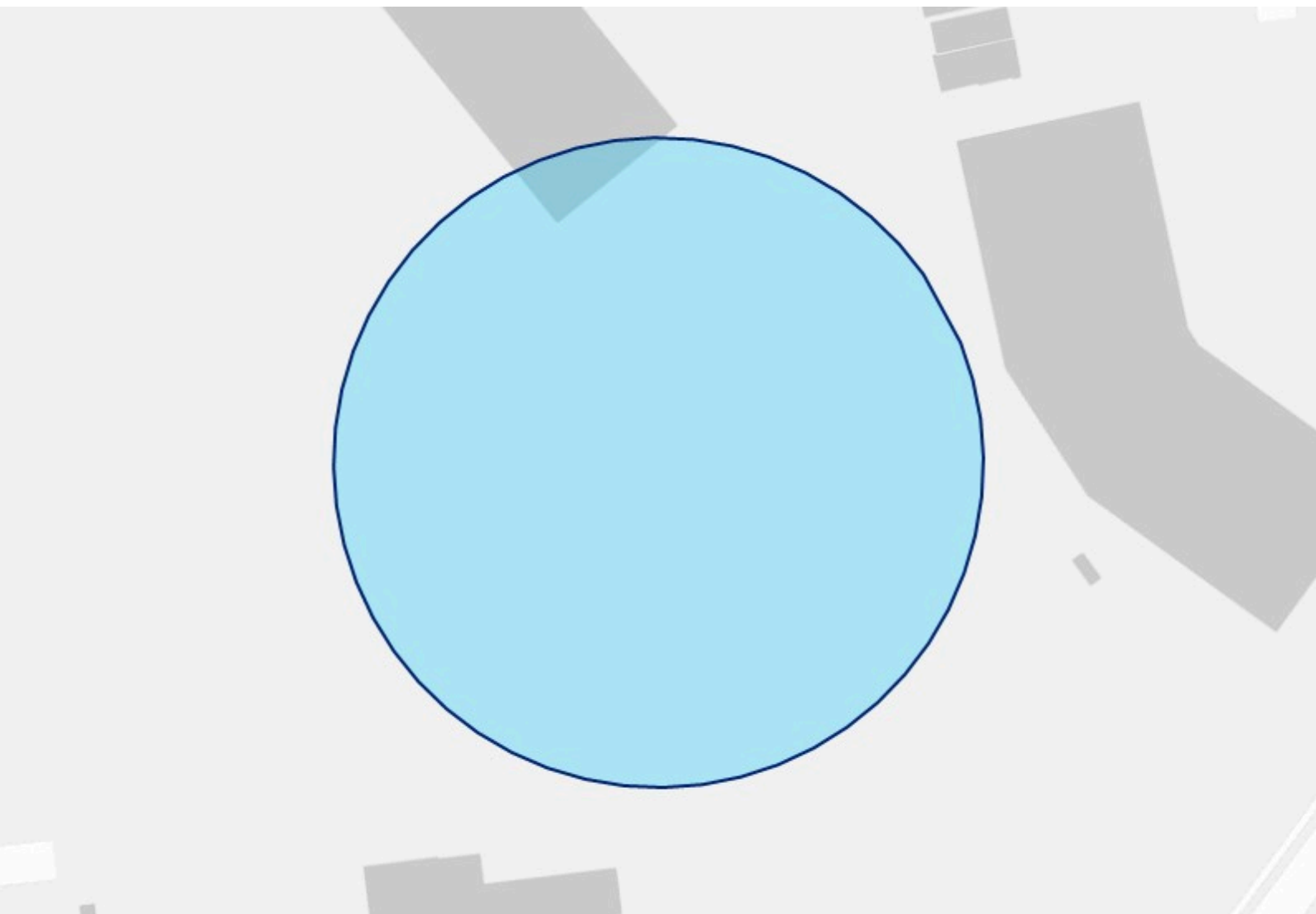


del av fastigheten Hamnen 22:164

PLANBESKED



Innehållsförteckning

Planbesked.....	1
Inledning.....	2
Styrande dokument och tidigare beslut.....	4
Övriga planeringsförutsättningar.....	9
Stadsbyggnadskontorets bedömning.....	11

Underlag till begäran om planbesked för del av fastigheten Hamnen 22:164

Sammanfattning

Stadsbyggnadskontoret föreslår att den sökande ges ett positivt planbesked. Ett planbesked är ett skriftligt beslut från stadsbyggnadsnämnden som visar om ett planarbete kommer att inledas för en sökt åtgärd som kräver ny, ändrad eller upphävd detaljplan.

