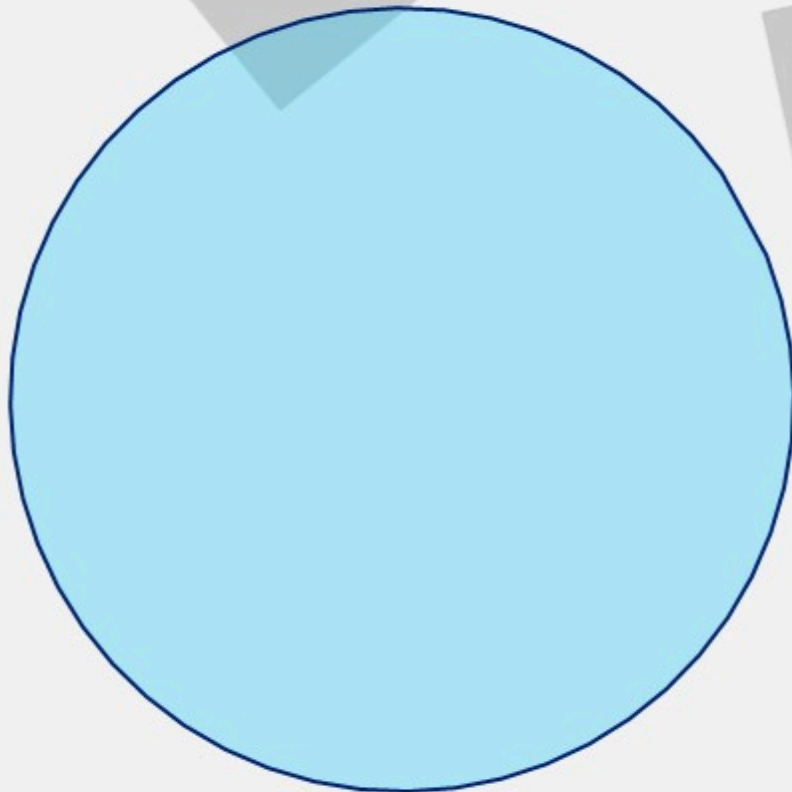


del av fastigheten Hamnen 22:164

PLANUPPDRAG



# Innehållsförteckning

Planuppdrag.....	1
Inledning.....	2
Planuppdragets innehåll.....	6
Styrande dokument och tidigare beslut.....	9
Övriga planeringsförutsättningar.....	14

# Underlag till begäran om planuppdrag för fastigheten Hamnen 22:164

## Sammanfattning

Planuppdraget formulerar utgångspunkterna för beslutet om planläggningen och ligger till grund för det fortsatta planarbetet. Det är stadsbyggnadsnämnden som ger stadsbyggnadskontoret i uppdrag att påbörja ett arbete med detaljplan.

En ny och större fördelningsstation för elförsörjningen behöver byggas norr om befintlig fördelningsstation för att säkerställa elförsörjningen av kommande exploatering i Nyhamnen. Den nya fördelningsstation behöver vara i drift innan befintlig fördelningsstation tas ur drift och monteras ner. En ny fördelningsstation ska anpassas och bli en del av en framtida urban stadsbebyggelse i Nyhamnen. Planprocessen ska säkerställa en hög arkitektonisk kvalitet på byggnaden och synliggöra högt ställda hållbarhetsambitioner för området.

Tidplan för detaljplanearbetet är preliminär: Samråd oktober 2026, granskning oktober 2027, antagande april 2028 och laga kraft maj 2028.

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

Planområdet ligger i de östra delarna av delområde Frihamnen och omfattar del av fastigheten Hamnen 22:164. Berört område utgör cirka 4000 - 5000 kvadratmeter.

# Inledning

## Detaljplanens syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra en teknisk anläggning i form av en fördelningsstation för el i Nyhamnens östra del. Ett gestaltningsprogram kopplat till detaljplanen ska ha fokus på och säkerställa en tydlig arkitektonisk identitet förankrad i den lokala kontexten.

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

## Motiv, mål och ambitioner

### Motiv

För att kunna försörja framtida exploatering i Nyhamnen med el behöver en större fördelningsstation för el uppföras någonstans inom området. Den nya fördelningsstationen ska ersätta befintlig fördelningsstation som tas ur drift först när den nya stationen är i på plats och i drift.

### Mål

Målet är att en ny fördelningsstation för el ska anpassas och bli en del av Nyhamnen framtida urbana stadsstruktur med starka stråk och attraktiva kopplingar. En ny teknisk anläggning ska också signalera och synliggöra innovativa, gröna, smarta och hållbara energilösningar i Nyhamnen.

### Klimatambition

En ny byggnad ska minimera genomförandets klimatavtryck genom att i största möjliga mån återanvända lokalt material i ny byggnad samt möjliggöra klimatsmarta energilösningar och grönska på en idag huvudsakligen hårdgjord yta. Byggnaden ska signalera och synliggöra innovativa, gröna, smarta och

hållbara energilösningar i Nyhamnen. Vid nybyggnation och andra förändringar på platsen ska klimatneutralt byggande möjliggöras.

