



## GRANSKNINGSHANDLING

# SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för fastigheten Hamnen 22:192 i Hamnen i Malmö

### Innehållsförteckning

<b>Kapitel 1 - Inledning .....</b>	<b>2</b>
Hur samrådet bedrivits .....	2
<b>Kapitel 2 - Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstaganden .....</b>	<b>2</b>
Myndigheter .....	2
Kommunala och regionala organ .....	6
Övriga remissinstanser .....	8
<b>Kapitel 3 - Sammanfattning av ändringar efter samrådet .....</b>	<b>12</b>

## Kapitel 1 - Inledning

### Hur samrådet bedrivits

Samrådstiden var 25 februari – 25 mars 2019. 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-2018-710-41

#### Förenlighet med ÖP och Länsstyrelsens granskningsyttrande

För området gäller översiktsplan för Malmö stad, antagen 31 maj 2018. Planförslaget är enligt planhandlingarna upprättat i enlighet med översiktsplanen, som anger markanvändningen ny blandad stadsbebyggelse för planområdet.

Av granskningsyttrande till översiktsplanen framgår att för området kvarstår följande frågor att hantera i aktuell planläggning:

- Risk för att Riksintresse Malmö Hamn inte tillgodoses
- Risken för människors hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor avseende farliga och miljöstörande verksamheter samt farligt-gods-leder **(1)**

Länsstyrelsens formella synpunkter

#### Riksintresse Malmö Hamn (3 kap 8 § MB)

Området omfattas av riksintresse för Malmö Hamn där riksintressepreciseringen (rapport Skåne i utveckling 2011:1, Länsstyrelsen Skåne) för aktuellt planområde anges för befintliga hamnterminaler samt markområde för hamnanknuten industriell verksamhet. Av preciseringen framgår att för att säkra möjligheterna till fortsatt hamnverksamhet måste miljöstörningar från hamnen beaktas. Vid planering och tillståndsgivning ska hänsyn tas till hamnens påverkan på omgivande områden. Influensområdet bestäms dels av hamnens fysiska utbredning, inklusive framtida utbyggnadsområden, dels av de restriktioner som beror på de miljöstörningar, såsom buller och luftföroreningar, hamnverksamheten ger upphov till. Härutöver ska de risk- och säkerhetsaspekter som är kopplade till hamnverksamheten beaktas. En svårighet, som bör uppmärksammas, är att planeringsåtgärder även långt från hamnen kan påverka dels möjligheterna till transporter till och från hamnen, dels villkoren för den egentliga hamnverksamheten.

I sammanhanget konstaterar Länsstyrelsen att det framförallt är risk- och störningsfrågor kopplade till hamnens verksamhet idag och för en framtida utveckling som behöver vägas in i bedömningen av planförslagets konsekvenser för riksintresset. Då Länsstyrelsen anser att då redovisningen i planhandlingarna vad gäller olycksrisk och risk för störningar behöver kompletteras och utvecklas behöver kommunen även se över bedömningarna för förslagets konsekvenser för riksintresse Malmö hamn. **(2)**

### Riksintresse kustzon (4 kap 4§ MB)

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att det inte finns några hinder utifrån 4 kap. 1 och 4 §§ MB för föreslagen markanvändning.

### Hälsa och säkerhet

#### *Risker kopplade till farliga verksamheter*

Av handlingarna framgår att har riskutredning för fördjupad översiktsplan för Nyhamnen (FÖP Nyhamnen), PM Risk och Säkerhet (Tyréns AB, 2017-11-23) använts för att utreda påverkan avseende akut olycksrisk. I granskningsyttrande över FÖP Nyhamnen (ej antagen) påpekade Länsstyrelsen att PM Risk och säkerhet är begränsat till verksamheter som hanterar brandfarlig vara på närliggande fastigheter samt att det inte kan uteslutas att det finns verksamheter som hanterar exempelvis giftiga gaser eller gods som utvecklar giftiga gaser vid brand. Vidare används som underlag utdrag från Copenhagen Malmö Port (CMP) miljötillstånd med en redovisning av aktuella tillstånd för brandfarlig vara som finns inom CMP. Länsstyrelsen konstaterar att dessa verksamheter inte prövas i CMPs miljötillstånd och därför redovisas mer översiktligt.

