



Detaljplan för del av Hamnen 22:163 m.fl. i Mellersta hamnen

PLANUPPDRAG



Innehållsförteckning

| | |
|--------------------------------------------|----|
| Planuppdrag..... | 1 |
| Inledning..... | 2 |
| Planuppdragets innehåll..... | 6 |
| Styrande dokument och tidigare beslut..... | 9 |
| Övriga planeringsförutsättningar..... | 12 |

Underlag till Detaljplan för del av fastigheten Hamnen 22:163 m.fl. i Mellersta hamnen (Dp 5941)

Sammanfattning

Det är stadsbyggnadsnämnden som ger stadsbyggnadskontoret i uppdrag att påbörja ett arbete med detaljplan.

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för ett nytt verksamhetsområde på platsen för hamnbassängen mellan norra och mellersta hamnen. Vidare ska detaljplanen möjliggöra för en järnvägs- och vägförbindelse samt gång- och cykel i form av en ny bro mellan Norra och Mellersta hamnen. Detaljplanen ska säkerställa att transporter till Öresundsverket fortsatt kan ske på ett tillfredsställande sätt även efter uppförandet av en ny broförbindelse. Detaljplanen ska också undersöka möjligheten att säkra delar av ett framtida övergripande kustskydd.

Tidplan för detaljplanearbetet är preliminärt: samråd februari 2028, granskning oktober 2028, godkännande mars 2029, antagande juni 2029 och laga kraft augusti 2029.

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

Planområdet ligger i norra delen av Mellersta hamnen och omfattar fastigheterna Hamnen 22:163, Hamnen 22:164, Grundkallen 7 och Malören 1. Planområdet utgör cirka 9,5 hektar.

Inledning

Detaljplanens syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för ett nytt verksamhetsområde på platsen för hamnbassängen mellan norra och mellersta hamnen. Vidare ska detaljplanen möjliggöra för en järnvägs- och vägförbindelse samt gång- och cykel i form av en ny bro mellan Norra och Mellersta hamnen. Detaljplanen ska säkerställa att transporter till Öresundsverket fortsatt kan ske på ett tillfredsställande sätt även efter uppförandet av en ny broförbindelse. Detaljplanen ska också undersöka möjligheten att säkra delar av ett framtida sammanhängande kustskydd.

Processen att ta fram detaljplanen innebär en prövning om denna markanvändning och reglering av bebyggelse och byggnadsverk är lämpliga eller inte.

Motiv, långsiktiga mål och ambitioner

Motiv till planläggningen

Ny yta för hamnrelaterad verksamhet behöver etableras för att säkra viktiga funktioner i hamnen.

En ny förbindelse för godstrafik behöver etableras mellan mellersta och norra hamnen.

Långsiktiga mål

En förbindelse bidrar till stärka det framväxande Malmö Industrial Park och hamnområdet i sin helhet. Förbindelsen kommer bidra med snabbare och effektivare godstransporter som ger både tidsvinster och positiva miljöeffekter. Ett annat långsiktigt mål är att se över om planförslaget kan bidra till att säkerställa delar av ett sammanhängande kustskydd.

Klimatambition

Detaljplanen ska möjliggöra ett resurseffektivt och klimatneutralt byggande så att klimatneutralitet kan uppnås 2030. Klimatkompensation och minskad klimatpåverkan ska säkerställas genom att göra klimatberäkningar.

Detaljplanen ska beakta klimatanpassning och skapa förutsättningar för att minska effekter av klimatförändringar som leder till torka, låga eller höga grundvattennivåer, stormar och värmeböljor samt risk för framtida skyfall.

Detaljplanen ligger inom översiktsplanens uppmärksamhetsområde för havsnivåhöjning. Planområdet ingår inte inom uppmärksamhetsområde för Kustskydd som ska säkerställa det ytbehov som ett sammanhängande framtida kustskydd behöver. Delar av ett framtida sammanhängande kustskydd, med en marknivå över +4,5 meter, kan eventuellt behöva rymmas i anslutning till en ny broförbindelse vilket behöver utredas ytterligare i planarbetet.

Detaljplanen ska skapa möjlighet för mer grönska genom att öka arealen för natur- och parkmark och minska andelen hårdgjorda ytor för en ökad infiltrationsförmåga. Detaljplanen ska ge plats för nya träd för ett behagligare mikroklimat med vindkomfort och behaglig temperatur.

