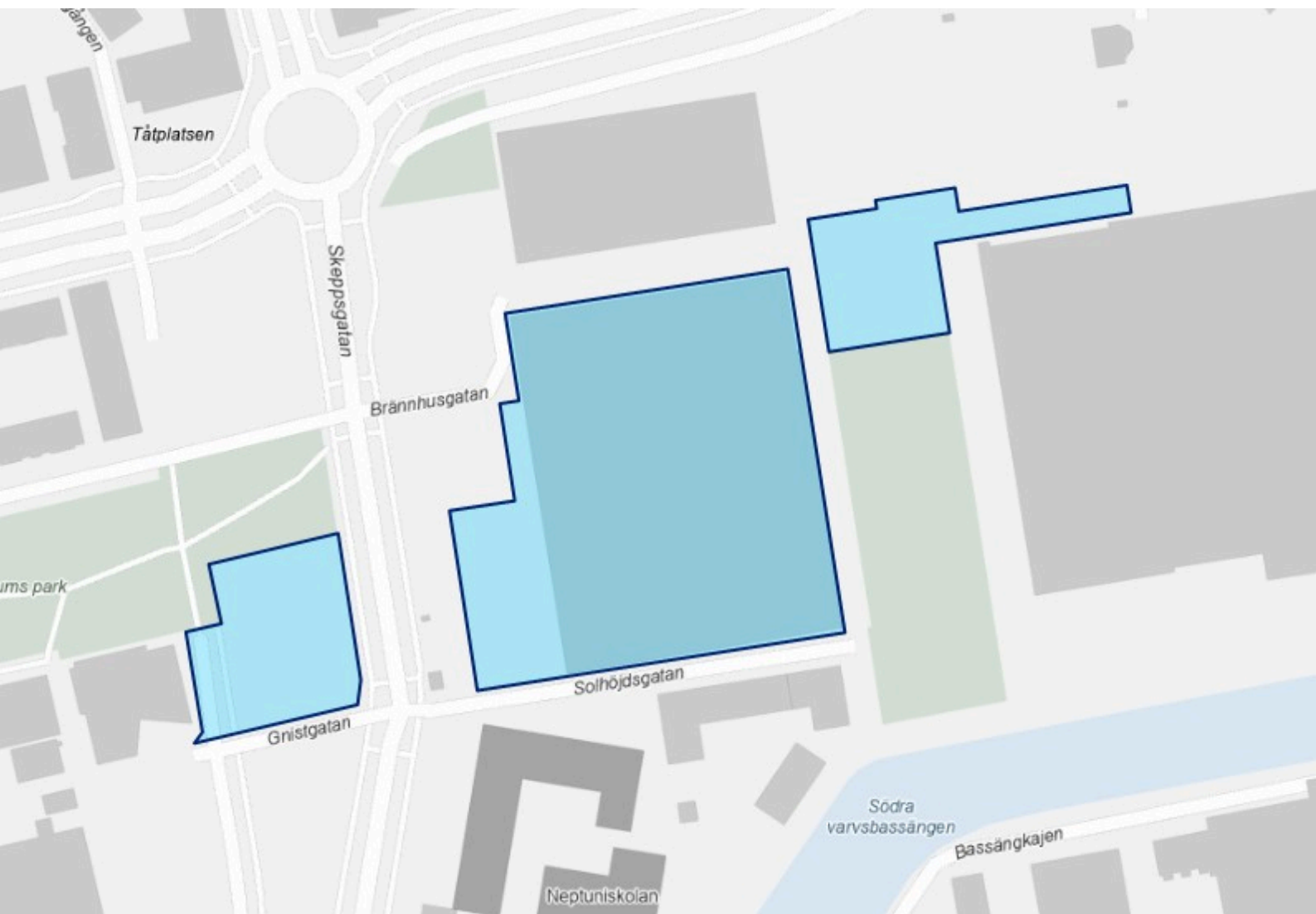




Detaljplan för del av Hamnen 21:149 (öster om Skeppsgatan)

Samrådshandling

PLANBESKRIVNING



Sammanfattning

Detaljplanen möjliggör en omvandling av ett tidigare varvsindustriområde i Västra hamnen till en tät, funktionsblandad stadsdel med bostäder, kontor, centrumverksamheter och offentliga rum. Planområdet, som idag är slutet och outnyttjat, öppnas upp och integreras i den omkringliggande stadsstrukturen genom tydliga stråk, publika bottenvåningar och kopplingar till viktiga noder i närområdet.

Detaljplanens genomförande innebär att delar av den befintliga industribebyggelsen bevaras och ges nya funktioner. Personalhuset bevaras i sin helhet och föreslås rymma centrumverksamhet med gemensamma ytor och verksamhetslokaler i bottenplan. Från Plåtslageriet bevaras den västra och södra fasaden samt delar av den tidigare hallkonstruktionen i form av fundament, pelare. Den stora hallvolymen återbildas som en öppen gård inramad av ny bebyggelse, vilket möjliggör ett tydligt avläsbart industriarv i en ny stadsstruktur.

Ny bebyggelse tillförs i varierad skala, med en särskilt hög volym norr om Solhöjdsparken. Byggnaden som frontar Solhöjdsparken tillåts uppnå en höjd som gör att den kommer synas från långt håll och särskilt utmärka sig i stadsbilden. Bebyggelsen regleras genom planbestämmelser som säkerställer hänsyn till kulturhistoriska värden, anpassning till platsens karaktär och god gestaltning.

1. Inledning

Detta avsnitt i planbeskrivningen tar upp de grundläggande utgångspunkterna för detaljplanen.

Detaljplanens syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra en funktionsblandad stadsbebyggelse inom del av fastigheten Hamnen 21:149. Detaljplanen syftar även till att möjliggöra en del av ett gång- och cykelstråk i öst-västlig riktning. Detaljplanen ska säkerställa att kulturhistoriskt intressanta element bevaras. Ny bebyggelse ska erbjuda höga gestaltningsvärden i samspel med befintlig bebyggelse.

Processen att ta fram detaljplanen innebär en prövning om denna markanvändning är lämplig eller inte.

Bedömning av miljöpåverkan

Detaljplanen har vid undersökning enligt 6 kap 6§ miljöbalken inte bedömts medföra en betydande miljöpåverkan. Det innebär att en strategisk miljöbedömning inte har gjorts. De konsekvenser för miljön som detaljplanen ger upphov till redovisas i avsnittet förutsättningar och konsekvenser.

Prövningar enligt annan lagstiftning som genomförts under processen

I detaljplanen har strandskyddet upphävts genom planbestämmelse. Kommunens avvägningar samt de särskilda skälen för upphävande redovisas i avsnittet *"Förutsättningar och konsekvenser"*.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmänna platser. Det innebär att det är kommunen som ansvarar för att bygga ut och sköta all mark som enligt detaljplanen är allmän plats.

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är 10 år (120 månader) från det att den har fått laga kraft.

Planförfarande

Detaljplanen handläggs med standardförfarande i enlighet med 5 kapitlet 7 § plan- och bygglagen.

Planinformation

Beslutsinformation

- Beslut om planuppdrag fattades av stadsbyggnadsnämnden 2024-09-17

Digital funktionalitet

Plankartan i aktuell detaljplan har utformats enligt Boverkets föreskrifter om detaljplan (VFS 2020:5), Boverkets allmänna råd om redovisning av reglering i detaljplan (BFS 2020:6), Boverkets planbestämmelsekatalog 2022-11-01 och den nationella specifikationen för detaljplan från Lantmäteriet.

Planbeskrivningen i aktuell detaljplan har utformats enligt bilagan till Boverkets föreskrifter och allmänna råd om planbeskrivning (BFS 2020:8).

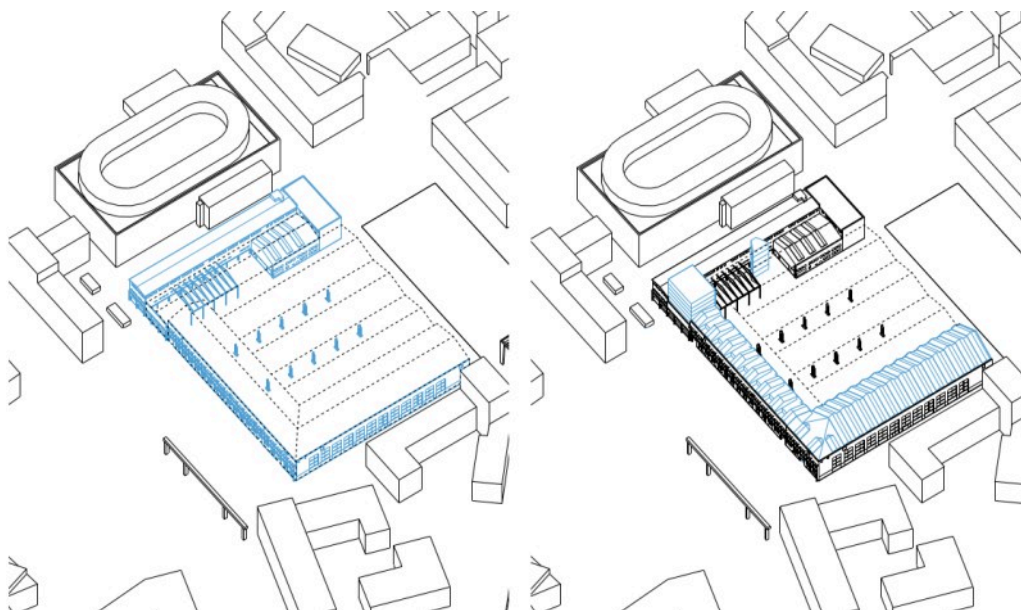
2. Beskrivning av detaljplanen

I detta avsnitt beskrivs detaljplanen kortfattat. Stadsbyggnadsidén samt de övergripande överväganden som kommunen har gjort och som ligger till grund för utformningen av detaljplanen samt motiven till de enskilda reglerna redovisas.

Stadsbyggnadsidé

Planförslaget bygger på *Utvecklingsplan Varvsstaden* och planprogrammet för området. Målet är att stärka stadens struktur och knyta samman de västra delarna av Varvsstaden med Universitetsholmen i öst. På så sätt blir stadsdelen mer tillgänglig, sammanhängande och lätt att orientera sig i.

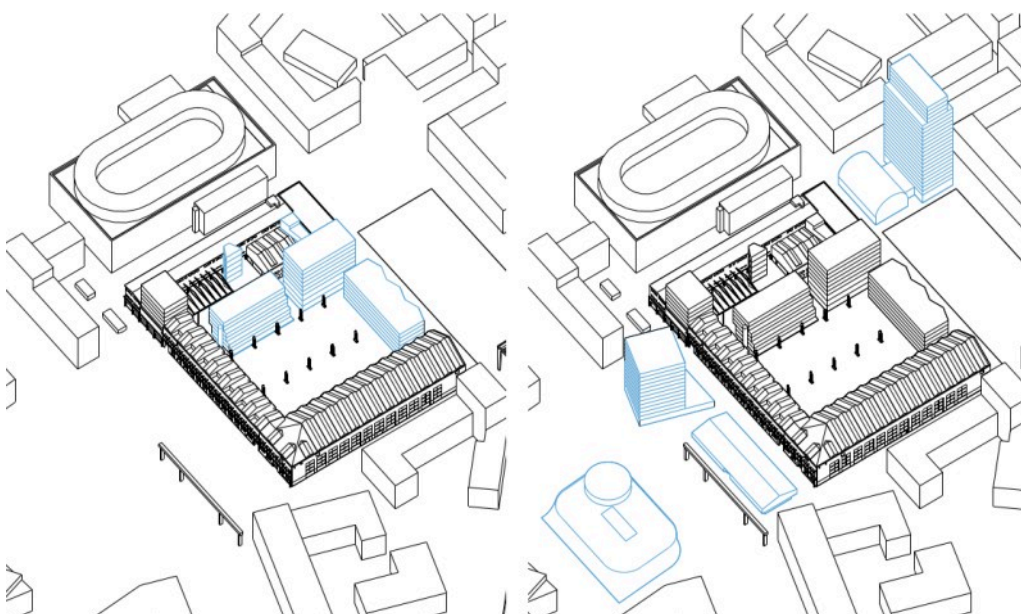
Planområdet ska utvecklas med en stadsmässig kvartersstruktur som relaterar till det industriella arvet i skala och uttryck. Mötet mellan gammalt och nytt är en bärande princip där variation i volymer, material och detaljering tillför nya lager till stadsbilden.



Strukturen av det gamla, stora och sammanhängande plåtslageriet är en bärande del av förslaget. Nya volymer adderas så att de fortsatt stödjer

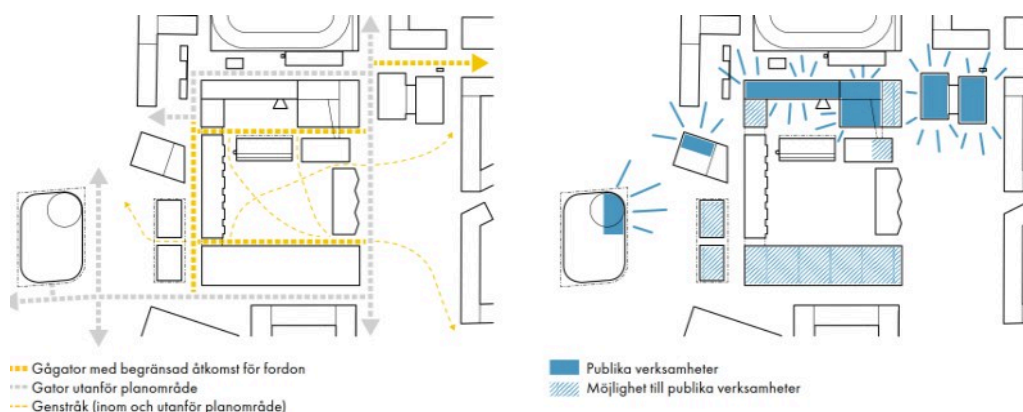
avläsningen av rummet. Till vänster visas befintliga strukturer i blå linjer, till höger visas nya volymer som tillkommer i blå linjer. Källa: Wingårdhs arkitekter.

Bebyggelsen inom det stora kvarteret utformas i 4–6 våningar och ramar in gaturummen samtidigt som den skapar en skyddad bostadsgård. Längs Skeppsgatan möjliggörs lägre bebyggelse som stärker sambandet med den angränsande bebyggelsen samtidigt som den gamla bebyggelsen fortsatt är synlig bakom. Vid Solhöjdparken föreslås en hög byggnadsvolym som markerar platsen och fungerar som orienteringspunkt från flera håll i staden.



Nya volymer adderas till de befintliga strukturerna för att skapa stadsliv. Blå linjer visar tillkommande volymer. Källa: Wingårdhs arkitekter.

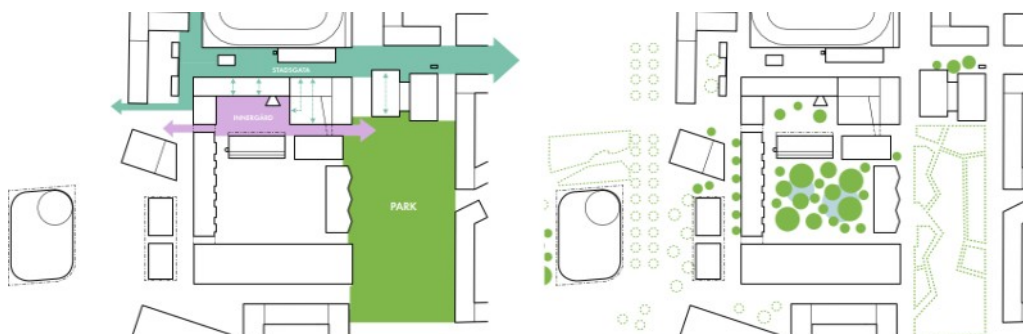
Ett mobilitetshus planeras väster om Skeppsgatan, i direkt anslutning till Kockums park. Placeringen gör att anläggningen kan användas både av Varvsstaden och av de västra delarna av området. Genom att samla parkering här minskar biltrafiken inne i kvarteren, samtidigt som byggnaden får en funktion i ett större omland. Bottenvåningen kan fyllas med lokaler som vänder sig mot både parken och Skeppsgatan. Placeringen gör det också möjligt att utveckla en annan typ av arkitektur väster om Skeppsgatan.



Flöden som bidrar till olika grader av offentlighet och stadsliv inom planområdet. Källa: Wingårdhs arkitekter.

Stadsrummen får olika karaktär. Längs gatorna planeras lokaler och verksamheter i bottenvåningarna, medan bostadsgården blir mer skyddad. Det öst–västliga gång- och cykelstråket får verksamheter och entréer längs sin sträckning och blir ett viktigt nav i stadsdelen.

Grönska och planteringar ska vara en tydlig del av stadsrummet. De bidrar till klimatanpassning, ekosystemtjänster och samtidigt påminner de om platsens historia och förändring över tid.



Kopplingar till befintliga grönområden är viktiga, likväl adderande av nya gröna strukturer. I bilden till höger visas främst tillkommande grönska på kvartersmark. Källa: Wingårdhs arkitekter.

Övergripande avvägningar i detaljplanen

Planförslaget tar sin utgångspunkt i det planprogram och den utvecklingsplan som tagits fram för Varvsstaden, vilka konkretiserar intentionerna i översiktsplanen.

Utvecklingsplanen har i hög grad styrt de fysiska förutsättningarna för detaljplanens utformning och innehåll, särskilt vad gäller mobilitet, bostadsförsörjning och social infrastruktur.

En central avvägning i detaljplanen har varit bevarandet av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Planförslaget säkerställer att betydelsefulla industristrukturer tas tillvara och utvecklas, samtidigt som ny bebyggelse kan tillföras med höga gestaltningskrav i samspel med den industriella karaktären.

En annan bärande avvägning gäller placeringen av mobilitetshuset. Byggnaden har flyttats i förhållande till utvecklingsplanen och lokaliseras nu på andra sidan Skeppsgatan, invid Kockums park. Flytten frigör befintliga industribyggnader inom planområdet för bostäder och verksamheter istället för parkering, vilket stärker både användbarhet och upplevelsevärden. Placeringen är även strategisk ur ett trafikperspektiv, då in- och utfart samlas väster om Skeppsgatan och trafiksäkerheten ökar på Solhöjdsgratan som angränsar till skola och förskola söder om planområdet. Samtidigt innebär lösningen påverkan på ett närområde där behovet av andra funktioner är stort. Genom centrumfunktioner i bottenvåningen på mobilitetshuset bedöms dock ett mervärde kunna skapas både för parken och Skeppsgatan.

Slutligen har frågan om förskola avvägts. Planområdet pekades i planprogrammet ut som en möjlig plats för förskola, men bedömningen har senare omvärderats. Planområdet präglas av befintliga strukturer och begränsat utrymme, vilket gör att bostäder och andra funktioner prioriterats här. Förskolebehovet bedöms i stället kunna tillgodoses bättre i

andra delar av stadsdelen där förutsättningarna är mer flexibla och gynnsamma. Funktionen förskola ingår därför inte i denna detaljplan.

Gestaltungsprinciper

Offentliga platser

De offentliga rummen ska vara trygga, tydliga och inbjudande att vistas i. Platsbildningar mellan byggnader får sin karaktär genom samspelet mellan bebyggelsens placering, markmaterial, grönska och belysning. Särskild omsorg läggs vid platsen mellan personalhuset och plåtverkstaden, som utformas som en tydlig mötesplats med egen identitet, men som samtidigt ingår i en sammanhängande helhet av offentliga rum i området.

Befintliga byggnadsdelar som bevaras ska integreras i gestaltningen och ges nya funktioner. Spår av tidigare bebyggelse, såsom byggnaders placering, fotavtryck och material, kan synliggöras i markbeläggningar, nivåskillnader och andra platsbildningar för att skapa kontinuitet och ge området ett tydligt historiskt lager. Nya tillägg ska anpassas till platsens uttryck och bidra till att förstärka kopplingen till dess historia.

Den stora gemensamma innergården utformas med inslag av träd, planteringar och materialval som knyter an till platsens tidigare användning. Tidigare byggnadsstrukturer i form av pelare och fundament sträcker sig upp mellan grönskan för att påminna om platsens ursprungliga skala och funktion. Omkringliggande bebyggelse hålls lågmäld för att låta historiska strukturer och grönska präglade platsens karaktär.

Byggnader

Den befintliga industribebyggelsen bildar en viktig utgångspunkt för områdets karaktär. Personalhuset bevaras i sin helhet, liksom de södra och östra fasaderna av plåtverkstaden. Dessa byggnadsdelar ger platsen tydlig identitet och ska fungera som referens för ny bebyggelse. Nya byggnader utformas med hänsyn till platsens industriella historia och varierar i uttryck beroende på funktion och läge. Material som tegel, glas och plåt används för att knyta an till det historiska sammanhanget, samtidigt som de nya husen ska vara tydligt samtida och möjliga att avläsa som nya tillskott.