Sammantaget bedömer Länsstyrelsen att det saknas underlag för att ge en mer komplett bild av hamnområdets verksamheter och andra verksamheter utanför hamnen som kan påverka planområdet vad gäller riskerna för människors hälsa och säkerhet vad gäller risken för olyckor. Vidare saknas ett flertal Sevesoklassade verksamheter av betydelse för områdets riskbild. Det gäller t.ex. verksamheter i Oljehamnen såsom OKQ8 AB, Interterminals Sweden AB och Nordic Storage AB. Enbart detta konglomerat av anläggningar som hanterar stora mängder petroleumprodukter har betydelse för den ackumulerade risken, konsekvenserna och effekterna av t.ex. en brand. Dessa är anläggningar som Länsstyrelsen även bedömer vara verksamheter som ingår i funktioner för riksintresse Malmö hamn. Även Voestalpine Böhler Welding (tidigare Avesta Finishing Chemicals) strax nordöst om planområdet längs Lodgatan klassas som en Sevesoverksamhet som hanterar bl.a. fluorvätesyra som kan bilda giftig gas. Denna verksamhet nämns inte i underlagen och denna risk har därför inte beaktats.

Länsstyrelsens slutsats är att det finns ett flertal riskfrågor som inte vägts in i bedömningen för FÖP Nyhamnen och således kvarstår dessa även för nu föreslagen planläggning. Det saknas därför ett tillräckligt underlag för att få en samlad bild av risknivån och den ackumulerade risken för föreslagen markanvändning. Detta behöver även vägas in i bedömningen av konsekvenserna för riksintresse Malmö hamn.

Redovisningen av risken för människors hälsa och säkerhet måste utvecklas och planhandlingarna kompletteras innan planen kan antas. Länsstyrelsen bedömer att det inte är möjligt att pröva områdets lämplighet för föreslagen bebyggelse utan en sådan komplettering. **(3)**

#### *Markföroreningar samt miljöstörande och hälsofarliga ämnen i befintlig byggnad*

Av planhandlingarna framgår att utifrån de utredningar som gjorts föreligger inga efterbehandlingskrav avseende förorenad jord för nuvarande eller planerad markanvändning inom markområdet kring magasinsbyggnaden M1. Samtidigt anges att undersökningen är översiktlig och det inte kan uteslutas att marken inom icke undersökta områden inom fastigheten kan vara förorenad. Risken för markföroreningar i halter över de generella riktvärdena för mindre känslig markanvändning bedöms som liten. Vad gäller själva byggnaden redovisar handlingarna att det finns byggnadsmaterial som bedöms innehålla miljöstörande och hälsofarliga ämnen som ska omhändertas vid/inför renovering. Inom byggnaden finns även tre stycken oljetankar och oljepannor.

Länsstyrelsen menar att markens lämplighet inom hela planområdet ska vara fullständigt utredd i planprocessen. I sammanhanget är även risken för markföroreningar under befintlig byggnad relevant att bedöma samt eventuella konsekvenser av dessa för föreslagen ny användning av byggnaden.

Det är oklart vad som avses i handlingarna vad gäller rekommendationen att en rivningsplan upprättas. Då byggnaden inte ska rivas i sin helhet omfattas inte åtgärden av rivningslov. Det kan dock vara en anmälningspliktig åtgärd. Således bör handlingarna tydliggöra förfarandet för den renovering som ska utföras och om hanteringen av miljöstörande ämnen i byggnadsmaterial som identifierats vid utförd inventering hanteras inom ramen av en anmälan till byggnadsnämnden. Kommunen är tillsynsmyndighet.

