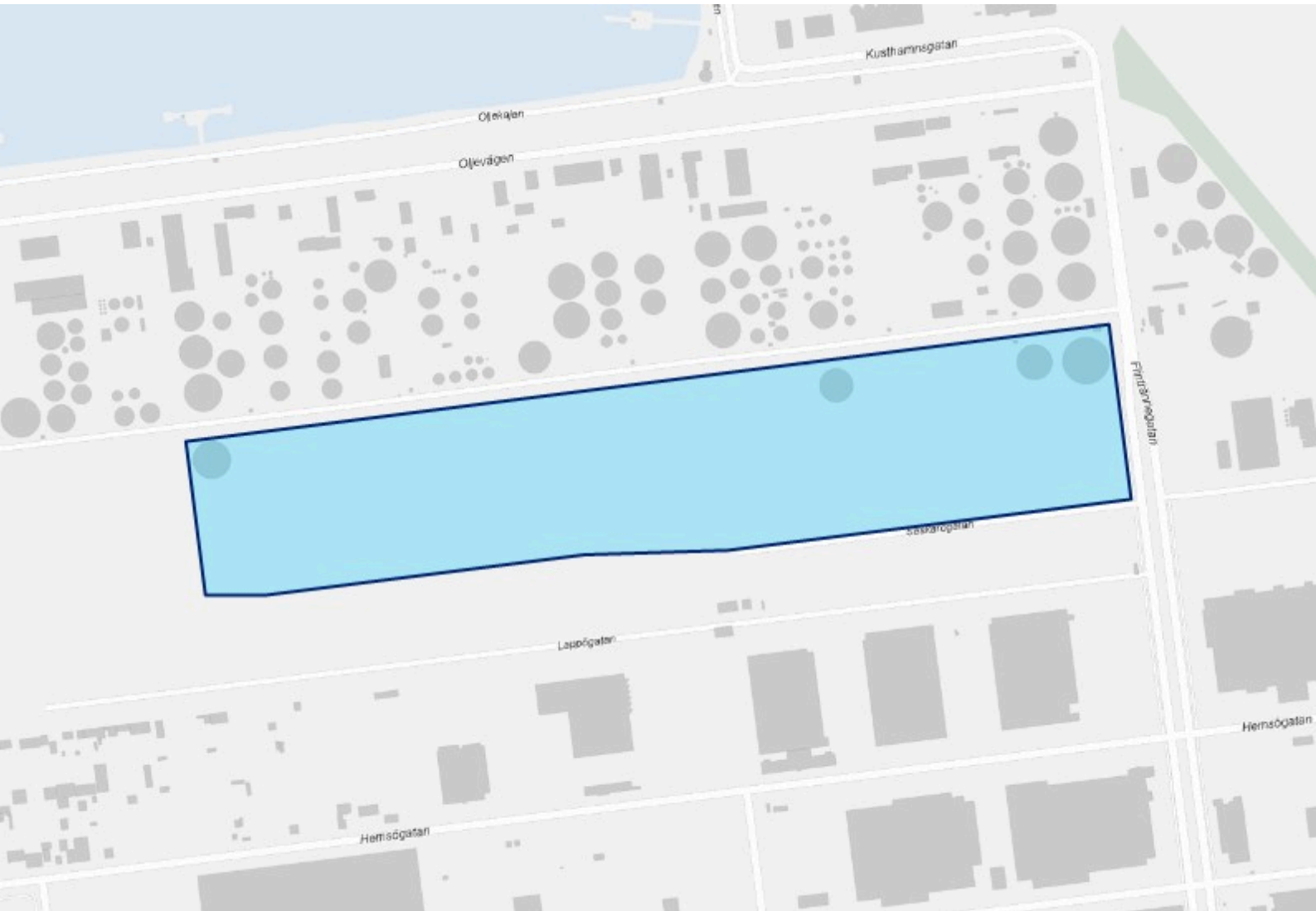


Detaljplan för del av fastigheten Hamnen 22:163 m.fl. i Oljehamnen

SAMRÅD

PLANBESKRIVNING



Innehållsförteckning

Planbeskrivning.....	1
1. Inledning.....	2
2. Detaljplanens innehåll.....	5
3. Förutsättningar och konsekvenser.....	10
Miljökonsekvensbeskrivning.....	11
Icke-teknisk sammanfattning.....	12
Planens innehåll, syfte och förhållande till andra relevanta planer.....	14
Undersökta alternativ.....	15
Olika aspekter av miljöförhållanden och miljökonsekvenser.....	18
Allmänna intressen.....	28
Fysisk miljö.....	29
Sociala frågor.....	30
Hälsa och säkerhet.....	32
Trafik.....	36
Miljö.....	38
Geotekniska förhållanden.....	40
Kulturmiljö.....	41
Gällande planer och program.....	42
Riksintressen.....	45
4. Genomförande.....	48
Mark-och utrymmesförvärv.....	49
Fastighetsrättsliga frågor.....	50
Tekniska frågor.....	51
Ekonomiska frågor.....	52
Organisatoriska frågor.....	53
Prövning enligt annan lagstiftning.....	54
5. Planeringsunderlag.....	55
Utredningar som legat till grund för detaljplanen.....	56
Kommunala planeringsunderlag.....	64
Övrigt planeringsunderlag.....	65

Sammanfattning

Planförslaget möjliggör markanvändning för tekniska anläggningar, industri och hamnverksamhet i Oljehamnen. Planläggningen gör det möjligt att etablera verksamheter som kraftvärmeverk, anläggningar för infångning av koldioxid, cisterner, master och liknande.

Oljehamnen är enligt Malmö stads översiktsplan (2023) en lämplig plats för denna typ av verksamheter eftersom de ofta medför risker eller mycket transporter. Syftet med detaljplanen är att säkra områdets framtida användning för energirelaterade verksamheter.

1. Inledning

Detta avsnitt i planbeskrivningen tar upp de grundläggande utgångspunkterna för detaljplanen.

Detaljplanens syfte

Detaljplanens syfte är att göra det möjligt att uppföra tekniska anläggningar, så som kraftvärmeverk och anläggningar för koldioxidinfångning. Syftet är även att medge hamn och industriverksamhet, i linje med Oljehamnens inriktning.

Processen att ta fram detaljplanen innebär en prövning om denna markanvändning är lämplig eller inte.

Planförfarande

Planläggningen ska hanteras med utökat förfarande eftersom genomförandet av detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan i enlighet med 5 kapitlet 7 § plan- och bygglagen.

Beslut om samråd och granskning ska fattas av stadsbyggnadsnämnden. Beslut om antagande av detaljplanen ska fattas av kommunfullmäktige.

Bedömning av miljöpåverkan

Detaljplanen har vid undersökning enligt 6 kap 6§ miljöbalken bedömts kunna medföra en betydande miljöpåverkan. Det gäller påverkan på naturmiljö, stadsbild, markanvändning samt risker och säkerhet. Eftersom det planerade kraftvärmeverket är tillståndspliktigt enligt miljöbalken, kommer dess miljökonsekvenser att utredas i en separat tillståndprocess.

Detaljplanen bekräftar även markanvändningen från den gällande detaljplanen, vilka är industri- och hamnändamål kopplat till Oljehamnen. Den gällande detaljplanen innehåller en miljökonsekvensbeskrivning som har aktualiserats och anpassats till den aktuella detaljplanen.

Prövningar enligt annan lagstiftning som genomförts under processen

Detaljplanen ligger inom Oljehamnen och de markanvändningar som tillåts möjliggör för verksamheter som i regel behöver tillstånd enligt miljöbalken. En möjlig etablering som prövas är ett nytt kraftvärmeverk. Inom tillståndsprövningen för kraftvärmeverket hanteras bland annat frågor om risk och artskydd.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmänna platser. Det innebär att det är kommunen som ansvarar för att bygga ut och sköta all mark som enligt detaljplanen är allmän plats.

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är 120 månader från det att den har fått laga kraft.

Planinformation

Beslutsinformation

- Beslut om planuppdrag fattades av stadsbyggnadsnämnden 2024-11-12.

Digital funktionalitet

Plankartan i aktuell detaljplan har utformats enligt Boverkets föreskrifter om detaljplan (BFS 2020:5), Boverkets allmänna råd om redovisning av reglering i detaljplan (BFS 2020:6), Boverkets planbestämmelsekatalog 2021-10-14 och den nationella specifikationen för detaljplan från Lantmäteriet.

Planbeskrivningen i aktuell detaljplan har utformats enligt bilagan till Boverkets föreskrifter och allmänna råd om planbeskrivning (BFS 2020:8).

2. Detaljplanens innehåll

I detta avsnitt beskrivs detaljplanen kortfattat. Stadsbyggnadsidén samt de övergripande avvägningar som kommunen har gjort och som ligger till grund för utformningen av detaljplanen samt motiven till de enskilda regleringarna redovisas.

Stadsbyggnadsidé

Parallellt med detaljplanearbetet pågår en upphandling av arkitekt för att ta fram förslag till gestaltning av kraftvärmeverket. Det kan innebära att detaljplanen justeras senare i processen.

Beskrivning av detaljplanen

Detaljplanen tillåter användning av marken för tekniska anläggningar, industri och hamnverksamhet. Den tillåter byggnader med hög flexibilitet och olika höjder:

- 75 meter i östra delen
- 50 meter i västra delen
- Tekniska anläggningar, som master och skorstenar, får vara upp till 100 meter

Detta skapar möjligheter för ett nytt landmärke i Norra hamnen, eftersom de tillåtna höjderna är så höga att byggnaden kan synas från längre avstånd och förändra stadens silhuett.