Fasader ska utformas med god balans mellan öppna och slutna partier för att skapa ett samspel mellan det privata och det offentliga. Bottenvåningar ska ha entréer och öppningar som bidrar till trygghet, orienterbarhet och liv i gaturummet. Särskilt viktigt är detta längs Brännhusgatan, där fasaderna ska upplevas inbjudande och aktiva. Mot norr ska volymerna förhålla sig till Brännhusgatans siktlinjer, samtidigt som de tillåts variera i placering och uttryck för att förstärka gatans oregelbundna och levande struktur.

Taken ges en varierad utformning för att skapa liv i stadsbilden och bidra till områdets lekfulla och brokiga karaktär. Den högre byggnaden i norr och i angränsning till Solhöjdsparken, ska utformas som ett landmärke som speglar Varvsstadens karaktär och bidrar till Malmös stadssiluett.

Detaljplanens bestämmelser

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmän plats

GATA₁ – Gata på fotgängares villkor

Motivet är att prioritera gångtrafik och skapa trygga stadsmiljöer.

GATA₂ – Gågata

Motivet är att skapa en bilfri miljö inom kvartersstrukturen med tydlig stadskaraktär.

(GATA₂) – Gågata. Avgränsad vertikalt uppåt till +5,0 meter över angivet nollplan

Motivet är att skapa en bilfri miljö inom kvartersstrukturen som ska kunna överbyggas för att skapa en portik.

PARK – Park

Motivet är att utöka befintligt parkområde och säkerställa offentliga grönytor för grönska och rekreation.

Kvartersmark

B – Bostäder

Motivet är att möjliggöra bostadsbebyggelse i olika skalor.

(B) – Bostäder. Avgränsad vertikalt nedåt till +5 meter över angivet nollplan

Motivet är att möjliggöra bostadsbebyggelse och samtidigt möjliggöra en portik i bottenplan.

C – Centrum

Motivet är att möjliggöra en blandning av offentliga funktioner och service.

E₁ – Nätstation

Motivet är att tillgodose tekniska försörjningsbehov inom området.

P₁ – Parkeringshus

Motivet är att samla bilparkering och på så sätt frigöra mark för andra funktioner i stadsrummet.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Utformning av allmän plats

passage - Får överbyggas med passage mellan byggnader på max 25 m². Minst 5 meters fri höjd ska finnas i gatuplan.

Motivet är att säkerställa passage mellan byggnaderna i söder och norr för att koppla samman deras användning och funktion.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

Marken får inte förses med byggnad.

Motivet är att hålla vissa ytor fria från bebyggelse för att exempelvis möjliggöra förgårdsmark. Motivet är också att säkerställa att byggnader placeras på ett visst sätt i förhållande till sin omgivning.

Marken får endast förses med komplementbyggnad och andra anläggningar än byggnader.

Motivet är att möjliggöra nödvändiga komplementbyggnader och andra anläggningar än byggnader som är underordnade huvudbyggnaderna.

Byggnaders användning

s₁ – Bottenvåning mot Brännhusgatan ska till minst 70 % av fasadens längd utgöras av lokaler för centrumändamål.

Motivet är att stärka det publika stråket längs Brännhusgatan genom att möjliggöra lokaler för centrumändamål i stor del av bottenvåningen.

s₂ – Bottenvåning mot Skeppsgatan ska till minst 30 % av fasadens längd utgöras av lokaler för centrumändamål.

Motivet är att skapa ett levande gaturum genom att delvis aktivera bottenvåningen mot Skeppsgatan.

s₃ – Nätstation medges endast på bottenvåning och med en största byggnadsarea om 25 m².

Motivet är att säkerställa att nätstation placeras på bottenplan och att begränsa dess storlek.

Höjd på byggnadsverk

h₁ – Högsta nockhöjd är 5 meter.

Motivet är att säkerställa att tilläggsbyggnader och komplementbyggnader underordnas huvudbebyggelsen.

h₂ – Högsta nockhöjd är 6 meter.

Motivet är att säkerställa att komplementbyggnader underordnas den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen.

h₃ – Högsta nockhöjd är 8,5 meter.

Motivet är att säkerställa att bakomliggande taklandskap syns över bostadsbebyggelsen.

h₄ – Högsta nockhöjd är 14,5 meter.

Motivet är att befästa befintlig byggnadshöjd och skapa en övergång mellan låg bebyggelse och en högre skala.

h_5 – Högsta nockhöjd är 16,5 meter.

Motivet är att möjliggöra bebyggelse som motsvarar de bevarade byggnadernas höjd.

(h_6) – Högsta nockhöjd är 19 meter. Begränsad vertikalt nedåt till +5,0 meter över angivet nollplan. (Begränsas av användningsgräns)

Motivet är att, ovan portik i bottenplan, möjliggöra bebyggelse som motsvarar de bevarade byggnadernas höjd.

h_6 – Högsta nockhöjd är 19 meter.

Motivet är att möjliggöra bebyggelse som motsvarar de bevarade byggnadernas höjd.

h_7 – Högsta nockhöjd är 20 meter.

Motivet är att, kombinerat med f_4 och andra höjdbestämmelser runtom gården, möjliggöra bebyggelse som varierar i höjd och ramar in gårdsmiljön.

h_8 – Högsta totalhöjd är 21 meter.

Motivet är att möjliggöra en byggnadshöjd som rymmer de parkeringsbehov med tekniska funktioner som krävs för planens intentioner.

h_9 – Högsta nockhöjd är 24 meter.

Motivet är att möjliggöra bebyggelse som motsvarar de bevarade byggnadernas höjd.

h_{10} – Högsta nockhöjd är 30,5 meter.

Motivet är att möjliggöra bebyggelse som varierar i skala mot befintligt parkområde.

h_{11} – Högsta nockhöjd är 32,5 meter.

Motivet är att, i kombination med andra höjdbestämmelser runtom gården, möjliggöra bebyggelse som varierar i skala och ramar in gårdsmiljön.

h_{12} – Högsta nockhöjd är 75,5 meter.

Motivet är att möjliggöra en särskilt hög byggnad i stadsdelen som utmärker sig i stadsbilden och bidrar till Malmös stadssilhuett.

Markreservat för gemensamhetsanläggningar

g_1 – Markreservat för gemensamhetsanläggning för bostadsgård med tillhörande komplementbyggnader och andra anläggningar.

Motivet är att säkerställa att de boende har tillgång till en gemensam utemiljö för rekreation, lek och social samvaro. Detta genom att säkerställa en gemensam bostadsgård för bostadskvarteret och samtidigt tillåta nödvändiga byggnader och anläggningar.

Rivningsförbud

r_1 – Byggnad får inte rivas.

Motivet är att skydda kulturhistoriskt värdefull bebyggelse från rivning.

Skydd av kulturvärden

q_1 – Befintlig tegelfasad mot väster ska bevaras.

Nödvändig håltagning och tillägg i befintlig tegelfasad tillåts i begränsad omfattning.

Motivet är att bevara tegelfasadens visuella funktion i stadsbilden och dess kulturhistoriska värde. De delar av fasaden som utgörs av tegel avses. Motivet är även att möjliggöra anpassningar för nya funktioner och tekniska behov utan att förvanska de kulturhistoriska värdena.

q₂ – Befintliga tegelfasader i öst, norr och väst ska bevaras. Nödvändig håltagning och tillägg i befintlig tegelfasad tillåts i bottenplan i begränsad omfattning.

Motivet är att säkerställa helhetsverkan av byggnadens ursprungliga arkitektur. Motivet är även att möjliggöra anpassningar för nya funktioner och tekniska behov utan att förvanska de kulturhistoriska värdena.

q₃ – Befintliga tegelfasader i väster och söder ska bevaras. Nödvändig håltagning och tillägg i befintlig tegelfasad tillåts i begränsad omfattning.

Motivet är att bevara viktiga karaktärsdrag i stadsbilden med anknytning till industrihistorien.

q₄ – Utskjutande glasparti med kontrollrum på västra fasaden ska bevaras.

Motivet är att tydliggöra byggnadens industriella funktion och teknikhistoria.

q₅ – Övre kranbalk på den västra fasaden och konsoler som är en del av byggnadens stomme ska bevaras.

Motivet är att säkerställa att de tekniska strukturer som präglat byggnadens användning fortsatt är synliga.

q₆ – Byggnadens horisontella och repetitiva fönstersättning på plan 2, 3 och 4 ska bevaras.

Motivet är att bevara det typiska uttrycket från byggnadens ursprungliga funktion och tid.

q₇ – Befintliga industrifönster i metall med smäckra spröjsar ska bevaras.

Motivet är att värna detaljer med stor betydelse för byggnadens tidskaraktär.

q₈ – Ursprunglig skjutport på västfasaden klädd i karosseripanel ska bevaras.

Motivet är att bevara ett särpräglat och funktionellt uttryck från byggnadens ursprungliga användning.

Takvinkel

o₁ – Minsta takvinkel är 3,5 grader.

Motivet är att säkerställa att taklandskapet inte blir helt flackt.

o₂ – Minsta takvinkel är 15 grader.

Motivet är att skapa variation i taklandskapet och anknyta till ett sadeltakslandskap.

o₃ – Minsta takvinkel är 20 grader.

Motivet är att möjliggöra industritypiska takformer för att anspela på byggnadens ursprungliga funktion och användning.

o₄ – Största takvinkel är 35 grader.

Motivet är att begränsa takets lutning för att bevara byggnadens proportioner och uttryck.

Utformning

f₁ – Taklandskapet ska ha karaktärsdrag av före detta industriell verksamhet.

Motivet är att bibehålla platsens industriella karaktär i stadsbilden, exempelvis genom att återskapa det ursprungliga taklandskapet med lanterniner i modern tolkning.

f₂ – Bottenplan ska vara indraget 1 meter i förhållande till byggnadens fasad. Passage genom huvudbyggnad ska finnas, med minsta bredd på 3 meter och fri höjd på 5 meter.

Motivet är att skapa ett öppnare och mer tillgängligt gaturum samt möjliggöra genomsikt och rörelse genom kvarteret.

f₃ – Fasad mot öst ska regelbundet variera i djup.

Motivet är att bryta ner fasadens skala och tillföra rytm och variation i stadsrummet.

f₄ – Byggnad ska trappa ned mot söder.

Motivet är att variera bebyggelsens höjd för att skapa variation och möta den intilliggande bostadsgården.

f₅ – Byggnad ska utformas med röda tegelfasader.

Motivet är att knyta an till platsens industriella materialkaraktär och skapa en sammanhållen helhet.

f₆ – Gårdsmiljön ska ha karaktärsdrag av före detta industriell verksamhet, exempelvis genom bevarande av befintliga fundament, pelare och takstolar.

Motivet är att synliggöra platsens historia i gårdsmiljön. Detta görs genom att bibehålla karaktärsdrag från den öppna hallvolymen intill plåtslageriet så som fundament, pelare och takstolar.

f₇ – Gårdsmiljön ska ha karaktärsdrag av före detta industriell verksamhet, exempelvis genom bevarande av befintliga fundament och pelare.

Motivet är att tydliggöra platsens tidigare användning och bebyggelsens bärande logik i gårdsmiljön. Detta kan till exempel göras genom bevarande av befintliga fundament och pelare.

f₈ – Grönytefaktorn ska uppgå till minst 0,4. (Begränsas av användningsgräns)

Motivet är att ge goda förutsättningar för grönska inom området för att skapa trivsamma boende- och vistelsemiljöer. Grönytefaktorn har anpassats efter vad som bedöms rimligt att uppnå med utgångspunkt i områdets struktur, bevarande av befintliga strukturer samt bostadsgårdens storlek.

f₉ – Högst antal våningar är 2.

Motivet är att, i kombination med bestämmelse omnockhöjd, möjliggöra flexibilitet gällande materialval och teknik för att minska konstruktionens klimatavtryck. Detta eftersom klimatsmarta konstruktioner kan kräva större våningshöjd för att rymma tekniska installationer och uppfylla konstruktionsmässiga krav.

f₁₀ – Högst antal våningar är 4.

Motivet är att, i kombination med bestämmelse omnockhöjd, möjliggöra flexibilitet gällande materialval och teknik för att minska konstruktionens klimatavtryck. Detta eftersom klimatsmarta konstruktioner kan kräva större våningshöjd för att rymma tekniska installationer och uppfylla konstruktionsmässiga krav.

f₁₁ – Högst antal våningar är 6.

Motivet är att, i kombination med bestämmelse omnockhöjd, möjliggöra flexibilitet gällande materialval och teknik för att minska konstruktionens klimatavtryck. Detta eftersom klimatsmarta konstruktioner kan kräva större våningshöjd för att rymma tekniska installationer och uppfylla konstruktionsmässiga krav.

f₁₂ – Högst antal våningar är 9.

Motivet är att, i kombination med bestämmelse omnockhöjd, möjliggöra flexibilitet gällande materialval och teknik för att minska konstruktionens klimatavtryck. Detta eftersom klimatsmarta konstruktioner kan kräva större våningshöjd för att rymma tekniska installationer och uppfylla konstruktionsmässiga krav.

f₁₃ – Högst antal våningar är 23.

Motivet är att, i kombination med bestämmelse omnockhöjd, möjliggöra flexibilitet gällande materialval och teknik för att minska konstruktionens klimatavtryck. Detta eftersom klimatsmarta konstruktioner kan kräva större våningshöjd för att rymma tekniska installationer och uppfylla konstruktionsmässiga krav.

Utnyttjandegrad

e₁ - Största byggnadsarea är 15 m². (Begränsas av användningsgräns)

Motivet är att begränsa byggnadsarea för nätstation och möjliggöra en enkelstation.

e₂ - Största byggnadsarea är 20 m². (Begränsas av användningsgräns)

Motivet är att begränsa byggnadsarea för nätstation och möjliggöra en dubbelstation.

e₃ - Största byggnadsarea är 60 m².

Motivet är att begränsa byggnadsarean för komplementbyggnader på innergården söder om personalhuset.

e₄ - Största byggnadsarea är 40 m² per komplementbyggnad.

Motivet är att begränsa byggnadsarean för komplementbyggnader på innergården söder om personalhuset.

e₅ - Största byggnadsarea är 80 m² per komplementbyggnad.

Motivet är att begränsa byggnadsarean för enskilda komplementbyggnader på den stora gemensamma innergården.

e₆ - Största byggnadsarea är 400 m².

Motivet är att begränsa den sammanlagda byggnadsarean för komplementbyggnader på den stora gemensamma innergården.

Varsamhet

k₁ – Fönster ska till form, material, indelning och proportioner bibehållas till sin utformning.

Motivet är att säkerställa att förändringar eller tillägg i fönster kopplar an till byggnadens ursprungliga karaktär.

k₂ – Fasadernas karaktärsdrag av före detta industriell verksamhet ska bibehållas.

Motivet är att bevara helhetsintryck och avläsbarhet av byggnadens industriella historia.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALL KVARTERSMARK

Skydd mot störningar

Om ekvivalent ljudnivå vid en bostads fasad överstiger 60 dBA ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida som vid fasad har en ekvivalent ljudnivå på högst 55 dBA och maximal ljudnivå nattetid (kl. 22.00–06.00) på högst 70 dBA. För en bostad med en boarea på maximalt 35 m² får den ekvivalenta ljudnivån vid fasad uppgå till 65 dBA. Om en bostad har en eller flera uteplatser ska minst en av dessa ha högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå. Maximalt värde får överskridas med som mest 10 dBA upp till fem gånger i timmen dagtid (kl. 06.00–22.00). Samtliga angivna ljudnivåer avser frifältsvärden.

Motivet är att säkerställa en god ljudmiljö för boende och vistelseytor samt skydda mot trafikbuller.

Lägsta färdiga golvnivå för nya byggnadsdelar ska vara minst +3,2 meter i RH2000, respektive minst +3,5 meter för samhällsviktiga funktioner. Nya byggnadsdelar samt tekniska installationer ska grundläggas med vattentät konstruktion upp till samma nivå. Komplementbyggnader är undantagna. Befintliga byggnadsdelar som bevaras eller lokal för centrumverksamhet, som inte kan utföras med färdigt golv på +3,2 meter respektive +3,5 meter, ska utföras med teknisk konstruktionslösning i entré för skydd mot tillfällig havsnivåhöjning.

Motivet är att förebygga skador samt att skydda byggnader och samhällsviktiga funktioner mot översvämning till följd av stigande havsnivåer och extrema väderhändelser.

Upphävande av strandskydd

Strandskyddet är upphävt

Motivet är att möjliggöra fortsatt stadsutveckling i ett redan exploaterat område.

Villkor för startbesked

Startbesked får inte ges för byggnation förrän markförening har avhjälppts.

Motivet är att säkerställa hälsa och miljö vid framtida byggnation.

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 120 månader över hela planområdet.

Motivet är att ge tillräcklig tid för att genomföra planens intentioner och säkerställa långsiktig planeringsmässig förutsägbarhet.

3. Förutsättningar och konsekvenser

I detta avsnitt beskrivs de avvägningar som gjorts i detaljplanen utifrån en tematisk indelning.

Utifrån olika aspekter beskrivs planeringsförutsättningarna samt konsekvenserna av detaljplanens genomförande. Här framgår också hur kommunen har bedömt lämpligheten på en detaljerad nivå.

Allmänna intressen

Bebyggelse, stads- och landskapsbild

Nuläge

Stads- och landskapsbild

Planområdet ligger centralt i Västra hamnen, med närhet till viktiga målpunkter som Stapelbäddsparken, skolor, nya bostadskvarter och Malmö innerstad. Det västra planområdet utgörs av en parkeringsyta och omges av gator och parkmiljö. Det östra omges av industribebyggelse och Solhöjdsparcken i söder. Det mittersta planområdet omges av Skeppsgatan, Brännhusgatan, Pannhallsgatan och Solhöjdsgatan.

Planområdet är en del av ett utvecklingsområde där gamla industrimiljöer successivt ersätts eller utvecklas till bostäder, kontor, verksamheter och parker. Stadsbilden präglas av denna förändring, där äldre industriella byggnader står i kontrast till ny, mer småskalig och samtida bebyggelse.



Ortofoto över området idag. Planområdet är markerat med rött linje.

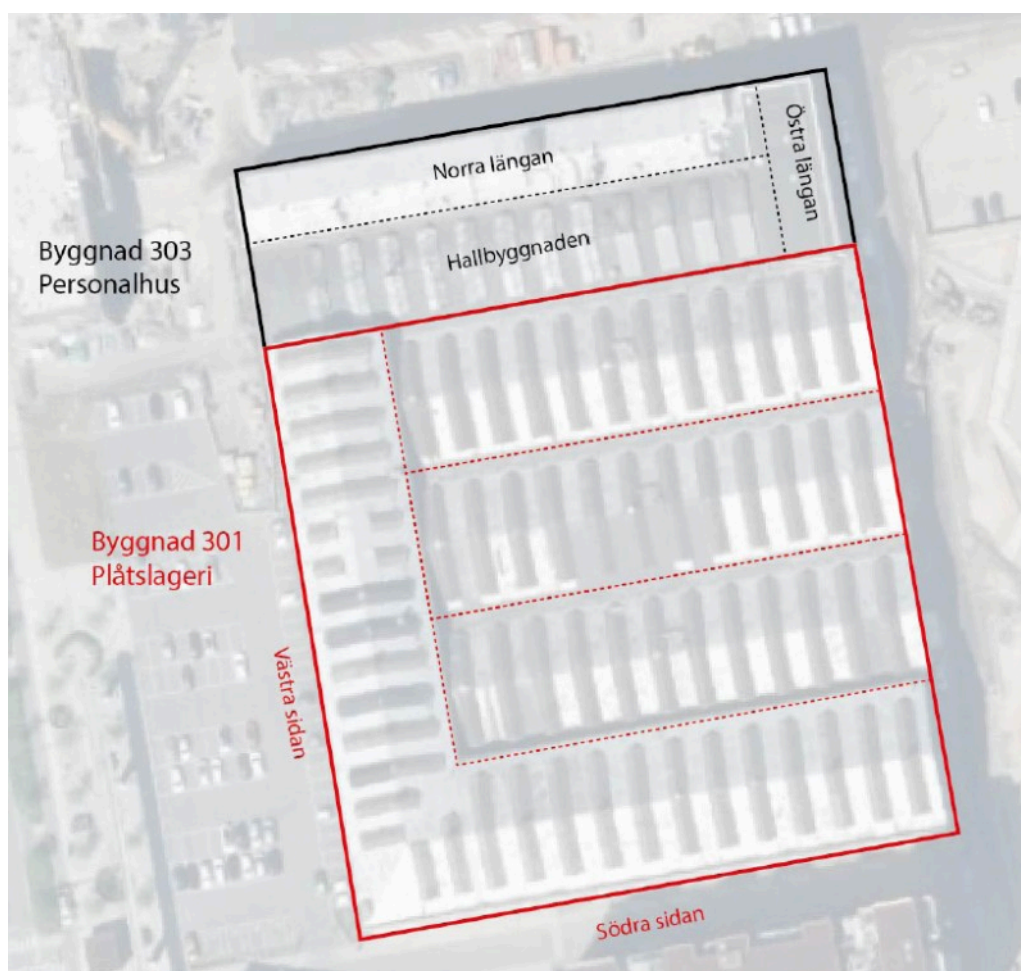
I direkt anslutning till området finns flera gröna stråk. I både väster, Kockums park, och öster, Solhöjdsparken, har parker anlagts som binder ihop olika delar av Västra hamnen. Dessa grönområden stärker områdets roll som en länk mellan staden norr och söder om Stora Varvsgatan. Söder om planområdet har en blandad stadsstruktur vuxit fram med bostäder, skola och offentliga rum. Det ger området ett tydligt sammanhang, men också behov av att kopplas ihop tydligare med omgivningen.

