



Datum

2019-02-08

Vår referens

Martin Petersson

Exploateringsingenjör

martin.petersson@malmo.se

Tjänsteskrivelse

Förlängning av markreservation inom del av fastigheterna Makrillen 3 och Hamnen 21:147 i Västra hamnen, exploateringsprojekt 7035 TN-2018-3525

Sammanfattning

Förlängning av markreservation av ett område inom del av fastigheterna Makrillen 3 och Hamnen 21:147 för huvudsakligen bostadsbyggnation i utbyggnadsområdet Citadellsfogen. Reservationen omfattar ca 5 000 m² BTA för uppförande av bostadsrättslägenheter.

Förslag till beslut

Tekniska nämnden föreslås besluta

att godkänna förlängning av markreservation till och med 2020-03-01 för del av fastigheterna Makrillen 3 och Hamnen 21:147 till Norra Sundholmen i Malmö Ekonomisk förening.

Beslutsunderlag

- G-Tjänsteskrivelse TN 190220 Förlängning av markreservation avseende del av fastigheterna Makrillen 3 och Hamnen 21:147
- Nämndskarta del av Makrillen 3 m fl

Beslutsplanering

Tekniska nämnden 2019-02-20

Ärendet

Föreslagen förlängning av markreservation utgör del av utbyggnadsområdet Citadellsfogen i Västra hamnen, exploateringsprojekt 7035. Citadellsfogen har fått sitt arbetsnamn på grund av närheten till Malmöhus slott (Citadellet) och områdets sammanlänkande funktion. Denna sydvästra del av Västra Hamnen har ännu inte bebyggts i alla delar. Genom en exploatering kan bebyggelsen växa ihop och Västra Hamnen få en mer tilltalande entré. Projektet ska bidra till att möta efterfrågan på bostäder i Malmö och att stödja hållbara mobilitetsval för dem som rör sig i området.

Vidare syftar projektet till att gång-, cykel och kollektivtrafik ska prioriteras, Västra Varvsgatan byggas ut med separata kollektivtrafikkörfält och rörelsestråk genom området skapas för att knyta ihop Citadellsfogen med dess omgivning. Park- och vattenrummen ska vara tillgängliga och erbjuda rekreativa miljöer.

Citadellsfogen har utretts i många år och den stora frågan har hela tiden varit den övergripande infrastrukturen. Idag finns endast tre infarter till Västra Hamnen, varav två av dessa ligger vid Citadellsfogen. Nedan följer en kort historik av planering för Citadellsfogen:

- 2007 upprättades planprogram Pp 6012 för kvarteren Skolan, Gäddan m.fl. i Västra hamnen i Malmö. Med åren har vissa ställningstaganden i planprogrammet omprövats.
- 2012 upprättades ett Värdeprogram för Citadellsfogen. Inom ramen för programmet enades de tekniska förvaltningarna om en trafiklösning där genomfartstrafiken fördelas på Västra Varvsgatan, Citadellsvägen och Neptunigatan. Värdeprogrammet redovisar även inriktningen på exploateringen i området.
- 2015 ansökte fastighetskontoret (numera fastighets- och gatukontoret) om ny detaljplan för området.
- 2017 påbörjade stadsbyggnadskontoret arbetet med ny detaljplan Dp 5565, som är under upprättande och preliminärt kan antas hösten 2019/våren 2020.

Flera förberedande exploateringsåtgärder har vidtagits eller pågår i området, såsom förvärv av mark, miljöteknisk- och geoteknisk markmiljöundersökning samt rivning av gamla World Maritime University. En omfattande trafikutredning för att fastställa ny sträckning för Västra Varvsgatan-Varvsbron-Mariedalsvägen pågår och beräknas klar sommaren 2019. Utredningen blir underlag till förslag till detaljplan Dp 5565 och syftar till att klarlägga hur allmän plats kan utformas och fastslå användningsgränser i detaljplanen. Trafikutredningen kan komma att påverka föreslagna kvartersstruktur och därmed byggrättens avgränsning och omfattning.

Utbyggnaden av exploateringsområdet kommer att kräva stora investeringar i infrastruktur såsom nya gator, nya broar och ledningsomläggningar. Dessutom kan det bli aktuellt att under byggtiden anlägga en temporär bro över turbinkanalen för att säkerställa att Västra hamnens tre infarter ständigt är tillgängliga.

Citadellsfogen kommer utbyggt att omfatta blandad stadsbebyggelse med bostäder, kontor, centrum, förskola och ett parkeringshus. Tekniska nämnden godkände den 11 juni 2014 en markreservation inom del av fastigheterna Skolan 1, Makrillen 3, Hamnen 21:147 m.fl. till Norra Sundholmen i Malmö Ekonomisk förening (TN-2014-567). Markreservationen utgör del i en överenskommelse om återgång av köp av fastigheten Sundholmen 3 (TN-2014-498) och löpte ut 2018-12-31.

Fastighets- och gatukontoret föreslår en förlängning av markreservation till Norra Sundholmen i Malmö Ekonomisk förening inom markerat område på bifogad karta. Området har preciserats till att bestå av fastigheterna Makrillen 3 och Hamnen 21:147 och bedöms möjliggöra bebyggelse om ca 5 000 m² BTA för huvudsakligen bostäder som kommer att upplåtas med bostadsrätt. Markreservation föreslås gälla längst till och med 2020-03-01. Under reservationstiden förutsätts att markanvisningsavtal träffas.

Denna föreslagna förlängning av markreservationen är en av fem markreservationer, som fastighets- och gatukontoret föreslår under samma nämndssammanträde. Övriga fyra markreservationer avser tilldelning av återstående byggrätter i området. Sedan tidigare har även MKB en markreservation i området.

Byggrättens läge, markerat med grått på nämndskartan, är inte helt preciserat då detaljplan och fastighetsbildning ej är färdigt. Därtill pågår, som omnämnts ovan, en omfattande trafikutredning inom ramen för förslag till detaljplan Dp 5565: Trafikutredningen kan komma att

ändra detaljplanens utformning och byggrätter. Den byggrätt och det läge som anges i markreservationen är därför ungefärliga. Tilldelningen kommer att preciseras efter hand som planarbetet fortskrider.

Ansvariga

Ingrid Persson Westberg Avdelningschef

Anna Bertilson Direktör