Detaljplanen säkerställer att samhällsviktiga funktioner byggs på en säker höjd i förhållande till framtida översvämningsrisker.

Detaljplanen gör det möjligt att etablera verksamheter som kraftvärmeverk, cisterner kopplat till Energihamnen, hammaster, koldioxidinfångning och lagring samt framtida tekniska behov.

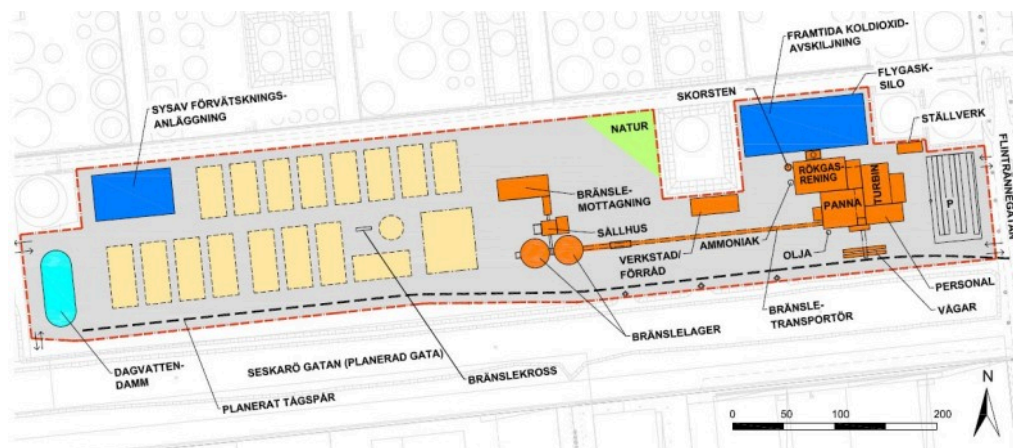


Illustration som visar en möjlig utformning av ett kraftvärmeverk.

Huvudbyggnaden och angöring planeras i detaljplanens östra del i anslutning till Flintränegatan.

Fastigheter som berörs av detaljplanen är del av Hamnen 22:163, Bergoljan 1, 2, 5, 16, 17 och 18. Planområdet upptar cirka 164 000 kvadratmeter.

Övergripande avvägningar i detaljplanen

Översiktsplanen pekar ut området som lämpligt för verksamhetsområde och energiproduktion samt att Energihamnen ska kunna utvidgas söderut. Dessutom är området lämpligt för transportintensiva verksamheter och intermodala lösningar, det vill säga transporter som växlar mellan båt, järnväg och lastbil. Detaljplanen bedöms vara förenlig med översiktsplanens inriktning för området och riksintresset för Malmö hamn.

Inom planområdet och dess omnejd finns höga naturvärden, bland annat i form av åkerros och klotullört. Dessa omfattas av artskydd, vilket hanteras utanför detaljplanen. För att det

planerade kraftvärmeverket ska kunna etableras behövs dispens från artskyddet.

En övergripande avvägning i arbetet med detaljplanen är att lokaliseringen av de föreslagna markanvändningarna utgör samhällsintressen som väger tyngre än det allmänna intresset av naturmiljö. De föreslagna markanvändningarna är förenliga med både översiktsplanen och riksintresse Malmö hamn.

Detaljplanens bestämmelser med motiv

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvartersmark

E - Tekniska anläggningar

Bestämmelsen gäller för all kvartersmark. Användningen tekniska anläggningar tillämpas för områden för tekniskt ändamål. Även komplement till verksamheten tekniska anläggningar ingår i användningen.

Motivet till bestämmelsen är att möjliggöra kraftvärmeverk, koldioxidinfångning och lagring, dagvattendamm och liknande funktioner som lämpligen lokaliseras i Oljehamnen.

J - Industri

Bestämmelsen gäller för all kvartersmark. Användningen industri ska tillämpas för områden för produktion, lager, partihandel och annan jämförlig verksamhet. Även komplement till verksamheten industri ingår i användningen.

Motivet till bestämmelsen är att möjliggöra bränsleförvaring, cisternet och andra funktioner som lämpligen lokaliseras till Oljehamnen.

V - Hamn

Bestämmelser gäller för all kvartersmark. Användningen hamn ska tillämpas för områden för hamnverksamhet och sjötrafik med kompletterande handel och service. Även komplement till verksamheten hamn ingår i användningen.

Motivet till bestämmelsen är att möjliggöra master och annan hamnverksamhet som lämpligen lokaliseras till Oljehamnen.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Höjd på byggnadsverk

h₁ Högsta nockhöjd är 50,0 meter.

Höjdbestämmelsen gäller för cirka 2/3 av planområdets västra del. Bestämmelser om höjd på byggnadsverk ska tillämpas på kvartersmark för att reglera höjd på byggnadsverk.

Motivet till bestämmelsen är att den föreslagna nockhöjden bedöms som lämplig för att möjliggöra många olika typer av byggnader inom de föreslagna markanvändningar.

h₂ Högsta nockhöjd är 75,0 meter.

Höjdbestämmelsen gäller för cirka 1/3 av planområdets östra del. Höjdbestämmelsen gäller för cirka 2/3 av planområdets västra del. Bestämmelser om höjd på byggnadsverk ska tillämpas på kvartersmark för att reglera höjd på byggnadsverk.

Motivet till bestämmelsen är att den föreslagna nockhöjden bedöms som lämplig för att möjliggöra för många olika typer av byggnader inom de föreslagna markanvändningar till exempel ett kraftvärmeverk. Den föreslagna höjden bedöms som lämplig i förhållande till omkringliggande bebyggelse eftersom den omkringliggande bebyggelsen tål störningar som skugga och mindre dagsljus. Byggnader som är höga på grund av sin funktion är en del av verksamhetsområden som Malmö hamn.

h₃ - Uppstickande byggnadsdel som mast, skorsten, kolonn och liknande tekniska funktioner tillåts upp till 100,0 meter i totalhöjd

Höjdbestämmelsen gäller för hela planområdet.
Bestämmelser om höjd på byggnadsverk ska tillämpas på
kvartersmark för att reglera höjd på byggnadsverk.

Motivet till bestämmelsen är att möjliggöra för uppstickande
byggnadsdelar som mast, skorsten, kolonn och liknande tekniska
funktioner över nockhöjd. Omgivningspåverkan som bestämmelsen kan
innebära bedöms som acceptabel eftersom omkringliggande
bebyggelse tål störningar som skugga och mindre dagsljus.

Utförande

**b1 Lägsta nivå för färdigt golv är +3,5 meter över
nollplanet (höjdsystem RH2000) med vattentät
grundkonstruktion till samma nivå. Gäller endast
samhällsviktiga funktioner.**

Gäller för hela planområdet. Bestämmelser om utförande ska
tillämpas på kvartersmark för att reglera byggnadsteknik och
markens genomsläpplighet.

Motivet till bestämmelsen är att skydda samhällsviktiga
funktioner mot tillfälliga översvämningar. Bestämmelsen är
förenlig med översiktsplanens riktlinjer för kustskydd.

3. Förutsättningar och konsekvenser

I detta avsnitt beskrivs de avvägningar som gjorts i detaljplanen utifrån en tematisk indelning. Utifrån olika aspekter beskrivs planeringsförutsättningarna samt konsekvenserna av detaljplanens genomförande. Här framgår också hur kommunen har bedömt lämpligheten på en detaljerad nivå.

Miljökonsekvensbeskrivning

En miljökonsekvensbeskrivning har tagits fram som en del av detaljplanen. Den beskriver de miljöeffekter som planförslaget kan leda till, både på kort och lång sikt.

Alla miljöeffekter redovisas inte här, eftersom vissa frågor – särskilt de som rör kraftvärmeverket – istället hanteras inom ramen för tillståndsprövningen enligt miljöbalken. Andra miljöeffekter som berör detaljplanen men inte miljökonsekvensbeskrivningen hanteras under rubrik Allmänna intressen.

Icke-teknisk sammanfattning

Syfte och innehåll

Miljökonsekvensbeskrivningen beskriver vilka miljöeffekter som kan uppstå om planförslaget genomförs. Detaljplanen möjliggör ny teknisk infrastruktur, som ett kraftvärmeverk och koldioxidinfångning, och bekräftar befintlig markanvändning som är industri- och hamnverksamheter. Planområdet ligger i Energihamnen, i Norra hamnen i Malmö. En del miljöfrågor hanteras separat i tillståndsprocessen enligt miljöbalken.

Alternativ som studerats

Två huvudalternativ har jämförts:

Nollalternativet: att inte ändra nuvarande detaljplan, vilket begränsar användningen till det som gällande detaljplan medger, vilket är verksamheter kopplade till Oljehamnen och byggnader upp till 30 meter höga.

Planförslaget (huvudalternativet): tillåter nya energianläggningar och högre byggnader (upp till 100 meter för tekniska anläggningar), och nuvarande markanvändningar i gällande detaljplan.

Inom ramen för det planerade kraftvärmeverket har även en lokaliseringsutredning gjorts. Planområdet anses vara den bästa platsen för ett nytt kraftvärmeverk utifrån kriterier som yta, tillgång till transporter, el- och fjärrvärmenät och begränsad påverkan på närboende. Andra platser har uteslutits.