Planområdets bebyggelse upplevs idag som storskalig, men är lägre än omgivande kvarter. De fristående industribyggnaderna skapar ett öppet mellanrum i stadsbilden och skiljer sig tydligt från de tätare, nyare kvarteren omkring.

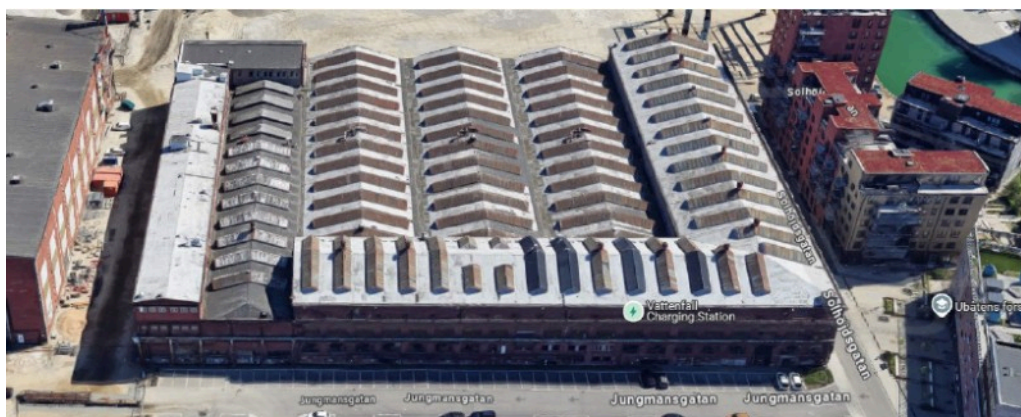
Bebyggelse

Den befintliga sammanslagna byggnadskroppen utgörs av följande byggnadsdelar:

- Plåtslageriet (byggnad 301), som är en stor hallbyggnad bestående av fyra skepp i öst-västlig riktning med en vind ovan det sydligaste skeppet och längs byggnadens västra sida.
- Personalhuset (byggnad 303), som består av två längor och en lägre hallbyggnad.



Ortofoto med förklaring av befintlig bebyggelse. Plåtslageriet visas med röda linjer och personalhuset med svarta linjer. Källa: Olga Schlyter.



Befintlig sammanbyggd bebyggelse inom planområdet sett snett ovanifrån från väster. Källa: Olga Schlyter.

Plåtslageriet

Plåtslageriet är en stor industribyggnad med tydlig funktionell karaktär, uppförd i mitten av 1900-talet. Den består av fyra skepp i öst–västlig riktning, där det sydligaste är högre än de

övriga. Byggnaden har ett L-format vindsbjälklag längs den södra och västra sidan, vilket bidrar till en tydlig volymindelning. Stommen är ett pelar-balksystem i svetsat stål med kraftiga fackverk som bär upp tak och väggar. De synliga fasaderna i söder och väster är murade i rött tegel i munkförband, med sockel i brädgjuten betong. Södra fasaden har indragna fönsterbröstningar, vilket ger ett tydligt rytmiskt uttryck. Vissa delar är putsade eller målade i gula toner, vilket visar spår av tidigare tillbyggnader.



Plåtslageriets södra fasad. Källa: Olga Schlyter.

Byggnadens östra fasad är öppen och temporärt igensatt med korrugerad plåt, medan den norra fasaden är sammanbyggd med personalhuset. Västra fasaden är särskilt rik på detaljer, här finns industrifönster, kranbalkar, gångbryggor, elskåp och bevarade ursprungsportar. Taken är sadeltak med lanterniner och svarta pappytor, vilket förstärker det industriella uttrycket. Ventilationshuvar inock och det uppstickande hissmaskinrummet i sydvästra hörnet bidrar till silhuetten. Sammantaget har byggnaden ett robust och tekniskt uttryck som tydligt berättar om dess ursprungliga funktion och spelar en viktig roll i områdets industrihistoriska identitet.



Plåtslageriets västra fasad. Källa: Olga Schlyter.



Plåtslageriets östra fasad. Källa: Olga Schlyter.

Invändigt är plåtslageriet en stor, öppen hall med synlig bärande konstruktion i blått stål och tak av gulmålade lättbetongelement. Golvet är av gjuten betong och samtliga installationer är synliga. Inne i hallen finns ett arbetsledningskontor i tre plan, byggt i tegel, trä och skivmaterial med tidstypisk inredning från 1960-talet. Norr om kontoret finns en trappa som leder upp till mallvinden, där mallar för fartygsdelar tidigare tillverkades. Vissa delar av den ursprungliga industrin är kvar, inklusive traverser, kranar och annan storskalig utrustning. Byggnaden har genomgående industrikaraktär med tydliga spår av sin ursprungliga funktion och ombyggnationer genom decennierna.



Vy över interiör på plåtslageriet. Källa: Olga Schlyter.

Läs mer om byggnaderna och deras värden under rubriken *Kulturmiljö*.

Personalhuset

Byggnad 303 består av två stycken fyra våningar höga längor i rött tegel – en i norr och en i öster – samt en lägre hallbyggnad i vinkel däremellan. Längorna är murade i munkförband på sockel av brädgjuten betong, med den fjärde våningen som en tydligt urskiljbar påbyggnad från 1957. Det stora avståndet mellan tredje och fjärde våningens fönster förstärker skillnaden och gör volymen särskilt tydlig i stadsbilden. Taken är flacka pulpettak och sadeltak, samtliga belagda med papp. Tillsammans bildar byggnadsdelarna en särskild men samtidigt sammanhängande struktur som framträder tydligt i områdets stadsrum.



Personalhusets fasader, till vänster den östra fasad och till höger den norra längans fasad. Det stora avståndet mellan tredje och fjärde våningens fönster är särskilt anmärkningsvärt. Källa: Olga Schlyter.



Norra längans och hallbyggnadens gavlar mot väster. Källa: Olga Schlyter.

Östra längan har en symmetrisk fasad mot öster med indragen entré, centralt placerad klocka och parvis grupperade fönster. Den saknar dekorativa inslag men upplevs ändå välgestaltad genom tegelytorna, entréns placering och de ursprungliga träfönstren, målade i ljust gult. Norra längan är mer bruksmässig, med ett repetitivt fasaduttryck och enklare dörr- och fönsterlösningar. Många öppningar har förändrats, men delar av den ursprungliga karaktären finns kvar, bland annat industrifönster i västra gaveln och träfönster med kalkstensbänkar. Hallbyggnaden är lägre och har sin enda exponerade fasad mot väster, med bevarade industrifönster i metall. Övriga sidor är motbyggda eller har igenmurade öppningar.



Fasad mot söder på Personalhusets norra länga. I förgrunden syns hallbyggnadens tak med lanterniner. Källa: Olga Schlyter.

Variationer i höjd, takform, tegelfärg och fönstersättning skapar en tydlig läsbarhet och speglar byggnadens historiska tillväxt. Tillkommande detaljer som skyltar, igensättningar, plåtinklädnader och utrymningstrappor visar hur användningen förändrats över tid utan att radera det ursprungliga uttrycket. Sammanlagt ger exteriören ett robust och industriellt intryck som bidrar starkt till platsens identitet.

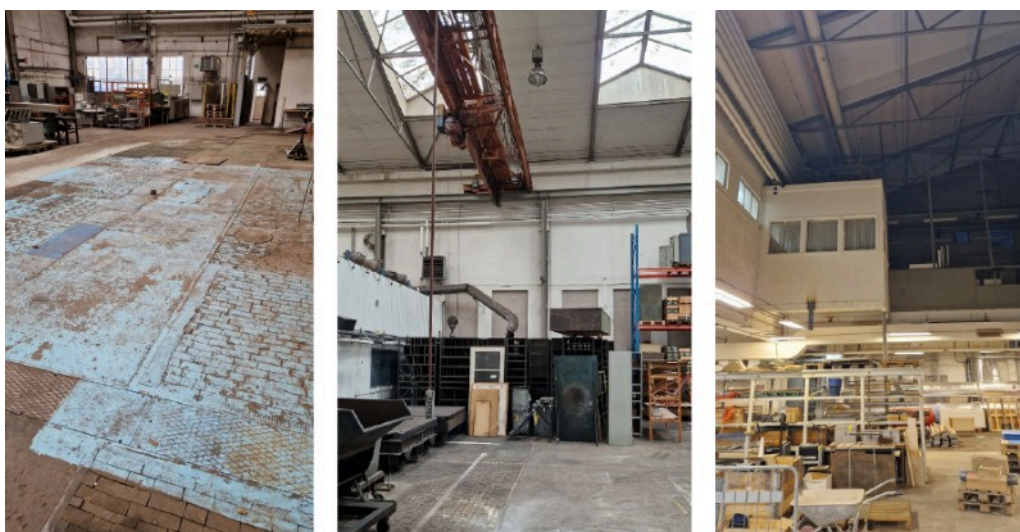


Bottenvåning på personalhusets norra fasad som bär tydliga spår på olika användningar och industriell verksamhet. Källa: Olga Schlyter.

Invändigt finns flera bevarade detaljer som speglar byggnadens historia. Fjärde våningen rymmer både 1950-talsmiljö med schackrutiga plastmattor och synligt tegel, samt en 1970-talsinredd matsal med korkväggar, orange akustiktak och perforerade träskärmar i fönstren. De övriga våningsplanen innehåller spår av ursprungliga omklädningsrum, kontor och tekniska utrymmen. Hallbyggnaden har kvar synliga traversbanor, fackverkstakstolar, kabelrännor i golv och verkstadsgolv med stålplattor – en tydlig påminnelse om platsens industriella funktion.



Personalhusets matsal på fjärde våningen. Källa: Olga Schlyter.



Den före detta utrustningsverkstaden i hallbyggnaden. Källa: Olga Schlyter.

Läs mer om byggnaderna och dess värden under rubriken *Kulturmiljö*.

Konsekvenser

Stads- och landskapsbild

Planförslaget innebär att området blir tätare och mer stadslikt, vilket tydligt förändrar hur området upplevs både på nära håll och på avstånd. Genom att införa en sammanhängande kvartersstruktur skapas tydligare gaturum och platser. Nya byggnader kopplar an till gatunätet och de offentliga miljöerna runt omkring. Planförslagets genomförande bidrar till en mer sammanhållen stadsbild där området integreras som en naturlig del av den växande stadsdelen.



Visualisering av planförslaget i sin helhet, sett från sydväst. Källa: Wingårdhs arkitekter

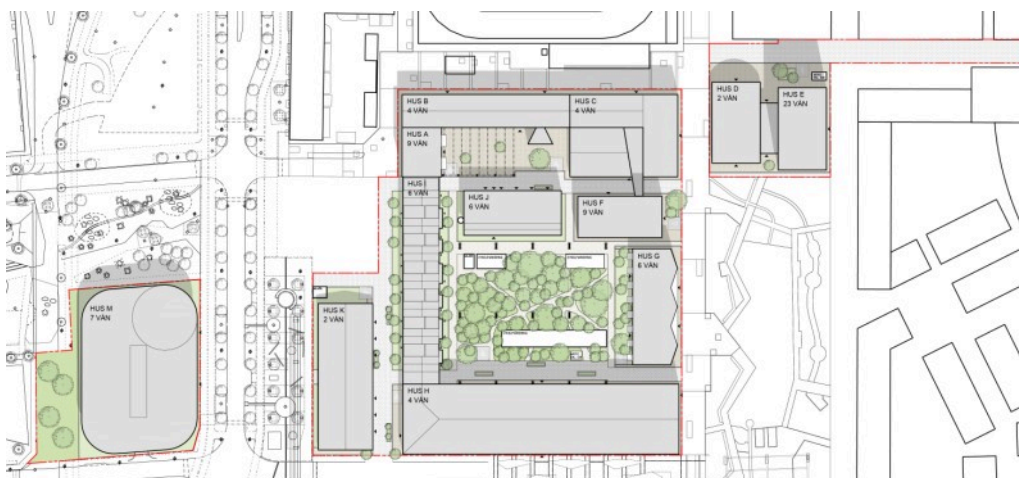
Personalhuset och plåtslageriets västra och södra fasader bevaras och skapar en tydlig vinkelrät struktur som nya byggnadsvolymer inom kvarteret förhåller sig till. Dessa bevarade delar utgör fortsatt viktiga visuella element i stadsbilden och bidrar till att ge området kontinuitet och karaktär. Inom denna struktur adderas ny bebyggelse i former och material som anspelar på plåtslageriets ursprungliga karaktär. Hallens tidigare öppna rumsvolym återskapas i form av en stor gemensam gård där delar av de ursprungliga karaktärsdragen från före detta industriell verksamhet, såsom pelare, fundament och takstolar, bibehålls. Detta skapar förutsättningar för att platsens industriella skala och rumsliga

upplevelse fortsatt kan uppfattas trots ny funktion. Den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen och arvet från varvet bedöms värnas i stads- och landskapsbilden.



Ett utdrag av stadssiluetten från söder. Planförslaget föreslår ett hus som påverkar stadssiluetten, i bilden benämnd som Varvsstadstornet (hus E). Källa: Wingårdhs arkitekter.

En högre byggnad med en nockhöjd på 75,5 meter möjliggörs utanför det sammanbyggda kvarteret, vilket innebär en tydlig påverkan på stads- och landskapsbilden. Genom sin höjd och placering kommer den att uppfattas på långt håll och bli en del av Malmös stadssiluett. Det innebär att byggnadens utformning, orientering och slankhet får stor betydelse för hur den samspelar med såväl Varvsstadens arkitektur som omgivande stadsdelar. Utformningen ska därför förhålla sig till Malmö stads riktlinjer för höga hus (2023) och bidra till en tydlig men väl avvägd variation i stadsbilden.



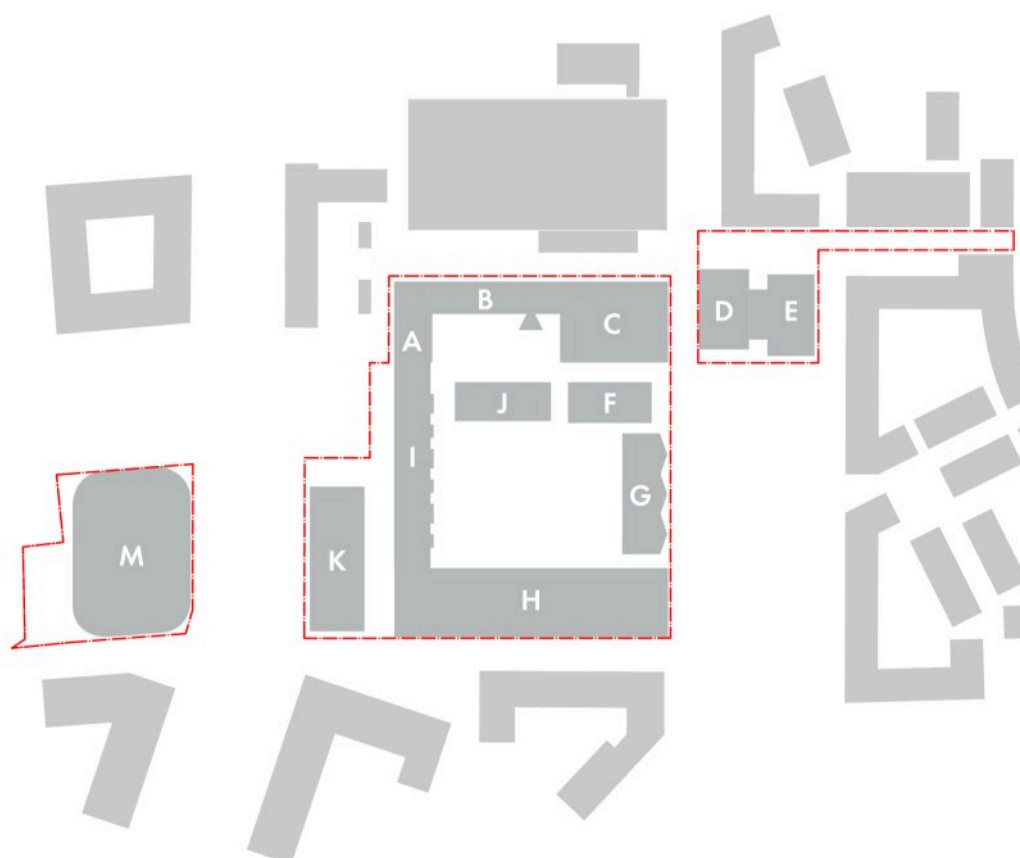
Illustrationsplan över kvarteret med planområdesgräns markerad i röd streckad linje. Källa: Wingårdhs arkitekter

Planförslaget bedöms sammantaget ge positiva konsekvenser för stads- och landskapsbilden genom att skapa en tydligt avläsbar struktur, bevara viktiga historiska element och tillföra en ny stadsmässig helhet där platsens identitet förstärks.

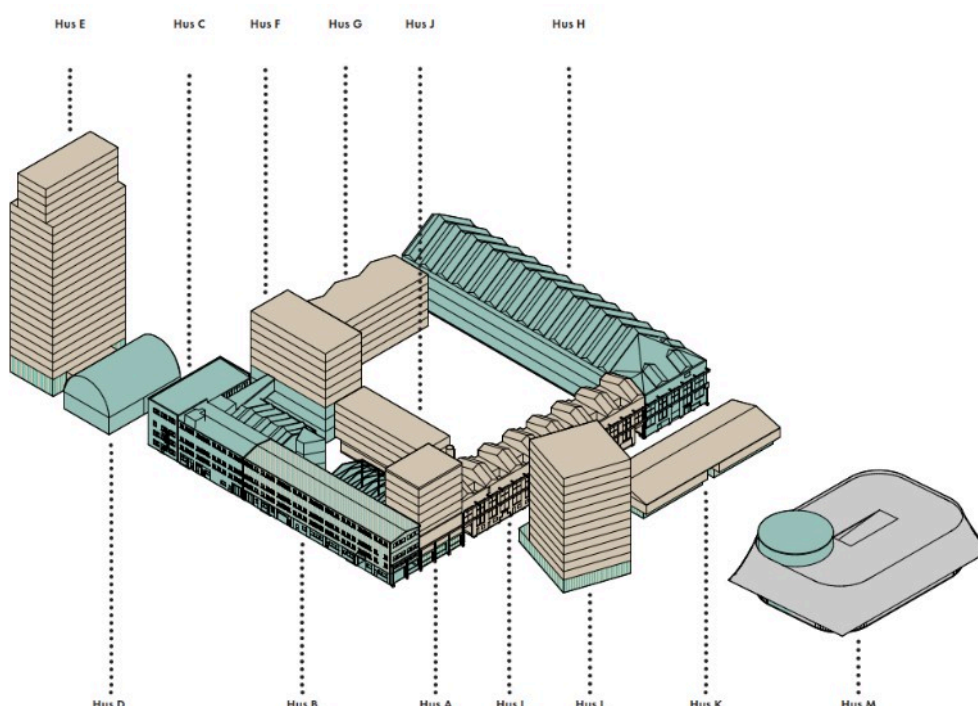
Bebyggelse

Bebyggelsen inom planområdet föreslås bestå av bevarade byggnader och byggnadsdelar samt tillkommande bebyggelse. Den tillkommande bebyggelsen ska antingen tydligt koppla an till bevarad bebyggelse eller tydligt skilja sig utformningsmässigt.

Sammantaget bedöms planförslaget ge positiva konsekvenser för närområdet och Varvsstaden som helhet.



Plandiagram över tillkommande bebyggelse med planområdesgräns markerad i röd streckad linje. Källa: Wingårdhs arkitekter



Axonometri från nordväst över de olika byggnaderna inom planområdet. Hus L ryms inte inom denna detaljplan. Källa: Wingårdhs arkitekter

Bevarade byggnader och byggnadsdelar

Hela personalhuset (hus B och C) bevaras samt plåtslageriets södra och västra mur (hus H och I). Ambitionen är att bevara upplevelsen av plåtslageriets karaktäristiska taklanterniner, men med nya byggnader som följer den ursprungliga byggnadens gestaltning. På den stora gemensamma bostadsgården bibehålls karaktärsdrag, så som fundament och pelare från den gamla hallbyggnaden, för att påminna om den ursprungliga byggnadens funktion och skala.

