



Datum

2021-02-03

Vår referens

Magnus Persson

Planeringssekreterare

Magnus.Persson@malmo.se

## Tjänsteskrivelse

### **Detaljplan för del av fastigheten Hamnen 22:164 m fl (Norra hamnen, delområde 2) i Hamnen i Malmö Dp 5625 STK-2020-1665**

#### **Sammanfattning**

Stadsbyggnadsnämnden godkände vid sitt sammanträde den 10 december 2020 förslag till detaljplan för del av fastigheten Hamnen 22:164 m.fl. (Norra hamnen, delområde 2) i Hamnen i Malmö (Dp 5625). Då detaljplanen bedöms innebära en betydande miljöpåverkan samt att genomförandet av detaljplanen kommer innebära betydande ekonomiska konsekvenser för kommunen ska kommunfullmäktige ta ställning till planen, i enlighet med 5 kap 27§ plan och bygglagen.

#### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta

1. Kommunfullmäktige antar detaljplan för del av fastigheten Hamnen 22:164 m.fl. (Norra hamnen, delområde 2) i Hamnen i Malmö (Dp 5625).

#### **Beslutsunderlag**

- Dp 5625 Planbeskrivning godkännande
- Dp 5625 Utlåtande efter granskning
- Tjänsteskrivelse från stadsbyggnadsnämnden
- Dp 5625 Miljökonsekvensbeskrivning godkännande
- Dp 5625 Plankarta godkännande
- Stadsbyggnadsnämnden beslut 201210 § 399 med Särskilt yttrande (M+C) och Reservation (SD)
- Remissvar från miljönämnden
- Remissvar från tekniska nämnden
- Remissvar från Malmö Copenhagen Port (CMP)
- G-Tjänsteskrivelse KSAU 210208 Detaljplan för del av fastigheten Hamnen 22:164 m fl (Norra hamnen, delområde 2) i Hamnen i Malmö Dp 5625
- Protokollsutdrag miljönämnden 2021-01-26 § 15 inkl reservation (SD) (M) och särskilt yttrande (V)

#### **Beslutsplanering**

Kommunstyrelsens arbetsutskott 2021-02-08

Kommunstyrelsen 2021-02-10  
Kommunfullmäktige 2021-03-04

**Beslutet skickas till**

Stadsbyggnadsnämnden  
Tekniska nämnden  
Miljönämnden  
Lantmäterimyndigheten, Malmö stad  
CMP, Copenhagen Malmö port  
Burlövs kommun  
Lomma kommun  
Länsstyrelsen  
VA-Syd  
Trafikverket  
Swedegas AB  
Weum Gas AB  
Postnord  
Swedavia

**Ärendet**

Stadsbyggnadsnämnden godkände vid sitt sammanträde den 10 december 2020 förslag till detaljplan för del av fastigheten Hamnen 22:164 m.fl. (Norra hamnen, delområde 2) i Hamnen i Malmö (Dp 5625). Detaljplanen handläggs med utökat förfarande i enlighet med 5 kap 7 § plan- och bygglagen. Motivet är att detaljplanen bedöms innebära en betydande miljöpåverkan samt att genomförandet av detaljplanen kommer att innebära betydande ekonomiska konsekvenser för kommunen. Detta innebär att kommunfullmäktige ska ta ställning till planen. Avsikten är att detaljplanen ska antas av kommunfullmäktige i enlighet med 5 kap 27 § plan- och bygglagen. Planförslaget är upprättat i enlighet med översiktsplanen och är förenligt med länsstyrelsens granskningsyttrande över denna.

