



Detaljplan för fastigheten Ruffen 1 m.fl. i Västra Hamnen

PLANBESKRIVNING



Innehållsförteckning

Planbeskrivning.....	1
1. Inledning.....	3
2. Detaljplanens innehåll.....	6
3. Förutsättningar och konsekvenser.....	28
Allmänna intressen.....	29
Fysisk miljö.....	30
Sociala frågor.....	44
Service.....	47
Hälsa och säkerhet.....	49
Trafik.....	56
Miljö.....	60
Geotekniska förhållanden.....	74
Teknik.....	76
Gällande planer och program.....	77
Riksintressen.....	79
4. Genomförande.....	80
Fastighetsrättsliga frågor.....	81
Tekniska frågor.....	83
Ekonomiska frågor.....	84
Organisatoriska frågor.....	85
5. Planeringsunderlag.....	86
Utredningar som legat till grund för detaljplanen.....	87
Kommunala planeringsunderlag.....	89
Övrigt planeringsunderlag.....	90

Sammanfattning

Detaljplanen syftar till att möjliggöra bostäder i kombination med centrumverksamhet inom fastigheten Ruffen 1, som idag är obebyggd och har använts som tillfällig uppställningsplats. I gällande detaljplan 4537 för Bo01, anges markanvändningen till centrum- och vårdändamål. Den nya detaljplanen föreslår bostadsändamål i kombination med centrumverksamhet, med krav på att centrumverksamhet ska inrymmas i minst en del av byggnadens bottenvåning mot Propellergatan.

Byggnaden är tänkt att både rama in parken och skapa en tydlig, stadsmässig kant mot Propellergatan, i linje med den ursprungliga visionen från Bo01. Syftet är att bevara Ankarparkens offentliga och tillgängliga karaktär genom att säkerställa publika funktioner i båda ändar av parken och stärka det sammanhängande parkstråket genom området.

Byggnadsvolymen har utretts i förhållande till bostadsfunktioner, inklusive behov av cykelparkering, avfallslösningar, förråd och teknikutrymmen. Parkering för bilar anordnas i ett närliggande parkeringshus, eftersom markförhållandena och hållbarhetsaspekter gör att parkering under byggnaden inte bedöms som lämplig. Fastighetens begränsade storlek innebär att en traditionell bostadsgård inte kan anordnas, varför kompenserande lösningar som takgård föreslås.

Planförslaget främjar en hållbar och socialt sammanhållen stadsutveckling med fokus på tillgänglighet, trygghet och livskvalitet.

Planläggningen motiveras av möjligheten att slutföra utbyggnaden av Bo01.

Fastigheterna Ruffen 1 och Hamnen 33:1 berörs av planen.

1. Inledning

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

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra uppförandet av en byggnad med bostäder (B) och centrumverksamhet (C) i Ankarparkens södra del. Planen ska bidra till en stadsmässig avslutning mot Propellergatan och samtidigt stärka parkens offentliga karaktär. Byggnaden förväntas även tillföra grönska som en del av områdets karaktärsdrag.

För att säkerställa att platsen upplevs som öppen och tillgänglig för allmänheten är det särskilt viktigt att centrumverksamhet inryms i minst en del av byggnadens bottenvåning. Centrumverksamhet kan även medges i andra delar av eller hela byggnaden, vilket ger flexibilitet i användningen och bidrar till ett levande och varierat stadsliv.

Ett publikt stråk längs kanalkanten knyter samman området från Ankarparkens norra ände till Propellergatan i söder och förverkligar grundidén om ett öppet parkstråk som är tillgängligt för alla.

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 kapitel 3. 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, vilken utgörs av en del av fastigheten Hamnen 33:1.

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är 5 år från det att den har vunnit laga kraft.

Planinformation

Beslutsinformation

Beslut om planuppdrag fattades av stadsbyggnadsnämnden 2023-08-24.

Beslut om samråd fattades av stadsbyggnadsnämnden 2024-12-12.

Digital funktionalitet

Detaljplanen följer Boverkets föreskrifter om detaljplan (BFS2020:5), Boverkets föreskrifter och allmänna råd om planbeskrivning (BFS 2020:8) och den nationella specifikationen för detaljplan från Lantmäteriet (version 4.1, 2023-10-16, diarienummer LM2019/012207). Tillkommande egenskapsbestämmelser har utformats enligt Boverkets planbestämmelsekatalog daterad 2024-05-02.

2. Detaljplanens innehåll

I detta avsnitt beskrivs detaljplanen kortfattat.

Stadsbyggnadsidéen och de övergripande avvägningar som kommunen har gjort och som ligger till grund för utformningen av detaljplanen samt motiven till de enskilda regleringarna redovisas.

Stadsbyggnadsidé

Plats för alla

Den nya byggnaden ska ses som en naturlig förlängning av Ankarparken. Den ska vara öppen, tillgänglig och inbjuda till rörelse nära fasaden. Bottenvåningen ska utformas så att den inte privatiserar parken, utan stärker kopplingen mellan byggnaden och det offentliga rummet.

Grönt och blått

Byggnaden ska harmoniera med parkens grönska och kanalens vattenmiljö. Utformningen ska ta tillvara och förstärka de befintliga naturvärdena, och skapa mervärde för både nybyggnaden och den omgivande miljön.

Framsida åt alla håll

Med läge mot park, kanal och torg ska byggnaden inte ha någon baksida. Alla sidor ska bidra till ett levande stadsrum. Funktioner som entréer, avfallshantering och parkering ska integreras på ett sätt som tillför kvalitet och trygghet.

Parkering och angöring

Bilparkering föreslås lösas genom friköp utanför fastigheten. Platser för rörelsehindrade samt cykelparkering ska utformas och anordnas på ett sätt som harmonierar med den offentliga miljön och bidrar till en tillgänglig och välfungerande helhet.

Innovativ utemiljö

Eftersom traditionell bostadsgårdsutformning inte är möjlig på platsen krävs nya lösningar för uteytor och grönska. Dessa kvaliteter ska integreras i byggnadens och platsens gestaltning för att skapa en trivsamt och funktionell bostadsgård, även inom ramen för en begränsad markyta.

Stadsbyggnadsidén syftar till att skapa en öppen, välkomnande och innovativ byggnad som stärker Ankarparken och kanalmiljön – och som bidrar till en hållbar och levande stad.

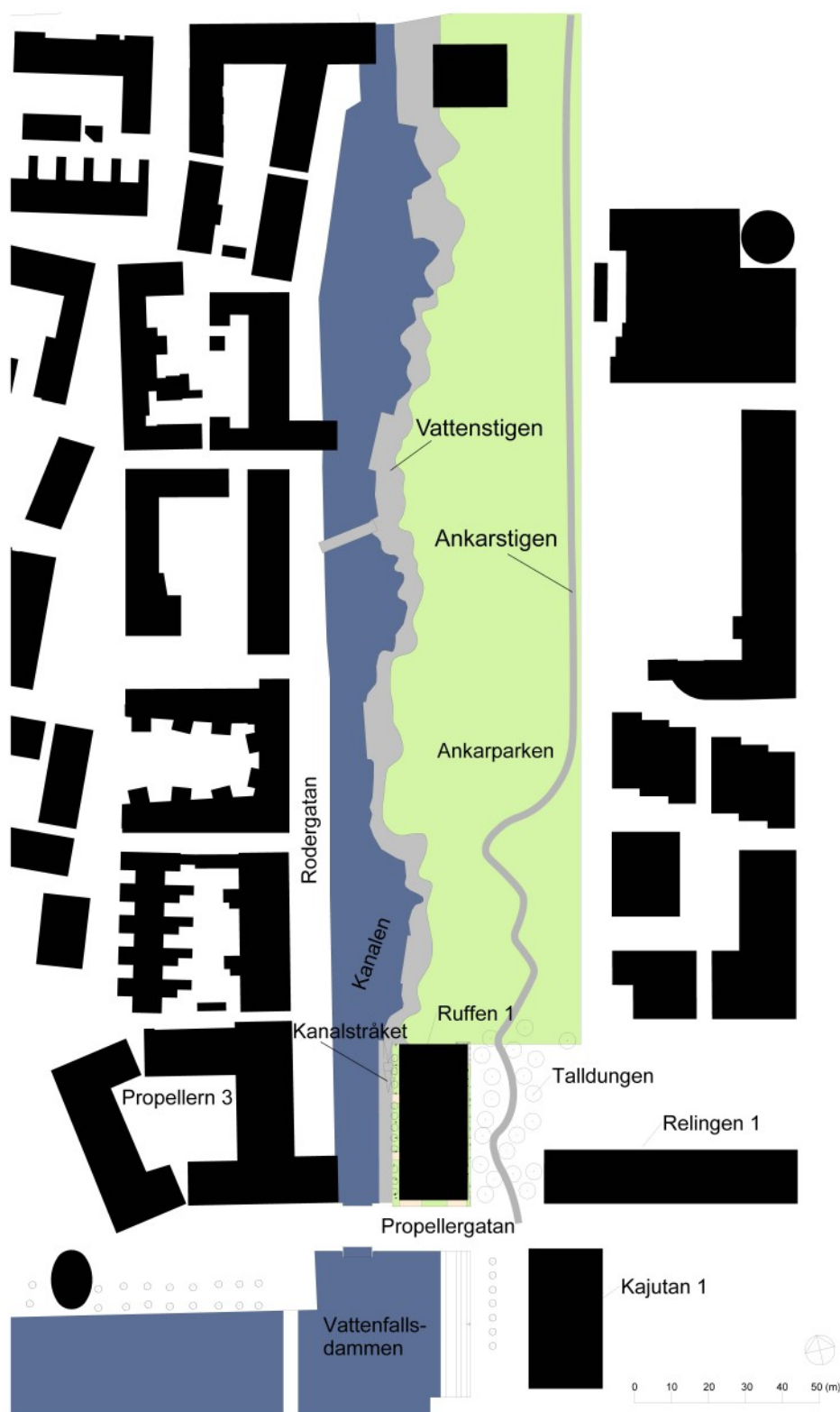
Beskrivning av detaljplanen

I Ankarparkens södra del föreslås en byggnad som bidrar till att definiera parkrummets form och skapa en tydlig stadsstruktur. Byggnaden fungerar som en rygg mot parken och markerar en stadsmässig avslutning mot Propellergatan, vilket stärker både platsens identitet och den offentliga miljöns läsbarhet.



Figur 1. Föreslagen byggnad, vy från sydväst

Genom planen möjliggörs ett nytt publikt gångstråk längs kanalkanten, som kopplar samman Propellergatan i söder med det befintliga stråket längs kanalen (Vattenstigen) i Ankarparken. Längs det nya stråket planteras träd och annan växtlighet som bidrar till en varierad och upplevelserik promenadmiljö. Stråket utgör en grön och småskalig kontrast till Rodergatan på kanalens motsatta sida och stärker kopplingen mellan stad och vattenrum.



Figur 2. Karta över Ankarparken med Ankarstigen och Vattenstigen.

Vattenstigen övergår sedan i det vi kallar "kanalstråket"

Talldungen öster om planområdet får en tydligare inramning, vilket varit intentionen ända sedan Bo01:s ursprungliga detaljplan. Parken får också en mer definierad entré från

söder. När man rör sig in i parken öppnar den nu upp sig som ett inre parkrum i stadsdelen, snarare än att flyta ut i kanten mot Propellergatan. Tillsammans med det nya promenadstråket längs kanalen, kanalstråket, skapas flera parallella möjligheter att röra sig genom området. Entréer och målpunkter i bottenvåningar tillför rörelse och folkliv. Bo01-området knyts visuellt ihop genom att Propellergatan blir fullt utbyggd, det vill säga att glappet mellan Relingen 1 och Propellern 3 bebyggs. Platsen vid Vattenfallsdammen förstärks genom att den avgränsas med bebyggelse i norr.

I Bo01:s ursprungliga kvalitetsprogram definierades att området skulle präglas av gröna väggar och rik växtlighet. I praktiken har vissa delar av området avvikit från denna vision. Den föreslagna byggnaden på fastigheten Ruffen 1 ska ha rik växtlighet genom träd längs kanalstråket, klätterväxter på fasaden, blommande träd mot Ankarparken och en grönskande takträdgård. Byggnaden och dess växtlighet ska gynna både människor, insekter och fåglar och bidra till ett grönt, levande inslag i stadsdelen.

Detta säkerställs genom en planbestämmelse som anger att en grönytefaktor (GYF) om minst 1,2 ska uppnås inom kvartersmark.

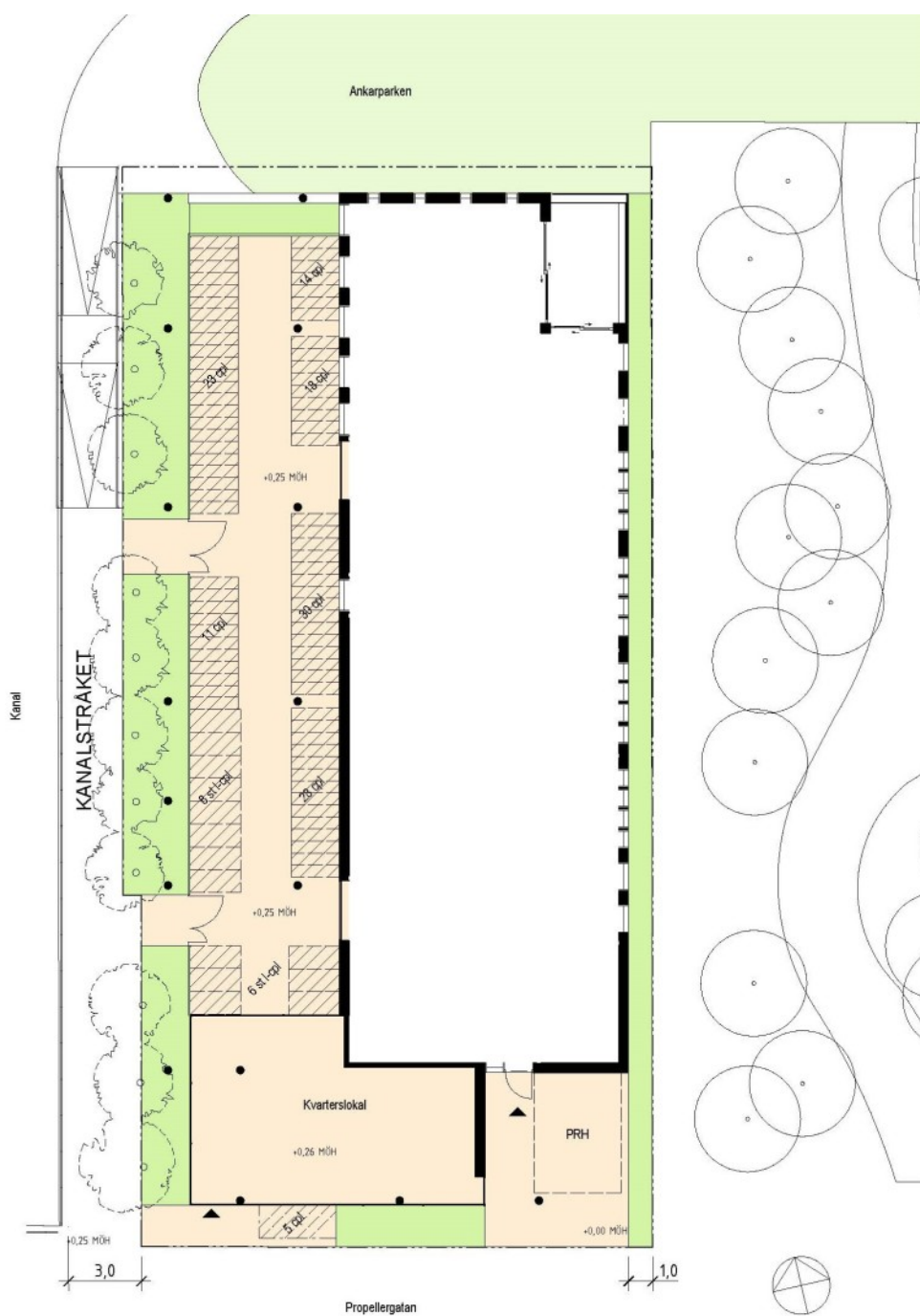


Figur 3. Illustration av byggnaden sedd från Ankarparken mot söder.