Sammantaget bedömer Länsstyrelsen att handlingarna måste kompletteras för att det ska gå att bedöma om föroreningsfrågan är tillräckligt utredd och inte utgör risk för människors hälsa och säkerhet vid ett genomförande av planförslaget. **(4)**

#### Länsstyrelsens rådgivning- plantekniska frågor

För varsamhetsbestämmelsen k1 hänvisas till planbeskrivningens rubrik Värdefulla karaktärsdrag ska till tas tillvara vid ändring. Länsstyrelsen konstaterar att vägledningen är omfattande under nämnda rubrik och det anges både ska-krav och vägledning som är mer av rekommenderande karaktär. Det är därför oklart vad som vid kommande prövningar ska vägas in. Länsstyrelsen rekommenderar att de karaktärsdrag och värden som ska värnas och bibehållas till sin utformning och utseende preciseras i planbestämmelsen. Planbeskrivningen bör ange syfte och motivering till bestämmelserna samt eventuella överväganden och slutsatser som gjorts i planarbetet. **(5)**

#### Länsstyrelsens bedömning

Länsstyrelsen anser att planhandlingarna behöver kompletteras gällande risken för människors hälsa och säkerhet samt konsekvenserna för riksintresse Malmö hamn. Utan sådan redovisning kan inte Länsstyrelsen bedöma markens lämplighet för föreslaget ändamål, varför planförslaget kan komma att prövas utifrån 11 kap. 10 - 11 §§ PBL. **(6)**

#### *Stadsbyggnadskontorets kommentar:*

- 1. Sedan detaljplanen har varit ute på samråd har en fördjupad översiktsplan för Nyhamnen antagits (Översiktsplan för Nyhamnen- Fördjupning av Översiktsplan för Malmö, antagen av kommunfullmäktige december 2019). Detaljplanen är i överensstämmelse med gällande fördjupad översiktsplan och länsstyrelsens granskningsyttrande över denna. Av Länsstyrelsens granskningsyttrande framgår att vissa frågor behöver studeras vidare i kommande planering, vilket har gjorts i denna detaljplan, se svar nedan.*
- 2. Planområdet har utgått ur riksintresset för Malmö hamn, men eftersom områden även utanför riksintressets fysiska avgränsning kan påverka och påverkas av hamnverksamheten har miljöstyrningar och risk och säkerhetsaspekter, som är kopplade till hamnverksamheten, beaktats i bedömningen av detta planförslags konsekvenser för riksintresset.*

*Planhandlingarna har kompletterats sedan samrådet. För buller, se planbeskrivningen kap 3 Konsekvenser/ Konsekvenser för miljö och hälsa/ Omgivningsbuller. För luftkvalitet, se kap 3 Konsekvenser/ Konsekvenser för miljö och hälsa/ Luftkvalitet. För risk och säkerhet, se svar 3 nedan och kap. 3 Konsekvenser/ Konsekvenser för miljö och hälsa/ Risker och säkerhet.*

*Genomförda utredningar visar att planerad användning i detaljplanen är möjlig och att miljöstyrningar och risk och säkerhet från hamnen inte omöjliggör ny användning av M1. Detaljplanen bedöms inte försvara för de hamnfunktioner som riksintresset ska skydda. Stadsbyggnadskontorets bedömning är fortsatt att detaljplanen inte innebära påtaglig skada för riksintresset Malmö hamn.*

3. *Bedömningen av olycksrisken har kompletterats. Utredningen visar att nuvarande verksamheter i och i anslutning till hamnen inte omöjliggör användning av M1 i enlighet med denna detaljplan, se kap. 3 Konsekvenser/ Konsekvenser för miljö och hälsa/ Risker och säkerhet*
4. *I planarbetet har stadsbyggnadskontoret gjort bedömningen att genomförd miljöteknisk markundersökning är gjord enligt gängse regler och tillräcklig för att bedöma markens lämplighet.*

*En kompletterande utredning för att undersöka risk för markföroreningar under befintlig byggnad har gjorts efter samrådet. Planbeskrivningen har kompletterats med resultat från denna, se kap 3 Konsekvenser/ Konsekvenser för miljö och hälsa/ Markföroreningar.*

*Texten om förorening i byggnad har förtydligats och text om rivningsplan har korrigerats till en rekommendation om att en avfallsbakteringsplan tas fram, se kap 3 Konsekvenser/ Konsekvenser för miljö och hälsa/ Förorening i byggnad.*

