



GRANSKNINGSHANDLING

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för område väster om Stapelbäddsgatan i Hamnen i Malmö

PLANFÖRFARANDE

Detaljplanen handläggs enligt PBL 2010:900 och har bedömts vara av den karaktären att den ska hanteras med normalt planförfarande enligt 5 kap 7§ och kan antas av Stadsbyggnadsnämnden i Kommunfullmäktiges ställe.

HANDLINGAR

Planhandlingarna omfattar plankarta med bestämmelser samt illustration, fastighetsförteckning (finns tillgänglig på stadsbyggnadskontoret) och denna planbeskrivning.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planen är att göra det möjligt att bygga en skola, möjligen i kombination med förskola, där verksamhetsbeskrivningen arbetas in i detaljplanen. Syftet är även att möjliggöra en idrottshall, bostäder, centrumfunktioner samt en sjumannaplan (fotboll). Detaljplanen ger möjlighet att bygga bostadslägenheter på sammanlagt ca 1500 BTA. Det är inte bestämt om lägenheterna avses bli hyresrätter eller bostadsrätter. Upplåtelseform kan inte regleras i en detaljplan.

PLANDATA



Planområde markerat i rött.

Planområdet begränsas av uppsamlingsgata i väster (Einar Hansens esplanad), och av lokalgata i norr genom detaljplan 5025, *Område öster om Varvsparken och mässballarna*. I öster begränsas planområdet av lokalgata i detaljplan 4756, *del av kvarteret Bilen mm*. I söder avgränsas planområdet av asfalterade parkeringsytor.

Områdets area är ca 1,35 ha och består av en yta som är omkring 150 * 100 meter. Marken ingår i fastigheten Bilen 4 som ägs av Malmö stad.

BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN

Graden av miljöpåverkan som genomförandet av en detaljplan kan komma att medföra ska alltid bedömas. Vid behov ska nödvändiga utredningar samt konsekvens- och åtgärdsanalyser göras.

Planen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan såsom avses i miljöbalken 6 kap 11§. Planen bedöms dock medföra viss miljöpåverkan varför följande utredningar har gjorts och utgjort beslutsunderlag till olika ställningstaganden; bullerberäkning, störningar från närliggande industrier och markundersökning. Dessa finns sammanfattade i slutet av planbeskrivningen, under rubriken MILJÖKONSEKVENSER. Utredningarna finns att tillgå på Stadsbyggnadskontoret.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

RIKSINTRESSEN

Planområdet ligger inom område som har riksintresse för kustzonen. Det finns dock inget hinder för komplettering av tätbebyggelse inom befintliga tätorter.

ÖVERSIKTSPLAN

I *Malmö 2005 Aktualisering och komplettering av Malmös översiktsplan* (antagen av kommunfullmäktige 2006) anges markanvändningen för området till bostäder och service.

PLANPROGRAM

Planområdet är en del av det område som behandlades i Planprogram PP 6006 för del av Bilen 4. Planprogrammet var på samråd under sommaren 2006. Planprogrammets samrådsredogörelse presenterades i SBN 2006-10-25. Under planarbetet finns planprogrammet och samrådsredogörelsen tillgängliga på www.malmo.se samt på stadsbyggnadskontoret. Den norra delen av detaljplanelområdet redovisas i planprogrammet som skolområde och den södra anges som bostäder. I planprogrammet föreslås högre bebyggelse, upp till fem våningar, ut mot Einar Hansens esplanad.

GÄLLANDE DETALJPLAN

För planområdet gäller Dp 4007 som vann laga kraft 1989-06-14. Området är där redovisat som industri.

I delar av den södra delen av planområdet gäller detaljplan 5025, *Område öster om Varvsparken och mässballarna*, som vann laga kraft 2010-03-03. Detaljplanen anger parkmark och lokalgata.

ÖVRIGA PROGRAM OCH UTREDNINGAR

GRÖNPLAN

Grönplan för Malmö (godkänd av kommunfullmäktige 2003), redovisar tillgång och brist på olika sorters grönytor i Malmös stadsdelar. Grönplanen är ett planeringsunderlag som behandlar gröna värden från en rekreativ och biologisk utgångspunkt. I en bristanalys konstateras att det finns en brist på gröningar och grannskapsparkar för planområdet. Detta håller på att förändras i samband med utbyggnaden av Västra Hamnen.

ÖVRIGA

Miljöbyggprogram Syd är kommunens program för hållbart byggande och ska följas vid nybyggnation på mark som kommunen säljer eller upplåter. Inom planområdet är all mark kommunägd varför miljöbyggprogrammet kommer att tillämpas.

Stadsbyggnadskontorets Mål- och gestaltungsprinciper för Västra Hamnen från 2007 är vägledande för stadsrummens utformning.

I *Trafikutredning Västra Hamnen* (2010) finns bl.a. en sammanställning av åtgärder som syftar till att uppnå en lägre bilanvändning i stadsdelen. Vissa av presenterade åtgärder baseras på systemförändringar inom hela staden (som införandet av ett kapacitetsstarkare kollektivtrafiknät och en förbättrad framkomlighet på de viktigaste kollektivtrafikstråken), medan andra är riktade specifikt mot Västra Hamnen. Åtgärdsförslag i stadsdelen är bl.a. en ny parkeringsstrategi, fortsatt utbyggnad av cykelvägnätet med nya kopplingar över varvsbasängen, separata körfält för busstrafiken och integrering av bilpool i planeringen.

FÖRUTSÄTTNINGAR

HISTORIK

Planområdet utgörs av utfyllnad som utfördes i etapper efter andra världskriget i samband med att Kockums varvsområde utvidgades norrut. I denna del ingick stapelbäddar, kranbanor och norr härom en skyddad bassäng.

