



## GRANSKNINGSHANDLING

# SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för fastigheten Jungmannen 4 m.fl. i Västra Hamnen i  
Malmö

---

### Innehållsförteckning

<b>SAMRÅDSREDOGÖRELSE .....</b>	<b>1</b>
<b>Kapitel 1 - Inledning .....</b>	<b>2</b>
Hur samrådet bedrivits .....	2
<b>Kapitel 2 - Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstaganden .....</b>	<b>3</b>
Myndigheter .....	3
Kommunala och regionala organ .....	9
Övriga remissinstanser .....	14
Sakägare enligt fastighetsförteckning .....	16
Övriga, ej sakägare .....	16
<b>Kapitel 3 - Sammanfattning av ändringar efter samrådet .....</b>	<b>17</b>

## **Kapitel 1 - Inledning**

### **Hur samrådet bedrivits**

Samrådstiden var 22 december 2020 – 31 januari 2021. 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-2019-1130-55:

#### Länsstyrelsens formella synpunkter

Följande synpunkter har koppling till Länsstyrelsens prövningsgrunder enligt 11 kap. plan- och bygglagen.

#### *Risk för översvämning*

Av planhandling framgår att området avses kopplas på ny dagvattenledning i den inre gatan, som sedan ansluts till ledningsnätet i Skeppsgatan. Inga krav på fördröjningsåtgärder ställs i detaljplanen, men kvartersmarken kan utformas med så mycket genomsläppliga ytor som möjligt för att begränsa belastningen på ledningsnätet. Länsstyrelsen anser att detta behöver klargöras i nästa skede dvs det bör framgå vilka ytor som planeras användas för infiltration. **(1)**

Planhandling redogör för att höjdsättningen av området bygger på att vatten ska kunna avledas västerut mot Västra Varvsgatan, via den nya lokalgatan i öst-västlig riktning. Detta sker genom att gatan utformas med lutningar mot lågpunkter där rännstensbrunnar placeras. I lågpunkterna tillåts att vatten stiger vid skyfall då ledningsnätets kapacitet överskrids. Gatan utformas vidare med en generell lutning västerut vilket gör att överskottsvattnet från lågpunkterna kan avrinna mot Västra Varvsgatan. Länsstyrelsen konstaterar att den utförda lågpunktskarteringen påvisar dock enbart var lågpunkter finns och hur djupa dessa är och inte hur stort ett vattendjup blir vid ett visst regn. Vid stora regn kan dels lågpunkters djup överskridas och stående vatten fås på fler ställen mellan lågpunkter. Vid detaljprojektering bör stor vikt läggas vid att säkerställa att skyfallsvägar kan skapas och att inga hinder föreligger som kan skapa instängda områden.

Länsstyrelsen ser behov av en kompletterande redovisning i kommande handlingar som visar på att säkra skyfallsvägar går att säkerställa och att planförslaget inte skapar instängda områden. Länsstyrelsen anser att det av planhandlingen ska framgå att överskottsvattnet kan omhändertas utifrån byggnadernas förväntade livslängd. Länsstyrelsen menar att höjdsättningen behöver redovisas på plankartan för att säkerställa att avrinning sker mot gator så som föreslås. Kommunen har inte redovisat någon höjdsättning på plankartan och menar att höjdsättnings- och skyfallsutredningen har redan tagit fram en relativt noggrann höjdsättning. **(2)**

Länsstyrelsen anser att det är lämpligt att kommunen inför bestämmelsen om utförande på plankarta, som anger andelen mark som får hårdgöras och kompletterar bestämmelsen med bestämmelse om marklov enligt 9 kap 12§ punkt 3 PBL. Detta för att kommunen ska kunna följa upp översvämningsrisken. **(3)**

I planbeskrivningen framgår det att detaljplanen möjliggör för en bebyggelse som har en förväntad livslängd som är betydligt längre än till år 2100. Länsstyrelsen menar att det därför att kommunen behöver beakta effekterna av ett förändrat klimat och risken för översvämning i ett tidsperspektiv som omfattar minst bebyggelsens förväntade livslängd, vilket i detta fall innebär att kommunen behöver ta höjd för fortsatt höjning av havsvattennivåer även efter 2100. Området ingår dessutom i det av MSB befarade område där risk- och hot-

bilder anges p.g.a. översvämning respektive att området som planeras för beräknas påverkas av havsnivåhöjningen. Arbetet med riskhanteringsplaner pågår. I samband med beräkningar gällande havsnivåhöjning är det dessutom viktigt att ta hänsyn till ett värsta scenario såsom NOAA, den amerikanska motsvarigheten till SMHI. Länsstyrelsens samlade bedömning är att IPCCs RCP 8.5 eller ett värre scenario bör användas vid fysisk planering och att ett tidsperspektiv längre fram än år 2100 i de flesta fall behöver beaktas. Dessutom anser Länsstyrelsen att kommunen behöver överväga på att använda även historiska händelser såsom Backafloden 1878 och Julstormen 1902 för att beräkna högsta havsvattenståndet. I andra länder används ofta historiska händelser för att ta fram ett värsta scenario med tanke på att mätserierna ofta är för korta för att få fram säkra värden på återkomsttider.

Länsstyrelsen anser att grundregeln är att de skyddsåtgärder som krävs för att göra marken lämplig måste vara säkerställda när planen antas. Länsstyrelsen bedömer att regleringarna inte är tillräckliga för att säkerställa markens lämplighet för bebyggelse med hänsyn till risken för översvämning under bebyggelsens förväntade livslängd.