Kvalitetsambition

Skapa en broförbindelse med hög arkitektonisk kvalitet. Med tanke på områdets läge i staden i en framtid där delar av Inre hamnen och Frihamnen har utvecklats till blandad stad är det av stor vikt att bron gestaltas som en del i den blandade staden och inte uteslutande som en teknisk anläggning. Brons utformning behöver studeras i en kvalitetshöjande process, så som exempelvis parallella uppdrag, arkitekttävling eller prekvalificering. Det är också av stor vikt hur brons anslutningar, utfyllnadens slänter och bebyggelsen inom kvartersmark utformas så att detta kan stödja den långsiktiga bilden.

Sökande

Sökande för detaljplanen är Malmö stad genom fastighets- och gatukontoret.

Läge och areal

Planområdet ligger i den norra delen av Mellersta hamnen och omfattar delar av fastigheterna Hamnen 22:163, Hamnen 22:164, Grundkallen 7 och Malören 1. Planområdet utgör cirka 9,5 hektar.

Området gränsar i söder, norr och i öster till hamnens verksamhetsområde och i väster till industrihamnens vattenområde. Fastigheten nås från den allmänna gatan Bjurögatan i öster.

Inom planområdet finns i dagsläget ingen bebyggelse bortsett från ett antal cisterner och anläggningar som hör till verksamheterna på kajerna. Till största delen består planområdet av delar av hamnbassängen som innesluts av den pirarm som markerar inloppet till innersta hamnen samt några allmänna gator och kajer.



Orienteringskarta, flygfoto från 2025. Planområdet omfattar delar av fastigheterna Hamnen 22:163, Hamnen 22:164, Grundkallen 7 och Malören 1 inom röd markering.

Planuppdragets innehåll

Beskrivning av planuppdraget

Planuppdraget avser en detaljplan.

Den mark som kommer fyllas ut enligt tillstånd från mark- och miljödomstolen föreslås planläggas som mark för industri- och hamnändamål. Denna markanvändning bedöms sörja för en flexibilitet i utnyttjandet av området över tid. Angöring till verksamheterna kan ske endera från Blidögatan, Bjurögatan eller den föreslagna nord-sydliga gatukopplingen däremellan.

För att ge en möjlighet till en effektiv utformning av transportsystemet har en lösning studerats som innebär att industrispår för järnväg dras över hamnbassängen mellan Norra och Mellersta hamnen i form av en ny bro. Detaljplanen ska pröva en sektion som innehåller enkelspårigt industrispår, gata för fordonstrafik samt gång- och cykelbana. Detaljplanen ska även pröva möjligheten att säkerställa delar av ett sammanhängande kustskydd i anslutning till den nya bron. Bron avses också kunna trafikeras av en omlagd kollektivtrafiklinje i riktning mot Norra Hamnen.

Utredningar och fördjupande analyser i planarbetet

Följande utredningsbehov bedöms preliminärt vara aktuellt för detaljplanearbetet:

- **Kvalitet**

- Gestaltning av en ny bro.

- **Klimatanpassning**

- Undersöka möjligheten att säkerställa delar av ett sammanhängande kustskydd.

- **Trafik och mobilitet**

- Säkerställa anslutande funktioner för en ny bro.

- **Teknisk infrastruktur**

- Dagvatten, grundvatten och översvämningsrisker (skyfall).
- Ledningar och tekniska anläggningar.

- **Omgivningspåverkan och risker**

- Föroreningar i mark och vatten.
- En konsekvensutredning för de verksamheter som kan påverkas av en ny broförbindelse, tex Öresundsverket.

Behov av fler utredningar och analyser kan tillkomma under detaljplanearbetet.

Planförfarande, planprocess och antagandeinstans

Utökat förfarande

Planläggningen ska hanteras med utökat förfarande i enlighet med 5 kapitlet 7 § plan- och bygglagen, eftersom:

- planläggningen bedöms medföra en betydande miljöpåverkan.
- planläggningen har i övrigt stor betydelse.

Beslut om samråd fattas av stadsbyggnadsnämnden.

Beslut om granskning fattas av stadsbyggnadsnämnden.

Beslut om godkännande fattas av stadsbyggnadsnämnden.

