



UTSTÄLLNINGSHANDLING

PLANBESKRIVNING

som tillhör detaljplan för Kongress Konsert Hotell
TORSKEN 1 m fl., i Hamnen och i Innerstaden i Malmö

HANDLINGAR

Planhandlingarna omfattar plankarta med bestämmelser, illustrationsplan, genomförandebeskrivning, fastighetsförteckning (finns tillgänglig på stadsbyggnadskontoret) och denna planbeskrivning.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planen är att göra det möjligt att bygga en kombinerad anläggning för kongresser/möten, konserter och hotell (KKH). Anläggningen ska tillsammans med anslutande stadsrum bilda ett karaktärsfullt sammanhang och bli en av stadens främsta attraktioner. Planen innehåller nya allmänna platser, torg- och parkrum. Anläggningen ska stärka Malmös profil som attraktiv och hållbar stad med hög medvetenhet om stadsmiljöns, kulturens och besöksnäringens betydelse. Dessutom innehåller planen möjligheter för bostäder och kontor. Området beräknas preliminärt möjliggöra ca 150 bostäder.

BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN

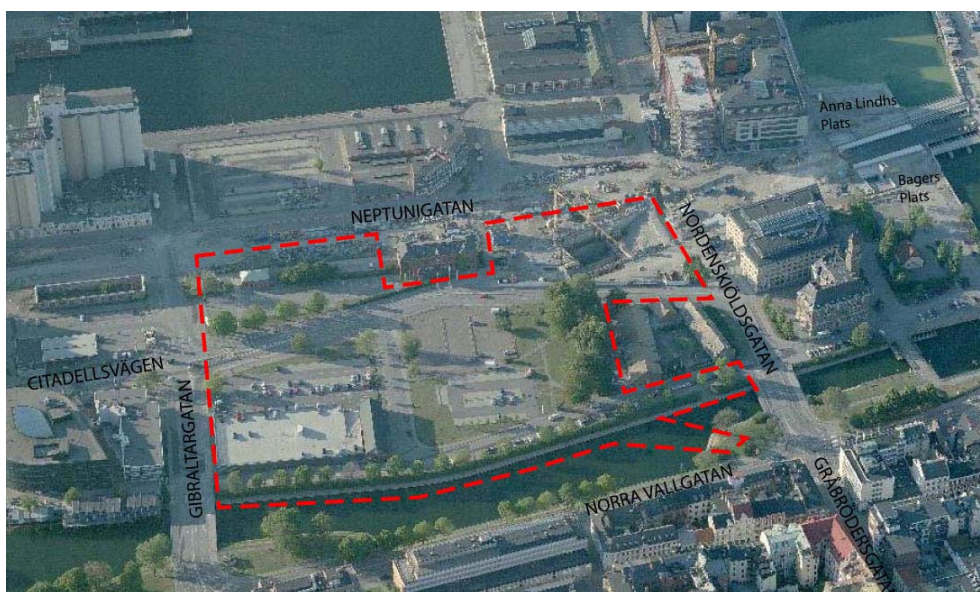
Vilken grad av miljöpåverkan genomförandet av en detaljplan kan komma att medföra ska alltid bedömas. Vid behov ska erforderliga utredningar samt konsekvens- och åtgärdsanalyser göras.

Planen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan såsom avses i miljöbalken 6 kap 11§. Planen bedöms dock medföra viss miljöpåverkan varför bland annat en preliminär bullerutredning har tagits fram. Denna utredning och övriga miljöaspekter redovisas under rubriken MILJÖKONSEKVENSER.

PLANDATA

Planområdet omfattar både land- och vattenytor och är beläget mellan Nordenskiöldsgatan, Gibraltargatan, Neptunigatan och Västra Hamnkanalen. Områdets area är ca 3,7 ha och består av en yta som är omkring 160 x 250 meter.

Marken ingår i ett flertal fastigheter; hela Torsken 1 och Benmöllan 1 samt delar av Hamnen 21:147, Hamnen 21:151 och Sjömansgården 1. Planområdet ägs i huvudsak av Malmö stad men delar ägs av Jernhusen, respektive Svenska Kyrkan.



Planområdets avgränsning

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

RIKSINTRESSEN

Planområdet berör två riksintressen. Riksintresse för kulturmiljö och riksintresse för kommunikation. Riksintresset K 114 Malmö (kulturmiljö) har inom planområdet flera uttryck. Sjöfarts- och kommunikationsstaden, med hamnanläggningarna som successivt byggts ut på utfyllnadsmark alltsedan 1700-talets slut. Byggnader och stenkajer finns med anknytning till sjöfarten, hamnverksamheten och järnvägen.

Citytunneln som går under planområdet är av riksintresse för kommunikation.

ÖVERSIKTSPLAN

I *Malmö 2005 Aktualisering och komplettering av Malmös översiktsplan* (antagen av kommunfullmäktige 2006) anges markanvändningen för området till Service (S) och Park (P).

PLANPROGRAM

Planområdet behandlades i *Planprogram för Kongress Konsert Hotell Kvarteret Torsken m.fl. - Pp6035*. Planprogrammet var på samråd 2010-08-25 till 2010-09-22. Planprogrammets samrådsredogörelse presenterades i SBN 2010-10-19. Planprogrammet omfattade hela detaljplaneområdet. Under planarbetet finns planprogrammet och samrådsredogörelsen att se på www.malmo.se.

PROJEKT- OCH MARKANVISNINGSTÄVLING

Projektet har föregåtts av en projekt- och markanvisningstävling. Kommunstyrelsen har fattat ett tilldelningsbeslut och förslaget Kontrapunkt, med Skanska Sverige AB som exploatör, har fått uppdraget att genomföra projektet. Kommunfullmäktige tog det slutliga beslutet i september 2010.

GÄLLANDE DETALJPLANER OCH OMRÅDESBESTÄMMELSER

Området är detaljplanelagt och det finns många detaljplaner som gäller i mindre delar av området. Pl 445, Pl 547, Pl 587, Pl 711, Pl 1569, Dp 4004, Dp 4438 och ÄDp 4636 är alla aktuella inom planområdet.

Nu gällande detaljplaner för området visar att:

- Västra Station får användas för kontor, kultur, högskola och handel
- Sjömansgården för kyrka och kontor
- Övriga ytor för park, hamn, lager och industri respektive hotell
- Mark får användas för järnvägstunnel – Citytunneln.

ÖVRIGA PROGRAM OCH UTREDNINGAR

Energistrategi för Malmö som godkänts av kommunfullmäktige 2009 ska tillämpas i den fortsatta planeringen och projekteringen. Kongress Konsert Hotellanläggningen skall i princip vara ett passivhus och generera sin egen uppvärmning. Övriga byggnader ska även de ha en mycket hög grad av miljöambition och följa Miljöbyggprogram Syd.

I *Grönplan för Malmö*, godkänd av kommunfullmäktige 2003, behandlas tillgång och brist på olika sorters grönytor i Malmös stadsdelar. Grönplanen är ingen självständigt reglerande markanvändningsplan, utan utgör ett planeringsunderlag som behandlar gröna värden från en rekreativ och biologisk utgångspunkt. I planen konstateras ingen brist på grönytor tack vare närheten till Slottsparken.

Behovet av bil- och cykelparkering för olika verksamheter anges i *Parkeringspolicy och Parkeringsnorm för bil, mc och cykel i Malmö*, som är antagen av Kommunstyrelsen i september 2010. Parkeringsnormen ska följas i såväl bostadskvarter som kontorskvarter. För Kongress Konsert och Hotell-anläggningen finns särskild parkeringsutredning.

Mål och gestaltungsprinciper för Västra Hamnen, en sammanställning av de principer för stadsutveckling som tillämpas i Västra Hamnen och på Universitetsholmen.

HÅLLBARHET

När det gäller miljöfrågor ska planområdets hela exploatering nå miljömålen som finns angivna i *Miljöprogram för Malmö stad 2009 – 2020*.

Miljöbygghandbok Syd är kommunens program för hållbart byggande. Programmet ska följas och gäller för både Kongress Konsert Hotellprojektet och bostäder och kontorslokaler. *Miljöbygghandbok Syd* anger miniminivåerna för ekologiskt byggande och skall ligga till grund för all bebyggelse inom planområdet.

Avfallsplan 2006 för Malmö och Burlöv innehåller målsättningar beträffande utformningen av avfallshanteringen som ska beaktas i stadsplaneringsprocessen.

VOLYMSTUDIER OCH STADSRUMSSTUDIER

Detaljplanen har föregåtts av en stadsrums- och volymstudie. Syftet med studien var att förtydliga det vinnande förslaget och utgöra underlag till detaljplanen. Stadsrummet och förslagets ytterligare byggrätter skulle belysas samt det kulturhistoriska sambandet mellan stationsbyggnaderna. I samband med stadsrums- och volymstudien har även vind- och solstudier som visar konsekvenserna av de höga husen genomförts.

BOSTADSPOLITISKA MÅL

Bostadspolitiska mål för Malmö antogs av kommunfullmäktige 2009-04-27. Målen är indelade enligt hållbarhetsprincipen i mål för en socialt hållbar bostadsförsörjning, mål för en ekonomiskt hållbar bostadsförsörjning samt mål för ett ekologiskt långsiktigt hållbart byggande.