För att skapa en trygg och väderskyddad cykelparkering föreslås att större delen av byggnadens bottenvåning, med undantag för centrumlokalen, dras tillbaka längs fasaden mot Kanalstråket. Denna utformning bidrar inte bara till ökad funktionalitet, utan också till att Kanalstråket upplevs som mer öppet och tillgängligt. Den generösa fria höjden i det indragna partiet förstärker känslan av rymd och skapar en välkomnande miljö. Mellan cykelparkeringen och Kanalstråket planeras en planteringsyta med träd, klätterväxter, gräs och perenner, som en sorts genomskinlig "gardin", som tydliggör gränsen mellan offentligt och privat.



Figur 3b. Kanalstråket med cykelparkering, planteringsyta och entré.



Figur 4. Plan på bottenvåningen med kanalstråket, ramper, planteringsyta, väderskyddad cykelparkering, entréer och centrumlokalen, "kvarterslokal".



Figur 5. Illustration av byggnaden sedd från Ankarparken mot söder, med fokus på ramperna, planteringsytan och den indragna väderskyddade cykelparkeringen. I bakgrunden syns kanalen och byggnaden på fastigheten Propellern 3.

Bostädernas entréer förläggs mot Propellergatan i söder och kanalstråket i väster, där två av dessa entréer medvetet placerats mot kanalen för att stärka tryggheten längs stråket och samtidigt fungera som målpunkter som bidrar till rörelse och flöde i området. I hörnet Propellergatan–kanalstråket placeras dessutom en eller flera lokaler för centrumverksamhet, vilka utgör ytterligare en målpunkt inom kvarteret. Lokalen/lokalerna planeras med öppningsbara partier mot Propellergatan. Markbeläggningen i både cykelparkeringen och lokalen/lokalerna föreslås utföras i gult tegel, liknande det som används i gränderna i Bo01-området, för att knyta ihop området till en helhet.



Figur 6. Kanalstråket från Propellergatan, med lokalen/lokaler och längre in cykelparkeringarna och bostädernas entréer mot kanalen.

Byggnaden föreslås ha indragna balkonger och en sammanhållen byggnadsvolym. Planteringslådor och klätterstöd för klätterväxter adderar ett yttre detaljeringslager och byggnaden kläs med klättrande växter. Fasadmaterial föreslås vara trä och vegetation.

Byggrätten har samma mått i plan som i den tidigare detaljplanen, 42,7 × 20 meter. I planförslaget har byggnaden placerats något indraget från samtliga sidor – mot söder, väster, norr och öster – vilket ger en mer slank och välbalanserad volym. Balkongerna har ritats indragna, utanför balkongerna ligger i väster planteringslådor med bredd 0,7 meter för att möjliggöra plantering av klätterväxter och andra växter. I fasader mot norr och söder illustreras bredare planteringslådor med en bredd på 1 meter för att möjliggöra större blommande träd.

Höjd i relation till omgivningen har under gestaltningsskedet diskuterats ingående. En analys av de omkringliggande byggnadernas höjder har tagits fram, se illustration nedan.



Figur 7. Höjder på byggnaderna omkring fastigheten Ruffen 1. Vit streckad linje anger olika höjdreferenser.

Höjden på 19,5 meter för takterrassens takfot/sarg har satts för att ligga på samma nivå som de nedre, utkragande byggnadsdelarna (ej takfot) på byggnadsvolymer vid Relingen 1 och Kajutan 1. Detta innebär en nedtrappning i skala från Stora Varvsgatan i öster till bebyggelsen längs Rodergatan i väster. Därtill tillkommer +0,2 meter för ett fall om minst 1:60 in mot byggnadens mitt, vilket ger en total nockhöjd på 19,7 meter.

Den föreslagna nockhöjden i den nya detaljplanen innebär i praktiken endast en marginell skillnad jämfört med den gällande planen. Enligt nuvarande detaljplan är byggnadshöjden satt till 9 meter, med möjlighet att addera ett sadeltak – eller en motsvarande volym – med en taklutning på 45 grader. Eftersom byggnadshöjden beräknas utifrån fastighetens långsidor, medför detta en möjlig nockhöjd på cirka 19,5 meter. Den föreslagna nockhöjden i den nya planen är därmed endast 0,2 meter högre.

Det är dock viktigt att notera att upplevelsen av byggnadsvolymen förändras när fasaden i den nya planen tillåts sträcka sig hela vägen upp till nock, utan indragna

takfall. Detta ger en mer sammanhållen och vertikal volym jämfört med en traditionell sadeltaksform. Samtidigt möjliggjorde även den tidigare planen en uppbyggnad i flera steg upp tillnockhöjd, genom indragna volymer, vilket i sig kunde ge en relativt kraftfull volymupplevelse – om än med en mer varierad silhuett.

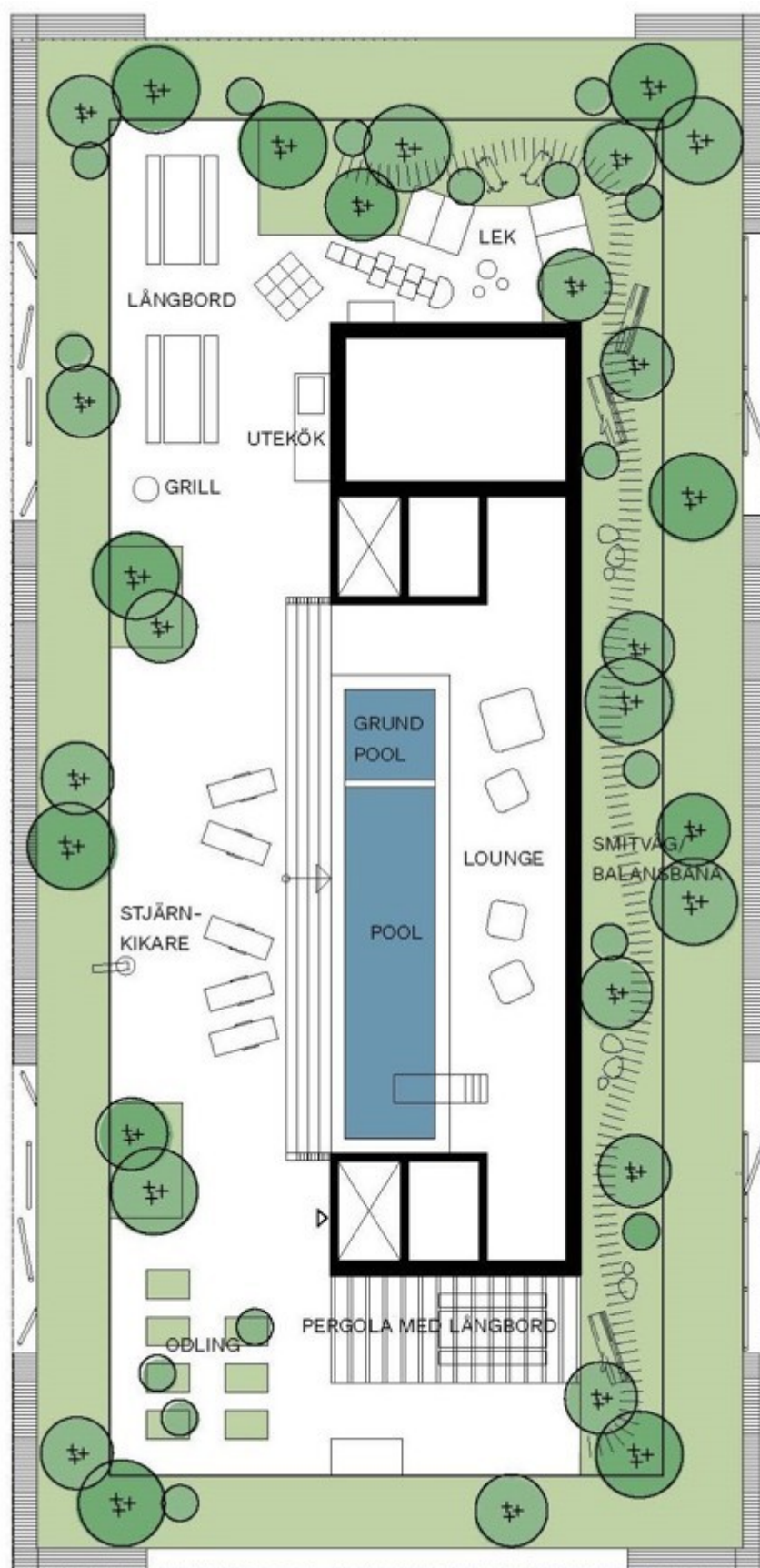
Byggnadens höjd bör också ses i relation till den befintliga byggnaden i Ankarparkens norra del, som har en byggnadshöjd om cirka 12 till nästan 14 meter. Inom ramen för Bo01-konceptet fanns en ambition att dessa två byggnader skulle samspela i höjd och volym för att skapa en balanserad inramning av parkrummet. Den föreslagna byggnaden bedöms fortsatt kunna uppfylla denna intention, trots en högre nockhöjd, genom en väl avvägd volymhantering.

Den nya detaljplanen medger dessutom att komplementbyggnader kan uppföras till en höjd av upp till 5 meter över huvudbyggnadens nockhöjd. Dessa volymer får endast placeras över en begränsad del av takytan och ska vara tydligt indragna från fasadliv. Utformningen syftar till att möjliggöra variation i taklandskapet samtidigt som påverkan på silhuetten begränsas. Komplementbyggnaderna bedöms därmed ha en begränsad visuell påverkan i närperspektiv och vara mest framträdande på längre avstånd.

Byggnadens area

- Byggnadsarea: 523 m².
- Byggnadsarea, inklusive utkragande byggnadsdelar över cykelparkering, cirka 3,3 meter ovan mark: 811 m².
- Bruttoarea totalt: 4722 m² inklusive komplementbyggnader på taket och naturpoolen.
- Antal våningar: 6.

Bostadsgården



Figur 8. Takplan med illustrerad bostadsgård.

Bostadsgården utförs som en grönskande takträdgård med möjligheter till rekreation, lek, vila och odling. En naturpool med utsikt över Öresund tillsammans med gemensamhetsytor i gårdsbyggnad på tak bidrar till en unik miljö för de boende. Regnvatten som faller på takterrassen tas om hand, samlas in och används till bevattning av växtligheten på fastigheten.

Den gemensamma takterrassen kombinerar funktioner för både avkoppling och aktivitet, med en design som tillgodoser såväl sociala sammankomster som barnens behov av lek och utforskning. Utformningen följer Malmö stads riktlinjer för bostadsgårdar, med fokus på grönska, sociala ytor och hållbar dagvattenhantering.

Övergripande avvägningar i detaljplanen

Kommunen har vägt den tidigare ambitionen om en byggnad för enbart verksamheter mot möjligheten att även planlägga för bostäder, och har bedömt att det senare alternativet är lämpligt, eftersom:

- Det har konstaterats att förutsättningar saknas för att uppföra en byggnad som enbart avser verksamheter på denna plats.
- Det finns en önskan att färdigställa Bo01-området.
- Det bedöms möjligt att planlägga för bostäder samtidigt som målen om en publik mötespunkt och att parken inte privatiseras kan uppnås.

För att säkerställa ändamålsenliga markanvändningar inom planområdet har en avvägning gjorts som innebär att mark ska överföras från fastigheten Hamnen 33:1 till fastigheten Ruffen 1.

Gestaltungsprinciper

Urban biologisk mångfald

Byggnaden utformas med gröna fasader vilket skapas genom klätterväxter både från mark och planteringslådor i anslutning till indragna balkonger. Större planteringslådor för blommande träd som magnolia och tulpanträd föreslås på fasaden mot Ankarparken. Vid kanalstråket, mellan cykelparkeringen och gångstråket planteras perenner, prydnadsgräs, klätterväxter och träd som en genomskinlig "gardin". De smala och höga träd som planeras längs stråket har tidigare använts framgångsrikt i projekt i Malmö, Lund och Höllviken. Det har styrkt att det går att göra mycket med en förhållandevis smal förgårdsmark så länge man arbetar medvetet med markens uppbyggnad, val och kvalitet av substrat, dränering och bevattning. Träden är en beprövad och fungerande vegetationslösning som maximerar utrymmet för gående, vilket förhindrar trängsel på kanalstråket. Träden och övrig grönska är en integrerad del av byggnadens gestaltning. På takterrassen föreslås buskar och buskträd, perenner och gräs. En variation av arter väljs för att främja både insekter, fåglar och människor. På takterrassen planteras även ätliga växter som bärbuskar och liknande.

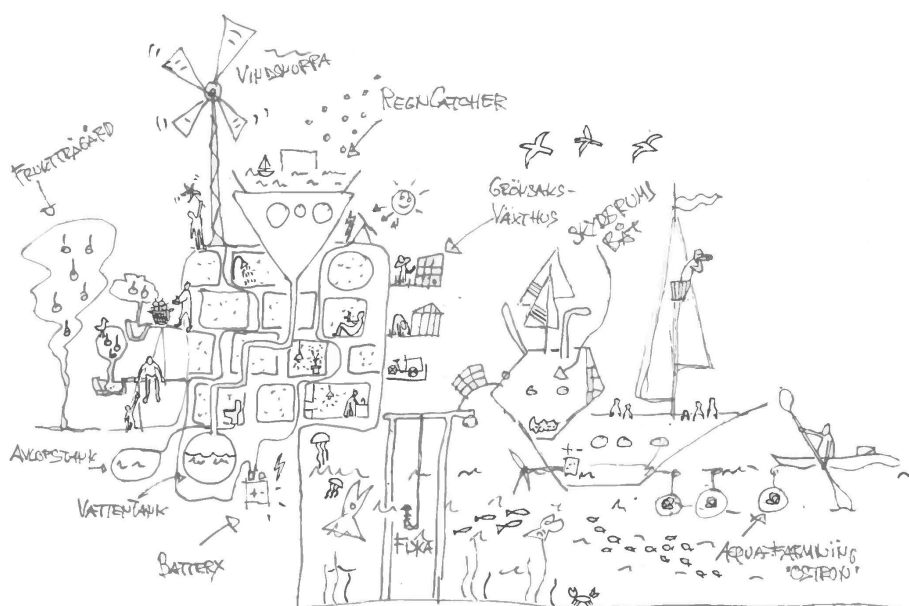


Figur 9. Växtlighet på fasad

Foto: Ole Jais

Resiliens, uthållighet

Under arbetet med planförslaget har ett koncept för byggnadens resiliens tagits fram. Det innebär att byggnaden på fastigheten ska kunna fungera självständigt under en veckas tid vad gäller energi, dagvatten, tappvatten, livsmedel och andra grundläggande behov. Konceptet kommer att vidareutvecklas i bygglovsskedet och kan exempelvis omfatta insamling av regnvatten på takterrass, vattenreservoar, solceller, energilagring via batterier samt utrymmen för odling och förvaring av livsmedel. I den fortsatta detaljutformningen undersöks även möjligheten att låta takgårdens naturpool ingå i den lokala dagvattenhanteringen.



Figur 10. Illustration Siegel arkitekter.

Detaljplanens bestämmelser med motiv

Användning av mark och vatten

Allmän plats

GCVÄG₁ – Gångväg

Bestämmelsen gäller för en cirka 2,5-3,0 meter bred remsa i den västra delen av planområdet som sammankopplar Ankarparken med Propellergatan längs kajen. Gångbanan byggs med en ramp som löper från Ankarparkens markhöjd på cirka +3,0 meter till Propellergatans gatunivå på cirka +3,6 meter. Motivet till bestämmelsen är att möjliggöra en publik och tillgänglig gångbana mellan parken och gatan som gör området åtkomligt för alla.