Personalhuset bevaras mer eller mindre i sin helhet. Byggnaden får inte rivas men detaljplanen medger att nödvändig håltagning och tillägg får göras i bottenvåning för att kunna anpassa byggnaden till nya publika funktioner. Det avser också bidra till att skapa en mer inbjudande karaktär mot Brännhusgatan. Nya tillägg, såsom trappor och hissar, placeras med separata volymer på innergården för att minimera påverkan på byggnadens ursprungliga karaktär mot gata. En del av den gamla hallbyggnaden söder om personalhuset föreslås också bevaras. På innergården

föreslås interiöra stålkonstruktioner från den gamla hallbyggnaden, såsom traverser, pelare och takkonstruktioner, bevaras och bibehålla karaktärsdrag för att förstärka platsens identitet.



Vy längs den norra passagen. Närmast i bild syns gårdsmiljön som innehåller bevarade konstruktioner ifrån den gamla hallbyggnaden söder om Personalhuset. Till höger syns hus J och till vänster samt rakt fram syns Personalhuset (hus B och C). I bakgrunden syns det höga parkhuset (hus E). Källa: Wingårdhs arkitekter.

Ny bebyggelse som kompletterar det bevarade

Runtom de bevarade byggnadsdelarna tillkommer ny bebyggelse. Byggnaderna I, J, G och H utformas med hänsyn till plåtslageriets storlek och återskapande av dess karaktäristiska tak. En av byggnaderna planeras med nedtrappningar mot innergården som skapas mellan byggnaderna. Våningsantalet runt innergården är mellan 4-6 våningar, bortsett från det nordöstra hörnet där byggnad F uppförs i 9 våningar.

Intill personalhusets södra del kombineras bostäder i åtta plan med kommersiella lokaler i bottenplan. Dessa lokaler är en viktig del i stråket längs Brännhusgatan. Byggnaden är komponerad så att det tydligt framgår vilka delar som är bevarade och vilka som är nya. Den gamla strukturen behåller sin ursprungliga volym och materialitet, medan det nya tillförs med en samtida gestaltning som skiljer sig i uttryck men anpassas i skala. Skillnader i fasadmateriäl, detaljering och färgton och skapar ett harmoniskt helhetsintryck.

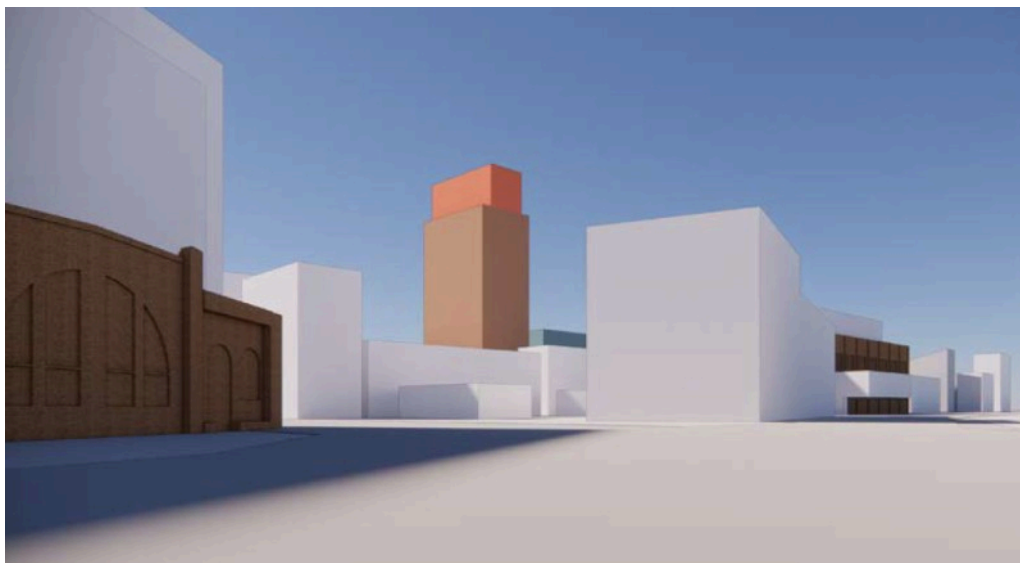
Ny bebyggelse med Varvsstadens karaktär

Byggnaderna D, E och K tillför en ny karaktär till området genom sin större skala, samtida materialitet och distinkta utformning. De bryter av från de äldre industribyggnaderna och markerar en ny etapp i områdets utveckling, med ett mer urbant och varierat uttryck. I nordöst, norr om Solhöjdsparken, uppförs en hög byggnad som blir ett nytt inslag i Malmös stadssiluettt och fungerar som ett landmärke för Varvsstaden. Intill placeras en lägre byggnad, och tillsammans skapar de kontrast och variation i stråket längs Brännhusgatan. Kombinationen av olika höjder, fasader och arkitektoniska uttryck bidrar till områdets brokiga och levande stadsbild.



Siktlinje från Varvskanalen med Solhöjdsparken närmast. Norr om parken

föreslås ett cirka 23 våningar högt hus (hus E) som balanseras upp med en publik lägre byggnad till vänster i bild. Källa: Wingårdhs arkitekter



Siktlinje från Stora Varvsgatan. Det höga huset i parken (hus E) sticker upp i bakgrunden i brunt och orange. Källa: Wingårdhs

Framför plåtslageriet föreslås en bred byggnad i två våningar. Formen gör att plåtslageriets befintliga fasader och nya taklanterniner delvis fortfarande syns på håll. Byggnadens utformning och gestaltning bidrar till att bryta mot övriga former i närområdet och möjliggöra andra typer av verksamheter i bottenvåningen. Genom byggnaden ska det finnas en passage in mot det stora kvarteret. Gestaltningmässigt får bebyggelsen gärna avvika från plåtslageriets tegel och traversens blåmålade stål.



Siktlinje från öster från Solhöjdsgatan utanför plåtverkstaden. Hus K syns närmast i blått. Källa: Wingårdhs arkitekter



Föreslagen passage genom hus K, sett från Skeppsgatan. Till vänster ses det höga huset i parken (hus E) sticka upp i orange färg. Källa: Wingårdhs arkitekter

Komplementbyggnader

Inom den stora gemensamma gården tillåts komplementbyggnader med en nockhöjd som högst på 5 meter och en sammanlagd byggnadsarea på upp till 400 m². Arean får inte uppgå till mer än 80 m² per komplementbyggnad. Trots dessa tillskott bedöms gårdens öppna och gröna karaktär kunna bibehållas, där gården kan upplevas som en sammanhållen plats för vistelse och

gemenskap. Komplementbyggnaderna föreslås anpassas i skala och placering för att samspela med både bevarade delar och ny bebyggelse.

Utöver komplementbyggnaderna möjliggörs även mindre byggnader för nätstationer på förgårdsmark i begränsad omfattning. Nätstationerna ska inom byggrätten placeras så att de minskar påverkan på viktiga siktlinjer och inte skapar visuella hinder. Dessa föreslås därför utformas diskret och integreras i utemiljön för att minimera sin visuella påverkan och bidra till en välfungerande stadsmiljö.

Grönytor

Nuläge

Den före detta varvsindustrin som tidigare funnits på platsen har lett till att marken i Varvsstaden till stora delar är hårdgjord. Inom planområdet finns det idag i stort sett ingen grönska och inom Varvsstaden är krontäckningsgraden låg (5%).

Väster om planområdet finns Kockums park. Där finns utrymme för både vila och rekreation i form av avskilda platser, umgängesytor och en lekplats.

I anslutning till planområdet, öster om plåtverkstaden och söderut mot vattnet, finns Solhöjdsparken. Parken är cirka 6 000 kvadratmeter stor och är placerad i ett soligt och bullerskyddat läge, vilket gör den lämplig för rekreation. Parken innehåller olika rum och erbjuder både umgängesytor och lek. Parken är en viktig grön miljö för Varvsstaden och dess boende, verksamheter och besökare.

I Malmö stads översiktsplan (2023) anges att 3-30-300-modellen ska tillämpas i stadens utveckling. Modellen innebär att varje bostad, skola och arbetsplats bör ha utsikt mot minst

tre träd, att krontäckningsgraden i stadsdelar ska uppgå till minst 30 procent samt att avståndet till närmaste grönområde inte ska överstiga 300 meter.

Konsekvenser

Planförslaget innebär att ett parkområde tillskapas i den västra delen av planområdet, vilket förlänger Kockums park söderut och stärker de gröna kopplingarna i området. Den gemensamma bostadsgården har också goda förutsättningar att utformas med hög andel grönska och bidra till en sammanhängande grön koppling mellan Solhöjdsparken och Kockums park.

Genomförandet av detaljplanen kan därutöver innebära att träd och grönska tillförs på både takytor och förgårdsmark, vilket ytterligare bidrar till ökad grönska. För att säkerställa en tillräcklig nivå har detaljplanen försetts med en bestämmelse om grönytefaktor på kvarteretsmark för det stora mittenkvarteret. Faktorn har satts till 0,4 utifrån den föreslagna bebyggelsestrukturen och i enlighet med Malmö stads riktlinjer (2014) samt principerna i 3-30-300-modellen. Detta bedöms skapa goda förutsättningar för att stärka ekosystemtjänster och bidra till en grön, stimulerande och hälsosam stadsmiljö.

Flera av de föreslagna gatorna är smala och behöver samtidigt rymma ledningar och annan teknisk infrastruktur under mark. Detta begränsar möjligheten att plantera träd längs hela gatusträckningarna. Möjlighet till trädplantering längs gatorna kommer därför i huvudsak kunna ske där gatubredden är något större, så som förlängningen av Brännhusgatan.

Vattenområden och Strandskydd

Nuläge

Vattenområden

Planområdet ligger strax norr om den Södra Varvsbassängen. Södra Varvsbassängen delas upp av två broar och omges av ett gemensamt kajstråk.

Strandskydd

Enligt Miljöbalkens 7 kapitel 13 § gäller strandskydd vid havet och vid insjöar och vattendrag. Eftersom detta förslag till detaljplan ersätter en tidigare detaljplan innebär detta (i enlighet med Miljöbalken 7 kapitlet 18 g §) att strandskyddet återinträder och måste prövas på nytt.

Konsekvenser

Vattenområden

Detaljplanen omfattar inte kaj eller vattenrum, men kan antas bidra till att fler kommer att röra sig och vistas längs kajen och tillgodogöra sig den och Södra Varvsbassängen som en kvalitet i staden.

Strandskydd

Planförslaget innebär att strandskyddet genom bestämmelse i detaljplan upphävs på nytt. Upphävandet motiveras av att området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

Förslaget bedöms inte heller påverka allmänhetens tillgänglighet till strandområdet. Förslaget bedöms inte heller försämra livsvillkoren för djur- och växtlivet på land och i vatten, eftersom området saknar naturvärden.

Trafik och parkering

Nuläge

Trafikstruktur

Planområdet har koppling till det befintliga cykelvägnätet via Skeppsgatan, som också har gångbanor för fotgängare. Skeppsgatan fungerar som den huvudsakliga lokalgatan i området och binder samman området med både norra och södra delarna av Västra hamnen.

Norr om planområdet ligger Stora Varvgatan, en av huvudgatorna in och ut ur Västra hamnen, som nås från planområdet antingen via Skeppsgatan i norr eller via Skeppsbyggaregatan i söder.

Något genomgående cykel- eller gångstråk i öst–västlig riktning finns inte inom planområdet i dagsläget. Även kopplingarna till omkringliggande kvarter är begränsade. Området upplevs idag som slutet, med en låg grad av tillgänglighet för gående och cyklister.



Vita linjer visar cykelbanor. Planområdet är markerat med blå linjer.

Kollektivtrafik

Planområdet har god koppling till kollektivtrafiknätet.

Stora Varvsgatan trafikeras av busslinje 3, ringlinjen, och 84, Klagshamn/Segevång/Riseberga/Lindängen/Västra hamnen - Stadion, med en hållplats precis norr om planområdet.

400 meter västerut trafikeras Västra Varvsgatan av busslinje 2, Kastanjegården - Västra hamnen, och 3, ringlinjen. Söderut finns Skeppsgatan som trafikeras av 2, 7, Svågertorp - Ön och 8, Lindängen - Centralen - Hyllie. Vid Östra Varvsgatan nås linje 5, Västra hamnen - Stenkällan.

Parkering

Det finns två bilparkeringsanläggningar inom planområdet idag, ett på vardera sida om Skeppsgatan.

Parkeringsplatserna rymmer totalt 283 bilplatse gemensamt. Dessa används idag tillfälligt av andra fastigheter eftersom det inte finns någon verksamhet i befintliga byggnader inom planområdet.

Cykelparkering

Inom planområdet finns det idag ingen cykelparkering.

Konsekvenser

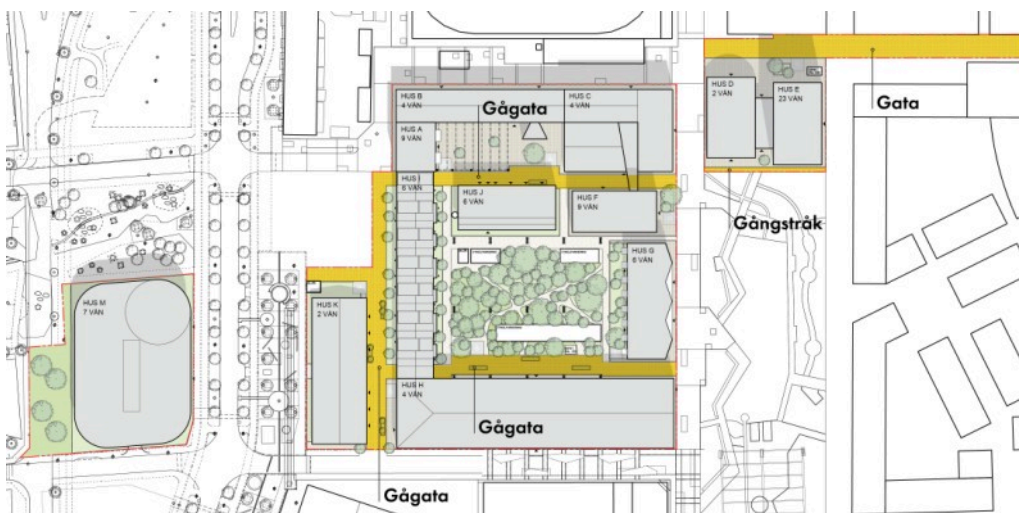
Trafikstruktur

Planförslaget innebär att flera nya gator och gångstråk tillkommer inom området. Gatustrukturen syftar till att göra kvarteret tillgängligt från flera håll, skapa en porös och öppen stadsstruktur samt säkerställa siktlinjer mellan bevarade och nya byggnader. Två gågator i öst-västlig riktning möjliggörs genom det kringbyggda kvarteret, liksom ett gångstråk i nord-sydlig riktning mellan Plåtslageriet och den nya bebyggelsen i väster. Dessa skapar genvägar och främjar rörelse till fots genom området.

En gata på fotgängares villkor föreslås i norr som en förlängning av Brännhusgatan och sträcker sig österut till kollektivtrafikstråket längs Bogserbåtsgatan, och kopplar sedan an till Bockkransgatan österut. Här tillåts fordon i låg hastighet men med prioritet för gångtrafik. I anslutning till Solhöjdparken anläggs även ett smalt gångstråk för att säkerställa allmän tillgänglighet till parken.

Den föreslagna gatustrukturen bygger på ambitionen att skapa tydliga, stadsmässiga rum kring byggnaderna, koppla området till omkringliggande gatustruktur och skapa tillgänglighet i ett tidigare slutet kvarter. Den gena gatustrukturen möjliggör även nödvändig angöring, åtkomst för räddningstjänst och parkering för rörelsehindrades fordon (PRH). Samtidigt bidrar stråken till att rama in en sammanhängande, funktionell och trygg gård som kan ge stort socialt och grönt värde.

I övrigt innebär planförslaget inga förändringar i den befintliga trafikstrukturen i närområdet.



Gula områden illustrerar föreslagen tillkommande gatustruktur. Källa: Wingårdhs arkitekter

Parkering

De befintliga markparkeringarna inom planområdet, öster och väster om Skeppsgatan, försvinner i samband med detaljplanens genomförande. Det befintliga behovet av dessa

tillgodoses i det planerade mobilitetshuset.

Enligt Malmö stads parkeringsnorm blir det totala bilplatsbehovet till följd av detaljplanens genomförande 280 bilplatser. Om mobilitetsåtgärd medel tillämpas, vilket innebär samnyttjande och bilpoolsbilar, minskar behovet till totalt 224 bilparkeringsplatser. Det planerade mobilitetshuset bedöms kunna rymma 440 bilparkeringsplatser.

Parkering för rörelsehindrade (PRH) ska enligt Boverkets byggregler anläggas på kvartersmark inom maximalt 25 meter från en tillgänglig entré. Behovet bedöms uppgå till cirka 8 platser och kan tillgodoses inom planområdet.

Cykelparkering

Cykelparkeringsbehovet inom planområdet är beräknat till 1 086 platser enligt Malmö stads parkeringsnorm. Detta motsvarar 888 cykelplatser för boende, 512 för anställda samt 406 cykelplatser för besökare enligt det förslag som ligger till grund för planförslaget. Behovet bedöms kunna tillgodoses genom cykelförråd på den gemensamma innergården, i cykelrum i bottenvåningar samt på förgårdsmark.

På den gemensamma innergården medges komplementbyggnader med en sammanlagd byggnadsarea på högst 400 kvadratmeter. Enskilda byggnader får uppföras med en största byggnadsarea på 80 kvadratmeter och en högsta nockhöjd om 5 meter. Komplementbyggnaderna planeras bland annat användas för cykelparkering i två plan och andra kompletterande funktioner som stödjer gårdens användning.

Teknisk infrastruktur

Nuläge

Ledningar

Ledningar för vatten och avlopp, el, tele, fjärrvärme och gas har nyligen lagts ned i Brännhusgatan, Pannhallsgatan och Solhöjdsgatan.

Nätstationer

Befintliga nätstationer bedöms inte tillräckliga för att kunna försörja den nya bebyggelsen med el.

Konsekvenser

Ledningar

Fastigheter som upprättas i denna detaljplan ansluts till befintliga ledningsnät för vatten och avlopp, el, tele, fjärrvärme och gas i kringliggande gator. Inom planområdet kommer det behövas nya ledningar och serviser. En utrymmesutredning har gjorts för att säkerställa att alla ledningar får plats i gaturummen.

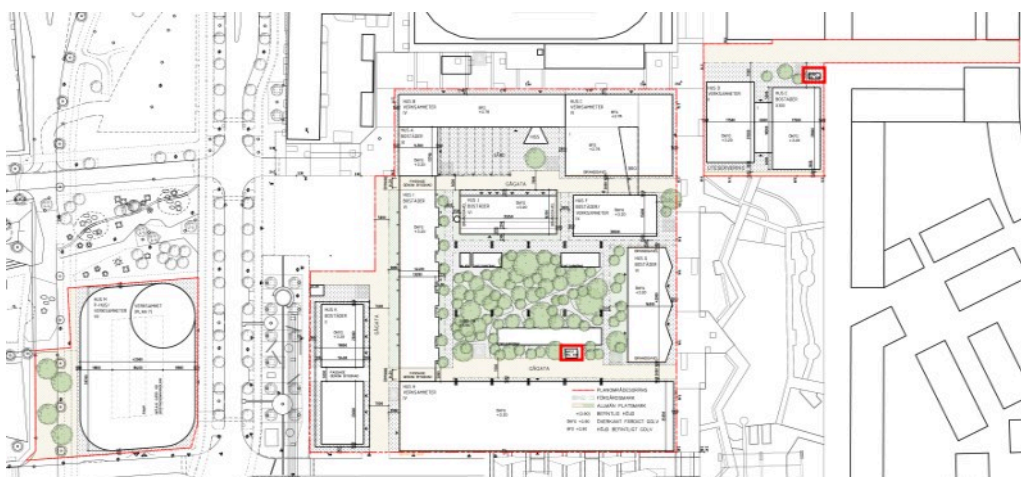
Huvudsakligen föreslås ledningarna förläggas utanför den tidigare plåtslageribyggnaden. Vissa ledningar och nya serviser behöver dock placeras under de planerade gångatorna inne på den gemensamma gården. Genomförda sektionsstudier visar att detta är möjligt utan direkta hinder.

Nätstationer

För att försörja den nya bebyggelsen föreslås tre nätstationer att placeras inom planområdet. Till och mellan dessa krävs ny kabeldragning.

I en nätstation omvandlas elen från högspänning till lågspänning. Kring en sådan elanläggning finns elektriska och magnetiskt fält. Styrkan beror bland annat på avståndet till anläggningen, spänningen och belastningsströmmen. Utformning och placering bör ske på ett sätt som begränsar exponeringen av magnetfält, helst i friliggande byggnad med ett avstånd till annan byggnad som överstiger fem meter. Vid behov kan de placeras inhysta i byggnad.