Planförslaget har reglerat en lägsta plushöjd för golv till + 3,0 m i RH 2000. NOAA anger att havets medelvattennivå kan stiga upp till 2,5 m fram till år 2100 och att det är 17% sannolikhet att havets medelvattennivå kan bli högre än 1 m fram till år 2100. Kommunen har i planhandlingarna bedömt att nivån + 3,0 m är tillräcklig för lång tid framöver. Länsstyrelsen konstaterar att i Malmös översiktsplan föreskrivs att ett sammanhängande kustskydd ska anläggas för att skydda befintlig bebyggelse mot havsvattenstånd som överstiger +3,0 m samt att detta måste vara på plats under andra halvan av 2000-talet och troligen omkring 50 år fram i tiden. **(4)**

Kommunen menar att effekten av vågor, uppstuvningseffekter och vind inte är relevant för aktuell detaljplan utan hänvisar detta till ett framtida yttre kustskydd. Länsstyrelsen anser att dessa frågor är relevanta att hantera i denna planprocess. Länsstyrelsen menar att det inte framgår om handlingarna beaktat uppstuvningseffekter i förhållande till 100 års högvattennivå. **(5)** Länsstyrelsen efterfrågar hur kapaciteten i ledningsnätet samt hur en skyfallssituation skulle påverkas om det inte skulle finnas någon kapacitet kvar i ledningsnätet vid höga vattennivåer och uppstuvningseffekter. Bedömning bör göras för hur översvämningar i byggnader kan undvikas och att framkomligheten för räddningsfordon inte äventyras. **(6)**

Sammantaget anser Länsstyrelsen att det inte är lämpligt att planlägga bebyggelse inom områden som är beroende av ett yttre kustskydd så länge dessa inte är preciserade, effektbeskrivna och att det har säkerställts att de är genomförbara tekniskt, ekonomiskt och juridiskt. Länsstyrelsen menar därför att arbetet med ett yttre kustskydd behöver ha kommit längre för att det ska gå att göra en bedömning av lämpligheten och genomförbarheten. Så länge genomförandet av yttre skyddsbarriärer inte är säkerställt behöver kommunens planering därför förhålla sig till de förutsättningar och eventuella skydd som finns vid planens antagande.

Länsstyrelsen kan komma att kalla in planen för prövning enligt 11 kap. PBL om den antas utan att genomförbarheten för en sammanhållande yttre skyddsbarriär säkerställts utifrån tekniska, ekonomiska och juridiska aspekter. **(4)**

#### *Strandskydd*

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att det finns särskilda skäl enligt miljöbalken som är tillämpliga för att upphäva strandskyddet och ser även att upphävande av strandskydd har säkerställts på plankartan.

#### *Markföreningar*

Länsstyrelsen har tagit del av historisk inventering utförd av Breccia Konsult AB 20-10-26. I den historiska inventeringen citeras sjutton olika miljötekniska markundersökningar där

ett flertal ämnen med mycket hög farlighet (enligt Naturvårdsverkets klassificering i rapport 4918) påvisats. Detta gäller till exempel bly, kadmium, kvicksilver och PAH. Alla dessa ämnen är toxiska för människor i olika avseenden. Utöver detta förekommer olika andra mindre farliga föroreningar. Ämnena har i flera fall påträffats i halter över riktvärdena för känslig markanvändning (KM) eller rentav över riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM). Sammanställningen i Breccia Konsult AB:s rapport är alltför knapphändig avseende information om provpunkternas placering med mera för att en fullständig bedömning ska kunna göras. Länsstyrelsen påminner om att planförslaget måste ge en samlad information och bedömning för området som helhet tillsammans med bedömning av risker och rekommendationer för planprocessen. Med tanke på det omfattande material som finns är det önskvärt att detta sammanställs med kartor och tabeller.

Länsstyrelsen ser det som svårt att utifrån aktuellt underlag bedöma omfattning och komplexitet på de efterbehandlingsåtgärder som troligtvis kommer krävas för att göra marken lämplig för bostadsändamål (KM). Inför antagandet av planen måste det vara säkerställt att området kan göras lämpligt för ändamålet. Markens lämplighet kan säkerställas antingen genom att avhjälpandeåtgärder genomförs innan planen antas eller genom villkorat bygglov enligt PBL 4 kap. 14§. För att använda bestämmelsen i 4 kap. 14 § punkt 4 PBL ska det vara säkerställt att marken genom avhjälpandeåtgärder blir lämplig för sitt ändamål, samt att avhjälpandeåtgärderna är realistiska och genomförbara. Åtgärderna ska vara så preciserade att det är möjligt för den enskilde fastighetsägaren att förutsäga vilka fysiska åtgärder som krävs och hur mycket de kan kosta. (7)

#### Länsstyrelsens rådgivning

Följande synpunkter har koppling till Länsstyrelsens rådgivningsuppdrag enligt 5 kap. plan- och bygglagen.

#### *Undersökning av betydande miljöpåverkan*

Utifrån aktuellt underlag delar Länsstyrelsen kommunens bedömning att ett genomförande av planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap. miljöbalken.

#### *Information om fornlämningar*

Fastigheterna är belägna i en del av hamnen som fylldes ut på 50-talet, och berörs således inte av Malmös medeltida stadslager. I delar av hamnområdet har det dock framkommit mesolitiska lämningar, såsom hela fiskeredskap, i gyttjan under utfyllnaderna. Om exploatering sker till ett djup ner i gyttjan under utfyllnaderna ska man först samråda med Kulturmiljöenheten på Länsstyrelsen. (8)

#### *Information om avveckling av skyddsrum - förordning (2006:638) om skyddsrum 5 kap. 1 § 5 kap. och förordning (2008:1021)*

Länsstyrelsen utläser av planhandling att det inom området finns ett skyddsrum, i en tillbyggnad till den större byggnad som avgränsar planområdet i norr. Planförslaget förutsätter att tillbyggnaden och skyddsrummet rivs för att ge plats för gatan genom området. Detta kräver att skyddsrummet avvecklas helt, vilket kräver särskilda skäl, alternativt att skyddsrummet avvecklas på den aktuella platsen och ersätts inom fastigheten.

Utifrån Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) handbok Skyddsrum SR 15 utgör Malmö skyddsrumstötort. Skyddsrumstötorterna är uppdelade i A- respektive B-områden där A- områdena avser de områden på orten där befolkningstätheten är som störst och där skyddsrumbeståndet bör vara särskilt prioriterat. Även i dessa områden bör försiktighet iakttas när det gäller avveckling av befintliga skyddsrum. I regel ska skyddsrum dock vara kvar och får endast i undantagsfall avvecklas och då om det finns särskilda skäl för det.

Om skyddsrumfrågan inte är avgjord inom planprocessens ram kan detaljplanen komma att inte bli genomförbar i vissa delar eller i sin helhet om ansökan avslås efter att detaljplanen antagits. Därför råder Länsstyrelsen att skyndsamt ansöka om avveckling och invänta beslut innan detaljplanen går till antagande.

Om kommunen avser att avveckla skyddsrum behöver de skicka in ansökan om avveckling till MSB. Ansökningsblankett och mer info om avveckling finns i länken här:

<https://www.msb.se/sv/amnesomraden/krisberedskap--civilt-forsvar/befolkningsskydd/skyddsrum/avveckling-av-skyddsrum/>. Om byggnaden med skyddsrummet i ska rivas ska rivningslov samt information om den planerade användningen av fastigheten bifogas till ansökan.

