



Datum  
2019-04-17  
Vår referens  
Mikael Kylsäter  
Strateg  
mikael.kylsater@malmo.se

## Tjänsteskrivelse

### **Detaljplan för fastigheten Innerstaden 31:11 med flera i Hamnen i Malmö (Dp 5478) STK-2019-495**

#### **Sammanfattning**

Stadsbyggnadsnämnden godkände vid sitt sammanträde den 11 april 2019 förslag till detaljplan för fastigheten Innerstaden 31:11 med flera (Dp 5478). Då detaljplanen bedöms vara av principiell beskaffenhet och innebära ekonomiska konsekvenser för kommunen ska kommunfullmäktige ta ställning till planen. Planen gäller ett område öster om Centralstationen och norr om bangården. Planens syfte är att möjliggöra en omvandling av industrimark till tät, varierad och funktionsblandad bebyggelse. Aktuell plan är en början på Nyhamnens omvandling till blandad stad.

#### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta

1. Kommunfullmäktige antar detaljplan för fastigheten Innerstaden 31:11 med flera (Dp 5478).

#### **Beslutsunderlag**

- Illustrationskarta godkännande, Dp 5478
- Plankarta godkännande, Dp 5478
- Samrådsredogörelse, Dp 5478
- 
- Planbeskrivning Dp 5478
- Utlåtande efter granskning godkännande, Dp 5478
- Tjänsteskrivelse stadsbyggnadsnämnden
- Stadsbyggnadsnämnden beslut 190411 §91 med Särskilt yttrande (V)
- G-Tjänsteskrivelse KSAU 190506 Detaljplan för fastigheten Innerstaden 31:11 med flera

#### **Beslutsplanering**

Kommunstyrelsens arbetsutskott 2019-05-06  
Kommunstyrelsen 2019-05-08  
Kommunfullmäktige 2019-05-23

#### **Beslutet skickas till**

Stadsbyggnadsnämnden

## Ärendet

Stadsbyggnadsnämnden godkände vid sitt sammanträde den 11 april 2019 förslag till detaljplan för fastigheten Innerstaden 31:11 med flera (Dp 5478). Då detaljplanen bedöms vara av principiell beskaffenhet och innebära ekonomiska konsekvenser för kommunen ska kommunfullmäktige ta ställning till planen.

Då ärendet behandlades i stadsbyggnadsnämnden inkom vänsterpartiet med ett särskilt yttrande.

## Planområdet och detaljplanens syfte

Planområdet ligger öster om Centralstationen och norr om bangården. Planområdet är en fortsättning av det redan detaljplanlagda och delvis bebyggda kvarteret norr om Centralstationen.

Detaljplanens syfte är att möjliggöra en omvandling av industrimark till tät, varierad och funktionsblandad bebyggelse i ett attraktivt och centralt läge i anslutning till Centralstationen. Aktuell plan är en början på Nyhamnens omvandling till blandad stad. Detaljplanen möjliggör även för en ny gångbro över spårområdet som föreslås binda samman Nyhamnen och planområdet med den gamla staden söder om kanalen.

Planens syfte är även att säkerställa bevarande av kulturhistorisk värdefull bebyggelse och skapa attraktiva allmänna platser i form av ett torg och omvandlingen av Carlskgatan till stadshuvudgata. Planförslaget ger möjligheter för en blandning av bostäder, kontor och centrumverksamhet samt en större enhet för kontor som föreslås för lokaler till domstolsverket. Den nya bebyggelsen ska innehålla en stor andel bostäder för att väga upp den dominans av kontorsbebyggelse som finns kring Centralstationen.

En del av bebyggelsen går upp mellan 42–60 meter i högsta totalhöjd och föreslås skapa en karaktärsfull och rytmiskt intressant bebyggelsefront mot spårområdet och den äldre stadskärnan och en ny entré till Nyhamnen.

## Synpunkter vid granskningen

Detaljplanen var på granskning under perioden 3 september till 1 oktober 2018. Punkterna nedan sammanfattar de viktigaste synpunkterna:

- Önskemål om förtydligande om hur en bro uppfyller de krav som är viktiga för Trafikverkets funktioner och att beskriva dem utifrån slutsatser i genomförd brouredning. Det är viktigt att funktioner så som trappor och hissar kopplade till bron kan lösas på ett tillfredsställande sätt.
- Buller och vilka åtgärder som behövs för att kunna möjliggöra för lägenheter i de mest utsatta lägena.
- Avtal och finansiering behöver förtydligas.
- Förtydliga och hitta bra lösningar på förgårdsmark, angöring, sophantering och infarter från Carlskgatan.
- Möjliggöra för ekosystemtjänster och gröna värden i planförslaget.
- Bangårdsterrassen och andra allmänna ytor.
- Kunna koppla på befintligt ledningsnät.

Stadsbyggnadskontoret har efter granskningen justerat planhandlingarna för att tillgodose dessa synpunkter. Fler detaljer finns i granskningsutlåtandet som bifogas ärendet.

**Konsekvenser av detaljplanens genomförande**

Om detaljplanens intentioner genomförs kommer det att leda till att denna del av staden tillförs fler bostäder, men även kontorslokaler. Detaljplanen medger bebyggelse i ett stationsnära läge vilket kommer att ge jämförelsevis liten andel biltrafik och en större andel kollektivtrafikresande.

Kommunen ansvarar genom fastighets- och gatukontoret för genomförandet av de delar av detaljplanen som utgörs av allmän platsmark. Respektive fastighetsägare ansvarar för utbyggnaden av de delar som utgörs av kvartersmark. Kostnader för att kunna genomföra aktuellt planförslag är bland annat kostnader för en ny gångbro över bangården, ett nytt torg samt omgestaltningen av Carlsгатan. Fördelning av kostnader och ansvar som krävs för planens genomförande kommer att regleras i ett exploateringsavtal mellan kommunen och Jernhusen.

Ett medfinansieringsavtal kommer tecknas mellan staden och Trafikverket. Det kommer primärt reglera ersättning för anpassningar på bangården såsom borttagning av spår och flytt av stopblock. Ersättning för själva marken kommer att lösas i ett senare skede genom en lantmäteriförrättning.

**Stadskontorets bedömning**

Stadskontoret delar stadsbyggnadsnämndens bedömning att en förändring i linje med detaljplanens intentioner kan bidra till att skapa en blandad stadsmiljö norr om Centralstation, vilket ligger i linje med översiktsplanens inriktningar.

Vid genomförandet av detaljplanen är det viktigt att beakta de ekonomiska konsekvenserna för kommunen. Detta kommer att regleras i ett exploateringsavtal med Jernhusen och det är viktigt att det leder till en så god offentlig miljö som möjligt. Trafikflödet längs Carlsгатan är en annan viktig parameter i genomförandet, som dessutom lyfts i granskningsskedet.

**Stadskontorets förslag**

Stadskontoret föreslår att kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att anta detaljplan för fastigheten Innerstaden 31:11 med flera (Dp 5478).

**Ansvariga**

Jan Haak Planeringsdirektör

Eva Marie Tancred Utvecklingssekreterare

Andreas Norbrant Stadsdirektör