

Del av fastigheten Hamnen 21:149 (Kaj 22)

PLANBESKRIVNING



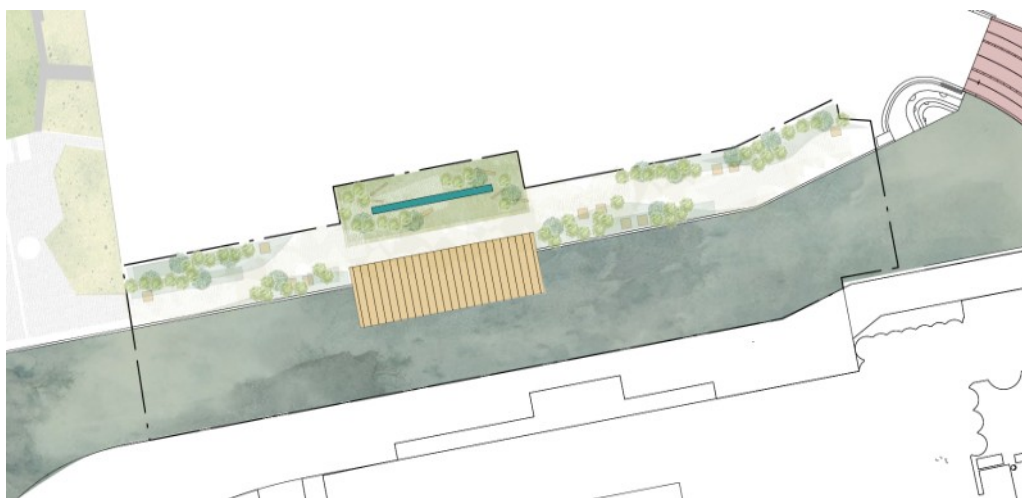
Innehållsförteckning

Planbeskrivning	1
Sammanfattning	2
1. Inledning	3
2. Beskrivning av detaljplanen	5
3. Förutsättningar och konsekvenser	10
Allmänna intressen	11
Gällande planer och program	23
Riksintressen enligt miljöbalken	27
4. Genomförande	28
Tekniska frågor	29
Ekonomiska frågor	30
Organisatoriska frågor	31
5. Planeringsunderlag	32

Sammanfattning

Detaljplanen innebär:

- Att den sista delen av ett allmänt och sammanhängande kajstråk runt hela Västra Hamnens vattenrum möjliggörs.
- Att en mindre park anläggs i anslutning till detta kajstråk.
- Att befintlig travers bevaras så att platsens historia synliggörs och bidrar till områdets identitet och karaktär.



Figur 1. Illustration över föreslagna utveckling av kajstråket. Befintlig travers som föreslås bevaras är markerad i blått. Planområdet är markerat med svart streckad linje. Källa: Malmö stad.

1. Inledning

Detta avsnitt i planbeskrivningen tar upp de grundläggande utgångspunkterna för detaljplanen.

Detaljplanens syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra ett allmänt kajstråk, en mindre park och ett vattenområde som får överbyggas med bryggor. Syftet är även att bevara och skydda en travers från tidigare varvsindustri.

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

Bedömning av miljöpåverkan

Detaljplanen har vid undersökning enligt 6 kapitlet 6 § miljöbalken inte bedömts medföra en betydande miljöpåverkan. Det innebär att en strategisk miljöbedömning inte har gjorts. De konsekvenser för miljön som detaljplanen ger upphov till redovisas i avsnittet förutsättningar och konsekvenser.

Planförfarande

Detaljplanen bedöms vara i linje med översiktsplanen och Länsstyrelsens granskningsyttrande. Eftersom detaljplanen inte bedöms medföra en betydande miljöpåverkan eller vara av betydande intresse för allmänheten tas planen fram med standardförfarande.

Prövningar enligt annan lagstiftning som

genomförts under processen

I detaljplanen har strandskyddet upphävts genom planbestämmelse. Kommunens avvägningar samt de särskilda skälen för upphävande redovisas i avsnittet "*Förutsättningar och konsekvenser*".

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmänna platser. Det innebär att det är kommunen som ansvarar för att bygga ut och sköta all mark som enligt detaljplanen är allmän plats.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år (60 månader) från det datum då beslutet att anta detaljplanen vinner laga kraft.

2. Beskrivning av detaljplanen

I detta avsnitt beskrivs detaljplanen kortfattat. Stadsbyggnadsidén samt de övergripande överväganden som kommunen har gjort och som ligger till grund för utformningen av detaljplanen samt motiven till de enskilda regleringarna redovisas.