I detaljplanen medges ca 150 nya bostäder i ett av stadens mest centrala lägen. Området har gångavstånd till Citytunneln.

PROCESSEN FÖR DENNA DETALJPLAN

Stadsbyggnadsnämnden gav 2010-10-19 stadsbyggnadskontoret i uppdrag att påbörja planarbetet med normalt planförfarande. Planen beräknas kunna antas av kommunfullmäktige i mars 2012. Stadsbyggnadsnämnden förväntas godkänna detaljplanen i februari 2012.

FÖRUTSÄTTNINGAR

BAKGRUND

En lokaliseringsstudie genomfördes 2007 utifrån stadsbild, tidsaspekter, tillgänglighet, påverkan av annan planering, markinnehav med mera, för en kongress- och konsertanläggning i anslutning till citytunnelstationerna vid Centralen och Triangeln. För en kongressanläggning kombinerad med konserthus och hotell bedömdes Kvarteren Torsken/Neptuniparken ha de bästa förutsättningarna.

Malmö stad inbjöd i april 2008 till en tävling om att uppföra och förvalta en ny anläggning i Malmö för kongresser, konserter och hotell. Tävlingen genomfördes som en projekt- och markanvisningstävling där 5 konsortier efter prekvalificering inbjöds att delta. Kontrapunkt visade sig kunna erbjuda det för staden mest fördelaktiga förslaget att genomföra utifrån de i tävlingsprogrammet uppställda bedömningskriterierna. Kriterierna i tävlingsprogrammet som juryn bedömde förslagen efter var, stadsstrukturellt grepp avseende platsen, arkitektonisk kvalitet och gestaltning, kongress och konserthus inklusive akustiska egenskaper, funktionalitet och samverkan för konsert, kongress och hotell, hållbarhet, förutsättningar för genomförandeprocessen, ägande och förvaltning samt pris.

Kontrapunkt är ritat av Schmidt Hammer Lassen architects. Skanska Sverige AB har fått uppdraget att genomföra projektet.

Stadsbyggnadsnämnden gav 2010-06-17 i uppdrag att starta planarbetet med att upprätta ett planprogram.

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Stadsrummets karaktär

Park- och kanalrum

Platsen för planområdet utgör en viktig länk mellan den äldre delen av staden och den betydligt mer storskaliga och robusta hamnbebyggelsen. Platsen är strategiskt viktig som sammanbindande länk mellan Innerstaden, Universitetsholmen och Västra Hamnen.

I området finns Neptuniparken anlagd 1969 som trots sitt attraktiva läge vid Västra Hamnkanalen är en park som upplevs undanskymd. Stora delar av parken fungerar idag som tillfällig parkering i samband med det omfattande arbetet med Citytunneln i området. Vid Neptuniparkens östra del passerar Nordenskiöldsgatan som förbinder Universitetsholmen med Innerstaden. Parken påverkas av stora förändringar i infrastrukturen. Förutom Citytunneln berörs Neptuniparken direkt av Citadellsvägens nya dragning norr om det befintliga läget.

Västra Hamnkanalen utgör planområdets södra gräns och är en del av kanalsystemet runt Innerstaden och är ett vattenrum som vuxit fram över tid. Kanalens norra kant följer i stort sett läget för 1600-talets vågbrytare. Kanalens nuvarande sträckning tillkom troligen på 1860-talet. Idag utgörs stora delar av området kring kanalen av parkering.

Bebyggelsens karaktär

Bebyggelsen i området har en stor variation både i struktur, volym, stilarter och ålder. Flera av de äldre byggnaderna speglar de senaste strömningarna kring förra sekelskiftet och volymerna förstärker den offentliga karaktären. De senaste tillkomna byggnaderna speglar de nymodernistiska strömningarna kring vårt eget sekelskifte. Den arkitektoniska kvalitén är genomgående hög och flera av Malmös mer kända byggnader ligger i området.

Bebyggelsefronten mot Innerstaden har en tydlig sluten stadskaraktär med en blandad bebyggelse från slutet av 1800-talet och framåt. Bebyggelsen mot hamnen domineras volymmässigt av Lantmännen Cerealias kraftfulla siloanläggning. Inom och i anslutning till planområdet karaktäriseras bebyggelsen av Sjömansgårdens och Västra stations relativt småskaliga tegelbyggnader.

KULTURHISTORISKT VÄRDEFULL MILJÖ

Benmöllan

Inom planområdet finns idag en gammal Benmölla. Benmöllan är efter Sjömansgården en av de äldsta byggnader som finns kvar sedan hamnens äldre dagar. Den södra delen från 1854 var från början en benstamp eller benkvarn där man tillverkade benmjöl. Den norra delen från 1879 har genom hela sin livstid fungerat som magasin. Byggnaden ägs av Malmö stad. Sedan tidigare är ställningstagandet att byggnaden inte kan behållas utan kommer att rivas i samband med genomförandet att KKH.

Bastionen Elfsborg

Söder om planområdet är bastionerna Elfsborg och Nyköping placerade. Malmös befästningsverk byggdes efter fästningsplaner utarbetade av Erik Dahlberg 1675. Fästningsarbetena var helt avslutade på 1690-talet.

Stadens fästningar är över hundra år gamla och faller under Fornminneslagen. Fästningarna ingår i Fornlämning 20, Malmö stad. Tillstånd lämnas av Länsstyrelsen i Skåne läns kulturmiljöenhet.

TOPOGRAFI LANDSKAP OCH VEGETATION

Planområdet saknar större nivåskillnader. Befintlig vegetation utgörs av Neptuniparkens träd och gräsytor.

TRAFIK

Planområdet gränsar mot Nordenskiöldsgatan i öster, Neptunigatan i norr och Gibraltargatan i väster. Neptunigatan är en ny gata som öppnades för trafik hösten 2010. Gatan är ansluten till Gibraltargatan med en provisorisk cirkulationsplats och fortsätter västerut som Citadellsvägen.

GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

De huvudsakliga rörelserna av gående och cyklister sker längs gatorna runt själva planområdet. Det är i dagsläget svårt att som gående och cyklist röra sig genom planområdet.

Separerade och dubbelriktade cykelvägar finns på båda sidorna av Neptunigatan, öster om Nordenskiöldsgatan, längs norra sidan av Citadellsvägen, västra sidan av Gibraltargatan och Nordenskiöldsgatan norr om Neptunigatan samt östra sidan av Nordenskiöldsgatan söder om Neptunigatan.

KOLLEKTIVTRAFIK

Planområdet har en mycket god standard avseende närhet och utbud av kollektivtrafik, både lokala stadsbusslinjer i direkt anslutning till området, regional tågtrafik från Citytunnelstationen och ett komplett utbud av stadsbusstrafik, regionbusstrafik samt tåg vid Centralstationen. Gångavståndet från planområdet till Citytunnelstationen vid Bagars plats/Anna Linds plats är 100-400 meter, till Centralstationen är det ytterligare cirka 200 meter.

Området trafikeras i dagsläget av huvudbusslinjerna 2, 3 och 8 samt av pluslinje 32. Alla stadsbusslinjerna trafikerar hållplatserna Centralstationen och Anna Lindhs plats i anslutning till korsningen Nordenskiöldsgatan och Neptunigatan. Linje 2 och 32 fortsätter efter Anna Lindhs plats västerut via Citadellsvägen mot Västra Hamnen respektive Ön i Limhamn. Linje 3 och 8 fortsätter norrut via Nordenskiöldsgatan mot Västra Hamnen.

BILTRAFIK

Neptunigatan, Citadellsvägen och Gibraltargatan är länkar i stadens huvudgatunät. Nordenskiöldsgatan ingår i lokalgatunätet. Neptunigatan har ersatt Citadellsvägen mellan Nordenskiöldsgatan och Gibraltargatan. Gatan är utbyggd med fyra körfält för biltrafik och med en bred mittremsa avsedd för trädplantering. De två körfälten längst i norr är reserverade för eventuell framtida spårbunden kollektivtrafik.

TRAFIKFLÖDEN

Gatorna i området har under flera år varit under stor påverkan med avstängningar, enkelriktningar och andra begränsningar med anledning av utbyggnaden av Citytunneln. Därför finns inga aktuella uppgifter om trafikflöden för bil eller cykel på gatorna kring planområdet.

PARKERING

Stora delar av det befintliga planområdet nyttjas i nuläget för markparkering samt en temporär parkeringsanläggning i två plan. Dessa parkeringsplatser kommer att försvinna och delvis ersättas i en ny permanent parkeringsanläggning i kv. Gäddan 10 invid korsningen mellan Gibraltargatan och Citadellsvägen. Denna parkeringsanläggning kommer fullt utbyggd att innehålla cirka 350 bilplatser.

TEKNISK INFRASTRUKTUR

CITYTUNNELN

Citytunneln löper i två borrhade bergtunnlar under planområdet, som i nordöstra hörnet går över i grävd betongtunnel, ”cut-and-cover”. Två spår utökas till fyra spår i anslutning till Malmö Central. För Citytunneln finns ett servitut (Akt 1280K-17/2005) som innebär att man inte utan särskilt tillstånd får schakta, utföra anläggningar, borra, spränga etc. under en viss angiven nivå.

