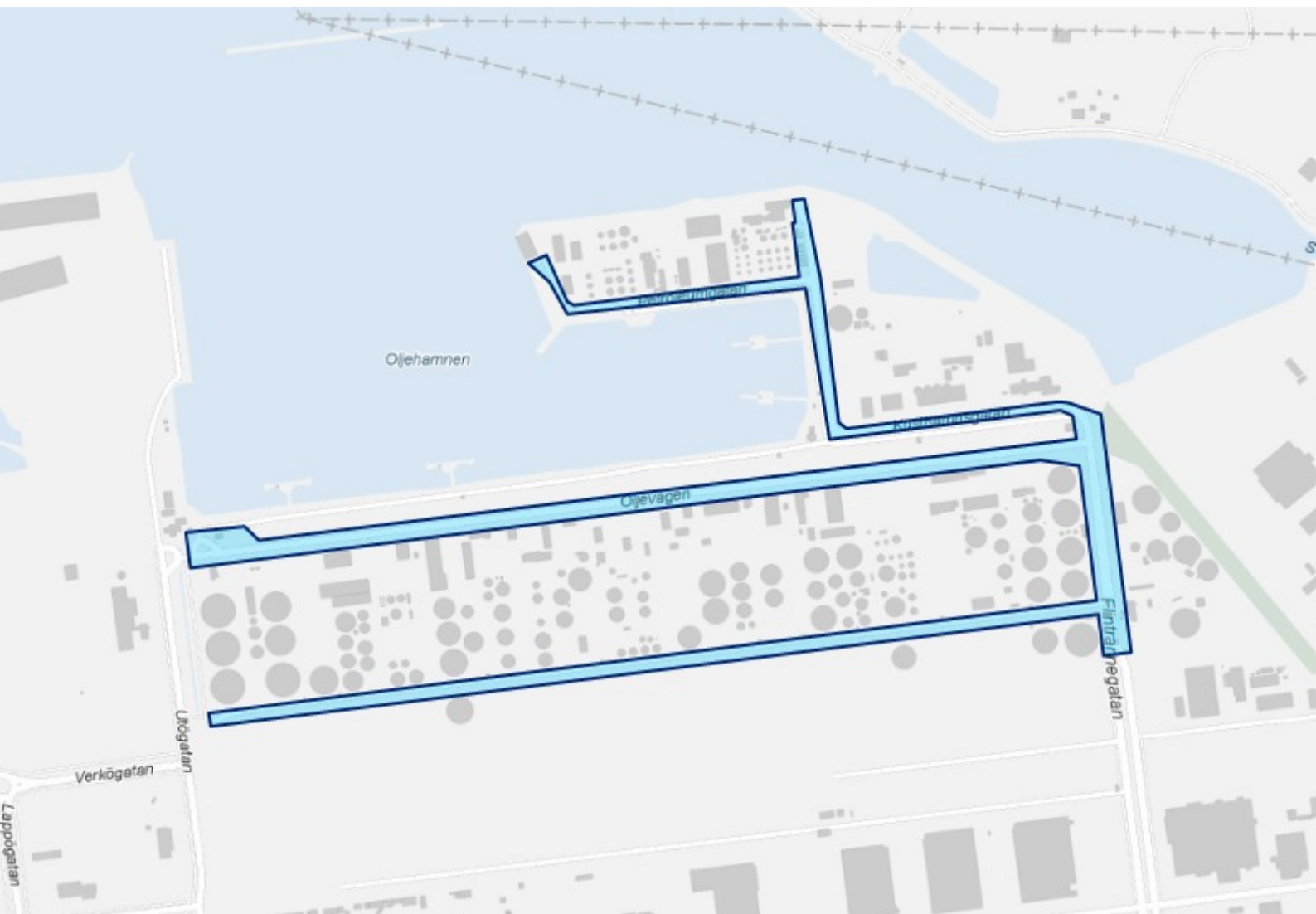




Underlag till begäran om planbesked för del av fastigheterna Hamnen 22:163 och Brännoljan 4 i Oljehamnen

PLANBESKED



Innehållsförteckning

Planbesked.....	1
Inledning.....	2
Styrande dokument och tidigare beslut.....	4
Övriga planeringsförutsättningar.....	5
Stadsbyggnadskontorets bedömning.....	6

Underlag till begäran om planbesked för del av fastigheterna Hamnen 22:163 och Brännoljan 4

Sammanfattning

Stadsbyggnadskontoret föreslår att den sökande ges ett positivt planbesked. Ett planbesked är ett skriftligt beslut från stadsbyggnadsnämnden som visar om ett planarbete kommer att inledas för en sökt åtgärd som kräver ny, ändrad eller upphävd detaljplan.

Begäran om planbesked avser en ny detaljplan för att omvandla befintliga gator från allmän plats till kvartersmark samt att säkerställa u-område för allmänna ledningar inom berörda delar. Avsikten är att gatorna ska förvaltas gemensamt av berörda aktörer inom området genom bildandet av en gemensamhetsanläggning.