BAKGRUND

Från att ha varit ett industri- och hamnområde genomgår Västra Hamnen en förändring till blandad stad, vilket innebär att området inom några decennier kommer att vara väl kopplat till Malmös centrala delar. Målet är att Västra Hamnen ska ha en hög miljöprofil och bli ett attraktivt område för utbildning, forskning, verksamheter, bostäder, kultur och rekreation.

Det finns ett stort behov av både förskola och skola samt idrottsytor i Västra Hamnen.

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Planområdet består av asfalterade parkeringsytor och en förrådsbyggnad.

GEOLOGI

Bilen 4 är ett utfyllnadsområde där utfyllnad skett i tre omgångar; 1945-48, 1973 och 1987. Inom området har varvsverksamhet i form av reparationer och nybyggnationer av fartyg utgjort den huvudsakliga verksamheten mellan 1940-talet och 1980-talets mitt. På området fanns det tidigare en fartygsdocka vilken fylldes igen i samband med den senaste utfyllnaden 1987.

Inom området finns även rester av gamla grundkonstruktioner kvarlämnade under mark. Delar av dessa grundkonstruktioner tillhör två gamla torrdockor. Den västra och djupare av dessa är grundlagd direkt på berget ca 10 m under befintlig mark, bottenplattan är ca 2,7 m tjock. Den östra ligger något grundare, tjockleken på bottenplattan är okänd. Det finns även rester av en kajkonstruktion. Placering och utbredning av kända betongkonstruktioner i mark redovisas i bild nedan. Inom planområdet har även två gropar grävts för att kunna identifiera delar av befintliga betongkonstruktioner.



Placering och utbredning av kända betongkonstruktioner i mark.

Grundvattennivåerna i området ligger normalt kring nivån ± 0 . Då grundvattennivån i stor utsträckning följer vattennivån i Öresund kan grundvattennivån förväntas variera i samma utsträckning, dvs. från nivån ca $-1,0$ till nivån ca $+2,0$.

Planområdet ligger inom normalriskområde för radon.

TRAFIK

Lilla Varvsgatan och Stapelbäddsgatan finns i anslutning till planområdet. Dessutom finns en uppsamlingsgata, Einar Hansens esplanad, väster om planområdet samt en lokalgata norr och söder om planområdet enligt detaljplan för område öster om Varvsparken och mässhallarna.

GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

Einar Hansens esplanad, väster om planområdet, kommer att utgöra ett viktigt rekreativt stråk för gående och cyklister. Separerade gång- och cykelbanor kommer att finnas längs båda sidor av körbanan.

Genom planområdet finns ett öst-västligt gång- och cykelstråk detaljplanlagt som kommer att knyta ihop Stapelbäddsparken i öster med det planerade torget i utbyggnadsområdet Masthusen i väster. Gång- och cykelstråket ska även utgöra räddningsväg.

KOLLEKTIVTRAFIK

Västra Hamnen försörjs med tre busslinjer, nr 2, 3 och 8. Linje 2 går i Västra Varvsgatan och förbinder Lindängen med Västra Hamnen (Scaniabadet) via Södervärn, Gustav Adolfs torg och Centralen. Linje 3 Ringlinjen går i Stora Varvsgatan och förbinder Västra Hamnen med Centralen, Värnhem, Södervärn och Erikslust. Båda busslinjerna går med fem minuters intervall i högtrafik. Busslinje nr 8 trafikerar Östra Varvsgatan och förbinder Kastanjegården med Västra Hamnen.

LEDNINGAR

Va-ledningar finns i Stapelbäddsgatan samt i Lilla och Stora Varvsgatan. I Einar Hansens esplanad och i de nya lokalgatorna i anslutning till planområdet ska nya va-ledningar byggas. Inom planområdet finns ledningar som använts av tidigare industriverksamhet men som kommer att tas bort i samband med marksanering av planområdet.

PLANFÖRSLAGET

ÖVERENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN

Förslaget följer översiktsplanen.

STRUKTUR

Syftet med planen är att göra det möjligt att bygga en skola, möjligen i kombination med förskola, där verksamhetsbeskrivningen arbetas in i detaljplanen. I detaljplanen anges att skolbebyggelsen ska placeras mot Einar Hansens esplanad vilket förstärker esplanadens stadsrum samt ger bullerskyddade friytor.

I den södra delen av skolområdet ska en trädrad finnas. I gällande detaljplan är det här området parkmark med en i förprojekteringen föreslagen trädrad. Denna del kan med fördel utnyttjas som cykelparkering.

Syftet med detaljplanen är även att möjliggöra en idrottshall med innermått på 25m x 44m, med bostäder samt en sjuvåningsplan för fotboll, 65m x 45m. Detta föreslås i den södra delen av planområdet.

För området finns sedan tidigare en gällande detaljplan (dp 5025) för lokalgata och park. Planförslaget innebär att lokalgatan i söder ändras något vilket även påverkar strukturen söder om planområdet. Detta har studerats i skissen nedan.



Strukturskiss för planområdet samt kvarter norr och söder om planområdet.

LEKYTA OCH BEBYGGELSE

Detaljplanen ger möjlighet för en utbyggnad av en skola (F-9) för ca 400 elever eller en förskola för maximalt 200 barn eller en kombination av dessa. Om skoltomten enbart skulle utnyttjas till förskola ska den delas in i olika enheter med max 80 barn i varje.

Vid utformning av skoltomten är relationen mellan lekyta och bebyggelse en viktig faktor. Forskning och studier visar att lekytan bör ha en viss storlek för att barnens lek ska kunna utvecklas och ha ett varierat innehåll. Enligt erfarenheter från förskolegårdar i Malmö tycks det storleksmässigt gå en gräns ungefär vid 30 kvm friyta per barn. När gårdarna är mindre blir användningsmöjligheterna begränsade och slitaget stort. Slits lekmiljöerna förlorar de väsentligt i lekvärde. Dessutom har friytans totala storlek betydelse för att den ska kunna rymma de kvaliteter som behövs för en fullgod lekmiljö. Studier visar att minimum tycks utgöras av 2000 - 3000 kvm, då är ytan så stor att det händer något med barnens lek – det uppstår mer rörelse och spring i leken. Det har visat sig att barn som har tillräckligt stor friyta i direktanslutning till förskolebyggnaden är ute mer, rör sig mer och leker mer rörligt och omväxlande än barn som måste förflytta sig till en park för utomhusvistelse eller lek.