I dialog med Trafikverket har följande bestämmelse tagits fram och förts in på plankartan:

Konstruktionen av Citytunneln mellan meter 0+550 och 0+700 är beräknad för en karakteristisk maxbelastning inom servitutsområdet på 120kN/m² för ovanförliggande byggnad. Vid överträdelse av servitutsområdet skall överenskommelse med Trafikverket ske angående eventuella åtgärder, exempelvis vid dragkrafter.

GEOTEKNIK

Geotekniska undersökningar har tidigare genomförts i området och samlats i Malmö Geoatlas. Undersökningar har också gjorts av Citytunneln.

MILJÖTEKNISK UNDERSÖKNING

Planområdet är utfyllnadsområde sedan 1870-talet. Generellt är området skapat genom utfyllnader i havet. Marken har tidigare använts för en rad olika verksamheter, såsom industrier, handels- och grossistverksamhet, bangård och för hamnförvaltningens verksamhet. Inom en del av planområdet har även en fiskehamn funnits, denna fylldes igen på 1950-talet.

Översiktlig miljöteknisk och geoteknisk markundersökning har utförts i området under 2010. Undersökningen har anmälts till tillsynsmyndighet. Undersökningarna påvisar att jordlagren inom området är påverkade av föroreningar. Karaktäristiska föroreningar i fyllnadsmassorna är bly, kvicksilver och polyaromatiska kolväten. Påverkan är i allmänhet måttlig och halterna överskrider endast ställvis generella riktvärden för mindre känslig markanvändning.

Efter samrådet har arbetet med markundersökningar, platsspecifika riktvärden samt riskbedömning inför efterbehandlingsanmälan fortgått.

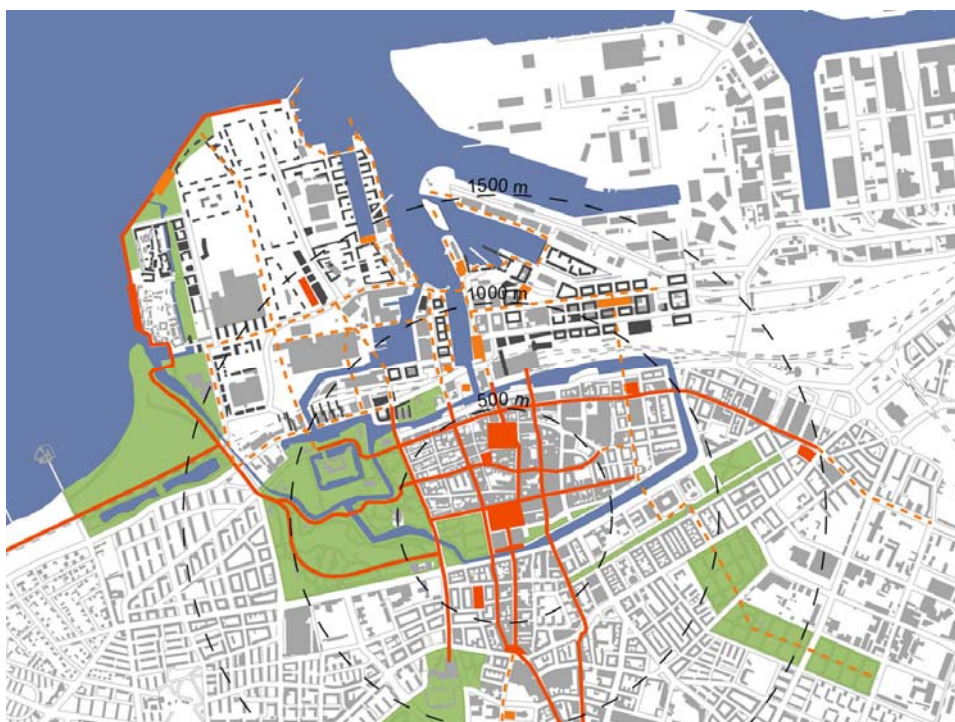
PLANFÖRSLAGET

STRUKTUR

PLATSEN I STADEN

Universitetsholmen är den mest centrala delen av Västra hamnområdet och stora delar av stadsrummet kommer i framtiden att ingå som en del av Malmös Innerstad och stadskärna. Platsen är en viktig länk mellan den gamla staden och den nya som nu växer fram. Befintliga stråk från stadskärnan förstärks och Universitetsholmen knyts samman med dagens stadskärna via fungerande stråk och gatunät som kopplar och länkar mellan nya och gamla mötesplatser och målpunkter. I området finns flera strategiskt viktiga målpunkter, både byggnader och platser. På platsen finns dessutom sedan länge ett behov av att realisera en aktiv mötesplats/citypark.

Den nya infrastrukturen, framför allt Citytunneln, påverkar platsen. I december 2010 öppnade Citytunnelstationen på Anna Lindhs plats/Bagers plats, endast 150 meter från planområdet. Det stationsnära området kommer att innebära en betydligt högre och tätare stadsstruktur. Den blandade innerstadskarakteren kommer att utvidgas och utvecklas till mer av storstadskarakter med ett intensivt stadsliv.



Universitetsholmen är den mest centrala delen av Västra hamnområdet.

STADSRUMMET

Planområdet som stadsrum fyller flera viktiga funktioner. Den allmänna platsmarken kommer att ha egna kvaliteter som även lockar besökare utan koppling till konserthuset och kongresshallen. Den skall vara en

mötesplats som erbjuder möjligheter till social samvaro för såväl verksamma i området, studenter och boende som övriga besökare. Som mötesplats ska den även erbjuda möjligheter till olika aktiviteter och arrangemang. Närheten till Malmö Högskolas planerade byggnad (kv. Niagara), norr om planområdet, är en viktig parameter för stadsrummets nordöstra del. En viktig funktion är att utgöra en välfungerande och välkomnande entréplats/förplats till konserthus, kongresshall och hotell. I denna funktion ryms både angöring vid evenemang liksom de mer vardagliga behoven för angöring och vistelse.

En viktig ambition i planförslaget är att ta vara på stadsrummets läge vid kanalen på bästa sätt. Dels för att stärka vattenkontakten men också för att stärka den visuella kontakten med stadskärnan. Detta innebär att väl nyttja platsens två viktigaste förutsättningar, kanalrummet och platsens söderläge. En ambition från stadens sida är också att skapa en attraktiv kajpromenad, fredad från trafik, längs med kanalrummet och öka vattenkontakten och stärka kontakten med innerstaden bland annat genom en ny bro över till Elfsborgs bastion.

BYGGNADERNA

Det är av största vikt att byggnaderna inte får någon upplevd baksida utan att de tillsammans med en välbearbetad markbehandling ger stadsrummet ett välkomnande intryck oberoende från vilket håll man närmar sig platsen. Stadsrummet kommer att bli en central plats i Malmö; många människor kommer att röra sig här i det attraktiva, sammanbindande stadsrummet mellan Innerstaden och Västra Hamnen.

Planförslaget innehåller flera höga byggnader varav hotellet är högst. Det annonserar även kongress- och konserthusen. Höga hus kan placeras i detta centrala läge eftersom stationsnära lägen ska utnyttjas till verksamheter med många besökare.



Översiktlig volymillustration, SHL architects, Dorte Mandrup arkitekter, Johan Ceslsing arkitektkontor och Vandkunsten.

Kongress Konsert Hotell

Malmös karaktär präglas av komplexitet och med en mångfald av uttryck från olika epoker. I Malmö står höga hus som solitärer och har ett eget starkt uttryck, de är strategiskt placerade och fungerar som markörer för platser och stadsdelar. Stadens siluett förändras konstant och stadens skyline kommer med förtätningen av staden att få fler landmärken och inslag av betydligt högre och tätare strukturer. Kongress- och konsertanläggningen med sina tre hotelltorn kommer att utgöra ett av dessa nya landmärken i staden. Byggnadernas vinklade volymer inbjuder till intressanta rumsliga mötesplatser. Volymerna samspekar även mot husfronten mot gamla staden. I nordvästra delen underordnar sig byggnaderna Lantmännen Cerealias siloanläggning i höjd.

Kongress-, och konserthusvolymerna är väl avvägda med ett varierat slutet och öppet fasaduttryck och fasadkomposition som skiftar i karaktär och utseende efter väder och ljusförhållanden. Färgskalan ska anknyta till Malmös färgskala och till omgivande bebyggelse. Fasader kommer utföras i ett keramiskt material.

Innehåll

Kongress konsert hotell är tänkt som en framtidsarena baserad på öppna kulturella och värdeskapande möten. Med sin kombination av flera funktioner ges fina förutsättningar att bli en aktiv mötesplats med publik och besökare från hela Malmö, hela regionen, södra Sverige och internationellt. Anläggningen ger Malmö en kraftfull resurs i profileringen av Malmö som musikstad med betoningen på öppenhet, vidgat deltagande och en mötesplats för alla genrer.