Kontaktuppgifter till skyddsrumssakkunniga: <https://www.msb.se/sv/amnesomraden/krisberedskap--civilt-forsvar/befolkningsskydd/skyddsrum/kontakta-skyddsrumssakkunnig-eller-leverantor/>

MSB:s handbok: Skyddsrum SR 15 (msb.se) **(9)**

#### *Information om vattenverksamhet*

Länsstyrelsen upplyser om att grundvattensänkning, både temporär och permanent, är tillståndspliktig enligt 11 kapitlet i Miljöbalken. Vattenverksamheter handläggs av länsstyrelsens Vattenenhet. **(10)**

#### *Råd om planförfarande*

Länsstyrelsen vill i detta sammanhang erinra om att länsstyrelsens granskningsyttrande enligt 3 kap. 20§ gäller tillsammans med översiktsplanen. För planer som inte är förenliga med översiktsplanen eller länsstyrelsens granskningsyttrande ställer PBL krav på utökat förfarande och att det av kungörelse ska framgå om förslaget avviker från översiktsplanen eller länsstyrelsens granskningsyttrande. Aktuellt planförslag berörs av Länsstyrelsen synpunkter då planområdet berörs av risk för översvämning med behov av ett övergripande kustskydd. Länsstyrelsen ger därför kommunen rådet att hantera planen med ett utökat förfarande där det av kungörelse ska framgå om förslaget avviker från översiktsplanen, och komplettera planbeskrivningen enligt 4 kap. 33§ PBL. **(11)**

#### Länsstyrelsens bedömning

Länsstyrelsens samlade bedömning är att det finns frågor som inte är tillräckligt utredda avseende *hälsa och säkerhet – markförorenningar, miljökvalitetsnormer för vatten och risk för översvämning* varför planförslaget kan komma att prövas utifrån 11 kap. 10-11§§ PBL.

#### *Stadsbyggnadskontorets kommentar:*

- 1. Hanteringen av dagvatten från området är inte beroende av en viss fördröjning av dagvatten inom kvartersmark, även om det, som i de flesta fall, är fördelaktigt med fördröjning för att avlasta ledningsnätet. Kravet på grönytefaktor för området kommer i praktiken att innebära att kvarteren utformas med ytor och material som har fördröjande effekt. Utöver detta bedöms det inte nödvändigt att ytterligare reglera åtgärder kopplat till fördröjning av dagvatten.*
- 2. En skyfallsutredning och justerad höjdsättningen för området har tagits fram för området inför granskningen av detaljplan. Skyfallsutredningen omfattar simulering av ett 100-årsregn med klimatsfaktor 1,3, vilket kommunen bedömer är ett rimligt scenario att studera. Resultatet av utredning har arbetats in i planbeskrivningen och plankartan har kompletterats med några markhöjder som utgår från den höjdsättning som tagits fram.*
- 3. Se punkt 1. Planhandlingar har också kompletterats med några markhöjder som bygger på den höjdsättning och skyfallsutredning som gjorts, som innebär att vatten avleds västerut genom området till Västra Varvgatan.*

4. *Svensk expertmyndigheters utlåtande gäller i svensk myndighetsutövning. SMHI har ansvaret i Sverige att ta fram beslutsunderlag avseende klimatförändringar och havsnivåhöjningar, utifrån IPCC, och ger en samlad bedömning för svenska förhållanden. Svensk myndighetsutövning kan inte utgå från annat lands myndighets (NOOA) utlåtande. SMHI har även tagit fram regionalt material för Malmö. Malmö stad utgår av detta skäl från SMHI underlag vid kommunens planläggning av mark och vatten. Malmö stad följer nationella rekommendationer om en tidshorisont om 100 år vid bedömning av klimatförändringar, dvs i nuläget år 2125. Detta bedöms vara en rimlig tidshorisont utifrån de regeringsbeslut som finns att tillgå och utifrån byggnaders ekonomiska livslängd. Malmö stad utgår vidare från IPCCs värsta scenario RPC 8,5, samt medianvärden för beräknade framtida havsnivåer, dels för framtida stillvattennivåer, dels för tillfälligt höjda havsnivåer vid en extremhändelse med 200 års återkomsttid. En extremhändelse med 200 års återkomsttid är den extremhändelse med lägsta % återkomsttid som SMHI kan leverera.*

*Sammantaget innebär detta att planläggningen behöver hantera beräknade stillvattennivå på +1,19 meter år 2125, jämfört med dagens nivå, tillsammans med +1,52 meter vid en extremhändelse, dvs totalt +2,71 (RH2000). Därutöver kan hänsyn behöva tas till vinduppstuvningseffekter och våguppsköljning som är av mer platspecifika karaktär, baserad på Malmö stads vågatlas.*

*Inom ramen för Malmö stads pågående arbete med en strategi för kustskydd har förslag på lämpliga nivåer för färdigt golv i bebyggelse samt för allmän plats tagits fram, baserat på det klimatunderlag och stadens syn på samhällsekonomiskt motiverad risk- och konsekvensbedömning i fysiska planering som beskrivs i punkt 1 ovan. Förslaget innebär att färdigt golv för bebyggelse, undantaget komplementbyggnader, ska ligga på lägst +3,2 meter över nollplanet i RH2000, respektive lägst +3,5 meter för samhällsviktiga funktioner. Därutöver behöver bebyggelse, undantaget komplementbyggnader, samt underjordiska garage och tekniska installationer vara utförda med vattentät konstruktion upp till samma nivå. Allmän plats ska, där så är möjligt, ligga på lägst +2,8 meter, för att säkerställa tillgängligheten för räddningstjänsten.*

*Planförslaget har reviderats med krav på färdigt golvhöjd för bebyggelsen på minst +3,2 meter och krav på vattentät konstruktion upp till samma nivå. Därutöver har planförslaget kompletterats med markhöjder på allmän plats för att säkerställa lägst +2,8 meters höjd där detta är möjligt. Längs i väster där den nya lokalgatan inom området ansluter till Västra Varvsgatan kommer det inte att vara möjligt att uppnå +2,8 meter eftersom man här behöver ansluta till befintliga marknivåer. Detta bedöms dock acceptabelt eftersom räddningstjänsten kommer att kunna nå bebyggelsen från de delar av gatunätet som ligger högre.*