Kvartersmark

B – Bostäder

Motivet är att möjliggöra bostadsändamål i ett område som lämpar sig bra för bostäder.

Motivet är även att säkerställa att bebyggelse kommer till stånd på fastigheten.

C- Centrum

Motivet är att möjliggöra centrumverksamheter inom planområdet som ett alternativ eller komplement till bostadsändamål.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande

Prickmark - Marken får inte förses med byggnad

Prickmark redovisas i plankartan runt om den planerade byggnaden.

Motivet är att möjliggöra förgårdsmark med plats för bland annat cykelparkering och vegetation. Motivet är också att säkerställa att byggnaden placeras strategiskt i förhållande till sin omgivning. Ett ytterligare motiv är att säkerställa att framtida underhåll av fasad och byggnad kan genomföras smidigt.

Byggnaders användning

S₁ - Bostäder får inte finnas i bottenvåningens fasad mot Propellergatan. Undantag medges för bostadskomplement, i begränsad omfattning, samt för tillgänglig entré till bostäder

Motivet är att säkerställa att byggnaden har en publik användning mot Propellergatan. Genom att undvika bostäder i bottenvåningens fasad skapas en mer öppen och inbjudande karaktär, vilket främjar visuell kontakt, social interaktion och integration med den omgivande stadsmiljön.

Det är avgörande att en entré mot Propellergatan möjliggörs för att det ska gå att säkerställa en fullt tillgänglig entré.

Att tillåta denna entré är därför inte bara en teknisk detalj – det är en förutsättning för att bostäderna ska vara tillgängliga för alla, oavsett funktionsförmåga. Det är också i linje med kommunens mål om inkluderande stadsutveckling och jämlik tillgång till bostäder.

S₂ - Minst en lokal för centrumverksamhet ska placeras i bottenvåningens södra del mot Propellergatan. Lokaler för centrumverksamhet får även placeras i andra delar av byggnaden

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa en aktiv och publik bottenvåning i byggnadens södra del mot Propellergatan. Denna del av fasaden har en strategisk placering i mötet mellan stad och park, och utgör en viktig del i att skapa liv och rörelse i gaturummet.

Genom att tillåta centrumverksamhet även i andra delar av byggnaden möjliggörs en flexibel användning som stärker platsens urbana och sociala värden.

Höjd på byggnadsverk

h₁ - Högsta nockhöjd på byggnaden är 19,7 meter över medelmarknivå på omgivande allmän platsmark. Utöver högsta nockhöjd får komplementbyggnader på max 200 kvadratmeter anläggas på tak med en total höjd om 5,0 meter samt indragna 4,5 meter från fasadliv mot öster och 7,0 meter från fasadliv mot väster, norr och söder

Motivet är att säkerställa att bebyggelsen anpassas i höjd till sin omgivning, genom att takfot och andra delar av byggnaden på olika sätt relaterar till närliggande volymer längs Propellergatan.

Samtidigt möjliggörs komplementbyggnader på taket, med en begränsad yta och höjd, samt tydliga indrag från fasadliv, för att minimera påverkan på stadsbilden. Motivet till detta är att bostadsgården anläggs på tak, vilket ställer särskilda krav på funktionella och tekniska tillägg, såsom förråd, gemensamhetslokaler, hissanordningar, ventilationsaggregat

och andra drifttekniska system. Dessa är nödvändiga för att uppfylla krav på tillgänglighet, inomhusklimat och byggnadens drift.

En enhetlig höjd om 5,0 meter för komplementbyggnader möjliggör en samlad och funktionell placering av dessa installationer. Detta säkerställer att komplementbyggnaderna upplevs som integrerade delar av taklandskapet snarare än framträdande volymer i stadsrummet, samtidigt som bostadsgårdens funktionalitet och boendekvalitet kan upprätthållas.

Markens anordnande och vegetation

n_1 - Grönytefaktor om 1,2 ska uppnås inom kvartersmark

Motivet är att säkerställa att planområdets identitet som en del av Ankarparken och Bo01 förverkligas genom att ge byggnaden på fastigheten Ruffen 1 en rik växtlighet. Detta inkluderar träd längs kanalstråket, klätterväxter på fasaden, blommande träd mot Ankarparken och en grön takträdgård. En beräkning av grönytefaktorerna har tagits fram och bestämmelsen baseras på den.

Utformning

f_1 - Komplementbyggnader ska gestaltas så att de harmonierar med huvudbyggnadens arkitektoniska uttryck

Bestämmelsen motiveras av behovet att säkerställa en sammanhållen och konsekvent design för byggnaden och dess komplementbyggnader, vilket bidrar till att skapa en tydlig identitet och karaktär för området. Detta stärker

platsens igenkänning och attraktivitet. Genom att skapa en enhetlig gestaltning uppnås även både ett estetiskt tilltalande resultat och en funktionell byggnadsmiljö där de olika elementen samverkar effektivt, både praktiskt och visuellt.

f₂ - Minst 65 % av takytan ska utformas som bostadsgård med gestaltad gårdsyta

Eftersom det inte finns möjlighet att anordna bostadsgård på marknivå, säkerställs genom denna bestämmelse att en funktionell och kvalitativ bostadsgård anläggs på taket. Den ska främja social samvaro, rekreation och grönstruktur för de boende.

f₃ - Samtliga trapphus till bostäder ska ha direkt tillgång till den gemensamma bostadsgården på taket

Motivet är att säkerställa att alla boende i byggnaden har direkt och enkel tillgång till gården, oavsett var de bor i byggnaden. Detta för att alla ska få lika möjlighet att njuta av utemiljön och dess sociala fördelar, samt förhindra att gården blir isolerad för vissa grupper. Direkt tillgång ökar sannolikheten för att gården verkligen används av de boende.

f₄ - Högsta tillåtna antal våningar är 6

Bestämmelsen syftar till att möjliggöra bostäder med god boendekvalitet genom generös takhöjd. Den begränsar även antalet bostäder till en rimlig nivå i förhållande till tillgången på gemensamma ytor, särskilt bostadsgården på taket.

Utförande

b₁ - Källare får inte finnas

Bestämmelsen motiveras av att markföroreningar har påträffats inom fastigheten. Det har även konstaterats att ingen åtgärd behöver vidtas och inga riskreducerande åtgärder krävs, förutsatt att det inte planeras för källare. Föroreningen ligger svåråtkomlig då den ligger djupt inklämd mellan gator, park och kanal. Ett djup schakt i detta läge kan orsaka skador på intilliggande befintliga konstruktioner.

b₂ Lägsta plushöjd för bostadsgolv i bottenvåning får inte understiga +3,2 meter. Byggnader ska utföras med vattentät konstruktion upp till samma nivå.

Bestämmelsen motiveras av behovet att minimera risk för översvämning. Utöver krav på lägsta golvhöjd anges att byggnadskonstruktionen ska vara vattentät upp till den angivna nivån. Detta innebär att konstruktionen utformas så att vatten inte kan tränga in i byggnaden upp till denna höjd. Åtgärden följer länsstyrelsens rekommendation och syftar till att minska risken för skador vid översvämning.

b₃ Minst en entré till bostäder ska vara placerad mot Propellergatan i söder och vara tillgänglig. Entréer till bostäder ska finnas mot Kanalstråket i väster

En entré från Propellergatan är avgörande för att bostäderna ska vara tillgängliga för alla. Den möjliggör kort avstånd mellan angoringspunkt och hiss. Entrén är en förutsättning för att uppfylla tillgänglighetskraven och ligger i linje med kommunens mål om jämlik och inkluderande stadsutveckling.

Entréer mot Kanalstråket i väster bidrar till att aktivera kajmiljön och skapa en öppen, trygg och tillgänglig fasad mot kanalen. Kajen fungerar som en viktig länk mellan Ankarparken och Propellergatan, och entréerna stärker dess

funktion som ett offentligt stråk. Placeringen av cykelparkering och planteringsytor mellan kajen och entréerna bidrar till en välgestaltad och trivsamt övergång mellan privat och offentlig miljö.

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

Avsnittet beskriver den befintliga fysiska miljön inom och i anslutning till planområdet, samt redogör för hur denna påverkas av detaljplanens genomförande.

Fysisk miljö

Topografi

Nuläge

Inga betydande nivåskillnader finns på planområdet. Hela planområdet ligger på en markhöjd mellan +3,3 och +3,7 meter.

Konsekvenser

Topografin kommer inte att förändras: Byggnaden uppförs på befintlig markhöjd, cirka +3,5 meter.

Bebyggelse, stads- och landskapsbild

Nuläge

Fastigheten omges av Ankarparken i norr, Propellergatan och den så kallade "vattenfallsdammen" i söder, samt en talldunge i öster. I öster finns även bebyggelse på fastigheterna Relingen 1 och Kajutan 1, som ligger nära inpå. Mot väster gränsar fastigheten till kanalen, därefter följer Rodergatan och byggnaden på fastigheten Propellern 3.

Byggrätten i denna detaljplan är fritt placerad i förhållande till både befintlig bebyggelse och outnyttjade byggrätter på fastigheten Relingen 1, samt i nordsydlig riktning mellan park, kaj och vatten. Som referens är det minsta avståndet till befintlig bebyggelse 16,3 meter (till den utstickande delen av bostadshuset på fastigheten Propellern 3), medan avståndet

till huvuddelen av byggnaden på fastigheten Propellern 3 är 27 meter. Avståndet till den befintliga byggnaden på fastigheten Relingen 1 är 20,7 meter, och avståndet till den outnyttjade byggrätten på samma fastighet, avsedd för kontor och handel, är cirka 25,5 meter.

Idag utgör fastigheten Ruffen 1 ett glapp på Propellergatan, mellan fastigheterna Relingen 1 och Propellern 3, som behöver bebyggas för att skapa ett väl definierat rum i området.

Fastigheten är den sista att bebyggas inom Bo01-området.

Konsekvenser

Målet är att byggnaden på fastigheten Ruffen 1 ska påverka platsen positivt och tillföra mervärde för den befintliga miljön. Entréer och målpunkter i bottenvåningen ska skapa rörelse och folkliv i stadsdelen. Bo01-området ska knytas samman visuellt genom att Propellergatan blir fullt utbyggd, vilket innebär att glappet mellan fastigheterna Relingen 1 och Propellern 3 bebyggs. Platsen vid vattenfallsdammen förstärks genom att den får en tydlig rygg i norr.

Från fastigheten Ruffen 1 syns fontänen och de höga byggnaderna på Stora Varvsgatan i öster, vilket gör det relevant att relatera byggnaden till dessa. Den böljande karaktären av talldungen och Ankarparken kan tas upp i gestaltningen av byggnaden på fastigheten Ruffen 1.

Byggnaden kommer att ha framsidor åt alla håll.

Byggnaden på fastigheten Ruffen 1 slutför utbyggnaden av Bo01-området. I Ankarparkens södra del placeras en byggnad som skapar en rygg åt parkrummet och en tydlig stadsmässig kant mot Propellergatan. Ett publikt stråk längs kanalkanten, det så kallade Kanalstråket, kopplas samman med Propellergatan i söder och det befintliga stråket längs kanalen i Ankarparken. Längs Kanalstråket planteras träd och andra växter, vilket skapar en varierad promenadupplevelse som kontrasterar mot Rodergatan på andra sidan kanalen.

Talldungen öster om planområdet ges en tydligare inramning som skapar kontrast och framhäver dess karaktär, vilket har varit en intention sedan Bo01:s ursprungliga detaljplan. Detta ger parken en mer markerad entré från söder. När man rör sig in i parken öppnar den sig som ett inre parkrum i stadsdelen, istället för att flyta ut mot Propellergatan. Tillsammans med det nya kanalstråket skapas flera parallella möjligheter att röra sig genom området.

Entréer och målpunkter i bottenvåningen kommer att bidra till ökad rörelse och folkliv i stadsdelen.

Park och grönstrukturer

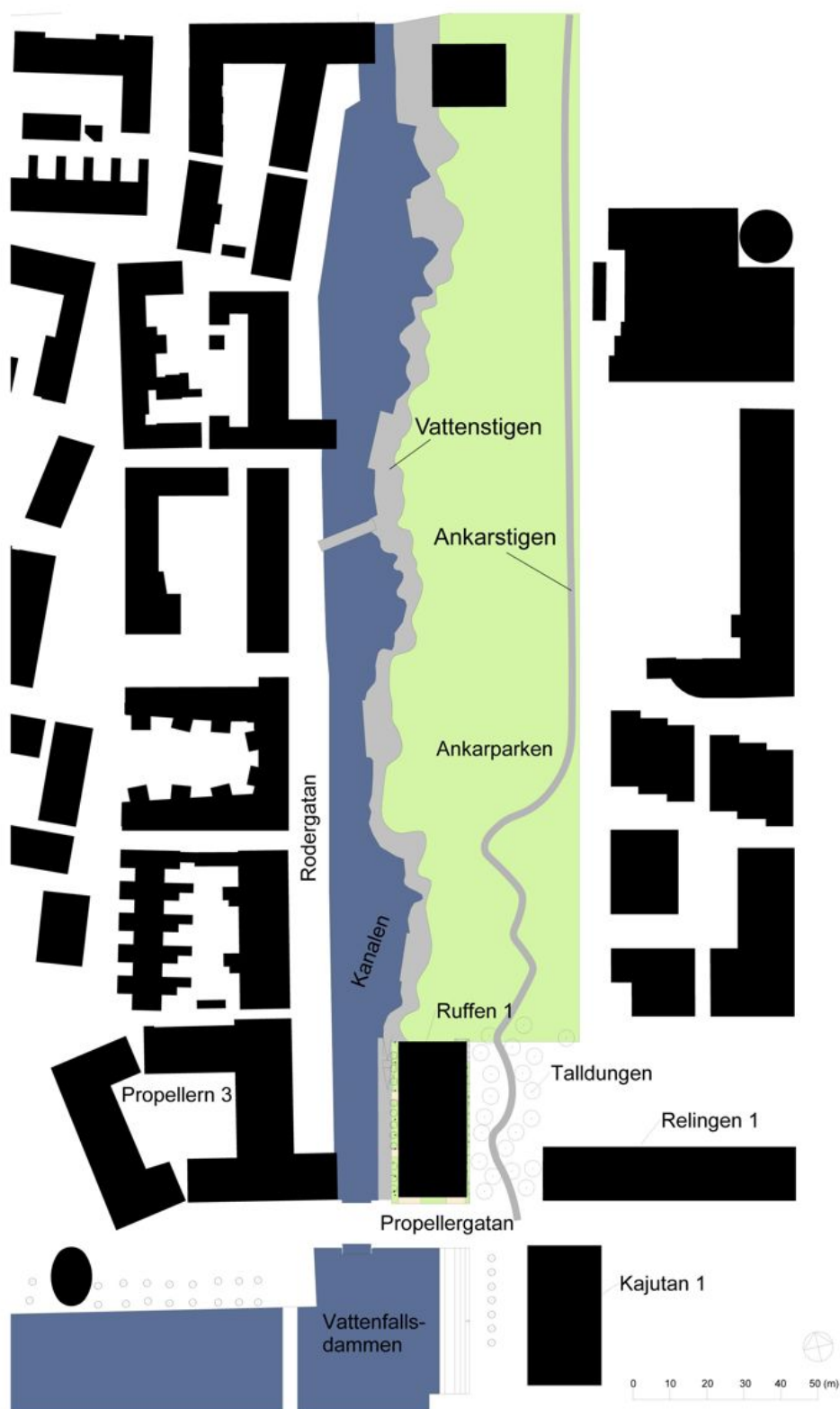
Nuläge

Bo01, Ankarparken och talldungen omger planområdet, och en stor del av planläggningen handlar om att skapa en samklang mellan den omgivande grönskan och vegetationen samt gestaltningen av byggrätten.

De gröna strukturer som omger planen har studerats och diskuterats grundligt genom en omfattande platsanalys, som genomfördes tidigt i processen av detaljplanens projektgrupp.