Miljöpåverkan

Planförslaget kan påverka miljön på flera sätt:

- **Naturmiljö:**

Det finns vissa växtarter inom planområdet med högt bevarandevärde, särskilt åkerrosen. Vissa insekter och fåglar har observerats, men inga arter med strikt skydd riskeras direkt. För att skydda naturen föreslås exempelvis att vissa växter flyttas, att grusytor bevaras och åtgärder som skulle kunna störa häckning, såsom att ta ner buskar och träd, görs utanför häckningssäsong.

- **Stadsbild:**

Planförslaget möjliggör högre byggnader, men eftersom området redan domineras av industriella anläggningar och silor, bedöms det inte påverka stadsbilden i någon större utsträckning. Nya byggnader som är högre än cirka 35 meter kan utformas med stöd i Malmö stads riktlinjer för höga hus.

- **Risk och säkerhet:**

Flera verksamheter i området hanterar farliga ämnen (enligt Sevesolagstiftningen). Därför är det viktigt att ny bebyggelse inte innebär en betydande ökning av riskerna, särskilt vad gäller olyckor som kan påverka andra anläggningar. Riskerna bedöms som låga för människor, eftersom området har få personer på plats samtidigt.

- **Industriverksamhet:**

Det bedöms inte vara nödvändigt att införa begränsningar i detaljplanen i form av planbestämmelser som preciserar användningarna eller reglerar skyddsåtgärder eller avstånd. Planområdet är redan beläget på ett sådant avstånd att det bedöms vara möjligt att hantera eventuella begränsningar i dispensprocesser och tillsynsarbete.

Slutsats

De föreslagna miljöåtgärderna ska minska negativ påverkan och uppfylla miljöbalkens krav. Risker och miljöpåverkan hanteras vidare i tillståndprocesserna för enskilda verksamheter.

Planens innehåll, syfte och förhållande till andra relevanta planer

För mer information om syftet med planen och hur den förhåller sig till andra dokument och program, se kapitel 1 och kapitel 3 i planbeskrivningen. I kapitel 5 under utredningar finns en icke-teknisk sammanfattning av miljökonsekvensbeskrivningen för det planerade kraftvärmeverket.

Undersökta alternativ

Miljökonsekvensbeskrivningen ska innehålla en redovisning av rimliga alternativ till planförslaget. Dessa ska beskrivas och bedömas utifrån planens syfte och geografiska omfattning. Det ska också framgå varför vissa alternativ valts bort.

Nollalternativ

Om detaljplanen inte genomförs, gäller fortfarande den tidigare detaljplanen för området. Den gällande detaljplanen tillåter verksamheter med koppling till Oljehamnen men inte tekniska anläggningar och energiproduktion. Byggnaderna skulle vara begränsade till den högsta tillåtna byggnadshöjden 30,0 meter.

Huvudalternativ

Det nuvarande planförslaget gör det möjligt att bygga verksamheter som kraftvärmeverk, CO₂-infångning och annan teknisk infrastruktur. Det överensstämmer med översiktsplanens mål att använda området för energiproduktion.

Huvudalternativet redovisar vad detaljplanen möjliggör på en övergripande nivå, det vill säga mer övergripande än den specifika tillståndsprövningen som tillhör det planerade kraftvärmeverket. Syftet är att undersöka vad som är en långsiktigt lämplig markanvändning utifrån översiktsplanen. Lokaliseringsutredningen har därmed gjorts utifrån en övergripande nivå i översiktsplanen. Översiktsplanen anger i platsspecifika riktlinjer för Norra hamnen:

- De verksamheter som är mest störande, ytkrävande eller medför stora risker för omgivningen ska lokaliseras så långt norrut som möjligt i hamnområdet.
- Oljehamnens område ska kunna utvidgas söderut mot Lappögatan.
- Hamnområdet lämpar sig väl för energiproduktion i form av exempelvis solenergi och biogasanläggningar. Längs kustlinjen i nordväst ska vindkraft möjliggöras. Vindkraft kan även uppföras inom andra områden i Malmö hamn på hamnverksamheternas villkor.

Den aktuella detaljplanen bedöms ha stöd i den aktuella översiktsplanen och de överväganden som gjorts i miljöbedömningen av översiktsplanen bedöms vara tillräcklig för att uppfylla kraven på alternativa lokaliseringar.

Lokaliseringsutredning kraftvärmeverk

I tillståndsprocessen har flera platser studerats för placering av det nya kraftvärmeverket. Kriterierna har varit:

- Tillräckligt med plats (cirka 14 hektar)
- Bra transportmöjligheter (väg, båt, järnväg)
- Möjlighet att ansluta till el- och fjärrvärmenät
- Så liten påverkan som möjligt på närboende

Följande alternativ har studerats:

- Området söder om Oljehamnen (det som nu föreslås)
- Industrial Park i Norra hamnen
- Sallerup
- Elisedal
- Petersborg
- Ingvalla

Av dessa alternativ är det bara området söder om Oljehamnen som uppfyller alla krav. Kommunen har dessutom beslutat att använda Industrial Park till annan verksamhet, vilket utesluter det alternativet.

Sammanfattning

Huvudalternativet rymmer alltså markanvändningar som bedöms som lämpliga utifrån översiktsplanens resonemang och det planerade kraftvärmeverkets lokaliseringstudning. Hädanefter hanteras de inom begreppet huvudalternativ eller också planförslaget.

Olika aspekter av miljöförhållanden och miljökonsekvenser

Detta kapitel sammanfattar de huvudsakliga innehållskraven för miljökonsekvensbeskrivningen och redogör översiktligt för de aspekter som ska behandlas. Syftet är att ge en samlad bild av de miljömässiga förutsättningarna och den förväntade påverkan som genomförandet av planen kan innebära.

I sammanfattningen beskrivs de rådande miljöförhållandena inom planområdet och i angränsande områden som kan antas påverkas i betydande grad. Den tar även upp hur miljön förväntas utvecklas om planen inte genomförs. Vidare identifieras relevanta befintliga miljöproblem, särskilt sådana som berör skyddade eller känsliga områden enligt 7 kap. miljöbalken eller andra områden av särskild betydelse för miljön. Här framgår också hur hänsyn tagits till miljö kvalitetsmålen och andra relevanta miljöhänsyn.

Kapitelinnehållet omfattar även en beskrivning och bedömning av de betydande miljöeffekter som planen kan ge upphov till, samt de förebyggande och motverkande åtgärder som planeras för att hantera dessa effekter. Slutligen redovisas de överväganden som legat till grund för valda alternativ, eventuella svårigheter vid insamling av underlag, samt vilka uppföljnings- och övervakningsåtgärder som föreslås för att hantera och följa upp den miljöpåverkan som genomförandet av planen kan medföra.

Avgränsning av betydande påverkan

Planförslaget avgränsas till att bedöma konsekvenser på miljö i fråga om påverkan på naturmiljö, stadsbild samt säkerhet och risk. Detaljplanen möjliggör för tekniska anläggningar, industri och hamn utan några preciseringar. Det innebär att tänkta etableringar, så som kraftvärmeanläggning eller verksamheter kopplat till oljehamnen kan innebära betydande

miljöpåverkan. Verksamheter med stor miljöpåverkan omfattas i regel av tillståndsplikt enligt miljöbalken med tillhörande miljökonsekvensbeskrivningar där de utreds mer specifikt kopplat till verksamheten.

Tillståndsprövningar beskriver den enskilda verksamhetens specifika miljöpåverkan. Däremot beskrivs inte de samlade effekterna av etablering i de enskilda ärendena. Detta är istället delvis syftet med denna detaljplans miljökonsekvensbeskrivning. Detaljplanen är också kommunens verktyg för att pröva markanvändningsfrågan. Även om lokaliseringsfrågan kan anses vara prövad i översiktsplanen så är den inte fullt ut konsekvensbedömd i det sammanhanget.

Övergripande miljökonsekvenser - Översiktsplan för Malmö

Malmös översiktsplan (2023), anger att verksamhetsområden ska lokaliseras nära transportleder så att negativa effekter av transporter i bostadsmiljöer minimeras. Tung industri och verksamheters behov av hamnnära läge ska lokaliseras till Malmö hamn.

Naturmiljö

Beskrivning

Naturvärden inom området har undersökts av Ekoll AB under åren 2022 och 2024. Inventeringarna omfattar växter, insekter, groddjur och häckande fåglar.

Växter

Fyra arter med naturvårdsintresse har hittats:

- Åkerros (fridlyst, nationellt betydelsefullt bestånd)
- Klotullört (fridlyst)
- Piggistel
- Taggkörvel

Åkerros är särskilt viktig ur bevarandeperspektiv. Den växer i ett bestånd som har stor betydelse på nationell nivå. Klotullört är mer tålig så länge det finns soliga, grusiga ytor.

Insekter

Två arter med särskilt värde har observerats:

- Bivarg (signalart)
- Resedabi (klassad som "nära hotad")

Ingen av insektsarterna är lagligt skyddad, men de är viktiga för biologisk mångfald.

Groddjur

Grönfläckig padda har inte påträffats inom planområdet, men finns i Norra hamnen, väster om Oljehamnen. Fynd i ett dike nära området visar att arten sprider sig. Den aktuella våtmarken inom planområdet bedöms inte vara lämplig som fortplantningsplats för paddan. I dammen har dock ätlig groda observerats.

