



Datum

2020-10-13

Vår referens

Roland Zinkernagel

Projektledare

roland.zinkernagel@malmo.se

**Förslag till yttrande över samrådshandlingar till detaljplan för fastigheten Hamnen 22:164 m.fl. (Smörkajen) i Hamnen i Malmö, Dp 5611 MN-2018-10349**

**Sammanfattning**

Stadsbyggnadsnämnden har översänt förslag till detaljplan för Hamnen 22:164 m.fl. (Smörkajen). Syftet med detaljplanen är att omvandla området Smörkajen, som är en del av den industriella Nyhamnen, till funktionsblandad och hållbar stad centralt i Malmö. Miljönämnden efterfrågar förtydliganden kring luftkvalitet, föroreningar i mark, grundvatten och byggnader samt miljöfarliga och störande verksamheter. Det största behovet för revidering finns dock med hänseende till omgivningsbuller.

**Förslag till beslut**

1. Miljönämnden yttrar sig över samrådshandlingar till detaljplan för fastigheten Hamnen 22:164 m.fl. (Smörkajen) i Hamnen i Malmö, Dp 5611, i enlighet med förvaltningens förslag.

**Beslutsunderlag**

- Tjänsteskrivelsen, daterad 2020-10-07
- Bilaga 1 Dp 5611 Plankarta samråd
- Bilaga 2 Dp 5611 Planbeskrivning samråd
- Bilaga 3 Dp 5611 Illustrationskarta samråd
- Bilaga 4 Dp5611 Lokaliseringskarta
- Bilaga 5 SBN 2020-09-23 §287a reservation M o C
- Bilaga 6 SBN 2020-09-23 §287b reservation SD
- Bilaga 7 SBN 2020-09-23 §287c reservation MP
- Bilaga 8 SBN 2020-09-23 §287d särskilt yttrande V
- Bilaga 9 Särskilt yttrande från Liberalerna 2018-11-29 § 408, Dp 5611

**Beslutsplanering**

Miljönämnden, 2020-11-17

**Beslutet skickas till**

Stadsbyggnadsnämnden

### Ärendet

Stadsbyggnadsnämnden har översänt förslag till detaljplan för Hamnen 22:164 m.fl. (Smörkajen). Syftet med detaljplanen är att omvandla området Smörkajen, som är en del av den industriella Nyhamnen, till funktionsblandad och hållbar stad centralt i Malmö. Planläggningen motiveras av avsikten att bygga fler bostäder och kontor, tillgängliggöra ett område vid vattnet för Malmöborna och besökare norr om centralstationen och att stärka kopplingarna mellan stadens olika vattennära delar via Skeppsbrokajen. Planarbetet föregicks av processen 'Uppstart Nyhamn' där staden och befintliga aktörer inom Nyhamnen diskuterade en önskad utveckling av området. Vidare anordnade staden en ca. treårig workshopserie med syfte att gemensamt ta fram värden för området samt en grov bebyggelsestruktur. Svar på samrådet önskas senast 2020-10-30, men anstånd har begärts och meddelats så att svar ska lämnas direkt efter miljönämndens sammanträde 2020-11-17.

### Förvaltningens förslag till yttrande

Miljönämnden tillstyrker förslaget till detaljplan.

Miljönämnden har dock följande synpunkter som bör beaktas i det fortsatta arbetet med planförslaget:

- Luftkvalitet: Planbeskrivningen behöver kompletteras med information om att luftintag för byggnader längs Hans Michelsensgatan ska ske från sida med lägst luftföroreningshalter.
- Föroreningar i mark, grundvatten och byggnader: Eventuella föroreningar i mark är inte tillräckligt utredda i förhållande till föreslagen markanvändning. Dessutom behöver planbeskrivningen kompletteras med information om möjliga föroreningar i befintliga byggnader.
- Omgivningsbuller: Zonindelning för bostäder är i planbeskrivningen till viss del vilseledande och behöver uppdateras. Buller från fartygsanlöp och lotsverksamhet inkluderas inte i bullerkartläggningen, vilket leder till en felkälla i den redovisade bullerbilden. För att hantera risker för påverkan av lågfrekvent buller behöver planbeskrivningen inkludera att akustiker bör kontaktas för att dimensionera fasader så att samtliga inomhusriktnivåerna uppnås. En del bostäder kan utsättas för industribuller från ena sidan och trafikbuller från den andra, vilket betyder att det inte är möjligt att få tillgång till en ljuddämpad sida. Plankartan behöver begränsa bostäder till de våningshöjder där en ljuddämpad sida kan uppnås.

Miljönämnden vill framföra synpunkter inom följande områden.