Detaljplanen var på granskning under perioden 5 juni 2020–29 juni 2020. Planförslaget skickades för granskning till remissinstanser och sakägare. Planförslaget var tillgängligt för kännedom på [www.malmo.se](http://www.malmo.se) samt i stadshusets foajé. De mest framträdande synpunkterna som inkom från nämnderna handlar om val av vindkraftsutbyggnad och yttrande från grannkommuner vad gäller detaljplanens påverkan. Stadsbyggnadskontoret har efter granskningen kommenterat remissinstanserna olika synpunkter och justerat planhandlingarna med förankring i framtagna utredningar som ligger till grund för planförslaget. Se bifogad granskningshandling (Utlåtande efter granskning DP5625).

Stadsbyggnadskontoret framhåller i utlåtande efter granskning DP5625 att planområdet redovisas i översiktsplanen som nya verksamhetsområden. Möjliga alternativa lokaliseringar för utökat hamn- och verksamhetsområde i Malmö har studerats i ”Val av alternativa lokaliseringslösningar för utökat hamn- och verksamhetsområde” av fastighets- och gatukontoret 2020-04-18. Denna placering anser utredningen som mest lämplig för denna typ av verksamhet. De vägval som har gjorts utifrån lokalisering är redovisade inom miljökonsekvensbeskrivningen.

Enligt stadsbyggnadsnämnden kommer den färdigställda utfyllnaden ha en viss påverkan på de lokala strömningsmönstren och hastigheterna kring Norra Hamnen. Även viss förlust av ålgräshabitat kan förekomma. Vattenomsättningen i Lommabukten väntas dock inte påverkas av utfyllnaden. Stadsbyggnadskontoret bedömer inte heller att utfyllnaden påverkar storskaliga strömningsmönster i Lommabukten. Det finns en pågående process med att upprätta utfyllnaden. Verksamhetsutövaren svarar för denna process, inklusive arbetet med MKB för verksamheten. Med hänvisning till denna process och 6 kap 13 § berörs inte frågan om miljökonsekvenserna för detaljplanen frågan om utfyllnaden ytterligare.

Stadsbyggnadskontoret anser även att planområdets omfattning är en avgränsad del i ett större sammanhang av hamn- och industriverksamhet i området. De kumulativa effekterna av själva planförslaget som provas väntas inte bli större än de effekter som konsekvensbeskrivs i planhandlingarna och i den pågående tillståndsansökan för utfyllnaden. Sammantaget får konsekvensbeskrivningen av planförslaget och utfyllnaden anses vara acceptabla även i ett större sammanhang.

Stadsbyggnadskontoret menar också att planförslaget inte är primärt en plan för vindkraft utan medger industri för hamnändamål. Därutöver tillåts uppförande av enstaka vindkraftverk. I översiktsplanen är vattenområdet som omfattas av planområdet utpekade som område där vindkraft ska prioriteras. Inom befintligt landområde bedöms vindkraft vara lämplig och ska avvägas mot andra markintressen. Utifrån vindkraftens placering och höjd väntas inte genererat buller från vindkraften överskrida redan genererat buller som finns från hamnens verksamhet eller till närmaste bostäder. Enligt genomförda utredningen bedöms det inte föreligga någon risk för att de två inplanerade vindkraftverken skulle innebära en negativ påverkan på fågelfaunan.

Utöver det framhåller stadsbyggnadskontoret att större delen av planområdet, som redan idag används som hamn- och verksamhetsområde, inte kommer påverka målet ”Hav i balans samt levande kust och skärgård” negativt. Planförslaget förväntas inte heller påverka grundvattnet negativt och förväntad belastning på transportnätet hanteras redan genom planerade ombyggnader av transportnätet.

För att säkerställa innehållet efter granskning skickade kommunstyrelsen ut föreliggande detaljplan på en andra remissrunda till tekniska nämnden, miljönämnden och CMP. Av dessa inkom miljönämnden och tekniska nämnden med skriftligt yttrande. CMP meddelade via e-post att de inte har något ytterligare att yttra utan hänvisar till tidigare yttrande i granskningsprocessen. Nedan redovisas inkomna yttrande efter granskningsförfarandet från miljönämnden och tekniska nämnden:

#### *Miljönämnden*

Miljönämnden tillstyrker förslaget till detaljplan. Miljönämnden anser att nämndens synpunkter i granskningsskedet har beaktats i stor utsträckning men vidhåller behovet av en översiktlig markundersökning i den del av planområdet som idag är utfylld samt att vindkraftverkens totalhöjd inte ska regleras utifrån dagens tekniska förutsättningar.