Häckande fåglar

Inga fåglar som är rödlistade eller listade i EU:s fågeldirektiv bilaga 1 bedöms häcka inom planområdet. Några arter som observerats:

- Rapphöna
- Sävspurv
- Rörsångare

Alla fåglar är skyddade enligt artskyddsförordningen. Det innebär att särskild hänsyn ska tas under häckningsperioden (vanligtvis mars–juli).

Samlad bedömning av befintliga värden

Planområdet har ett visst värde för den biologiska mångfalden, främst lokalt. Undantaget är åkerrosen, som har nationellt bevarandevärde.

Området är inte skyddat enligt några formella naturvårdsbestämmelser. Närmaste Natura 2000-område är Lommabukten, cirka 2 km bort.

Konsekvenser - nollalternativet

Om detaljplanen inte genomförs gäller tidigare detaljplan. Det skulle innebära att de skyddade arterna påverkas på liknande sätt som i det nya förslaget. Dispens enligt artskyddsförordningen krävs för att ta bort eller flytta åkerros och klotullört.

I gällande detaljplan finns en kompensationsyta i södra delen av området. Den har bestämmelsen:

"Åtgärder inom området ska utföras med hänsyn till naturvärdena. Områdets karaktär av ruderat natur respektive öppet vattenområde ska vidmakthållas."

Konsekvenser - planförslaget

Planförslaget innebär i stort sett samma påverkan som nollalternativet. Området som i gällande detaljplan har egenskapsbestämmelse n - "Åtgärder inom området ska utföras med hänsyn tagen till naturvärdena. Områdets

karaktär av ruderat natur respektive öppet vattenområde ska vidmakthållas." tas bort för att den södra delen ska kunna nås med järnvägsspår och utan restriktioner kopplat till naturvärden. De skyddade arterna finns delvis utanför område med egenskapsbestämmelse n.

Sammanfattning

För att minska påverkan på naturmiljön föreslås följande exempel på åtgärder:

- Ett särskilt område avsätts för åkerros.
- Möjligheten att flytta vissa åkerrosor till andra delar av hamnen utreds.
- Sticklingar tas för att bevara genetisk mångfald.
- Grusvägar där klotullört finns bevaras.
- Åtgärder som skulle kunna störa häckning, såsom att ta ner buskar och träd, görs utanför häckningssäsong.
- Dammen fylls igen mellan november och mars för att inte påverka groddjurs lek.
- Staket runt dagvattendammen utformas för att hindra att inte groddjur kan ta sig dit.

Dessa åtgärder ska säkerställa att skyddade arter inte får sämre förutsättningar lokalt, regionalt eller nationellt.

Risk och säkerhet

Beskrivning

Inom och i närheten av planområdet finns flera verksamheter som omfattas av Sevesolagstiftningen, vilket innebär att de hanterar farliga ämnen i så stora mängder att särskilda regler gäller. Flera av verksamheterna tillhör den högre kravnivån.

Detta ställer särskilda krav på hur ny verksamhet får etableras i området, särskilt om den innebär brandfarliga vätskor, till exempel bränsledepåer eller cisterner.

Lagstiftning att följa

Ny verksamhet som hanterar brandfarliga vätskor måste följa:

- Lag (2010:1011) om brandfarliga och explosiva varor
- MSBFS 2023:2, som är Myndigheten för samhällsskydd och beredskaps föreskrift om hantering av brandfarliga vätskor

Konsekvenser - nollalternativet

Om det tidigare gällande detaljplanen fortsätter att gälla, finns redan ett krav på 50 meters avstånd mellan cisterner och den framtida Seskarögatan. Riskhantering sker då enligt de lagar och föreskrifter som gäller idag.

Konsekvenser - planförslaget

En riskutredning (2025) togs fram i samband med tillståndsprocessen för det planerade kraftvärmeverket.

De risker som bedöms som störst rör så kallade dominoeffekter – att en olycka vid en anläggning riskerar att spridas till andra riskkällor i området, exempelvis till/från cisterner med brandfarlig vätska. Riskerna handlar alltså mer om konsekvenser mellan anläggningar än om direkt påverkan på människor eller miljö.

Eftersom området har få personer på plats samtidigt och de som arbetar där har viss riskmedvetenhet, bedöms risken för människors liv och hälsa som låg. Anläggningen ska dessutom byggas så att kemikalier eller släckvatten inte kan spridas till omgivningen vid en olycka.

Även riksintresset för Malmö hamn har beaktats. Ingen av riskerna i utredningen bedöms ha en betydande påverkan på hamnens funktioner.

Sammanfattning

Risker hanteras i samband med kommande tillståndsprocesser, där det finns större möjligheter till detaljerad granskning, uppföljning och anpassning till olika lösningar.

Stadsbild

Beskrivning

Norra hamnen präglas av industriell bebyggelse, som cisterner, lager och tekniska anläggningar. Några byggnader är högre och fungerar som landmärken i stadsbilden, till exempel:

- SYSAV:s anläggning
- Cementas silo
- Öresundsverket

Inom planområdet finns redan master och cisterner.

Konsekvenser - nollalternativet

Enligt tidigare detaljplan får byggnader vara upp till 30,0 meter höga. Ny bebyggelse inom det området skulle alltså inte sticka ut, utan smälta in med omgivningen.

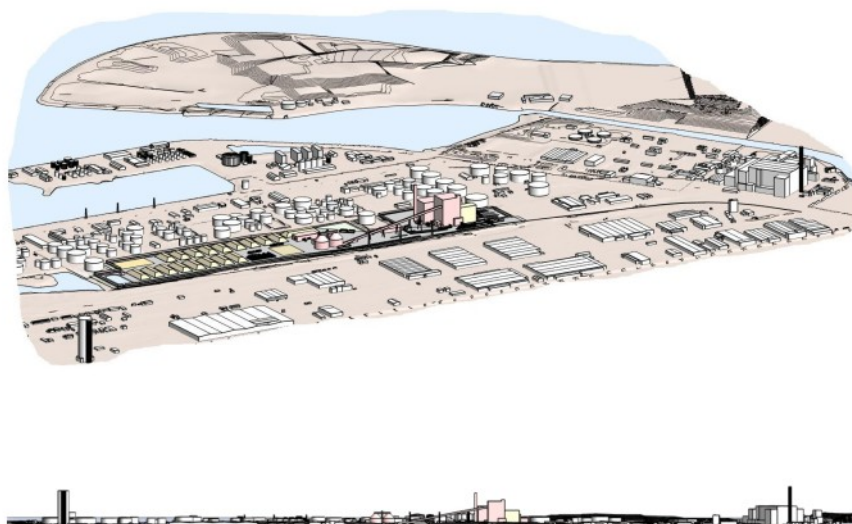
Konsekvenser - planförslaget

Planförslaget möjliggör byggnader med två olika höjder:

- 75 meter i östra delen
- 50 meter i västra delen
- Dessutom tillåts tekniska anläggningar som master och skorstenar vara upp till 100 meter höga.

Den högre byggrätten i öst är tänkt att skapa en tydlig siktlinje längs Flintränegatan och markera entrén till Energihamnen.

Planförslaget gör det möjligt att bygga högre än omgivande bebyggelse. Men eftersom liknande höga byggnader redan finns i området, bedöms påverkan på stadsbilden som begränsad.



Övre bild: tredimensionell volymbild som visar möjlig utformning av det planerade kraftvärmeverket och omkringliggande bebyggelse. Undre bild: en tvådimensionell sektion som visar den planerade kraftvärmeverkets höjd jämfört med Cementas byggnad till vänster, SYSAVs byggnad till höger och den planerade kraftvärmeverket i mitten. Det planerade kraftvärmeverket har en högre byggnadskropp än SYSAVs byggnad men en lägre totalhöjd än Cementas byggnad.

Sammanfattning

Planförslaget regleras enligt ovan med begränsade höjder för byggrätter, där en högre del tillåts i planområdets östra del. För att möjliggöra flera olika byggnader och utformningar begränsas inte byggnadernas utbredning. En flexibel reglering av byggnaders utbredning gör det möjligt att rymma framtida verksamheter kopplat till Oljehamnen.

Riktlinjer för höga hus i Malmö

Byggnader som är över cirka 35,0 meter aktiverar Malmö stads riktlinjer för höga hus. Riktlinjerna är ett vägledande styrdokument för planering och utformning av höga hus. Genom platsspecifik och tidsenlig arkitektur med hög kvalitet, samt tekniker med sikte på ett klimatneutralt Malmö, kan höga hus stå som värdiga representanter för Malmö och vår tids stadsbyggande. Höga hus blir extra synliga i Malmös platta landskap vilket kan öka orienterbarheten och skapa visuella kopplingar mellan stadens olika delar.

Även om riktlinjerna för höga hus är främst anpassade för blandad stadsbebyggelse, så kan delar av riktlinjerna användas som stöd vid utformning av för högre industribyggnader.

Industriverksamhet

Konsekvenser som typiskt sett kan uppstå från industriverksamheter och som inte alltid kan studeras och bedömas i enskilda tillståndsärenden är av mer övergripande karaktär, exempelvis påverkan på trafiknätet lokalt och regionalt samt buller.

Stora mängder gods transporteras i och genom Malmö hamn från väg, järnväg och båt.

Nollalternativets konsekvenser

Den gällande detaljplanen är inte fullt utbyggd. En ökning av trafik och buller är därför möjlig. Det är inte något som bedöms innebära en betydande påverkan eftersom Malmö hamn är väl anpassat för logistik och eftersom att det ligger tillräckligt långt från blandad stadsbebyggelse, cirka 2 kilometer, för att störa denna.