*De föreslagna åtgärderna innebär sammantaget att bebyggelse inom planområdet skyddas från tillfälligt höjda havsvattennivåer fram till år 2125 vilket kommunen enligt ovan bedömer vara en rimlig planeringshorisont. Planbeskrivningen har reviderats gällande ovanstående.*

5. *En utredning som tagits fram gällande uppstuvningseffekter inom kanalområdet (PM – Lokala vattenståndseffekter i Malmös kanalsystem, Sweco, 2021-02-24). Denna visar att vinduppstuvningseffekterna är försumbara vid det aktuella planområdet. I kanalsystemet beräknas uppstuvningen visserligen kunna uppgå till upp till ca 11 cm med kraftigt ihållande västlig vind, men detta är i kanalsystemets östra delar och inte i de delar som berör planområdet. Mindre uppstuvningseffekter kan uppstå även i kanalsystemets västra delar (exempelvis i den västra delen av Citadellsbhamnen närmast Citadellsfogen) vid östlig vind, men denna sammanfaller inte med extrema högvatten i Öresund som bebyggelsen dimensioneras efter, vilket innebär att ingen extra hänsyn behöver tas till detta. Turbinkanalen kan däremot förväntas påverkas av viss vinduppstuvning samtidigt som höga vattenstånd, eftersom kanalen vetter mot nordväst. Turbinkanalen är dock mycket kort och den vinduppstuvning som skulle kunna ske där är försumbar och i storleksordningen någon enstaka centimeter. Det aktuella planområdet påverkas inte heller nämnvärt av*

*våguppspolning, eftersom området ligger skyddat från vågexponering från öppet hav. Planbeskrivningen har förtydligats gällande detta.*

6. *Uppstuvningseffekter bedöms såsom nämnts under punkten 5 inte påverka planområdet. Vad gäller översvämningsrisken kopplat till skyfall har detta utretts, se punkten 1 samt planbeskrivningen. Om kapacitet skulle saknas i ledningsnätet vid ett skyfall, med anledning av höjda havsnivåer, skulle det innebära att större vattenmängder ansamlas på gatorna. Detta scenario bedöms dock osannolikt, eftersom högvattenstånd och skyfall sällan sammanfaller.*
7. *En översiktlig markundersökning har genomförts för området. Resultatet av denna har sammanfattats i planbeskrivningen. Plankartan har kompletterats med en bestämmelse som innebär att markföreningar ska vara åtgärdade innan startbesked ges.*
8. *Planbeskrivningen har kompletterats med informationen.*
9. *Fastighetsägaren har med stöd av skyddsrumssakkunnig ansökt om avveckling av skyddsrum hos MSB men har fått denna ansökan avslagen. Istället hänvisar MSB till möjligheten att ansöka om att under viss tid begränsa skyddsrumsfunktionen, för att kunna riva skyddsrummet, utföra byggnads- och markarbeten och därefter återställs skyddsrumsfunktionen. Det nya skyddsrummet måste då inte uppföras på samma plats som det gamla men ska i allt väsentligt uppfylla samma funktion.*

*För att ett beslut om tillfällig begränsning av skyddsrumsfunktionen ska kunna tas av MSB, måste det finnas en skyddsrumssakkunnig med kvalificerad behörighet kontrakterad för projektet. Det ska också finnas en antagen projekttidplan.*

*Mot bakgrund av ovanstående är avsikten att fastighetsägaren ska ansöka om tillfällig begränsning av skyddsrumsfunktionen och uppförande av ett nytt skyddsrum efter det att detaljplanen antagits och tidplanen för genomförandet av detaljplanen är mer preciserad. Innan detaljplanen är antagen är det svårt att förutse med vilken tidplan projektet skulle kunna genomföras. Ett nytt skyddsrum uppförs förslagsvis i första hand i källare i den nya bebyggelsen, men även andra platser inom fastigheten skulle kunna vara möjliga.*
10. *Om frågan blir aktuell får detta hanteras i kommande projekterings- och planeringsarbeten.*
11. *Planförslaget har ändrats till utökad.*

**Kommunala lantmäterimyndigheten Malmö stad, diarienummer SBN-2019-1130-53:**  
Konsekvenser för fastigheter:

*Fastigheten Jungmannen 4 Hamnen 21:152*

Fastigheten kommer att avstå mark som regleras in i intilliggande kommunal gatufastighet. Resterande del av fastigheten och del av Hamnen 21:152 kommer att bilda ett kvarter i väster för bostads- och centrumändamål.

*Fastigheten Hamnen 21:152*

Fastigheten kommer att avstå mark som regleras in i intilliggande kommunal gatufastighet. En liten del av Hamnen 21:138 (ca 1,5 m<sup>2</sup>) kommer att överföras till Hamnen 21:152. I väster kommer del av fastigheten och del av Jungmannen 4 att bilda ett kvarter för bostads- och centrumändamål. Ytterligare två kvarter för bostads- och centrumändamål bildas av fastigheten. Återstoden av fastigheten kommer att delas upp i två fastigheter eftersom fastigheten är belägen i två områden. Det ena området är bebyggt för kontor - och lätt industriändamål. Det andra området blir en exploateringsfastighet som kommer att planläggas längre fram.

*Hamnen 21:138*

En liten del av fastigheten (ca 1,5 m<sup>2</sup>) kommer att överföras till Hamnen 21:152



Hamnen 21:149

Fastigheten kommer att avstå mark som regleras in i intilliggande kommunal gatufastighet Dp5128 och Dp4153 är inte berörda.

*Stadsbyggnadskontorets kommentar:*

*Planbeskrivningen har justerats enligt önskemål.*

## **Kommunala och regionala organ**

**Tekniska nämnden**, diarienummer SBN-2019-1130-57:

### Plankartan

I plankartan anges att ”Balkonger får finnas på en lägsta höjd av 3,2 meter över marknivån”. Detta förutsätter att balkongerna inte sticker ut över allmän platsmark. Över allmän plats måste fri höjd vara minst 4,7 meter. **(1)**

Två av tre byggrätter i sydväst har felaktigt prickmark markerat inom byggrätterna. **(2)**

Tekniska nämnden är vidare av uppfattningen att Stadsbyggnadsnämnden bör medge en högre byggnad och fler våningsplan längs med Skeppsbyggaregatan. **(3)**

### Planbeskrivningen

Det bör på ett tydligare sätt framgå hur räddningstjänstens tillträde vid brand skall säkerställas. Detta behöver utredas vidare i det fortsatta planarbetet och texten på sidan 24 avseende ”Brand” behöver uppdateras. Plats som krävs för räddningstjänstens tillträde vid utrymning kan ej garanteras på allmän plats.