Stadsbyggnadsidé

Planförslaget utgår från strategierna från *Utvecklingsplan Varvsstaden* och *Planprogram 6030 Varvsstaden*.

Strategierna säkerställer att omvandlingen av Varvsstaden ska byggas kring en tydlig och långsiktig vision. Visionen konkretiseras genom tre byggstenar:

1. Nätverkande och inbjudande stråk.
2. Nyfikna och utmanande platser.
3. Historisk och nyskapande bebyggelse.

Inom hela Varvsstaden ska ett längre sammanhållet kajstråk erbjuda en upplevelserik promenad med en mångfald av miljöer. Kajstråket är ett av de element som karaktäriserar och definierar stadsdelen Varvsstaden och kopplar samman stadsdelen med resten av staden. Längs stråket ska det finnas olika sätt att komma ner till och ut på vattnet. Målet är att kajstråket ska vara ett attraktivt stråk som är tillgängligt, varierat och aktivt för olika målgrupper.

Planförslaget bidrar till att en del av detta sammanhållna kajstråk möjliggörs. Längs kajstråket ska framfart ske på fotgängares villkor och det finns möjlighet att slå sig ner och njuta av närmiljön i ett vindskyddat läge. Siktlinjerna är långa vilket underlättar orienterbarheten för den som vistas här.

Härifrån går det att utläsa flera årsringar i stadsrummet och själva kajstråket blir nyckeln till att återupptäcka stadens unika industrihistoria.

Längs med kajstråket finns det inslag av varierande grönska och en mindre park. Parken är tydligt definierad av omgivande bebyggelse och i mitten reser sig en hög travers. Traversen är bevarad från tidigare varvsindustri och bidrar till att synliggöra platsens historiska koppling samtidigt som den ger en visuell och arkitektonisk stimulans.

Kajstråket har en stark vattenkontakt där vattenområdet och dess bryggor blir ett bärande element i syfte att öppna upp kajstråket och göra det till en social nod i staden. Här kan människor från hela staden mötas över generationer. Stadsmiljön berikas av detta allmänna kajstråk som knyter samman olika tidsepoker i stadens historia.

Övergripande avvägningar i detaljplanen

I översiktsplanen pekas detaljplaneområdet ut som framtida blandad bebyggelse. Planområdet föreslås i en del av Varvsstaden som växer fram som en länk mellan Västra Hamnen och centrala Malmö i form av ett större bebyggelseområde. I översiktsplanen tydliggörs att ytor för social samvaro ska värnas vid utbyggnad och förtätning. Översiktsplanen poängterar även att mer grönska ska eftersträvas, andelen hårdgjorda ytor ska minska och krontäckningsgraden öka.

Detaljplanen blir en del av ett längre stråk längs kanalen och Varvsbassängen. Stråket ska komma att gå runt hela Västra Hamnen, längs stadens kanaler och ut längs med Ribersborgstranden. Planområdets lokalisering väster om Varvsbassängen gör det strategiskt viktigt för ett sammanhållet offentligt kajstråk.



Figur 2. Planområdets läge är markerat med röd linje. Källa: Malmö stad.

Inom planområdet finns en befintlig travers från varvstiden som har stora kulturhistoriska värden. Området kring traversen har stor potential att bli en stimulerande och spännande grön miljö. Lokalisering av en mindre park har därför ansetts särskilt lämplig här.

I linje med Malmö stads översiktsplan ska modellen 3-30-300 tillämpas. Modellen syftar till att alla ska kunna se minst tre träd från sin bostad, skola och arbetsplats, stads kvarter ska ha minst 30 procents krontäckningsgrad och alla invånare ska ha max 300 meter till från sin bostad till ett grönområde. Många bostäder planeras i närområdet och det allmänna kajstråket av en grön karaktär tillsammans med en mindre park blir därför ett bärande element för social samvaro och grönska ur ett större perspektiv.

Motiv till detaljplanen och dess bestämmelser

Motiv och långsiktiga mål för detaljplanen

Motiv till planläggningen är att möjliggöra ett sammanhängande kajstråk runt hela Varvsbassängen. Motivet är även att en grönyta kan anläggas i ett tidigt skede i utvecklingen av Varvsstaden, och därmed från start bidra till områdets attraktionskraft.

Det långsiktiga målet är att bidra till en grön och funktionsblandad utveckling av Varvsstaden som blir en viktig nyckel i Malmös kulturella och demokratiska livsmiljö.