Planförslagets påverkan och konsekvenser

Planförslaget innebär liknande konsekvenser som nollalternativet. Enligt en trafikutredning (Trivector, 2024) som tagits fram i samband med tillståndsansökan beräknas trafikmängden till cirka 180 transporter per vardag. Dessa fördelar sig på:

- Cirka 67 lastbilar
- Cirka 44 fartygstransporter
- Cirka 4 transporter med aska och sand
- Cirka 65 transporter kopplade till personal och entreprenörer

Detta kan innebära en mindre ökning av trafik jämfört med tidigare markanvändning, särskilt för tung lastbilstrafik.

Sammanfattning

Det bedöms inte vara nödvändigt att införa begränsningar i detaljplanen i form av planbestämmelser som preciserar användningarna eller reglerar skyddsåtgärder eller avstånd. Planområdet är redan beläget på ett sådant avstånd att det bedöms vara möjligt att hantera eventuella begränsningar i dispensprocesser och tillsynsarbete.

Allmänna intressen

Fysisk miljö

Topografi

Förutsättningar

Planområdet är relativt flackt, med marknivåer mellan +2,5 och +3,0 meter över havet. Området har tidigare varit del av Öresund och fylldes igen under 1970- och 80-talet. Marken består främst av fyllnadsmassor, såsom sand, grus, lera och byggrester.

Konsekvenser

Samhällsviktiga funktioner regleras till en lägsta höjd för färdigt golv +3,5 över nollplanet. Marken runt eventuella samhällsviktiga funktioner kommer höjas med cirka 1,0 meter för att byggnader ska kunna uppföras med angiven höjd för färdigt golv.

För mer robusta byggnader kan pålning ner till fastare jordlager eller berg vara nödvändigt.

Sociala frågor

Barnperspektiv

Förutsättningar

Norra hamnen är idag inte en plats speciellt lämpad för barn eftersom det är ett industriområde med störningar och utan direkta målpunkter för barn.

Konsekvenser

Detaljplanens genomförande får inga konsekvenser utifrån barnperspektivet.

Jämlikhet

Förutsättningar

Hamnområdet är i dagsläget starkt bilorienterat och erbjuder begränsade möjligheter för alternativa mobilitetslösningar såsom kollektivtrafik, cykel och gång. Till fastigheten saknas idag ändamålsenliga gång- och cykelvägar, vilket påverkar tillgängligheten negativt för personer som inte färdas med bil. Om detaljplanen medför ett ökat antal arbetsplatser kommer fler personer dagligen att resa till och från området, vilket ställer krav på förbättrad tillgänglighet och infrastruktur för hållbara transportmedel.

Platsens och bebyggelsens storskalighet medför särskilda utmaningar för utformningen av utemiljöer. Det är ur ett socialt och hälsomässigt perspektiv viktigt att anställda ges tillgång till kvalitativa, rekreativa utemiljöer för återhämtning under arbetsdagen.

Konsekvenser

Detaljplanen reglerar inte exakt placering av kontorsverksamhet, men eftersom den högre byggrätten lokaliseras till den östra delen av planområdet är det rimligt att

anta att kontorsfunktioner kan komma att etableras där. Det skulle i så fall innebära en fördelaktig närhet till befintliga hållplatser för kollektivtrafik samt till planerade gång- och cykelvägar, vilket förbättrar förutsättningarna för hållbart resande.

Det är önskvärt att skapa utemiljöer för rekreation i närheten av eventuella kontorsplatser.

Hälsa och säkerhet

Förorenad mark

Förutsättningar

Miljötekniska markundersökningar har genomförts (Cowi, 2022 och WSP 2024). Flertalet prover visar föroreningshalter under riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM).

Undantag är:

- En punkt i östra delen med förhöjd halt av PAH-H
- Ett område i norr med förhöjd halt av petroleumkolväten i jord och grundvatten

PFAS har också analyserats. En provpunkt visar en halt av PFOS som överskrider riktvärdet.

Konsekvenser

Vid ett genomförande av detaljplanen ska försiktighetsåtgärder vidtas vid arbeten i förorenade områden. Om risk för spridning eller exponering inte är obetydlig krävs anmälan till tillsynsmyndighet enligt miljölagstiftningen.

Skyfall

Förutsättningar

En skyfallsutredning (Tyréns 2025) har tagits fram för att beskriva förutsättningar och konsekvenser för skyfall. Planområdet ligger inom ett avrinningsområde där största delen av skyfallsvattnet genereras inom planens gränser. Vattnet samlas i befintliga lågpunkter innan det rinner vidare. I dagsläget leds cirka 2 200 kubikmeter vatten västerut till Oljesjön, antingen direkt eller via en kanal söder om planområdet. Mot norr sker en avrinning på cirka 1 150 kubikmeter.

Vid ett 100-årsregn med en varaktighet på 6 timmar, och med en avrinningskoefficient på 0,45 samt klimatfaktor 1,3, beräknas ungefär 7 250 kubikmeter vatten genereras inom planområdet.

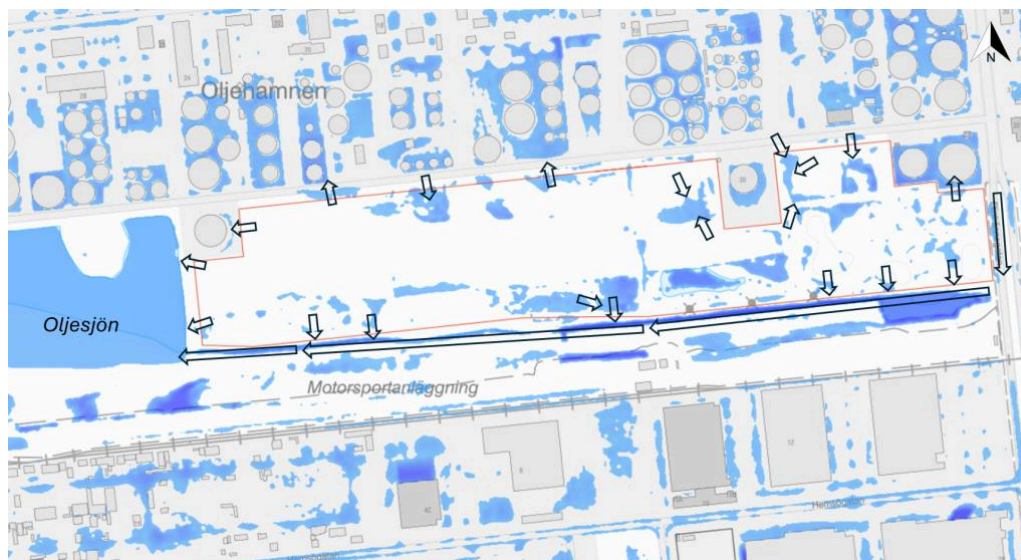


Illustration med planområdet och pilar som visar generella rinnvägar till och från planområdet. Blå ytor visar vattensamlingar med ett översvämningdjup som överstiger 10 centimeter. Bilden har tagits fram av Tyréns i samband med tillhörande skyfallsutredning (2025).

Konsekvenser

Med den planerade bebyggelsen förväntas mängden dagvatten vid ett dimensionerat 100-årsregn öka med cirka 55 procent. För att begränsa belastningen på omgivande system föreslås ett maximalt utsläppsflöde om 1 300 liter per sekund. Detta motsvarar ett behov av att fördröja ungefär 3 600 kubikmeter vatten inom planområdet.

Av denna volym bedöms cirka 1 700 kubikmeter kunna omhändertas i en planerad dagvattendamm. Genom att utöka dammens yta till 2 800 kvadratmeter, i enlighet med dagvattenutredningens rekommendationer, bedöms den erforderliga magasinsvolymen vid ett 100-årsregn kunna hanteras.

Som alternativ åtgärd för skyfallshantering kan en yta om cirka 19 000 kvadratmeter sänkas ned med 10 centimeter. Detta skulle skapa en tillfällig fördröjningsvolym på 1 900 kubikmeter, förutsatt att vattnet stannar inom den nedsänkta ytan och inte rinner vidare.

För att ytterligare stärka skyfallshanteringen rekommenderas att diken anläggs längs planområdets norra och södra gränser. Dessa diken ska leda bort skyfallsvatten inom planområdet. Deras exakta dimensioner bör fastställas i det fortsatta detaljprojekteringsarbetet för att säkerställa att de kan hantera extrema flöden. Det är också viktigt att tydliga flödesvägar från diken till dagvattendammen säkerställs, antingen genom naturliga lågpunkter eller genom att förlänga diken.

Befintliga lågpunkter inom planområdet bör byggas bort genom ny höjdsättning. Detta minskar risken för översvämning av den planerade bebyggelsen. Vid utformning av ny höjdsättning är det viktigt att marken lutar bort från byggnaderna, och att lutningen är minst 7 promille för att möjliggöra självfall.⁴

Med ovanstående förslag på åtgärder bedöms detaljplanens genomförande inte medföra någon betydande försämring inom eller utanför planområdet.

