



## GRANSKNINGSHANDLING

# SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Ändring av detaljplan för del av fastigheten Korallen 1 i  
Inre hamnen i Malmö

---

## Kapitel 1 - Inledning

### Hur samrådet bedrivits

Samrådstiden var 8 november – 6 december 2022. Planförslaget skickades för samråd till remissinstanser och sakägare. Planförslaget var tillgängligt för kännedom på [www.malmo.se](http://www.malmo.se)

## Kapitel 2 - Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstaganden

Följande sammanställning redovisar synpunkter som har kommit in under samrådet. Personnamn anges inte. Stadsbyggnadskontorets kommentarer redovisas i kursiv stil.

### Myndigheter

Länsstyrelsen, diarienummer SBN-2018-688-35:

*Riksintresse Kommunikationer 3 kap. 8 § MB*

Länsstyrelsen konstaterar att planförslaget ligger i närheten av riksintresse för hamn, järnväg och sjöfart. I planhandlingarna saknas en redovisning av hur utnyttjandet av riksintressena samt möjlighet till utveckling av dessa påverkas av planförslaget. Länsstyrelsen menar att planbeskrivningen behöver kompletteras med en sådan redovisning för att Länsstyrelsen ska kunna ta ställning till planförslagets påverkan på riksintressena. Se även synpunkter under rubrik *Hälsa och säkerhet – risker, verksamheter*. (1)

*Risk för översvämning och miljö kvalitetsnormer för vatten*

Av planhandlingarna framgår att Nyhamnen behöver skyddas mot framtida höga havsnivåer. Kommunen bedömer att behov av klimatanpassning inte föreligger under planförslagets genomförandetid, då gällande stadsplan och denna ändring planeras att ersättas av ny detaljplan under 2020-talet.

Länsstyrelsen menar att kommunen inte kan hänvisa till eventuellt framtida detaljplanearbete. De frågor som rör ändringen behöver hanteras inom ramen för föreliggande planarbete. Länsstyrelsen anser därför att kommunen behöver visa att det som omfattas av ändringen är lokaliserat till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till risken för översvämning. Sannolikhet och konsekvens under bebyggelsens förväntade livslängd behöver beaktas. Länsstyrelsen menar att handlingarna även måste kompletteras i fråga om planförslagets påverkan på miljö kvalitetsnormer för vatten. (2)

*Hälsa och säkerhet – markföroreningar*

Av planhandlingarna framgår att det vid bygglovsprövning genomförts en kontroll av PCB på aktuell fastighet där inget fynd av PCB gjordes, och att planförslagets genomförande inte bedöms innebära behov av ytterligare bedömningar gällande eventuell förekomst av föroreningar.

Länsstyrelsen menar att kommunen bör förtydliga huruvida PCB undersökts i både mark och byggnad. Länsstyrelsen anser även att kommande planhandlingar på ett tydligare sätt behöver visa att marken och befintlig byggnad inom planområdet är lämplig för det ändamål som nu föreslås utifrån platsens historik. Länsstyrelsen förutsätter att detta görs i det fortsatta arbetet, då det är en del av bedömningen av markens lämplighet, och att förekomsten av eventuella föroreningar hanteras i detaljplanen. (3)

*Hälsa och säkerhet – risker, verksamheter*

Inom en radie av ca 3 km från planområdet finns ca 30 tillståndspliktiga A och B-verksamheter, varav flera är Sevesoanläggningar samt rangerbangården som också är en farlig verksamhet. Hamnen är ett verksamhetstätt område och det medför kumulativa effekter av risker. Länsstyrelsen anser att planhandlingarna behöver kompletteras med en riskbedömning utifrån föreslagen markanvändning och de riskkällor som finns belägna i närhet av planområdet. (4)

Länsstyrelsen efterlyser även en bedömning av föreslagen markanvändning (kontor/restaurang) i kombination med befintlig, reglerad markanvändning (hamnmagasin, lager och liknande ändamål eller för industriändamål) utifrån riskaspekter. (5)