Även för skolelever är lekytan viktig, dock beräknas behovet av lekyta vara ca hälften så stort d.v.s. ca 15 kvm/elev. Där finns också större möjligheter att utnyttja närliggande områden t ex idrottsytor. Närhet mellan sjuannaplan och skola kan ge en möjlighet till lekyta för skoleleverna när sjuannaplanen inte används.

Relationen mellan bebyggelse och friyta ger olika förutsättningar för förskola och skola. Skolområdets area är 7760 kvm. En förskola på 200 barn med en förskolebyggnad i tre våningar behöver en byggnadsyta på ca 670 kvm samt cykelparkering, handikapparkering och nätstation på sammanlagt 230 kvm vilket ger att friytan blir 6860 kvm. Det ger en friyta på ca 34 kvm/barn.

Om fastigheten istället utgörs av skola för 400 elever så är behovet av cykelparkering större, totalt ca 600 kvm. Det finns då behov av cykelparkering, handikapparkering, uthus eller förråd samt nätstation på sammanlagt 670 kvm.

Skolområdets area är 7760 kvm. En skolbyggnad på tre våningar med en byggnadsyta på 1870 kvm samt cykelparkering, handikapparkering och nätstation på sammanlagt 670 kvm ger att övrig yta på skoltomten dvs. friytan blir 5220 kvm.

Skolelever beräknas behöva en friyta på 15 kvm/elev och en yta inomhus på 14 kvm/elev. Om man utgår från en skolbyggnad i tre våningar så ger det en friyta på 13 kvm/elev. För skolan kan det vara möjligt att utnyttja en del av idrottsytorna till friyta vilket kompenserar en mindre brist på friytor på skoltomten. Detaljplanen ger också möjlighet att bygga skolan i fem våningar vilket skulle ge en friyta på 15 kvm/elev.

Eventuellt kan nätstationen inrymmas på område för idrott i den södra delen av planområdet vilket skulle ge mer friyta till skolan och förskolan.

I skriften *Utemiljö vid förskolor i Malmö*, framtagen av Malmö Stad december 2011, beskrivs lekvärdesfaktorn. Vid planering i den täta staden, befintlig som nybyggd, behöver vi slå vakt om förskolebarnens utemiljö. Vi behöver här finna sätt att planera och värdera utemiljön, så att den blir lämplig för sitt ändamål. Skriften visar därför lekvärdesfaktorn som kombinerar och värderar lekytans storlek och dess kvalitetsmässiga innehåll. Med lekvärdesfaktorns hjälp kan utemiljöns lekvärde bedömas genom att olika aspekter av utemiljön sam-

manvägs. I trånga lägen, framförallt vid planering i den befintliga stadsmiljön, kan ett mer intensivt innehåll och en mer intensiv skötsel i viss mån kompensera för en något mindre yta.

Lekvärdesfaktorn är främst till för att användas vid befintliga miljöer där förskoleytan redan är för liten. I denna detaljplan ges möjlighet för en tillräcklig friyta. Lekvärdesfaktor kan ändå ses som en rekommendation och hjälp vid utformning av utemiljön.

MATERIAL

Bebyggelsen bör i huvudsak utformas i tegel. Det ger goda förutsättningar för att skapa robusta byggnader med hög kvalitet.

VERKSAMHETSBESKRIVNING

Nedan ges en sammanfattning av Centrums stadsdelsförvaltning verksamhetsbeskrivning för skolan/förskolan:

”I första etappen ska förskolan/skolan ta emot ca 200 elever i åldrarna 1-16 år, eller 150 förskolebarn, eller en mix av dessa. Fullt utbyggd ska byggnaden kunna inrymma upp till 400 elever/200 förskolebarn. Hur snabb utbyggnadstakten kommer att bli, är svårt att säga i dagsläget. I dagsläget är utgångspunkten att Centrum stadsförvaltning får tillgång till Universitetsholmens lokaler och därför behöver Stapelbädden i första skedet prioriteras för förskolebarn.

Byggnaden ska ha en yttre miljö som lämpar sig väl för yngre barn och äldre barn att vistas på gemensamt, samtidigt som det är viktigt att de yngre barnen kan ha uteområden som är deras egna. Det går inte att överbetona vikten av en god utemiljö för att skapa bra förutsättningar för ungas lärande.

I Läroplan för förskolan står: Barnen ska kunna växla mellan olika aktiviteter under dagen. Verksamheten ska ge utrymme för barnens egna planer, fantasi och kreativitet i lek och lärande såväl inomhus som utomhus. Utomhusvistelsen bör ge möjlighet till lek och andra aktiviteter både i planerad miljö och i naturmiljö.

I Läroplan för förskolan står: Förskolan ska lägga stor vikt vid miljö- och naturvårdsfrågor: Ett ekologiskt förhållningssätt och en positiv framtidstro ska prägla förskolans verksamhet. Förskolan ska medverka till att barnen tillägnar sig ett varsamt förhållningssätt till natur och miljö och förstår sin delaktighet i naturens kretslopp. Utomhusvistelsen bör ge möjlighet till lek och andra aktiviteter både i planerad miljö och i naturmiljö.

Lek i en utmanande, kreativ miljö, t.ex. uteklassrum, skapar bättre förutsättningar för en trygg social samvaro och ger barnen/ungdomarna en positiv självbild.