Begäran om planbesked avser att möjliggöra en ny byggnad för en fördelningsstation.

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att planläggningen kan inledas under 2025 och att en detaljplan beräknas kunna antas 2028.

En ny detaljplan enligt planbeskedet bedöms vara förenlig med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande över översiktsplanen.

Området ligger i delområde Frihamnen, strax norr om Grimsbygatan och öster om Västkustvägen med mestadels verksamheter kopplade till logistik och hamn. I området pågår dock en omvandling från verksamheter kopplade till logistik och hamn till blandad stad. Givet platsens förutsättningar bedöms det lämpligt att pröva uppförandet av en fördelningsstation som ska försörja den nya bebyggelsen inom Nyhamnen.

Inledning

Begäran om planbesked

Stadsbyggnadskontoret tog den 2 september 2025 emot en begäran om planbesked för del av fastigheten Hamnen 22:164 i delområdet Frihamnen. Sökande är fastighets- och gatukontoret.

Begäran om planbesked avser ny detaljplan för att möjliggöra uppförandet av en ny fördelningsstation. Befintlig fördelningsstation strax söder om aktuellt planområde behöver ersättas med en större fördelningsstation för att kunna försörja en framtida exploatering i Nyhamnen med el.

Läge och areal

Området som begäran om planbesked avser ligger i de östra delarna av delområdet Frihamnen och omfattar delar av fastigheten Hamnen 22:164. Fastigheten utgör cirka 4000 - 5000 kvadratmeter.

Området gränsar i väster och norr till verksamheter inom fastigheten Hamnen 22:164. I öster gränsar området till ett spårområde inom fastigheten Hamnen 22:164. I söder gränsar området till befintlig fördelningsstation för el inom fastigheten Hamnen 22:198. Fastigheten nås från förlängningen av den allmänna gatan, Kinagatan.

Området ingår i ett nyttjanderättsavtal mellan Malmö stad och Copenhagen Malmö Port som gäller fram till 31 december 2027.

Området är delvis bebyggt i norr med en lagerbyggnad i en våning. Resterande yta används av Copenhagen Malmö Port för biluppställning.

Sida 3

Styrande dokument och tidigare beslut

Översiktsplan

Översiktsplan för Nyhamnen, antagen av kommunfullmäktige 2019, redovisar blandad stad för det aktuella området.

Nyhamnen öster

Nyhamnens östra del blir entrén till Malmös centrum. Marknivån närmast Västkustvägen höjs genom en sluttning upp till Västkustvägens nivå. Området runt Västkustvägen ska få en mer urban karaktär med entréer och utåtriktade funktioner. Ny fördelningsstation kommer att vara placerad i anslutning till spårområdet i öster och även fungera som ett skydd mellan ny bebyggelse och spårområdet.

Grön stad och naturmiljö

Viktiga gröna stråk och framtida kopplingar österut ska beaktas i planeringen av en ny fördelningsstation.

Klimatanpassning - höga havsvattenstånd

Området är utpekad som uppmärksamhetsområde för havsnivåhöjning.

Ledningsnät

Föreslagen höjning av marknivån vid Västkustvägen kan komma att öka marktrycket på befintliga ledningar. Genomförandet ligger i de senare etapperna av Nyhamnens utbyggnad men i ett tidigt skede krävs utredningar för att hitta lösningar för ledningsnätet i denna del.

Resurseffektivt byggande och energihushållning

Malmö stad ska med kunskapsöverföring och inspiration uppmåna till ett ekologiskt hållbart byggande.

