



GRANSKNINGSHANDLING

TILLÄGG TILL PLANBESTÄMMELSER OCH PLANBESKRIVNING

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



Adress- och fastighetskarta med område som berörs av ändring markerat med röd heldragen linje.

Planprocess

SKEDE	FÖRKLARING
SBN planuppdrag April 2022	Beslut om planuppdrag i stadsbyggnadsnämnden (SBN).
Samråd Oktober 2022	Beslut om samråd i stadsbyggnadsnämnden (SBN). Samrådstid 8 november – 6 december 2022
Granskning Oktober 2023	Granskning 2 oktober – 30 oktober 2023
SBN antagande Januari 2024	Beslut om antagande i stadsbyggnadsnämnden (SBN).
Laga kraft Februari 2024	

Planfakta

<p>ÄDp 5813</p> <p>Planförfarande Standardförfarande</p> <p>Sökande Limhamnshus Saltimporten AB</p> <p>Planhandläggare Ted Gustavsson ted.gustavsson@malmö.se tel. 072 – 207 98 97</p>	<p>Planhandlingar</p> <ul style="list-style-type: none">• detta tillägg till planbestämmelser och planbeskrivning• samrådsredogörelse
--	---

1 Tillägg till planbestämmelser

Användning

Bestämmelse **C₁ – Kontor och restaurang** läggs till detaljplanen.

Egenskap

Bestämmelse **byggnad ska utföras med teknisk konstruktion i entré för skydd mot tillfällig havsnivåhöjning** läggs till detaljplanen.

Bestämmelse **C₁ – Kontor och restaurang** tillåts utgöra maximalt 9 682 kvadratmeter BTA läggs till detaljplanen.

Administrativ bestämmelse

Bestämmelse **genomförandetiden är 5 år från det datum då beslutet att anta detaljplanen vinner laga kraft** läggs till detaljplanen.

2 Tillägg till planbeskrivning

2.1 Syfte och sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att göra det möjligt att fortsätta befintliga verksamheter, med kontor och restaurang. Processen att ändra detaljplanen innebär en prövning av om detta är lämpligt eller inte.

Planförslaget möjliggör att restaurang och kontor, som idag har tidsbegränsade bygglov, kan ansöka om permanenta bygglov. Byggnaden på fastigheten kallas för Saltimporten, i den fördjupade översiktsplanen för Nyhamnen (2019) lyfts byggnaden fram som betydelsefull för utvecklingen av Nyhamnen.

2.2 Planförslag

Denna planändring gäller ändring av detaljplan PL1006 (laga kraft 1972). Ändringen gäller enbart befintlig bebyggelse inom fastigheten Korallen 1. Planförslaget innebär att ny användning, *C₁- Restaurang och kontor*, läggs till detaljplanen. Användningen begränsas till att utgöra maximalt 9 682 kvadratmeter BTA. Total BTA för fastigheten är 9 860 kvadratmeter BTA.

Planförslaget innebär även att bestämmelse läggs till om att byggnad ska utföras med teknisk konstruktion i entré för skydd mot tillfällig havsnivåhöjning.

Vidare läggs bestämmelse till om att genomförandetiden är 5 år från det datum då beslutet att anta detaljplanen vinner laga kraft.

Övriga bestämmelser i gällande detaljplan PL 1006 gäller fortsatt.

C₁ - Restaurang och kontor

Ny användning möjliggör restaurang och kontor. Dessa verksamheter finns redan i dag inom fastigheten och har tidsbegränsade bygglov. Genom planändringen kan verksamheterna ansöka om permanenta bygglov. Användningen kontor innefattar möjlighet till kundbesök för att demonstrera produkter, så kallat "Showroom". Bestämmelsen motiveras av betydelsen av att befintliga verksamheter kan finnas kvar och att dessa kan bli viktiga mål-punkter och en del av den framtida stadsutvecklingen i Nyhamnen.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att den föreslagna ändringen ryms inom syftet och grundstrukturen för den ursprungliga detaljplanen (PL 1006).

Restaurang bedöms rymmas inom grundstrukturen för gällande detaljplan PL 1006 eftersom användningen restaurang sedan tidigare finns inom detaljplanen (PL 1006) på den närliggande fastigheten Hamnpaviljongen 1. Kontor bedöms rymmas inom grundstrukturen för gällande detaljplan PL 1006 eftersom gällande användning *J - Industri* innefattar kontor och huvudbyggnaden inom Korallen 1 är uppförd för kontor.

C₁ – Kontor och restaurang tillåts utgöra maximalt 9682 kvadratmeter BTA

Användningen kontor och restaurang begränsas till att utgöra maximalt 9 682 kvadratmeter BTA. Total BTA för fastigheten är 9 860 kvadratmeter BTA. Bestämmelsen motiveras av att befintliga verksamheter inte ska kunna utökas genom denna detaljplaneändring. Omfattningen av kontor och restaurang utgör det som bygglovets tillåter och som verksamheten har idag.