Utemiljön ska vara möjlig att använda i alla väder och i kombination med inomhusmiljön. Skydd mot regn, vind och sol, samt avgränsningar som ska locka till utevistelse.

Det ska vara lätt att experimentera med vatten, vind, jord, ljus, ljud, eld, och biologiskt material. Bord, bänkar, vattenkranar, utrymmen för material och

redskap, växtplatser och komposter ska det finnas plats för. In/utgångar ska vara tydliga, inbjudande och lätta att öppna och stänga.”

I Läroplan för grundskolan står: Skolan ska stimulera varje elev att bilda sig och växa med sina uppgifter. I skolarbetet ska de intellektuella såväl som de praktiska, sinnliga och estetiska aspekterna uppmärksammas. Även hälso- och livsstilsfrågor ska uppmärksammas.

LANDSKAP OCH VEGETATION

GRÖNYTEFAKTOR

Inom Västra Hamnen tillämpas en grönytefaktor för alla tomter. Grönytefaktor (GF) mäts som ett genomsnittligt värde för hela tomtens yta. De olika delytorna inom tomten får ett värde mellan 0,0 och 1,0 beroende på vilka förutsättningar de erbjuder för växtligheten och för den lokala dagvattenhanteringen samt det lokala mikroklimatet. Grundpoäng ges för markens ytbehandling och tilläggs-poäng erhålls för infiltration, stamträd, vertikal grönska m.m. Det innebär att varje gård, oavsett storlek, skall vara ordentligt grön och rik på växtlighet.

$$GF = \frac{\text{eko-effektiv yta}}{\text{hela tomtens yta}} = 0,6/0,3$$

Värdet för tomt med bostadsändamål och skola ska vara 0,6. Gäller ändamålet enbart centrumverksamhet ska värdet ligga på minst 0,3.

Uppfyllande av grönytefaktor kommer att ingå i bygglovgranskningen. En redovisning i plan, fasad (vid eventuell delfaktor för grönska på väggar) och i text med beräkningar ska bifogas bygglovansökan.

Grönytefaktor beräknas enligt nedanstående delfaktorer:

Delfaktorer för grönska

1,0

Grönska på marken med fullgoda förutsättningar för växtbäddens och terrassens dränering, rotpenetrerbarhet etc. Växtbädden och terrassen ska ge förutsättningar för en naturlig infiltration och perkolation till grundvattnet.

Om växtbäddar och terrass inte utformas på ett acceptabelt sätt, ska ytan räknas lika som grönska på bjälklag.

0,7

Grönska på väggar. Kläng- och klättrväxter med eller utan stöd av spaljéer, linor etc. Ytan räknas för den del av väggen upp till högst 10 meters höjd, som inom loppet av 5 år kan förväntas bli övervuxen. Det innebär att artvalet påverkar vilken yta som kan tillgodoräknas. En klängande växt som kräver stöd kan bara täcka den yta där det finns stöd monterat. En självklättrande växt beräknas täcka alla ytor inom den bredd som de planterade plantorna kan förväntas täcka (detta är artberoende),

exklusive fönsterytor. (Ska redovisas med skiss av fasaden och förväntad täckning efter 5 år).

10m²
15m²
20m²

Träd. Träd av rejäl storlek ger en tilläggsfaktor för planteringsytor såväl på mark som på bjälklag. För bjälklag gäller dock den begränsningen att växtbäddens tjocklek och uppbyggnad ska ha förutsättningar för att långsiktigt bära träden och ge dem en god utveckling. Träd med stamomfång 16-20 cm beräknas med 10m². Träd med stamomfång 20-30 cm beräknas med 15m² och träd med stamomfång större än 30 cm beräknas med 20m².

2m²

Buskar. Buskar av rejäl storlek ger en tilläggsfaktor för planteringsytor såväl på mark som på bjälklag. Även här gäller att växtbäddens tjocklek och uppbyggnad ska ha förutsättningar för att långsiktigt bära buskagen och ge dem en god utveckling. Vid plantering måste solitärbusken vara högre än 2 meter. Faktorn beräknas med 2 m² per buske.

0,6

Gröna tak/Växtbädd på bjälklag upp till 200 mm djup.

Tunna växtbäddar med torktålig växtlighet som används som ytskikt på tak istället för, eller som komplement till, andra ytskikt. Taken räknas med verkligt antal kvadratmeter takgrönska och inte med yta enligt takens projektion på marken. När samma typ av växtlighet (sedum-mattor) används på marken räknas den som vilken annan växtlighet som helst och delfaktorn beräknas enligt förutsättningarna för växtbädden.

0,7

Växtbädd på bjälklag mellan 200 och 800 mm djup.

Grönska på bjälklag, d.v.s. på taket till garage och parkeringshus, terrasser på hus, balkonger etc. Till växtbäddsdjupet räknas endast det som är möjligt för växternas rötter att tränga in i och som är biologiskt aktivt. Överbyggnader under rotspärr av t.ex. gummiduk får således inte räknas in i växtbäddstjockleken. Ej heller isoleringsmaterial typ frigolit som inte är möjligt för rötterna att växa in i. Däremot dräneringsskikt av t.ex. lecakulor eller grus kan ingå i växtbädden om det inte avgränsas av rotspärr.

0,9

Växtbädd på bjälklag ≥ 800 mm djup.

Här gäller samma förutsättningar som ovan, dock ges mer grundpoäng för tjockare växtbädd.

Delfaktorer för lokal dagvattenhantering

1,0

Vattenytor i dammar, bäckar, diken etc. Avser vattenytor som finns under minst 6 månader av året.

0,2

Uppsamling och fördröjning av dagvatten. Dagvatten från täta ytor (faktor 0,0) och hårdgjorda ytor med fogar (faktor 0,2) som samlas upp i damm eller andra magasin där vattnet kan hämtas för användning på gården eller i husen, ger tilläggsfaktor för den avvattnade ytan under förutsättning att magasinet rymmer minst 20 l/m² avvattnad yta.