Farliga verksamheter och markföroreningar

Industrispåret i Nyhamnens östra kant kan utgöra ett riskinslag på grund av farligt gods. Spåret kopplar samman bangården med Mellersta hamnen och trafikeras i huvudsak av godståg lastade med bilar. I framtiden planeras det även för en ny järnvägsbro över Industrihamnsrännan, så att spåret även når verksamheter i norra hamnen. Planerad expansion i Norra hamnen kommer leda till en större belastning och en större mängd farligt gods på spåret. Tågens låga hastighet gör dock att risken för olyckor bedöms som mycket liten, men det finns skäl att uppmärksamma riskbilden.

För att uppnå den täta och blandade staden ska riskskydd i form av ytkrävande säkerhetsavstånd undvikas. I huvudsak ska riskskyddet hanteras genom åtgärder på eller nära riskkällan alternativt på eller nära mottagaren. Mot industrispåret mellan godsbangården och Mellersta hamnen bidrar en uppfyllnad av marken med stödmur på 6,0 meter till en förhöjd säkerhetsnivå. Bebyggelse inom 150 meter från industrispåret ska förses med ventilationsintag vänt från industrispåret och en alternativ utgång på skyddad sida.

Inga nya verksamheter som medför betydande risker för omgivningen ska tillföras Nyhamnen.

Området har enligt en inventering måttlig risk för markföroreningar. Mark ska undersökas i tidiga planeringsskeden så att eventuella föroreningar uppmärksammas. Där så krävs ska mark saneras så att den kan användas utan risk för människors hälsa och säkerhet. Risker ska bedömas utifrån miljö- och hälsomässiga aspekter samt tekniska och ekonomiska förutsättningar.

Rimlighetsbedömningar av saneringsåtgärder i förhållande till markanvändningen ska genomföras innan beslut tas om hur föroreningar ska behandlas.

Området utgör normalriskområde för radon vilket innebär att konstruktioner ska vara radonskyddade.

Konsekvenser

Planbeskedet bedöms vara förenlig med översiktsplanen för Nyhamnen och länsstyrelsens granskningsyttrande över översiktsplanen.

Strukturplan

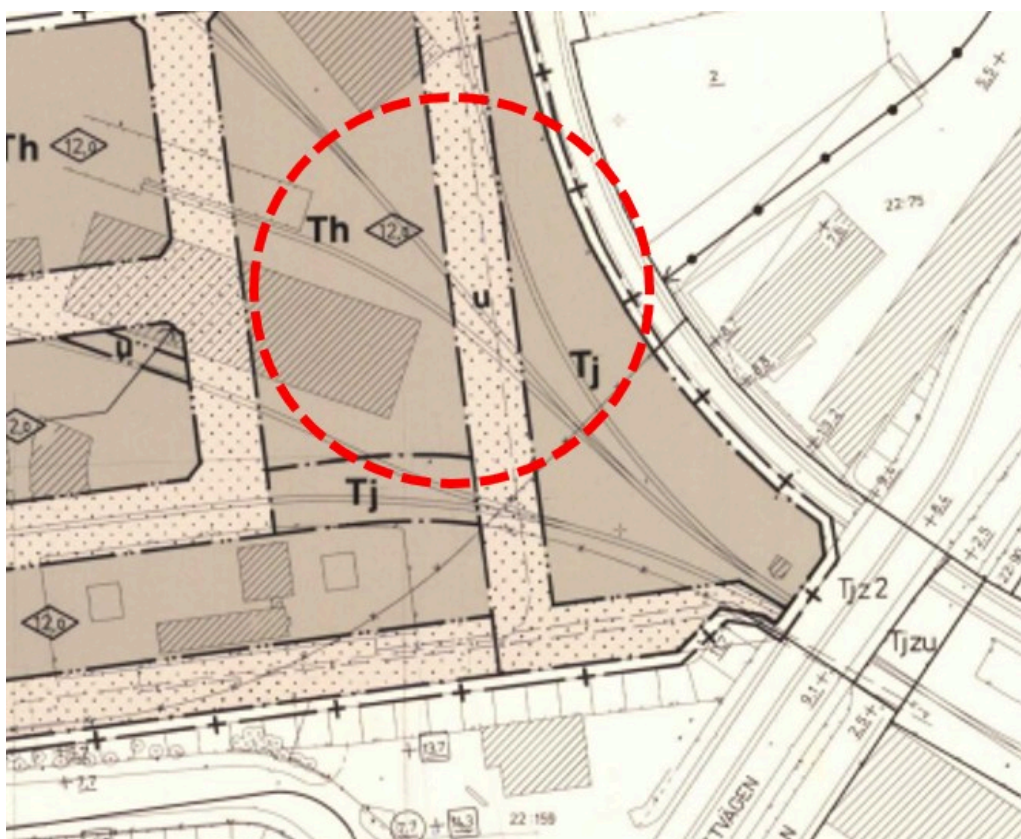
En justerad strukturplan för Nyhamnen har tagits fram efter att översiktsplanen för Nyhamnens antogs. I den justerade strukturplanen har den övergripande gatu- och kvartersstrukturen samt parker fått en annan placering.