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att planläggningen kan inledas under 2027 och att en detaljplan beräknas kunna antas 2028.

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

Området ligger inom Oljehamnen och har sedan lång tid varit inhägnat och avstängt för allmän trafik av säkerhetsskäl. Tillträdet är begränsat genom stängsel och grindar, och gatorna förvaltas av Copenhagen Malmö Port (CMP). Mot denna bakgrund bedöms området inte fylla någon funktion för allmänheten utan i stället tillgodose hamnverksamhetens behov. Eftersom allmän plats enligt plan- och bygglagen ska vara avsedd för ett gemensamt behov, vilket inte är fallet inom området, bedöms det finnas skäl att pröva den föreslagna planändringen.

Inledning

Begäran om planbesked

Stadsbyggnadskontoret tog den 31 mars 2026 emot en begäran om planbesked för del av fastigheterna Hamnen 22:163 och Brännoljan 4 i Oljehamnen. Sökande är fastighets- och gatukontoret, Malmö stad.

Hamnverksamheten drivs av CMP, ett av Malmö stad, Köpenhamns kommun och privata aktörer samägt bolag.

Begäran om planbesked avser ny detaljplan för att omvandla befintliga gator från allmän plats till kvartersmark samt att säkerställa u-område för allmänna ledningar inom berörda delar. Avsikten är att gatorna ska förvaltas gemensamt av berörda aktörer inom området genom bildandet av en gemensamhetsanläggning.

Läge och areal

Området som begäran om planbesked avser ligger i delområdet Oljehamnen och omfattar delar av fastigheterna Hamnen 22:163 och Brännoljan 4. Fastigheten nås från de allmänna gatorna Flintränegatan i söder och Utögatan i väster.

Området som berörs utgörs av anlagd gata.



Orienteringskarta, flygfoto från 2025. Område som omfattas av begäran om planbesked är del av fastigheterna Hamnen 22:163 och Brännoljan 4 inom röd markering.

Styrande dokument och tidigare beslut

Översiktsplan

Översiktsplanen för Malmö stad (2023) redovisar befintligt verksamhetsområde för det aktuella området.

Översiktsplanens platsspecifika riktlinjer för Norra hamnen, Sege industriområde m.fl. anger att hamnfunktionerna är viktiga för staden och dess framtida utveckling.

En ny detaljplan enlig planbeskedet bedöms vara förenlig med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande över översiktsplanen.

Gällande detaljplan

Gällande detaljplaner som berörs är PI 415, 436, 461, 811, 894, 1188 och 1192 samt Dp 4937 och 5203. Inom berörda delar medges allmän plats i form av gata (inklusive industrigata och plantering) samt specialområde för ledningsändamål. Planbeskedet berör delar av gällande detaljplaner.

Övriga planeringsförutsättningar

Teknisk infrastruktur

Inom området finns Eons befintliga elnät med markförlagda låg- och mellanspänningskablar. Eon planerar dessutom att bygga ut elnätet med nya markförlagda kablar och en transformatorstation. Omvandlas gatorna till kvartersmark behöver servitut upprättas för markkablarna.

Även Va Syd har ledningsinfrastruktur i de berörda gatorna och behöver utreda konsekvenserna av att allmän plats omvandlas till kvartersmark.

Omgivningspåverkan och risker

Räddningstjänsten Syd har framhållit att befintliga brandvägar mellan depåerna bör beaktas i det fortsatta planarbetet.

Vidare ligger området inom ett uppmärksamhetsområde för stigande havsnivåer. Detta behöver beaktas i den fortsatta planeringen.

Stadsbyggnadskontorets bedömning

Bedömning

Stadsbyggnadskontoret föreslår att den sökande ges ett positivt planbesked. En ny detaljplan enligt planbeskedet bedöms vara förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande över översiktsplanen.

Området ligger inom Oljehamnen och har sedan lång tid varit inhägnat och avstängt för allmän trafik av säkerhetsskäl. Tillträdet är begränsat genom stängsel och grindar, och gatorna förvaltas av Copenhagen Malmö Port (CMP). Mot denna bakgrund bedöms området inte fylla någon funktion för allmänheten utan i stället tillgodose hamnverksamhetens behov. Eftersom allmän plats enligt plan- och bygglagen ska vara avsedd för ett gemensamt behov, vilket inte är fallet inom området, bedöms det finnas skäl att pröva den föreslagna planändringen.

Det slutgiltiga beslutet om planbesked fattas av stadsbyggnadsnämnden. Planbeskedet är inte bindande och kan inte överklagas. Beslutet ska vidare inte uppfattas som ett slutgiltigt ställningstagande från kommunens sida. Processen att ta fram en detaljplan innebär en prövning om denna markanvändning är lämplig eller inte.

Tidplan

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att planläggningen kan inledas under 2027 och att en detaljplan beräknas kunna antas under 2028.