Motiv till detaljplanens bestämmelser

Användning av mark och vatten

Allmän plats

GATA₁ - Gata på fotgängares villkor

Motivet till bestämmelsen är att möjliggöra ett sammanhängande stråk längs med kajen där framfart ska ske på fotgängares villkor. Ytan ska utformas främst för fotgängares och cyklisters låga hastigheter, vilket betyder att bilen får en underordnad roll.

PARK - Park

Motivet till bestämmelsen är att möjliggöra en mindre grön park runt den befintliga traversen.

Vattenområde

W₁ - Vattenområde, bryggor får finnas

Motivet till bestämmelsen är att stärka kajstråket och möjliggöra för vistelse även på vattnet. Kopplingen mellan land och vatten är en viktig del av områdets utveckling.

Egenskapsbestämmelser för allmän plats

Skydd av kulturvärden

q₁ - Travers ska bevaras

Motivet till bestämmelsen är att skydda befintlig travers för att synliggöra det industriella arvet som finns på platsen.

Egenskapsbestämmelser för all allmän plats

Upphävande av strandskydd

Strandskyddet är upphävt

Motivet till bestämmelsen är att säkerställa att strandskyddet upphävs. Djur- och växtlivet väntas inte påverkas på ett oacceptabelt sätt och allmänhetens tillgång till strandområden försämras inte.

Egenskapsbestämmelser för all vattenområde

Upphävande av strandskydd

Strandskyddet är upphävt

Motivet till bestämmelsen är att säkerställa att strandskyddet upphävs. Djur- och växtlivet väntas inte påverkas på ett oacceptabelt sätt och allmänhetens tillgång till strandområden försämras inte.

3. Förutsättningar och konsekvenser

I detta avsnitt beskrivs de avvägningar som gjorts i detaljplanen utifrån en tematisk indelning.

Utifrån olika aspekter beskrivs planeringsförutsättningarna samt konsekvenserna av detaljplanens genomförande.

Här framgår också hur kommunen har bedömt lämpligheten på en detaljerad nivå.

Allmänna intressen

Stadsbild och arkitektur

Nuläge

Planområdet är centralt lokaliserat och ligger inom Varvsstaden som är ett större utvecklingsområde. Varvsstaden och Varvsbassängen utgör i dagsläget en kraftig barriär mellan Västra Hamnen och de centrala delarna av Malmö. Planområdet nås idag via en gångbana som ansluter till Neptunigatan i sydväst. Öster om planområdet planeras en bro som kopplar ihop Varvsstaden med Malmös centrala delar, via Bassängkajen. Bron planeras stå färdig under 2025.

Planområdet är idag helt hårdgjort. Skalan är stor och består av öppna rumsligheter. Planområdet är en del av ett större utbyggnadsområde där delar av den tidigare bebyggelsen har rivits. Inom Varvsstaden är varvskaraktären som tydligast här vid Varvsbassängen och längs Varvskanalen.



Figur 3. Vy som visar dagens förhållanden. En öppen plats som tidigare varit del av ett större industriområde. Vy mot väster med traversen i ryggen. Källa: Tyréns.

Inom planområdet finns det en travers, uppförd år 1963, som tidigare varit en del av varvsindustrin. Traversen består av två pelare med en tvärgående balk som länkar samman de två pelarna. Delar av konstruktionen har bland annat varit en del av de system med portar och öppningsbar gavel som tidigare fanns i den intilliggande hallen. Traversen är cirka 20 meter hög och drygt 30 meter bred.



Figur 4. Vy som visar traversen som finns på platsen idag. Vy mot sydöst. Kajkanten är bakom traversen i bild. Källa: Malmö stad.

Konsekvenser

Planförslagets genomförande bidrar till att skapa en offentlig plats i ett tidigare industriområde. Planförslaget bedöms relatera till den omgivande storskaligheten och bildar ett öppet och varierande gaturum längs kajen. Den mindre parken och dess grönska bedöms ge en positiv påverkan på den visuella upplevelsen.

Den bevarade traversen knyter an till områdets industriella historia samtidigt som den bidrar till att platsens struktur och siktlinjer bibehålls. Bevarandet av traversen bedöms också innebära en positiv inverkan på den visuella upplevelsen genom att bidra till en spännande och stimulerande miljö.

Den samlade bedömningen är att planförslagets genomförande inte innebär någon negativ påverkan på arkitekturen och stadsbilden.