Kongress konsert hotell är en unik anläggning för att utveckla publika möten. Dessa kan ha sin utgångspunkt i såväl konserter som kongresser, allmänt umgänge och evenemang i parken. Med sin strategiska placering som bindande länk mellan den gamla och nya staden, bildar platsen kring anläggningen ett stråk där många människor kan passera.

Kongress konsert hotell kommer att fånga upp besökaren genom sin mångfald, något som möjliggörs av de fem offentliga spelrum som skapas och där aktiviteter av olika slag kan genomföras. De fem spelrummen är konsertsalen, kongressalen med de små mötesrummen, flexibla salen, foajéerna och restaurangen samt utescenerna och parkanläggningen.

Fakta

1600 platser i konserthus

1500 platser i kongress

Sysselsatta i kongress-, konsert- och hotellanläggningen: 250–500 personer

Ytor

Fördelningen av ytor ut ser ut enligt nedan (samrådsskede inom parentes):

Kongress 6 150 m² BTA (9 150 m² BTA)

Konsert 14 250 m² BTA (15 770 m² BTA)

Hotell 21 000 m² BTA, 445 hotellrum (18 000 m² BTA, 375 hotellrum)

Common areas 5 600 m² BTA

Garage 10 200 m² BTA

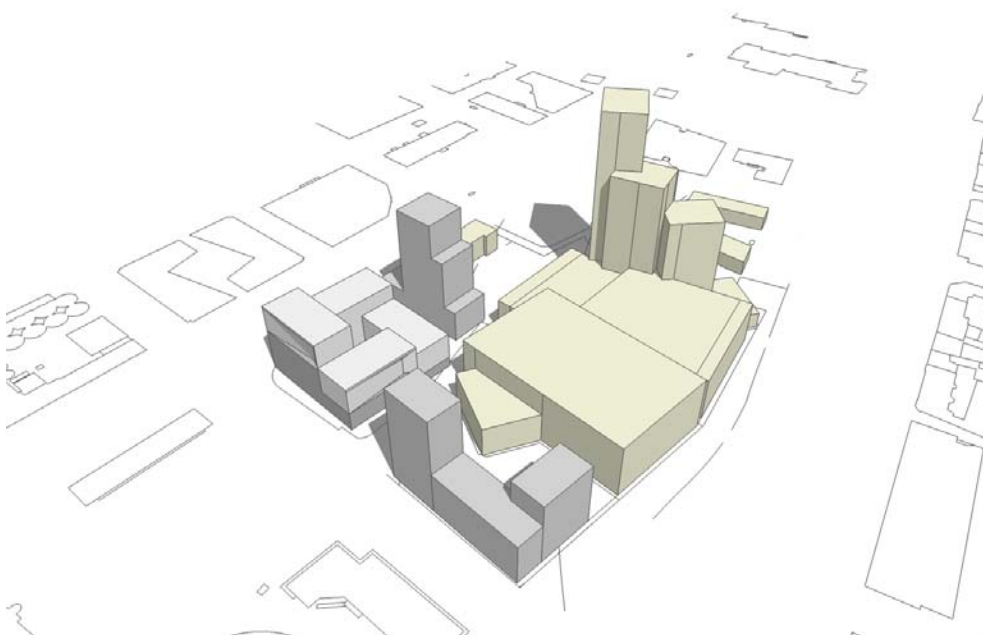
Teknik 5 700 m² BTA (2 200 m² BTA)

Totalt 47 000 m² + teknik och garage 15 900 m²

Ytterliga byggrätter – bostäder och kontor

För att knyta ihop planområdet med omgivningarna och få en gestaltningsmässig helhet med blandade funktioner och en över dygnet levande stadsdel, föreslås byggrätter för bostäder och kontor i planområdets västra delar. Förutsättningarna för dessa byggrätter har varit att de gestaltningsmässigt ska tillföra området ett mervärde och samspela både med Kongress-, och konserthusanläggningen och med befintlig bebyggelse i närområdet.

Väster och norr om Kongress-, och konserthusanläggningen möjliggörs för två flerfamiljshus, totalt ca 150 lägenheter. I områdets nordvästra hörn möjliggörs för ett kontorshus. Bottenvåningar ut mot allmän plats ska innehålla offentliga centrumfunktioner som butiker, restauranger och caféer. Planförslaget medger att flerfamiljshusen kan byggas från 5 våningar upp till 16 våningar och kontoret från 4 våningar upp till 8 våningar.



Översiktlig volymillustration, SHL architects, Dorte Mandrup arkitekter, Johan Ceslsing arkitektkontor och Vandkunsten.

Kvalitet

Bostads- och kontorshusen som angränsar till KKH är en av Malmös mest komplexa stadsbyggnadsuppgifter. De utgör nya betydelsefulla pusselbitar i Malmös spännande arkitektoniska mångfald.

Byggnaderna och deras kontext ska skapa stora kvaliteter och värden. Det är en arkitektur som tillför stadslandskapet stora kvaliteter såväl sett på avstånd från staden som i närmiljön kring husen. Det kan innebära att bryta rådande trender och införa element av klassiska värden på ett nyskapande sätt. En innovativ gestaltning som kan hantera de utmaningar som platsen och dess förutsättningar ger.

Uttryck

Byggnaderna blir unika gestalter med högsta arkitektoniska kvalitet. Uttryck och material ska stå sig över tid, vara beständiga och åldras med grace. Deras speciella karaktärer och arkitektur ska vara spännande att upptäcka från alla håll. De ges en stark egen identitet som förhåller sig respektfullt till konsert- och kongressbyggnaden.

Fasader

Byggnaderna ska vara gedigna med fasadkomponenter som åldras vackert. Enkla skivmaterial av t.ex. fibercement används inte.

Fasaderna ska vara artikulerade med framträdande sockelvåningar som ger en mänsklig skala i gatunivån trots projektets storskalighet. Detaljeringsnivån ska tillföra kvaliteter som tål att upptäckas och som gör att fasaduttrycket håller för att upplevas även den tusende gången boende och verksamma rör sig i stråken. I sin gestaltning ska husen ges bearbetade avslut mot himmel och jord. Exempelvis kan olika höjder på våningsplanen ge en indelning där sockelvåning och piano nobile, paradvåning, bildar bas. Våningarna får varierande betydelse och fasaden en spännande effekt även betraktad från längre håll

I gatuplan har byggnaderna till stor del verksamheter som ger liv och stadskaraktär åt gaturummet. Vissa av de delar som initialt inte rymmer lokaler ges förutsättningar att transformeras då större efterfrågan på lokaler uppstår. Genom en högre bjälklagshöjd på de två nedersta våningsplanen kan möjlighet till verksamheter i två plan skapas, vilket tillför stadsmässiga kvaliteter.

Fasaderna ska inte ge ett slutet intryck utan tala generöst med omvärlden. Balkonger som delvis går utanför fasadliv interagerar med omgivningen. Utstickande balkonger bör inte glasas in utanför fasadlivet.

Färgerna ska anknyta till Malmös ljusare färgskala och till omgivande bebyggelse. Material- och kulörvalens förhållande till konsert- och kongressbyggnaden har stor betydelse och måste studeras med omsorg.

Stadsrum

Åt alla håll möter bostäder - och kontorsbyggnaderna offentliga rum. Det finns inga baksidor men platser och stråk har olika funktioner och dignitet som byggnaderna har att förhålla sig till.

Huvudentréer på byggnaderna längs Neptunigatan och Gibraltargatan ska riktas mot gatan och är företrädesvis genomgående. Bostadshuset vid torgets västra sida ges huvudentré mot torget. I stråk och platser finns en tydlig hierarki från offentliga till mer privata zoner. Den goda gestaltningen av byggnader och den yttre miljön skapar högsta möjliga kvalitet för boende och besökare. Det skapas goda förhållanden för sol, lä, ljud, upplevelser, stillhet, aktivitet, trygghet och lust. Byggnaderna ska medverka till att kringliggande mötesplatser ges bästa förutsättningar för att bli attraktiva behagliga rum som kan brukas året om.

Utemiljö och klimat

Gröna element skapar mervärden som bättre vindförhållanden, bättre luft, trivsel och biologiska förutsättningar. Vindströmmar kan dämpas med bl.a. växter på vägg och tredimensionella element i fasaden. Där är burspråk ett exempel på element som även skapar mereffekter som bättre ljusförhållanden och möjlighet till utblickar åt fler väderstreck, även för lägenheter med sämre förutsättningar.

Byggnaderna ska ha terrassträdgårdar som är tillgängliga för alla boende. Bostäderna ges även uteplatser på rymliga balkonger med ljud- och vinddämpande glaspartier. Dessa kan t.ex. ha en inre zon som fungerar som vinterträdgård och en utvidgning av boendeytan beroende på årstid. Balkongerna kan ges optimala förutsättningar för rikligare växtlighet genom att t.ex. utformas med rymliga planteringsbäddar.

De bägge bostadsgårdarna i marknivå ska utformas till frodiga gröna lungor som tillför det offentliga rummet stora kvaliteter. Trädgårdarna ges karaktär av parkrum och de ligger som hemliga fickparker i stråken. De ska inte vara slutna utan ha en kombination av halvoffentlig till halvprivat karaktär. Eventuell avgränsning till trädgårdarna ska vara mycket genomsläpplig för att trädgårdarna ska kunna bidra med maximal kvalitet till de offentliga stråken.