*Stadsbyggnadskontorets kommentar:*

1. Planhandlingarna har kompletterats med en beskrivning av planförslagets påverkan på omgivande riksintressen. Bedömningen är att planförslaget inte riskerar att påtagligt skada riksintressen.
2. Planhandlingarna har kompletterats enligt länsstyrelsens yttrande.
3. Planhandlingarna har kompletterats med en bedömning avseende föroreningar och som underlag för detta har PM Historisk inventering av Saltimporten, Tyréns 2023-05-31, tagits fram. Inventeringen visar att risken bedöms som låg att oacceptabla föroreningsmängder förekommer i mark och byggnad inom fastigheten Korallen.
4. Planhandlingarna har kompletterats med en bedömning avseende risk och som underlag för detta har Riskutredning Korallen 1, Malmö 2023-05-16, Tyréns, tagits fram. Utredningen visar att avstånden mellan planområdet och de riskkällor som inventerats är tillräckligt stora för att olycksrisken ska betraktas som acceptabel inom planområdet.
5. I Riskutredning Korallen 1, Malmö 2023-05-16 Tyréns, anges att det inom planområdet finns en verksamhet med hantering av brandfarlig vara. Hanteringen förutsätts följa gällande regelverk avseende brandfarlig vara och har vid tillståndsgivning bedömts acceptabel ur risksynpunkt. Vid eventuellt införande av andra verksamheter inom planområdet som kan bidra till olycksrisken behöver situationen bedömas för aktuell typ av risk, vilket på samma sätt kan innefatta hantering av brandfarlig vara.

## **Kommunala och regionala organ**

**Tekniska nämnden**, diarienummer SBN-2018-688-42:

I planbeskrivningen står det att Limhamnshus Saltimporten AB är markägare. Detta stämmer inte, fastigheten ägs av Malmö stad och är upplåten med tomträtt. Den ändrade användningen inom fastigheten medför att ändamålet i tomträttsavtalet med Limhamnshus måste justeras.

*Stadsbyggnadskontorets kommentar:*

*Planhandlingarna har kompletterats enligt tekniska nämndens yttrande.*

**Miljönämnden**, diarienummer SBN-2018-688-43:

*Markföroreningar*

Miljönämnden gör bedömningen att, om kvartersmarken väster om själva byggnaden ska ingå i planområdet behöver den provtas för att kunna identifiera eventuella föroreningar i marken. När det gäller själva byggnaden är även här föroreningsläget okänt. Med tanke på att det inte har framkommit klagomål med nuvarande markanvändning under de tillfälliga byggloven som funnits i 15 år, att vistelsetiden begränsas genom bestämmelsen C1 Restaurang och kontor, samt att denna plan ska ersättas av en ny detaljplan under 2020-talet i och med genomförandet av den fördjupade översiktsplanen för Nyhamnen, kan den föreslagna markanvändningen accepteras.

*Stadsbyggnadskontorets kommentar:*

*Planområdet har justerats till att inte omfatta kvartersmark väster om byggnaden.*

**Kulturnämnden**, diarienummer SBN-2018-688-41:

Kulturnämnden ställer sig över lag positiv till ändringen av detaljplanen men menar att ändringen även ska omfatta tillägg av skydds- och varsamhetsbestämmelser för befintlig bebyggelse.

Befintlig äldre bebyggelse utgör en mycket stor kvalitet i Nyhamnens fortsatta utveckling. Därför är det viktigt att staden säkerställer att den skyddas via planläggningen. Kulturnämndens bedömning är att byggnaden (Saltimporten) har ett högt kulturhistoriskt värde med tydlig koppling till den tidigare hamnverksamheten som ska bevaras.

Kopplingen mellan äldre bebyggelse och kulturella och kreativa verksamheter är dessutom stark och behöver säkerställas i det fortsatta utvecklingsarbetet. Äldre byggnader anses ofta vara tåligare för kreativt innehåll och inverkar positivt på kreativa processer. Den befintliga bebyggelsen kan också erbjuda relativt billiga lokaler för kulturella och kreativa verksamheter som ofta inte är så kapitalstarka.

I den fördjupade översiktsplanen för Nyhamnen pekas Saltimporten ut som en byggnad med höga kulturhistoriska värden som ska bevaras. Kulturnämnden anser därför att ändringen även ska omfatta tillägg av rivningsförbud samt skydds- och/eller varsamhetsbestämmelser för den befintliga byggnaden i sin helhet.

*Stadsbyggnadskontorets kommentar:*

*Stadsbyggnadskontorets delar uppfattningen att Saltimporten utgör en byggnad med höga kulturhistoriska värden som ska bevaras. Ändringen av detaljplanen avser dock endast användningen av byggnaden.*

**VA Syd – vatten och avlopp**, diarienummer SBN-2018-688-29:

Planområdet ligger i Nyhamnen som är ett utvecklingsområde i Malmö stad. Området ska enligt FÖP omvandlas till en tät, grön stadsdel med många nya bostäder, arbetsplatser och skolor/förskolor. Det innebär i sin tur att infrastrukturen i området också behöver omvandlas och förnyas/byggas om. En ombyggnad framöver bör kunna inrymma en mindre andel hårdgjord yta för att främja biologisk biodiversitet, kunna ge skugga varma sommardagar och bidra till minskad avrinning vid regn.

Saltimporten är ansluten till det kommunala VA-ledningsnätet. Men i samband med att området ska förändras kommer det att generera stora ombyggnader av VA-näten. VA SYD är delaktiga i planeringen av utbyggnaden i Nyhamnen. Det är av stor vikt att VA SYD involveras i varje ny tanke/idé kring områdets utveckling eftersom VA-anläggningen, både befintlig men även den planerade enligt framtagna VA-strategi, kan ha betydelse för hur och när området kan byggas ut.

