



Datum

2020-12-04

Vår referens

Emma Norrhede

Emma.Norrhede@malmo.se

**Tjänsteskrivelse****Detaljplan för fastigheten Hamnen 22:164 m.fl (Smörkajen) i Hamnen i Malmö,  
Dp 5611  
TN-2020-3024****Sammanfattning**

Nyhamnen ska utvecklas från hamnområde till en del av centrala Malmö. Den fördjupade översiktsplanen (FÖP) för Nyhamnen antogs i december 2019 av Kommunfullmäktige. Detta är den första större detaljplan för kommunal mark i området som sökts av Fastighets- och gatukontoret. Syftet med detaljplanen är att omvandla mark som tidigare huvudsakligen använts för hamnverksamhet till funktionsblandad och hållbar stadsbebyggelse med ett av Malmös mest centrala lägen. För att hantera utredningskostnader och kommande investeringar har fastighets- och gatukontoret startat ett större exploateringsprojekt, Smörkajen, med projektnummer 7401. Inom området planeras större infrastruktursatsningar, investeringar som faller inom ramen för storstadsavtalet, projektnummer 3301.

Planläggningen motiveras av avsikten att bygga fler bostäder och kontor, tillgängliggöra ett område vid vattnet för Malmöborna och besökare norr om centralstationen och att stärka kopplingarna mellan stadens olika vattennära delar via Skeppsbrokajen.

Fastighet- och gatukontoret har arbetat tätt tillsammans med Stadsbyggnadskontoret vid framtagande av aktuella planhandlingar. Det är en stor och komplex plan som utgör en viktig del av förverkligandet av Nyhamnen. Fastighets- och gatukontoret har därför en del synpunkter och förslag inför det fortsatta planarbetet. Synpunkterna berör främst trafik, parkering och angöring, bevarandet av bilramp, kajkonstruktioner samt byggnader på allmän plats.

**Förslag till beslut**

Tekniska nämnden beslutar

**att** till Stadsbyggnadsnämnden avge yttrande i enlighet med förvaltningens förslag.

**Beslutsunderlag**

- SBN 181129 §408 Särskilt yttrande (L), Dp 5611
- SBN 200923 §287d Särskilt yttrande (V), Dp 5611
- SBN 200923 §287c reservation (Mp), Dp 5611
- SBN 200923 §287b Reservation (SD), Dp 5611
- SBN 200923 §287a Reservation (M) och (C), Dp 5611
- Dp 5611 Samrådshandling illustrationskarta
- Dp 5611 Samrådshandling plankarta
- Dp 5611 Samrådshandling planbeskrivning

- Dp 5611 Följebrev till samrådshandlingar
- G-Tjänsteskrivelse TN 201215 Detaljplan för fastigheten Hamnen 22:164 m.fl. (Smörkajen) i Hamnen (Dp 5611)
- Förslag till yttrande TN 201215 Detaljplan för fastigheten Hamnen 22:164 m.fl. (Smörkajen) i hamnen (Dp 5611)

### **Beslutsplanering**

Tekniska nämnden 2020-12-15

### **Beslutet skickas till**

Stadsbyggnadsnämnden

### **Ärendet**

Nyhamnen ska utvecklas från hamnområde till en del av centrala Malmö. Den fördjupade översiktsplanen (FÖP) för Nyhamnen antogs i december 2019 av Kommunfullmäktige. Detta är den första större detaljplan för kommunal mark i området som sökts av Fastighets- och gatukontoret. Syftet med detaljplanen är att omvandla mark som tidigare huvudsakligen använts för hamnverksamhet till funktionsblandad och hållbar stadsbebyggelse med ett av Malmö mest centrala lägen. För att hantera utredningskostnader och kommande investeringar har fastighets- och gatukontoret startat ett större exploateringsprojekt, Smörkajen, med projektnummer 7401. Inom området planeras större infrastruktursatsningar, investeringar som faller inom ramen för storstadsavtalet, projektnummer 3301.

Exploateringskalkylen (för projekt 7401) visar ett positivt netto för projektet. Projektets ekonomiska konsekvenser kommer tydligare att redovisas i ett kommande objektsgodkännande 2021-2022.

Planområdet väntas kunna rymma totalt cirka 110 000 BTA (21 000 BTA i befintliga kontorslokaler) varav 550 bostäder och cirka 55 000 BTA kontors- och centrumverksamhet.

På grund av Smörkajens utsatta klimatmässiga läge bidrar en kombination av bostäder och kontor i form av slutna/halvslutna kvarter och solitära byggnader till platsens karaktär. För att tydligt markera viktiga entréplatser, stråk och pিরer placeras i dessa lägen väsentligt högre byggnader i form av punkthus som genom sitt uttryck skapar variation, orienterbarhet, karaktär och ny siluett. Centrumverksamheter på entréplan och entréer vända ut mot gaturummet bidrar till ett levande stadsrum.

Del av befintlig bebyggelse och strukturer inom planområdet ges bevarandeskydd. För att möjliggöra utbyggnaden av planområdet kommer den lägre annexbyggnaden inom fastigheten Bylgia 1, den gamla Svävarterminalen samt färjetterminalen behöva rivas samt ett antal träd behöva tas ner i anslutning till fastigheten Bylgia 1.

Inom planområdet tillgängliggörs kajerna och tre större vattennära mötesplatser skapas; Parken, Skeppsbrokajen och västra Entréplatsen vid Universitetsbron norr om Hans Michelsensgatan.

Planförslaget möjliggör en ny sträckning och omvandlingen av Hans Michelsgatan som en del av Storstadspaketet. Områdets tillgänglighet för transporter och biltrafik löses i första hand genom

en huvudangöringsplats i närheten av Hans Michelsensgatan som leder till ett större underjordiskt garage. Biltrafik och transporter inne i områdets mindre gator är endast av lokal karaktär.

För att genomföra planförslaget behöver utfyllnad av delar av hamnen utföras. Den planerade utfyllnaden kräver tillstånd för vattenverksamhet (tidigare benämnt vattendom) vilket kommer löpa parallellt med planprocessen. Detaljplaneläggningsen och miljöbedömning samordnas med den prövning enligt miljöbalken som detta innebär.

Detaljplanen möjliggör en ny GC-bro (gång- och cykelbro) över den inre hamnen från Skeppsbrokajen. Det återstår ett utredningsarbete kring möjligheterna att bygga en GC-bro över den inre hamnbassängen. Det kommer också att behövas beslut i frågan om vad avsikten är med Skeppsbrokajen och om ny GC-bro ska byggas.

Tekniska nämnden har i yttrandet till Stadsbyggnadsnämnden synpunkter på bland annat möjligheten att placera byggnader på allmän plats, kraven på kajkonstruktioner, trafik, parkering och angöring samt bevarandet av bilrampen.

**Ansvariga**

Håkan Thulin Avdelningschef

Anna Bertilson Direktör