### Angöring, leveranser

Notera att angöring till området sker utefter vad reglering tillåter på platsen och på samma villkor som resten av allmänheten. Inga garantier för beständiga behov av angöring kan ges. Om det finns beständiga behov av angöring knutet till fastigheterna i området ska detta lösas på kvartersmark i enighet med Plan- och bygglagen. Ingen särskild reglering för att lösa angöringsbehov en fastighet gett upphov till kan upprättas på allmän gata.

### Avfallshantering

Notera att angöring med sopbil på specifik plats till fasta installationer som UWS:er och sopsug inte kan garanteras på allmän gata. Platsreservationer med anledning av enskilda fastigheters behov kan endast upprättas på kvartersmark. Avfallshantering via fast installation förutsätter därför att angöring i anslutning till UWS:er sker på kvartersmark. **(4)**

*Stadsbyggnadskontorets kommentar:*

- 1. Bestämmelsen gäller inom kvartersmark, inte inom allmän plats.*
- 2. Plankartan har justerats och den felaktiga prickmarks-markeringen har tagits bort.*
- 3. Solförhållanden är ogynnsamma för bebyggelsen inom området och höjderna längs Skeppsbyggaregatan har hållits nere till fem våningar (med indrag mot norr) för att åtminstone möjliggöra visst solinfall på områdets bostadsgårdar. De tvärställda längorna tillåts gå upp mer i höjd, eftersom de inte har lika stor påverkan på solinfallet. Höjderna har också anpassats för att möjliggöra en rimlig gårdsstorlek i förhållande till antal lägenheter. Sammantaget bedöms de föreslagna höjderna vara anpassade efter platsens förutsättningar och ligga i linje med vad som planeras i kringliggande områden.*

4. *Stadsbyggnadskontoret har förståelse för att fastighet- och gatukontoret har att bevaka den allmänna platsmarken för att den av allmänheten ämnade ytan inte ska användas för enskilt ändamål. Den kommunövergripande översiktsplanen som samtliga förvaltningar har att följa, anger dock att huvuddelen av stadsutvecklingen ska ske inom redan bebyggd stad, genom förtätning. Förtätning i befintlig stad och utveckling av nya, täta stadsmiljöer skapar utmaningar där ytor, allmänna såväl som privata, behöver utnyttjas optimalt och innovativt för att en god stadsutveckling ska kunna ske. Stadsbyggnadskontoret är generellt av den uppfattningen att angöring i vissa fall kan behöva ske på allmän platsmark om det ska vara möjligt att uppfylla översiktsplanens mål.*

*I det aktuella fallet finns möjlighet att som ett alternativ till angöring för räddningstjänsten i allmän plats säkerställa lämplig utrymning genom t.ex. Tr2-trapphus.*

*Vad gäller angöring för persontransporter och parkering för rörelsehindrade till de verksamhetslokaler som det ställs krav på i detaljplanen kommer detta till den östra lokalen kunna ordnas genom en ficka på kvartersmark i anslutning till lokalen. Verksamhetslokaler i korsningen Skeppsbyggaregatan/ ny lokalgata försörjs från parkeringsplats på bostadsgårdarna. Besökare till verksamhetslokalerna i väster föreslås kunna angöra på en ny parkeringsficka anpassad efter rörelsehindrades behov som planeras längs Västra Varvsgatan. Fickan kommer inte kunna avsättas enbart till den enskilda verksamheten, men det är av stor vikt att den tillkommer för att möjliggöra en verksamhet i detta synliga läge i staden. Lokaler i stadens bottenvåningar är viktiga för att skapa levande och intressanta stadsmiljöer.*

**Miljönämnden**, diarienummer SBN-2019-1130-47:

Miljönämnden vill framföra synpunkter inom följande områden.

#### Markföroreningar

Miljönämnden gör bedömningen att det är sannolikt att marken kan göras lämplig för planerat ändamål, men då marken inte är provtagen kan miljönämnden inte uttala sig om halter av eventuella markföroreningar. Därmed kan markens lämplighet för ändamålet i enlighet med 2 kap. 5 § 1 p PBL inte säkerställas. Miljönämnden vill understryka vikten av att följande utredningar utförs inför granskningsskedet. Det krävs en översiktlig miljöteknisk markundersökning för att ta reda på om det finns föroreningar eller inte. Om det finns föroreningar krävs kompletterande provtagningar för att utreda om och i vilken omfattning åtgärder krävs. Villkor om att markföroreningar ska vara avhjälpta inför startbesked bör vid förekomst av markföroreningar läggas till i plankartan.

Miljönämnden vill också informera om att utredningar gällande markföroreningssituationen kan vara tidskrävande. **(1)**

#### Omgivningsbuller

Detaljplanen bedöms möjliggöra för att riktvärdena i förordning (2015:216, med ändring 2017:359) om trafikbuller vid bostadsbyggnader kan klaras. Planbeskrivningen kan dock förenkla bygglovsprocessen genom att beskriva hur planlösningar för lägenheter som är större än 35 m<sup>2</sup> kan utformas i bullerutsatta hörnlägen utmed Västra Varvsgatan.

Lägenheter som förläggs utmed Västra Varvsgatan kommer enligt bullerutredningen behöva byggas antingen med genomgående planlösning eller vara <35 m<sup>2</sup>. För punkthuset i detaljplanens nordvästra hörn kommer genomgående planlösningar troligen inte gå att få till men smälare byggnadskroppar utmed Västra Varvsgatan har större möjligheter.

För att möjliggöra olika lösningar bör kvarter inte fastighetsregleras nära hörnen. Det är då bättre att förlägga fastighetsgränser på en långsida, då detta ger bättre förutsättningar för lämpliga lägenhetsutformningar, till exempel genom rundade hörn innehållande trapphus. **(2)**

### Klimatanpassning

Planen tar höjd för höjda havsnivåer genom att reglera lägsta färdiga golvhöjd till +3m över havets medelvattenstånd. Planbeskrivningen återger goda argument för valet av plushöjd som även ligger i linje med den beslutad i översiktsplanen. **(3)**

*Stadsbyggnadskontorets kommentar:*

1. *En översiktlig markundersökning har genomförts för området. Resultatet av denna har sammanfattats i planbeskrivningen. Plankartan har kompletterats med en bestämmelse som innebär att markföreningar ska vara åtgärdade innan startbesked ges.*
2. *Frågan om hur buller ska hanteras kommer att studeras vidare i projekterings- och bygglovs-skedet.*
3. *Planförslaget har justerats med avseende på åtgärder för att skydda mot framtida höga havsnivåer. Se planbeskrivningen samt kommentarer till yttrande från länsstyrelsen.*

### **Förskolenämnden**, diarienummer SBN-2019-1130-52/54:

Föreliggande förslag till detaljplan möjliggör för cirka 170 nya bostäder samt centrumverksamhet. Förskolenämnden ställer sig positiv till förslaget och uppskattar att ett barnperspektiv genomsyrar planeringen med bland annat lugna trafikmiljöer och skyddade bostadsgårdar.