Denna platsanalys har sedan varit grunden för stadsbyggnadsprinciperna och gestaltningen av byggnaden och dess gröna karaktär.

Platsanalys



Figur 12. Karta över planområdet, Ankarparken och del av Bo01-området.

För att utforska platsen och dess omgivning har den betraktats ur olika aspekter: både organiskt och geometriskt, hur parken möter vattnet, hur parken avslutas samt vilka av platsens värden som bör bevaras. Dessa olika överväganden beskrivs nedan med både text och bild.

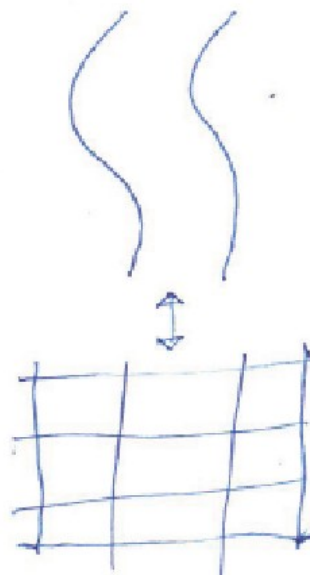
Park - Gata/torg: Organiskt - Geometriskt

Fastigheten markerar en gräns i nord/sydlig riktning och ett möte mellan två väldigt skilda karaktärer som behöver tas om hand. Den befintliga talldungen gör detta på ett bra sätt som en brygga mellan de två karaktärerna och skapar en intressant ingång och avslutning av parken.

Detta möte behöver på liknande sätt fortsätta in i den nya fastigheten och dess byggnad, mark, plantering och andra element.



Figur 13. Mötet i nord-sydlig riktning





Figur 14. Vattenfallsdammen och stråket mellan Kajutan 1 och trappan ner mot vattnet

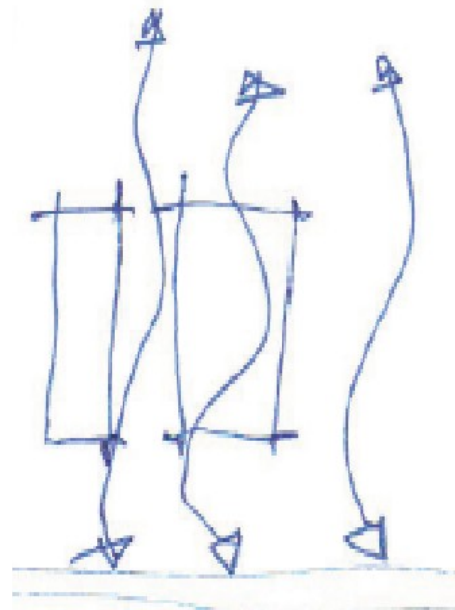
Stråket söder om Talldungen och Ruffen 1, mot Kockums Fritid, mellan Kajutan 1 och trappan ner mot vattnet i dammen, skapar en unik dynamik i området. Här kan en aktiv och inbjudande atmosfär uppnås genom att integrera både grönska och tillgång till vattnet, vilket ger en naturlig och levande känsla. Denna plats kan bli en mötespunkt med en lugn puls där människor stannar till för att njuta av omgivningen, samtidigt som den kan ha en mer livfull och social karaktär, särskilt vid trappan ner mot vattnet.



Figur 15. Vattenfallsdammen

Park – vatten: Organiskt – Geometriskt

I väst-östlig riktning utgör fastigheten en gräns mellan två olika karaktärer: den hårdgjorda, raka kajkanten vid vattnet och den böljande, lugna talldungen. Här krävs omsorg i hur dessa karaktärer möts genom den nya byggnaden, marken, plantering och andra element.



Figur 16. Två olika karaktärer: den hårdgjorda, raka kajkanten vid vattnet och den böljande, lugna talldungen



Figur 17. Från Rodergatans kant vid Propellern 3 till kajkanten vid Ruffen 1 är

det 15 meter, kan jämföras med en kanal i Venedig .



Figur 18. Ruffen 1 från andra sidan kanalen, Rodergatan vid Propellern 3

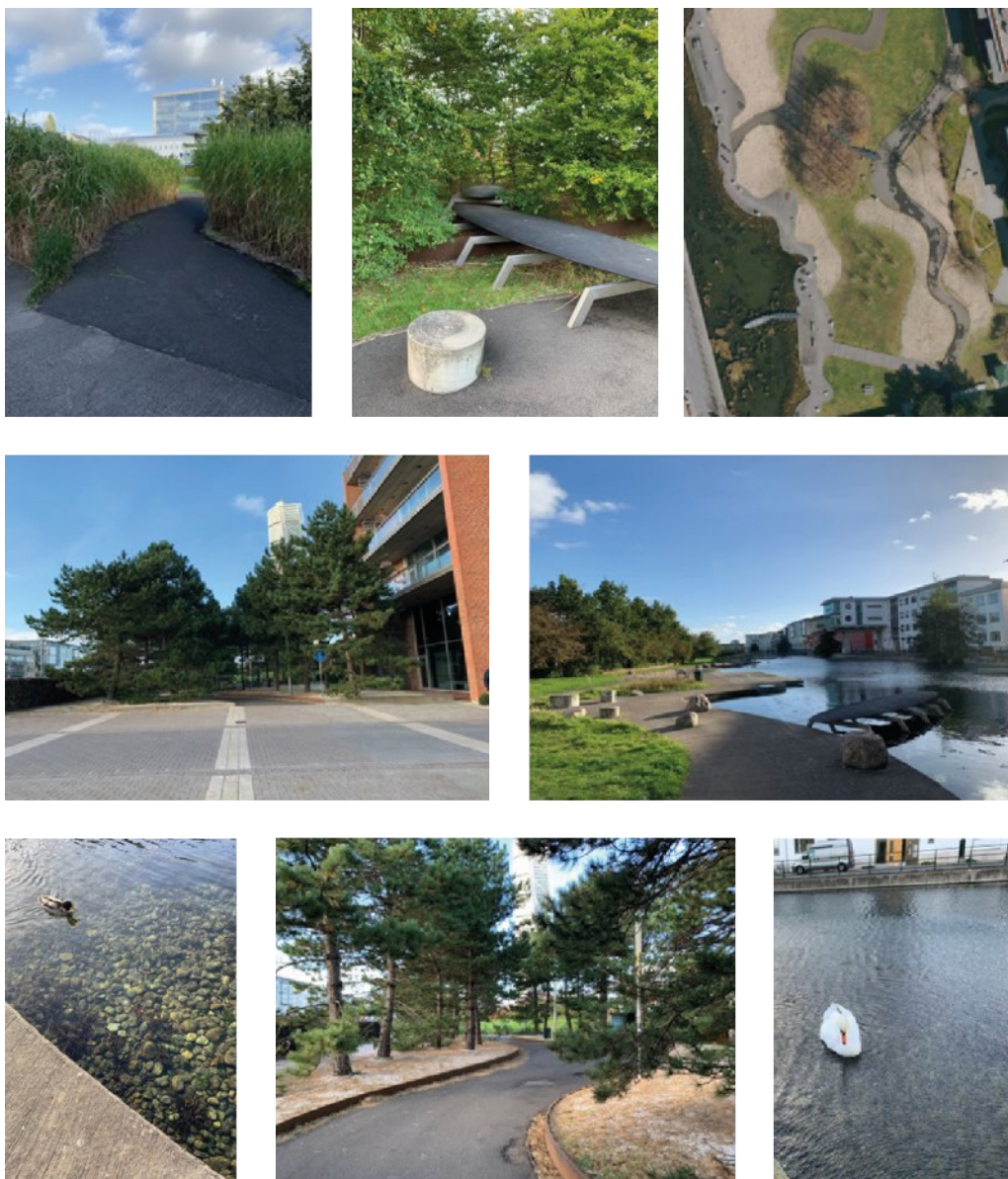


Figur 19. Kajutan 1:s böljande former på bottenvåningen och våning 2

Den blå/gröna byggnaden på Kajutan 1 speglar den böljande karaktären i Ankarparken och talldungen genom ett liknande formspråk. Byggnadens böljande glasfasad på bottenvåningen och andra våningen vänder sig mot parken i norr samt mot öst och väst.

Värden att bevaka: Parken idag

Ankarparken erbjuder två parallella stråk, Ankarstigen och Vattenstigen, där besökare kan röra sig mellan gröna rum och varierad växtlighet. Böljande stigar med oväntade öppningar skapar en plats för både överraskningar och återseenden. Här finns lektyr för alla åldrar och det rena kanalvattnet lockar svanar och änder. Parken avslutas med en skogslik del som ger skugga och en känsla av lugn, trots närheten till stadens liv och rörelse.



Figur 20. Foton från Ankarparken

Konsekvenser

Det är rimligt att anta att en ökad bostadsbebyggelse inom planområdet kommer att leda till ett ökat nyttjande av Ankarparken. Detta medför både möjligheter och utmaningar för såväl boende som besökare. Samtidigt bör detta ses i ljuset av att Ankarparken redan är planerad som en stadsdelspark med kapacitet att ta emot ett större antal användare. Med en yta om cirka 30 000 m² och en robust utformning är parken anpassad för hög belastning utan att

dess ekologiska eller estetiska värden riskeras. En ökad närhet till parken kan dessutom stärka dess funktion som social mötesplats och bidra till ökad trygghet i området.

Planförslaget innebär en avvägning mellan flera viktiga värden:

- Tillgänglighet och trygghet
- Solförhållanden och klimatresiliens
- Grönstruktur och stadsrum
- Parkens öppenhet och dess rumsliga definition

Tillgänglighet och trygghet

Tillgängligheten till och från Ankarparken förbättras genom att den befintliga, branta och smala trappan – som idag inte är tillgänglig för alla som vill nå fastigheten Ruffen 1 – ersätts med en ramp med tillgängliga mått. Den nya lösningen gör passagen mellan Ankarparken och Propellergatan tillgänglig för alla.

Rampens utformning underlättar för exempelvis familjer med barnvagn, äldre personer, rullstolsanvändare samt personer med olika typer av funktionsnedsättning. Även personer utan funktionsnedsättning men med tillfälliga eller varaktiga rörelsebegränsningar, såsom knäsmärta eller nedsatt rörlighet, får förbättrade förutsättningar att röra sig i området. Sammantaget skapar åtgärden bättre tillgänglighet mellan parken och fastigheten Ruffen 1, samtidigt som Ankarstigen genom talldungen öster om planområdet bevaras som ett alternativt stråk.

Solförhållanden och klimatresiliens

Under detaljplaneprocessen har flera solstudier genomförts för att analysera hur den planerade bebyggelsen påverkar solljusförhållandena, med särskilt fokus på Ankarparken. Resultaten visar att skillnaden i skuggpåverkan mellan befintlig bebyggelse och planförslaget är marginell. Ankarparken skuggas i högre grad av befintlig bebyggelse – Relingen 1 på förmiddagen och byggnader väster om kanalen på eftermiddagen. Den nya byggnaden påverkar endast en begränsad del av parken, den södra delen, mitt på dagen, vilket även vore fallet med bebyggelse enligt gällande detaljplan. Större delen av parken kommer fortsatt att ha goda solförhållanden. Skugga under varma sommardagar kan vara positivt ur ett klimatperspektiv.

Vindstudien visar att den föreslagna byggnaden bidrar till att minska vindpåverkan i Ankarparken, särskilt i dess södra del. Detta förbättrar vistelsekvaliteten och skapar ett mer behagligt mikroklimat, vilket är positivt för både rekreation och växtlighet.

Grönstruktur, stadsrum och ekologisk hållbarhet

Grönstruktur och ekologisk hållbarhet har varit vägledande principer i framtagandet av planförslaget. Planområdets identitet som en del av Ankarparken och Bo01 förverkligas genom att ge byggnaden på Ruffen 1 en rik växtlighet. Detta omfattar trädplantering längs kanalstråket, klätterväxter på fasader, blommande träd mot Ankarparken, Propellergatan och vattenfallsdammen. Därtill anläggs en grön takträdgård som ytterligare bidrar till områdets ekologiska och visuella värden.

Genom att ställa krav på en hög grönytefaktor säkerställs att ny bebyggelse integreras med riklig vegetation. Detta främjar biologisk mångfald, förbättrar luftkvaliteten och skapar en

trivsamt och attraktiv utemiljö. Planen främjar även energieffektivitet och klimatanpassning i enlighet med Bo01:s modell för hållbar stadsutveckling. En bestämmelse om grönytefaktor har tagits fram, baserad på beräkningar kring träd, klätterväxter, växtbäddar, marktäckande plantering, uppsamling och fördröjning av dagvatten samt en grön takträdgård: *"Grönytefaktor om 1,2 ska uppnås inom kvartersmark"*

Parkens öppenhet och dess rumsliga definition

Byggnaden bidrar även till att definiera södra delen av Ankarparken som ett tydligare parkrum, vilket är i linje med intentionerna i gällande detaljplan och Bo01 Kvalitetsprogram 2002.

En mer sammanhängande stadsmässig front skapas mot Propellergatan, samtidigt som talldungens särart förstärks genom att den integreras i ett tydligare och mer väldefinierat rum. Parkens rumslighet blir mer dynamisk genom att den inte längre är fullt synlig från Propellergatan, utan i stället öppnar upp sig gradvis – antingen från kanalsidan eller genom talldungen – vilket skapar en varierad och rik upplevelse för besökaren.

Gångstråket längs kanalen i Ankarparken får en naturlig fortsättning förbi byggnaden och förstärks ytterligare av att två av bostädernas entréer placeras utmed detta stråk, vilket bidrar till ökad liv och rörelse samt en tydligare koppling mellan bebyggelse och parkmiljö.

Sammantaget bedöms att värdena i Ankarparken förstärks genom planförslaget, både funktionellt och gestaltningsmässigt, i enlighet med planens syfte och kvalitetsprogrammet för Bo01.

Sociala frågor

Barnperspektiv

Närområdet

Bo01 i Malmö är en stadsdel där barn kan leka och utforska på stora gröna ytor som Ankarparken, med lekplatser, träd och öppna ytor för aktiviteter. Området erbjuder också vattennära äventyr vid kanalen och havet, samt tryggt trafikflöde med många gång- och cykelvägar. Barn får lära sig om hållbarhet genom smarta miljölösningar och kan delta i gemensamma aktiviteter och evenemang. Dessutom finns närhet till stadens kultur- och fritidsutbud, vilket gör närområdet till en inspirerande och säker plats för barn att växa och leka.

Bostadsgård

Ambitionen är att takgården ska utformas för att passa alla åldrar, med fasta lekredskap och spännande vegetation i barnens skala, samt förvaringslådor för leksaker. Här finns också utrymme för spel, markmålning och rörelselek, som smitvägar och balansbommar. Den gröna ytan innehåller buskage och ätbara växter, medan en uppvärmd, grundare del av poolen gör det möjligt för mindre barn att leka i vattnet under större delen av året. Takgården och gemensamhetsytorna på taket nås via hiss eller trappa och fungerar som ett tillgängligt, gemensamt utrymme för alla boende. Det finns inga privata uteplatser, vilket gör takgården till ett gemensamt vardagsrum för rekreation och odling.

Detta regleras i detaljplanen genom följande bestämmelser:

h1 - Högsta nockhöjd på byggnaden är 19,7 meter över medelmarknivå på omgivande allmän platsmark. Utöver högsta nockhöjd får komplementbyggnader på max 200 kvadratmeter anläggas på tak med en total höjd om 5,0 meter samt indragna 4,5 meter från fasadliv mot öster och 7,0 meter från fasadliv mot väster, norr och söder

f₂ - Minst 65 % av takytan ska utformas som bostadsgård med gestaltad gårdsyta.

f₃ - Samtliga trapphus till bostäder ska ha direkt tillgång till den gemensamma bostadsgården på taket

Jämlikhet

Konsekvenser

Planförslagets utformning underlättar cykling till och från platsen, medan bilparkering placeras utanför fastigheten, i ett närliggande mobilitetshus. Detta stärker förutsättningarna för gående och cyklande i relation till bilägare.