Inga byggnader eller skärmtak bör uppföras på gårdarna. Funktioner som cykelförvaring, avfallshantering och förråd ska inrymmas i byggnadens entréplan alternativt källare.

Ytor bostäder och kontor

Bostäder 15000 m² BTA och kontor 12000 m² BTA

Påverkan riksintresse kulturmiljö

Hänsyn till riksintresset för kulturmiljön visas genom att de visuella sambanden säkerställs mellan stationshuset Västra station, Stinshuset

tillika förrådsbyggnaden och Magasinet, samt att bastionerna söder om programområdet rörs så lite som möjligt. I planförslaget medges att Stinshuset kan flyttas till en ny, på plankartan, angiven plats öster om Västra station men i samma visuella samband som tidigare. En eventuell flyttning av Stinshuset görs möjlig för att kunna placera ny bebyggelse närmare mot Neptunigatan.

HÅLLBARHET

Västra Hamnen och Universitetholmen är ett nationellt exempel på hållbar stadsutveckling. Ambitionen är att ge planområdet en miljöprofil, i enlighet med aktuella översiktsplaner, strategier och program som tagits fram för staden och området. En långsiktig hållbar utveckling är en förutsättning för vår och kommande generationer. En viktig utgångspunkt i en långsiktigt hållbar utveckling är livscykelperspektivet. Ett hållbart byggande innebär att hänsyn tagits till miljö, sociala och ekonomiska aspekter. I arbetet med att utveckla planområdet kommer LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) att tillämpas. LEED är ett certifikationssystem för gröna byggnader. Viktiga parametrar att beakta är energi, material, inomhusmiljö, innovativ design och vattenresursanvändning. KKH- anläggningen samt kontor kommer att certifieras enligt LEED. Bostäderna kommer använda ett annat miljömärkningssystem som är anpassat för bostäder

Ambitionen för konsert- kongress och hotellanläggningen var i tävlingsprogrammet att åstadkomma en 0-energibebyggelse. Det innebär bebyggelse som under normala väderförhållanden fullt ut genererar sin egen energi. Ambitionsnivån i projektet är fortfarande hög, dock förs diskussioner om möjligheten att fullt ut uppnå 0-energibebyggelse.

Material

För att åstadkomma ett miljöanpassat och sunt byggande måste hänsyn tas till byggnadsmaterialets totala miljöbelastning under hela dess livscykel, från råvaruutvinning till och med den dag byggnaden rivs eller demonteras. Materialvalen ska planeras med hänsyn till livscykelperspektivet och användningen av giftiga ämnen ska minimeras.

Transport

En av de främsta tillgångarna för planområdet är närhet till kollektivtrafik. Citytunnelns uppgång och närheten till Centralstationen skapar stora möjligheter att ta sig till platsen på ett miljövänligt sätt. Det gäller att skapa en attraktivitet i detta och få ett naturligt flöde som samverkar med det stationsnära läget. Det ska kännas naturligt och välkomnande att ta tåget eller bussen till anläggningen.

Ekonomi

Drift- och underhållskostnader är sammantaget mycket viktigare för den långsiktiga ekonomin än själva byggkostnaden, miljöpåverkan av drift, underhåll och ombyggnader likaså. Livscykelkostnaden, inte

produktionskostnaden, ska vara avgörande när byggnader och offentliga miljöer projekteras och byggs. Väl genomtänkta fasader som ska stå mot väder och vind, genomtänkta detaljer och smarta energilösningar ger byggnader med lång livslängd och låga drift- och underhållskostnader. Det som byggs ska hålla i många år och användas av flera generationer. Beräkningar har visat att de ytor som används gemensamt kan minskas med upp till 20 % om planlösningar och logistik görs på ett genomarbetat sätt. Ett effektivt samutnyttjande av gemensamma ytor för konsert, kongress och hotellanläggningen är en förutsättning för ekonomisk hållbarhet.

Exploatören har förbundit sig att vid nybyggnationen tillämpa programmet "Miljöbyggprogram Syd".

ÖVERENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN

Detaljplanen överensstämmer inte i alla delar med översiktsplanens markanvändning. Översiktsplanen anger Service (S) och Park (P). Kongress Konsert Hotell är placerat så att parkytorna minskas och ytor för service ökar. Service (S) är verksamheter av typ kontor, butik, hotell, undervisning, vård, kultur, hantverk mm som är förenliga med områdets karaktär av serviceområde. Här kan medges inslag av bostäder.

LANDSKAP OCH VEGETATION

ALLMÄN PLATS

Det övergripande förslaget till utformning av de allmänna ytorna i planområdet är att den tidigare Neptuniparken har ersatts av ett antal olika urbana rum. Rum med olika uttryck, storlek och funktion. Det är dessa rum som väver samman konserthuset, kongresshallen och hotellet med Sjömansgården, Västra station och övriga byggnader till en fungerande helhet.

Ett av dessa viktiga rum är gatuplanen i Kongress, -konsertanläggningen. Det är ett öppet och offentligt tillgängligt stadsrum. Andra viktiga rum är stråket längs med kanalen i söder, foajén och norra entrétorget i norr, stråket längs med Neptunigatan och stråken på båda sidor om Kongress, - konserthusanläggningen.



Stadsrumspan över området. Illustration SLA A/S och Malmö gatukontor.

STADSRUMMETS KARAKTÄR

Stadsrummet delas upp i olika offentliga rumstyper: torg, park och kajpromenad. De binds samman genom markbehandlingen och att marken ligger i samma nivå. Torgytan mot Neptunigatan och Nordenskiöldsgatan utgör entré- och angöringsyta för besökare. Norr om Sjömansgården och stråket mellan Sjömansgården och hotellet ligger delen med parkkaraktär. Kajpromenaden öppnar upp kontakten med kanalrummet med sina två utskjutande ”bryggor”, som utgör förlängningen av konserthallen och kongresshallen, som erbjuder sittmöjligheter i söderläge.

RÖRELSESTRÅK

Många människor kommer att röra sig till och genom området till fots eller med cykel. Ett större stråk går diagonalt genom området som förbinder Gibraltargatan med Nordenskiöldsgatan med en riktning mot citytunneluppgångarna vid Anna Lindhs - och Bagers plats. Det norra entrétorget förbinds med kajpromenaden genom två stråk öster och väster om Konsert, - kongressanläggningen. En gång- och cykelbro förbinder kajpromenaden och entrétorget med Innerstaden vid korsningen Norra Vallgatan och Nordenskiöldsgatan. Fiskehamnsgatan blir en kajpromenad som förbinder Bagers Plats med Hovrättstorget. Längs med Gibraltargatan, Neptunigatan och Nordenskiöldsgatan finns gång- och cykelstråk som ingår i stadens huvudcykelnät.

GRÖNSKA

För att erbjuda en attraktiv urban stadsmiljö är det viktigt att utifrån de förutsättningar platsen har, undermarkskonstruktioner såsom Citytunneln, underjordiskt p-garage, ledningar mm, att skapa en så grön miljö som möjligt i form av stora träd både som karaktärsskapande och

rumsskapande element. Alla byggnadsvolymer omfattas av grönytefaktor i enlighet med Miljöbyggprogram Syd, där både gårdar, fasader, terrasser och tak kan bli föremål för grönska.

PLATS FÖR MÖTE OCH ARRANGEMANG

Den nya mötesplatsen kommer att erbjuda möjligheter till olika aktiviteter och arrangemang såsom konserter, utställningar och olika happenings. Här kan Malmöfestivalen också få en av sina arenor. Platsen erbjuder spännande möjligheter för bl.a. MSO att ge utomhuskonserter i olika format, allt från större orkesterspelningar till mindre intimare spelningar. Både entrétorget och kajpromenaden med sin ”bryggor” blir möjliga spelscener där tillfälliga scener byggs upp beroende på arrangemangets art. Ett antal utomhuskonserter kommer således att ske under företrädesvis sommarhalvåret.

Vintertid kan en skridskobana anläggas som är öppen för allmänheten så som på Stortorget och i Raoul Wallenbergs Park.

DAGVATTENHANTERING

Planområdets allmänna ytor består främst av torgytor och enbart en mindre del av dessa är avsedd för trafik. Parkering kommer i princip enbart att ske i underjordiska garage. De parkeringsplatser som ordnas ovan mark ska utföras på ett genomsläppligt underlag alternativt ska dagvattnet ledas över en genomsläpplig yta innan de når dagvattenbrunnarna. På torgytorna utförs planteringar där dagvattnet till viss del ges möjlighet att fördröjas. Konsert- och kongressbyggnaderna samt lägre delar av hotellbyggnaden förses med grönt tak vilket fördröjer och reducerar vattenavrinningen till dagvattensystemet, gårdar till flerfamiljshusen görs gröna med växtlighet.

Dagvattnet som genereras inom planområdet kommer till stor del ledas till VA SYDs ledningsnät i den ledningsgata som går norr om KKH-anläggningen. Endast kajstråket längs med Västra Hamnkanalen avvattnas mot kanalen.