Detaljplanens genomförande bedöms generera ett långsiktigt behov om cirka 20 förskoleplatser. På kort sikt bedöms behovet vara något större. Det ökade behov som de nya bostäderna väntas generera bedöms mötas upp av befintliga och planerade förskolor i närområdet, både på lång och kort sikt, och det finns enligt nuvarande planering och prognos tillräckligt med förskoleplatser för att möta upp behovet i Västra hamnen som helhet.

Möjlighet till en ny förskola inom området har tidigare övervägts, förutsättningarna för detta har dock inte bedömts som optimala. Planering pågår för tre nya förskolor om totalt cirka 250 platser i nära anslutning till föreliggande område. Förutsättningarna inom dessa områden bedöms som mer lämpliga för förskoleverksamhet, och de nya förskolorna ingår i förskolenämndens lokalplanering för den närmsta 15-årsperioden.

### **Kulturnämnden - Malmö Muséer**, diarienummer -2019-1130-56:

Inget att erinra.

### **VA Syd - avfall**, diarienummer SBN-2019-1130-48:

Det är positivt att det i planbeskrivningen redogörs för förutsättningarna för avfallshantering och att det nämns att prick- och korsmark inte hindrar att det uppförs till exempel UWS:er.

VA SYD har några synpunkter inför det fortsatta planeringsarbetet och som stöd i den kommande bygglovsprocessen.

Malmö stads kommunfullmäktige antog i december 2020 en ny renhållningsordning (Lokala föreskrifter för avfallshantering samt Kretsloppsplan). Renhållningsordningen avvaktar beslut i Burlövs kommun, men gäller i Malmö från och med 2021-01-01. I planbeskrivningen föreslås den nuvarande texten avseende avfallsplan bytas ut mot *Avfallshanteringen ska lösas i enlighet med Renhållningsordning 2021–2030 för Malmö stad.* **(1)**

I planbeskrivningen anges att angöring för avfallsfordonen kommer att ske via det interna gatunätet. Den interna gatan är utformad med skarpa kurvor och det är viktigt att kurvradien är tillräcklig så att framkomligheten för avfallsfordonen säkerställs. Backrörelser bör generellt undvikas. **(2)**

Detaljplanen medger Centrum i bottenvåningarna. Om det etableras restauranger med fettavskiljare måste angöring och uppställningsplats för fordon som tömmer dessa säkerställas i anslutning till restaurangen. Avståndet mellan anslutningspunkten för fettavskiljare och avfallsfordonet ska vara så kort som möjligt, och inte överstiga 20 meter.

VA SYD vill peka på möjligheten att göra plats för funktioner för återanvändning/återbruk och andra cirkulära lösningar för att minska inflödet av avfall.

VA SYD hänvisar till skrifterna Gör rum för miljön och Underjordiskt insamlingssystem, på VA SYDs hemsida, för vägledning vid den fortsatta utformningen av avfallshanteringen.

VA SYD är gärna delaktiga i den fortsatta processen. **(3)**

*Stadsbyggnadskontorets kommentar:*

1. Planbeskrivningen har justerats enligt önskemål.
2. En körspårsstudie har genomförts och gatans ytanspråk anpassats för att möjliggöra framkomlighet för bland annat avfallsfordonen.
3. Frågorna hanteras i kommande projektering och bygglovsprocess.

**VA Syd – vatten och avlopp**, diarienummer SBN-2019-1130-51:

VA SYD har tagit del av samrådshandlingen och har följande att erinra:

#### Plankarta

Egenskapsbestämmelse för allmän plats:

plantering<sub>1</sub> - Plantering med träd ska finnas

VA SYD anser att man ska ta bort bestämmelsen att träd ska finnas, se även kommentar under 2.4. **(1)**

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark:

Balkonger

Vid bebyggelse utmed gator där balkonger hänger ut över allmän platsmark, kan lägsta höjd för balkonger vara 4,70 meter över marknivå för att säkerställa VA SYDs åtkomst till ledningar. **(2)**

#### Planbeskrivning

2. Planförslag

2.1 Stadsbyggnadsidé/områdets disposition och gestaltning

Trädplantering längs den inre gatan, Gata<sub>1</sub> som redan är smal, försvårar ledningsbyggnation och framtida drift av ledningar. Förutsättningarna för träd i gaturummet behöver utredas vid detaljprojektering. **(3)**

I illustrationsskissen sidan 5 finns även träd inritade längs den östra GC-vägen som ansluter mot Skeppsbyggaregatan. Även här kommer det finnas ett ledningsstråk som man behöver ta hänsyn till vid gatuutformningen. **(4)**

2.4 Egenskapsbestämmelser för allmän plats

planterig<sub>1</sub>

VA SYD anser att planbestämmelsen om träd bör tas bort eller i annat fall anpassas efter det ledningsstråk som ska finnas i gatan. Syftet med egenskapsbestämmelsen att tydliggöra avsikten att platsen ska utformas som grön, vilket bör vara möjligt även utan trädplantering.

I lokalgatan måste det finnas utrymme för de ledningar som behövs i området vilket omöjliggörs om träd kan placeras i hela gaturummet som plankartan visar. (1)

*Stadsbyggnadskontorets kommentar:*

1. Trädplantering längs områdets inre gata är viktigt för att uppnå en småskalig, trivsamt miljö och den gröna karaktär som eftersträvas. Omfattningen av trädplanteringen behöver dock studeras vidare i projekteringen. Någon form av trädplanteringen vid den lilla platsbildningen där gatan breddas är ett minimum, men träd även längs övriga delar av gatan ska eftersträvas. Planbestämelsen om träd specificerar inte antalet träd eller placering av dessa, utöver att det ska finnas inom egenskapsområdet. Placering av träd i förhållande till eldningsstuderas vidare i projekteringen i samråd mellan VA Syd och fastighets- och gatukontoret.
2. Balkonger tillås inte hänga ut över allmän plats, regleringen av balkong berör balkong på kvarteretsmark.
3. Se kommentar 1.
4. Se kommentar 1.