Kollektivtrafikhållplats finns i nära anslutning till fastigheten, och det finns även god tillgång till förskola, skola och service, som exempelvis dagligvaruhandel, vilket förenklar vardagslivet för de som flyttar in på fastigheten.

Byggrättens mått och utformning medger både stora och små lägenheter för en blandad sammansättning av hushåll. Den nya bebyggelsen tillför både bostäder och ytor för centrumverksamhet i ett kvarter där det i dagsläget finns kontor och verksamheter (Relingen 1 och Kajutan 1). Detta bidrar till att området blir mer befolkat än idag under större

delen av dygnet. Det ger ett ökat stadsliv och fler ögon på gatan, vilket förbättrar förutsättningarna för att människor av alla grupper ska känna sig trygga när de vistas och rör sig i området.

En möjlig idé är att ytorna för centrumverksamhet kan utformas som en gemensam resurs för de boende i Västra hamnen. Lokalerna skulle då kunna bokas för olika ändamål, såsom fest, möten, verkstad, ateljé eller träning. På så vis ges alla boende, oavsett bostadens storlek, tillgång till större ytor vid behov. Denna användning är dock inte reglerad i detaljplanen.

Service

Samhällservice

Förutsättningar

Det ligger åtta kommunala förskolor och två fristående förskolor i Västra hamnen, merparten inom en radie av cirka 500 meter från planområdet.

Tre kommunala grundskolor finns i Västra hamnen. Närmsta grundskola är den kommunala Västra Hamnens skolan, med årskurserna 4-6 med fritidshem, cirka 400 meter norr om planområdet. Nästan lika nära, mot öster, ligger den kommunala Stapelbäddsskolan som är en F-3-skola. Sydost om planområdet, på cirka 500 meters avstånd, ligger den kommunala Neptuniskolan, med årskurserna 7-9.

Det finns en kommunal gymnasieskola och fem fristående i Västra hamnen. Den kommunala Malmö Citadellsgymnasium ligger cirka 500 meter från planområdet.

På 300 meters avstånd, öster om planområdet ligger biblioteket Masten 2, som en del av Masttorget.

Kockum fritids simhall ligger strax söder om planområdet, på knappt 150 meters avstånd.

Skånes Dansteater ligger 850 meter nordöst om planområdet.

Konsekvenser

Detaljplanens genomförande bedöms generera cirka 30 nya bostäder. Eftersom området redan har god tillgång till samhällsservice bedöms de nya bostäderna inte medföra ett behov som inte kan tillgodoses inom stadsdelen.

Kommersiell service

Förutsättningar

Cirka 300 meter öster om planområdet ligger Masttorget med ett stort utbud av affärer, restauranger, postombud och serviceinrättningar.

Konsekvenser

Detaljplanen möjliggör cirka 30 bostäder och därmed en ökad befolkning inom planområdet, vilket kan ha positiva effekter på befintlig kommersiell verksamhet i närområdet.

Planförslaget medger även centrumverksamhet vilket möjliggör för kommersiell service inom planområdet.

Hälsa och säkerhet

Resiliens och uthållighet

Ett resilienskoncept där byggnaden på fastigheten ska kunna klara sig självständigt i en vecka gällande energi, dagvatten, tappvatten, livsmedel med mera, har tagits fram i samband med planarbetet.

Sammanfattning av resilienskonceptet för Ruffen 1:

- Självständighet: Byggnaden ska klara sig självständigt i en vecka avseende energi, dagvatten, tappvatten och livsmedel.
- Möjliga åtgärder:
 - Insamling av regnvatten på takterrass
 - Vattenreservoar
 - Solceller
 - Batteri för energilagring
 - Utrymmen för odling och förvaring av livsmedel
- Detaljutformning: Utforskar möjligheten att använda takgårdens naturpool för lokal hantering av dagvatten.
- Vidarebearbetning: Konceptet kommer att utvecklas ytterligare i bygglovsskedet.

Trafikbuller

Förutsättningar

Riktvärden för trafikbuller från spårtrafik och vägar anges i förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (SFS 2015:216). Av dessa framgår att trafikbullernivån vid en bostads fasad inte bör överskrida 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå. Om bostaden inte är större än 35 kvadratmeter är motsvarande nivå 65 dB(A). Vid en uteplats bör bullernivån inte överskrida 50 dB(A) ekvivalent och 70 dB(A) maximal ljudnivå. Vid uteplatsen bör den maximala ljudnivån inte överskridas med mer än 10 dB(A) fem gånger i timmen mellan klockan 06.00 och 22.00.

Om det inte går att uppnå värdet vid fasad (undantaget den högre ljudnivån vid smålägenheter) så bör minst hälften av bostadsrummen i bostaden vara vända mot en sida där 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden och 70 dB(A) maximal ljudnivå inte överskrids mellan klockan 22.00 och 06.00.

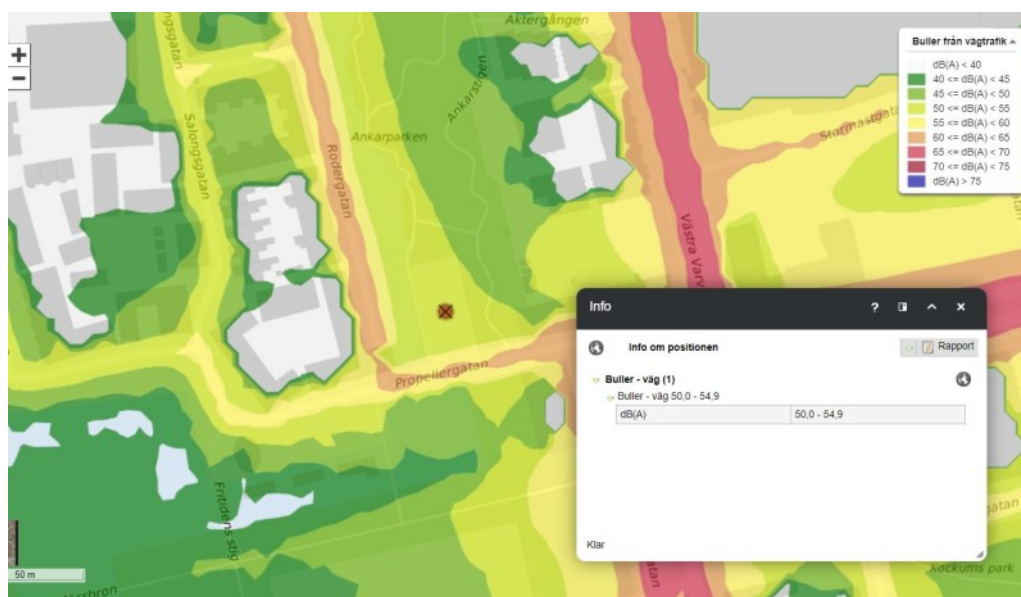
Vad gäller uteplatser så är det tillräckligt att en uteplats, om det finns flera, uppfyller riktvärdet.

Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader ska tillämpas vid bedömningen av om kravet på förebyggande av olägenhet för människors hälsa i fråga om omgivningsbuller är uppfyllt vid planläggning samt i ärenden om förhandsbesked och bygglov utanför detaljplan. Förordningen anger också vilka åtgärder som bör vidtas vid förhöjda bullervärden.

Konsekvenser

Buller från väg- och spårtrafik

Enligt Malmö stads bullerkartläggning 2022 ligger de ekvivalenta bullernivåer från vägtrafik på planområdet mellan 50,0 och högst 54,9 dB, vilket innebär att trafikbullernivåerna inte överskrider riktvärdena för trafikbuller från spårtrafik och vägar som anges i förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (SFS 2015:216).



Kartan visar att de ekvivalenta bullernivåer från vägtrafik ligger mellan 50,0 och högst 54,9 dB på planområdet.

Översvämning

Havsnivåhöjningar

Nuläge

Marken på fastigheten ligger idag på nivåer mellan +3.3 och +3.7 m över havet (RH2000).

I *Översiktsplan för Malmö 2023* anges att nya detaljplaner ska säkerställa att lägsta färdiga golvnivå för byggnader är minst +3.2 meter över havet och grundläggas med vattentät konstruktion upp till samma nivå. Fastighetens nuvarande marknivå överstiger den i översiktsplanen angivna lägsta golvnivån, vilket innebär att riktlinjen uppfylls.

Kanalen: Bo01 kanalen har ingen direkt förbindelse med havet. Vattnet i kanalen pumpas upp från en pumpstation i Daniaparken till mitten av kanalen i höjd med Lilla Varvsgatan. Vattnet rinner från denna punkt dels mot norr, dels mot söder ner till vattenfallet som mynnar i Bo01 Hamnen.

Grunda kanaler: Stadsdelen Bo01 är utformad som två delområden som binds samman av en park med grunda kanaler och vattenytor, den så kallade "kanalparken". Kanalerna är konstgjorda och har ingen naturlig kontakt med havet. De är byggda som bassänger där botten ligger cirka 2 meter under den ursprungliga marknivån, medan kajkanten är upphöjd ungefär 1 meter över marken. Vattenytan i kanalerna ligger cirka 0,2 meter under kajkanten och vattendjupet är omkring 1 meter. Vattnet är havsvatten som pumpas in i en central bassäng och därifrån leds i två riktningar – en sydlig och en nordlig ström – med utlopp i havet via mindre vattenfall. Kanalerna utformas i princip med kaj mot gata i väster och slänt mot park i öster. Vattnet faller i kanalparken från cirka +3.2 meter till +2.0 meter. Vid småbåtshamnen slutar den grunda kanalen med ett vattenfall från +2.0 till +/- 0.

Konsekvenser

Planområdet ligger nära en kanal som inte påverkas av att havsnivån höjs, vilket innebär att området är skyddat från översvämningsrisk och att ingen vinduppstuvning sker.

Fastighetens befintliga marknivå avses bibehållas, vilket innebär att dess lägsta punkt kommer att ligga på +3,3 meter över havet, medan huvuddelen av fastigheten ligger inom spannet +3,4–+3,5 meter över havet. Därmed uppfyller detaljplanen översiktsplanens riktlinjer.

Som en kompletterande upplysning kan nämnas att den lägsta färdiga golvnivån i byggnaden planeras att uppgå till minst +3,4 m medan den färdiga golvnivån för bostadslägenheter inom planområdet planeras att uppgå till minst +4,0 meter över havet.

En planbestämmelse :

b₂ Lägsta plushöjd för bostadsgolv i bottenvåning får inte understiga +3,2 meter. Byggnader ska utföras med vattentät konstruktion upp till samma nivå.

fastställer detta på plankartan och i planbeskrivningen.

Bestämmelsen tillförs planen för att hantera risken för översvämning. Detta säkerställs genom att ange en lägsta nivå för färdigt golv samt krav på vattentät konstruktion upp till samma nivå. Detta innebär att konstruktionen utformas så att vatten inte kan tränga in i byggnaden upp till denna höjd.

Förorenad mark

Nuläge

Fastigheten Ruffen 1 har undersökts genom provtagning för att bedöma om marken är förorenad i en omfattning som kräver saneringsåtgärder (AFRY, 2024-11-06).

Provtagningarna visar förekomst av en djupt liggande förorening av PAH-M, en grupp polycykliska aromatiska kolväten med medelhög molekylvikt. För att avgöra om föroreningen kan ligga kvar har en porgasmätning utförts. Resultatet indikerar att inga ytterligare åtgärder behövs och att riskreducerande insatser på fastigheten inte krävs, under förutsättning att ingen källare planeras. Föroreningen ligger svåråtkomlig då den ligger djupt inklämd mellan gator, park och kanal. En djup schakt i detta läge kan orsaka skador på intilliggande befintliga konstruktioner.

För att säkerställa att ingen källare byggs införs följande planbestämmelse:

b₁ Källare får inte finnas

En riskbedömning och en kompletterande markundersökning har tagits fram av Afry, 2024-11-06. Se kapitel 5, under "Utredningar som legat till grund för detaljplanen".

Skyfall

Nuläge

Planområdet är en del av Bo01. Allt skyfallsvatten och dagvatten leds i väst-östlig riktning, antingen mot havet eller till kanalen. I detta fall sker avrinning mot kanalen. Fastigheten består idag av en asfalterad yta med gabionmurar i norr och öster. Vid ett skyfall rinner vatten ut i kanalen i väster och vidare ut i havet.

Konsekvenser

När byggnation enligt detaljplanen genomförts så finns samma förutsättningar som idag för vatten från skyfall att brädda ut i kanalen och vidare ut i havet.

Trafik

Kollektivtrafik

Planområdet är kollektivtrafknära. Närmaste hållplatsläge för buss är Kockums Fritid som ligger cirka 200 till 300 meter från planområdet. Från hållplatsen går busslinje 3 och MalmöExpressens linje 8.

Biltrafik

Planområdet nås via Propellergatan, som är reglerad som gågata. Alstringen av motortrafik på Propellergatan bedöms bli låg eftersom Propellergatan främst kommer nyttjas för angöring och åtkomst till parkering för rörelsehindrade, PRH. Propellergatans utformning eller funktion bedöms därför inte påverkas av planförslaget.

Gång- och cykeltrafik

Planområdet ingår i det som i *Översiktsplan för Malmö 2023* är utpekad som primär fotgångarzon, där fotgängares behov och upplevelse prioriteras mycket högt i relation till andra anspråk.

Längs planområdets västra gräns planeras ett gångstråk som kopplar samman parken med Propellergatan och utgör en viktig del av områdets gångnät. En ramp planeras på gångstråket för att förbättra tillgängligheten och skapa en mer inkluderande koppling mellan nivåerna. Rampen ersätter den befintliga, otillgängliga trappan inom planområdet och gör det möjligt att hantera höjdskillnaden på ett sätt som uppfyller krav på tillgänglighet och underlättar för gående, cyklister och

personer med nedsatt rörelseförmåga. Åtgärden stärker stråkets funktion som en sammanhängande och trygg förbindelse genom området.

Propellergatan är utpekad som sekundärt befintligt huvudcykelstråk, där cykling sker i blandtrafik. Inom primära fotgängarzoner kan cyklister ibland få acceptera en lägre framkomlighet och i vissa fall blandas med fotgängarna. Öster om planområdet går en cykelväg genom Ankarparken. Mindre än 100 meter öster om planområdet går ett primärt huvudcykelstråk längs Stora och Västra Varvsgatan.

Parkering

Gällande policy och norm för mobilitet och parkering ska tillämpas. Det slutgiltiga parkeringsbehovet fastställs i bygglovet och beror på vilken omfattning fastighetsägaren väljer att arbeta med mobilitetsåtgärder och vad som faktiskt byggs.

Bilparkering

Bilplatsbehovet har beräknats till cirka 17 bilplatser för bostäderna samt lokalen. Planens intention är att byggaktör/fastighetsägare aktivt ska arbeta med mobilitetsåtgärder för att hålla nere bilplatsbehovet. Parkeringstalet för medelnivå av mobilitetsåtgärder har därför minskats något vid beräkningen av antalet platser, men beroende på hur mycket fastighetsägaren väljer att arbeta med mobilitetsåtgärder kan parkeringstalet bli både högre och lägre.

Bilparkering löses i mobilitetshus. En möjlig bilparkeringslösning är att genomföra parkeringsköp i det befintliga mobilitetshuset Öglan, där det i dialog med fastighetsägaren har fastställts ledig kapacitet. Avståndet till mobilitetshuset Öglan är cirka 260 meter.

Cykelparkering

Cykelplatsbehovet ska lösas på kvartersmark inom fastigheten och det finns ytor för detta på bottenplan längs kanalstråket. Det är viktigt att cykelparkeringen lätt nås från gångstråket. Mobilitet för Malmö anger vilka krav som gäller för utformning och lokalisering av cykelparkering. Cykelplatsbehovet har beräknats till ca 140 cykelplatser för bostäderna samt lokalen. 10 procent av cykelplatserna ska vara anpassade efter lastcyklar.