Byggnad ska utföras med teknisk konstruktionslösning i entré för skydd mot tillfällig havsnivåhöjning
Syftet med egenskapsbestämmelsen är att skydda bebyggelsen från att skadas vid framtida höjda havsvattennivåer.

2.3 Konsekvenser

Bedömning av miljöpåverkan

Detaljplaneändringens genomförande bedöms inte medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap 3 § miljöbalken. Därför har ingen miljökonsekvensbeskrivning upprättats. Ändringen bedöms inte ge negativa effekter på människors hälsa eller miljön. Planförslaget möjliggör ny användning i en befintlig byggnad. Ingen ytterligare byggrätt ges.

Vattenkvalitet

Miljökvalitetsnormerna (MKN) för vatten innebär att Malmö hamnområde uppnår god kemisk status, med vissa undantag, och ska till år 2039 även uppnå tillfredsställande ekologisk status. Genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka dagvattenflödet och bedöms därmed inte heller påverka miljökvalitetsnormen för vatten.

Stadsbild och kulturmiljö

Planförslaget innebär ingen förändring av byggnaden eller av den totala byggrätten. Planförslaget bedöms därför inte påverka stadsbilden eller kulturmiljövärden.

Förorening i byggnad

Vid bygglovsprövning 2009 genomfördes en kontroll av PCB på aktuell fastighet och inget fynd av PCB gjordes. De verksamheter som är aktiva inom byggnaden avser fortsätta i samma lokaler som idag. Historisk inventering avseende föroreningar i byggnaden, PM Historisk inventering av Saltimporten, Tyréns 2023-05-31, visar att risken bedöms som låg att oacceptabla föroreningsmängder förekommer i mark och byggnad inom fastigheten Korallen.

Klimatanpassning

Malmö stad kommer fortsatt ha behov av att utveckla attraktiva platser längs kusten, såväl för bostadsbyggande, näringsliv och rekreation. Det kustberoende näringslivet ska kunna utvecklas och kusten nyttjas som en rekreativ resurs. Kusten ska utvecklas på ett hållbart sätt så att havet och dess resurser som ekosystemtjänster inte äventyras. Malmös fortsatta stadsutveckling baseras på översiktsplanen, som vägleder stadens fysiska planering. Översiktsplanens planeringsprinciper innebär att staden ska växa genom förtätning och komplettering av befintliga tätorter och strukturer.

Malmö stads klimatanpassningsarbete utgår från att klimatförändringarna pågår och är något som kommer att påverka staden och den fysiska planeringen under överskådlig tid. Klimatanpassning till stigande havsnivåer utgår från att Malmö skyddas långsiktigt genom olika kustskyddsåtgärder. Dessa dimensioneras utifrån konstruktionens livslängd samt aktuell prognos vid etableringen. Staden arbetar utifrån att enskilda detaljplaner ska hantera de skyddsbehov som nyexploateringar inom respektive område har inom tidshorisonten fram till år 2125. I den fysiska planeringen används planeringsnivåer för allmän platsmark och bebyggelse med säkerhetsmarginaler jämt mot de prognostiserade framtida stigande havsnivåerna som staden utgår ifrån. I Malmös stads arbete med hantering av framtida höga havsvattenstånd i detaljplaner används ett klimatunderlag som baseras på:

- SMHIs regionala klimatscenarier. SMHI har som Sveriges expertmyndighet ansvaret att fram beslutsunderlag avseende klimatförändringar och havsnivåhöjningar, utifrån FN:s klimatpanel IPCC:s rapporter.
- ett 100-årsperspektiv, dvs i nuläget år 2125. Detta bedöms vara en lämplig tidshorisont för bedömning av risker i enskilda detaljplaner och fastigheter.
- Boverkets rekommendationer om att utgå från IPCC:s värsta klimatscenario, RCP 8.5, för att prognosticera framtida stillvattennivåer.
- Ett medianvärde av de stillvattennivåer som räknats fram av SMHI, utifrån RCP 8.5 och med ett 100-årsperspektiv. 26 (40)
- Ett medianvärde av de tillfälliga havsnivåhöjningar som räknats fram av SMHI, utifrån en 200-års extremhändelse.
- Lokala våg- och vindeffekter, utifrån Malmö stads vågatlas

Sammantaget innebär detta en dimensionerande framtida tillfällig havsvattennivå på +2,71 meter. Därutöver kan det, beroende av läge i staden, även vara nödvändigt att ta höjd för uppstuvningseffekter och våguppspolning.

