



Datum
2020-12-01
Vår referens
Anna Modin
Arkitekt
anna.modin@malmo.se

Tjänsteskrivelse

Begäran om uppdrag att ta fram riktlinjer för höga hus SBN-2020-1059

Sammanfattning

Stadsbyggnadskontoret föreslås få i uppdrag att vidareutveckla översiktsplanens inriktning och strategier avseende höga hus. Arbetet föreslås resultera i riktlinjer.

Syftet är att tydliggöra stadsbyggnadsnämndens syn på hur Malmö stad kan arbeta med höga hus för att på bästa sätt skapa värden och kvaliteter för Malmö och den specifika platsen, och på så sätt även bidra till den strategiska stadsutvecklingen. Syftet är vidare att bidra till ökad förutsägbarhet för malmöborna och de fastighetsägare och byggherrar som verkar i Malmö. Riktlinjerna ska underlätta stadsbyggnadsnämndens och stadsbyggnadskontorets arbete med översiktlig planering, planprogram och detaljplaner.

Förslag till beslut

1. Stadsbyggnadsnämnden ger stadsbyggnadskontoret i uppdrag att ta fram riktlinjer i syfte att tydliggöra var i Malmö höga hus är särskilt lämpliga att pröva och på vilket sätt.

Beslutsunderlag

- G-Tjänsteskrivelse SBN 2020-12-10 Riktlinjer höga hus

Beslutsplanering

Stadsbyggnadsnämnden 2020-12-10

Ärendet

Bakgrund

Höga hus bidrar starkt till upplevelsen av en plats. Till exempel kan höga hus förstärka känslan av urbanitet, hög täthet och intensitet, bidra till variation i stadsbilden och orienterbarheten, utgöra en markör och bidra till platsens identitet och karaktär. Genom att arbeta med höga hus som en strategisk fråga i utvecklingen av staden kan de bidra till att skapa flera kvaliteter och värden för boende, besökare och näringsliv i Malmö men även stärka och utveckla stadens särart.

Vad som uppfattas som en hög byggnad, samt vilka kvaliteter och värden den tillför Malmö och den specifika platsen, beror på hur byggnaden förhåller sig till omgivande bebyggelse och utformas i förhållande till stadsrummet.

Under 2010-talet har flera nya höga hus i form av både kontorshus, hotell och bostadshus färdigställts och fler är på gång. De senaste årens påtagligt höga hus återfinns i första hand i

utbyggnadsområdena Västra Hamnen och Hyllie men även som kompletteringar i centrala områden, exempelvis vid Mobilia och vid Triangeln. Även stadsdelar som är mindre centralt belägna, exempelvis Augustenborg, Håkanstorp och Limhamn, har kompletterats med höga bostadshus. Därtill har antalet byggnader med 8 till 12 våningar ökat generellt i staden. Ytterligare påtagligt höga byggnader ligger i planeringskedet och på ritborden.

Även om det går att urskilja mönster avseende 2000-talets lokalisering av höga hus så har planeringen i stor utsträckning skett successivt utan ett helhetsgrepp för hur de höga husen på bästa sätt kan användas för att utveckla staden i önskad riktning.

Arbete pågår med att aktualisera *Översiktsplan för Malmö*. Ett av de politiska direktiven för aktualiseringen är att undersöka möjligheterna för högre och tätare bebyggelse i stationsnära lägen. Just nu pågår arbete med att se över strategier och planeringsriktlinjer utifrån direktivet.

Det tematiska tillägget, *Arkitekturstaden Malmö*, antagen av Kommunfullmäktige 2018, beskriver Malmö stads ambitioner för hur stadens arkitektoniska kvaliteter ska bevaras, stärkas och utvecklas. Planen anger hur olika byggprojekt kan och bör bidra till att Malmö blir en nära, tät, grön och blandad stad och angående höga hus anges på sidan 50 att ”*Stora stadsrum bör innehålla mindre rumsligheter och stora byggnader bör delas in och detaljeras så att de inte upplevs överväldigande eller ensartade. Mycket stor omsorg ska läggas vid gestaltningen av höga hus och andra byggnader som utmärker sig i storlek. I synnerhet behöver upplevelsen i gatuplan beaktas. Vid höga byggnader behöver lokalklimatet, vindpåverkan och skuggverkan studeras noggrant. Med en omsorgsfull gestaltning och ett starkt eget uttryck kan höga hus fungera som värdefulla representanter för platsen och för Malmö som stad*”.

Uppdraget

Stadsbyggnadskontoret föreslås få i uppdrag att vidareutveckla översiktsplanens inriktning och strategier avseende höga hus. Arbetet föreslås resultera i riktlinjer.

Arbetet med riktlinjerna kommer pågå parallellt med aktualiseringen av översiktsplanen och de två arbetena och produkterna kommer att synkas. Arbetet och dess slutsatser kommer även kunna utgöra underlag till framtida aktualiseringar av översiktsplanen.

Förslaget till riktlinjer för höga hus kommer att arbetas fram i samverkan med berörda nämnder/förvaltningar och branschaktörer i Malmö. Stadsbyggnadsnämnden kommer att involveras i arbetet. Förslag till riktlinjer planeras tas till beslut i stadsbyggnadsnämnden i slutet av 2021.

Syfte

Syftet med riktlinjerna är att tydliggöra stadsbyggnadsnämndens syn på hur Malmö stad kan arbeta med höga hus för att på bästa sätt skapa värden och kvaliteter för Malmö och den specifika platsen, och på så sätt bidra till den strategiska stadsutvecklingen. Den övergripande målsättningen är att med utgångspunkt i stadsdelarnas olika förutsättningar, livsmiljöer och arkitektoniska kvaliteter, identifiera principer för lokalisering av höga hus för att förstärka och utveckla Malmö som en nära, tät, vacker, hållbar och attraktiv stad.

Arbetet ska bidra till ökad förutsägbarhet för malmöborna och de fastighetsägare och byggherrar som verkar i Malmö. Riktlinjerna ska även underlätta stadsbyggnadsnämndens och stadsbyggnadskontorets arbete med översiktlig planering, planprogram och detaljplaner.

Uppdragets avgränsningar

Det finns ingen entydig och vedertagen definition av vad som är ett högt hus. Upplevelsen av en byggnad i relation till den omgivande bebyggelsen men även dess form - inte faktisk höjd eller våningsantal - är som regel avgörande för om en byggnad uppfattas som ett högt hus eller inte. Trots detta konstaterande föreslås arbetet i första hand fokusera på de påtagligt höga husen och utgå från organisationen Emporis Standards¹ definition av höghus som ett hus med minst 12 våningar eller som är minst 35 m högt. Flera andra svenska kommuner lutar sig på denna definition.

Riktlinjerna kommer att fokusera på att principiellt tydliggöra i vilka geografiska lägen det är strategiskt intressant och lämpligt att pröva enstaka eller flera höga hus samt varför. Arbetet kommer fokusera på det som i översiktsplanen pekas ut som blandad stad, existerande och ny, då utvecklingen av verksamhetsområden följer en annan logik.

Riktlinjerna kommer på ett övergripande plan även lyfta fram viktiga aspekter att tänka på i planeringsprocessen och kring stadsbyggnadsnämndens förväntningar på exempelvis placering, volymhantering, utformning och liknande när det kommer till höga hus.

Ansvariga

Marcus Horning Stadsbyggnadsdirektör

¹ <https://www.emporis.com/building/standard/3/high-rise-building>