En friliggande dubbelstation föreslås inom det mittersta kvarteret, och en friliggande enkelstation i den östra delen av planområdet. Ytterligare en enkelstation föreslås placeras inhyst i mobilitetshuset. Den får endast uppföras i bottenvåning och upp till 25 kvadratmeter byggnadsarea. För de friliggande nätstationerna har det i plankartan säkerställts att det finns fem meter obebyggt område i samtliga riktningar. Detta för att säkerställa tillräckligt säkerhetsavstånd till byggnad. Samtliga nätstationer är tillgängliga med lastbil för drift och underhåll. På bostadsgården möjliggörs en dubbelstation. Den kommer att kunna nås via en öppen portik.



Situationsplan som visar nätstationer inom kvarteret i rött. Utöver detta föreslås en inhyst nätstation i mobilitetshuset (hus M) andra sidan Skeppsgatan. Röd streckad linje visar planområde. Källa: Wingårdhs arkitekter.

Kulturmiljö

Nuläge

Styrdokument

I Malmö stads översiktsplan från 2023 är planområdet utpekad som ett så kallat "*Uppmärksamhetsområde för kulturhistoriskt värdefulla miljöer*". Det innebär bland annat att särskild uppmärksamhet ska ägnas åt kulturhistoriska värden i samband med förändring och förnyelse, och att särskilt värdefulla byggnader ska skyddas i detaljplan.

Det gamla varvsområdet innehar stora kulturhistoriska värden. I *Utvecklingsplan Varvsstaden* (2014) pekas den norra byggnaden inom planområdet, kallad personalhuset, ut som bevarandevärd med hänsyn till kulturmiljövärden. Även den södra och västra fasaden på plåtslageriet pekas ut som bevarandevärda.



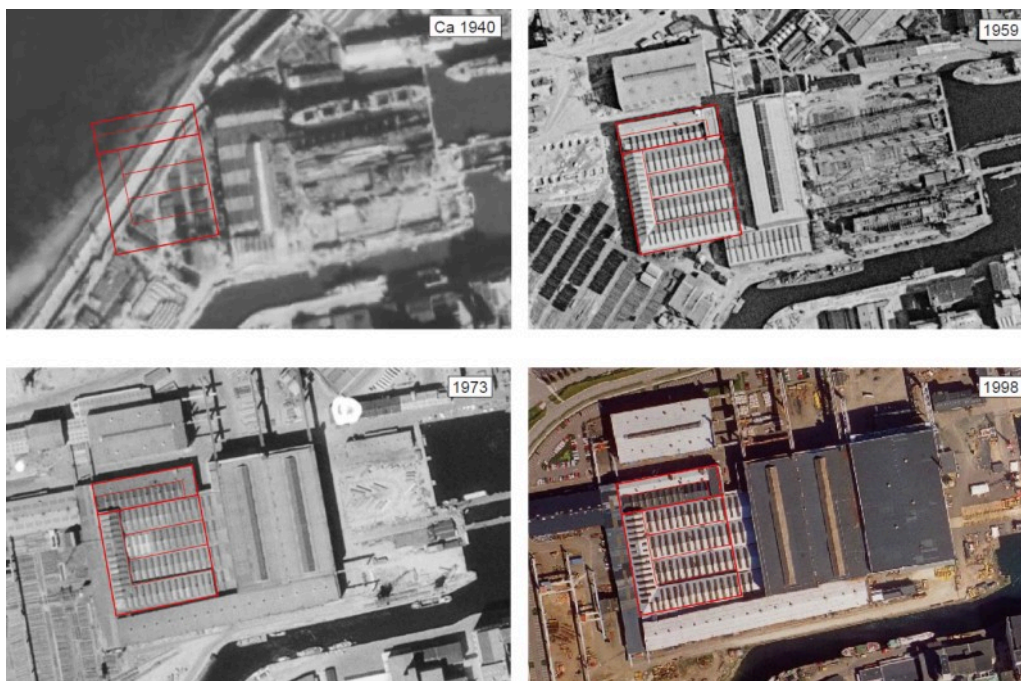
Figur som visar bevarandevärda strukturer inom planområdet i rött, enligt *Utvecklingsplan Varvsstaden* (2014). Planområdet är markerat med lila linje.

En omfattande redovisning av bebyggelsens historik finns i det kulturmiljöunderlag som tagits fram till detaljplanen (Olga Schlyter Kulturmiljökonsult, 2024).

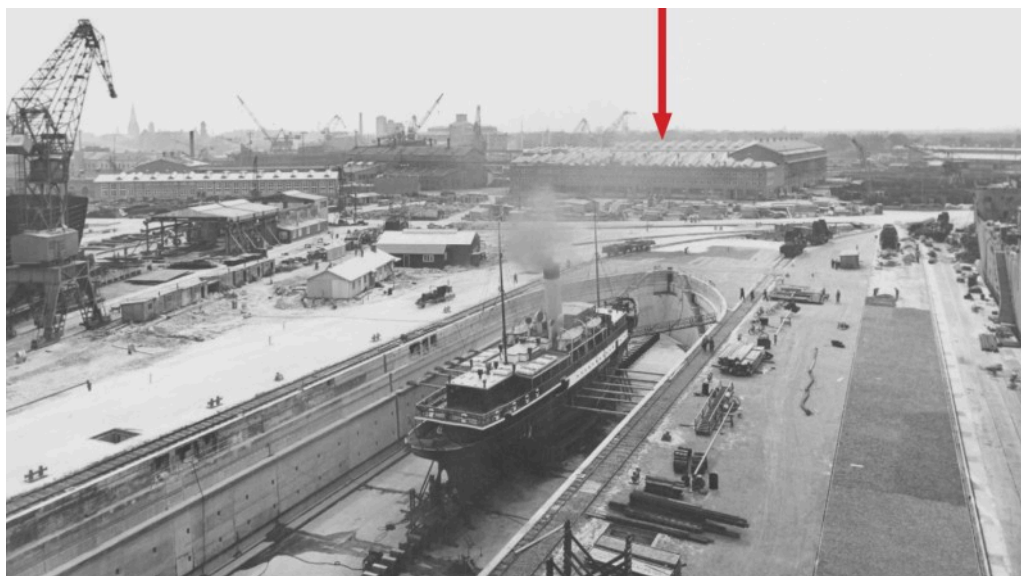
Historik Kockumsområdet

Kockums har haft en avgörande roll i Malmös industriella utveckling. Företaget grundades 1840 vid Davidshallstorg men flyttade hela sin verksamhet till Västra Hamnen 1910. Under 1900-talet växte Kockums till en av världens största varvsindustrier, med omkring 6 000 anställda vid högkonjunkturen 1962. Förutom fartyg producerades även järnvägsvagnar. Oljekrisen och ökad global konkurrens ledde

till en omfattande nedgång, och 1986 lades den civila produktionen ned. Ubåtar tillverkades dock fortsatt fram till slutet av 1990-talet.



Planområdets utveckling från år 1940 - 1998. Befintliga byggnader inom planområdet är markerade med röd linje. Källa: Olga Schlyter.



Vy mot söder över varvsområdet år 1948. Röd pil markerar var planområdet finns. Källa: Olga Schlyter.

Plåtslageriet

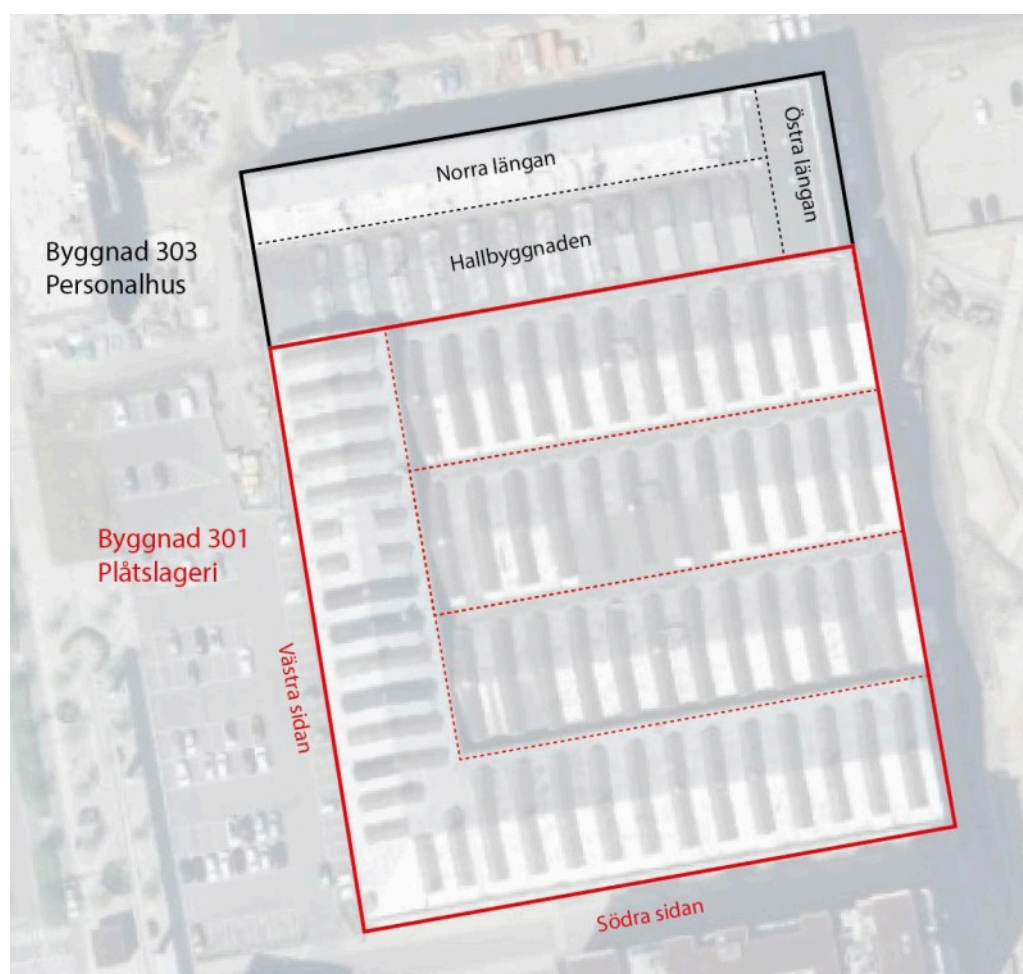
Plåtslageriet uppfördes 1946–47 efter ritningar av arkitekt Joel Lundeqvist och ersatte ett äldre plåtslageri från 1910-talet. Det placerades i direkt anslutning till varvsbassängen där fartyg byggdes och fungerade som en första station i produktionskedjan. Här bearbetades stora plåtar som kom med järnväg, märktes upp, skars till rätt form och förbereddes för svetsning. I byggnadens övre delar – den så kallade mallvinden – tillverkades mallar i trä och papp som användes som underlag för plåtarbetet. Med tiden utvecklades och anpassades byggnaden för att möta nya behov: en svetshall tillkom 1957, ett optiskt torn för formprojektion byggdes 1960 och en detaljsamlingshall uppfördes 1963. Flera tekniska tillägg tillkom även på fasaderna, bland annat plåtintag, gångbryggor och traversbanor.

Under flera decennier var plåtslageriet en viktig del av Kockums varvsindustri. Det speglar tydligt det produktionssätt som präglade svensk skeppsbyggnad under 1900-talets mitt. På 1990- och 2000-talen användes lokalerna för annan tillverkning, bland annat av vindkraftverkstorn och järnvägsvagnar. Den industriverksamheten upphörde i mitten av 2010-talet, men byggnaden bär fortfarande tydliga spår av sina olika användningar.

Exteriört har byggnaden ett robust och industriellt uttryck som blivit allt mer framträdande i takt med att omgivande byggnader rivits. Idag är fasaderna i väster och söder fullt synliga i stadsbilden. Tegelfasaderna, murade i rött tegel med stora spröjsade industrifönster, skapar en tydlig rytm och fungerar som en visuell bakgrund till bevarade detaljer såsom kranbalkar, gångbryggor, tekniska installationer och den ursprungliga skjutporten klädd i karosseripanel. Det karakteristiska taklandskapet med sina många lanterniner syns på håll och bidrar till platsens silhuett, särskilt från väster. Det ger byggnaden ett betydande visuellt värde i stadsbilden.

Invändigt är byggnaden en stor, öppen hall med tydlig industriell karaktär. Ljuset från lanterninerna, den blåmålade fackverksstommen och de synliga takstolarna skapar en stark rumslig identitet.

Plåtslageriet har ett högt kulturhistoriskt värde genom sin funktion, form och materialitet. Det utgör ett konkret och läsbart exempel på Malmös industriella storhetstid och bidrar med variation, historia och identitet i en stadsdel som i övrigt domineras av ny bebyggelse.



Lokalisering av olika byggnadsdelar inom planområdet. Källa: Olga Schlyter.

Personalhuset

Personalhuset uppfördes 1947, samtidigt som Plåtslageriet, och ritades av arkitekt Joel Lundeqvist. Byggnaden kallades från början Skeppsfilareverkstaden men kom att rymma både verkstäder, kontor och omfattande personalutrymmen. Den

byggdes som ett svar på varvets snabbt växande personalstyrka och den stora bristen på ändamålsenliga hygien- och matutrymmen. Tidigare hade sanitära förhållanden varit mycket enkla och arbetarna saknade matsalar. Den nya byggnaden förbättrade detta avsevärt, med omklädningsrum, duschar och matsalar för över 1 000 personer.

Bottenvåningen rymde från början verkstäder, maskinrum och verktygsförråd. På andra och tredje våningen låg omklädningsrum och tvättutrymmen, och på översta våningen låg matsalarna. 1957 byggdes en fjärde våning till för att utöka matsalsytorna och skapa ett tillagningskök. Under lång tid drevs matsalarna av en facklig andelsförening som även sålde arbetskläder och kaffe. På 1970-talet tog företaget över driften och andelsföreningen avvecklades. Genom åren har byggnaden anpassats och moderniserats, men dess ursprungliga funktion som kombinerad verkstads- och personalbyggnad är fortfarande tydlig.

Exteriört är byggnaden ett tydligt exempel på 1940-talets funktionalistiska industribebyggelse. Östra och norra längan har fasader i rött tegel med enkel, repetitiv fönstersättning som ger byggnaden ett ordnat och funktionellt uttryck. Östra fasaden har en symmetrisk uppbyggnad med centralt placerad entré och en klocka som förstärker det representativa intrycket. Norra längan har en mer bruksbetonad framtoning, men är lika konsekvent i sin utformning. De ursprungliga träfönstren är målade i en mild gul kulör och är viktiga för helhetsintrycket. På västra gaveln finns även spröjsade industrifönster i metall bevarade.

Invändigt finns flera detaljer med kulturhistoriskt värde. Trapphuset i östra längan har en elegant oval trappa i terrazzo och ett smäckert spjälräcke, vilket speglar att denna del rymde kontor för tjänstemän. De tre trapphusen i norra längan är rymligare och enklare, byggda i brädgjuten betong

med betongtrappor och stålräcken – anpassade för det dagliga flödet av arbetare. Schackrutiga klinkergolv i rött och beige finns bevarade i omklädningsrummen och ger en tydlig tidsprägel.

Den lägre hallbyggnaden i vinkel mot längorna har tidigare rymt utrustningsverkstad och har vissa bevarandevärden. Personalhusets värde ligger i dess funktionella tydlighet, tidstypiska material och detaljer som speglar arbetslivets sociala strukturer.

Konsekvenser

Plåtslageriet

Planförslaget innebär att stora delar av plåtslageriets byggnad ersätts med ny bebyggelse, men att flera av de mest kulturhistoriskt värdefulla elementen bevaras och får fortsatt gestaltande betydelse i området. Genom att västra och södra tegelfasaderna skyddas i plankartan, inklusive detaljer som industrifönster, kranbalkar, skjutport och kontrollrum, bevaras byggnadens mest karakteristiska element på de mest exponerade fasaderna. Fasadernas industriella uttryck och materialitet blir därmed en fortsatt viktig del av stadsbilden.

För att möjliggöra nya funktioner medges begränsad håltagning i de bevarade fasaderna. Anpassning bör dock ske utifrån tydliga gestaltungsprinciper som säkerställer att tillägg sker varsamt och i samklang med den ursprungliga karaktären. Även taklandskapet, med sina nuvarande lanterniner och sadeltaksmotiv, regleras för att kunna bibehålla byggnadens silhuett i stadsrummet.

Ett bärande karaktärsdrag av plåtslageriets ursprungliga funktion är den stora och öppna hallvolymen. Detta bevaras genom reglering av ett gemensamt gårdsrum mellan byggnaderna. Genom att bibehålla karaktärsdragen från den före detta industriella verksamheten, genom exempelvis befintliga pelare och fundament, och placera ny bebyggelse

med hänsyn till den ursprungliga hallens struktur, skapas förutsättningar att fortsatt uppleva rummets volym och platsens tidigare funktion.

De helt nya byggnadsvolymer utformas med inspiration från plåtslageriets industriella formspråk. Regelbunden variation i fasaddjup, höjder, materialval och karaktärsdrag regleras med planbestämmelser för att samspela med de bevarade elementen. Genom att låta gammalt och nytt samverka förstärks platsens karaktär och historia.

Sammantaget innebär planförslaget en omfattande förändring av byggnadens funktion och delar av dess fysiska struktur. Genom bestämmelser i plankartan och till detaljplanen tillhörande gestaltungsprogram skapas förutsättningar för att de mest betydelsefulla elementen bevaras. Bedömningen är att planförslaget tar hänsyn till de kulturhistoriska värdena och att påverkan på dem blir måttlig.

Personalhuset

Planförslaget möjliggör en fortsatt användning av personalhuset i sin helhet, med bibehållna kulturhistoriska värden. Byggnaden skyddas från rivning och befintliga tegelfasader mot öst, norr och väst skyddas. Det innebär att förändringar i framtiden måste ske med stor hänsyn till byggnadens långsiktiga bevarandevärden. Även byggnadens industriella formspråk och tegelfasadernas materialitet regleras för att bevara den sammanhängande karaktären.

Förändringar i bottenvåningen kan genomföras i begränsad omfattning genom tillåten håltagning i fasaden. Det skapar möjligheter att öppna upp huset mot det omgivande stadsrummet samtidigt som fasadens övergripande gestaltning bevaras. Detta bedöms rimligt eftersom att just bottenvåningen historiskt förändrats i omgångar och därmed lämpar sig för förändringar och tillägg.

Nya tekniska installationer som hissar och trappor föreslås placeras på innergården för att undvika påverkan på värdefulla fasadpartier. För att stärka kopplingen mot det nya torget i söder tillåts delar av den angränsande hallen rivas, men med krav på att delar av de ursprungliga pelarna, takstolarna och fundamenten bevaras. Det gör det möjligt att synliggöra platsens historia och struktur även när funktionen förändras.

Sammantaget bedöms planförslaget skapa en god balans mellan bevarande och utveckling, där personalhusets kulturmiljövärden ges starka förutsättningar att bestå och förstärkas i ett nytt sammanhang. Bedömningen är att påverkan de kulturhistoriska värdena blir måttlig.

Luftkvalitet MKN

Nuläge

Stadens översiktliga beräkningar från 2023, beräknat två meter ovan mark, visar att luftburna partiklar med storlek mindre än 10 µm (PM10) visar nivåer om 10-11 mikrogram per kubikmeter inom planområdet. PM2,5 visar nivåer under 6 mikrogram per kubikmeter. Vidare beräknas kvävedioxid (NO2) förekomma i halter om 9-10 mikrogram per kubikmeter. Detta innebär relativt låga halter som inte överskrider några gränsvärden.

Konsekvenser

Planförslaget innebär att flera högre byggnader möjliggörs, vilket tillsammans med kringliggande bebyggelse och smala gaturum kan ge något sämre förutsättningar för luften att sprida sig. Den förhärskande vindriktningen från sydväst gör dock att luften normalt inte blir stillastående. Dessutom

innebär planförslaget att fler öppningar skapas, där luften kan strömma genom, jämfört med befintlig bebyggelse inom planområdet.

Trafiken beräknas öka något efter ett genomförande av planförslaget, vilket bedöms medföra en obetydande ökning av föroreningshalter runtom planområdet.

Genomförandet av detaljplanen beräknas inte försämra luftkvaliteten. Miljökvalitetsnormerna bedöms inte riskeras att överskridas.

Vattenkvalitet MKN

Nuläge

Dagvatten från planområdet avleds via kommunala dagvattenledningar till Södra Varvsbassängen, som mynnar ut i recipienten Malmö hamnområde. Recipienten klassas idag med måttlig ekologisk status. Målet är att uppnå måttlig ekologisk status även år 2039. Vattenförekomsten påverkas av en hamnanläggning för sjöfart, vilket motiverar ett undantag från kravet att nå god ekologisk status. Vad gäller kemisk status klassas denna idag som ej god. Målet är att uppnå god status till år 2027. Kvicksilver, kvicksilverföreningar och bromerad difenyleter är undantagna eftersom dessa beror på atmosfärisk deposition och långväga luftburna föroreningar som bedöms tekniskt omöjliga att åtgärda.