HÖJDSÄTTNING

Ny byggnation och allmän platsmark måste förhålla sig och ansluta till befintliga höjder på de gator som omger planområdet; Neptunigatan, Nordenskiöldsgatan och Gibraltargatan. En översiktlig höjdsättningsutredning för hela planområdet visar att färdigt golv bör ligga på cirka +2.80 för att undvika alltför stora höjdskillnader. Detaljplanen föreskriver att ”Högsta plushöjd för golv i bottenvåning inte får understiga +2,8 meter, dock ska + 3,0 eftersträvas”. Motiveringen att frångå +3,0 utgörs av att omkringliggande gator och kvarter har plushöjd +2,5. Sedan samrådet pågår arbetet med planområdets höjdsättning. Om höjden för färdigt golv föreslås bli högre måste höjdskillnader mot omgivande allmän platsmark lösas på kvartersmark.

REKREATION

Platsen, torgen kring byggnaderna, kanalstråket liksom själva anläggningen kommer att bli en viktig mötesplats och ge tillfälle för rekreation i form av kulturella upplevelser i första hand.

LEKYTOR

Inom planområdet skapas inga särskilda lekytor för barn men de allmänna ytor, torg- och parkrum, som skapas kommer att kunna inbjuda till spontan lek. Framtida bostadsgårdar ska utformas efter både barns och vuxnas behov.

TRAFIK

KKH-anläggningen är lokaliserad med utgångspunkt från sitt centrala läge i staden samt det optimala kollektivtrafikläget. Detta skapar de bästa förutsättningarna för att majoriteten av besökare och anställda kommer att använda de allmänna kommunikationerna. Dessutom bedöms många både besökare, boende och anställda gå eller cykla i mycket stor utsträckning till och från detta område.

GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

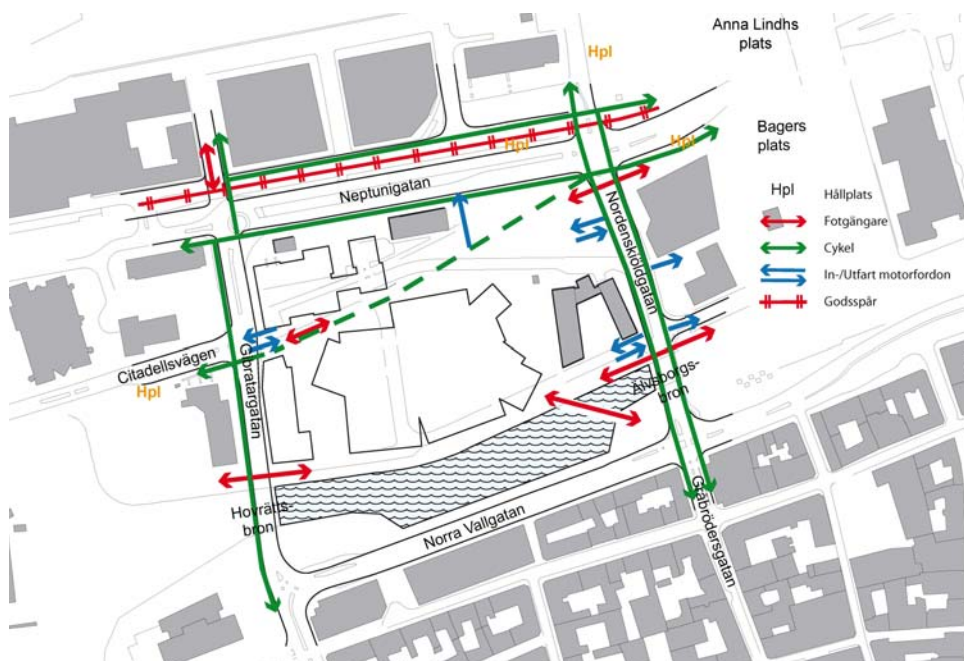
Nordenskiöldsgatan mellan Norra Vallgatan och Neptunigatan kopplar samman Västra Hamnen och Universitetsholmen med Malmös mer centrala delar. Denna rörelseriktning är av stor vikt för fotgängare och cyklister. En gångförbindelse över Västra hamnkanalen parallellt och väster om Älvsborgsbron är viktig. Stora fotgångarströmmar kommer även att förväntas från Centralen och Anna Lindhs plats till och genom aktuellt planområde vidare mot Citadellskajen i väster.

Kajen söder om KKH-anläggningen ingår i ett överordnat kajstråk för gående som har kopplingar till Bagers plats och Malmö Central i öst och till kajpromenaden utanför Hovrätten och vidare mot planerat gång- och cykelstråk längs Citadellskajen mot Ribersborgsstranden och Limhamnsstråket i väster.

Närheten till viktiga knutpunkter för kollektivtrafik och befintliga och planerade högskolebyggnader i närområdet innebär mycket fotgångartrafik. På sikt kan det, beroende på placering av ny bro, förväntas betydande fotgängarrörelser mellan Varvsstaden och planområdet. En av planförslagets styrkor ligger i att man som fotgängare i stor utsträckning ska kunna röra sig mellan och kring huskropparna, denna transparens ska bevakas och uppmuntras i fortsatt arbete.

Gibraltargatan är en förlängning av ett övergripande och väl etablerat cykelstråk längs Fersens väg och Slottsgatan. Inom ramen för planprogram för Varvsstaden planeras en förlängning av detta stråk via en bro över Södra Varvsbassängen mot Varvsstaden och Västra Hamnen.

Cykelvägar i området följer i princip Malmö stads Cykelplan. I öst-västlig riktning länkar Neptunigatan och den planerade Citadells kajen samman Malmö västra delar med Centralen och här utgör planområdet en viktig del i länken. Inom planområdet skapas ett diagonalt gång- och cykelstråk för passage genom området. Stråket möjliggör för människor att röra sig längs med och vistas utmed detta stråk vilket har positiv inverkan på stadsliv och upplevd trygghet.



Framtida rörelser i och i anslutning till planområdet.

KOLLEKTIVTRAFIK

Planområdet kommer att ha mycket god tillgång till kollektivtrafik, dels i form av ett flertal stadsbusslinjer och hållplatslägen i direkt anslutning till planområdet men framförallt på grund av närheten till Centralen och Citytunnelns uppgång på Anna Lindhs – och Baggers plats. Den direkta närheten till Citytunnelns uppgång och Centralen innebär att planområdet har god tillgång till kollektivtrafik såväl ur ett lokalt som regionalt perspektiv. Befintliga hållplatser planeras vara kvar. I samband med utbyggnaden av Neptunigatans förlängning västerut kommer hållplatsen mellan Högskolan och Hovrätten att flyttas från Citadellsvägen till Neptunigatan.

Neptunigatan samt Nordenskiöldsgatan mellan Norra Vallgatan och Neptunigatan kan vara aktuella för eventuell framtida utveckling av spårbunden kollektivtrafik.

BILTRAFIK

Neptunigatan är huvudgata för biltrafik och en viktig länk i ett överordnat biltrafiken. Neptunigatan planeras på sikt förlängas till Västra Varvsgatan och helt ersätta den befintliga Citadellsvägen som ska

omvandlas till ett rekreativt kajstråk för gående och cyklister. Boende, anställda och besökare till KKH-anläggningen kommer att kunna angöra området med bil via i huvudsak två in- och utfarter till området, från Gibraltargatan respektive Nordenskiöldsgatan. Någon genomfartstrafik för biltrafik genom området kommer inte att vara möjlig.

Trafiksituationen kring den framtida KKH-anläggningen har noga studerats och analyserats i ett samarbete mellan stadsbyggnadskontoret, väghållaren gatukontoret samt externa konsulter. Tillsammans har bedömningen gjorts att konsert- och kongressverksamheternas mest intensiva timmar sett till biltrafikbelastning inte inträffar samtidigt som det omkringliggande gatunät är som mest belastat. Biltrafikbelastningen som KKH ger upphov till och hur detta påverkar omkringliggande gatunät beror dels på hur ofta och hur stora de olika evenemangen inom KKH är, men även hur dessa sammanfaller i tiden. Normalt sett äger de olika verksamheterna inte rum samtidigt, dock är det möjligt att dessa överlappar varandra i tiden. Lokaliseringen av KKH-anläggningen är ytterst gynnsam för att skapa stora andelar gång-, cykel- och kollektivtrafikresenärer till de verksamheter som innefattas i planen. Stora satsningar kommer att göras för att gång- cykel- och kollektivtrafiken ska vara de mest attraktiva färdssätten till och från anläggningen då dessa färdssätt är de mest effektiva och långsiktigt hållbara transportmedlen.

TRAFIKFLÖDEN

Det har gjorts en trafikprognos för år 2020 som baseras på en fullständig utbyggnad av Västra Hamnen och Nyhamnen enligt gällande fördjupade översiktplaner samt utbyggnad i övrigt enligt översiktsplanen för Malmö, ÖP 2005. Prognosen redovisar trafikflöden i antal motorfordon per vardagsdygn enligt nedan:

Neptunigatan	20 000 – 25 000
Nordenskiöldsgatan	20 000 (norr om N Vallgatan och söder om Neptunigatan)
Gibraltargatan	10 000 (delen söder om Neptunigatan)

PARKERING

Malmö stads parkeringspolicy och parkeringsnorm för bil, mc och cykel ska följas för bostäder, kontor och handel inom området.