Bebyggelsen inom aktuellt planområde ligger på en höjd av cirka +2,5 meter. För att säkerställa att befintlig byggnad skyddas från stigande havsnivåer så görs tillägg i planbestämelsen att byggnad ska utföras med teknisk konstruktion i entré för skydd mot tillfällig havsnivåhöjning.

Risk

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."*

Riskutredningen anger 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.

Fastigheter

Den ändrade användningen inom fastigheten som planförslaget medger medför att ändamålet i tomrättsavtalet mellan Malmö stad och Limhamnshus behöver justeras.

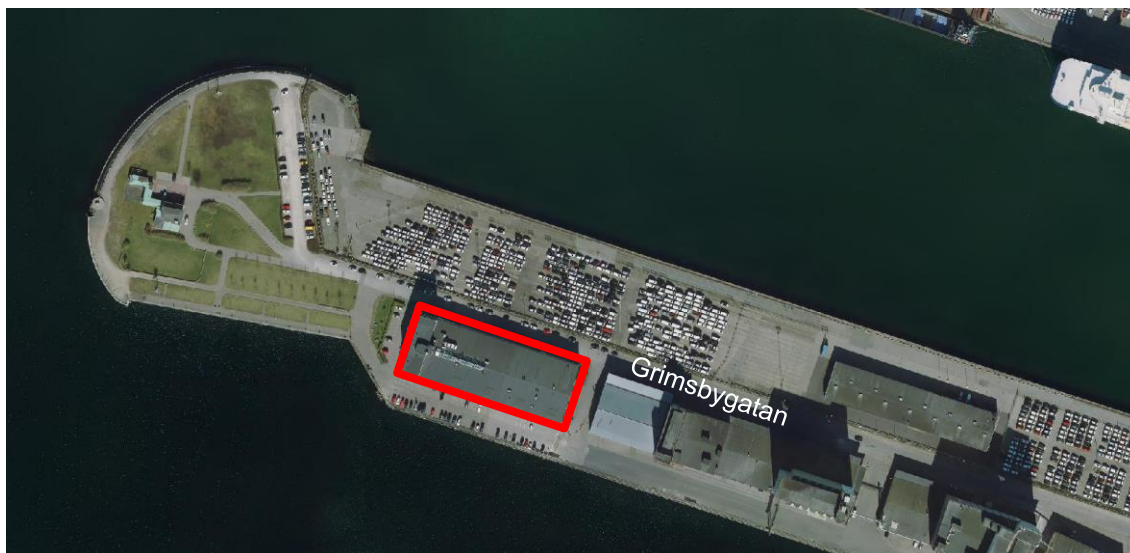
2.4 Planeringsförutsättningar

Planförfarande

Ändringen av detaljplanen handläggs med standardförfarande. Förslaget är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande och har inte ett betydande intresse för allmänheten.

Plandata

Planområdet är cirka 4300 kvadratmeter och är beläget i Nyhamnen, Inre hamnen i centrala Malmö. Fastigheten ägs av Malmö stad och är upplåten med tomträtt till Limhamnshus Saltimporten AB. Inom fastigheten finns inga servitut eller ledningsrätter.



Ortofoto med planområdets ungefärliga läge markerat med röd beldragen linje.

Bebyggelse

Byggnaden inom Korallen 1 uppfördes 1961 av arkitekt Svenivar Ekstrand. Huvudbyggnaden är den högre delen av byggnaden och består av sex våningar ritade för kontor. Den lägre delen ritades för lager och består av två våningar. Idag finns kontorsverksamhet även

inom den lägre delen och anpassningar för kontor har genomförts. Marken utanför huvudbyggnaden består av hårdgjord yta med parkering.



Foto på byggnaden Saltimporten inom aktuell fastighet Korallen 1.



Foto på byggnaden Saltimporten och restaurangverksamhet inom aktuell fastighet Korallen 1.

Tekniska egenskapskrav

De verksamheter som planförslaget berör, restaurang och kontor, är idag befintliga inom fastigheten och har tidsbegränsade lov. Vid lovgivningen har verksamheterna prövats mot tekniska egenskapskrav för respektive användning. De tekniska egenskapskraven bedöms fortsatt kunna uppfyllas vid en kommande prövning för permanent bygglov.

Tidigare ställningstaganden

Riksintressen enligt 3 eller 4 kap miljöbalken

Detaljplanen berör område av riksintresse för kustzonen. Bedömningen är att planförslaget inte riskerar att påtagligt skada riksintresset eftersom planförslaget är på mark som ligger inom storskalig industri- och hamnmiljö och som redan är exploaterad.

Planområdet är beläget cirka 700 meter norr om riksintresse för järnväg. Riksintresset utgörs av Malmö godsbangård, Malmö centralstation samt järnvägssträckningen Arlöv-Malmö C. Bedömningen är att planförslaget inte riskerar att påtagligt skada riksintresse för järnväg eftersom riksintresset inte påverkar planområdet avseende risk och buller.