Beslut om antagande fattas av kommunfullmäktige.

Ställningstagande om betydande miljöpåverkan

En undersökning om betydande miljöpåverkan ska genomföras i ett tidigt skede av planarbetet för att bedöma om en strategisk miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning ska genomföras.

Tidplan

Stadsbyggnadskontoret gör följande preliminära bedömning av tidplanen för detaljplanearbetet:

- Samråd (stadsbyggnadsnämndens beslut) - februari 2028
- Granskning (stadsbyggnadsnämndens beslut) - oktober 2028
- Godkännande (stadsbyggnadsnämndens beslut) - mars 2029
- Antagande (kommunfullmäktiges beslut) - juni 2029
- Laga kraft - augusti 2029

Styrande dokument och tidigare beslut

Översiktsplan

Översiktsplan för Malmö 2023 redovisar aktuellt planområde som befintligt verksamhetsområde samt vattenområde, hav. Planområdet pekas ut för placeringen av en ny bro för godsspår för godslogistik samt för ett framtida primärt gång- och cykelstråk.

Hamnfunktionerna är viktiga för staden och dess framtida utveckling. Hamnverksamheten drivs av Copenhamnen Malmö Port (CMP), ett av Malmö stad, Köpenhamns kommun och privata aktörer samägt bolag. Framtidens hamnar måste klara samordningen av ytor mellan sjöfart, järnväg och lastbil på ett effektivt sätt. I hamnområdet finns också betydande energiproduktion och andra storskaliga och störande verksamheter som är viktiga för kommunen och regionen. Hamnen behöver på sikt skyddas från stigande havsnivåer. Ytbehovet för ett sammanhängande kustskydd är säkerställt inom kustskyddsområdet.

Norra hamnen och de norra delarna av Mellersta hamnen och Östra hamnen ska säkras för verksamheter inom kategorin "Hamnanknuten verksamhet". De verksamheter som är mest störande, ytkrävande eller medför stora risker för omgivningen ska lokaliseras så långt norrut som möjligt i hamnområdet.

Malmö hamn ska kunna stärka Malmös näringsliv med intermodala lösningar för gods som hanteras över kaj (järnväg, väg och sjöfart). Området vid Lappögatan ska reserveras för en ankomst- och avgångsbangård.

En ny kombinerad väg- och järnvägsbro ska kunna anläggas över Industrihamnsrännan så att Mellersta hamnen knyts

samman med Norra hamnen. Inom, och till, hamnområdet ska gång- och cykelvägnätet utvecklas, och på sikt även kollektivtrafikförsörjningen.

Planområdet är lämpligt för stora anläggningar med solenergi.

Planuppdraget bedöms vara förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande över översiktsplanen.

Gällande detaljplan

Delar av området är planlagt, men till största del inte planlagt.

Delar av följande detaljplaner är berörda: PL 260, PL 680, PL 971, PL 1196, PL 1279, DP4023, DP 5036, ÄDp 5723.

Gällande stadsplan, PL260 fick laga kraft 1949 och medger W - vattenområde. Planuppdraget berör del av gällande detaljplan.

Gällande stadsplan, PL680 fick laga kraft 1964 och medger Th - specialområde för hamnändamål och HJ - kvartersområde för hamnmagasin, lager och liknande liknande ändamål. Planuppdraget berör del av av gällande detaljplan.

Gällande stadsplan, PL971 fick laga kraft 1970 och medger Th - specialområde för hamnändamål och HJ - kvartersområde för hamnmagasin, lager och liknande liknande ändamål. Planuppdraget berör del av av gällande detaljplan.

Gällande stadsplan, PL1196 fick laga kraft 1974 och medger Th - specialområde för hamnändamål och GATA - kvartersmark för gata. Planuppdraget berör del av av gällande detaljplan.

Gällande stadsplan, PL1279 fick laga kraft 1976, medger V - specialområde för vatten, Th - specialområde för hamnändamål samt GATA - kvartersmark för gata.

Planuppdraget berör del av gällande detaljplan.

Gällande detaljplan, Dp 4023 fick laga kraft 1988, medger V - område för hamn på kvartersmark. Planuppdraget berör del av gällande detaljplan.