Angöring och parkering för rörelsehindrade, PRH

Parkeringsplats för rörelsehindrade ska vara tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Det ska gå att ordna minst en sådan plats på tomten eller i nära anslutning så att den ligger tillräckligt nära entrén.

I planområdets sydöstra del inryms PRH. Tillgänglig entré till lokal och bostäder finns i direkt anslutning till PRH. Byggnadens södra och norra trapphus nås från invändig sammanbindande korridor. Avstånd mellan PRH och norra trapphusets hiss är 22,5 meter och 24,5 meter om man räknar med hisskorgens längd.

Lösningen för PRH innebär backrörelser ut mot allmän gata, men kan accepteras då det endast blir i mindre omfattning.

Angöring för leveranser, avfallsfordon med mera löses på Propellergatan på ett trafiksäkert sätt utan betydande påverkan på gatans framkomlighet.

Miljö

Avfallshantering

Avfallshanteringen ska lösas i enlighet med gällande renhållningsordning för Burlövs kommun och Malmö stad.

Utformning av miljörum görs i enlighet med dokumentet "Gör rum för miljön".

VA Syd Avfall har bekräftat att genomfart för avfallsfordon inom Bo01 är möjlig inom befintlig infrastruktur, där avfallshämtning redan idag sker längs Rodergatan.

Dagvatten

Nuläge

Planområdet är en del av Bo01.

Ett av huvudmålen i Bo01 var att allt dagvatten skulle hanteras lokalt inom området. Det innebär att regnvatten inte leds bort via traditionella avloppssystem, utan istället tas om hand på plats. Därför rinner dagvatten – främst regnvatten – genom öppna rännor, kanaler och växtbäddar längs gator och gångstråk. Dessa system fungerar som naturliga filter och bidrar samtidigt till områdets estetik och rekreativ värde. De skapar en lugn och trivsamt miljö och främjar biologisk mångfald. Genom att fördröja och filtrera flödet hjälper de till att minska föroreningar innan vattnet når havet.

Avrinning och recipient:

Dagvattnet i Bo01 leds i huvudsak västerut, där det samlas upp i öppna kanaler och rännor som mynnar ut i Öresund – den slutliga recipienten.

Konsekvenser

Dagvattenhanteringen för planområdet kommer att integreras med det befintliga dagvattensystemet i Bo01. Det innebär att regnvatten från fastigheten leds in i det öppna, lokalt omhändertagna systemet med rännor, kanaler och växtbäddar, i linje med områdets övergripande dagvattenstrategi.

Miljökvalitetsnormer för luft

Nuläge

Planområdet berörs av relativt låga halter av kvävedioxid (NO_2), cirka 8 till 9 mikrogram per kubikmeter, beräknad 2024. Kvävedioxid är en förorening samt indikator på andra luftföroreningar.

Konsekvenser

Planförslaget innebär att en byggnad omringad av Ankarparken i norr, kanalen i väster, bassängen i söder samt talldungen i öst möjliggörs. Den förhärskande vindriktningen från sydväst gör att luften normalt inte blir stillastående. Ankarparken i norr och den öppna stadsstrukturen på södra sidan med bassängen samt kanalen i väst ger också goda förutsättningar för luftcirkulation, varför miljökvalitetsnormerna inte bedöms riskera att överskridas.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Nuläge

Dagvattnet leds genom öppna kanaler och växtbäddar som fungerar som naturliga filter. Dessa system bidrar till att minska föroreningar innan vattnet når Öresund.

Dagvattenhanteringen bygger på:

- Öppna system: rännor, kanaler och växtbäddar.
- Gröna tak: som fördröjer och filtrerar regnvatten.
- Lokalt omhändertagande (LOD): där vattnet hanteras på plats utan att ledas bort i traditionella ledningssystem.

Miljökvalitetsnormer (MKN):

Dagvattensystemet i Bo01 är utformat för att minska belastningen på Öresund, i linje med miljökvalitetsnormernas syfte. Det finns dock inga uppgifter om att systemet är direkt kopplat till formella MKN-krav eller att vattenkvaliteten övervakas kontinuerligt.

Konsekvenser

Planförslaget bedöms inte påverka vattenkvaliteten på ett sätt som riskerar att överskrida miljökvalitetsnormerna. Den föreslagna bebyggelsen omfattar cirka 740 m², där området redan är hårdgjort. Andelen hårdgjord yta förblir i stort sett oförändrad. Eventuella nya planteringar kan bidra till förbättrad vattenkvalitet.

Sammantaget bedöms detaljplanen inte medföra någon risk för att försvåra uppfyllandet av miljökvalitetsnormerna för vatten.

Dagsljus, solljus, vind

Nuläge

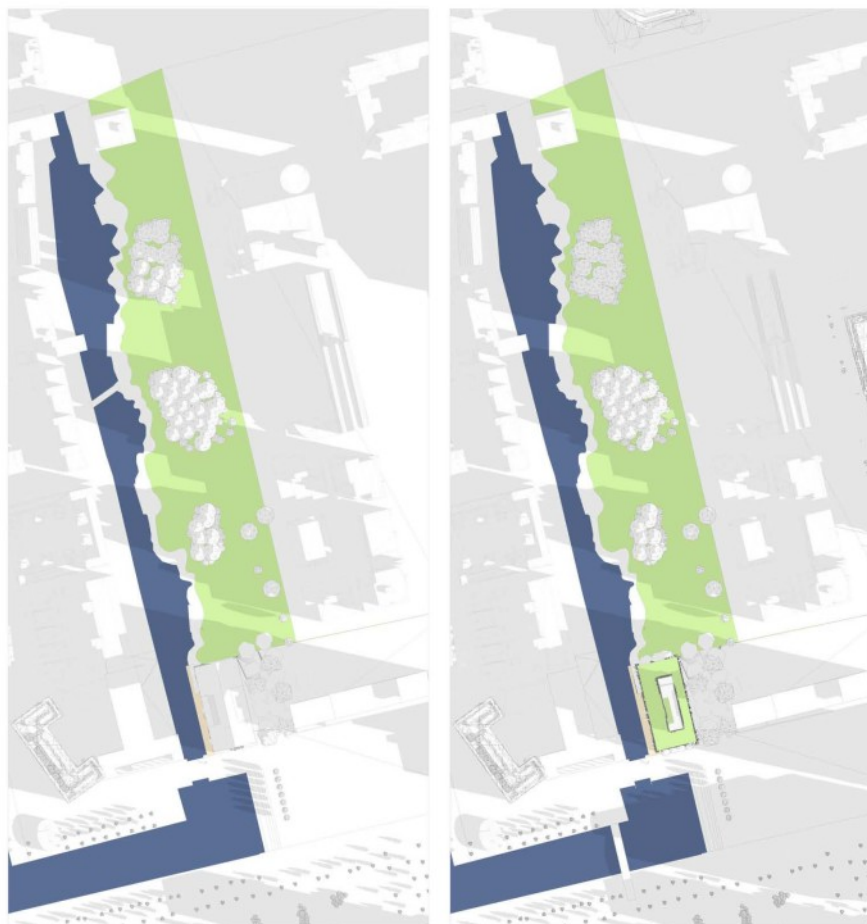
Den föreslagna byggrätten är placerad på samma plats som den byggrätt som anges i den gällande detaljplanen. Under framtagandet av samrådshandlingarna har byggnadens volym och höjd studerats för att säkerställa att dagsljus, solljus och vind inte förändras på något väsentligt sätt jämfört med nu gällande detaljplan.

Byggrätten i denna detaljplan ligger fritt placerad i förhållande till befintlig bebyggelse samt outnyttjade byggrätter på fastigheten Relingen 1. Det minsta avståndet till befintlig bebyggelse är 16,3 meter, vilket avser den utstickande delen av bostadshuset på Propellern 3 som rymmer två lägenheter. Avståndet till huvuddelen av byggnaden på Propellern 3 är 27 meter. Avstånd till befintlig byggnad på Relingen 1 är 20,7 meter. Avstånd till outnyttjad byggrätt (användning kontor och handel) är cirka 25,5 meter.

Konsekvenser

Solstudie

Under framtagandet av detaljplaneförslaget har solstudier tagits fram och byggrättens volym har anpassats för att inte påverka befintliga byggnader eller outnyttjade byggrätter negativt. Höjd på planerad byggnad är 19,5 meter vid takfot och total nockhöjd 19,7 meter. Detaljplanen bedöms inte ha några betydande negativa konsekvenser avseende dagsljus, solljus eller vind för befintliga byggnader eller outnyttjade byggrätter.