*Stadsbyggnadskontorets kommentar:*

*Ändringen av detaljplanen avser endast användningen av byggnaden. Framtida utbyggnader av VA-näten hanteras i kommande planarbete.*

**Övriga remissinstanser**

**E.ON (Energidistribution, Gasol, Biofor)**, diarienummer SBN-2018-688-36:

E.ON Energidistribution AB (E.ON) har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende och har inga synpunkter på planen så länge nedan föreskrifter följs.

Inom och i närheten av området har E.ON markförlagd serviskabel samt mellanspänningskabel i osäkert läge. Öster om planområdet har E.ON en transformatorstation, se bifogad karta.

Kablarnas lägen måste säkerställas innan markarbete påbörjas. Kabelvisning beställs kostnadsfritt i fält via vår kundsupport 0771-22 24 24, se även vår hemsida: [www.eon.se/privat/kundservice/skydda-ledningar-och-djur/grava-nara-ledning.html](http://www.eon.se/privat/kundservice/skydda-ledningar-och-djur/grava-nara-ledning.html).

För elledning i mark får byggnad eller annan anläggning så som staket eller plank inte utan ledningsägarens medgivande och lämnade instruktioner uppföras på närmare avstånd än 3 meter från markkabeln. Inte heller får utan ledningsägarens medgivande upplag anordnas eller marknivån ändras ovanför markkabeln, så att reparation och underhåll försvåras.

Då transformatorstationen ligger i närheten av planområdet vill E.ON uppmärksam om starkströmsföreskrifter som gäller för stationen. Enligt Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter måste en starkströmsanläggning vara utförd enligt god elsäkerhetsteknisk praxis, vilket bland annat innebär att den ska vara utförd enligt svensk standard. Av svensk standard SS-EN 61936-1 samt tillhörande Handbok SEK 438, utgåva , framgår att minsta tillåtna avstånd mellan transformatorstation i byggnad och brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag är 5 meter. SS-EN 61936-1 föreskriver också att nätstationer ska placeras så att de rimligtvis inte skadas av vägfordon, samt att tillräckligt utrymme för normal drift och underhåll ska säkerställas.

Kring en elanläggning finns ett elektriskt och ett magnetiskt fält. Styrkan beror bl.a. på avståndet till anläggningen, spänningen och belastningsströmmen. Det finns inga riktvärden för var nätstationer ska placeras, men myndighetens försiktighetsprincip tillämpas. Med hänsyn till myndighetens försiktighetsprincip och nätstationen placering så bör det vara minst fem meter till byggnadsdel med hög vistelsegrad, t.ex. bostad eller kontor.

Eventuella kostnader i samband med planens genomförande så som flyttningar eller ändringar av våra befintliga anläggningar bekostas av exploitören, vilket bör framgå av genomförandebeskrivningen.

*Stadsbyggnadskontorets kommentar:*

*Den del av byggnaden som vetter mot nätstationen utgörs av byggnadsdel som inte är brännbar och utnyttjas som lager vilket medför att det är en låg vistelsegrad.*

## Kapitel 3 - Sammanfattning av ändringar efter samrådet

Med anledning av synpunkter som kommit in under samrådet samt vidare bearbetning inom stadsbyggnadskontoret har följande ändringar gjorts i planhandlingarna:

### Tillägg till planbestämmelser

- Planbestämmelserna har kompletterats med att egenskapsbestämmelsen C<sub>1</sub> – Kontor och restaurang tillåts utgöra maximalt 9682 kvadratmeter BTA.
- Planbestämmelserna har kompletterats med egenskapsbestämmelsen byggnad ska utföras med teknisk konstruktion i entré för skydd mot tillfällig havsnivåhöjning.
- Planbestämmelserna har kompletterats med en administrativ bestämmelse om att genomförandetiden är 5 år från det datum då beslutet att anta detaljplanen vinner laga kraft.

### Planbeskrivning

- Planbeskrivningen har kompletterats med en beskrivning av planförslagets påverkan på omgivande riksintressen.
- Planbeskrivningen har kompletterats med beskrivning avseende risk och markmiljö.
- Planbeskrivningen har kompletterats med beskrivning avseende klimatanpassning för höga havsnivåer.
- Planbeskrivningen har kompletterats med information om att fastigheten ägs av Malmö stad och är upplåten med tomträtt.
- Planområdet har justerats till att inte omfatta kvartersmark väster om byggnaden.

Stadsbyggnadskontoret

Mikael Ström Remin  
Enhetschef

Ted Gustavsson  
Planhandläggare