Grönstruktur

Nuläge

Idag består växtligheten inom planområdet endast av enstaka mindre buskage längs med vattenkanten. Befintlig växtlighet består av mindre buskar.

Krontäckningsgraden är i dagsläget låg.

Dp 5554, som angränsar till planområdet i väst, möjliggör en större park på 6 000 kvadratmeter.

Konsekvenser

Planförslaget bedöms inneha en positiv påverkan på grönstrukturen i området. Befintlig grönska skyddas inte i plan men istället tillförs grönska längs genom att en mindre park anläggs vid traversen. Även själva kajstråket har stor möjlighet att utformas med gröna inslag. Planförslaget bedöms ha en positiv påverkan även på planerad park i väst eftersom förslaget innebär ett offentliggörande av kajen som ökar tillgängligheten till parken.

Detaljplanens genomförande bedöms ge en positiv påverkan på krontäckningsgraden i området.

Vattenområden och strandskydd

Nuläge

Planområdets södra del omfattar ett vattenområde som är del av hamnbassängen. Inom planområdet är vattenområdet idag otillgängligt för allmänheten.

Konsekvenser

Planförslaget möjliggör att bryggor får finnas ute i vattnet. Bryggor är ett sätt att tillgängliggöra vattenområdet och skapa sociala ytor. Bryggorna bedöms ha en minimal påverkan på vattenområdet i stort. Planförslagets genomförande bedöms inte innebära någon negativ påverkan på vattenområdet i stort.

När en ny detaljplan ersätter en äldre återinträder strandskyddet automatiskt, om inte en bestämmelse som upphäver strandskyddet införs. I detaljplanen tillförs därför bestämmelse om att strandskyddet ska upphävas inom planområdet. Särskilda skäl för att det återinträdda strandskyddet ska upphävas i detaljplanen är att planområdet redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

Syftet med strandskyddet påverkas inte. Djur- och växtlivet väntas inte påverkas på ett oacceptabelt sätt. Kajkanten ut mot hamnbassängen föreslås bli allmän platsmark och allmänt tillgänglig, vilket innebär att allmänhetens tillgång till vattenrummet inte försämras.

Trafik

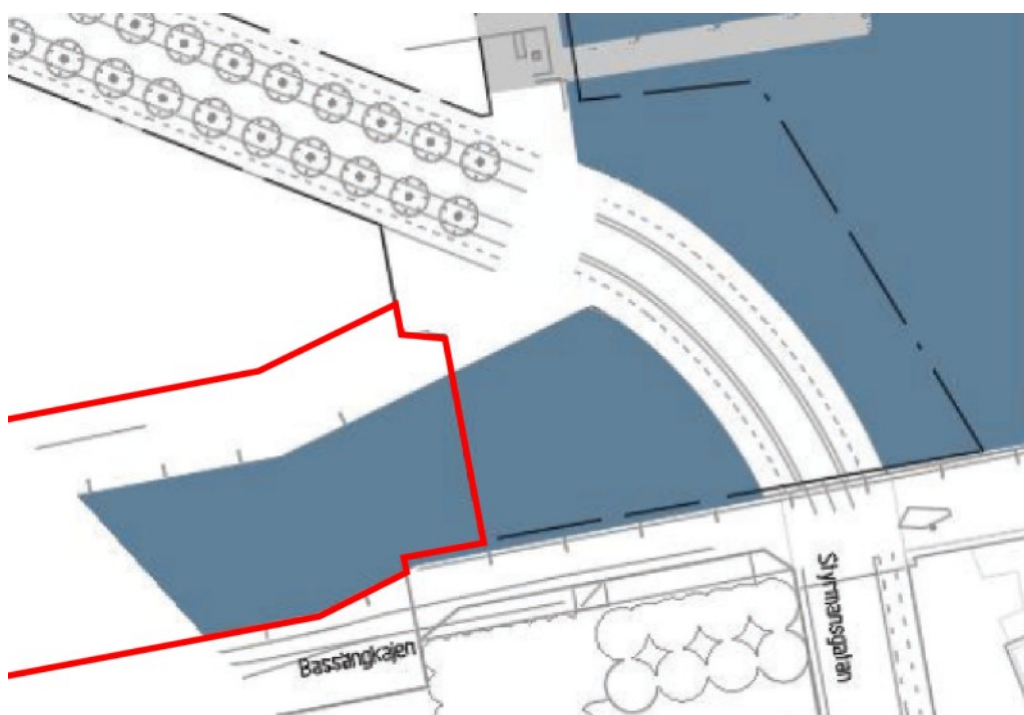
Nuläge

Ingen allmän trafik för bil eller cykel finns idag. Inte heller till fots går det att ta sig fram inom planområdet i dagsläget.