### **Räddningstjänsten Syd, diarienummer SBN-2019-1130-45:**

Räddningstjänsten Syd har tagit del av insända handlingar och har följande synpunkter:

*Risikhänsyn*

Inget att erinra.

*Brandvattenförsörjning*

Brandposter finns i omkringliggande gator.

*Insatstid*

Inga synpunkter. Området är beläget inom normal insatstid.

*Räddningstjänstens tillgänglighet*

Det framgår inte av handlingarna om utrymning är tänkt att ske med eller utan räddningstjänstens medverkan. Om bostäderna förväntas utrymmas med hjälp av räddningstjänstens stegutrustning krävs tillgänglighet direkt till fasaderna. Trädplantering längs med Varvsgatan kommer sannolikt att omöjliggöra utrymning med hjälp av höjdfordon från Varvsgatan. Räddningstjänstens stegar kan inte heller nå indragna lägenheter, såvida dessa inte förses med t.ex. stigbrygga eller liknande som gör att de utrymmade kan nå fasadkanten. I de fall allmän väg förväntas användas som en del av utrymningsstrategin behöver det även stämmas av med fastighets- och gatukontoret så att tillgängligheten över tid kan säkerställas.

Detaljplanens förutsättningar för utrymning med hjälp av höjdfordon bör klargöras i planbeskrivningen efter det påverkar den byggnadstekniska projekteringen. Om utrymning inte kan ske med hjälp av räddningstjänsten kan utrymningen lösas genom t.ex. Tr2-trapphus eller att lägenheterna har tillgång till två oberoende trapphus, t.ex. via loftgångar.

Mer information om förutsättningar för utrymning med hjälp av räddningstjänstens höjdfordon hänvisas till <https://www.rsyd.se/foretag/brandsakerhet-for-foretag/utrymning-med-hjalp-av-raddningstjanst/>

*Stadsbyggnadskontorets kommentar:*

*Planbeskrivningen har förtydligats gällande utrymningen och att TR2-trapphus kommer att krävas om utrymning inte kan ske med hjälp av räddningstjänsten.*

## Övriga remissinstanser

**E.ON Energilösningar AB (Värme)**, diarienummer SBN-2019-1130-36:

E.ON Energilösningar AB (Värme) har tagit del av inkomna handlingar i rubricerat ärende och har inget att erinra mot denna detaljplan.

**Tele 2 AB**, diarienummer SBN-2019-1130-37:

Tele 2 har samhällsviktiga ledningar vilka korsar Jungmannen 4. Vi har även ledningar i allmän platsmark i direkt anslutning till Jungmannen 4. Då vi med erfarenhet vet att exploatörer ges tillstånd att ta allmän platsmark i anspråk under byggtiden vill vi därmed lämna följande yttrande:

Tele2 har ledningar både inne på Jungmannen 4 och i allmän platsmark direkt utanför Jungmannen 4. Om dessa ledningar på något vis påverkas eller behöver flyttas pga exploateringen förutsätter vi att exploatören står för alla eventuella kostnader. **(1)**

Tele2 förutsätter att vi blir kallade till ledningsägarmöte i ett tidigt skede om våra ledningar påverkas.

Tele2 förutsätter också att ”projektet” begär ut uppgifter om våra kablar via ledningskollen.se innan någon som helst grävning påbörjas. Våra kablar skall också sättas ut fysiskt av ledningskollen.se. **(2)**

*Stadsbyggnadskontorets kommentar:*

1. Sedan tidigare omnämns i planbeskrivningen att det i exploateringsavtalet ska framgå att exploatören ska bekosta eventuell flytt av ledningar. Planbeskrivningen har förtydligats ytterligare gällande att exploatören ska bekosta eventuell flytt av och andra åtgärder på ledningar som är en konsekvens av exploateringen.
2. Frågorna hanteras inför exploateringen av området.

**E.ON (Energidistribution, Gasol, Biofor)**, diarienummer SBN-2019-1130-39:

Efter att ha tagit del av rubricerad handling får vi meddela att E.ON Energidistribution inte har några synpunkter eller invändningar.

**Skanova Access AB**, diarienummer SBN-2019-1130-40:

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet.

Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den. **(1)**

Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan. Kontakta <https://www.ledningskollen.se>

Kabelanvisning beställs via <https://www.ledningskollen.se> **(2)**

För ledningssamordning kontakta Nätcenter för det aktuella området på tfn (vxl): 020 - 50 50 00



*Stadsbyggnadskontorets kommentar:*

1. Sedan tidigare omnämns i planbeskrivningen att det i exploateringsavtalet ska framgå att exploatören ska bekosta eventuell flytt av ledningar. Planbeskrivningen har förtydligats ytterligare gällande att exploatören ska bekosta eventuell flytt av och andra åtgärder på ledningar som är en konsekvens av exploateringen.
2. Material med ledningarna i dwg-format hämtades in inför samrådet av detaljplanen och finns reviderade i plankartan.

**Weum Gas AB**, diarienummer SBN-2019-1130-42:

Weum Gas AB har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende. Weum Gas har inga ledningar inom det aktuella planområdet.

Weum Gas för gärna en dialog med kommun/exploator om att ansluta berört område/berörd fastighet till försörjning med biogas/naturgas.

*Stadsbyggnadskontorets kommentar:*

*Dialog med ledningsägarna genomförs inför exploateringen av området.*

**Postnord**, diarienummer SBN-2019-1130-46:

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt, trafiksäkert och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor/radhus och verksamhetsområden placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

Kontakta PostNord i god tid på [utdelningsforbattningar@postnord.com](mailto:utdelningsforbattningar@postnord.com) för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation.

En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

*Stadsbyggnadskontorets kommentar:*

*Frågor om posthantering hanteras inte i detaljplanen utan i samband med genomförandet av planerad bebyggelse.*

**Sakägare enligt fastighetsförteckning**

Inga synpunkter har inkommit.

**Övriga, ej sakägare**

Inga synpunkter har inkommit.



## Kapitel 3 - Sammanfattning av ändringar efter samrådet

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

### Planprocess

Planförfarandet har ändrats till utökat.

### Plankarta

#### *Utformning av allmän plats*

Markhöjder på allmän plats har lagts till.