Gällande detaljplan DP4537

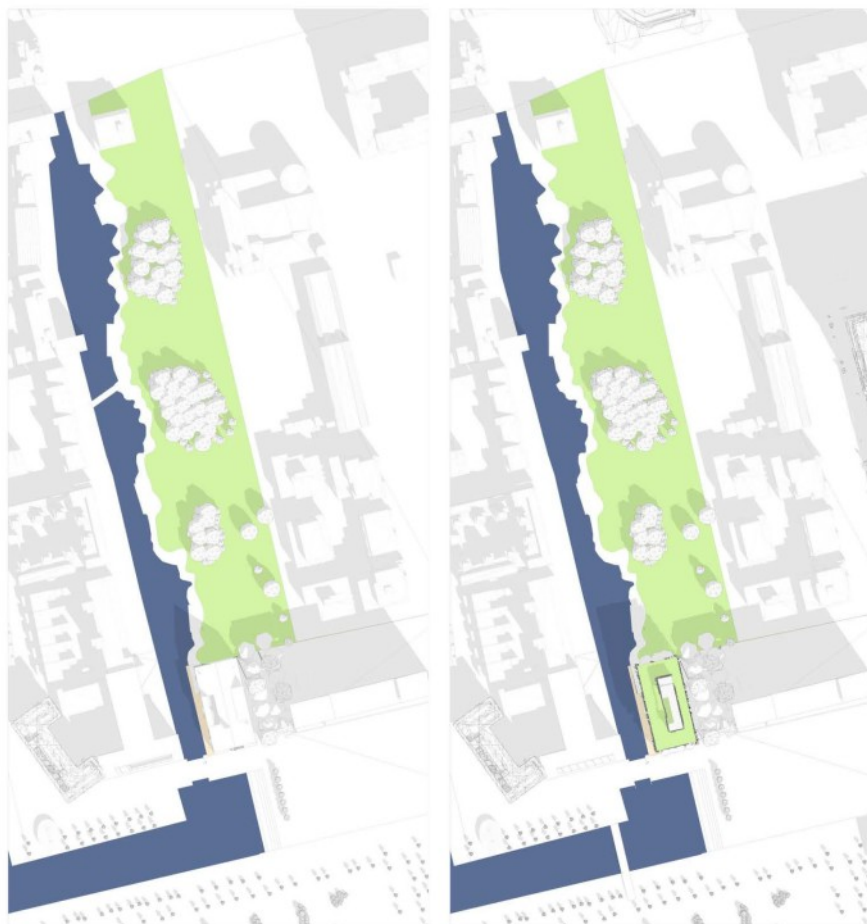
Ny detaljplan samråd DP5871

SIEGEL
www.siegel.nu

Vår- & höstdagjämning
09:15

RUFFEN
Solstudie
2025-02-05

Solstudie och skuggbildning vid vår- och höstdagjämning kl. 9:15



Gällande detaljplan DP4537

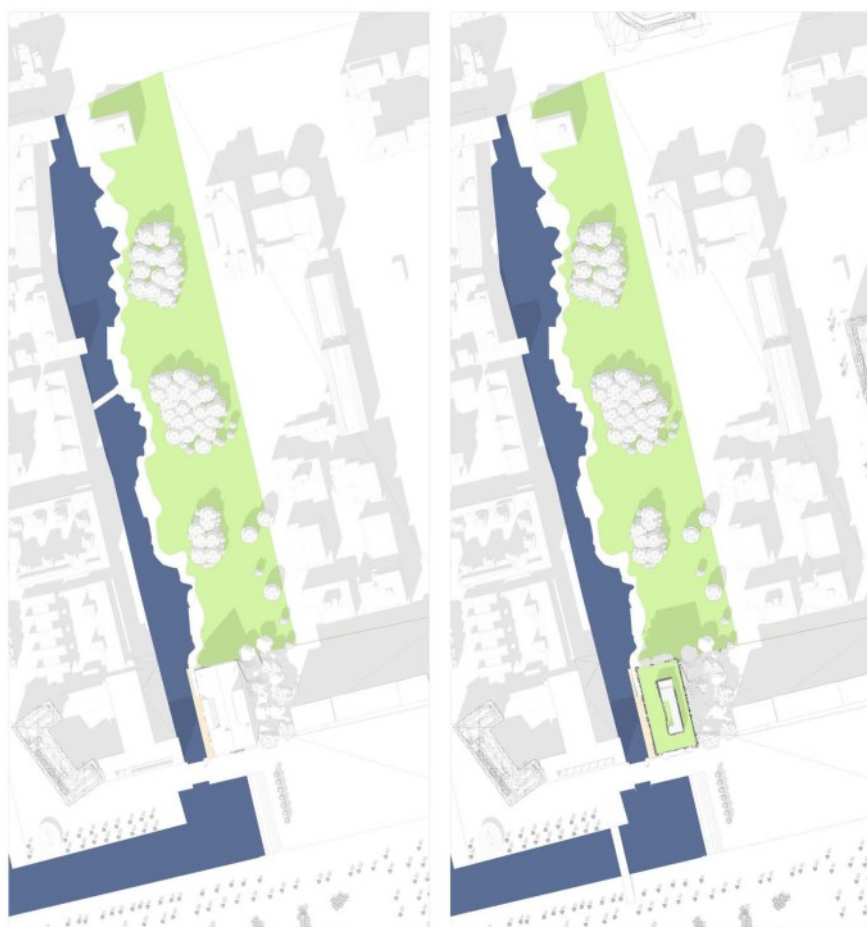
Ny detaljplan samråd DP5871

SIEGEL
www.siegel.nu

Vår- & höstdagjämning
12:15

RUFFEN
Solstudie
2025-02-05

Solstudie och skuggbildning vid vår- och höstdagjämning kl. 12:15



Gällande detaljplan DP4537

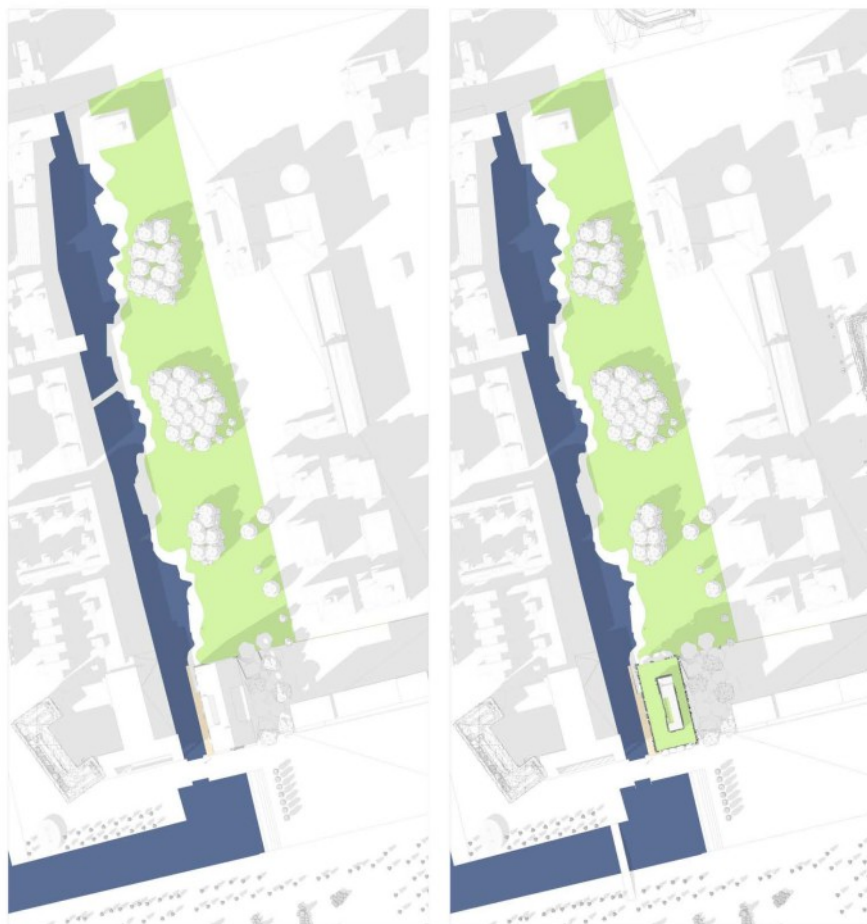
Ny detaljplan samråd DP5871

SIEGEL
www.siegel.nu

Vår- & höstdagjämning
15:15

RUFFEN
Solstudie
2025-02-05

Solstudie och skuggbildning vid vår- och höstdagjämning kl. 15:15



Gällande detaljplan DP4537

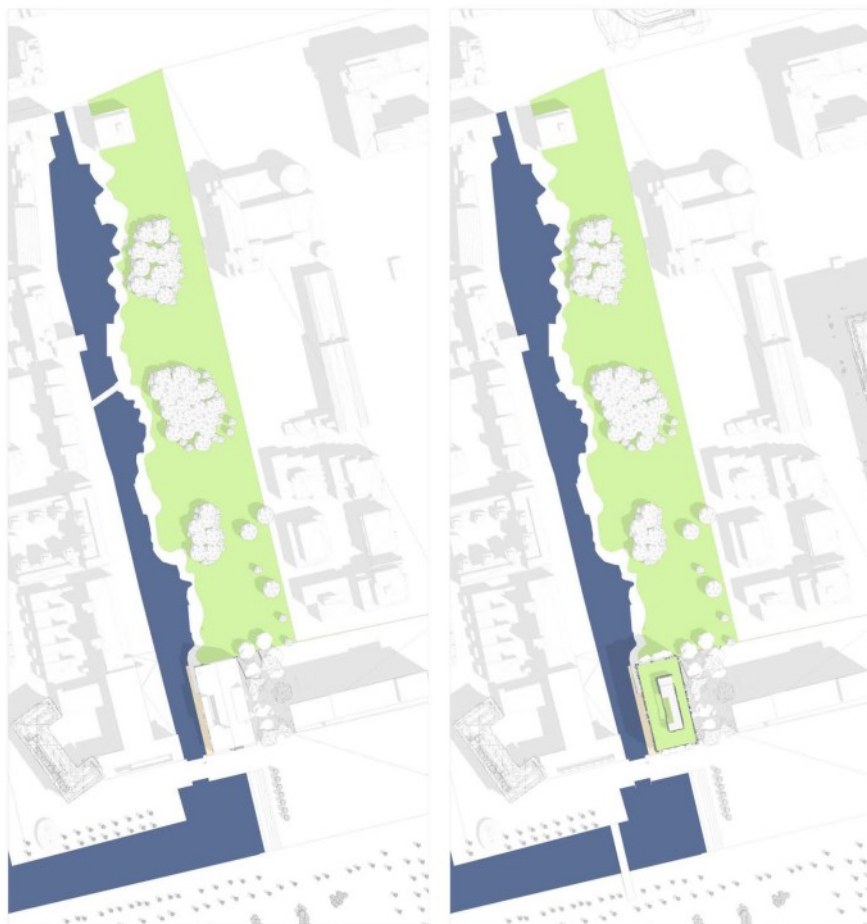
Ny detaljplan samråd DP5871

SIEGEL
www.siegel.nu

Vår- & höstdagjämning
17:15

RUFFEN
Solstudie
2025-02-05

Solstudie och skuggbildning vid vår- och höstdagjämning kl. 17:15



Gällande detaljplan DP4537

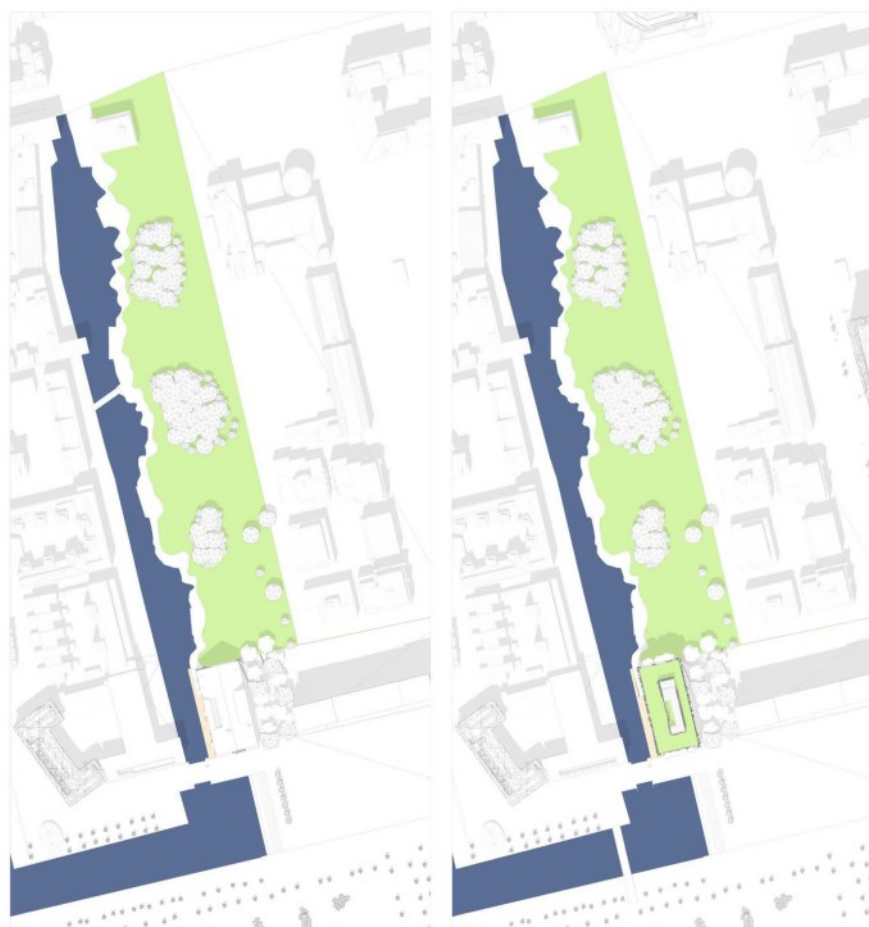
Ny detaljplan samråd DP5871

SIEGEL
www.siegel.nu

Sommarsolstånd
09:33

RUFFEN
Solstudie
2025-02-05

Solstudie och skuggning vid sommarsolstånd kl. 09:33



Gällande detaljplan DP4537

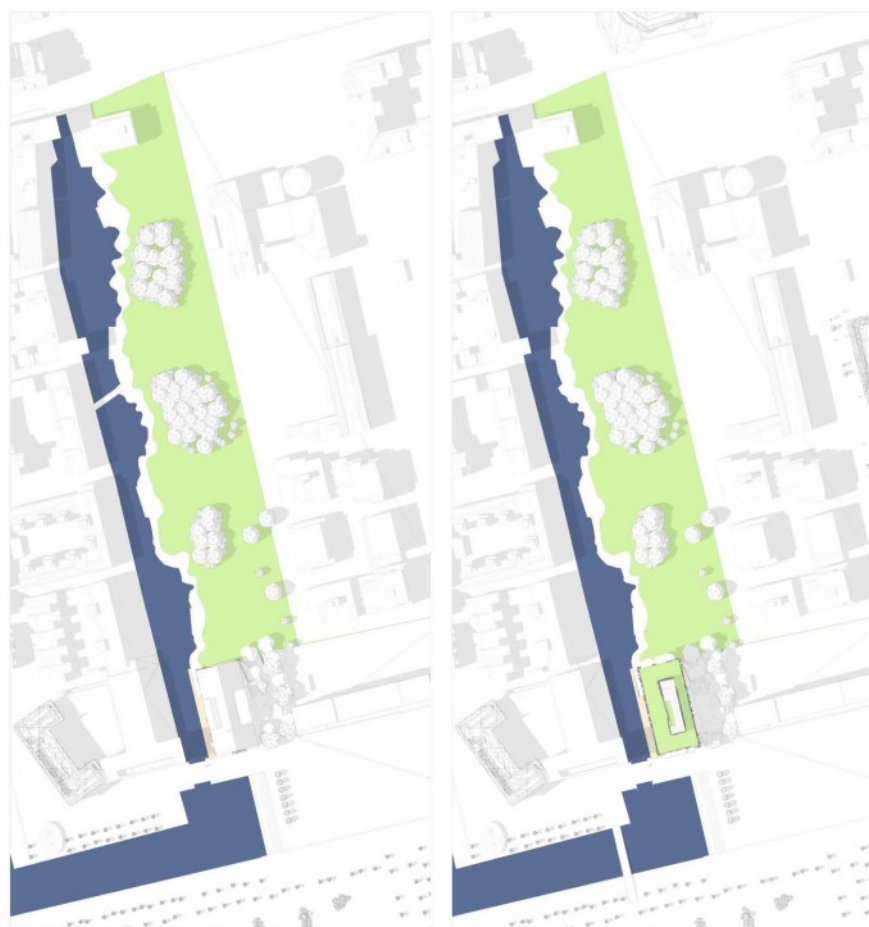
Ny detaljplan samråd DP5871

SIEGEL
www.siegel.nu

Sommarsolstånd
12:33

RUFFEN
Solstudie
2025-02-05

Solstudie och skuggning vid sommarsolstånd kl. 12:33



Gällande detaljplan DP4537

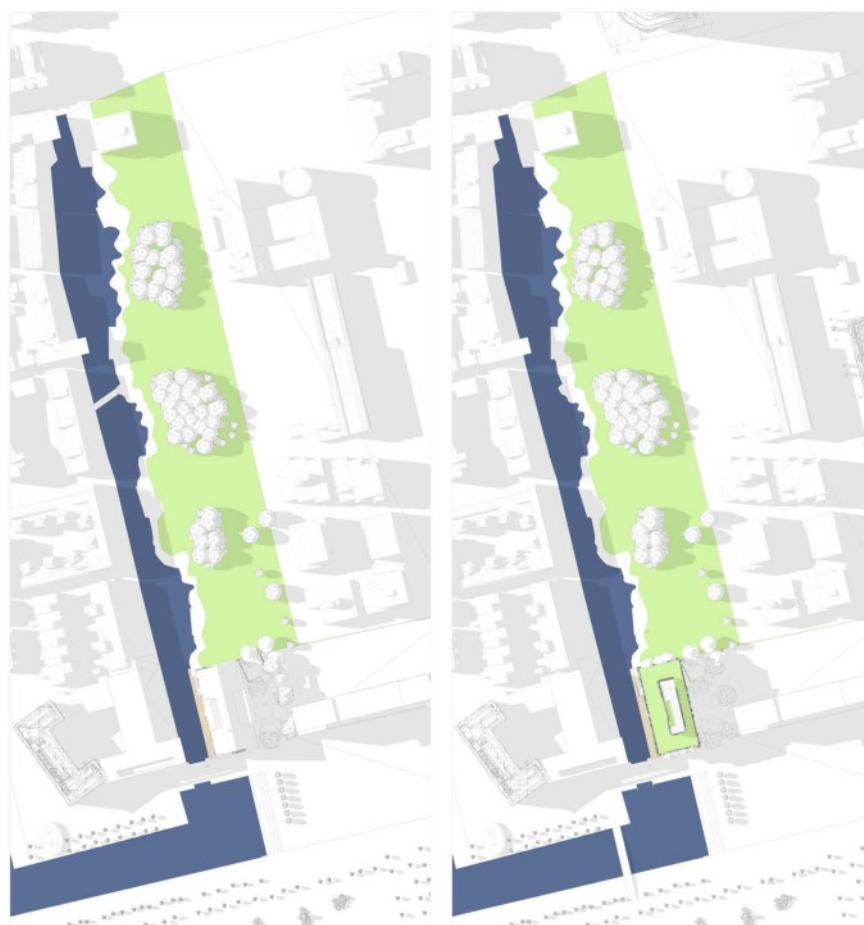
Ny detaljplan samråd DP5871

SIEGEL
www.siegel.nu

Sommarsolstånd
15:33

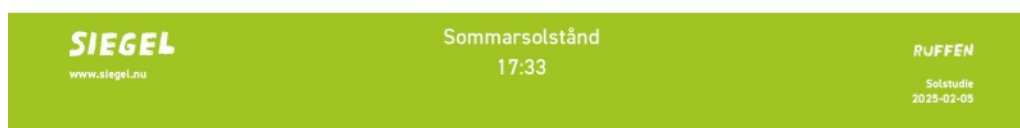
RUFFEN
Solstudie
2025-02-05

Solstudie och skuggning vid sommarsolstånd kl. 15:33



Gällande detaljplan DP4537

Ny detaljplan samråd DP5871

*Solstudie och skuggning vid sommarsolstånd kl. 17:33*

Dagsljus

Tillgång till dagsljus inomhus i ny byggnad enligt denna detaljplan har studerats genom dagsljusberäkningar och simuleringar, på samma sätt som inför bygglovsansökan. Generellt finns god tillgång till dagsljus i och med fastighetens friliggande läge. I förslaget har de tre nedersta våningsplanen

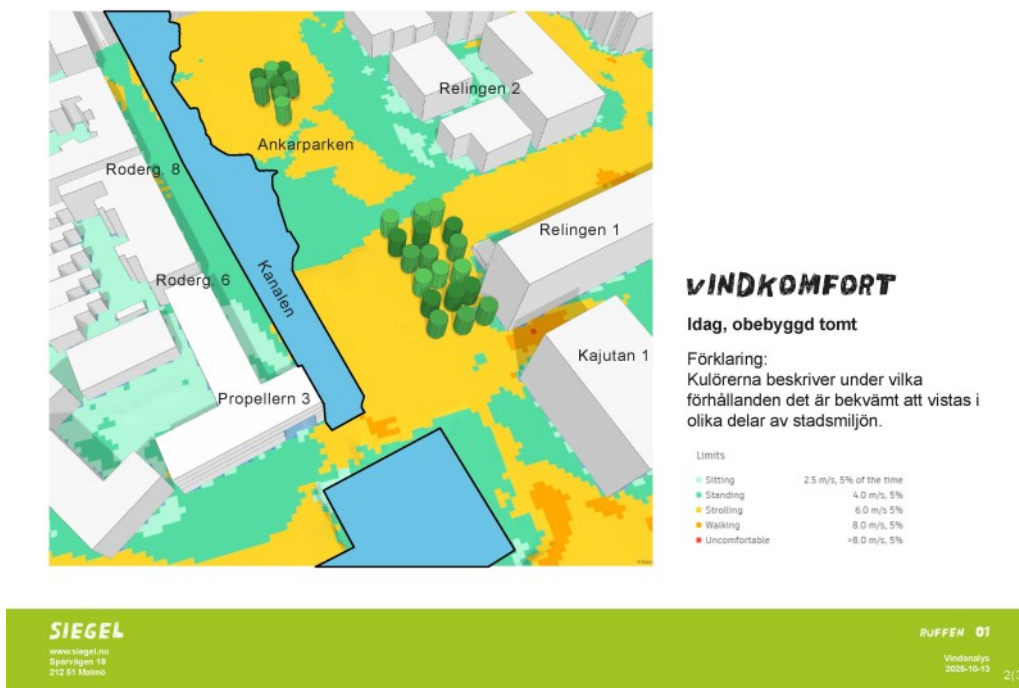
mot taldungen i öster, med undantag för hörnlägenheterna med indragna balkonger, försetts med franska balkonger i stället för utstickande eller indragna balkonger, för att uppfylla dagsljuskraven. Byggnaden har i övrigt försetts med indragna balkonger snarare än utstickande, både för att främja god dagsljusförsörjning och för att skapa mer vindskyddade utemiljöer. I samband med bygglovsansökan för nybyggnation studeras och redovisas hur gällande dagsljuskrav tillgodoses.