Planområdet är idag helt hårdgjort.

Konsekvenser

Planförslaget innebär att större ytor kommer att bebyggas, men andelen hårdgjord yta kommer att minska något. Planområdet kommer också att saneras från föroreningar. Det kommer på sikt att minska risken för kemiska utsläpp via avvattnings.

Sammantaget bedöms ett genomförande av detaljplanen inte påverka vattenkvaliteten på sådant sätt att miljökvalitetsnormerna riskerar att överskridas.

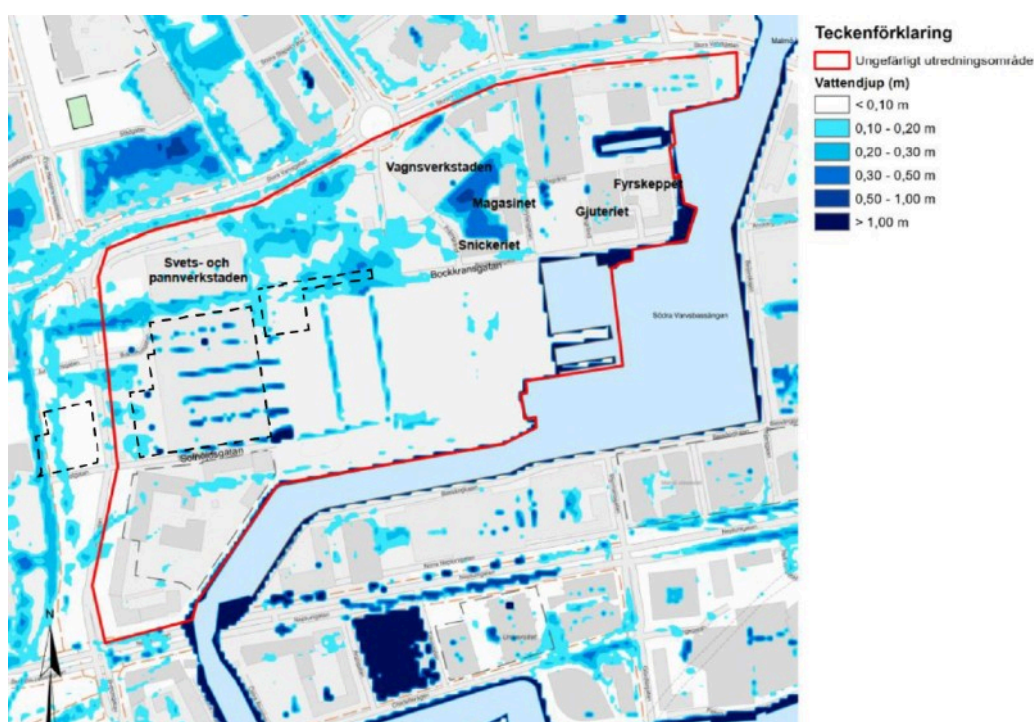
Skyfall

Nuläge

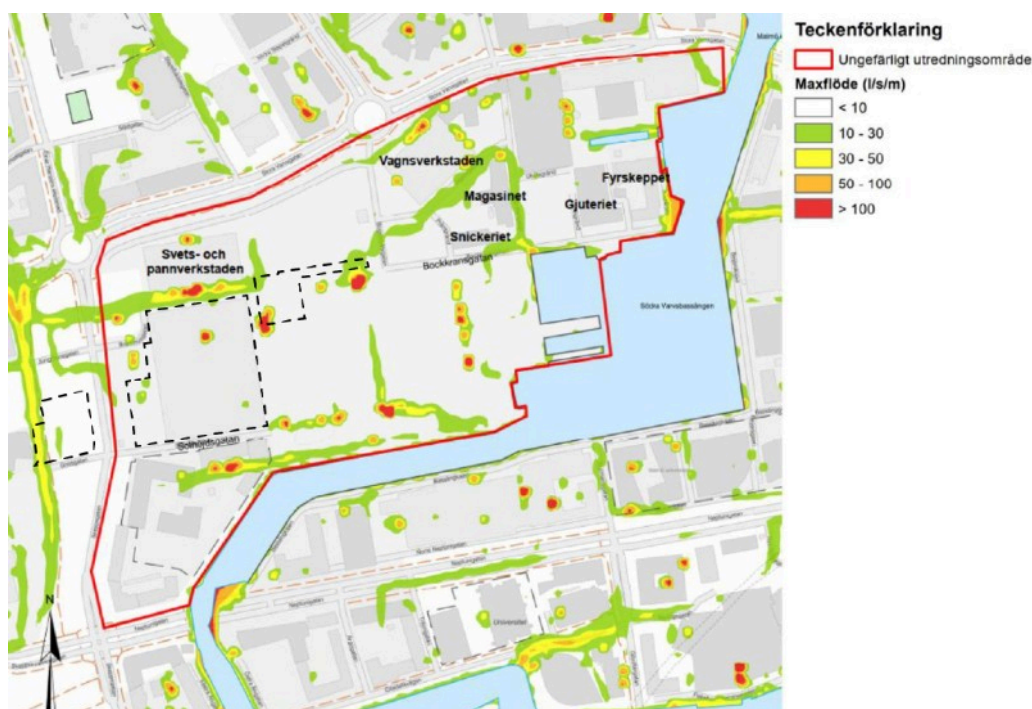
Hela planområdet är idag hårdgjort, precis som stora delar av närområdet. Inom planområdet finns det vissa lågpunkter där vatten kan bli stående vid ett 100-års regn.

En skyfallsutredning med tillhörande höjdsättning har därför tagits fram för hela Varvsstaden (Norconsult, 2025).

Skyfallssituationen har då analyserats utifrån ett 100-årsregn med klimatfaktor 1,3 och 6 timmars varaktighet.



Maximala vattendjup (meter) för befintlig situation vid ett 100-årsregn. Planområdet inom svartstreckade linjer. Källa: Norconsult.



Maximalt vattenflöde (l/s/m) för befintlig situation vid ett 100-årsregn.
Planområdet inom svartstreckade linjer. Källa: Norconsult

I nuläget är den primära flödesvägen norr om planområdet, söder om svets- och pannverkstaden. Där uppstår vattenansamling där vattendjupet kan uppgå till mellan 0,25 och 0,4 meter. Skeppsgatan var vid tidigare modellering inte bebyggd, vilket påverkar flödesbilden i västra delen. Inga större flöden till eller från områden utanför utredningsområdet har identifierats.

Konsekvenser

Planförslaget påverkar hur vatten kan ledas ut ur området och en korrekt höjdsättning är därför viktig att beakta. De byggnader som ska bevaras, personalhuset och delar av plåtverkstaden, står på en höjd av +2,76.

Inom storkvarteret föreslås därför skyfallsvatten avledas österut mot Solhöjdsparken genom släpp i kvartersstrukturen. Därefter förväntas vattnet delvis avledas söderut mot bassängen och norrut mot Stora Varvssgatan. Skyfall väster om storkvarteret föreslås ledas söderut via Solhöjdsgatan.



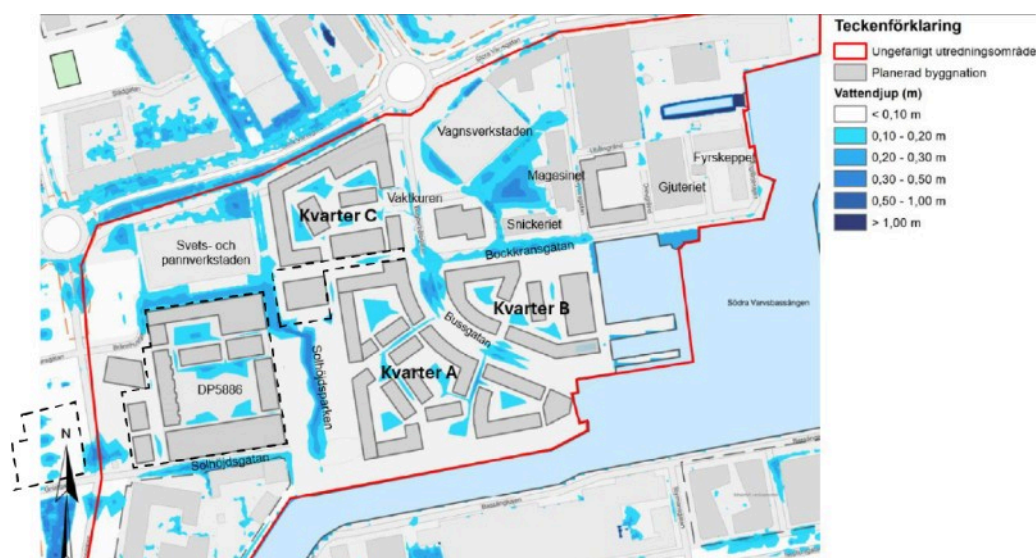
Maximala vattenflöden (l/s/m) för framtida höjdsättning under simulerat 100-årsregn. Primära flödesvägar inom området numrerade 1-4. Planområdet inom svartstreckade linjer. Källa: Norconsult

Planförslagets genomförande innebär att en ny flödesväg tillskapas söderut längs Solhöjdsgatan för att hantera skyfall väster om plåtslageriet. Området kring Pannhallsgatan ingår i denna flödesväg. Detta innebär att vattenmängden på Solhöjdsgatan ökar något. Maximalt vattendjup på Solhöjdsgatan kommer att uppgå till cirka 0,25 meter med en varaktighet på cirka 40 minuter. Flödesvägen är den näst största inom området och bedöms vara tillräcklig för att avleda skyfallsvatten.

Det stora flödet vid skyfall innebär att det kommer bli vatten stående vid fasad söder om Solhöjdsgatan. Vattendjupet kan uppgå till cirka 0,2 meter, vilket kan leda till en risk för framkomlighet till entréer. Det innebär också att det finns en risk att vatten kan tränga in och skada byggnaden söder om planområdet, som har ett färdigt golv på +3,0 meter. Det finns dock möjlighet att minska belastningen på Solhöjdsgatan genom att avleda omkringliggande ytor via gångstråk genom storkvarteret inom detaljplanen. För att möjliggöra detta krävs en detaljerad höjdsättning som säkerställer hur vattnet kan ledas genom kvarteret som består av både befintliga och nya byggnader.

Vid Personalhuset kommer det precis som i nuläget bli vatten stående längs fasaden med ett djup på cirka 0,2 meter med en varaktighet på cirka 40 minuter. Detta kan innebära risk för inträngning via entréer. Enligt Malmö stads strategi för kustskydd krävs dock att för fasader som är belägna under +3,2 meter över stadens nollplan, ska översvämningsskydd säkerställas genom särskilda tekniska lösningar vid entréer. Detta bedöms tillräckligt för att säkerställa att vatten inte tränger in i byggnaden vid skyfall.

Det stående vattnet längs Solhöjdsgatan och Brännhusgatan bedöms inte begränsa räddningstjänstens tillgänglighet.



Maximala vattendjup (m) under simulerat 100-årsregn med projekterad samt framtagna höjdsättning. Planområdet inom svartstreckade linjer. Källa: Norconsult

Mikroklimat

Nuläge

Befintlig byggnation inom planområdet är låg i relation till sin omgivning och har begränsad påverkan på sin omgivning vad gäller skuggning, vind och begränsning av dagsljus.

Den förhärskande vindriktningen inom planområdet är sydväst.

Konsekvenser

Solljus och dagsljus

Den nya bebyggelsen kommer att påverka tillgången till solljus i utemiljöerna mellan husen. Även möjligheten till dagsljus inne i byggnaderna kommer att påverkas. Enligt tidiga kartläggningar är bedömningen dock att påverkan på mängden solljus är acceptabel. Byggnaderna bedöms också kunna innehålla bostäder med planlösningar som uppfyller dagsljuskrav i Boverkets byggregler (BBR).

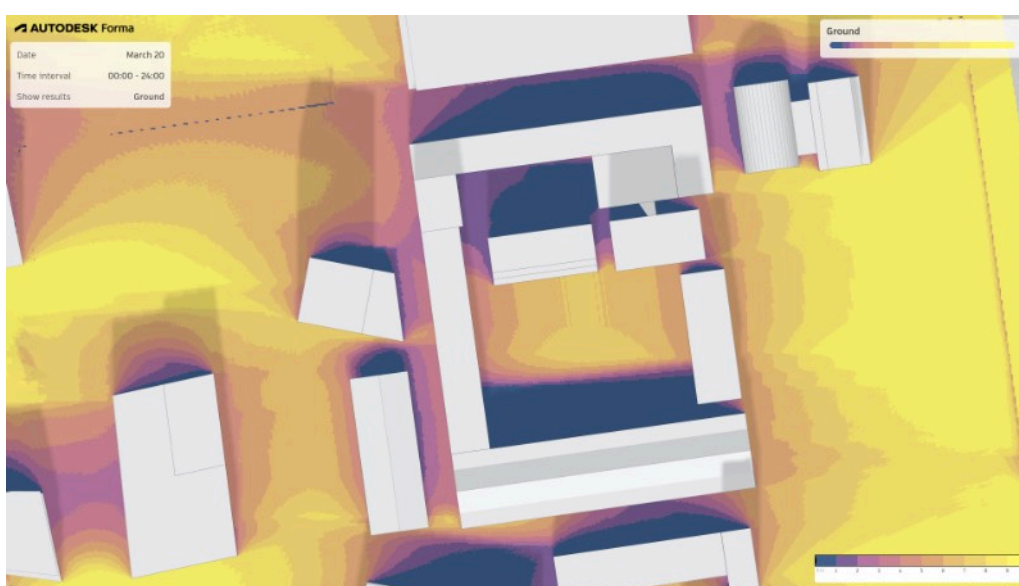


Bild som visar solljusförhållanden med föreslagen bebyggelse. Desto ljusare färg, desto fler timmar av solljus per dygn.

Temperatur och komfort

Planförslagets genomförande innebär att vissa temperaturökningar skapas. Särskilt inne på bostadsgården och i Solhöjdsparken, öster om planområdet. Eftersom temperaturökningen är så pass liten är bedömningen att påverkan är acceptabel. Analysen har inte tagit hänsyn till den relativt nya planteringen som finns i Solhöjdsparken, men det går att anta att trädplanteringar sänker temperaturen. På bostadsgården finns det även goda förutsättningar för trädplanteringar som kan sänka temperaturen ytterligare och skapa ett mer behagligt klimat. Detaljplanens reglering av grönytefaktor på 0,3 bidrar till detta.

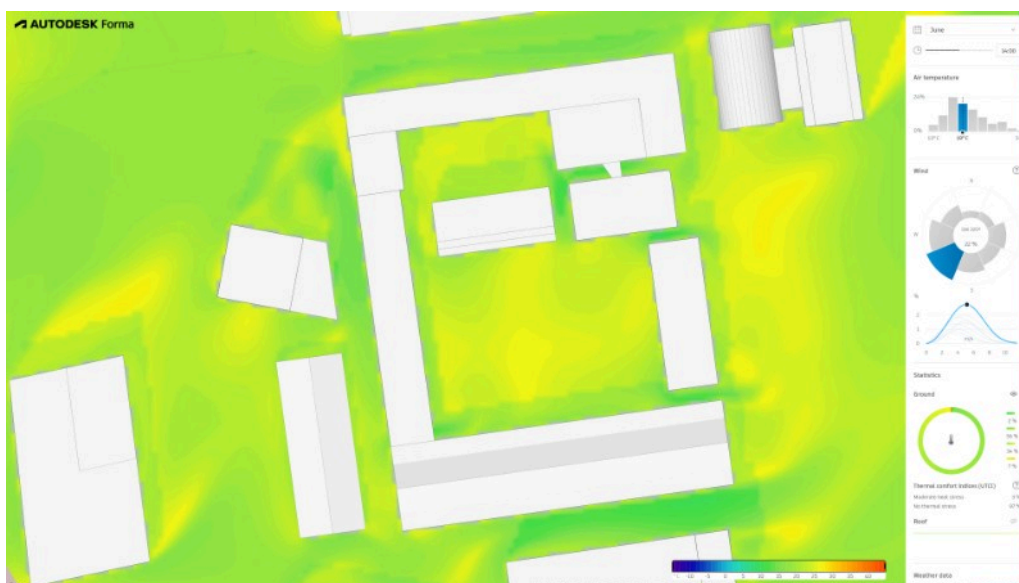


Bild som visar temperatur i Celsius i juni månad med föreslagen bebyggelse. Grön färg står för cirka 20-25 grader och gul står för cirka 25-30 grader.

Vind

Planförslagets genomförande påverkar vindförhållanden inom planområdet och i närområdet. Med nya högre byggnader kan vindhastigheterna kring planområdet antas öka. Påverkan på vindhastigheterna kommer dock vara begränsad till följd av den täta bebyggelse som planområdet omges av i väst.

Beroende på utformning kan vindtunneleffekter uppstå vid mycket höga byggnader. Dessa uppstår när bebyggelsens placering och utformning bidrar till att koncentrera vindflöden, vilket kan förstärka vindhastigheten och påverka vistelsekvaliteten negativt. Vid utformningen av fasader behöver detta beaktas, särskilt vid den höga byggnaden norr om Solhöjdsparken. Den höga byggnadens utformning och gestaltning kommer inför granskning hanteras inom ett jämförelseförfarande där mikroklimat kommer vara en av aspekterna att ta hänsyn till.

Till följd av planförslagets genomförande uppstår totalt sett förhållandevis låga vindhastigheter i området. Särskilt låga blir de på bostadsgården och i Solhöjdsparken som hamnar i vindskyddade lägen tack vare den täta bebyggelsen i väst.



Bild som visar vindhastigheter med sydvästlig vind. Desto mörkare färg, desto högre vindhastighet.

Geotekniska förhållanden

Nuläge

Planområdet utgörs av utfyllnadsmark i havet, som genomfördes successivt under perioden 1870–1880. Området har därefter nyttjats för industriell verksamhet fram till idag. Geotekniska undersökningar (PQ Geoteknik & Miljö AB, 2016–2021) visar att de ytligaste jordlagren främst består av fyllning, ofta i form av hårdgjorda ytor, med fasthet ner till cirka 1–2 meters djup. Under detta följer lösa fyllmassor och delvis organiska bottensediment, som gradvis övergår i fastare sediment och finkornig morän. Kalkstensberg påträffas generellt på 8–10 meters djup.

Konsekvenser

Planerade byggnader bedöms i regel behöva grundläggas med stödpålar till berg, eller genom annan förstärkning till eller i de fasta sedimenten eller moränlagren. De geotekniska förhållandena och förväntade grundläggningsmetoder betraktas som relativt enkla och konventionella, vilket innebär att området bedöms vara lämpligt för den bebyggelse som

föreslås i detaljplanen. Lättare komplementbyggnader samt anläggningar som gator och ledningar kan, särskilt i södra delen av området och troligen även i norr, grundläggas ytligt.

Föroreningar i mark och byggnad

Nuläge

Planområdet är en del av ett större utfyllnadsområde och har fram tills idag använts för industriell verksamhet. Inom planområdet är därför föroreningssituationen i mark och byggnader komplex.

Markundersökningar och åtgärder har genomförts (PQ Geoteknik & Miljö AB, 2016–2021) i dialog med och med godkännande från tillsynsmyndigheten, miljöförvaltningen i Malmö. Undersökningarna har i huvudsak visat på måttliga föroreningsnivåer, typiska för tidigare industrimark i stadsmiljö, och flera åtgärder har redan genomförts.

Detaljsanering har slutförts och godkänts i planområdets västra och östra delar. I den mellersta delen, där nuvarande byggnader 301 och 303 är belägna samt inom gatumark i nordost, har hittills endast övergripande undersökningar kunnat genomföras. Detta beror på pågående verksamheter, bevarade industrigolv och teknisk infrastruktur i drift. Undersökningarna indikerar dock liknande förhållanden som i övriga delar av området, med måttliga föroreningar som huvudsakligen förekommer ovan grundvattenytan (grundvattennivå cirka 2,5 meter under mark).

Konsekvenser

För att säkerställa en god och säker stadsmiljö kommer ytterligare detaljundersökningar och eventuella åtgärder att behöva genomföras där det finns befintliga byggnaden inom planområdet. Baserat på föroreningarnas typ och förekomst

bedöms eventuella saneringsinsatser vara hanterbara med konventionella metoder. Planområdet bedöms därmed som lämpligt för den planerade markanvändningen.

Exploatören ansvarar för att identifiera och genomföra nödvändiga avhjälpande åtgärder. Fortsatta markmiljöundersökningar planeras parallellt med detaljplaneprocessen. För att säkerställa efterlevnad reglerar detaljplanen att startbesked för byggnation inte får ges förrän eventuella markföroreningar har avhjälpits.

