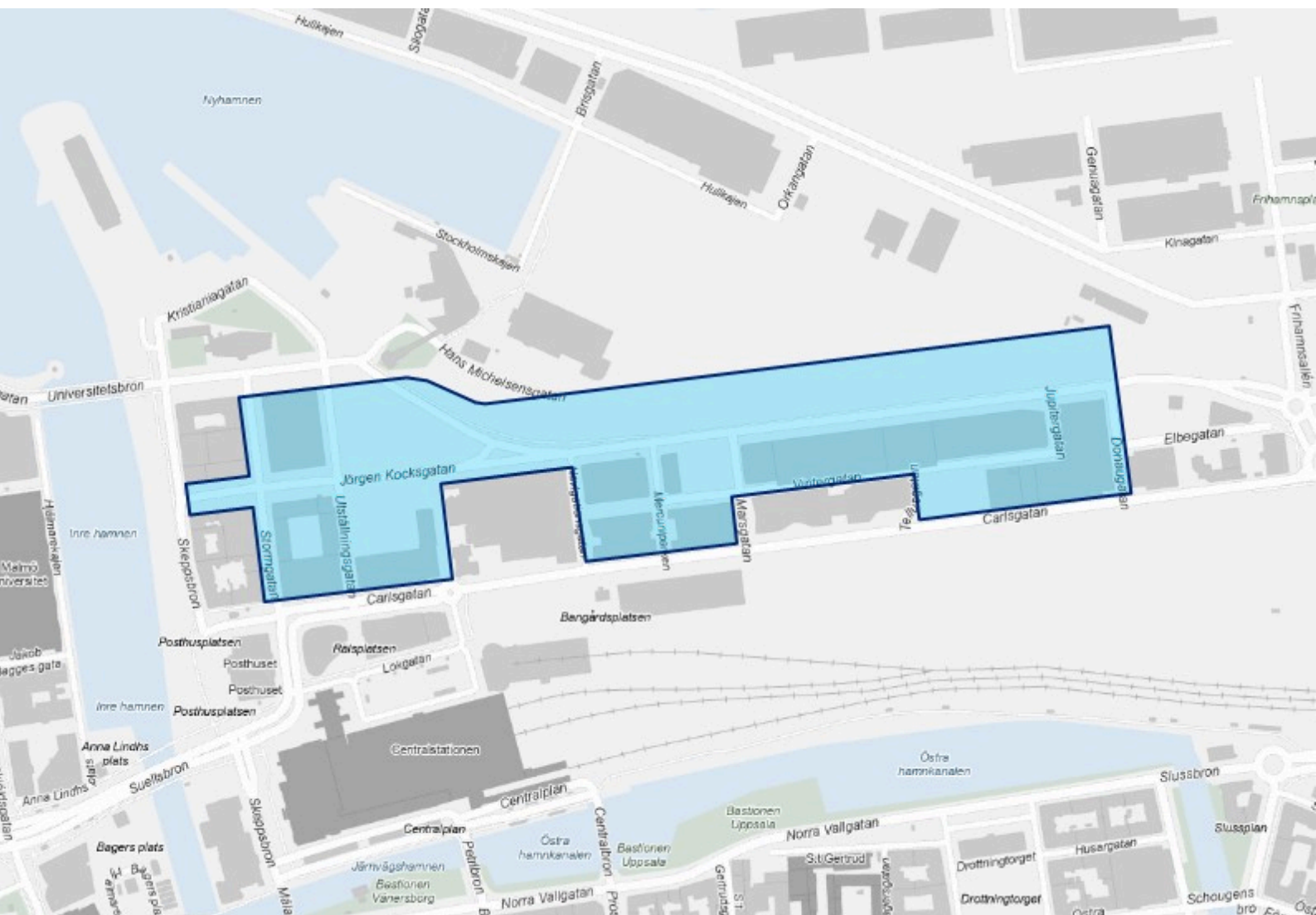




Detaljplan för fastigheten Polstjärnan 1 m.fl. i Inre Hamnen

PLANUPPDRAG



Innehållsförteckning

Planuppdrag.....	1
Underlag till begäran om planuppdrag.....	2

Planuppdrag

Planuppdraget innehåller de grundläggande utgångspunkterna för ett planarbete. Stadsbyggnadsnämnden ger stadsbyggnadskontoret ett planuppdrag inför varje arbete med att upprätta eller ändra en detaljplan.