### Luftkvalitet

Miljökvalitetsnormen för NO<sub>2</sub> riskerar inte att överskridas. Planbeskrivningen konstaterar att miljökvalitetsmålet riskerar att överskridas på huvudgatorna. Detta på grund av att Hans Michelsensgatan stängs in genom tillkommande bebyggelse och luftutväxling i gaturummet begränsas. Miljönämnden anser därför att planbeskrivningen bör kompletteras för byggnader utmed Hans Michelsensgata med följande text: "I första hand bör uteluft hämtas från den minst trafikpåverkade sidan av huset. Går inte det bör intaget ligga i taknivå för att helt undvika trafikutsläppens instängningseffekt i gaturummet. Möjligheten att centralt stänga av ventilation ska finnas i de fall där mekanisk ventilation kommer att anordnas."

### **Föroreningar i mark, grundvatten och byggnader**

Eventuella föroreningar i mark är inte tillräckligt utredda i förhållande till föreslagen markanvändning. En översiktlig mark- och grundvattenundersökning har genomförts. Föroreningar har kunnat identifieras men dessa är inte avgränsade i djup- eller sidled. Samtidigt har fastighets- och gatukontoret gjort ekonomiska beräkningar för saneringsbehovet med utgångspunkt i diverse scenarier för olika föroreningsgrader. Dessa visar att även i ett värsta fall bedöms det ekonomiskt rimligt att exploatera området enligt planförslaget.

Planbeskrivningens resonemang kring föroreningssituationen i byggnader, det vill säga att byggnader används idag och att en provtagning i värsta fall skulle betyda att byggnader eventuellt behöver rivas, är inte tillräckligt enligt miljöbalkens mening. En nyupprättad detaljplan behöver visa att föreslagen markanvändning inte ger upphov till risk för människors hälsa; vilket inkluderar även befintliga byggnader. Planbeskrivningen behöver därför kompletteras med information om möjliga föroreningar i befintliga byggnader. Viss information finns hos miljöförvaltningen. Till exempel har byggnaden på fastigheten Bylgia 1 undersökts för PCB, med negativa provsvar (MN-2020-5173).

### **Miljöfarlig och störande verksamhet**

Skyddsavstånd till rangerbangården beaktas i och med att planområdet är tillräckligt långt ifrån den delen av rangerbangården där farligt gods hanteras. Likaså hålls uppmärksamhetsavståndet till andra verksamheter i norra hamnen med god marginal.

Miljönämnden gör bedömningen att den planerade bebyggelsen sker efter dialog och i enlighet med CMPs önskade utveckling, då CMP och fastighets- och gatukontoret har slutit ett civilrättsligt avtal med innebörd att CMP drar sig tillbaka från områden som ligger närmast Smörkajen innan gällande nyttjandeavtal upphör 2027. Det bör dock förtydligas att det civilrättsliga avtalet inte har någon rättslig påverkan på miljöförvaltningens tillsyn eller de rättsliga förutsättningarna för exempelvis förnyat miljötillstånd.

### **Omgivningsbuller**

Miljönämnden håller i vissa delar inte med stadsbyggnadskontorets bedömning kring lämpligheten att bygga bostäder.

#### *Buller från industrier*

Fastighets- och gatukontoret har ingått ett civilrättsligt avtal med CMP där CMP åtar sig att begränsa sin verksamhet närmast planområdet. Med utgång av 2027 upphör arrendeavtalet mellan Malmö stad och CMP och verksamheten upphör i den delen som omfattas av det civilrättsliga avtalet. Bullersituationen kan därmed förväntas att bli bättre från 2028. Samtidigt kan de första bostäderna bli inflyttningsklara redan 2025. Därmed finns ett tidsintervall där boende kan utsättas för högre bullernivåer, till och med till den nivå där bostäder blir olämpliga enligt *Boverkets vägledning om industribuller*. Det finns idag varken bedömningsgrunder eller praxis som möjliggör temporära undantag där högre bullernivåer kan accepteras samtidigt som hälsoperspektivet beaktas. En rimlig förutsättning är därför att god ljudmiljö enligt *Boverkets vägledning om industribuller* ska klaras även innan 2027. Stadsbyggnadskontoret borde överväga möjligheten att försena inflyttningen till 2028 om inte CMP har möjlighet att flytta sin verksamhet ett år tidigare.

I slutsatserna av bullerutredningen anser utredningskonsulten att ett mindre överskridande av bullerriktvärdena i Zon B enligt *Boverkets vägledning om industribuller* ändå skulle kunna vara rimligt

för att påstå att byggnaden hamnar i Zon B. Miljönämnden vill påpeka att det inte finns några sådana undantag specificerade i Boverkets vägledning. En bedömning av möjligheten till åtgärder, alternativt lämpligheten för bostadsbebyggelse, kan ändå göras i det enskilda fallet för en bostad som är indelad i Zon C, även om bostäder inte bör byggas i Zon C enligt vägledningen.