5. *Stadsbyggnadskontoret önskar inte ytterligare precisera, i planbestämmelser på plankartan, de karaktärsdrag och värden som ska värnas och behållas. Detta eftersom byggnaden är stor och det är svårt att fånga alla väsentliga karaktärsdrag i planbestämmelser. Stadsbyggnadskontoret har därför, i enlighet med Boverkets handbok om plan- och bygglagen (PBL- Kunskapsbanken), valt att ge planbestämmelsen en mer öppen formulering och kombinera denna med en värdebeskrivning i planbeskrivningen där byggnadens värden och karaktärsdrag beskrivs.*

*Varsambetsbestämmelsen i plankartan har förtydligats med att det är karaktären som hamnmagasinet som avses bibehållas med avseende på utemiljö, utformning, konstruktion, material och byggnadsdetaljer. I planbeskrivningen har texten renodlats så att de "ska-krav" och den "vägledning" som fanns där under samrådet har arbetats bort. Endast hamnmagasinet värdefulla karaktärsdrag beskrivs.*

6. *Har kompletterats enligt svar 2 och 3 ovan.*

#### **Trafikverket**, diarienummer SBN- 2018-710-31:

Trafikverket delar bedömningen att planen inte kan antas innebära påtaglig skada på riksintresset Malmö hamn. Angående föreslagen ny avgränsning av riksintresset Malmö hamn, se vårt yttrande över den fördjupade översiktsplanen för Nyhamnen (TRV 2018/55696, SBN-2014-379).

*Stadsbyggnadskontorets kommentar:*

*Noterat.*

#### **Kommunala lantmäterimyndigheten Malmö stad**, diarienummer SBN-2018-710-44:

I planbeskrivningen under konsekvenser lägg till information om servitut på Hamnen 22:192. Servitut ska bildas till förmån för fastigheten. Servitutet ska ge fastigheten/tomträttsinnehavaren rätt att köra över Hamnen 22:164 för att komma till gata.

*Stadsbyggnadskontorets kommentar:*

*Planbeskrivningen har korrigerats enligt synpunkt.*

## **Kommunala och regionala organ**

**Tekniska nämnden**, diarienummer SBN-2018-710-42:

Detaljplanen möjliggör att magasinsbyggnaden M1 kan komma till fortsatt användning, vilket är mycket positivt. Den breda användning som planförslaget föreslår ger goda möjligheter att utveckla byggnaden till ett attraktivt besöksmål, som kommer att utgöra en viktig del i den framtida omvandlingen av Nyhamnen. I övrigt har tekniska nämndens delegation 1 inget att erinra.

**Miljönämnden**, diarienummer SBN-2018-710-38:

Malmö stad har högt ställda hållbarhetsmål i bland annat översiktsplanen, Malmökommissionens rapport och miljöprogrammet för Malmö. Miljönämnden anser att den fysiska planeringen är ett kraftfullt verktyg som rätt använt kan bidra till att nå dessa mål. I detaljplaneringen har staden rådighet och möjlighet att skapa förutsättningar för en socialt, ekologiskt och ekonomiskt hållbar utveckling.

Syftet med detaljplanen är att säkerställa att magasinsbyggnadens, M1:s, kulturmiljövärden bevaras samt att pröva lämpligheten för en bred användning av byggnaden, med fokus på besöksverksamhet och publika verksamheter.

Detaljplanen ger förutsättningarna att kunna skapa det syfte som har tagits fram för detaljplanen genom föreslagen framtagen plankarta och planbeskrivning. M1 kommer förhoppningsvis kunna bidra till att skapa liv och rörelse, attraktivitet och identitet för Malmös nya stadsdel Nyhamnen.

På startblocket lyfte miljönämnden främst följande; markföroreningar är konstaterade inom planområdet varpå dessa behöver utredas i förhållande till byggnadens planerade användning, byggnaden behöver utredas för förorenad byggnad, klimatanpassning då planområdet ligger under + 3 meter samt parkeringsmöjligheter för såväl bil som cykel. Miljönämnden anser att detaljplanen, i planbeskrivningen samt i plankartan, på ett godtagbart sätt hanterar de konsekvenser som miljönämnden har lyft i det tidiga skedet.