Konsekvenser

Planförslaget innebär att planområdet öppnas upp för trafikflöden längs med kajen. Längs kajstråket prioriteras gående och cyklister, vilket bedöms bidra till en minimal ökning av biltransporter inom planområdet. Kajstråket är sammanhängande längs Varvsbassängen och trafikflöden bedöms ske norr om planområdet längs Stora Varvsgatan och väster om planområdet längs Skeppsgatan.

Öster om planområdet kommer kajstråket ansluta till en ny bro för kollektivtrafik, som är under uppbyggnad och kommer vara färdigbyggd under 2025. Bron kommer koppla samman Malmös centrala delar med Varvsstaden. Kollektivtrafikbron tillåter även gång- och cykeltrafik.



Figur 5. Illustration över den kollektivtrafikbro öster om planområdet som kajstråket kommer ansluta till. Del av planområdet är markerat med röd linje. Kollektivtrafikbron möjliggörs genom Dp 5640 (laga kraft 2020). Källa. Malmö stad.

Kajen ska utformas för att motorfordon, inklusive räddningstjänsten, ska kunna komma fram.

Området direkt norr om planområdet kommer framöver att detaljplaneläggas. I planprogram för Varvsstaden (Pp 6030) pekas området ut för bebyggelse. Planförslaget för kajstråket bedöms inte omöjliggöra framtida bebyggelse och de krav som finns i Plan- och bygglagen (PBL) och Boverkets byggregler (BBR) gällande tillgänglighet, räddningstjänstens tillgänglighet, parkering, leveranser, avfallshantering och dylikt.

Kulturmiljö

Nuläge

1986 lades fartygsproduktionen ned efter mer än 100 års tillverkning. Varvet stod på sin tid för nytänkande, mod och framåtblickande. Lokalt har varvet varit en stark ekonomisk motor och en stor drivkraft för stadens utveckling. Varvet har kommit att bli en stor del av Malmö stads identitet. Produktionens nedläggning har lämnat efter sig byggnader och strukturer som berättar en historia om en viktig period i Malmös utveckling.

Runt Södra Hamnbassängen finns byggnader som uppfördes för att bygga fartyg under 1900-talets första hälft. Skalan på bebyggelse och strukturer, så som traverser, speglar varvets mest expansiva fas. Bevarad arkitektur från denna tid är rationell och saklig men ändå utförd med omsorg och med ett harmoniskt helhetsintryck och byggda av tegel. Ett antal byggnader norr om planområdet har i detaljplan blivit skyddade med rivningsförbud och varsamt ombyggda för att anpassas efter nya verksamheter.

Konsekvenser

I linje med planprogram för Varvsstaden (Pp 6030) anses Varvsbassängens stora skala och kajkanten som kärnvärden som är viktiga att bevara. Planförslaget innebär skydd av befintlig travers i parken, vilket bedöms vara positivt för de kulturhistoriska värden som identifierats. Kulturmiljön synliggörs genom bevarande samt utveckling av park och kajstråk.

Planförslagets genomförande bedöms inte innebära några negativa konsekvenser för kulturmiljön i närområdet.



Figur 6. Foto på traversen som föreslås bevaras genom detaljplanen. Vy från väster med kajkanten till höger i bild. Källa: Tyréns.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Nuläge

Slutlig recipient är Malmö hamnområde. Hamnområdet är i Vatteninformation Sverige kategoriserat som "*kust*". Målet för Malmö hamnområde är att uppnå God ekologisk status år 2021 samt God kemisk status år 2015.

Konsekvenser

Planområdets södra del omfattas av vattenområdet Malmö hamnområde. På grund av områdets användning för hamn kan det anses som en konstgjord och kraftigt påverkad kustzon.

Dagvatten från planområdet kommer avledas via kommunala dagvattenledningar i gatan.

Planförslaget innebär att andelen hårdgjord yta kommer att minska och platsen saneras från föroreningar. Det kommer på sikt att minska risken för kemiska utsläpp via avvattning.

Sammantaget bedöms detaljplanens genomförande inte försvåra möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormer för vatten i recipienten.

Skyfall

Nuläge

Vid ett 100-års regn finns det enstaka mindre lågpunkter längs med kajen där vatten beräknas bli stående med ett maximalt djup av cirka 0,1-0,2 meter.