Vindstudie

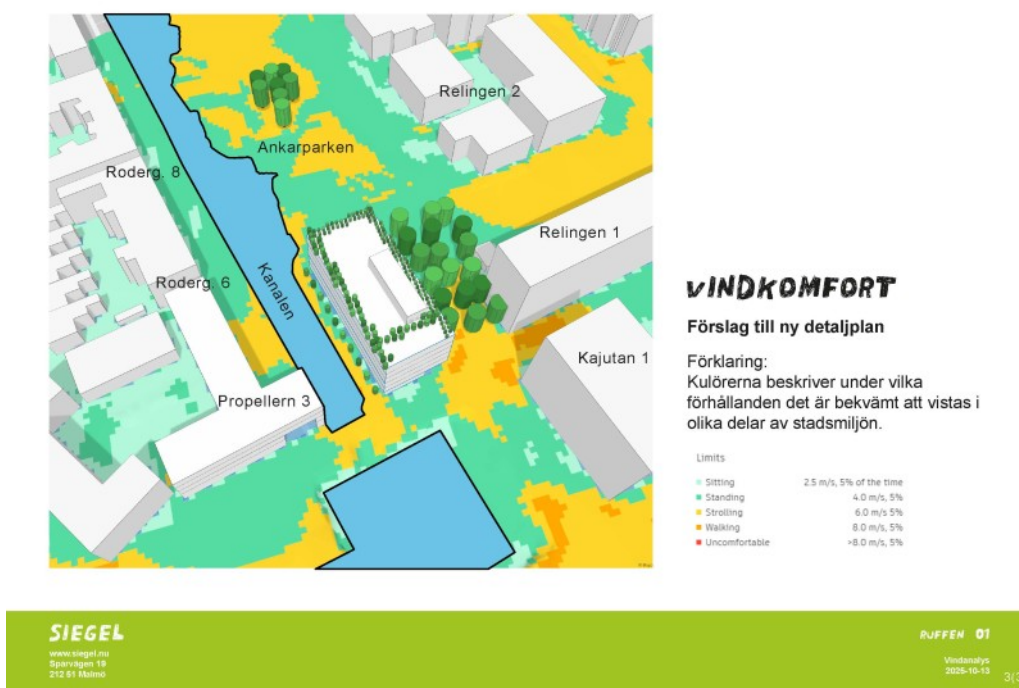
Vindförhållandena inom planområdet har analyserats i två studier: en intern från Stadsbyggnadskontoret samt en detaljerad studie utförd av Siegel Arkitekter (2025-10-13). Studierna visar att den föreslagna byggnaden på fastigheten Ruffen 1 bidrar till att minska vindpåverkan i Ankarparken, särskilt i dess södra del. Detta bedöms förbättra vistelsekvaliteten och skapa ett mer behagligt mikroklimat, vilket är positivt för rekreation och växtlighet.

Vidare visar studierna att ingen tunneleffekt uppstår mellan den föreslagna byggnaden på Ruffen 1 och den befintliga byggnaden på Propellern 3. Komfortnivåerna för gående, cyklister och boende bedöms förbättras eller förbli oförändrade.

Planområdet innehåller ingen trängre vindpassage; byggnaden placeras fritt med park, kanal, bassäng och taldunge runt sig.



Vindstudie över planområdet idag, utan byggnad.



Vindstudie över planområdet med föreslagen byggnad.

Geotekniska förhållanden

Nuläge

Under hela Västra Hamnen finns ett sammanhängande kalkberg som utgör den geotekniska basen för grundläggning. Planområdet, liksom större delen av Västra Hamnen inklusive Bo01, är uppfyllt med blandade schaktmassor. En geoteknisk undersökning utförd av VBB Viak (1999-05-27) redovisar bland annat fyllningarnas sammansättning.

Utfyllnaderna har huvudsakligen skett efter andra världskriget, med den senaste större utfyllnaden – Norra varvsbassängen – genomförd 1986–87 inför SAAB:s etablering. Marken inom planområdet består av fyllnadsmassor upp till cirka +2,0 meter. Staden har i efterhand fyllt på med ett lager av 1–1,5 meter lermorän ovanpå fyllnadsmassorna.

Grundläggning:

Större delen av Västra Hamnen, inklusive Bo01, har grundlagts med pålar ner till kalkberget, i kombination med platta på mark. Samma förutsättningar gäller för Ruffen 1. Byggnaden kan därför uppföras med pålad grundläggning, vilket är en beprövad och välfungerande metod i området.

Konsekvenser

I detaljplaneprocessen är det inte möjligt att förutse vilken grundläggningsmetod exploatören kommer att välja. Det är exploatörens ansvar att genomföra kompletterande geotekniska undersökningar och vidta nödvändiga åtgärder. Om befintlig terrass inte uppfyller kraven för bärighet, kan pålning ner till kalkberget säkerställa stabilitet. Marken

bedöms som lämplig för bebyggelse i den höjd som detaljplanen medger, förutsatt att grundläggningen utförs med pålar – i likhet med övriga byggnader i Västra Hamnen.

Teknik

Teknisk infrastruktur

Nuläge

Inom planområdet eller i dess omedelbara närhet finns ledningar för dagvatten, spillvatten, gas, el, tele och fjärrvärme. Anslutningsmöjlighet till dessa är god, enkel och nära vid Propellergatan.

Området ligger inom normal insatstid (10 minuter) och brandvatten finns i befintligt gatunät.

Området avvattnas mot kanalen.

Konsekvenser

Utrymning från byggnaden ska ske via ett trapphus av typen Tr2.

Fastighetens längd är 42 meter vilket innebär att samtliga entréer till den planerade byggnaden nås inom 50 meter.

Planförslaget medför inget behov av utökning av den tekniska infrastrukturen.

Weum gas rekommenderar, för att minska risken för skador på träd i samband med eventuella framtida arbeten med distributionsledningen, att träd i närheten förses med rotskydd.

Gällande planer och program

Översiktsplan

För området gäller Översiktsplan för Malmö 2023 (antagen av kommunfullmäktige 28 september 2023).

Kommunen bedömer att detaljplaneförslaget överensstämmer med översiktsplanen enligt 4 kap. 33 § p.5 PBL.

Planområdet redovisas i översiktsplanen som:

- befintlig blandad stadsbebyggelse med bebyggelsetäthet 2
- befintlig primär fotgångarzon
- befintligt sekundärt huvudcykelstråk
- befintliga huvudgator
- stomlinjer med buss, i befintligt nät
- en framtida grön koppling planerad cirka 100 meter söder om planområdet, tvärs igenom Kockum Fritids nuvarande parkering
- kollektivtrafik med högre kapacitet, framtida
- uppmärksamhetsområde för havsnivåhöjning (3,2 m nivåkurva)

Det föreslagna ändamålet är förenligt med detta.

Överensstämmelse med Arkitekturstaden

Arkitekturstaden är Malmö stads arkitekturprogram. Det antogs 2018 av kommunfullmäktige som ett tillägg till Malmös översiktsplan. Under planarbetet har följande teser från Arkitekturstaden varit utgångspunkt:

- Arkitekturen ska främja livet i stadens rum
- Arkitekturen ska stärka Malmös särart
- Arkitekturen ska gestaltas i relation till sin omgivning
- Arkitekturen ska bidra till Malmös miljömässiga hållbarhet

Planprogram

Något planprogram för planområdet finns inte men vid framtagandet av detaljplaneförslaget har kvalitetsprogrammet för Bo01 använts som en utgångspunkt.

Gällande detaljplaner och områdesbestämmelser

Området är tidigare planlagt och den utgör en del av gällande detaljplan Dp 4537.

Riksintressen

Högexploaterad kust

Detaljplanen berör riksintresset för högexploaterad kust, vilket omfattar hela Malmös kuststräcka. Planläggningen bedöms inte medföra några åtgärder som påtagligt skulle försämra de värdefulla natur- och kulturmiljöerna inom riksintresset.

4. Genomförande

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

Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

Ändring av fastighetsgränser.

Mark ska överföras från fastigheten Hamnen 33:1 till fastigheten Ruffen 1 på följande sätt:

I norr

En remsa på 1,1 meter överförs till Ruffen 1.

I söder

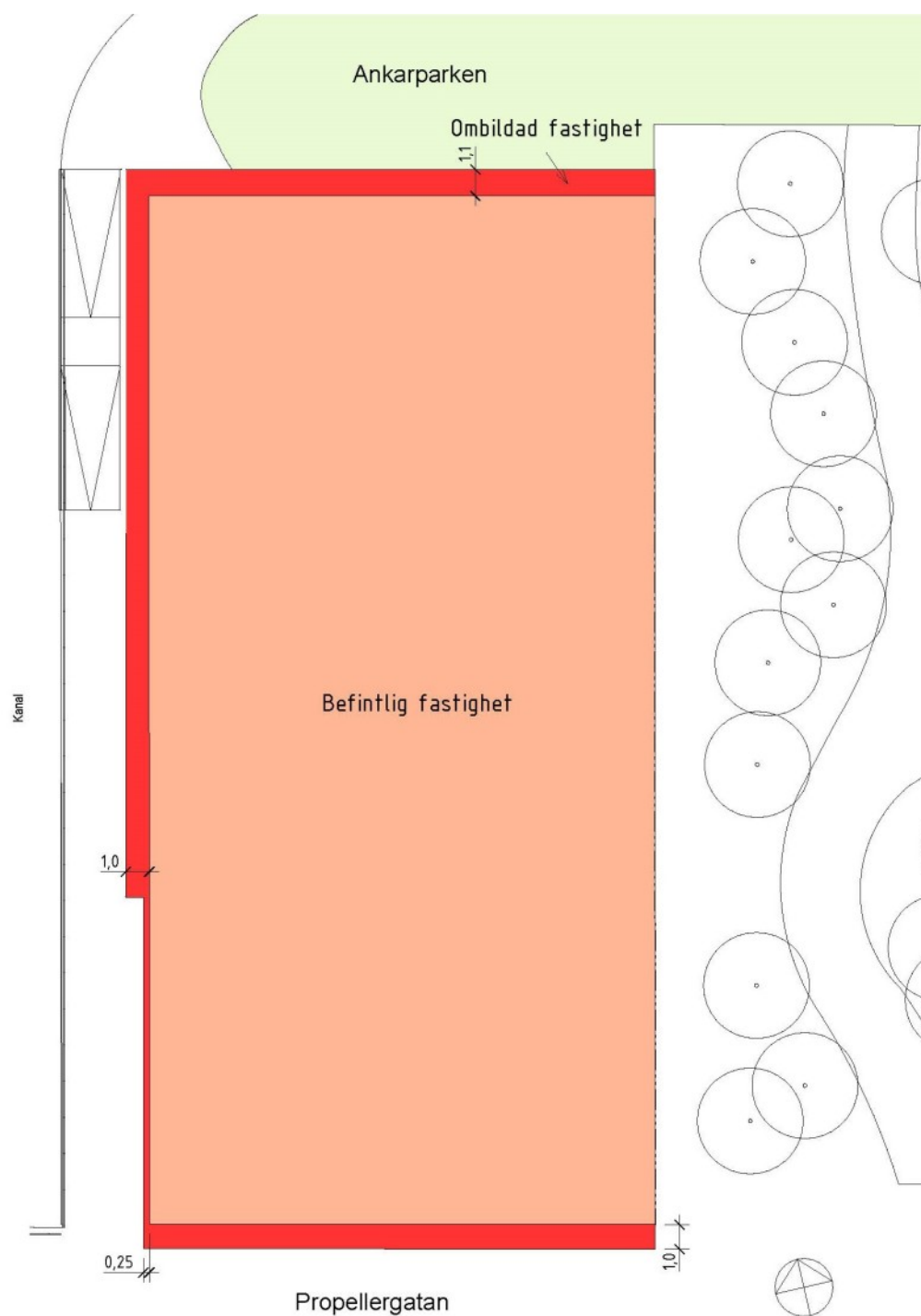
En remsa på 1,0 meter överförs till Ruffen 1.

I väster

Södra delen: en remsa på cirka 0,25 meter överförs till Ruffen 1.

Norra delen: en remsa på 1,0 meter överförs till Ruffen 1.

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



Förändrad fastighetsindelning, Områden (i rött) som överförs från allmän plats till befintlig fastighet Ruffen 1

Tekniska frågor

Utbyggnad allmän plats

En ramp byggs vid det nordvästra hörnet av planområdet, från Ankarparkens marknivå upp till planområdets färdigt golvnivå.

Kurvan vid mötet mellan Kanalstråkets nordvästra hörn och Ankarparkens sydvästra del justeras. Kurvan byggs ut så att den täcker hela kajkanten vid anslutningen mot kanalstråket.

Rampen som ska byggas kan då gå hela vägen ut till kajkant, vilket gör den säkrare för alla.

Kanalstråket får därmed en rakare och mer lättorienterad utformning, vilket förbättrar tillgängligheten och gör platsen mer intuitiv att använda.

Rampen kan utföras med en lutning som understiger 1:20.

Utbyggnad vatten och avlopp

Servisanslutning innebär en kostnad. Ledningarna finns i närheten av Ruffen 1, främst söder och väster om fastigheten.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

- Kommunen äger all mark idag, kostnader för utbyggnad av allmän plats är begränsad då allt runtom är iordningställd i och med utbyggnaden av Bo01.
- En kostnad för att bygga en ramp samt gångytan längs kanalkajen mellan Ankarparken och Propellergatan kommer att uppstå.
- En kostnad för rivning av gabionmuren samt återställning av ytan under den, som för närvarande ligger på allmän plats, krävs för att uppfylla de behov och krav som ställs på fastigheten.
- Förrättningskostnader för marköverföring tillkommer.
- Eventuella kostnader i samband med planens genomförande så som flyttningar eller ändringar av ledningar bekostas av exploatören.

Gemensamhetsanläggningar

Inga gemensamhetsanläggningar föreslås i denna detaljplan.

Organisatoriska frågor

Exploateringsavtal

Kommunen avser inte att ingå ett exploateringsavtal i den här detaljplanen.

Markanvisning

Det är inte säkerställt att kommunen kommer att genomföra en markanvisning inom ramen för denna detaljplan.

Tidplan

Nedan tidplan är en grov uppskattning och kan komma att justeras:

Dp laga kraft - kvartal 1 2026

Uppstart av genomförande - 2026

Färdigställande - 2027/2028

Utbyggnad och färdigställande av allmän platsmark -
2027/2028

5. Planeringsunderlag

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

Utredningar som legat till grund för detaljplanen

Grönytefaktor

Ruffen 1, beräkning grönytefaktor, Siegel arkitekter, 2025-06-12.

Dagsljus och skugga

Solstudie Ruffen 1, Siegel arkitekter, 2025-02-05.

Solstudie Ruffen 1, Siegel arkitekter, 2024-10-25.

Markmiljöundersökning

Riskbedömning avseende påvisade föroreningar i mark, fastigheten Ruffen 1 i Malmö stad, inklusive bilagor. Afry, 2024-11-06.

Kompletterande markundersökning avseende halter av PAH i porluft inom Ruffen 1 samt uppdaterad miljö- och hälsoriskbedömning, inklusive bilagor. Afry, 2024-11-06.

Bullerutredning

Malmö stads bullerkartläggning 2022

Vindutredning

Vindanalys Siegel 2025-10-13.

Vindstudie stadsbyggnadskontoret, Malmö stad, 2025-10-10.

Trafikutredning

Ruffen 1, beräkning parkering. Siegel arkitekter, 2024-10-24.

Kommunala planeringsunderlag

Riktlinjer för grönytefaktor, 2014.

Skyfallsplan för Malmö, 2017.

Policy och norm för mobilitet och parkering i Malmö, 2020.

Riktlinjer för bostadsgårdar i Malmö, 2024.

Riktlinjer för reglering av bottenvåningar i detaljplan, 2023.

Övrigt planeringsunderlag

Gestaltningssprogram eller motsvarande

Kvalitetsprogram för Bo01, 1999-03-31.

Bo01 Kvalitetsprogram (2002)