Miljönämnden vill framföra följande synpunkter som bör beaktas i det fortsatta planarbetet.

### Luftkvalitet

Enligt planens bestämmelse S1 kommer etablering av gymnasie- och vuxenutbildning vara möjlig. Planområdets västra del riskerar att utsättas för luftföroreningar som överskrider det nationella miljökvalitetsmålet för kvävedioxid (20 µg/m<sup>3</sup>).

Luftkvaliteten runt skolor ska vara god. En lämplig placering av en skola ska ske utifrån vägtrafik, industrier och annat som kan påverka luftkvaliteten. Det finns miljökvalitetsnormer för luft som reglerar vilken luftkvalitet som kan accepteras. Om en skola placeras i ett område där det finns högre luftföroreningar än rekommenderat, krävs det att verksamheten utför åtgärder för att förbättra luftkvaliteten i skolan. Även delmålen inom det nationella miljömålet ”frisk luft” ska klaras. Gränsvärdet för luftföroreningar är 20 µg/m<sup>3</sup> kvävedioxid, om halten är högre än det är det ingen lämplig plats för att bedriva en skolverksamhet. En fördjupad analys av luftföroreningsflöden behöver därför genomföras och resultatet ska vara vägledande i den fortsatta planeringen.

### Skolor och förskolor

Skolor är definierade som miljöfarlig verksamhet enligt 9 kap 1, 3 och 9 §§ samt Förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (1998:899) 38 § miljöbalken. Det innebär att verksamheten senast 6 veckor innan start måste anmälas till miljöförvaltningen.

*Stadsbyggnadskontorets kommentar:*

*En luftkvalitetsbedömning har genomförts och resultatet redovisas i planbeskrivningen, se kap 3 Konsekvenser/ Konsekvenser för miljö och hälsa/ Luftkvalitet.*

**Fritidsnämnden**, diarienummer SBN-2018-710-45:

Stadsbyggnadsnämndens ambition är att byggnaden till så stor del som möjligt ska fyllas med publika och kulturella verksamheter, såsom t.ex. museum, konsertlokal, studios och högre utbildningsverksamhet, men även kontor och publika centrumfunktioner såsom arkitektur- och webbyråer, hantverk, butiker, restaurang, frisk- och primärvård samt mikrobryggeri. Förhoppningen är att byggnaden ska bidra med identitet, attraktivitet och liv och rörelse i den kommande stadsdelen Nyhamnen och att den ska bli ett attraktivt besöksmål för Malmöborna.

Med tanke på ambition och förhoppning kring detaljplanen anser fritidsnämndens arbetsutskott att det vore klokt om föreningslivets möjligheter att bidra genom verksamheter i byggnaden särskilt beaktas i den fortsatta planeringen.

*Stadsbyggnadskontorets kommentar:*

*Detaljplanen skapar möjlighet även för föreningar att etablera sig i byggnaden. Frågan skickas vidare till framtida tomträttsinnehavare.*

**Servicenämnden**, diarienummer SBN-2018-710-37:

Servicenämnden ställer sig positivt till detaljplanens syfte och har inget att erinra mot förslaget.

**VA Syd – Ledningsnät**, diarienummer SBN-2018-710-34:

VA SYD ledningsnät avger följande yttrande:

Under punkt 3.2 Konsekvenser för miljö och hälsa, Risker och säkerhet, Höga havsnivåer  
Beskrivs höjdförhållanden för marken inom planområdet. Byggnadens placering samt att den innehåller en källare gör att den är utsatt för risk för översvämning, både vid höga havsnivåer men även vid kraftiga regn som genererar markavrinning. Planen anger att teknisk utrustning inte bör förvaras i källarvåningen, men då risken är hög för vatteninträngning bör det som ev. förvaras i källarplanet tåla att vara utsatt för väta. **(1)**

Under Vattenkvalitet

I planen står att ”Dagvattnet från planområdet avleds via privat ledning och bedöms inte försvåra möjlighet att uppnå mål för miljö kvalitetsnormer för vatten”. Frågan gällande dagvattenkvalitet och dess påverkan på recipienten har under de senaste åren fått större fokus. Lagstiftningsändringar i miljöbalken som gäller skärpning av tillämpningen av miljö kvalitetsnormerna (MKN) för vatten har skett och de träder i kraft nu i år.