Underlag till begäran om planuppdrag

Innan arbete påbörjas med en detaljplan ger stadsbyggnadsnämnden ett uppdrag till stadsbyggnadskontoret. Planuppdraget formulerar utgångspunkterna för planläggningen och ligger till grund för det fortsatta arbetet.

Detaljplanens syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra omvandling av berörda kvarter i Nyhamnen, i enlighet med gällande styrdokument.

Användningar som ingår är bland annat kontor, bostäder, park, gator, torg, förskola, mobilitetshus, besöksanläggning, småskalig verksamhet samt centrumverksamhet.

Vidare är syftet att skydda och bevara kulturmiljövärden i befintlig bebyggelse och utveckla dessa. Med avstamp i områdets historia ska området transformeras över tid och stödja mellan användning på kort och lång sikt.

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

Motiv och långsiktiga mål

Motiv

Planläggningen motiveras av att Malmö växer kraftigt både befolkningsmässigt men också i antalet arbetsplatser.

Omvandlingen av Nyhamnen möjliggör en naturlig utvidgning av Malmös innerstad. Flera strategiska planeringsarbeten kring Nyhamnens framtid har genomförts under de senaste åren. Ett antal infrastrukturfrågor har också utretts och

hanterats, andra kvarstår att hantera i kommande planering. Området närmast Malmös centralstation bedöms som moget för detaljplanering. Därför påbörjas detta arbete nu.

Långsiktiga mål

Nyhamnen finns redan – platsen är en levande del av Malmö och rymmer både historia och framtid. Med ledorden förvalta, förädla och förbättra formas nästa kapitel i Nyhamnens historia – ett kapitel där återbruk, klimatneutralitet, kulturdriven utveckling och innovation står i centrum.

Genom att etablera en robust stadsstruktur som bygger på det som redan finns och kan börja utvecklas nu, skapas långsiktiga förutsättningar för en mångsidig, resilient och levande stadsdel.

KVALITETSAMBITION

1. Låt de platsspecifika kvaliteterna – hamnens kulturmiljö, variation och vattenkontakt – möta samtida tillägg och skapa en stadsdel med en tydlig arkitektonisk identitet.
2. Den befintliga byggda miljön är både resurs och drivkraft i omvandlingen. Att utgå från det som redan finns blir en självklar strategi för en platsbunden och hållbar stadsutveckling.
3. Nyhamnen blir en tät stadsdel, där den robusta strukturen balanseras för att skapa gynnsamt mikroklimat. Rummen mellan husen ges tillgång till ljus, sol, grönska och lä, samtidigt som ny grönska möter hamnmiljön och stärker områdets karaktär.

JÄMLIKHETSAMBITION

1. Skapa platser där stads-, kultur- och föreningsliv kan utvecklas över tid. Här ska finnas kultur- och fritidsaktiviteter för alla åldrar och hela Malmö.
2. Kulturen fungerar som en drivkraft och ges långsiktiga förutsättningar. Kultur- och föreningslivets villkor stärks, samtidigt som kreativa näringar och innovation får plats i stadsdelen och bidrar till ett hållbart näringsliv.
3. En blandning av bostadstyper och upplåtelseformer säkerställer att fler har råd att bo i Nyhamnen, och att stadsdelen blir socialt inkluderande.
4. Genom att främja folkliv och långsamma rörelser i stadsrummet skapas en tillgänglig och trivsamt miljö som bjuder in till vardagligt bruk och oväntade möten.

KLIMATAMBITION

1. Nyhamnen utvecklas i en tid av akuta klimatutmaningar. Att bygga för klimatneutralitet och klimatanpassning är grundläggande – här förenas lösningar som både skyddar och stärker områdets unika kvaliteter.
2. Skapa förutsättningar för gångvänliga miljöer och ett bra mikroklimat i inkluderande, gröna stadsrum.
3. Optimera för att minimera energianvändningen och maximera potentialen för lokal, hållbar energiproduktion.
4. Stadsdelen ska ha en medveten resursanvändning och stödja en klimatmedveten livsstil för Malmöborna.