Som ett led i den hållbara stadsutvecklingen ska Parkeringspolicyn och normerna stödja de övergripande utvecklingsmålen och användas för att uppnå bl.a. en effektiv markanvändning och en minskning av biltrafiken och dess negativa effekter. Normen förespråkar att bilplatsbehovet för verksamheter sänks med 25 % med anledning av att planområdet ligger inom 500 meters avstånd från Citytunnelstationen och Centralstationen. Som utgångsläge är parkeringsnormen för bostäder 0,8 bpl/lgh inklusive

besöksparkering. Om bostäderna ansluts till bilpool, vilket förordas, kan normen sänkas ner till 0,6 bpl/lgh inklusive besöksparkering.

För konsert-, kongress och hotellanläggningen har en särskild parkeringsutredning gjorts. Det bilplatsbehov för KKH-anläggningen som kommer att tillskapas är beräknat med en låg biltrafikandel och för medelstora arrangemang som beräknas ske med en viss täthet. Vid stora arrangemang finns flera befintliga parkeringsanläggningar inom rimliga gångavstånd från anläggningen såsom Gäddan 10, Bagers Plats, Malmö C och i området vid Malmö Högskola.

Bilplatsbehovet kommer i huvudsak att lösas i underjordiska garage inom planområdet. Med hänsyn till bl. a Citytunnelns sträckning behöver anläggningen delas upp i två enheter, en under KKH-anläggningen och en under bebyggelsen utmed Neptunigatan. För att minska det totala antalet bilplatser för verksamheterna inom planområdet kommer delar av bilplatsbehovet att lösas genom parkeringsköp i det närliggande parkeringshuset i Gäddan 10. Detta ökar möjligheterna för samutnyttjande av bilplatserna då bilplatsbehovet för KKH-anläggningen har en mycket stor variation både över dygnet och året beroende på typ och storlek av arrangemang.

Cykelparkering ska anordnas i enlighet med Malmö stads parkeringspolicy. Merparten av cykelparkeringen för KKH-anläggningen kommer att anordnas på allmän platsmark. Cykelparkeringsplatserna kommer strategiskt att lokaliseras efter förväntade cykelströmmar och placeras med god närhet till entréer. Cykelparkering till de västra och nordvästra byggnadsvolymerna ska ske på fastighetsmark.

ANGÖRING OCH VARUMOTTAGNING

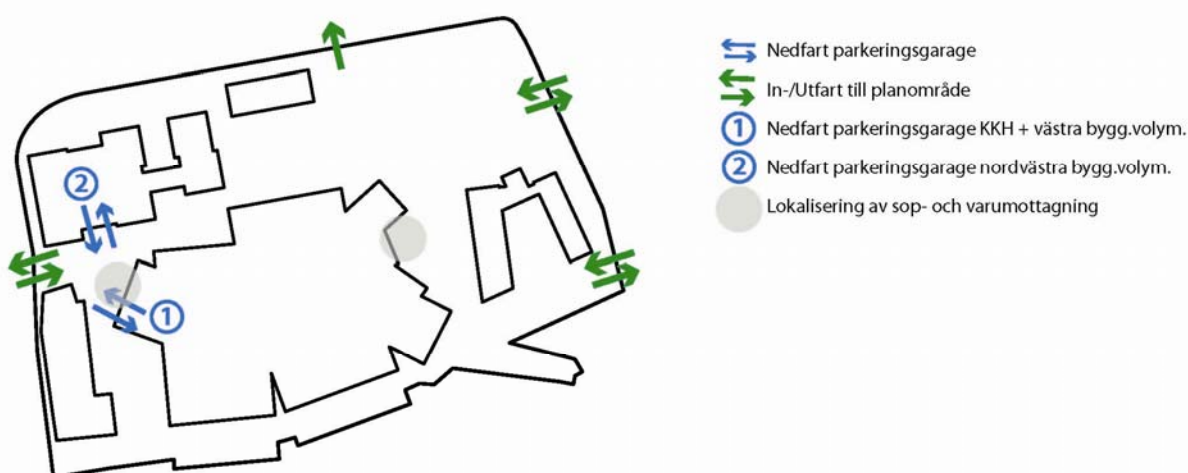
Angöring för parkerande personbilar samt all angöring till de kontor och bostäder som planeras i de västra och nordvästra delarna av planområdet ska ske via in- och utfarten mot Gibraltargatan då de planerade parkeringsgaragen har sina in- och utfarter lokaliserade här.

Huvuddelen av all angöring med personbilar, taxibilar och charterbussar till anläggningen ska ske främst via en angöringsslinga med utfart från Nordenskiöldsgatan. Viss angöring kan även ske via den in- och utfart som planeras öster om Västra Stationsbyggnaden.

Angöring till Sjömansgården kommer till största del ske från den planerade in- och utfarten och angöringsslingan norr om Sjömansgården, angöring till Sjömansgården tillåts även via kajpromenaden söder om byggnaden.

Angöring av varu- och sophanteringstransporter till restaurangen, kongressen och hotellverksamheten kommer att ske via den östra in- och

utfarten. För konserthusets del kommer denna typ av angöring ske via den västra in- och utfarten.



Angöring och in- och utfarter till området

TEKNISK FÖRSÖRJNING

VA

I arbetet med detaljplanen har ett tretton meter brett skyddsområde för tryckavloppsledningarna skapats. Detta innebär att de kan ligga kvar i sin nuvarande sträckning. Övriga vatten- och avloppsledningar i befintligt ledningsstråk läggs om. Utredning för övriga ledningar, utanför ledningsstråket, pågår. Det kommer att krävas avancerade tekniska lösningar för att säkerställa ledningar och byggnader.

Vatten - och spillvattenledningar kommer att dras i det som idag är Citadellsvägen. Tryckvatten och spill i Neptunigatan. För att hotellanläggningen ska kunna försörjas med vatten kommer det att krävas tryckstegring.

AVFALLSHANTERING

Avfallshanteringen ska utformas i samråd med VA SYDs avfallsavdelning. Källsortering ska tillämpas, såväl i byggskedet som i driftsskedet. Alla återvinningsfraktioner ska finnas samlade på samtliga avfallsstationer/soprum. Både näringsidkare och besökare ska på ett enkelt sätt kunna källsortera sitt avfall. Verksamheter ska ha avfallshanteringen väl dold för uteserveringar, entréer samt kringliggande allmänna platser.

EL

Befintlig nätstation som idag är placerad på allmän plats kommer att flyttas till ett nytt läge inom planområdet. Nytt läge möjliggörs i område

”Park” norr om Svenska Kyrkan. Befintlig nätstations kapacitet ska vidare utredas före planens antagande.

Nätstationer vilka behövs för KKH-anläggningen ska anordnas inom byggnad. Detta regleras med en planbestämmelse.

VÄRME

EON har fjärrvärmeledningar inom planområdet, vilka måste flyttas till nytt läge.

ÖVRIGA LEDNINGAR

TeliaSonera, Bredbandsenheten samt EON Gas har ledningar inom området. Erforderlig flyttning klarläggs vid ledningssamordning mellan Malmö stad och ledningsägarna.

EKONOMISKA OCH SOCIALA KONSEKVENSER

ALLMÄNT

- Fler arbetstillfällen, fler arbetsplatser utvecklas i och med den nya kongressanläggningen, det nya hotellet och utvecklingen av konserter och evenemang men allra mest av de nya kontorsytorna.
- Utnyttjande av tidigare planlagd mark och befintlig infrastruktur
- Effektivt markutnyttjande
- Utveckling av besöksnäringen.
- Effektiv energianvändning
- Stärker Malmö som etableringsort

BOSTADSPOLITISKA MÅL

Förslaget innebär ett tillskott av ca 150 bostäder.

BARNPERSPEKTIV

Enligt FN:s barnkonvention ska barns bästa sättas i främsta rummet. Även barn kommer att vara besökare och boende i området och trafiksäkerhet, lekmöjlighet och orienterbarhet utifrån barns villkor har beaktats. Den allmänna miljön i planområdet har möjlighet att även vara en spännande plats för barn.

JÄMSTÄLLDHET

Statistiken visar att kulturella evenemang lockar en större andel kvinnor. Placeringen av KKH-anläggningen, i direkt närhet till Citytunneln och Centralstationen, har goda förutsättningar att gynna både kvinnor och män. Sedan tidigare vet vi dock att kvinnor använder kollektiva färdmedel i högre grad än män.

TRYGGHET

Att verksamheter som är öppna kvällar och helger samordnas och ligger intill varandra ökar tryggheten liksom den blandade bebyggelsen med inslag av bostäder.

KOMMUNAL SERVICE

Konserthusanläggningen uppförs i kommunal regi. Kongress- och Konsertanläggningen bidrar till den kommunala servicen. Den lockar besökare från hela kommunen och regionen. Kommunal service i form av skolor och förskolor behövs för nya familjer som flyttar in i de nya bostäderna. Statistiken visar att bostäder i innerstaden lockar även unga familjer. En generell beräkning, baserad på gängse prognos, visar att ca 30 förskoleplatser behövs för nya barn i området. Det har inte varit möjligt att förlägga en förskola inom planområdet. Eventuellt kommande behov får tillgodoses på annat sätt, t ex inom kv. Gäddan.