### Kvalitetsambition

Läget i nyhamnen är strategiskt viktigt vid entréer, viktiga stråk mm. Här finns en potential att med hjälp av byggnaden synliggöra och signalera hur man jobbar med energi- och hållbarhetsfrågor. Det pågår ett arbete med att ta fram ett övergripande kvalitetsprogram för Nyhamnen som ska synliggöra övergripande rumsliga kvaliteter. Ett gestaltungsprogram kopplat till detaljplanen med krav på enskilda byggnader ska tas fram parallellt med detaljplanen. Ett förslag på process för hur arbetet med gestaltning av ny byggnad ska tas fram tidigt i planprocessen i samråd med Eon.

### **Stadsbyggnadsidé**

Området kommer att bli Nyhamnens entré från öster, därmed även entré till Malmös centrum. Fördelningsstationen i Nyhamnen ska utformas som en integrerad del av stadsdelen och bidra till en hållbar stadsutveckling. Anläggningen ska ges en gestaltning som knyter an till platsens identitet, med robusta och långsiktigt hållbara material, gröna inslag och möjligheter till konstnärlig utsmyckning.

Stationens placering och utformning ska minimera påverkan på omgivningen vad gäller buller, trygghet och stadsbild. Byggnaden ska samtidigt förstärka gång- och cykelstråk i området och skapa en trygg miljö i gaturummet.

Utvecklingen ska ske med höga ambitioner för klimatneutralitet, återbruk och energieffektivitet. På så sätt kan även en teknisk anläggning bli en resurs för stadsdelen

och bidra till Nyhamnens profil som en modern, hållbar och levande stadsdel.

## **Sökande**

Sökande för detaljplanen är Eon genom fastighets- och gatukontoret.

## **Läge och areal**

Planområdet ligger i östra delen av delområdet Frihamnen och omfattar en del av fastigheten Hamnen 22:164.

Fastigheten utgör cirka 4000 - 5000 kvadratmeter.

Området gränsar i väster och i 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 fastigheten Hamnen 22:198 och sen till Grimsbygatan. Fastigheten nås från förlängningen av Kinagatan.

Området består mestadels av hårdgjord yta och används av Copenhagen Malmö Port för biluppställning.

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



Orienteringskarta, flygfoto från 2022. Planområdet omfattar en del av fastigheten Hamnen 22:164 inom röd markering.

# Planuppdragets innehåll

## Beskrivning av planuppdraget

Planuppdraget avser en ny detaljplan som ska pröva lämplig markanvändning för en teknisk anläggning i form av en fördelningsstation för el i Nyhamnens östra del. En ny och större fördelningsstationen behöver byggas för genomförandet av kommande exploatering i Nyhamnen. I prövningen ingår att säkerställa lämplig infrastruktur i anslutning till fördelningsstationen så som angöring samt ledningsdragningar till stationen.

## Utredningar och fördjupande analyser i planarbetet

Följande utredningsbehov bedöms preliminärt vara aktuellt för detaljplanearbetet:

### Stadsbyggnad

Platsanalys samt utveckling av stadsbyggnadsidé med bäring på utvecklingen av strukturplanen för Nyhamnen som synliggör föreslagna kvarter och kringliggande gator.

Kvalitet i den byggda miljön

Gestaltningprogram

### Minskad klimatpåverkan

Klimatberäkning

### Trafik och mobilitet

Angöring och höjdsättning av kringliggande gator.

### Teknisk infrastruktur

Dagvatten, grundvatten och översvämningsrisker (skyfall).



Ledningar och tekniska anläggningar.

## **Omgivningspåverkan och risker**

Föroreningar i mark.

Uppmärksamhetsavstånd till järnvägsspår för farligt gods.

Behov av fler utredningar och analyser kan tillkomma under detaljplanearbetet.

## **Planförfarande, planprocess och antagandeinstans**

### **Standardförfarande**

Planläggningen ska hanteras med standardförfarande i enlighet med 5 kapitlet 7 § plan- och bygglagen.

Översiktsplanen är aktuell och planläggningen är förenlig med översiktsplanen samt länsstyrelsens granskningsyttrande.

Planläggningen bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan och har inte ett betydande intresse för allmänheten eller i övrigt stor betydelse.

Beslut om samråd av planförslaget fattas av stadsbyggnadsnämnden. Beslut om granskning av planförslaget fattas av stadsbyggnadskontoret.

Planläggningen bedöms inte vara av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt, såsom avses i 5 kapitlet 27 § plan- och bygglagen. Beslut om antagande ska därför fattas av stadsbyggnadsnämnden.

