



Datum
2019-02-08
Vår referens
Martin Petersson
Exploateringsingenjör
martin.petersson@malmo.se

Tjänsteskrivelse

Markreservation inom del av fastigheterna Makrillen 3, Hamnen 21:138 och Hamnen 21:147 i Västra hamnen, exploateringsprojekt 7035 TN-2018-4495

Sammanfattning

Markreservation av ett område inom del av fastigheterna Makrillen 3, Hamnen 21:138 och Hamnen 21:147 i utbyggnadsområdet Citadellsfogen. Reservationen omfattar ca 9 500 m² BTA för huvudsakligen bostadsbyggnation, varav ca 5 500 m² BTA planeras som bostadsrättslägenheter och ca 4 000 m² BTA planeras som bostadsrättslägenheter alternativt hyresrättslägenheter.

Markreservationen görs efter ett jämförelseförfarande bland intresseanmälningar som har lämnats till fastighets- och gatukontoret.

Förslag till beslut

Tekniska nämnden föreslås besluta

att godkänna markreservation till och med 2020-03-01 för del av fastigheterna Makrillen 3, Hamnen 21:138 och Hamnen 21:147 till Wästbygg Projektutveckling AB.

Beslutsunderlag

- G-Tjänsteskrivelse TN 190220 Markreservation inom del av fastigheterna Makrillen 3, Hamnen 21:138 och Hamnen 21:147 proj 7035
- Nämndskarta del av Makrillen 3 m fl
- Utvärderingsprotokoll - markanvisning i Citadellsfogen 181210

Beslutsplanering

Tekniska nämnden 2019-02-20

Ärendet

Föreslagen 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 bebyggt 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 omgivningar. 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 föreslagen kvartersstruktur och därmed byggrättens läge 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. I förberedelserna för exploateringen ingår markanvisningsprocessen. Fastighets- och gatukontoret har valt att tillämpa ett jämförelseförfarande för några av byggrätterna i området. Sedan tidigare har MKB och Norra Sundholmen i Malmö

Ekonomisk förening (Sundprojekt) varsin markreservation i området. I syfte att tilldela ytterligare markreservationer har fastighets- och gatukontoret under hösten 2018 bjudit in ett antal bostadsaktörer att inkomma med intresseanmälan om markanvisning i området. Inbjudan förmedlades genom direktutskick och riktades till ett antal byggherrar som visat intresse för Citadellsfogen och som fanns noterade i fastighets- och gatukontorets förteckning över markansökningar.

Fyra byggherrar lämnade in en intresseanmälan och samtliga av dessa utvärderades. De aspekter som har bedömts är ambitioner inom ekonomisk, miljömässig och social långsiktig hållbarhet, innovationsvilja, referensprojekt och ett aktivt intresse för byggrätt i anslutning till planerat parkeringshus i området. I bifogat utvärderingsprotokoll redovisas utvärderingen mer detaljerat.

Utvärderingen har resulterat i att fastighets- och gatukontoret föreslår en markreservation till Wästbygg Projektutveckling AB enligt markerat område på bifogad karta. Området består av del av fastigheterna Makrillen 3, Hamnen 21:138 och Hamnen 21:147 och bedöms möjliggöra bebyggelse om sammanlagt ca 9 500 m² BTA fördelat på två byggrätter innehållande huvudsakligen bostäder. En av nämnda byggrätter är på ca 4 000 m² BTA och planeras som bostadsrättslägenheter alternativt hyresrättslägenheter i anslutning till det parkeringshus som ska byggas i området. Den andra byggrätten är på ca 5 500 m² BTA och planeras som bostadsrättslägenheter i områdets sydvästra del. Markreservationen föreslås gälla längst till och med 2020-03-01. Under reservationstiden förutsätts att markanvisningsavtal träffas. I markanvisningsavtalet kommer de geografiska avgränsningarna och andra förutsättningar att preciseras.

Föreslagen markreservation är en av fem markreservationer, som fastighets- och gatukontoret föreslår under samma nämndssammanträde. Fyra av markreservationer avser tilldelning av återstående byggrätter i området och en avser förlängning av en markreservation.

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