Buller från fartyg i rörelse (fartygsanlöp) räknas inte som en del av CMPs verksamhetsbuller men kan ändå påverka planområdet med omgivningsbuller. Av planbeskrivningen framgår att lotsbåtstrafiken samt fartygsanlöp till kajerna norr om området inte har inkluderats i beräkningarna för trafik- eller industribuller. Från tidigare utredningar i andra kommuner bedömer bullerkonsulten att källjudet från fartygen i drift är så lågt i förhållande till källjudet som uppkommer när fartygen står vid kaj att ljudet kan exkluderas. Då ljudet från kryssningsfartyg, lotsbåtstrafik och andra fartygsanlöp inte uppmätts i detta enskilda fall samt att ljudutbredningen inte beräknats, medför det en viss felkälla i den redovisade bullerbilden.

Miljönämnden anser att lotsbåtstrafikens påverkan på omgivningen inte ska underskattas och att anlöp är så pass förekommande att de inte i den bemärkelsen kan jämföras med utryckningsfordon (polis, ambulans m.m.). I snitt sker 1150–1450 anlöp med lots på Malmö hamn samt ca 1000 genomfartsturer i Öresund per år. Vart och ett av dessa tillfällen ger upphov till två lotsbåtsrörelser (vid utfärd och vid hemkomst) från respektive till Kaj 501 precis intill Smörkajen. Miljönämnden anser därför att dessa anlöp behöver inkluderas i bullerutredningen, alternativt att lotsbåtarna flyttas längre bort från planområdet.

#### *Lågfrekvent buller*

För lågfrekvent buller finns inga riktvärden för utomhusbuller, utan endast Folkhälsomyndighetens allmänna råd om buller inomhus. Miljönämnden vill påpeka att detta är en aspekt som är relativt outforskad och att kunskap saknas. Miljönämnden menar att bullerutredningens rekommendation ska tilläggas i planbeskrivningen om att ”akustiker bör under alla omständigheter kontaktas för att dimensionera fasad så att den uppnår samtliga inomhusriktvärden”.

#### *Omgivningsbuller*

Syftet med att omgivningsbuller ska beaktas i planeringen är att olika typer av buller sammanvägs. Detta behöver även ske när en bostad utsätts av industribuller från ena sidan (norr i detta fall) och trafikbuller från en annan (söder i detta fall). Om riktvärden för en typ av buller överskrids krävs det en ljuddämpad sida. Enligt Boverkets vägledning om industribuller gäller 45 dBA nattetid på den så kallade ljuddämpade sidan. För de punkthus som norrifrån utsätts för industribullernivåer som uppnår Zon B ska alltså en tyst sida finnas där 45 dBA klaras nattetid (oavsett om det är från industri- eller trafikbuller), inte 55 dBA som förordningen om trafikbuller kräver för en ljuddämpad sida. Bullerutredningen visar dock att bullernivåer från trafik på Hans Michelsensgatan ligger på över 60 dBA på två meters höjd. Detta är problematiskt för bostäder i kvarter 6 och 8 i plankartan (hus 9, 10 och 11 i bullerutredningen). Med tanke på den tillåtna höjden av dessa byggnader anser miljönämnden att markanvändningen B kan tillåtas endast på de våningshöjder där trafikbullernivåer ger utrymme för en ljuddämpad sida. Vidare innebär detta också att det i bygglovskedet bör beaktas att bostäderna i dessa kvarter behöver vara genomgående för att få tillgång till den ljuddämpade sidan.

#### *Sammanfattning*

Miljönämnden anser att kapitlet omgivningsbuller behöver revideras för att sammanväga alla typer av buller för alla byggnadskroppar, att redovisa vilka bostäder som inte uppfyller kravet på en tyst sida samt att införa åtgärder så att kraven och riktlinjer om omgivningsbuller uppfylls, även efter 2027.

### **Radon**

Planområdet ligger inom normalrisk för markradon. Byggnation behöver därför utföras radonsäkrat.

### **Dagvatten**

Dagvattenhantering beskrivs tillräckligt i planhandlingarna. Som det framgår i underlagsmaterialet *PM Dagvattenrening Smörkajen koncept* skulle planbeskrivningen kunna förtydliga att dagvatten av olika kvalitet, till exempel om dagvattnet kommer från tak eller trafikerade gator, behöver hanteras separat för att möjliggöra lämplig rening.

Miljönämnden instämmer i bedömningen att en uppgrundning av hamnbassängen från 7-8 meter till 3-4 meter förmodligen kommer att gynna den marinbiologiska mångfalden.

Handläggare i ärendet har även varit miljöinspektör Maria Lecander, miljöinspektör Henrik Carlsson och miljöinspektör Martin Stockfors på avdelningen för miljö- och hälsoskydd samt miljöingenjör Märten Spanne på miljöstrategiska avdelningen.

### **Ansvariga**

Rebecka Persson  
Miljödirektör

Olof Liungman  
Avdelningschef  
Miljöstrategiska avdelningen