0,2

Avvattning av täta ytor till omgivande grönska på marken. Täta ytor (faktor 0,0) och hårdgjorda ytor med fogar (faktor 0,2) som inte har några brunnar och som höjdsätts så att de avvattnas till intilliggande ytor med grönska på marken (faktor 1,0), ger en tilläggsfaktor. Faktorn beräknas för den yta som avvattnas, dock högst det antal m² som vegetationsytan omfattar.

Delfaktorer för hårdgjorda ytor

0,0

Täta ytor. Takytor, asfalt och betong som inte har någon form av växtbädd eller annan möjlighet att utveckla biotoper för växtlighet och som inte släpper igenom något dagvatten.

0,2

Hårdgjorda ytor med fogar. Traditionellt lagda platt- och stenytor, som betongplattor, gatsten och klinker, med normala fogar fogade med sand som ger en viss genomsläpplighet för dagvattnet.

0,4

Halvöppna till öppna hårdgjorda ytor. Gräsarmerad betong- eller natursten, öppen asfalt, grus, singel, sand och andra ytor med hög genomsläpplighet för dagvatten.

DAGVATTENHANTERING

Dagvatten kommer huvudsakligen att omhändertas av dagvattenledning i lokalgatorna. Dagvattensystemet ska utformas i enlighet med Malmö stads dagvattenpolicy. Det finns ett förvaltningsövergripande beslut om att det inte ska

finnas öppen dagvattenhantering inom Västra Hamnen, Bo01 undantaget. Detta beroende på att behovet inte anses föreligga p.g.a. närheten till Öresund.

Fotbollsplanen och skolgården genererar inte några föroreningar till dagvattnet. Ej heller byggnaderna orsakar några betydande föroreningar vid rätt materialval. Dagvatten från parkeringsytor bör passera infiltrationsvänliga ytor innan det når det kommunala ledningsnätet. Grönytefaktorn, se ovan, skapar möjligheter för en lokal dagvattenhantering.

TRAFIK

CYKELPARKERING

Det är en mycket stor skillnad i cykelparkeringsbehov för en förskola och en skola. Ytor måste finnas för att klara behovet för båda verksamheterna.

Malmö stads Parkeringspolicy och Parkeringsnorm för bil, mc och cykel i Malmö anger ett behov av totalt 34 cykelplatser för en förskola med 10 avdelningar. Detta motsvarar 14 cykelplatser för anställda beräknat på 3,5 anställda per avdelning samt 2 cykelplatser per avdelning för besök.

Normalt behöver en särskild utredning göras för att bedöma cykelplatsbehovet för lärare och elever på en skola. Dock finns värden som kan användas som utgångspunkt för diskussion kring cykelplatsbehovet. För grundskola motsvarar detta värde 30-70 cpl/100 elever och då ingår personalens behov av cykelplatser. Med cirka 400 elever på skolan så blir behovet av cykelplatser 120-280. Med hänsyn till skolans läge i staden och med Västra Hamnens profil som en hållbar stadsdel bör man stärka denna profil och satsning med en god tillgång till och lokalisering av cykelparkeringsplatser nära skolans entréer.

Barn med eller utan föräldrar som går eller cyklar till skola och förskola kommer i huvudsak att angöra skolområdet via gång- och cykelvägen söder om skoltomten samt via gång- och cykelvägen längs Einar Hansens esplanad. Det är viktigt att merparten av cykelplatserna lokaliseras mot Einar Hansens esplanad samt mot gång- och cykelvägen söder om skoltomten, för att göra det säkert och bekvämt för cyklisterna. Utrymme för cykelkärror och lådcyklar måste finnas tillsammans med möjligheten att parkera barnvagn över dagen för föräldrar som går eller åker kollektivt.

För idrottshallen och sjumannaplanen är det viktigt att det finns tillgängliga cykelparkeringar. Enligt parkeringsnormen är cykelplatsbehovet för idrottsanläggningar 20-40 cpl/100 besökare. I första hand väntas idrottarna komma från närområdet och därför väntas en stor andel gå och cykla hit, därför föreslås att den högre normen, 40 cpl/100 besökare, användas. Antalet besökare till idrottshallen och sjumannaplanen kvällstid antas bli i storleksordningen 50 personer, vilket innebär ett behov av ca 20 cykelplatser.

För bostäder gäller 2,5 cpl/lgh, medan det för studentbostäder är 1,5 cpl/lgh eftersom antalet boende där är färre än i vanliga lägenheter. Oavsett lägenhets-

typ ska 1 cpl/lgh vara lättillgänglig. I det fall lägenheter med ett rum byggs kan den lägre normen användas, vilket innebär ett cykelparkeringsbehov på 75 cykelplatser för 50 lägenheter.

BILPARKERING

Malmö stads Parkeringspolicy och Parkeringsnorm för bil, mc och cykel i Malmö anger ett behov av sju bilplatser för anställda för en 10 avdelningsförskola beräknat på 3,5 anställda per avdelning och 0,2 bilplatser per anställd. Parkeringsnormen anger inget behov av besöksparkering men det krävs 1,5 bilplatser per avdelning för angöring vilket innebär möjlighet för 15 bilar att angöra för 10 avdelningar.

För skolor är de anställdas parkeringsbehov 0,2 bilplatser/anställd. 400 elever ger mellan 50-60 anställda vilket innebär ett behov på 10-12 bilplatser. En särskild utredning krävs för att beräkna skolors parkeringsbehov. Jämfört med en förskola så går och cyklar ett större antal elever själv eller i sällskap med vuxen till och från skolan. Med hänsyn till detta borde angöringsbehovet vara mindre än till förskola.