Detaljplanen ligger cirka 15 meter söder om riksintresse för Malmö hamn. I översiktsplanen (2018) anges följande åtgärder som kan påverka riksintresset: *”Om en åtgärd kan påverka ett riksintresseområdes användbarhet negativt, saknar det betydelse om åtgärden vidtas inom riksintresseområdets avgränsning eller utanför. Det är påverkan på funktionen hamn som är avgörande för bedömningen. Influensområdet bestäms dels av hamnens fysiska utbredning, inklusive utbyggnadsområden, dels av de restriktioner som beror på de miljöstörningar, såsom buller och luftföroreningar, hamnverksamheten ger upphov till. Därutöver ska de risk- och säkerhetsaspekter som är kopplade till hamnverksamheten beaktas.*

Möjligheterna att transportera farligt gods till och från hamnen ska beaktas. Planeringsåtgärder långt från hamnen kan påverka transporter till och från hamnen.”

Risikutredning Korallen 1, Malmö 2023-05-16 Tyréns visar att *”avstånden mellan planområdet och de riskkällor som inventerats är tillräckligt stora för att olycksrisken ska betraktas som acceptabel inom planområdet.”*

Riktvärden för buller inomhus bedöms klaras inom befintlig byggnad.

Bedömningen är att planförslaget inte riskerar att påtagligt skada riksintresse för Malmö hamn eller riksintresse för järnväg eftersom riksintresset inte påverkar planområdet avseende risk och buller.

Bedömningen är även att planförslaget inte medför påtaglig skada på riksintresse för sjöfart eftersom närliggande vattenområde söder om Hullkajen inte berörs av riksintresse.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Planområdet redovisas i översiktsplanen (2018) som ny blandad stadsbebyggelse. Planförslaget är upprättat i enlighet med översiktsplanen.

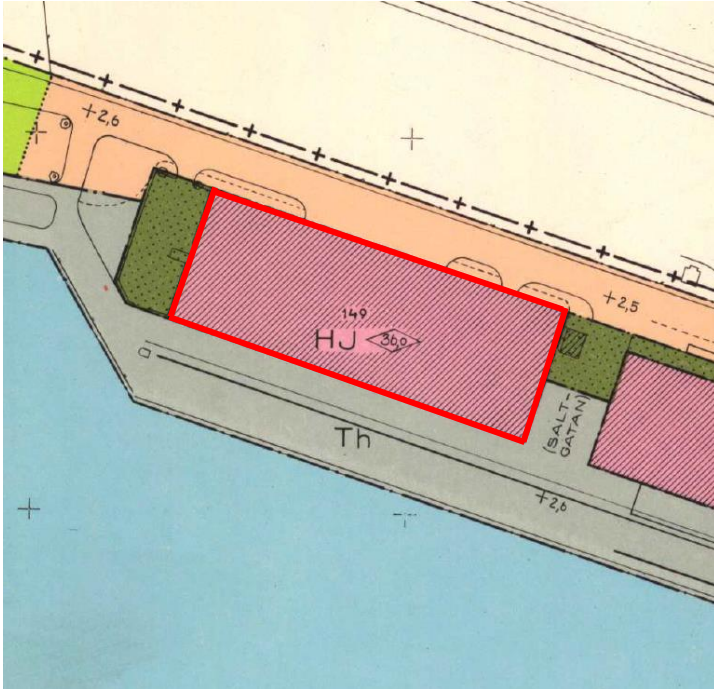
Fördjupad översiktsplan för Nyhamnen

I den fördjupade översiktsplanen för stadsutvecklingsområdet Nyhamnen (2019) beskrivs att Hullkajen, där planområdet är beläget, har en stor potential som besöksmål och för vistelse. I planen beskrivs att bebyggelsen vid Hullkajen kan ha publika funktioner i husens bottenvåningar och att kajen ska bli del av ett grönskande stråk genom Nyhamnen.

Gällande detaljplaner

Berörd gällande stadsplan är PL 1006. För fastigheten Korallen 1 som omfattas av detta förslag till ändring gäller användningen: *HJ - Kvartersområde för hamnmagasin, lager och liknande ändamål eller för industriändamål.*

I stadsplanebestämmelserna beskrivs *”Med HJ betecknat område får användas endast för hamnmagasin, lager eller liknande ändamål eller för industriändamål. Byggnadsnämnden äger dock medgiva anordnande av bostäder i den mån sådana erfordras för anläggnings tillsyn och bevakning”.*



Urklipp från gällande detaljplan PL 1006. Området som berörs av ändring är markerat med röd beldragen linje.

Stadsbyggnadskontoret

Mikael Ström Remin
Enhetschef

Ted Gustavsson
Planhandläggare