Särskilt yttrande Vänsterpartiet.

Reservation Sverigedemokraterna och Moderaterna.

#### *Tekniska nämnden*

Tekniska nämnden är positiv till att planförslaget möjliggör en fortsatt utveckling av hamnrelaterad verksamhet. Malmö stads centrala delar växer norrut och tar befintlig hamn i anspråk för blandad stadsbebyggelse. Det är därför av hög vikt att det skapas nya ytor för verksamheter knutna till hamnen i den aktuella planen.

De synpunkter Tekniska nämnden har haft i tidigare skeden har beaktats i det fortsatta planarbetet. Tekniska nämnden har därför inga kvarstående synpunkter på planförslaget.

Muntliga reservationer Sverigedemokraterna, Miljöpartiet och Vänsterpartiet.

Skriftliga reservationer Moderaterna och Centerpartiet, se bifogat protokollutkast (De skriftliga reservationerna i fulltext redovisas tillsammans med beslutet efter justering av protokollet den 9 feb).

### **Bakgrund**

Planförslaget tar sin utgångspunkt i strategier från planprogrammet för Norra hamnen, PP 4792. Planprogrammet beskriver olika funktioner som är lämpliga att lokalisera i Norra hamnen på grund av det strategiska läget i Öresundsregionen och de möjligheter som finns att utnyttja i befintlig infrastruktur. Planläggningen motiveras av att efterfrågan från näringslivet på ny mark för hamnverksamhet och industri är stor. I dagsläget råder det brist på större industri- och logistiktomter. Det aktuella området motsvarar den typ av mark som efterfrågas i Malmö hamnområde och kommer att utgöra en ökning av befintlig industripark; Malmö Industrial Park (MIP)<sup>1</sup>. Planläggningen motiveras också av önskemålet att nyttja havets potential och produktion av hållbar energi i form av vindkraft.

Värt att notera i sammanhanget är att Malmö stad har ansökt om tillstånd hos Mark- och miljödomstolen vid Växjö tingsrätt att göra en utfyllnad inom ett cirka 236 000 kvm stort vattenområde inom planområdet. Detaljplanchandläggningen löper parallellt med den prövningen.

### **Detaljplanens planområde och syfte**

Planområdet är cirka 569 200 kvm stort och består idag av industrimark samt vattenområde. Planområdet är beläget i Norra hamnen och omfattar delar av fastigheten Hamnen 22:164 samt ett allmänt vattenområde utan fastighetsbeteckning. Fastigheten Malmö Hamnen 22:164 ägs av Malmö kommun.

Syftet med detaljplanen är att pröva möjligheten för hamnanknutna verksamheter, logistikföretag och verksamhetskopplad service inom området, som del av en fortsatt utbyggnad av Malmö industrial park (MIP). Detaljplanen ska också möjliggöra etablering av vindkraft inom området. I dagsläget råder det brist på större industri- och logistiktomter. Det aktuella området motsvarar

---

<sup>1</sup> Syftet med Malmö Industrial park är att etablera hamnrelaterade verksamheter, logistik- och lagerverksamheter samt tillverkningsindustri inom området. Det ska också finnas möjlighet att etablera servicefunktioner med koppling till dessa verksamheter.

den typ av mark som efterfrågas i Malmö hamnområde och kommer att utgöra en utökning av befintlig industripark; Malmö Industrial park.