KOMMERSIELL SERVICE

Handel med koppling till besöksnäringar och kultur kan etableras och få stöd av Kongress-, konsert- och hotellanläggningen.

MILJÖKONSEKVENSER

HÄLSA OCH SÄKERHET

RISKHÄNSYN

Området kan nås av utryckningsfordon från flera håll. Inga särskilda åtgärder med hänsyn till risker är nödvändiga i området. Planområdet ligger inom normal insatstid för räddningstjänsten, det vill säga under 10 minuter. Frågor om brandvattenförsörjning och tillgänglighet för räddningstjänstens fordon behandlas i genomförandebeskrivningen.

MILJÖKVALITETSNORMER

Luft

Planområdet ligger i direkt anslutning till Citytunneln och Malmö centralstation och merparten av anställda och besökare till kongress, konsert och hotell förväntas åka kollektivt. Trafikökningen bedöms bli liten på grund av närheten till kollektivtrafik och det centrala läget i staden. Genomförandet av detaljplanen bedöms därför inte medföra att någon av de miljö kvalitetsnormer som antagits för luft överskrids.

Vatten

Recipient i området är befintligt ledningssystem tillsammans med Västra Hamnkanalen. Genomförandet av detaljplanen bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormer för vatten överskrids då endast kajstråket längs med Västra Hamnkanalen planeras kunna avvattnas mot kanalen. Övrigt dagvatten tas omhand inom planområdet.

ELEKTROMAGNETISKA FÄLT

Runt en elektrifierad järnväg som Citytunneln uppstår elektromagnetiska fält. Hänsyn ska tas till de elektromagnetiska fält som uppstår. För mer information se www.trafikverket.se

Nätstation som omlokaliseras ska placeras på det avstånd som nätstationen har idag eller närmare kvarteret Väktaren. Nätstation ovan mark ska placeras med fria sidor och vara lättåtkomlig för underhåll (med tyngre fordon). Då ett magnetfält uppstår runt nätstationer både i det fria eller inom byggnaderna, ska avståndet särskilt beaktas till arbetsplats och plats där människor stadigvarande vistas (ca 5 meter).

BULLER OCH VIBRATIONER FRÅN TÅGTRAFIK

Då konsert-, kongress- och hotellanläggningen tas i drift 2015 är trafiksituationen annorlunda jämfört med idag. Trafikflödet kommer att ändras runt området i samband med Citadellvägens nya sträckning och ombyggnad. Järnvägstrafik, godstrafik till Lantmännen Cerealia, antas vara förhållandevis oförändrad. För att möjliggöra den ömtåliga ljudmiljön i konsert-, kongress- och hotellanläggningen kommer särskilda åtgärder att behöva vidtas i byggnadskonstruktionerna. Enligt en förstudie krävs detta för att dämpa stomljud och vibrationer.

För Citytunneln finns en miljödom där villkor för bland annat buller, stomljud och vibrationer från tågtrafiken i tunneln i driftsskedet anges; deldom M81-02, 2004-12-20 samt 2006-07, se <http://www.citytunneln.com/sv/Miljo/Domar/>.

I samband med framtagandet av planförslaget har en utredning av behov av stomljudsisolering i byggnader mot Citytunneln gjorts. *Malmö KKH Rapport 1021416A, Akustikon 2011-05-19* samt *komplettering 2011-11-02*. Utredningen visar att stomljudsisolering mot Citytunneln ej erfordras.

STADSBILD

Planförslaget innebär en förändring av stadsbilden, som har studerats genom bild- och modellstudier. Den nya bebyggelsens självständiga volymer ger en stor flexibilitet och utvecklingspotential. Byggnadernas formspråk och volymer samt relationer till befintliga byggnader i området bidrar till ett kontrastrikt möte mellan gammalt och nytt. Det är viktigt att de tillkommande byggrätterna för bostäder och kontor, avseende formspråk och volymer, beaktas i förhållande till omgivningen och till kongress-, konsert- och hotellanläggningens uttryck.

NATURMILJÖ

Inom planområdet skapas ny parkmark som ersättning för Neptuniparken. Krav på grönytefaktor för byggnader regleras i avtal mellan Malmö stad och exploitören.

KULTURMILJÖ

KULTURHISTORIA

Kopplingen mellan Västra Station, Stinshuset och magasinsbyggnaden väster om Gibraltargatan bibehålls inte på samma sätt som i samrådsförslaget. Planförslaget möjliggör att Stinshuset flyttas och placeras i samma visuella samband men nu öster om Västra station. Perrongen bevaras likt tidigare.

Sjömansgårdens byggnader ingår ej i planområdet. Det är viktigt att Sjömansgården får ett respektavstånd kring sig. Det behövs några stora träd mellan hotellbyggnaden och Sjömansgården för att länka samman dessa volymer. Ett par större befintliga träd skyddas med planbestämmelsen att de inte får fallas.

Vid ett eventuellt intrång i bastion Elfsborg kommer tillstånd från länsstyrelsen att sökas.

ARKEOLOGI

En arkeologisk förundersökning i form av schaktövervakning ska beställas och bekostas av kommunen. Ingrepp i fornlämning regleras enligt Lag (1988:950) om kulturminnen mm (KML) och beslut gällande detta fattas av Länsstyrelsen.

LOKALKLIMAT

En ökad vind kring den höga hotellbyggnaden kan förväntas och särskilt kring huvudentrén där byggnaden är som högst. I övrigt visar planförslaget en lösning där vinden bryts och lä kan skapas på flera platser. Kongress-, konsert och hotellanläggningen har beaktat väderstrecken och öppnar sig mot den soliga kanalen och släpper in kvällssolen i det öst-västliga stråket genom området.

TRAFIK

Trafiksäkerhet

Backande varumottagnings- och sophanteringsfordon i kombination med oskyddade trafikanter kan skapa trafikosäkra miljöer. För att minimera trafikosäkerheten i konfliktpunkterna vid in- och utlastningsytorna öster och väster om KKH-anläggningen måste detaljutformningen vara förklarande och tydlig för alla trafikanter. De oskyddade trafikanternas behov och trafiksäkerhet ska prioriteras på dessa platser.

Trafikbuller

Följande riktvärden för trafikbuller ska hållas vid nybyggnad av bostäder:
Utomhus 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad
Utomhus 70 dBA maximal ljudnivå vid uteplats
Inomhus 30 dBA ekvivalent ljudnivå
Inomhus 45 dBA ekvivalent ljudnivå nattetid

Sedan samrådet har planområdets struktur för kontor och bostäder ändrats. Ny bullerutredning daterad 2011-05-16 och kompletterad 2011-11-17 har tagits fram av ÅF- Infrastruktur AB. Bullerutredningarna visar att den ekvivalenta ljudnivån mot trafikside uppgår till 66 dB(A) för det nordvästra bostadshuset och 65 dB(A) för det västra, vilket enligt Boverkets allmänna Råd innebär att det krävs kompensationsåtgärder i form av en ljuddämpad eller tyst sida.

Transporter på allmän platsmark, till och från KKH, klassas som trafikbuller. All lastning och lossning sker inne i byggnad, bakom stängda portar. Trafikbuller i anslutning till porten och inne i byggnad klassas som industribuller.

Industribuller

Framtagen bullerutredning belyser även industribuller från Cerealia. För industribuller gäller Naturvårdsverkets ”Råd och riktlinjer 1978:5 – riktvärden för externt industribuller” Vid nybyggnation av bostäder är praxis att riktvärdena motsvarande nyetablering av industri ska innehållas. Samtliga riktvärden beträffande både ekvivalenta och momentan (maximal) ljudnivå innehålls.

Planbestämmelse om fläktljud har förts in på plankartan.

SKYDDÅTGÄRDER

Bullerreducerande åtgärder i nybyggnationens fasader ska utföras. Bullret från omgivande gator och verksamheter ingår som en del i den bullerutredning som har tagits fram och som bearbetats inför utställnings-skedet. Plankartan har försetts med åtgärdsbestämmelser.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetiden för detaljplanen är 5 år från det datum planen vunnit laga kraft.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har handlagts av Anna Holmqvist. Ingela Ljungdell, Lennart Persson, Ingemar Gråhamn, Lars-Erik Englund, Cecilia Hansson och Astrid Avenbok Rosell SBK har medverkat. Plankarta har ritats av Agneta Holmberg SBK. För landskapsfrågor svarar Ewa Sundström GK, för trafik Jessica Jaremo SBK och Peter Håkansson GK och för VA-frågor Cornelia Wallner VA SYD samt för FK Christina Andreasson och Jan Holmberg. KKH är ritad av Smith Hammer Lassen architects och mark- och parkgestaltningen av SLA A/S. Bostadshus av Johan Celsing arkitektkontor AB Malmö och Vandkunsten Köpenhamn, kontorshus av Dorte Mandrup arkitekter Köpenhamn.

Kerstin Åkerwall

Anna Holmqvist