Parkering för anställda till skolan/förskolan ordnas via parkeringsköp eller parkeringsavtal i någon befintlig parkeringsanläggning. Inga särskilda parkeringsplatser för besökare kommer att anläggas inom skolans område. Det finns även möjlighet att anlägga en parkeringsanläggning under markplan inom området. För att ansluta till parkeringsgaraget krävs det en ca 35 meter lång ramp, vilken kan anläggas i byggnaden för bostäder/idrottshall.

Inom skoltomten och vid idrottshallen måste det finnas minst en bilplats för rörelsehindrade på högst 25 meters gångavstånd till respektive entré. Platsen ska vara anpassad för rörelsehindrade med särskilt parkeringstillstånd och ska utformas fem meter bred om inte intilliggande yta kan användas för av- och påstigning.

Enligt parkeringsnormen är behovet för idrottsverksamhet 0,1-0,3 bpl/besökande. Med hänsyn till det kollektivtrafiknära läget föreslås den lägre normen 0,1 bpl/besökande användas för idrottshallen och sjuannaplanen. Antalet besökare till idrottshallen och sjuannaplanen kvällstid antas bli i storleksordningen 50 personer. Detta innebär ett parkeringsbehov på ca 5 bilplatser. Bilparkering för fritidsaktiviteter kvällstid borde kunna ordnas i något av de näraliggande parkeringshusen för samordning med bilplatser som i huvudsak nyttjas dagtid av personal till skolan alternativt av kontorsanställda.

Det kollektivtrafiknära läget, 1,1 km till Anna Lindhs plats, gör det möjligt med en relativt låg parkeringsnorm för bostäder. Några näraliggande referenser är Fullriggaren 0,8 bpl/lgh med avtal om bilpool, p-köp i p-hus m.m. (1,5 km till Anna Lindhs Plats), Kappseglaren 0,8 bpl/lgh endast avtal om bilpool (1,3 km till Anna Lindhs Plats) samt Maskinverkstaden 0,7 bpl/lgh med avtal om bilpool (drygt 500 m till Anna Lindhs Plats). I det fall ”normalstora” lägenheter

byggs och bilpool anordnas föreslås parkeringsnormen för bostäderna vara 0,65 bpl/lgh (exkl. besöksplatser). För enrumslägenheter med pentry anger parkeringspolicyn 0,15 bpl/rum, vilket innebär ca 8 bilplatser för 50 lägenheter.

ANGÖRING

Angöring är tillåten inom området och därmed är Stapelbäddsgatan och Kilgatan (lokalgatan norr om skolområdet) möjliga att använda för leveranser samt hämtning och lämning av barn.

Angöring till skolan i form av leveranser till skola med kök samt sopfordon kan endast ske via den norra lokalgatan eller Stapelbäddsgatan. Eftersom byggnaderna i huvudsak kommer att lokaliseras mot Einar Hansens esplanad kommer den norra lokalgatan vara det bästa alternativet.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

VA

Anslutningsmöjligheter till vatten och avlopp kommer att finnas både i Einar Hansens esplanad och i omgivande lokalgator där nya va-ledningar kommer att byggas.

HÖJDSÄTTNING

Byggnader får inte ha färdigt golv lägre än +3,0.

AVFALLSHANTERING

Avfallshanteringen skall lösas i enlighet med *Avfallsplan 2011-2015 för Malmö stad och Burlövs kommun*.

Miljöhus bör, för att skapa tillräckliga friytor, integreras i skolbyggnaden. Placeringen bör vara i den nordvästra delen av fastigheten för att underlätta angöring.

EL

Det finns behov av en nätstation inom planområdet vilket detaljplanen ger möjlighet för. Enligt starkströmsföreskrifterna måste avståndet mellan nätstation och brännbar byggnad/byggnadsdel som används för långvarig vistelse vara minst 5 meter.

VÄRME

Det är möjligt att ansluta planområdet till fjärrvärmenätet samt till natur- och biogasnätet.

EKONOMISKA OCH SOCIALA KONSEKVENSER

BOSTADSPOLITISKA MÅL

Bostadspolitiska mål för Malmö, antogs av kommunfullmäktige 2009-04-27. Målen är indelade i mål för en socialt hållbar bostadsförsörjning, mål för en ekonomiskt hållbar bostadsförsörjning samt mål för ett ekologiskt långsiktigt hållbart byggande. Dessa övergripande mål är indelade i 13 delmål.

Detaljplanen bidrar till att uppfylla målen om att behovet av lokaler för skola och barnomsorg ska behandlas tidigt i planprocessen samt att bostadsbyggnandet i huvudsak ska ske i områden där infrastruktur i form av vatten och avloppsgator, kollektivtrafik och övrig kommunal och privat service redan finns.

Planområdet utgör kommunal mark vilket innebär att Miljöbyggprogram syd kommer att användas vilket i sin tur gör att detaljplanen bidrar till målsättningen att byggandet av nya byggnader ska ske enligt högt ställda ekologiska krav.

BARNPERSPEKTIV

Enligt FN:s barnkonvention ska barns bästa sättas i främsta rummet. Planområdet har goda förutsättningar att bli en bra miljö för både barn och vuxna genom att det är möjligt att uppföra skola och förskola samt att det ges möjlighet för idrott, med närhet till ett säkert och utvecklat gång- och cykelnät.

KOMMUNAL SERVICE

Detaljplanen bidrar till att tillgodose det behov av förskole- och skolplatser som finns i Västra Hamnen.

KOMMERSIELL SERVICE

Idag finns ICA Maxi ca 250 m sydväst om planområdet. Runt om i Västra Hamnen finns flera mindre butiker och restauranger.

RELEVANTA PROJEKT I OMGIVNINGEN

Väster om planområdet planeras en omvandling av det gamla mässområdet som så småningom beräknas rymma 16 nya kvarter med bostäder, kontor, service och förskolor.