Avsikten är att planområdet ska nyttjas för industri kopplat till hamnverksamhet, samt hamnändamål. Avsikten är även att vindkraftverk ska kunna uppföras inom delar av området. Utöver det innebär planförslaget att ett naturområde möjliggörs i planområdets nordöstra hörn. Naturområdet är tänkt att kunna fungera som fågelhabitat.

### **Konsekvenser av detaljplanen genomförande**

Detaljplanens genomförande bedöms medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap 3§ miljöbalken. Därför har en miljökonsekvensbeskrivning upprättats med frågor som anses vara av den omfattning att de bedöms ge betydande miljöpåverkan. Dessa frågor berör vindkraft, utfyllnad i hav, naturmiljön samt påverkan från industri- och hamnverksamhet.

Enligt miljökonsekvensbeskrivningen bedöms utbyggnaden kunna ske utan att oacceptabla konsekvenser för miljön uppstår. Planförslaget påverkar fågellivet i en omfattning som kräver att särskild åtgärd vidtas genom att ett naturområde skapas. Planförslaget tar även hänsyn till risker och säkerhet, luftkvalitet, vattenkvalitet, klimatförändringar, markföroreningar, buller och trafikkonsekvenser. Sammantaget bedöms miljökonsekvenserna vara acceptabla.

Inom områdets markanvändning för industri och hamn föreslås att nya fastigheter bildas. Den mark som ska ingå tillhör den kommunalägda fastigheten Hamnen 22:164. Kommunen utses som huvudman för allmän platsmark. I övrigt har en ansökan om medgivande av användning av allmänt vattenområde gjorts hos Kammarkollegiet.

Planområdets genomförande förutsätter ekonomiska investeringar i allmän platsmark med tillhörande hantering av dagvatten samt iordningställande och säkerställande av naturområde. Ekonomiska investeringar kommer också krävas för utfyllnad av vatten, samt iordningställande av kajer och eventuella klimatskydd. Nödvändiga avtal kommer att upprättas mellan Malmö stad och kommande fastighetsägare.

Detaljplanen bedöms inte ha några negativa effekter utifrån ett barnperspektiv och kommer skapa utrymme för god trafiksäkerhet vad gäller gång- och cykeltrafik. Planen bedöms inte heller påverka kulturmiljön. Dock framgår det att en ansökan om ingrepp i fornlämningar måste lämnas in till länsstyrelsen innan något arbete genomförs i vattnet utanför hamnområdet. Utöver det ska konstruktioner utformas radonskyddande.

### **Detaljplanens genomförande**

Kommunen ansvarar genom fastighets- och gatukontoret för genomförandet av de delar av detaljplanen som utgörs av allmän platsmark. Respektive fastighetsägare ansvarar för de delar som utgörs av kvartersmark. Markköp, lantmåteriförrättningar, ledningar och avtal föreslås samordnas mellan fastighetsägarna. EON ansvarar för att nätstationer uppförs enligt Elsäkerhetsverkets föreskrifter och allmänna råd. Enligt tillstånd, *Dom M 3846–12, Villkor 1.2 k*, för utfyllnad ska sökanden påbörja upprättande av fågelhabitatet innan utfyllnaden påbörjas. Vad gäller uppförande av vindkraftverket krävs en separat lämplighetsbedömning, enligt Miljöbalken.

Nödvändiga tekniska grundundersökningar tas fram av exploitör i samband med bebyggande av

området. I samband med fortsatt markprojektering bör behovet av ledningar för el och VA utredas. VA-Syd ska medverka vid höjdsättning av området och rådfrågas i anordningen av områdets brandvattenförsörjning. Vid eventuell nödvändig flytt av eller ombyggnad av fjärrvärme-, gas-, VA-, tele- eller ledningar bekostas av exploatören. Planens genomförande förutsätter lantmäteriförrättning vilket bekostas av fastighetsägaren/ledningshavaren om inget annat avtalas.