Gällande detaljplan, Dp5036 fick laga kraft 2008 och medger V - område för hamn på kvartersmark. Marken får endast utrustas med funktioner och utrustning för lastning och lossning av gods över kaj. Planuppdraget berör del av gällande detaljplan.

Gällande ändring av detaljplan, ÄDp 5723 fick laga kraft 2020. Ändring av detaljplanen innebär att gällande fastighetsindelningsbestämmelser upphävs medan övriga delar av gällande detaljplan fortsätter att gälla oförändrat.

Riksintressen

Detaljplanen ligger inom ett område som är av riksintresse dels för Malmö hamn och för högexploaterad kust enligt 3 respektive 4 kapitlet i miljöbalken. Bedömningen är att planförslaget är förenligt med riksintresset för hamn och att det inte möter något hinder av riksintressebestämmelserna i 4 kapitlet i miljöbalken.

Övriga planeringsförutsättningar

Bebyggelse, stads- och landskapsbild

Planområdets omgivning består av en funktionell och exploaterad hamnmiljö med långa linjära siktlinjer längs infrastrukturen och vattnet. Området är präglad av ett industriellt och storskaligt hamnlandskap med fokus på infrastruktur för hamnmiljöer. En kantzon mellan land och vatten skapar långa, obrutna siktlinjer längs med kajerna och de skyddade bassängerna. Området består av en blandning av låg till medelhög bebyggelse i olika storlekar med punktvisa visuella uppstickare. Användningen har fokus på hamnrelaterade funktioner.

Klimatkompensation och minskad klimatpåverkan

Klimatpåverkan

Det finns en betydande risk för stor klimatpåverkan från masshantering och uppgrundning av planområdet.

Klimatanpassning

För en resilient stadsutveckling används i den fysiska planeringen planeringsnivåer för färdigt golv i byggnader och framkomlighet i gatunätet. Planeringsnivåerna har en säkerhetsmarginal till klimatunderlagets "*framtida höjda havsnivåer*" för att skapa utrymme till prognostoleranser över tid och förutsättningar för robusta investeringar med låg översvämningsrisk. Bebyggelse innanför långsiktigt skydd ska ha en planeringsnivå på +3,2 meter och viktiga vägar inom långsiktigt skydd ska ha en planeringsnivå på +2,8 meter.

Detaljplanen ligger inom översiktsplanens uppmärksamhetsområde för havsnivåhöjning. Planområdet ingår inte inom uppmärksamhetsområde för Kustskydd som

ska säkerställa det ytbehov som ett sammanhängande framtida kustskydd behöver. Delar av ett framtida sammanhängande kustskydd, med en marknivå över +4,5 meter, kan eventuellt behöva rymmas i anslutning till en ny broförbindelse vilket behöver utredas ytterligare i planarbetet.

För skyfall gäller simulering av ett kraftigt regn med en återkomsttid på 100 år tillsammans med en klimatfaktor på 1,3. Vid exploatering och hårdgöring av mark krävs ofta ytor inom planområdet för fördröjning av vatten. Eventuellt kan skyddsåtgärder som vallar eller diken vara aktuellt. Vidare utredning kan behövas för att hitta lämpliga åtgärder.

Trafik och mobilitet

Planområdet angörs med bil från Bjurögatan, Hemsögatan och Blidögatan i öster och med cykel i blandtrafik från Bjurögatan.

Stadsbusslinje 35 trafikerar norra hamnen med närmaste hållplats vid Svartögatan strax norr om aktuellt planområde.

Teknisk infrastruktur

Eon har anläggningar för energiförsörjning inom området.

Brandpostnätet i området kan behöva kompletteras. Räddningstjänstens tillgänglighet till, och framkomlighet i området behöver bevakas.

Området runt planområdet försörjs med ett duplikatsystem som hanterar dagvatten, spillvatten (avloppsvatten från toalett, dusch och disk).

Omgivningspåverkan och risker

Planområdet ligger inom uppmärksamhetsavstånd till miljöfarlig verksamhet:

1. Carl F AB

2. Circle K Terminal Sweden AB
3. Gyllebo Gödning
4. Inter Terminals Sweden AB
5. Nordic Storage AB
6. Okq8 AB
7. Ragn-Sells AB
8. Scandinavian Tank Storage AB
9. Stena Recycling AB - Fragmentering
10. Univar Solutions AB