Klimatpåverkan

Nuläge

Malmö stad har som mål att bli klimatneutralt senast år 2030. Arbetet med att minska utsläppen av växthusgaser sker stegvis genom planering, upphandling och byggande. Flera aktörer i Malmö har anslutit sig till LFM30, en lokal färdplan för en klimatneutral bygg- och anläggningssektor. Inom färdplanen är gränsvärden för klimatpåverkan från nyproduktion fastställda. För flerbostadshus är målgränsvärdet 216 kilogram koldioxidekvivalenter per kvadratmeter ljus bruttoarea, alltså den yta av byggnaden som får in dagsljus och är brukbar av människor. Motsvarande målgränsvärde för kontorsbyggnader är 270 kilogram koldioxidekvivalenter per kvadratmeter ljus bruttoarea.

Konsekvenser

Detaljplanen som verktyg har inte rådighet att reglera byggnaders exakta klimatavtryck. De höjder som medges för nya byggnader är dock beräknade för att kunna möjliggöra träkonstruktioner i syfte att minska klimatavtryck. Det finns heller inga bestämmelser som hindrar användning av återvunnet material i delar av byggnaderna. Detaljplanen

bevarar också flera byggnadsdelar, som tegelfasader och fönster, vilket minskar klimatavtrycket. Därmed bedöms planförslaget skapa förutsättningar för byggnader med lägre klimatpåverkan än byggnader byggda på konventionellt sätt.

Ingen klimatberäkning har tagits fram som en del av planarbetet. Vid vidare projektering kommer klimatberäkningar att behöva tas fram och ligga till grund för val av material och konstruktion. Sedan 2022 gäller krav på klimatdeklaration vid nybyggnation, vilket innebär att en deklaration ska lämnas in till Boverket och är en förutsättning för slutbesked enligt plan- och bygglagen.

Omgivningsbuller

Nuläge

Planområdets placering längs Skeppsgatan gör att det delvis är bullerutsatt. Malmö stads översiktliga bullerkartering (2022) visar en högsta bullernivå på 55 - 60 decibel. Beräkningen är gjord två meter ovan mark och visar sammanlagda nivåer för tåg- och vägbuller.

Buller kan även förekomma från omkringliggande verksamheter, det är inte inkluderat i beräkningen nedan.



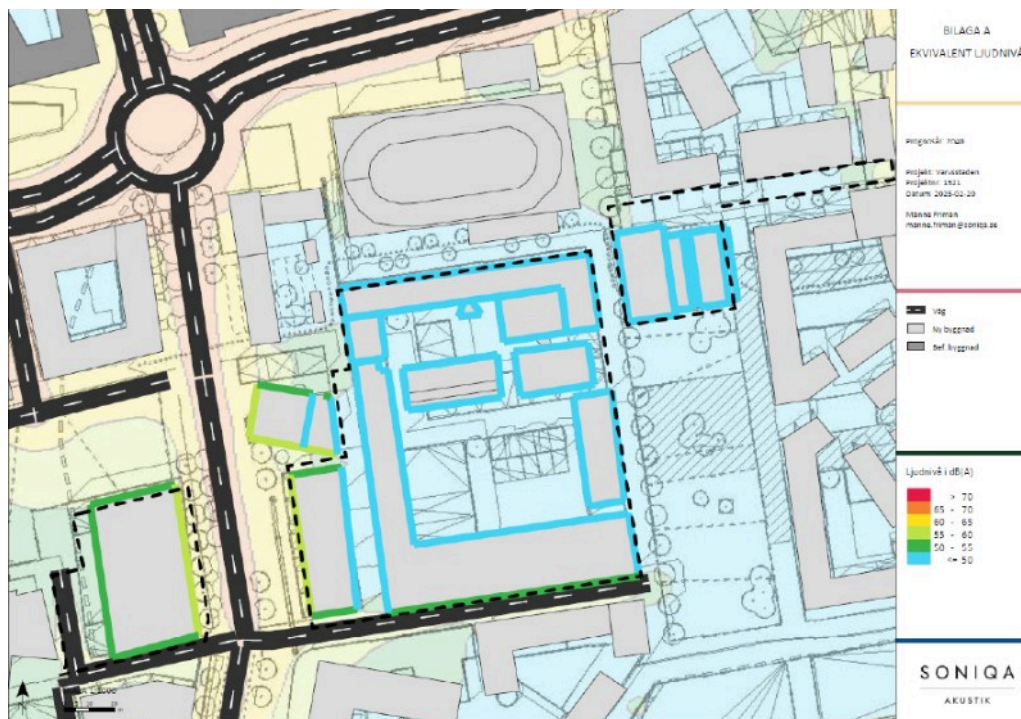
Uppmätta bullervärden för tåg- och vägbuller enligt Malmö stads översiktliga bullerkartering (2022). Planområdet är markerat med svartstreckad linje. Källa: Malmö stad

Konsekvenser

En bullerutredning har tagits fram för detaljplanen (Soniqa, 2025). Utredningen avser frifältsvärde vid fasad och avser en ljudnivå 1,5 meter över mark. I utredningen syns en högre byggnad mot Skeppsgatan. Den har senare tagits bort från planförslaget. Resultatet från utredningen bedöms fortsatt vara användbar för kvarvarande byggrätter.

För prognosår 2040 beräknas bullernivåer vara som högst längs Skeppsgatan, där fasader har en beräknad ekvivalent ljudnivå mellan 55 och 60 dBA. Bottenvåningar intill Skeppsgatan är mest utsatta, med nivåer mellan 58 och 60 dBA. Detta innebär att samtliga byggnader har möjlighet att klara av 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad, vilket är riktvärde enligt Trafikbullerförordningen. Planlösningar kan därmed väljas fritt. Slutgiltig bedömning för detta görs i bygglovet.

Varje bostad föreslås ha tillgång till antingen en privat eller en gemensam uteplats där 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå innehålls. För hus utan bostadsgård rekommenderas detta vara på en takterrass.



Ekvivalent ljudnivå år 2040. Blåa streck står för uppmätta bullervärden under 50 dBA. Mörkgröna streck står för bullervärden mellan 50 - 55 dBA och ljusgröna streck står för bullervärden mellan 55 - 60 dBA. Planområdet är markerat med svartstreckad linje. Källa: Soniqa, 2025.

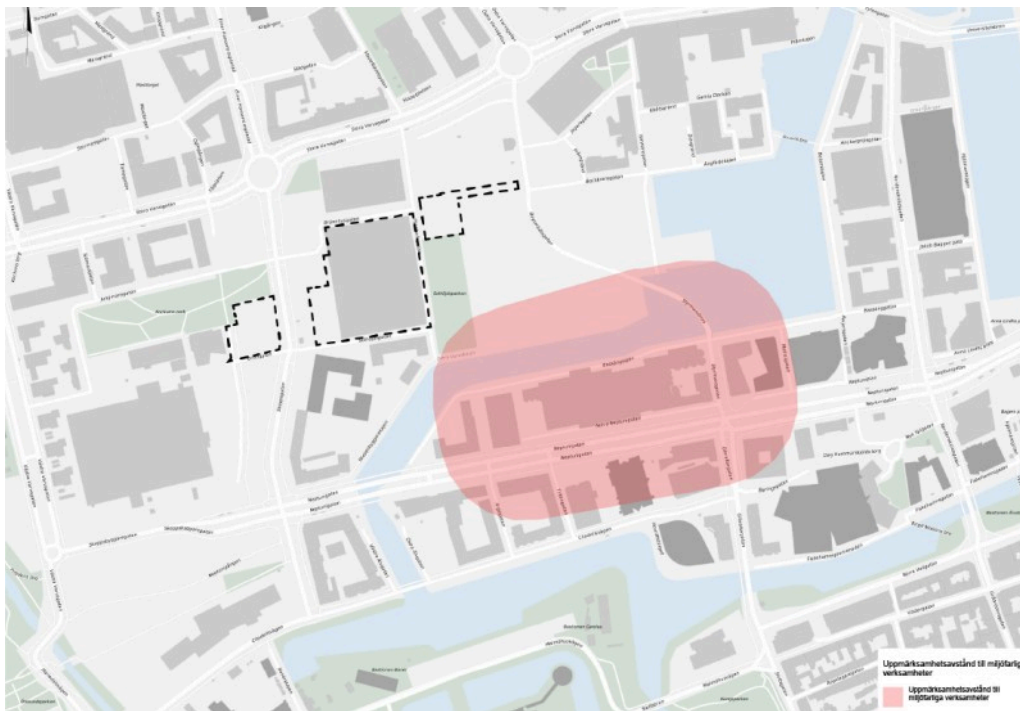
Risk

Nuläge

Verksamheter

Strax över 100 meter sydöst om planområdet finns fastigheten Triton 8 där Nordmills Cerealia AB bedriver verksamhet med produktion av mjöl. Verksamheten påverkar sin närmsta omgivning med bland annat risk för mjölexplosioner och har ett skyddsavstånd till bostäder om 100 meter. Planområdet befinner sig därmed utanför verksamhetens skyddsavstånd.

Nordmills Cereal AB:s verksamhet har inget tillstånd för brandfarliga varor. Kemikalieanvändningen utgörs främst av underhållskemikalier i begränsad mängd.



Karta över miljöfarliga verksamheter. Den ljusröda ytan är uppmärksamhetszon till sådana verksamheter, i detta fall Nordmills Cereal AB. Planområdet inom svartstreckade linjer. Källa: Malmö stad

Farligt gods

Inom Malmö stad råder ett generellt förbud mot transporter med farligt gods, med undantag för transporter till och från verksamheter belägna inom staden. Ingen transport av farligt gods sker som regel på omgivande gator.

Konsekvenser

Verksamheter

Bostäder och verksamheter befinner sig utanför skyddsavstånd för verksamheten. Inga åtgärder bedöms därmed vara nödvändiga med hänsyn till denna verksamhet.

Farligt gods

Detaljplanen förväntas inte öka mängden farligt gods. Inga åtgärder bedöms därmed vara nödvändiga med hänsyn till säkerhet och risker kopplat till farligt gods.

Beredskap

Nuläge

Skyddsrum

Det finns inga skyddsrum inom planområdet idag.

Närmsta skyddsrum finns väst om planområdet, i fastigheten Jungmannen 1. Därutöver finns det skyddsrum inom 500 meter på fastigheten Hamnen 21:152.

Brand

Planområdet är beläget inom normal insatstid för räddningstjänsten, vilket är under 10 minuter.

Konsekvenser

Skyddsrum

Inga nya skyddsrum planeras inom planområdet.

Planförslagets genomförande innebär fler boende och att belastningen på befintliga skyddsrum utanför planområdet ökar.

Brand

Räddningstjänsten bedöms ha god tillgänglighet till och inom planområdet.

Brandvattenförsörjning ska anordnas i området i samband med VA-syd. Detta säkerställs av exploatör i samband med bygglov.

Havsnivåhöjningar

Nuläge

Planområdet är beläget inom det uppmärksamhetsområde för havsnivåhöjning som pekas ut i Malmö stads översiktsplan (antagen av kommunfullmäktige 2023). För detaljplaner inom detta område gäller att platsspecifika översvämningssrisker ska utredas med utgångspunkt i stadens klimatunderlag, i syfte att identifiera behov av lokalt skydd och möjliggöra utformning av anpassade skyddsåtgärder med rätt dimensionering.

Enligt Malmö stads klimatunderlag, redovisat i översiktsplanen och fördjupat i kommunens *Strategi för kustskydd (2023)*, gäller en dimensionerande tillfällig havsvattennivå om +2,71 meter för år 2125. Utöver denna nivå ska lokala effekter som våguppspolning och vinduppstuvning beaktas vid bedömning av översvämningssrisker. Ny bebyggelse ska ha ett färdigt golv på +3,2 meter över stadens nollplan.

Planområdet bedöms inte vara utsatt för någon betydande vågeffekt, eftersom det är beläget skyddat från direkt exponering mot öppet hav. Detta bekräftas i Malmö stads vågatlas (Sweco, 2022-02-04). En särskild utredning av lokala uppstuvningseffekter inom Malmös kanalsystem (Sweco, 2021-02-24) visar dessutom att påverkan från vindinducerad uppstuvning är försumbara vid det aktuella planområdet.

Konsekvenser

Detaljplanen reglerar att ny bebyggelse inom planområdet, med undantag för mindre komplementbyggnader, ska ha en lägsta färdig golvhöjd om +3,2 meter i höjdsystem RH 2000. Detta motsvarar en säkerhetsmarginal om cirka 0,5 meter över stadens dimensionerande tillfälliga havsvattennivå på +2,71 meter för år 2125. För bebyggelse med samhällsviktiga

funktioner fastställs en högre lägstanivå om +3,5 meter. Samtliga byggnader ska dessutom vara vattentäta upp till respektive golvhöjd.

Om befintlig bebyggelse bevaras, eller om nya lokaler för centrumverksamheter anläggs i nivåer under +3,2 eller +3,5 meter på grund av krav på tillgänglighet, ska översvämningsskydd säkerställas genom särskilda tekniska lösningar vid entréer.

Sammantaget bedöms planförslaget ge goda förutsättningar att skydda bebyggelsen mot framtida havsnivåhöjningar. Inga ytterligare skyddsåtgärder anses nödvändiga i nuläget.

Sociala konsekvenser

Nuläge

Planområdet används idag inte för publika eller sociala funktioner och bidrar därför i mycket liten utsträckning till liv och rörelse i stadsrummet.

Planområdet består huvudsakligen av äldre industribyggnader samt markparkeringar, utan inslag av service, bostäder eller offentliga vistelseytor. Området är till stor del otillgängligt och avgränsat med staket, vilket begränsar insynen och skapar en sluten miljö.

Konsekvenser

Sammantaget bedöms planförslagets genomförande medföra att planområdet får en hög tillgänglighet med stort användarvärde för både de som kommer bo i området och allmänheten som rör sig i och runt området.

Stadsdelen som identitetsskapande miljö

Planförslaget bidrar till att synliggöra och ta till vara på platsens historia genom att återanvända byggnader som personalhuset och delar av plåtslageriet. Den nya bebyggelsen anpassas till den historiska strukturen genom att delar av fundament, pelare och volymer från tidigare hallbyggnader bevaras och integreras. Detta skapar förutsättningar för ett område med tydlig identitet där det industriella arvet fortsatt är läsbart, både i materialval, skala och rumsbildning.

Trygghet

Planförslaget skapar förutsättningar för en trygg stadsmiljö genom att stärka den sociala närvaron och öka överblickbarheten i området. Gångstråk och entréer placeras för att främja naturliga rörelsemönster, särskilt längs Brännhusgatan och söder om Personalhuset där vistelse och genomströmning förväntas vara som störst.

I kvarterets mitt regleras en gemensamhetsanläggning för en gemensam bostadsgård. Den utformas som en öppen, sammanhängande plats för grönska, lek och gemensamma aktiviteter. Gården omges av bostadsentréer och fönster, vilket skapar visuell kontakt mellan boendemiljö och utemiljö vilket bidrar till trygghet genom ökad insyn och social kontroll.

Planförslaget möjliggör entréer, fönster och lokaler i bottenvåning, vilket innebär att byggnaderna i flera lägen har funktioner som vänder sig utåt mot stråk och ger liv åt gatumiljön. Detta minskar risken för tomma och otrygga stråk, särskilt under kvällstid.

Sammanfattningsvis bedöms planförslaget bidra till ökad trygghet genom en tydlig rumslig struktur, öppna gårdsmiljöer och aktiva bottenvåningar.

Vardagsrörelse och aktivitet

Planförslaget främjar rörelse och aktivitet i vardagen genom att integrera gång- och cykelstråk i den övergripande strukturen. Kvarteret kopplas till omgivande parker, skolor och kollektivtrafik vilket gör det enkelt att röra sig utan att vara beroende av bil. Offentliga rum utformas så att de inbjuder till vistelse, lek och spontana möten, vilket skapar ett levande stadsliv med vardagsrörelse som en naturlig del.

Sammantaget bedöms planförslaget stärka förutsättningarna för fysisk aktivitet i vardagen.

Jämlikhet

Planförslaget skapar förutsättningar för jämlika livsvillkor genom att kombinera bostäder, arbetsplatser och publika funktioner i ett centralt läge med god kollektivtrafikförsörjning. Gena gång- och cykelstråk ökar tillgängligheten för dem som vistas i området oavsett ålder, bakgrund eller ekonomiska förutsättningar.

Den blandade användningen inom området ger möjlighet till möten mellan människor med olika bakgrund och livsstil, vilket kan bidra till ett mer sammanhållet och inkluderande stadsliv.

Sammantaget bedöms planförslaget bidra till ökad tillgänglighet för fler.

Barnperspektiv

Planförslaget bedöms ge goda förutsättningar för barns vardagsliv genom att möjliggöra en trygg, tillgänglig och variationsrik utemiljö. En gemensam bostadsgård regleras i detaljplanen och placeras centralt i kvarteret. Gården är bilfri och har kapacitet att fungera som en gemensam plats för lek, vila och samvaro. Det blir därmed en viktig resurs för barn som bor i området, särskilt då flera byggnader runt det stora centrala kvarteret saknar egna, avgränsade gårdar.

Gården omges av bostäder med entréer och fönster som vetter mot gården, vilket skapar överblick och naturlig social kontroll. Detta bidrar till att skapa en plats där barn kan leka tryggt utan att gården primärt upplevs som allmän. Detta överensstämmer med Malmö stads riktlinjer för bostadsgårdar (2022), där rumslig avgränsning och tillhörighet lyfts fram som centrala kvaliteter ur ett barnperspektiv.

Även om specifika lekytor inte pekas ut i planförslaget, ges förutsättningar för barn att leka fritt, röra sig mellan bostaden, gården och närliggande stråk samt utforska miljöer med bevarade industristrukturer som ger variation och karaktär. Kopplingen till Solhöjdsparken i direkt anslutning i öst och Kockums park i väst är särskilt viktig, då parkerna erbjuder större fria ytor och kompletterar kvarterets mer inramade gårdsmiljö.

Bebyggelsens höjd och placering har anpassats för att säkerställa ett bra mikroklimat både på de allmänna ytorna och på bostadsgården. Planförslaget innebär ytor med både sol och skugga, skydd mot vind och på gården även en trivsamt ljudmiljö. Dessa faktorer är avgörande för att barn ska kunna vistas utomhus under större delar av året.

Sammanfattningsvis bedöms planförslaget bidra positivt till barns möjligheter till trygg utevistelse, lek och rörelse. Den gemensamma gården får en central roll i att skapa en barnvänlig boendemiljö.

Samhällsservice och kommersiell service

Nuläge

Närmsta kommunala förskola och grundskola finns precis söder om planområdet, i kvarteret Träfförådet 1. Närmsta gymnasieskola finns på andra sidan Skeppsgatan, cirka 150

meter från tänkt bostadsbebyggelse. Kommunal gymnasieskola finns längs Neptunigatan, cirka 400 meter från planområdet.

Kommersiell service finns bland annat längs Neptunigatan och runt Masttorget.

Konsekvenser

Genomförandet av detaljplanen ger ett ökat underlag för skolor och även för kommersiell service både inom planområdet och i närområdet. Befintlig och planerad service bedöms kunna möta det underlag som skapas till följd av planförslagets genomförande.

Gällande planer och program

Översiktsplan

I Malmö Översiktsplan (2023) pekas planområdet ut som framtida blandad bebyggelse. Med blandad stad innefattas de flesta av stadens funktioner som inte är farliga eller störande. Utbyggnad och förtätning ska i första hand ske hållbart, grönt, cirkulärt och främja hållbar mobilitet.

Planområdet är en del av delområdet Västra hamnen. Enligt de platsspecifika riktlinjerna förväntas utbyggnadskapaciteten inom denna stadsdel vara totalt cirka 4 500 bostäder och cirka 6 000 arbetstillfällen.

Det föreslagna ändamålet i detaljplanen är förenligt med översiktsplanen.

Överensstämmelse med Arkitekturstaden

Arkitekturstaden är Malmö stads arkitekturprogram. Det antogs 2018 av kommunfullmäktige som ett tillägg till Malmös översiktsplan. Under planarbetet har nedan fem teser från Arkitekturstaden valts ut som särskilt relevanta för att vägleda utvecklingen. Dessa fem teser utgör en tydlig värdegrund för planförslaget och säkerställer att både arkitektur och stadsstruktur utformas med långsiktig kvalitet, platsförankring och socialt hållbara livsmiljöer i fokus.

- Arkitekturen ska främja livet i stadens rum

Eftersom området omvandlas från en tidigare funktionsseparerad industrimiljö till en blandad stadsmiljö, har det varit centralt att skapa förutsättningar för ett aktivt vardagsliv. Tesens fokus på att stärka livet i stadens rum har därför varit vägledande i utformningen av det offentliga rummet.

Planförslaget innehåller tydliga stråk, en central gemensam gård och offentliga ytor som uppmuntrar till vistelse, möten och rörelse i vardagen. Genom funktionsblandning och öppna bottenvåningar främjas rörelse och närvaro under större delar av dygnet, vilket stärker sociala värden och skapar högt vistelsevärde.