### **Ekonomi**

Kommunfullmäktige beslutade vid sammanträde den 29 augusti 2013, §126, att bevilja tekniska nämndens *Objektsgodkännande för utbyggnad av Norra Hamnen inom område berört av förslag till detaljplan för del av Hamnen 22:164 och Hamnen 22:163 i Malmö (Dp 5203), STK-2013-378*, till en bedömd bruttoutgift om 260 mnkr, enligt 2013 års prisnivå. Motsvarande ca 278,1 mnkr uppräknat till 2020 års prisnivå.

Kommunfullmäktige beslutade samtidigt att godkänna årliga driftkonsekvenser om 16 mnkr under förutsättning att de finansieras av tomträtsavgälder respektive ryms inom den av kommunfullmäktige beslutade ramen för driftkonsekvenser för gällande år för tekniska nämnden. Enligt objektgodkännande förutsätts ca 90 hektar upplåtas med tomträtt. Fullt utbyggt bedöms de totala tomträtsavgälderna motsvara ca 37 mnkr per år, enligt 2013 års prisnivå. Uppräknat till 2020 års prisnivå motsvarar driftkostnaderna 17,1 mnkr och tomträtsavgälderna 39,5 mnkr.

### **Stadskontorets bedömning**

Stadskontoret anser det positivt att planförslaget är upprättat i enlighet med kommunens översiktsplan och är förenligt med länsstyrelsens granskningsyttrande. Detaljplanen handläggs med utökad förfarande i enlighet med 5 kap 7 § plan- och bygglagen. Motivet är att detaljplanen bedöms innebära en betydande miljöpåverkan samt att genomförandet av detaljplanen kommer innebära betydande ekonomiska konsekvenser för kommunen. Värt att notera är även att den planerade utfyllnaden kräver tillstånd för vattenverksamhet (tidigare benämnt vattendom). Detaljpaneläggningen och miljöbedömning samordnas med den prövning enligt miljöbalken som detta innebär.

Stadskontoret anser att frågorna om betydande miljöpåverkan såsom vindkraft, utfyllnad i hav, naturmiljön samt påverkan från industri- och hamnverksamhet har beaktats inom ramen för detaljplanens miljökonsekvensbeskrivning. Stadskontoret bedömer att stadsbyggnadsnämnden bemöter remissinstansernas synpunkter väl vid granskningstillfället och har beaktat dessa i det fortsatta planarbetet. Det har heller inte framkommit några nya synpunkter i yttrandena från miljönämnden och tekniska nämnden efter granskningsförfarandet. Utöver det styrker utredningarna som ligger till grund för planförslagets förutsättningar, utformning och lokalisering. Stadskontoret ser också att de ekonomiska konsekvenserna har synliggjorts genom kommunfullmäktiges beslut om att bevilja tekniska nämnden medel, enligt *Objektsgodkännande för utbyggnad av Norra Hamnen inom område berört av förslag till detaljplan för del av Hamnen 22:164 och Hamnen 22:163 i Malmö (Dp 5203), STK-2013-378*.

Avslutningsvis vill stadskontoret framhålla hamnens betydelse för tillväxten i Malmö, regionen och nationen som helhet. Öresund är ett av världens mest trafikerade sund med över 40 000

fartyg per år. Inom Malmös hamnområde finns idag ca 700 företag och ca 15 000 arbetsplatser. Hamnområdets läge med tillgång till hamn, järnväg och väg gör området unikt i norra Europa. Malmö hamn är ett nationellt riksintresse och en del i det europeiska transportnätverket TEN-T. Stadskontoret uppmuntrar därmed till att marken utnyttjas effektivt med så hög exploatering som möjligt med hänsyn till platsens förutsättningar. Närhet till såväl grön energi hållbara transporter och att platsen har en attraktiv helhet är viktiga beståndsdelar för lokalisering av framtida industri.

**Ansvariga**

Micael Nord Näringslivsdirektör

Magdalena Bondeson Sektionschef

Andreas Norbrant Stadsdirektör