Justerad strukturplan för Nyhamnen. Röd markering visar ungefärlig avgränsning för placering av en ny fördelningsstation.

Gällande detaljplan

Gällande detaljplan, PL 1657 från 1986, medger användningen hamn och järnväg. Byggnader med en byggnadshöjd av 12,0 meter får uppföras. Delar av ytan är markerad som ett u-område där inga byggnader får uppföras på grund av ledningar i marken. Planbeskedet berör en del av av gällande detaljplan.



Utsnitt av gällande detaljplan PL 1657. Ungefärligt område för den nya fördelningsstationen är markerat med röd linje.

Riksintressen

Området ligger inom riksintresse för högexploaterad kust.

Området gränsar i öster till riksintresse Malmö hamn i form av befintlig järnväg.

Övriga planeringsförutsättningar

Bebyggelse, stads- och landskapsbild

Området utgörs av ett verksamhetsområde med fokus på transport- och hamnverksamhet. Området består mestadels hårdgjorda ytor. En del av en byggnad i form av en lagerlokal finns inom ungefärligt område för en ny fördelningsstation. Omgivningarna innehåller andra byggnader.

Grönstruktur och naturvärden

I anslutning till planområdet finns en framtida grön koppling i form av ett grönt stråk utpekad mot till Östra hamnen över järnvägen i öster.

Strax norr om området, längs med järnvägsspåret har bland annat växtarterna Taggkörvel och Fältnarv hittats vid tidigare inventeringar i anslutning till tekniska utredningar inom området.

Trafik och mobilitet

Området angörs från Kinagatans förlängning.

Järnvägsspår för godslogistik till Malmö hamn/CMP går strax öster om aktuellt område.

Teknisk infrastruktur

En befintlig fördelningsstation med elledningar finns strax söder om aktuellt område.

Hållbarhetsstrategin för Nyhamnen uttalar att el-, värme- och kylbehov ska hanteras på systemnivå. Detaljplanen bör ta höjd för framtida behov. Detta kan till exempel betyda större ytbehov för installationer som möjliggör flexibilitet och energidelning.

Området gränsar i söder till ett markreservat för en avloppstunnel.

Omgivningspåverkan och risker

Området består av fyllnadsmassor.

Marken är med stor sannolikhet förorenad. Fortsatt dialog krävs med berörda förvaltningar under planprocessen för att se över hantering av föroreningssituationen.

Stadsbyggnadskontorets bedömning

Bedömning

Stadsbyggnadskontoret föreslår att den sökande ges ett positivt planbesked. En ny detaljplan bedöms vara förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande över översiktsplanen.

Området ligger i den östra delen av delområdet Frihamnen, i anslutning till korsningen Grimsbygatan/Västkustvägen och i ett verksamhetsområde som ska omvandlas till blandad stad. Givet platsens förutsättningar bedöms det lämpligt att pröva att uppföra en fördelningsstation för el inom fastigheten.

Det slutgiltiga beslutet om planbesked fattas av stadsbyggnadsnämnden. Planbeskedet är inte bindande och kan inte överklagas. Beslutet ska vidare inte uppfattas som ett slutgiltigt ställningstagande från kommunens sida. Processen att ta fram en detaljplan innebär en prövning om denna markanvändning är lämplig eller inte.

Tidplan

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att planläggningen kan inledas under 2025 och att en detaljplan beräknas kunna antas under 2028.