- Arkitekturen ska vara inbjudande och tillgänglig

Området har tidigare upplevts som slutet och otillgängligt. Att öppna upp och skapa tydliga kopplingar till omgivningen har därför varit en grundläggande utgångspunkt i planförslaget.

Planförslaget syftar till att skapa ett område som är tillgängligt för alla, med goda kopplingar till kollektivtrafik, parker, gång- och cykelvägar samt intilliggande stadsdelar. De offentliga rummen utformas för att kännas trygga, inkluderande och välkomnande oavsett ålder och förutsättningar.

- Arkitekturen ska stärka Malmös särart

Områdets industriella historia ger det en särskild identitet. För att bevara och synliggöra denna karaktär har tesen om att stärka Malmös särart varit särskilt vägledande.

Planförslaget tar till vara befintliga värden genom att återbruka befintliga strukturer. Samtidigt tillförs ny bebyggelse i samtida form och material som samspelar med det historiska. Tillsammans skapar det en tydlig lokal identitet där det industriella arvet fortsatt är närvarande och läsbart i stadsmiljön.

- Arkitekturen ska gestaltas i relation till sin omgivning

Eftersom området gränsar till både befintlig och kommande bebyggelse, parkmiljöer och kollektivtrafikstråk med olika form och funktion, har det varit viktigt att anpassa struktur och skala till sin kontext.

Planförslaget bygger vidare på platsens befintliga strukturer och förhåller sig till gatunät, höjder och rörelsemönster i närområdet. Gårdsmiljön, offentliga platser och byggnadsvolymer har utformats för att skapa ett naturligt samspel mellan nytt och befintligt, vilket stärker och kompletterar stadsbilden.

- Arkitekturen ska bidra till Malmös miljömässiga hållbarhet

Området erbjuder goda förutsättningar för hållbar utveckling, både genom områdets lokalisering och genom återbruk av befintlig bebyggelse. Denna tes har därför varit central för att styra planförslagets klimatpåverkan och resurseffektivitet.

Planförslaget främjar hållbar stadsutveckling genom återbruk av byggnader, förtätning i ett kollektivtrafiknära läge och möjligheter till vardagsrörelse till fots och med cykel. Gröna gårdar, varierad vegetation och regnvattenhantering bidrar dessutom till ekosystemtjänster och klimatanpassning. På så sätt skapas ett robust kvarter som kan möta framtidens krav.

Planprogram

För planområdet gäller *Planprogram Varvsstaden*, antaget av Stadsbyggnadsnämnden 2011.

Planprogrammet för Varvsstaden klarlägger förutsättningar och anger riktlinjer för omvandlingen från industri- och verksamhetsområde till blandad stad. I planprogrammet formuleras mål för Varvsstaden att skapa en innerstadsmiljö med en stor variation i funktioner, en rikedom på mötesplatser och levande publika rum. Nätverkande och inbjudande stråk, nyfikna och utmanande platser samt historisk och nyskapande bebyggelse är ledorden för stadsdelen. Detta har lagt grunden för det som föreslås inom planområdet.

Norr om planområdet, och delvis inom planområdet, föreslås ett öst-västligt stråk som knyter samman de västra delarna av Varvsstaden med Universitetsholmen i öst. Vissa strukturer och fasader inom planområdet föreslås bevaras. Planområdet pekas i planprogrammet även ut som ett av flera möjliga lägen för förskola. Detta har sedan omprövats och funktionen förskola kommer inte prövas inom ramen för detta planarbete. Bedömningen är att det finns andra områden som är bättre lämpade för detta ändamål.

Gällande detaljplaner och områdesbestämmelser

Dp 4007

Detaljplan Dp 4007 är antagen av kommunfullmäktige 1989. Aktuell planområde är planlagt för industri med en högsta byggnadshöjd på 20 meter. I öst tillåts en byggnadshöjd på 30 meter och längs den västra kanten av planområdet får marken inte bebyggas.



Gällande detaljplan Dp 4007. Planområdet är markerat med vit linje. Källa: Malmö stad

ÄDp 4909

För planområdet gäller även ÄDp 4909. Detaljplaneändringen är antagen av stadsbyggnadsnämnden 2006. Denna detaljplaneändring reglerar endast tillåtna bullerriktvärden för industrin som verkar på platsen.

Riksintressen enligt miljöbalken

Luftfart

Planområdet berörs av påverkansområdet för riksintresset luftfart enligt miljöbalkens 3 kap 8 §.

Riksintresset syftar till att området ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomst eller utnyttjande av anläggningen. Byggnader över 20 meter ska därför analyseras så att de inte riskerar att tränga igenom flygplatsens nuvarande eller framtida hinderytor.

Högexploaterad kust

Planområdet berörs av riksintresset högexploaterad kustzon enligt miljöbalkens 4 kap 2 §. Detta riksintresse ska inte hindra tätortsutbyggnad och eftersom planområdet ligger i ett utbyggt tätortsområde bedöms inte planen påverka riksintresset.

4. Genomförande

Avsnittet beskriver hur detaljplanen ska genomföras, dvs vilka åtgärder som är nödvändiga att vidta och hur ansvaret för dessa fördelar sig mellan byggherre/fastighetsägare och kommunen.

Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

Planförslaget innebär att nya fastigheter inom området kommer att bildas. Den mark som ska ingå i allmän platsmark ska genom fastighetsreglering överföras till en av kommunen ägd park- eller gatumarksfastighet.

I planområdet läggs kvartersmark ut för bland annat bostäder. Kvartersmarken förmodas delas in i ett antal fastigheter mellan vilka samverkan måste ske. För fastigheternas gemensamma behov inom kvartersmark bildas gemensamhetsanläggningar. Fastighetsägare ansöker om fastighetsbildning och anläggningsförrättning om inget annat avtalas.

Ansökningar om förändringar av fastigheter, gemensamhetsanläggningar och ledningsrätter ska lämnas till Lantmäterimyndigheten Malmö stad.

Rättigheter

Ledningar som kommer att förläggas inom kvartersmark säkras lämpligen genom att servitut eller ledningsrätter bildas för dess ändamål. Initiativ till bildande av ledningsrätt tas av berörd ledningshavare om inget annat avtalas.

Ansökningar om förändringar av fastigheter, gemensamhetsanläggningar och ledningsrätter ska lämnas till Lantmäterimyndigheten Malmö stad.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Mark och geoteknik

Vid byggnation krävs hänsyn till omgivningspåverkan, såsom vibrationer och deformationer i samband med sponthning, pålning, schaktning, packning och förändringar i grundvattennivå. Vid djupa schakter under grundvattenytan måste vattenhantering planeras noggrant. Inför varje byggnation ska geoteknisk detaljundersökning eller utredning genomföras. Nödvändig grundundersökning ska tas fram av exploatör i samband med bebyggandet av området.

En kompletterande markundersökning med provtagning under befintlig byggnad ska genomföras i samband med rivning och exploatering.

Befintlig byggnad

Inför rivning av befintlig byggnad har en materialinventering genomförts. Resultatet av denna ligger till grund för beslut hur rivningsarbetet ska genomföras, samt de åtgärder som krävs i de delar av byggnaden som bevaras.

Teknisk försörjning

För att försörja den nya bebyggelsen med el bedöms tre nya nätstationer behövas, vilka placeras friliggande och inhyst i mobilitetshuset. Nätstationer ska utformas så att dess funktion inte påverkas negativt om det blir vatten stående upp till +3,5 meters höjd. Utformningen och placeringen av nätstationen i övrigt bör ske på ett sätt som begränsar exponeringen av magnetfält. Ett avstånd på minst fem meter behöver hållas mellan friliggande nätstationer och byggnadsdel med stadigvarande vistelse. Frågan hanteras vidare i bygglovsprocessen. Enligt Elsäkerhetsverkets

starkströmsföreskrifter och standarder ska minsta avstånd från nätstation vara fem meter till annan brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag. Se även avsnittet 3. Förutsättningar och konsekvenser, rubriken Teknisk infrastruktur.

Nya serviser för vatten- och avlopp kommer att behöva skapas i hela området. Dessa kommer huvudsakligen att matas från Solhöjdsgatan i söder, Pannhallsgatan i öst och Skeppsgatan i väst.

I samband med fortsatt markprojektering bör behovet av ledningar för el och VA utredas vidare.

Brand

Avstånd mellan brandposter för brandvattenförsörjning ska vara max 150 meter. Exploatör ska redovisa att brandvattenförsörjningen är säkerställd i samband med bygglov.

Släckbil kan vid brand ställas upp på samtliga gator och passager inom planområdet. Därifrån ska entréer till bebyggelse inom området nås på ett avstånd som är högst 50 meter. Avstånd mellan brandpost och uppställningsplats ska vara max 75 meter. Exploatör ska redovisa att åtkomligheten är säkerställd i samband med bygglov.

Utrymning ska i första hand lösas utan hjälp av räddningstjänsten, exempelvis genom TR2-trapphus eller två av varandra oberoende utrymningsvägar. Detta gäller för alla våningar i samtliga byggnader.

Avfall

Avfallshanteringen ska lösas i enlighet med gällande renhållningsordning.

Dagsljus

Mer detaljerade utredningar gällande dagsljusstillgång i byggnader behöver redovisas av exploatören i samband med bygglovsansökan.

Radon

Fastigheten ligger på normalriskområde för radon. Ny byggnad behöver därför uppföras med radonskyddande konstruktion.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Lantmäteriförrättningen som är en förutsättning för detaljplanens genomförande ska bekostas av exploatör.

Utveckling av allmän plats bekostas både av fastighets- och gatukontoret, Malmö stad, och Varvsstaden AB i enlighet med redan tecknat ramavtal (2017) mellan aktörerna.

Exploatören kommer att ansvara för och bekosta ny- och ombyggnation inom fastigheten, samt för framtida drift av byggnad och tillhörande utemiljöer på kvartersmark.

I det fall detaljplanens genomförande innebär att det behöver göras åtgärder på befintliga ledningar eller att ledningarna måste flyttas ska detta i huvudsak bekostas av exploatören. Exploatören ska också bekosta servisanslutningar.

VA-Syd ansvarar för och bekostar utbyggnad och drift av VA-ledningar, fram till fastighetsgräns.

E.ON ansvarar för utbyggnad och drift av elförsörjningen till fastigheten och in i byggnaden. Kostnaden belastar exploatören i enlighet med undertecknat ramavtal (2017).

Avseende övrig teknisk försörjning ansvarar respektive ledningsägare för utbyggnad och drift. Kostnaden belastar exploatören.

Exploatören ansvarar för utbyggnad och drift av samtliga erforderliga ledningar och teknisk försörjning inom kvartersmark.

Planavgift

Kostnaden för detaljplanen har tagits ut i samband med planläggningen. Någon särskild planavgift kommer inte att tas ut i samband med lovgivning inom planområdet.

Gemensamhetsanläggningar

Detaljplanen reglerar att gemensamhetsanläggning ska bildas på kvartersmark för gemensam bostadsgård med tillhörande komplementbyggnader och andra anläggningar. Det innebär att en del av fastigheten Hamnen 21:149 begränsas.

Exploatören ansvarar för genomförandet och kostnader för erforderliga lantmäteriförrättningar.

Organisatoriska frågor

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal avses att tecknas för att underlätta genomförandet av detaljplanen.

Exploateringsavtalet kommer tas fram innan detaljplanens antagande och innehålla överenskommelser om hur kostnader fördelas mellan Varvsstaden AB och Malmö stad.

5. Planeringsunderlag

I kapitlet redovisas vilka planeringsunderlag som har haft betydelse för detaljplanens utformning och omfattning.

Utredningar som legat till grund för detaljplanen

Skyfallsutredning och höjdsättning

Skyfallsutredning Varvsstaden Höjdsättning och skyfallsanalys, Norconsult, 2025-06-04

Skyfall och vattenflöden

Planområdet hanterar lokalt skyfall genom att avleda vatten österut via släpp i kvartersstrukturen. Skyfall som uppstår väster om plåtslageriet bedöms kunna avledas via Solhöjdsgatan. Plåtslageriets befintliga tegelfasader i väst och syd bevaras, vilket påverkar flödesvägarna. Maximalt vattendjup vid fasader längs gator norr och söder om området uppgår till cirka 0,2 meter.

Risker och skyddsåtgärder

Stående vatten kan uppstå vid fasader och entréer, särskilt vid intensiva skyfall. För att minska risken för översvämning rekommenderas följande åtgärder:

- Vattentätning av fasader upp till simulerad översvämningsnivå (+2,9 m).
- Tätning av fönster, dörrar och ventilationsintag.
- Höjning av entréer och linjeavvattning utanför entréer.

Framtida förändringar

En ny flödesväg (Flödesväg 4) via Solhöjdsgatan planeras för att hantera skyfall från väster om DP 5886. Detta minskar belastningen på kvarteret och möjliggör effektiv avledning av vatten. Om det är önskvärt att minska belastningen på

Solhöjdsgatan kan vatten avledas genom den bevarade fasaden i DP 5886. Platsens utformning kan också anpassas för att hantera tillfälliga översvämningar.

Markmiljöundersökning och geoteknik

Dp 5886, Förorening i mark och byggnad samt geoteknik, PQ Geoteknik & Miljö AB, 2025-01-31

Markföroreningar

Planområdet består av utfylld industrimark från 1870-talet, där måttliga föroreningar har påträffats. Den västra och östra delen av planområdet har sanerats och godkänts av miljöförvaltningen. I mellersta delen, där nuvarande byggnader och gatumark finns, har översiktliga undersökningar visat liknande typer av föroreningar, främst ovan grundvattenytan. Detaljundersökningar och eventuella saneringar krävs innan byggstart. Föroreningarna är bedömda som hanterbara med konventionella metoder. Exploatören ansvarar för åtgärder och byggstart tillåts först efter sanering enligt planens administrativa bestämmelser.

Föroreningar i byggnader

Byggnader inom området har spår av miljö- och hälsoskadliga material samt viss verksamhetsrelaterad förorening. Innan ombyggnation måste rivnings- och saneringsåtgärder genomföras. Exploatören ansvarar för detta.

Radon och geoteknik/grundläggning

Radonmätningar visar låg till normal risk, varför byggnader ska radonskyddas. Marken består av fyllnadsmassor med varierande bärighet ovanför naturliga sediment och morän. Nya byggnader kräver normalt pålning till berg eller annan förstärkning. Lättare byggnation kan ytgrundläggas i vissa

delar. Hänsyn krävs till vibrationer, deformationer och grundvatten vid schaktning. Inför byggnation krävs geoteknisk detaljundersökning, vilket exploatören ansvarar för.

Bullerutredning

Trafikbullerutredning, Varvsstaden Malmö, Soniqa, 2025-02-20

Syftet med bullerutredningen är att ge förutsättningar för hur bostäder behöver anpassas med avseende på trafikbuller.

Inom planområdet är det som högst 62 dBA ekvivalent ljudnivå där bostäder planeras men endast vid de lägsta våningsplanen. För större delen av fasaderna som vetter mot Skeppsgatan är ljudnivån under 60 dBA. Det betyder att för de lägsta våningsplanen krävs antingen små lägenheter om högst 35 kvadratmeter eller genomgående planlösning med hälften av bostadsrummen mot luddämpad sida.

För resterande bostäder där 60 dBA ekvivalent ljudnivå uppnås, innehålls riktvärden och planlösning kan väljas fritt. Gemensam uteplats där riktvärden innehålls går att skapa på gårdsmark eller takterrass.

Kulturmiljöutredning

Varvsstaden By 301 Plåtslageri By 303 Personalhus, Antikvarisk förundersökning, Olga Schlyter Kulturmiljökonsult, 2024-12-02

Syftet med undersökningen är att identifiera och beskriva byggnadernas kulturhistoriska värden och deras värdefulla karaktärsdrag och egenskaper, som en grund för framtida utveckling och detaljplanläggning.

Antikvarisk analys

Byggnaderna 301 (Plåtslageriet) och 303 (Personalhuset) är två sammanhängande volymer som speglar Kockums historiska varvsverksamhet i Västra Hamnen. De vittnar om industriell storskalighet och social struktur, med Plåtslageriets stora dimensioner och Personalhusets mer mänskliga skala. Från att ha varit en del av ett större industriområde är de idag frilagda och synliga i stadsbilden, där ny bebyggelse växer fram. De utgör tillsammans med andra Kockumsbyggnader viktiga historiska inslag.

Byggnadernas karaktär och sammanhang

Plåtslageriet representerar funktionell, rationell 1940-talsarkitektur med tegelfasader och stora spröjsade industrifönster. Dess skala motsvarar den tunga produktionen – stora fartyg. Personalhuset, däremot, utformades efter mänskliga mått, med utrymme för över 1000 arbetare. Hierarkin inom varvet speglas i byggnadens uppdelning: östra längan för tjänstemän med pampigare uttryck och trapphus med oval trappa, norra längan för arbetare med tre breda trapphus.

Kulturhistoriska värden

Byggnaderna är kulturhistoriskt särskilt värdefulla. De utgör tydliga markörer för Malmös industrihistoria och bidrar med variation i ett annars nybyggt stadslandskap. Det välbevarade uttrycket gör deras historia fortsatt avläsbar.

Värdefulla egenskaper och karaktärsdrag

Plåtslageriet

Karaktäristiska fasader i väst och syd med stora fönster och ursprunglig färgsättning. Värdefulla detaljer inkluderar traversbalk, plåtintag, gångbryggor och lanternintak. Invändigt är fackverksstomme, ljusinsläpp och volymbärande. Delvis bevarande föreslås.

Personalhuset

Tegelfasader och originalfönster i östra och norra längan är betydelsefulla. Trapphus speglar byggnadens funktioner. Hallbyggnaden har visst kulturvärde men kan rivas för anpassning till ny användning. Norra längans bottenvåning saknar bevarandevärde.

Byggnadsteknisk utredning

PM Utredning fasader i söder samt väster, Varvsstaden By301, Danewinds Ingenjörbyrå AB, 2024-11-25

Inom fastigheten har det bedrivits industriell verksamhet i över 100 år, mestadels av Kockums Mekaniska Verkstads AB. Förutom ett antal av de äldre byggnaderna som har ett större kulturhistoriskt värde, ska byggnaderna på fastigheten rivas i takt med att fastigheten utvecklas.

Byggnaderna inom fastigheten är framför allt större industrihallar som uppfördes i mitten på 1900- talet. Byggnaderna har mestadels använts som plåt- och svetshallar. Stommen och grundläggningar är robusta och har använts för större traverser som lyft delar av fartyg, ubåtar, vindkraftverk med mera.

PM Utredning fasader i söder samt väster, Varvsstaden By301 omfattar omslutande ytterväggar i söder och väster till hallbyggnad Byggnad 301 som uppfördes 1947 som plåtverkstad för fartygsplåtar. Hallen är cirka 118 x 125 meter, takhöjd 13 meter generellt och 18 meter vid mallvinden.

Ett antal relevanta ritningar på ursprunglig konstruktion är bilagt. Med de kan man tillsammans med foton och flygbilder bilda sig en uppfattning om byggnadens utformning och funktion.

Sammanfattning

Fasadmurarna kan inte stå fristående utan stöd. Detta stöd blir omfattande, både till kostnad samt ianspråktagande av markyta.

Möjligheterna att bygga en anslutande byggnad som även utnyttjar befintliga fundament bedöms som goda. Murarna bedöms kunna delas eller försees med begränsade öppningar vid behov.

Möjligheterna att komplettera med balkonger och liknande på utsidan ses som goda. Murarna är generellt i gott skick, men framför allt murens insida behöver ytterligare kontroller för att säkerställa beständigheten.

Kommunala planeringsunderlag

- Strategi för kustskydd, 2023
- Riktlinjer för levande bottenvåningar, 2023
- Riktlinjer för bostadsgårdar, 2022
- Riktlinjer för höga hus i Malmö, 2021
- Miljöprogram för Malmö stad 2021–2030
- Renhållningsordning 2021–2030 för Burlövs kommun och Malmö stad
- Policy och norm för mobilitet och parkering i Malmö, 2020
- Skyfallsplan för Malmö, 2017
- Trafik- och mobilitetsplan (TROMP), 2016
- Utvecklingsplan Varvsstaden, 2014
- Riktlinjer för grönytefaktor, 2014
- Planprogram Varvsstaden, 2011

Övrigt planeringsunderlag

Gestaltningssprogram

Ett gestaltningssprogram har tagits fram för detaljplanen (Wingårdhs, 2025).

Gestaltningssprogrammets syfte är att vara ett kompletterande dokument till detaljplanen som stöd i bygglov och genomförande av detaljplanen. Programmet presenterar platsens förutsättningar, dess historia, urbana sammanhang samt en vision för hur planen ska utvecklas som en levande stadsdel där dess kulturhistoriska värde tas till vara. Det presenterar även en strategi, del för del, som beskriver de olika byggnaderna, förgårdsmark och allmän platsmark utifrån deras innehåll, stadsmässiga roll, gestaltningssintentioner och konstruktiva förutsättningar i förhållande till bevarande av befintliga byggnader och byggnadsdelar.