



Datum

2019-02-08

Vår referens

Martin Petersson

Exploateringsingenjör

martin.petersson@malmo.se

Tjänsteskrivelse

Markreservation inom del av fastigheterna Skolan 1, Hamnen 21:138 och Hamnen 21:147 i Västra hamnen, exploateringsprojekt 7035 TN-2018-3563

Sammanfattning

Markreservation av ett område inom del av fastigheterna Skolan 1, Hamnen 21:138 och Hamnen 21:147. Reservationen ger möjlighet att arbeta fram ett utbyggnadsförslag för ett kvarter om ca 12 000 m² BTA innehållande bostäder, kontor, förskola och centrumfunktioner i utbyggnadsområdet Citadellsfogen.

Förslag till beslut

Tekniska nämnden föreslås besluta

att godkänna markreservation till och med 2020-03-01 för del av fastigheterna Skolan 1, Hamnen 21:138 och Hamnen 21:147 till Midroc Property Development AB.

Beslutsunderlag

- G-Tjänsteskrivelse TN 190220 Markreservation inom del av fastigheterna Skolan 1, Hamnen 21:138 och Hamnen 21:147
- Nämndskarta del av Skolan 1 m fl

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 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 klargöra hur allmän plats kan utformas och fastslå användningsgränser i detaljplanen. Trafikutredningen kan komma att påverka föreslagna 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. Sedan tidigare har MKB och Norra Sundholmen i Malmö ekonomisk förening (Sundprojekt) varsin markreservation i området. Föreslagna markreservat är en av fem markreservat, som fastighets- och gatukontoret föreslår under samma nämndssammanträde. Fyra av markreservatena avser tilldelning av återstående byggrätter i området och en avser en förlängning av en markreservation.

Midroc Property Development AB har en lång historik i Citadellsfogen och har tidigare undersökt möjligheterna att bebygga området.

- 1999 avsåg Midroc att förvärva fastigheten Skolan 1, som utgör del av föreslagna markreservat. Ett köpekontrakt för fastigheten upprättades med säljaren Saab Aircraft AB, men fastigheten förvärvades istället av Malmö stad genom förköpsrätt.
- 2006 godkände tekniska nämnden en markreservation för del av fastigheten Skolan 1 till Midroc i syfte att utreda möjligheten att bebygga fastigheten med hotell och kontor. Markreservatet fullföljdes dock inte, då området krävde ett större grepp med ytterligare utredningar och framtagande av planprogram m.m.

Förskoleförvaltningen ser behov av en förskola för 4 avdelningar i området och har gjort en beställning till fastighets- och gatukontoret. Föreslagna markreservat innehåller, som omnämns, en byggrätt för förskola. Ett fullföljande av markreservatet förutsätter därför att Midroc tecknar ett hyresavtal med Malmö stad om inhyrning av lokaler för förskola i

planerad bebyggelse. Midroc bedöms ha en god erfarenhet av att genomföra projekt som i sin sammansättning innehåller både lokaler och bostäder.

Fastighets- och gatukontoret föreslår en markreservation till Midroc Property Development AB inom markerat område på bifogad karta. Området består av del av fastigheterna Skolan 1, Hamnen 21:138 och Hamnen 21:147 och bedöms möjliggöra bebyggelse om ca 12 000 m² BTA i ett kvarter innehållande bostäder, kontor, förskola och centrumfunktioner. Markreservation föreslås gälla längst till och med 2020-03-01. Under reservationstiden förutsätts att markanvisningsavtal träffas.

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