



## Tjänsteskrivelse

**Datum**

2025-09-15

**Vår referens**

Asterios Tolikas

Planarkitekt

asterios.tolikas@malmo.se

## Inriktningsbeslut Nyhamnen

**SBN-2024-886**

### Sammanfattning

För uppstarten av detaljplanen för Polstjärnan och för den fortsatta planläggningen av Nyhamnen behöver det finnas ett tydligt ramverk som ger aktörerna förutsägbarhet samt säkerställer att de övergripande ambitionerna i fördjupningen av översiktsplanen för Nyhamnen uppnås. Därför önskar stadsbyggnadskontoret ett inriktningsbeslut kring två aspekter;

- exploaterings omfattning, och
- strukturplanen.

Fördjupningen av översiktsplanen innehåller ett mål om täthet som anger att stadsdelen ska innehålla mellan 7000 - 9000 nya bostäder och 12 000 - 16 000 nya arbetsplatser.

Stadsbyggnadskontorets analys visar att med en exploatering motsvarande ca 7000 bostäder och 12 000 arbetsplatser så kan en mycket tät stadsmiljö åstadkommas samtidigt som målen i övrigt uppfylls som handlar om goda livsmiljöer och en levande stadsdel.

Stadsbyggnadskontoret önskar nämndens inriktningsbeslut om att det är en exploatering i denna storleksordning som ska vara målsättningen.

Bedömningen om 7000 bostäder innebär en hög täthet. Tillsammans med Gamla staden kommer Nyhamnen utgöra Malmös tätaste stadsdel.

Vidare önskar stadsbyggnadskontoret ett inriktningsbeslut som anger att den bearbetade strukturplanen ska vara utgångspunkten för fortsatt planläggning. Den bearbetade planen innebär en mer robust och flexibel struktur än den som redovisades i fördjupningen av översiktsplanen och har tagits fram gemensamt med fastighets- och gatukontoret med förutsättningarna för genomförande i fokus.

### Förslag till beslut

1.Stadsbyggnadsnämnden beslutar att inriktningen för det fortsatta arbetet ska vara att planläggningen av Nyhamnen



- ska möjliggöra exploatering i en omfattning som gör det möjligt att uppfylla mål om goda livsmiljöer och levande stadsdel. Detta motsvarar ca 7000 nya bostäder och 12 000 nya arbetsplatser i stadsdelen som helhet.
- ska ha den bearbetade strukturplanen för Nyhamnen som utgångspunkt

## Beslutsunderlag

- G-Tjänsteskrivelse SBN 2025-09-25 Inriktningsbeslut Nyhamnen
- Bearbetad strukturplan för Nyhamnen

## Beslutsplanering

Stadsbyggnadsnämnden 2025-09-25

## Ärendet

### *Bakgrund*

Fördjupningen av översiktsplanen för Nyhamnen (FÖP Nyhamnen), som antogs 2019, innehåller ett mål om 700 000 - 900 000 m<sup>2</sup> nya bostäder (ca 7000 - 9000 bostäder) och 300 000 - 400 000 m<sup>2</sup> kontor (ca 12 000 - 16 000 arbetsplatser).

Vidare innehåller fördjupningen en föreslagen strukturplan som avspeglar den levande och täta stadsmiljö som eftersträvas.

I samband med det fortsatta arbetet med utvecklingen av Nyhamnen efter det att fördjupningen av översiktsplanen antogs, har stadsstrukturen och exploaterings omfattning studerats.

### *Täthet och exploatering*

Det har identifierats att fördjupningen av översiktsplanen innehåller mål som i viss mån står emot varandra. Detta handlar främst om bebyggelsens täthet. Analysen visar att den högre delen av målet (9000 bostäder och 16 000 arbetsplatser) innebär att hela Nyhamnen måste bestå av bebyggelse med i genomsnitt minst 11-12 våningar. En sådan exploatering medför i sin tur krav på samhällsservice i en omfattning som har ett mycket stort ytbehov vilket medför att bebyggelse behöver bli högre.

En exploatering som motsvarar ca 7000 bostäder och 12 000 arbetsplatser motsvarar i genomsnitt en bebyggelse med 7 - 8 våningar generellt i hela Nyhamnen. På några platser lägre och på några platser betydligt mycket högre.

Bebyggelse i denna omfattning innebär att Nyhamnen, tillsammans med gamla staden, blir Malmös tätaste stadsdel med en mycket hög exploatering och ett effektivt markutnyttjande. Samtidigt kan goda livsvillkor, varierande karaktärer och en levande



och jämlik stad uppnås. Mer stationsnära delar av Nyhamnen kommer vara möjliga att bebygga tätare och högre än andra delar.

### *Strukturplan*

Strukturplanen, som den redovisas i översiktsplanen, skapar förväntningar på en tät, funktionsblandad och levande stadsmiljö. Stadsbyggnadskontoret bedömer att denna bild dels inte rättvist speglar den höga exploateringen, dels inte tillräckligt flexibel för att kunna vara hållbar över tid.

Strukturplanens genomförande förutsätter till viss del att utfyllnader kan göras i vattnet – en förutsättning som är något som är mycket osäker och som dessutom har kommit i ett annat ljus under åren efter FÖP:ens antagande.

För att fördjupningen av översiktsplanens mål i övrigt ska kunna uppfyllas har bedömningen gjorts att en strukturplan med lägre detaljeringsgrad och större flexibilitet bör läggas till grund för planläggningen. Detta har också betydelse för den fortsatta utvecklingen i samverkan med de aktörer som är och kommer att vara verksamma i området.

Gemensamt med fastighets- och gatukontoret har stadsstrukturen därför bearbetats för att åstadkomma en struktur som är flexibel och robust, men som fortfarande håller sig till fördjupningen av översiktsplanens mål och riktlinjer i övrigt. Den bearbetade strukturplanens flexibilitet innebär att den i sig tål stora variationer i byggnadshöjder och täthet. Den är vidare robust i det avseendet att den inte är beroende av kommande ställningstaganden kring exempelvis utfyllnader i vattnet.

Den bearbetade strukturplanen lägger fast huvudgator, större parker och viktiga stråk men lämnar en frihet att lösa mer detaljerade frågor om innehåll och utformning till kommande planarbeten och den samverkan med fastighetsägare som behöver kunna ske i samband med dem.

Förändrade dragningar av gatustrukturen gör det möjligt att undvika rivning av befintlig bebyggelse i större utsträckning än tidigare.

Den bearbetade strukturplanen innehåller en justerad dragning av Hans Michelsensgatan. Denna är föremål för planläggning i detaljplan och förväntas antas efter årsskiftet 2025/2026.

### *Inriktningsbeslut*

Arbetet pågår med att starta upp detaljplan för en stor del av södra Nyhamnen som går under den samlande benämningen Polstjärnan. Detta arbete bygger på en nära samverkan med aktörerna i området. I detta sammanhang kommer översiktsplanens



målsättningar att konkretiseras vilket underlättas av att det finns en tydlig inriktning från stadens sida.

För att skapa ett tydligt ramverk som ger aktörerna förutsägbarhet, samt säkerställer att de övergripande ambitionerna i fördjupningen av översiktsplanen för Nyhamnen kan uppnås önskar stadsbyggnadskontoret ett inriktningsbeslut i fråga om tätheten och den övergripande strukturen.

### **Ansvariga**

Vesna Vasiljkovic Avdelningschef

Marcus Horning Stadsbyggnadsdirektör