Stadsbyggnadsidé

Planområdet spelar en nyckelroll för att skapa starka stråk som länkar samman stadsdelen vidare åt öster och norr. Genom nya kopplingar vävs Nyhamnen tydligare in i den urbana helheten och bidrar till en mer sammanhängande och lättillgänglig stadsmiljö.

I den västra delen av planområdet växer en tydlig och sammanhållen stadskaraktär fram, där blandade funktioner, levande bottenvåningar och nära kopplingar till vattnet skapar en dynamisk och inbjudande stadsdel. Här blir det viktigt att stadsmiljön innehåller fler funktioner än kontor.

Den östra delen, som idag ligger lite mer i utkanten, får nytt liv genom nya stråk och en cykelförbindelse som på ett smidigt sätt knyter samman Nyhamnen med innerstaden. Förbättrad tillgänglighet lägger grunden för mer aktivitet och stärker känslan av en sammanhängande stadsdel.

På utvalda platser öppnas möjligheter för kluster av småskaliga verksamheter och kreativ användning av befintliga byggnader. Här skapas rum för initiativ som stärker den lokala identiteten och tillför flexibilitet i områdets utveckling.

Grönska och generösa publika ytor är en självklar del av stadsbilden och bidrar till en trivsamt, hållbar och balanserad struktur där sociala, ekologiska och ekonomiska värden möts och förstärker varandra.

Här ryms en arkitektur där nya tillägg vävs samman med den befintliga bebyggelsen och lyfter fram områdets unika karaktär. Genom att låta det som redan finns möta det som tillkommer skapas en levande blandning och en tydlig identitet, där historien blir en resurs för framtiden och stadens årsringar framträder på ett inspirerande sätt.



Strukturplan för Nyhamnen, med planområdet inom röd skraffering

Planarbete och process

Planuppdraget innebär att planarbete inleds för ett geografiskt område som är relativt stort och berör flera fastighetsägare och tomträttsinnehavare. Anledningen till detta är att det finns övergripande frågor som måste lösas i ett större sammanhang:

- Det har skett bearbetningar av stadsstrukturen som angavs i den fördjupade översiktsplanen. Den nya strukturplanen behöver omsättas och förankras i geografin tillsammans med fastighetsägare och politik.
- Efter arbetet med den fördjupade översiktsplanen har mål och inriktning för kommande planering bearbetats och utvecklats. Fördelningen och placeringen av olika markanvändningar och funktioner i området söder om Hans Michelsengatan kan inte lösas i ett mer begränsat sammanhang.
- Exploateringen i området behöver samordnas mellan fastighetsägarna och någon form av samverkan komma till stånd som gör att kostnader för planarbete och utredningar etc. kan delas på ett rättvist sätt.

Planförutsättningar

Planförutsättningar



Ortofoto med planområdesgräns

Planområdet ligger i Nyhamnen och gränsar i söder mot Carlsgatan, i öster mot Donaugatan, i norr mot den blivande Hans Michelsensgatan och i väster mot Stormgatan. Området omfattar cirka 8 hektar och innehåller fastigheter samt delar av fastigheter enligt lista nedan med fastighetsbeteckning, ägare och nuvarande användning.

Kattegatt 1 - NCC Property Tjugofem AB - riven,
markparkering

Hamnen 22:2 - Malmö kommun, tomträttshavare Volito
Proveniens AB - kontor

Hamnen 22:3 - Malmö kommun - gatufastighet

Slagthuset 1 - FASTIGHETSBOLAGET MALMÖ SLAGTHUS
HB, ingår i Wihlborgskoncernen - hotell och markparkering

Sirius 1 - Vasakronan Fastigheter AB - kontor - 1990-tal

Hamnen 22:26 - Malmö kommun - tomträttshavare Skanska
Fastigheter Malmö AB - riven

Hamnen 22:27 - Malmö kommun - tomträttshavare
FASTIGHETS AB BRIGGEN I ÖRESUND - lager och kontor
1950-tal - ingen verksamhet

Hamnen 22:28 - Malmö kommun - tomträttshavare Briggen
Hamnen 22:28 AB - magasin "Kryddfabriken", KF 1920-tal,
idag ingen/tillfällig verksamhet

Polstjärnan 1 - Wihlborgs Cityfastighet AB - lager, används för
tillfälliga arrangemang.