Konsekvenser

Ny höjdsättning planeras för hela Varvsstaden. Höjdsättningen syftar till att reglera lågpunkter och flödesvägar och minimera risker för människa och miljö. Med föreslagen höjdsättning bedöms flöden inom hela Varvsstaden relativt obehindrat kunna ta sig söderut till hamnbassängen. Enligt den föreslagna höjdsättningen försvinner lågpunkterna inom planområdet då marken höjs med cirka 0,1 meter vid lågpunkterna. Sammanhängande skyfallsvägar planeras skapas i gatunätet norr om planområdet.

I linje med skyfallsplan för Malmö (2017) finns det möjlighet till fördröjningsytor i den mindre parken för att lokalt avlasta ledningsnätet. Öppna och gröna lösningar för hantering av vatten bidrar även positivt till stadsrummet.

För att undvika att vattenmassor från skyfall blir stående intill byggnader eller belastar nedströms belägna områden kan skyfallsvattnet avledas till hamnbassängen. Inom planområdet finns det möjlighet till utflödesväg genom den mindre parken ut i hamnbassängen.

Markföroreningar

Nuläge

Planområdet ligger på mark som fyllts ut kontinuerligt mellan 1870- och 1940-talet och industriverksamhet har bedrivits där fram tills nyligen.

Planområdet befinner sig inom normalriskområde för radon.

Konsekvenser

En miljöteknisk undersökning har tagits fram (PQ Geoteknik & Miljö AB, 2023), som visar att det bitvis förekommer markföroreningar. Föroreningarna är måttliga, vanligt förekommande i stadsmiljö och de finns över grundvattenytan (ner till cirka 2,5 meters djup). För att säkerställa en god stadsmiljö kommer det inom planområdet behöva utföras avhjälpandeåtgärder ner till stöden som håller kajen. Föroreningarnas egenskaper och placering gör att de är tämligen enkla att åtgärda med konventionella metoder. Detta gör att planområdet anses vara lämpligt för den allmänna platsmarken med sitt ändamål som kajstråk.

Planförslagets genomförande bedöms ha en positiv påverkan på markföroreningar då föroreningsgraden kommer att minska.

Mikroklimat

Nuläge

I Malmö stad är den dominerande vindriktningen från sydväst. Varvsbassängen och kajkanterna är generellt skyddade från vinden eftersom de kringgärdas av bebyggelse som hejdar den.

Konsekvenser

Planförslaget tar vara på de goda sol- och vindförhållanden som finns på platsen. Inga negativa konsekvenser för solljus och vind bedöms uppstå till följd av planförslagets genomförande.

De nya träd som planeras kommer att tillföra skugga och ge svalka under heta sommardagar.

Havsnivåhöjningar

Nuläge

Planområdet är inom uppmärksamhetsområde för havsnivåhöjning (marknivå lägre än +3,2 meter i RH2000).

Konsekvenser

I linje med *Strategi för kustsskydd (2024)* ska Malmö stads detaljplanering säkras för en tidshorisont om 100 år. För prioriterad infrastruktur och allmän plats där räddningstjänsten behöver komma fram ska marknivån vara minst +2,8 meter i RH2000. Planområdet kommer att anläggas så att det uppnår kraven i Malmö strategi för kustskydd och därmed är motståndskraftigt för framtida havsnivåhöjningar. Kajstråket kommer att höjdsättas i linje med intilliggande detaljplaner Dp 5554 och Dp 5640.

Sociala konsekvenser

Nuläge

Allmänheten har idag inte tillträde till planområdet.

Konsekvenser

Detaljplanens genomförande innebär att allmänheten får tillträde till kajen och det tillhörande vattenrummet. Kajen har goda förutsättningar att utformas som en tillgänglig miljö för personer med olika fysiska och mentala förutsättningar och behov.

Barnperspektiv

Nuläge

Enligt FN:s barnkonvention ska barns bästa sättas i främsta rummet vid alla beslut som berör barn. I takt med att Varvsstaden utvecklas kommer fler barn att bo i närområdet. Allmänna platser för fri lek och stråk som främjar barns möjlighet att självständigt röra sig i sitt närområde är en förutsättning för barns välmående.

Planområdet är idag otillgängligt och storskaligt. Miljön är i dagsläget inte särskilt stimulerande för barn.

Konsekvenser

Planförslaget möjliggör ett allmänt kajstråk och en mindre park med ytor för utevistelse och spontan lek. Detta kan utgöra ett viktigt komplement till den egna gården för de barn som kommer att bo i närområdet. Den bevarade traversen bidrar till att synliggöra stadens historiska lager för de barn som besöker platsen.