MILJÖKONSEKVENSER

STADSBILD

Utbyggnad enligt detaljplanen innebär en förändring av stadsbilden i och med omvandlingen från en asfaltsyta till en skolbyggnad med upp till fem våningar. För området med användningen idrott, bostäder och centrumverksamhet tillåts en höjd på 10 m vilket är anpassat till en idrottshall. Mot Stapelbäddsgatan och gång- och cykelvägen medges en höjd på 19 m vilket ger möjlighet att bygga bostäder i ca fem våningar.

Höjderna är i enlighet med tidigare planprogram och bedöms inte påverka stadsbilden negativt.

Bebyggelsen placering vid Einar Hansens esplanad och mot Stapelbäddsgatan förstärker gaturummen.

PARK

Denna detaljplan innebär att en mindre park i gällande detaljplan, 5025 *Område öster om Varvsparken och mäsballarna*, tas bort.

En del av parkmarken i det genomgående gång- och cykelstråket förläggs på kvartersmark med bestämmelsen att trädrad ska finnas. Syftet är att kombinera trädrad och cykelparkering för skolan.

HÄLSA OCH SÄKERHET

MILJÖKVALITETSNORMER FÖR LUFT

Enligt kartläggning (Nilsson, 2006) bedöms inte miljö kvalitetsnormer för utomhusluft överskridas i planområdet.

STÖRNINGAR FRÅN NÄRLIGGANDE INDUSTRIER

Enligt rapporten *Kartläggning av luftkvaliteten i Västra Hammen vinter 2007/2008* framtagen av Miljöförvaltningen 2008 kan det inom planområdet förekomma xylénlukt från EWP:s produktion av vindkraftverk på fastigheten Hammen 21:149. EWP har tillstånd enligt Miljöbalken som reglerar att utsläpp av xylén. Tillståndet enligt Miljöbalken sträcker sig till 2015-06-30. Enligt denna rapportens kartering ligger planområdets sydöstra del inom gränsen för frekvent luktstörning. Gällande hyresavtal går ut 2015-06-30 och det kommer inte att förlängas. För bostäder anges i detaljplanen att genomförandetiden börjar 2015-06-30.

Kockums Industrier och EWP Windtower Production AB hanterar stora mängder brandfarlig acetylen i nära anslutning till Skeppsgatan. I samband med detaljplan för *del av Hammen 21:149 (Varvsstaden etapp 2)* har en riskanalys daterat 2011-05-16 upprättats av Tyréns där följande risker/störningar identifierats: För EWP finns en nyligen framtagen riskutredning som visar att riskerna med verksamheten hänger samman med deras hantering av gasflaskor (acetylen, gasol) i första hand och till viss del hantering av brandfarliga vätskor. Kockums industrier hanterat/har hanterat brandfarlig gas. Enligt allmänna råd från Myndigheten för Samhällsskydd och Beredskap (MSB) till föreskriften ”Brandfarlig gas i lös behållare” kan det betryggande avståndet till olika verksamheter variera mellan 3 och 100 meter, beroende på mängder och hur de förvaras/hanteras. Om svårutrymda lokaler undantas så uppgår det lämpliga dimensionerande avståndet till 50 meter som mest.

Planområdet är beläget ca 130 m från verksamheten.

MILJÖKVALITETSNORMER FÖR VATTEN

Planområdet ligger i närheten av både Lommabukten (Öresund) och Malmö hamnområde. Områdena är i VISS, Vatteninformation Sverige kategoriserat som Kust. Målet för Lommabukten och Malmö hamnområde är att uppnå God ekologisk status år 2021 samt God kemisk status år 2015. Andelen hårdgjord yta kommer att minska inom planområdet vid ett genomförande av detaljplanen. Dagvattenhantering kommer lösas i dagvattenledningar i lokalatorna.

Sammantaget bedöms ett genomförande av detaljplanen inte medföra någon risk för försvårande av att uppnå målen för miljö kvalitetsnormer för vatten.

TRAFIKBULLER

Bullerutredning, daterad 2012-06-26 upprättad av Ramböll konstaterar att angående skolverksamheten klaras riktvärden för trafikbuller vid fasad utan problem. Det samma gäller för utemiljön avseende ekvivalentnivå. Gränsen för 70 dBA maximalnivå ligger en bit in på den yta som kan uppfattas som skoltomt. Om det inte kommer att förekomma tung trafik på Stapelbäddsgatan kommer även de maximala ljudnivåerna att underskrida 70 dBA. För enkelsidiga bostäder ut mot Stapelbäddsgatan beräknas ljudnivåerna från vägtrafiken uppgå till ca 52 dBA ekvivalentnivå. Relativt höga maxnivåer är beräknade men bedömningen görs att det inte kommer att förekomma tung trafik på Stapelbäddsgatan under nattetid.

Öster om den planerade skolan ligger Stapelbäddsparken med framförallt skateboardaktivitet. Tidigare har störande ljud från denna lyfts fram som ett problem för framtida bostadsbebyggelse i området. Skateboardåkningen bedöms inte komma att medföra kontinuerliga störningar för undervisningsverksamheten. De tider som parken har mest aktivitet ligger normalt utanför undervisningstid. Framtida arrangemang i Stapelbäddsparken bör dock ta hänsyn till skolverksamheten och inte sammanfalla med undervisningstid. Planerade bostäder utmed Stapelbäddsparken kommer sannolikt heller inte att utsättas för höga ljudnivåer under normala omständigheter. Beroende på enstaka arrangemangs karaktär kan såväl bollplanen som skateparken upplevas som mer eller mindre störande.

MARKFÖRORENINGAR

Detaljplanen innehåller en bestämmelse som anger att bygglov inte får beviljas innan markförorening är avhjälpt. Krav på avhjälpandeåtgärder kommer att ställas av Miljönämnden som ska tillse att marken kan bebyggas enligt detaljplanen på ett sätt som inte innebär risker för människors hälsa och säkerhet.