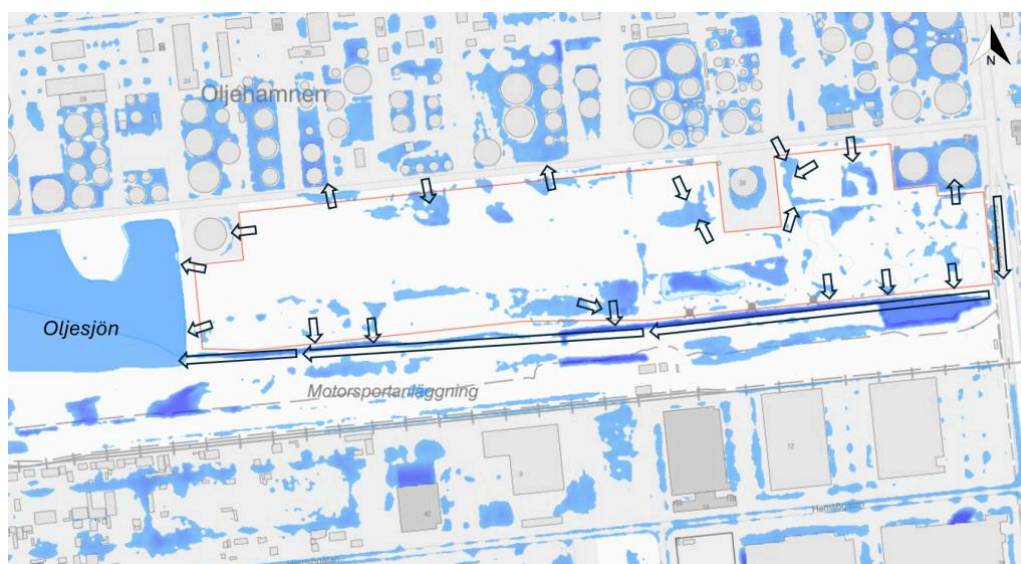


Illustration som visar föreslagna rinnvägar för vatten vid skyfall och dagvattenlösningar som diken. Framtagen av Tyréns som del av skyfallsutredning (2025).

Trafik

Kollektivtrafik

Förutsättningar

Närmsta busshållplatser finns på Hemsögatan cirka 300 meter från planområdets närmsta del. Nya busshållplatser planeras i samband med att Seskarögatan byggs ut.

Konsekvenser

Detaljplanens genomförande innebär inga förändringar vad gäller kollektivtrafik.

Biltrafik

Förutsättningar

Planområdets östra del nås med bil och lastbil från Flintrännegatan. På sikt planeras Flintrännegatans fortsättning söderut att ersättas med Seskarögatan, som kommer gå parallellt med planområdets södra sida. Det är oklart hur många anslutningar som kommer vara möjligt från denna eftersom det ligger ett vattenområde mellan den och planområdet.

Konsekvenser

För att undvika trafikstoppning på Flintrännegatan behövs en vänsterfil för både lastbilar och personbilar in till området.

Enligt en trafikutredning (Trivector, 2024) för det planerade kraftvärmeverket bedöms genomförandet av detaljplanen generera cirka 180 transporter per vardag, varav 115 av dessa är lastbil.

Planområdet kan även angöras från den västra delen av fastigheten för att korta ner avståndet för leveranser från båt. En sådan lösning kan inte säkerställas i detaljplan utan

behöver säkerställas genom exempelvis servitut mellan fastighetsägare och Malmö stad.

Gång- och cykeltrafik

Förutsättningar

Det finns gång- och cykelbana i Flintrännegatan. Sista 200 meterna övergår den till endast gångbana.

Konsekvenser

Detaljplanens genomförande innebär inga förändringar vad gäller kollektivtrafik.

Parkering

Förutsättningar

Parkering kan anordnas i den östra delen av planområdet, där angöring sker. Gällande policy och norm för mobilitet och parkering ska tillämpas.

Konsekvenser

Det bedöms inte vara något problem att lösa gällande policy och norm för mobilitet och parkering.

Järnväg

Förutsättningar

Planområdet nås inte med järnvägsspår.

Konsekvenser

Planområdet planeras att nås med järnvägsspår som byggs i samband med att Seskarögatan byggs ut.

Miljö

Dagvatten

Förutsättningar

Planområdet ligger inom Oljesjöns avrinningsområde.

Oljesjön är en mindre sjö med ett cirka 120 hektar stort avrinningsområde som till stor del är ianspråktaget genom industrifastigheter. Oljesjön avvattnas via kanal och trumma till Öresund som utgör en förbindelselänk mellan Östersjön och Kattegatt.

Konsekvenser

En genomförd dagvattenutredning (Stormtac, 2025) visar att en dagvattendamm behövs för att både rena och fördröja dagvatten från planområdet.

Den dimensionerade dammen utgör en våt damm med en permanent vattenspiegel där avrinningen samlas upp i dammvolymen. Uppsamlingen innebär att vattenhastigheten minskar och vattnets partikelinnehåll tillåts sedimentera, vilket utgör den huvudsakliga reningsprocessen i en dagvattendamm. Genom sedimentationen av suspenderat material sker även avskiljning av partikulära föroreningar.

Fördröjning i dagvattendammen erhålls genom att strypa utloppet vilket medför att flöden vid kraftigare nederbördstillfällen bromsas upp och fördröjs.

Dammen föreslås placeras i västra delen av verksamhetsområdet, dit all avrinning från verksamhetsområdet förutsätts transporteras via ledningar och diken för att renas och fördröjas innan utlopp till Oljesjön. Dammens vattenyta vid permanent nivå på +0,70 har dimensionerats till cirka 1 600 kvadratmeter, för att vid ett

dimensionerande regn öka till 2 100 kvadratmeter.
Dagvattendammens totala anläggningsyta uppgår till cirka 2 600 kvadratmeter med en släntlutning på 1:3.



Bild från dagvattenutredningen som visar placering av dagvattendamm och dammens in- och utlopp.

Geotekniska förhållanden

Nuläge

Enligt Sveriges Geologiska Undersökningars kartvisare består hela området och kringliggande mark av fyllnadsmassor med hög genomsläpplighet och berggrunden utgörs av kalksten med ovanliggande jorddjup om cirka 10,0-20,0 meter.

I samband med kraftvärmeverkets miljökonsekvensbeskrivning har en översiktlig geoteknisk undersökning av det planerade verksamhetsområdet tagits fram. Undersökningarna visar på förekomst av fyllnadsmassor mellan -2,0 och -5,0 meter under markytan, ner till nivåer runt +1,0 till -1,0. Fyllnadsmassorna består till största del av sand och grusig sand, mull och lermorän eller gyttjig lera. Vidare påträffades även inslag av kalk, flinta, flisor och tegel i fyllnadsmassorna. Underliggande naturliga jordlager består, enligt utförda undersökningar, av sand, finsand, lera med inslag av silt/sand, lermorän eller lerig gyttja.

Undersökningarna visar att den sedimentära berggrundens yta finns på nivåer runt -12,0 till -18,0. Övergången mellan lermorän och kalkberg är dock svår att definiera eftersom det är en gradvis övergång mellan jordlager och berg. Strax nordväst om undersökningsområdet har tidigare undersökningar visat på en något högre bergyta omkring -10. Berggrunden består av sedimentär bergart, främst kalksten. Den översta delen av kalkstenen är sprucken och vittrad, vilket gör att den uppvisar mer jordliknande egenskaper.

Konsekvenser

De geologiska förutsättningarna gör att det krävs pålning för att stabilisera under byggnader.

Kulturmiljö

Fornlämningar

Förutsättningar

Malmö museer lämnade följande yttrande i gällande Dp 5635:

På havsbotten kan boplatzlämningar från äldre stenålder förekomma. Lämningar i form av redskap från denna period har påträffats i områden längre söderut, i kvarteret Hjälmarekajen och Scylla, tillsammans med rester av skog från samma tid inlagrade i torvlager under havsbotten. I området kan även skeppsvrak förekomma.

Konsekvenser

Eventuella fornlämningar ligger på ett djup från 1,5 meter under dagens havsnivå. Sker schakning på denna nivå eller djupare ska samråd ske med Länsstyrelsens Kulturmiljöenhet.

Gällande planer och program

Regionplan

Förutsättningar

Regionplan för Skåne 2022-2040 är en strategisk plan som omfattar hela Skånes geografi (Region Skåne, 2022). Den visar Skånes samlade vilja och ger förutsättningar för utvecklingen av de fysiska strukturerna. Regionplanen har den regionala skalan i fokus och inriktas på de frågeställningar som är mellankommunala och kompletterar den kommunala översiktliga planeringen.

I Regionplanen beskrivs bland annat att det produceras för lite el i Skåne och att energiproduktionen behöver öka för att skapa förutsättningar för självförsörjande energiproduktion för att minska risken för kapacitets- och effektbrist.

Regionplanen anger i kapitlet tematiska fördjupningar / energiförsörjning att utbyggnaden av fossilfri energiproduktion ska främjas.

Konsekvenser

Detaljplanen bedöms stämma överens med regionplanen.

Översiktsplan

Förutsättningar

Planområdet redovisas i översiktsplanen som framtida verksamhetsområde där energiproduktion och ytkrävande verksamheter ingår. Översiktsplanen anger att vindkraft och

stora anläggningar med solenergi bedöms som lämpligt. Planområdet ligger inom uppmärksamhetsområde för farliga verksamheter och havsnivåhöjningar.

I de platsspecifika riktlinjerna anges bland annat att området i Norra Hamnen lämpar sig väl för energiproduktion och att Oljehamnen ska kunna utvidgas söderut mot Lappögatan.

Konsekvenser

Den aktuella detaljplanen stämmer överens med översiktsplanens och länsstyrelsens granskningsyttrande.