Det allmänna kajstråket är utformat så att gående prioriteras och trafikhastigheter hålls låga, vilket är positivt för trafiksäkerheten. Att fotgängare och cyklister prioriteras har en positiv påverkan på barns möjlighet att självständig röra sig fritt i sitt närområde. Med en variation av grönska och möblering kan kajstråket bidra till barns kreativitet och leklust.

Detaljplanens genomförande innebär en positiv förändring ur ett barnperspektiv då det finns goda förutsättningar att skapa en stimulerande miljö för de barn som vistas på platsen.

Gällande planer och program

Översiktsplan

Översiktsplan för Malmö 2023 antogs av kommunfullmäktige under 2023. De prioriterade inriktningarna är Malmö som regional motor för grön tillväxt och sysselsättning, staden som kulturell och demokratisk livsmiljö och en nära, tät, grön och funktionsblandad stad.

Planområdet utpekas i översiktsplanen som framtida blandad bebyggelse. Planområdet befinner sig inom de områdesspecifika riktlinjerna för Västra hamnen. I Västra hamnen finns en förväntad utbyggnadskapacitet för cirka 4500 bostäder och cirka 6000 arbetstillfällen. Här finns en viss brist på tillgång till park och natur. Området ligger inom uppmärksamhetsområde för havsnivåhöjning (marknivå lägre än +3,2 meter i RH2000).

Några av de områdesspecifika riktlinjerna som planförslaget tar avstamp i är:

- Västra hamnens parker, stråk, platser och bebyggelse ska tillsammans utformas som en innerstadsmiljö med stor variation i funktioner, rikedom på mötesplatser och öppna publika rum.
- Kajerna kring Västra hamnen ska vara allmänt tillgängliga, upplevelserika och rymma en variation av olika sorters miljöer.
- Västra hamnen ska upplevas som en kontinuerlig fortsättning av Gamla staden.
- Fotgångarstråk ska särskilt prioriteras.

Planförslaget är väl förankrat i Malmö översiktsplan och ligger i linje med de inriktningar som finns. Planförslagets genomförande bidrar till att förverkliga flera av de

områdesspecifika riktlinjer som beskrivs.

Arkitekturstaden Malmö

Arkitekturstaden Malmö är ett tillägg till Översiktsplanen för Malmö som antogs i kommunfullmäktige 2018.

Arkitekturstaden Malmö ska stödja och inspirera till beslut som sammantaget leder till en långsiktigt attraktiv, inkluderande och hållbar byggd miljö. Arkitekturstaden Malmö utgår från nio teser.

- Arkitekturen ska tillföra värden till alla människor i Malmö.
- Arkitekturen ska främja livet i stadens alla rum.
- Arkitekturen ska vara inbjudande och tillgänglig.
- Arkitekturen ska stärka Malmös särart.
- Arkitekturen ska gestaltas i relation till sin omgivning.
- Arkitekturen ska ge sinnliga upplevelser.
- Arkitekturen ska bidra till Malmös miljömässiga hållbarhet.
- Arkitekturen ska kunna utvecklas över tid.
- Arkitekturen ska åldras med skönhet och värdighet.

Samtliga teser har varit utgångspunkter för utformandet av kajstråket och den mindre parken. Planförslaget är tydligt förankrat i både framtid, form och funktion. Platsen kommer kunna möta ett förändrat klimat, ge grönska och välbefinnande till Malmöbor och samtidigt ge visuella och stimulerande utblickar. Malmös särart förankras i att synliggöra industriarvet som platsen bär. Platsen kommer vara en viktig social nod för många Malmöbor. Planförslaget möjliggör på så sätt ett stort värde både för staden, rummet och platsen.

Planprogram Varvsstaden

Planprogrammet för Varvsstaden (2011) kartlägger förutsättningar och anger riktlinjer för omvandlingen från industri- och verksamhetsområde till blandad stad. Målet är att skapa en innerstadsmiljö med en stor variation i funktioner, en rikedom på mötesplatser och levande publika rum. Varvsstadens byggstenar är stråk, platser och bebyggelse. Planprogrammets strategier är därför följande:

- Nätverkande och inbjudande stråk
- Nyfikna och utmanade platser
- Historisk och nyskapande bebyggelse

Förutsättningar för planförslaget har framför allt formats genom strategin nätverkande och inbjudande stråk samt nyfikna och utmanande platser. Ett sammanhängande kajstråk pekas ut som en viktig del av Varvsstadens utveckling. Varvsstaden ska bestå av ett nätverk av publika rum som bygger strukturen för området. Platser ska byggas runt befintliga element och urban grönska ska bidra till publika rums attraktivitet.