På uppdrag av Fastighetskontoret i Malmö Stad har Sweco Environment AB utfört en miljöteknisk markundersökning på del av fastigheten Bilen 4 i Västra Hamnen, Malmö. Syftet med uppdraget har varit att påvisa eventuella föroreningar i mark och grundvatten inom fastigheten samt att tillämpa tidigare framtagna storstadsspecifika markanvändningsscenarioer vid presentation av föroreningsresultaten. Storstadsspecifika riktvärden för Malmö, Göteborgs och Stockholms stad har tagits fram för sju markanvändningsscenarioer samt för djupt liggande jord (Sweco, 2010).

Halter över de storstadsspecifika riktvärdena har påträffats för PAH, oljekolväten och metaller. Överskridandena förekommer i de ytligare jordskikten (0-1,5 m) i den östra delen av planområdet.

Markundersökningen i sin helhet finns att tillgå på stadsbyggnadskontoret.

ELEKTROMAGNETISKA FÄLT

Nätstationer ska placeras minst fem meter från lokaler som används för långvarig vistelse. Elnätsföretaget ska i samband med uppförande av nätstation kunna visa att gällande riktlinjer för elektromagnetiska fält uppfylls.

GENOMFÖRANDET AV DETALJPLANEN

ORGANISATORISKA GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Fastighetskontoret samordnar genomförandefrågorna angående markupplåtelse, fastighetsbildning, ledningsrätter, marksanering och erforderliga avtal.

E.ON ansvarar för att nätstationer uppförs enligt Elsäkerhetsverkets föreskrifter och allmänna råd ELSÄK-FS 2008:1.

TEKNISKA GENOMFÖRANDEFRÅGOR

En arkeologisk utredning av området ska beställas och bekostas av fastighetskontoret. Ingrepp i fornlämning regleras enligt Lag (1988:950) om kulturminnen mm (KML) och beslut gällande detta fattas av Länsstyrelsen.

En inventering av fartygsdockans konstruktioner har utförts av Fastighetskontoret. Ytterligare grundundersökning förutsätts tas fram av exploatören i samband med bebyggandet av området.

Räddningstjänstens tillgänglighet till området är inom normal insatstid. Brandvattenförsörjning ska anordnas i området i samråd med Va Syd. Flödet i brandposterna ska dimensioneras enligt VAV-normen p-83, tabell 2.3. Avståndet mellan brandposterna ska vara max 150 meter under förutsättning att brandposter anordnas i ett "rutnät" och maximalt avstånd mellan brandpost och uppställningsplats för släckbil inte får överstiga 75 meter. Byggherren ska redovisa att brandvattenförsörjningen är säkerställd i samband med bygglov. Tillträde för räddningstjänstens fordon ska anordnas inom området. Avståndet mellan körbar väg och husens entré får inte överstiga 50 meter. Byggherren ska redovisa att åtkomligheten är säkerställd i samband med bygglovansökan. Området är beläget inom normal insatstid.

Miljöbyggnadsprogram SYD ska följas vid projektering, byggnation och uppföljning.

Innan bygglov kan beviljas med stöd av detaljplanen måste markföroreningar vara slutligt avhjälpade. På grund av att denna process kan vara utdragen och tillsynsmyndighetens, i detta fall miljönämndens, beslut om godkännande av plan för avhjälpande kan överklagas, är det viktigt att den inleds så tidigt som möjligt.

Planområdet kommer att saneras under hösten 2012.

Befintlig betong i mark skall rivas till ett djup som anpassas till kommande markanvändning. Där nya ledningar skall läggas rivs betongen till minst 1 m under ny ledning.

EKONOMISKA GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Kostnaden för utarbetandet av detaljplanen regleras i taxa för stadsbyggnadsnämndens verksamhet, antagen av kommunfullmäktige 2011-04-20. Kostnaden består av en startavgift och en planavgift. Avgifterna regleras i startavtal respektive planavtal.

Eventuell nödvändig flytt eller ombyggnad av fjärrvärme-, gas-, tele- eller el-ledningar bekostas av Fastighetskontoret.

Planens genomförande förutsätter avstyckning från Bilen 4 vilket ska bekostas av Fastighetskontoret.

FASTIGHETSÄTTSLIGA GENOMFÖRANDEFRÅGOR OCH KONSEKVENSER

FASTIGHETSÄTTSLIGA OCH ÖVRIGA FÖRRÄTTNINGAR

Fastighetsbildning krävs för nya fastigheter för kvartersmark med skola respektive idrotts- och bostadsändamål.

Ledningar och nätstation som kommer att finnas inom kvartersmark ska lämpligen tryggas genom att servitut eller ledningsrätt bildas för dess ändamål. Initiativ till bildande av servitut eller ledningsrätt tas av berörd rättighets- eller ledningshavare.

KONSEKVENSER FÖR FASTIGHETEN BILEN 4

Från fastigheten Bilen 4 styckas minst två fastigheter för skol- och förskoleändamål samt idrotts- och bostadsändamål.

Den blivande fastigheten avsedd för skol- och förskoleändamål kan komma att belastas av ledningsrätt eller avtalsservitut på grund av den planerade nätstationen inom området.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Detaljplanen innehåller en administrativ bestämmelse som innebär att bygglov inte får ges för ändamålet innan markföreningen är avhjälpt.

Genomförandetiden för detaljplanen är tio år från det datum planen vunnit laga kraft. För bostäder börjar genomförandetiden att gälla 2015-06-30.

MEDVERKANDE

Detaljplanen har handlagts av stadsbyggnadskontoret. Under arbetet med att ta fram detaljplanen har dessutom tjänstemän från Fastighetskontoret, Gatukontoret, Miljöförvaltningen, Stadsdelsförvaltningen och Serviceförvaltningen deltagit.

Lone Åkesson

Ted Gustavsson