## **Ställningstagande om betydande miljöpåverkan**

Genomförandet av detaljplanen bedöms preliminärt inte medföra en betydande miljöpåverkan enligt 6 kapitlet 3 § miljöbalken. En särskild miljökonsekvensbeskrivning kommer

därför inte att upprättas. Miljökonsekvenserna kommer att redovisas i planbeskrivningen.

## **Tidplan**

Stadsbyggnadskontoret gör följande preliminära bedömning av tidplanen för detaljplanearbetet:

- Samråd (stadsbyggnadsnämndens beslut) - oktober 2026
- Granskning - oktober 2027
- Antagande (stadsbyggnadsnämndens beslut) - april 2028
- Laga kraft - maj 2028

# Styrande dokument och tidigare beslut

## Översiktsplan

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

### Nyhamnen öster

Området kommer att bli Nyhamnens entré från öster och därmed även entré till Malmös centrum. Marknivån höjs genom en sluttning upp till Västkustvägens nivå.

### Grön stad och naturmiljö

Viktiga gröna stråk och framtida kopplingar österut ska beaktas.

### Folkhälsa och trygghet

Planeringen av Nyhamnen ska bidra till att minimera fysiska och mentala barriärer så att individers sociala sfärer och influensområden vidgas. Genom att bryta fysiska barriärer, förstärka stråk och skapa nya målpunkter och attraktioner kan områdets utveckling bidra till en mer integrerad stad.

### 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.

Ett ersättningsläge för den befintliga fördelningsstationen på fastigheten Hamnen 22:198 ska sökas. Nya kostsamma investeringar i anläggningen bör avvakta.

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

### 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.

## **Strukturskiss**

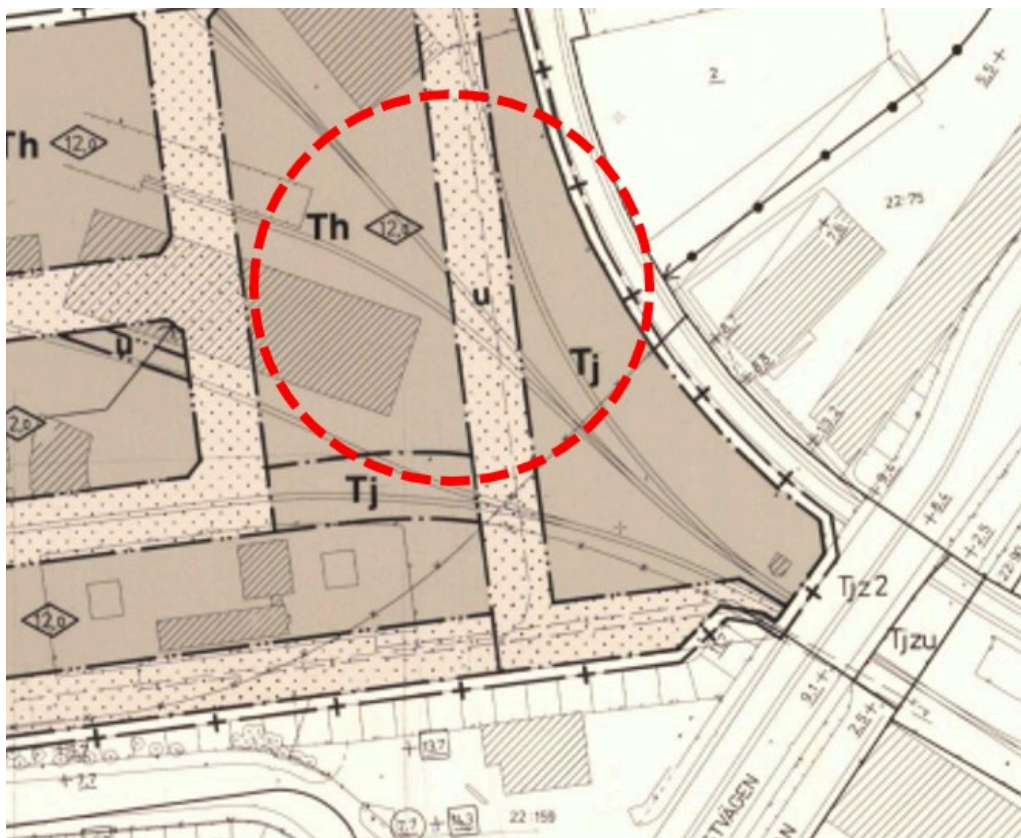
En justerad strukturplan för Nyhamnen har tagits fram efter att översiktsplanen för Nyhamnens antogs. I den justerade strukturplanen har den övergripande gatu- och kvartersstrukturen samt parker fått en annan placering.



*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. Planuppdraget berör del av av gällande detaljplan.



Utsnitt av gällande detaljplan PL 1657. Aktuellt område för ny fördelningsstation är markerat med röd linje.

## Riksintressen

Området ingår i riksintresse för högexploaterad kust.

## **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 området för en 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.