Polstjärnan 2 - Wihlborgs Cityfastighet AB - spannmålssilo
mm, f.d. antikhandel, nu ingen verksamhet

Hamnen 22:40 - Malmö kommun - elcentral

Medusa 1 - Malmö kommun - riven

Medusa 2 - Malmö kommun - riven

Medusa 3 - VOLITO FASTIGHETER AKTIEBOLAG - äldre
lager

Medusa 4 - VOLITO FASTIGHETER AKTIEBOLAG - äldre
lager



Vy från Skeppsbron österut, längs Jörgen Kocksgatan



Vy söderut från gränd i mitten av kvarteret Slagthuset



Vy österut längs Jörgen Kocksgatan, kvarteret Polstjärnan till höger



Vy västerut längs Vintergatan, kvarteret Medusa till vänster och kvarteret Polstjärnan till höger



Kvarteret Medusa



Vy mot norr, Hamnen 22:27



Vy längs Carlsgatan västerut, kvarteret Medusa till höger



*Vy från Marsgatan söderut, kvarteret Sjustjärnan till vänster och Hamnen
22:28 till höger*

Riksintressen

De västra delarna av planområdet berör riksintresse för kulturmiljövården, M 114 Malmö, enligt 3 kapitlet 6 § miljöbalken.

Hela planområdet berör riksintresse högexploaterad kustzon, enligt 4 kapitlet 4 § miljöbalken.

Planområdet gränsar i söder till riksintresse för anläggningar för kommunikationer, järnväg, enligt 3 kapitlet 8 § miljöbalken.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Planläggningen är förenlig med översiktsplanen, som anger markanvändning blandad stad.

Överensstämmelse med länsstyrelsens granskningsyttrande över översiktsplanen

Planläggningen är förenlig med länsstyrelsens granskningsyttrande över översiktsplanen.

Ställningstagande om betydande miljöpåverkan

Genomförandet av detaljplanen bedöms preliminärt inte medföra en betydande miljöpåverkan enligt 6 kapitlet 3 § miljöbalken.

Behov av utredningar och fördjupande analyser

Utredningsbehov för aktuell detaljplan:

- Fördjupade antikvariska underlag för ett flertal byggnader
- Dagvatten och skyfall
- Omgivningsbuller
- Vind och mikroklimat
- Dagsljus (VSC, Vertical Sky Component)
- Risk för störning och olyckor
- Luftkvalitet/Luktpåverkan
- SNA, social nulägesanalys och BKA, barnkonsekvensanalys
- SKB, social konsekvensbedömning
- Trafik
- Parkering
- Naturvärdesinventering
- 3-30-300
- Geoteknik
- Markmiljö
- Arkeologi
- VA
- Övriga ledningar

Fler utredningar och analyser kan tillkomma.

Planförfarande och antagandeinstans

Planläggningen ska hanteras med standardförfarande i enlighet med 5 kapitlet 7 § plan- och bygglagen.

Översiktsplanen är aktuell och planläggningen är förenlig med översiktsplanen samt länsstyrelsens granskningsyttrande.

Planläggningen bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan och har inte ett betydande intresse för allmänheten eller i övrigt stor betydelse.

Beslut om att samråda om förslaget fattas av stadsbyggnadsnämnden. Beslut om att efter detta låta granska förslaget fattas av stadsbyggnadskontoret.

Planläggningen bedöms inte vara av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt, såsom avses i 5 kapitlet 27 § plan- och bygglagen. Beslut om antagande ska därför fattas av stadsbyggnadsnämnden.

Tidigare ställningstaganden

Gällande detaljplaner

Området omfattas preliminärt av följande detaljplaner:

- Dp 4125, 4220, 5068
- PL 41, 105, 965, 1143, 1167, 1457
- ÄDp 4995, 5773