Planprogram

Förutsättningar

Aktuellt planområde är del av Pp 4792 planprogram för Norra hamnen - Logistikcentrum från 2006. Det aktuella planområdet är markerat som bangårdsreservat.

Konsekvenser

Planprogrammet bedöms inte längre relevant eftersom detaljplanerna har genomfört planprogrammet.

Gällande detaljplaner och områdesbestämmelser

Förutsättningar

Aktuellt planområdet är del av Dp 5365 med markanvändning:

JV₁ - industri- och hamnverksamhet relaterat till bränsledepå. Högsta tillåtna totalhöjd är 30 meter.

En remsa om cirka 45 meter från det aktuella planområdets södra planområdesgräns är reglerat med egenskapsbestämmelse:

n - Åtgärder inom området ska utföras med hänsyn tagen till naturvärdena. Områdets karaktär av ruderat natur respektive öppet vattenområde ska vidmakthållas.

Genomförandetiden är reglerat till 15 år från den dagen planen vinner laga kraft, vilket är från 11 mars 2016.

Konsekvenser

Aktuellt planförslag ersätter den nu gällande detaljplanen. En detaljplan får inte ändras eller upphävas före genomförandetidens utgång, om någon fastighetsägare som berörs motsätter sig det. Malmö stad är markägare för stora delar av planområdet. För Bergoljan 1, 2 och 5 äger Malmö stad marken men det finns privata tomträttsinnehavare.

Riksintressen

Malmö hamn

Förutsättningar

Planområdet omfattas av riksintresse Malmö Hamn. Dels som hamnområde, dels som nya järnvägar. Malmö hamn utgör riksintresse på grund av sitt strategiska läge i Öresundsregionen och sin funktion som en central knutpunkt för olika transportslag – sjöfart, järnväg, väg och flyg. Hamnens välutvecklade infrastruktur möjliggör effektiv godshantering och internationell distribution, vilket bidrar till minskad miljöpåverkan. Dess goda kopplingar till det nationella och europeiska transportnätet, liksom dess potential att växa och stödja näringslivets utveckling i norra Europa, stärker dess betydelse för en hållbar transportutveckling och internationell handel. Riktintresset är inte statiskt utan omprövas när förutsättningarna för hamnverksamheten ändras.

Konsekvenser

Detaljplanen bedöms vara förenlig med riksintresset eftersom markanvändningen möjliggör för transportintensiva verksamheter med starkt beroende av nära tillgång till hamn.

Totalförsvaret

Förutsättningar

Planområdet omfattas av riksintresse eftersom planförslaget möjliggör bebyggelse över 45,0 meter inom sammanhållen bebyggelse.

Konsekvenser

Detaljplanen kommer att samrådats med berörda aktörer.

Högexploaterad kust

Förutsättningar

Planområdet omfattas av riksintresse för högexploaterad kust. Det innebär att kustområdet har särskilt höga värden för rekreation och turism, tack vare sin naturskönhet och sitt kulturarv. Dessa värden ska bevaras och skyddas mot exploateringar som riskerar att skada eller ta bort dem. Framför allt är det större industriella anläggningar, täktverksamhet och liknande som kan hota dessa värden. Även exploatering som begränsar allmänhetens tillgång till området, till exempel för promenader eller bad, kan vara skadlig för riksintresset.

Konsekvenser

Oljehamnen är redan ianspråktaget för industri- och hamnverksamheter, varpå detaljplanen inte bedöms påverka riksintresset.

Civil luftfart

Förutsättningar

Malmö-Sturup flygplats utgör riksintresse för civil luftfart. Trots att flygplatsen ligger utanför kommunen omfattas hela kommunens yta av ett skyddsområde för flygplatsen. Skyddsområdet kan rymma utrustning för kommunikation, navigation och övervakning kopplade till flygplatsens verksamhet. Dessa är skyddsobjekt enligt lag och får inte avbildas på kartor. Skyddsområdet avser objekt högre än 20 meter ovan mark- eller vattenytan.

Konsekvenser

Inom ramen för tillståndsansökan för kraftvärmeverket har Luftfartsverket genomfört en flyghinderanalys som visar att anläggningen inte kommer utgöra något hinder för flygtrafiken.

4. Genomförande

Avsnittet beskriver hur detaljplanen ska genomföras, dvs vilka åtgärder som är nödvändiga att vidta och hur ansvaret för dessa fördelar sig mellan byggherre/fastighetsägare och kommunen.

Mark-och utrymmesförvärv

Skyldighet för staten att lösa in mark

Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

Förändringar av fastighetsindelningen kan komma att ske genom fastighetsreglering. Om ett kraftvärmeverk ska etableras kan del av Hamnen 22:163, hela Bergoljan 16, 17 och 18 ingå i en ny fastighet.



Karta som visar fastigheter inom planområdet.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Planområdet är beläget inom normal insatstid, under tio minuter, för räddningstjänsten. Exploatör ska redovisa att brandvattenförsörjningen är säkerställd i samband med bygglov

Brandvattenförsörjning ska anordnas i området i samråd med VA SYD. Tillgänglig brandvattenkapacitet bör utgå från dimensionerande scenarion. Beroende av vilken verksamhet som etableras kan också krav på hantering av släckvatten behövas. Etablering av verksamhet får inte inskränka räddningstjänstens tillgång att släcka på de befintliga farliga verksamheterna. Tillfart behövs ofta i flera vindriktningar och uppkoppling ska kunna ske till befintliga system.

Exploatör ska ta fram riskutredning som beaktar de angränsande Sevesoanläggningarna.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Malmö stad ansvarar för att, genom fastighets- och gatukontoret, genomföra och bekosta utbyggnaden av infarter från Flintränegatan.

Ansökningar om förändringar av fastigheter och ledningsrätter ska lämnas till Lantmäterimyndigheten Malmö stad. Förrättningar ska bekostas av fastighetsägaren om inget annat avtalas.

Nödvändig flytt eller ombyggnad av berörda ledningar bekostas av exploitören.

Planavgift

Kostnaden för detaljplanen har tagits ut i samband med planläggningen. Någon särskild planavgift kommer inte att tas ut i samband med lovgivning inom planområdet.

Organisatoriska frågor

Exploateringsavtal

Genomförandet av detaljplanen bedöms preliminärt inte att innebära att något exploateringsavtal behövs eftersom kommunen äger den obebyggda marken.

Tidplan

Tidplanen nedan är en grov uppskattning som kan komma att ändras.

- Detaljplaneprocess klar runt början av 2027.
- Bygglovsansökan skickas in i andra halvan av 2027.
- Området börjar bebyggas under 2028.

Prövning enligt annan lagstiftning

Detaljplanen ligger inom Oljehamnen och de markanvändningar som tillåts möjliggör för verksamheter som i regel behöver tillstånd enligt miljöbalken. En möjlig etablering som prövas är ett nytt kraftvärmeverk. Inom tillståndsprövningen för kraftvärmeverket hanteras bland annat frågor om risk och artskydd.

5. Planeringsunderlag

I kapitlet redovisas vilka planeringsunderlag som har haft betydelse för detaljplanens utformning och omfattning.

Utredningar som legat till grund för detaljplanen

Dagvattenutredning

Dagvattenutredningen är framtagen av STORMTAC och är daterad 10 januari 2025. Utredningen hanterar rening från verksamheten och fördröjning av dagvatten från fastigheten.

Naturvärdesinventering

Naturvärdesinventeringen är framtagen av Ekoll AB och är daterad 11 december 2024. Ekoll AB har på uppdrag av E.ON Energiinfrastruktur AB genomfört en naturvärdesinventering (NVI) enligt svensk standard SS 199000:2023 på Hamnen 22:163 och Bergoljan 16 i Oljehamnen. Inventeringen har utförts på fältnivå med detaljeringsgrad *detalj* vilket innebär utpekande av naturvärdesbiotoper av naturvärdesklass 1-4 som är ≥ 100 kvadratmeter. NVI:n har kompletterats med detaljerad redovisning av artförekomst och fördjupad artinventering av fridlysta växtarter, groddjur med fokus på grönfläckig padda och häckande fågelarter. Inventeringens resultat kommer bland annat att utgöra underlag för kommande tillståndsprocesser för det planerade kraftvärmeverket.

Riskutredning

Riskutredningen är framtagen av Bengt Dahlgren brand & risk AB och är daterad 3 januari 2025. Versionen som används i detaljplanen utgör en offentlig utgåva där säkerhetsklassad information har tagits bort.

Riskutredningen syftar till att utreda riskerna för omgivningen i form av människors liv och hälsa, miljö samt till viss del egendom. Riskutredningen ska ge en överblick över vilka olycksrisker som förväntas förekomma vid anläggningen och i dess omgivning, samt redogöra för hur dessa kan begränsas till en acceptabel nivå.

Riskutredningen utförs i ett tidigt skede av projektet och ska utgöra besluts- och projekteringsunderlag avseende riskreducerande åtgärder och planering av anläggningsområdet. Därtill ska utredningen utgöra ett underlag för miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken respektive plan- och bygglagen.

Trafikutredning

Trafikutredningen togs fram för avstämning mellan E.ON och Malmö stad. Utredningen gjordes av Trivector och är daterad 19 juni 2024. Utredningen innehåller:

- Körvägar och mätpunkter
- Tillkommande transporter
- Trafikökning till följd av tillkommande transporter
- Prognosticerat trafikflöde längs Seskarögatan
- Lokalisering av in-och utfarter

Skyfallsutredning

Skyfallsutredningen är framtagen av Tyréns och är daterad till 26 maj 2025. Utredningen har tagits fram för att underlag för att bedöma konsekvenser för planförslaget kopplade till skyfall.