Planområdet har utökats västerut över Västra Varvsgatan och kompletterats med krav på att den allmänna platsen utformas med en parkering för rörelsehindrade.

#### *Bebyggelsens omfattning/ utformning*

Bestämmelserna om nockhöjd och våningsantal har justerats för att möjliggöra en volym i tio våningar i öster (tidigare åtta våningar) samt möjliggöra sex våningar längs huvuddelen av Skeppsbyggaregatan (tidigare fem våningar). Byggnaden som tidigare reglerades till sju våningar har sänkt till sex våningar. I övriga delar har bebyggelsen bevarats i fem respektive tio våningar.

För byggnaderna, undantaget de i fem våningar, har bestämmelserna om våningsantal justerats så att krav ställs på att den översta våningen ska utföras med indrag (varierande inom området), i stället för att det utöver högsta antal angivna våningar får finnas en indragen takvåning. Bestämmelserna har förtydligats gällande att trapphus, hisschakt inte berörs av kraven på indrag.

Bestämmelsen om att det utöver högsta antal våningar tillåts trapphus och hisschakt, transparenta växthus med en högsta nockhöjd av 3,0 meter och största byggnadsarea av 25 m<sup>2</sup> per kvarter, transparenta fallskydd/terrassavskärmningar samt anläggningar för förnybar energi har lagts till. Möjligheten till växthus enligt ovan har även lagts till i bestämmelsen om högsta angivna nockhöjd.

Prickmarksbestämmelsen har kompletterats med att väderskyddad cykelparkering får finnas på högst 10 % av egenskapsområdets yta.

Den högre byggnaden längs i öster har reviderats till sitt fotavtryck och kompletterats med krav på indrag från våning tre mot GC-väg i öster.

Bebyggelsefronten mot väster har justerats något i fotavtrycket för att särskilja den höga volymen från övriga delar.

Bestämmelse om största husdjup 13,0 meter och därutöver möjlighet till burspråk med ett djup av högst 1,0 meter längs 50 % av fasaden har ändrats till att enbart största husdjup 13,5 meter.

Den höga volymen i väster har kompletterats med ett krav på att byggnaden ska ges ett vertikalt fasaduttryck.

Byggnaderna i det västligaste kvarteret har kompletterats med krav på att de ska ges en enhetlig utformning med avseende på material och formspråk.

Den nya volymen i tio våningar i öster har kompletterats med krav på att de två nedersta våningarna ska ges en enhetlig utformning med avseende på material och formspråk, samt att byggnaden från våning tre och uppåt ska ges ett vertikalt fasaduttryck.

Begränsningen av balkongers lägsta höjd över mark har ändrats från 3,2 till 3,5 meter över markhöjden på angränsande allmän plats och har förtydligats för att bara gälla mot förgårdsmark/allmän plats, inte gård. Bestämmelse om att balkonger högst får finnas längs 40 % av fasadlängden och får skjuta ut högst 1,0 meter från fasadlivet har lagts till mot förgårdsmark/allmän plats, samt längs den höga volymen i västers sydsida. Bestämmelse om att balkonger inte får glasas in har ändrats till att balkonger mot förgårdsmark/allmän plats endast får glasas in i fasadliv.

Sockelbestämmelsen ”Sockel (överkant bottenvånings bjälklag) för bostäder mot förgårdsmark/allmän plats får utföras lägst 0,6 och högst 1,0 meter över anslutande mark” har utgått och ersatts av samma som i övriga delar av området – ”Sockel (överkant bottenvånings bjälklag) för bostäder mot förgårdsmark/allmän plats får utföras lägst 0,6 och högst 1,0 meter över anslutande mark.”

#### *Bebyggelsens användning*

Begränsningen som innebär att centrum endast får finnas i bottenvåningen har flyttats från användningsbestämmelsen Centrum till egenskapsbestämmelse om användning av byggnad.

För den högre volymen i öster har bestämmelse om att centrumverksamhet endast får finnas i bottenvåningen ändrats till att gälla de två nedersta våningarna.

Bestämmelsen med krav på lokal för centrumverksamhet i korsningen Västra Varvsgatan/Skeppsbyggaregatan har justerats för att placeringen av lokalen ska kunna vara mer flexibel.

Bestämmelser om krav på lokaler för centrumverksamhet har lagts till i korsningen Skeppsbyggaregatan/ny lokalgata samt i den höga byggnaden mot Västra Varvsgatan.

#### *Utförande*

Bestämmelse med följande lydelse har lagts till: ”Lägsta färdiga golvnivå för byggnader ska vara minst +3.2 meter över nollplanet i RH2000. Byggnader, underjordiska garage samt tekniska installationer ska grundläggas med vattentät konstruktion upp till samma nivå. Komplementbyggnader är undantagna.”

#### *Markens anordnande och vegetation*

Bestämmelse om förbud mot uteplatser till enskilda bostäder på förgårdsmark har lagts till mot Västra Varvsgatan, Skeppsbyggare gatan och gc-väg/framtida torg i öster

Bestämmelse om att ramper på förgårdsmark får vara högst sex meter långa per trapphus har lagt till.

#### *Övrigt*

Förgårdsmarken mot torget som planeras öster om planområdet har breddats för att möjliggöra en parkeringsplats för rörelsehindrades fordon på kvartersmark.

### **Planbeskrivning**

Texter, bilder och beräkningar har justerats med anledning av de förändringar som gjorts i plankartan.

Avsnitt ”gestaltungsprinciper” med vägledning kring både bebyggelsens och utemiljöns utformning har lagts till. Gestaltungsprinciperna följs delvis upp av planbestämmelser som justerats/tillkommit.

Information om och resultatet av den genomförda översiktliga miljötekniska markundersökning har lagts till.

Information om och resultatet av den skyfallsutredning och uppdaterade höjdsättning som gjorts har lagts till.

Resonemangen kring dagsljus har kompletterats.

Information om fortsatt process kopplat till befintligt skyddsrum har lagts till.

Avsnittet om brand och räddningstjänstens tillgänglighet har förtydligats, främst gällande och att TR2-trapphus kommer att krävas om utrymning inte kan ske med hjälp av räddningstjänsten.

Information om att samråd måste ske med länsstyrelsens kulturmiljöenhet om exploatering sker under nivån för befintliga utfyllnader har lagts till.

I övrigt har mindre redaktionella förändring gjorts.

Stadsbyggnadskontoret

Johanna Perlau  
Enhetschef

Katarina Jeraeus  
Planhandläggare