Planförslaget ligger i linje med planprogrammet och förverkligar dess intentioner.

Gällande detaljplaner

Dp 4007

Inom planområdet möjliggörs för ändamålet industri i gällande detaljplan (Dp 4007, laga kraft 1989-06-14). Längs med kajen går ett stråk som inte får bebyggas med annat än skyddstak eller andra enklare byggnader. Norr om det stråket tillåts en högsta byggnadshöjd på 20 och 21 meter.



Figur 7. Utdrag ur plankarta för Dp 4007.

ÄDp 4901

Ändring av detaljplan ÄDp 4901 (laga kraft 2006-03-23) reglerar riskskydd på den industri som möjliggörs i Dp 4007. Planändringen medger att verksamheten inte får vara störande för omgivningen, vilket ska kontrolleras genom specifika gränsvärden.

Riksintressen enligt miljöbalken

Högexploaterad kust

Planområdet är inom riksintresse för högexploaterad kust.

Området ligger centralt i ett område som sedan länge varit bebyggt. Riksintresset bedöms inte påverkas av de föreslagna åtgärderna.

4. Genomförande

Avsnittet beskriver hur detaljplanen ska genomföras, dvs vilka åtgärder som är nödvändiga att vidta och hur ansvaret för dessa fördelar sig mellan byggherre/fastighetsägare och kommunen.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Markmiljö

Exploatören bär ansvar för att hantera avhjälpandeåtgärder gällande markföroreningar inom planområdet.

Nödvändig grundundersökning ska tas fram av exploatör i samband med upprustning av kaj och travers, samt anläggande av park och gata.

Utbyggnad ledningsnät

Vatten och avlopp

I samband med fortsatt markprojektering bör behovet av ledningar för vatten och avlopp utredas.

Vid höjdsättningen av området ska VA Syd medverka för att säkerställa att spillvatten och dagvatten kan avledas med självfall.

EI

I samband med fortsatt markprojektering bör behovet av elledningar utredas.

Ekonomiska frågor

Planavgift

Kostnaden för detaljplanen har tagits ut i samband med planläggningen. Någon särskild planavgift kommer inte att tas ut i samband med lovgivning inom planområdet.

Drift allmän plats

Ansvaret för att bygga ut och sköta allmänna platser ligger på kommunen som bär huvudmannskapet för de allmänna platserna.

Flytt av ledningar

Eventuell nödvändig flytt eller ombyggnad av fjärrvärme-, gas-, va-, tele- eller elledningar bekostas av exploitören eller i överensstämmelse med vad som avtalats i exploateringsavtalet.

Organisatoriska frågor

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal avses att tecknas för att underlätta genomförandet av detaljplanen. Exploateringsavtalet tecknas mellan Malmö stad och den fastighetsägare som är berörd. Exploateringsavtalet upprättas i enlighet med 6 kapitlet 40 § plan- och bygglagen och kommer att undertecknas innan detaljplanen antas i stadsbyggnadsnämnden.

Avtalet innehåller överenskommelser om att kostnader ska erläggas för utbyggnad av allmänna platser inom detaljplanen.

5. Planeringsunderlag

I kapitlet redovisas vilka planeringsunderlag som har haft betydelse för detaljplanens utformning.

Utredningar som legat till grund för detaljplanen

Miljöteknisk utredning

En miljöteknisk utredning har genomförts (PQ Geoteknik & Miljö AB, 2023). Utredningen visar att kajen är i dåligt skick och har stag som är förankrade cirka 16 meter norr om kajkanten. Utredningen visar att avhjälpandeåtgärder kommer behövas ner till stagen som håller kajen. Sanering under stagen bedöms olämpligt, eftersom det kan riskera kajens stabilitet. Området under stagen behöver anmälas separat och avhjälpas i ett senare skede när den nya kajen är anlagd.

Utredningen redovisar utförda fältarbeten samt laboratorierapporter och analysverifikat för kemiska analyser på miljölaboratorium för undersökningsområdet.

Kommunala planeringsunderlag

Skyfallsplan Malmö

Skyfallsplanen antogs i kommunfullmäktige 2017 och befäster stadens målsättning och strategier för skyfallshantering. Ställningstaganden som har berört utformning av detaljplanen redovisas under kapitel 3, *Förutsättningar och konsekvenser*.