Miljökonsekvensbeskrivning kraftvärmeverket

En miljökonsekvensbeskrivning har tagits fram i samband med tillståndsprövningen för det planerade kraftvärmeverket. Miljökonsekvensbeskrivningen är framtagen av Miljökraft i Sverige AB och daterad 5 mars 2025. Nedan går att läsa en icke teknisk sammanfattning av utredningens innehåll.

Bakgrund och syfte

E.ON Energiinfrastruktur AB (E.ON) bedriver fjärrvärmeverksamhet i bland annat Malmö. Produktionen av fjärrvärme i Malmö sker i flera olika anläggningar och den producerade fjärrvärmen levereras till kunderna via ett fjärrvärmenät som omfattar Malmö stad och Burlövs kommun.

E.ON planerar att bygga ett nytt kraftvärmeverk för samtidig produktion av fjärrvärme och el baserat på förnybara och återvunna bränslen. Syftet med anläggningen är att ersätta produktion av fjärrvärme i äldre anläggningar för att säkerställa en trygg försörjning av värme och el, och på så sätt erhålla en försörjning som är långsiktigt miljömässigt och ekonomiskt hållbar.

Den planerade anläggningen

Anläggningen kommer i huvudsak att bestå av en ångpanna med turbin, rökgasrening, rökgaskondensering samt system för beredning, hantering och lagring av bränslen. De bränslen som kommer att vara aktuella att elda i pannan är i huvudsak skogsbränslen, biprodukter från skogsindustrin i form av spån och bark samt återvunna träbränslen, s.k. returträ.

För att svara mot el- och värmebehovet planeras den totalt tillförda bränsleeffekten att vara maximalt 210 MW. Tillförd bränsleenergi till pannan förväntas bli upp till cirka 1 300 GWh per år vid maximala driftförhållanden. Av denna förbrukning

bedöms den förväntade högsta förbrukningen av bränslen som klassas som avfallsbränslen (t ex returträ) kunna komma att bli upp till cirka 190 000 ton per år (motsvarar cirka 665 GWh per år). Upp till cirka 19 000 ton per år av avfallsmängden kan komma att utgöras av impregnerat trä, bränsle som klassas som farligt avfall.

Lokalisering

För att hitta bästa platserna för den planerade anläggningen har en lokaliseringsutredning genomförts, en utredning som har pågått under flera år. Flera alternativ har studerats; två alternativ i Norra hamnen (ett i den västra delen och ett i den östra delen) samt ytterligare alternativ i Sallerup, Elisedal, Petersborg och Ingvalla.

För lokaliseringsalternativen Sallerup, Elisedal, Petersborg och Ingvalla saknas förutsättningar för rationella transporter av bränslen. Dessa alternativ är dessutom betydligt närmre bostäder. Det västra alternativet i Norra hamnen är inte längre tillgängligt för den planerade verksamheten, eftersom kommunen har beslutat om andra verksamheter där. Därför kvarstår endast det östra lokaliseringsalternativet i Norra hamnen som ett möjligt alternativ för det planerade kraftvärmeverket. Lokaliseringsutredningen visar att detta är ett lämpligt alternativ för det planerade kraftvärmeverket.

Transporter

Mest transportkrävande är bränsle till anläggningen och aska från anläggningen. Transportbehovet varierar över året och behovet är störst på vintern och minst på sommaren.

Det kommer att finnas goda möjligheter till transporter med lastbil, fartyg och järnväg för bränsle. Fördelningen av transportslag kommer att variera över tid. När anläggningen byggs kommer det inte att finnas ett järnvägsspår in till anläggningen. Baserat på förutsättningar som gäller inledningsvis bedöms det totala antalet lastbilstransporter till

upp till ca 14 000 per år (enkel väg) och fartygstransporter upp till 45 fartygsanlöp per år. När järnvägsspåret finns på plats in till verksamhetsområdet bedöms bränsletransporter med tåg kunna bli ca 100 per år. Behovet av lastbils- och fartygstransporter minskar då.

Utsläpp till luft och restprodukter

Utsläppen till luft från det planerade kraftvärmeverket beräknas vid maximalt driftfall för pannan bli högst 3 ton stoft, 30 ton svaveldioxid och 160 ton kväveoxider per år. Dessutom bildas fasta restprodukter från förbränningen i form av askor. Mängden fasta restprodukter från kraftvärmeanläggningen bedöms vid maximalt driftfall för pannan till 25 000 ton per år.

Utsläpp till vatten

Utsläpp till vatten från kraftvärmeanläggningen kommer att bestå av renat rökgaskondensat och renat dagvatten inklusive renat processavloppsvatten. Renat vatten från processen kommer att återvinnas i stor utsträckning. De primära riskämnen i utsläpp till vatten är ammoniumkväve och metaller.

Miljöeffekter

Luftkvalitet

Resultaten från spridningsberäkningarna visar att inga miljökvalitetsnormer för partiklar, kvävedioxid eller svaveldioxid riskerar att överskridas. Resultaten visar också att miljökvalitetsmålen underskrids. Även nya miljökvalitetsnormer som kommer att gälla från och med 2030 underskrids med marginal.

Vattenrecipient

De bedömda utsläppen till vatten från kraftvärmeverket kommer inte att leda till annat än marginell miljöpåverkan. Haltbidragen av aktuella ämnen är teoretiskt möjliga att beräkna på vattenförekomstnivå, men de kommer inte att vara praktiskt möjliga att kvantifiera. Det föreligger ingen anledning att befara att det framtida utsläppet kommer att försvåra eller äventyra möjligheten att framgent innehålla miljö kvalitetsnormerna.

Grundvatten

Vissa av de schaktningsarbeten som krävs för att uppföra den planerade anläggningen kommer att kräva bortledning av grundvatten under byggskedet. En utredning visar att genom att vidta skyddsåtgärder, som E.ON åtar sig, kan schaktningsarbeten utföras utan risk för skadlig påverkan på allmänt eller enskilt intresse.

Föroreningar i mark och grundvatten

Provtagningar i mark och grundvatten har genomförts i ca 50 punkter inom området för det planerade kraftvärmeverket. Analysresultaten visar på värden under Naturvårdsverkets riktvärden för mindre känslig markanvändning utom i två punkter. Inga arbeten planeras i närheten av de två punkterna, som skulle försvåra en eventuell, framtida sanering.

Buller

Beräkningarna av bullerpåverkan visar att det planerade kraftvärmeverket uppfyller Naturvårdsverkets riktlinjer för externt industribuller från nyetablerad industri vid närmaste bostäder. Byggnationen av anläggningen kan även utföras utan risker att överskrida riktvärdena i Naturvårdsverkets allmänna råd om buller från byggarbetsplatser.

Påverkan på skyddsvärda områden

En naturvärdesinventering av det planerade verksamhetsområdet visar på att det finns ett fåtal arter som är skyddade igenom artskyddsförordningen inom området. För två av dessa, åkerros och klotullört, bedöms dispens enligt förordningen erfordras. Detta bedöms inte försvåra upprätthållandet av en gynnsam bevarandestatus hos artens bestånd i dess naturliga utbredningsområde.

Miljörisker

En miljöriskanalys har genomförts för att identifiera potentiella olyckshändelser som kan leda till skador på miljö, hälsa och egendom. Det finns händelser som innebär att omgivningen skulle kunna påverkas såsom brand i bränslestackar och utsläpp av ammoniak. Det finns även risk att olyckor i närliggande verksamhet i Energihamnen skulle kunna påverka den planerade verksamheten, till exempel brand i oljecistern och stort utsläpp av brännbara gaser. Den sammanvägda bedömningen är att verksamheten kan bedrivas med en acceptabel risknivå utifrån omgivningens riskperspektiv, baserat på de riskreducerande åtgärder som E.ON åtar sig att vidta.

Riksintressen

Riskutredningen som är utförd visar att med de riskreducerande åtgärder som E.ON avser genomföra är riskerna för närliggande verksamheter, övriga verksamheter i hamnen och riksintresset hamn acceptabla. Påverkan på Natura 2000-område bedöms som försumbart. Inte heller riksintresset kustzon och sjöfart bedöms påverkas.

Hushållning med naturresurser och påverkan på växthuseffekten

Den planerade anläggningen kommer enbart att använda förnybar och återvunnen energi. Energin i bränslet kommer att utnyttjas maximalt bland annat genom att anläggningen förses med rökgaskondensering. Anläggningen kommer

förutom fjärrvärme att producera el, något som är betydelsefullt speciellt i denna region av landet. Anläggningens vattensystem kommer att slutas och vatten kommer att återanvändas i anläggningen i så stor omfattning som möjligt för att begränsa förbrukningen av stadsvatten. Energieffektiviteten kommer att beaktas vid projekteringen av anläggningen och vid upphandling av utrustning. Det planerade kraftvärmeverket bedöms ha en marginell positiv påverkan på växthuseffekten jämfört med nollalternativet (om anläggningen inte byggs).

Överensstämmelse med miljömål

Den planerade verksamheten bedöms inte försvåra att de nationella, regionala eller lokala miljömålen uppfylls.

Kommunala planeringsunderlag

Övrigt planeringsunderlag