Detta bör föranleda att större hänsyn tas till de markföroreningar som identifierats i utförda undersökningar, samt bedöma om framtida dagvattenutsläpp riskerar att försämra någon kvalitetsfaktor för MKN för aktuell recipient, eller om utsläppet även kan äventyra att MKN kan nås framöver. Nyhamnen utgör ett större samlat exploateringsområde, det finns därför ett behov av att i ett större sammanhang fundera kring om det finns risk för att den framtida exploateringen kan medföra att det sker en icke tillåten påverkan på MKN. Eventuella utredningar får då omfatta hur lösningar för att rena dagvatten från området kan utformas, sådana lösningar skulle potentiellt kunna behöva yta. **(2)**

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

1. Tillägg i planbeskrivningen har gjorts beträffande annat material som inte tål väta.
2. Planområdet är till största del bestående av befintlig byggnad. Ingen plats finns för fördröjning och rening av dagvatten inom planområdet.

Enligt den markmiljöutredning som är utförd under planprocessen (Ramboll 2020-04-22) finns viss risk för påverkan på vattenkvaliteten av funna, förhöjda föroreningshalter. Den föroreningspåverkade jorden och materialet som finns inom planområdet planeras att tas bort. Plankartan har kompletterats med en planbestämmelse som innebär att startbesked för byggnation inte fås förrän markföroreningar har avhjälpts. Borttagande av förorening kan bidra till förbättrad viss förbättrad vattenkvalitet. Planbeskrivningen har kompletterats med denna bedömning.

Byggnaden är i dag ansluten till befintlig, privat dagvattenledning som ägs av CMP, som initialt planeras användas. Planen kommer att genomföras innan exploateringsområde Nyhamnen är utbyggt. När Nyhamnen byggs ut finns möjlighet att ansluta byggnaden till övriga dagvattenlösningar för fördröjning och rening i Nyhamnen och till kommunala dagvattenledningar.

**Region Skåne - regionala utvecklingsnämnden**, diarienummer SBN-2018-710-40:

Region Skåne ser positivt på att Malmö stad ger förutsättningar för att bevara och utveckla en bevarandevärde byggnad.

## Övriga remissinstanser

**CMP- Copenhagen Malmö Port**, diarienummer SBN- 2018-710-35:

CMP har mottagit rubricerad handling och granskning har skett ur den kommersiella hamnverksamhetens synvinkel. CMP har följande synpunkter.

### Legalt

Enligt planbeskrivningen är genomförandetiden 5 år från det datum då beslutet att anta detaljplanen vinner laga kraft. Om det antas att beslutet fattas i år eller nästa år så har planen genomförts till år 2024 eller 2025.

I dagsläget innefattas M1 och arealerna runt omkring i CMP: miljötillstånd. En avvecklingsplan har tagits fram för Nyhamnen och Södra Frihamnen i enlighet med villkor 28 i CMP:s miljötillstånd. Vid samråd med Länsstyrelsen framkom det att Länsstyrelse vill hantera samtliga avvecklingar som ett ärende. Framtagning av handlingar pågår och beräknas överlämnas till Länsstyrelsen inom kort. M1 och arealerna runt omkring borde därför ha utgått ur CMP:s miljötillstånd innan 2024. **(1)**

### Nyttjande av kaj 605

På sidan 7, andra stycket under avsnittet Utemiljö anges det att ”I norr finns en stensködd kaj med järnpollare, där fartyg kunde lägga till.” I dagsläget har CMP tillgång till denna kaj och det finns inte heller några begränsningar gällande nyttjande av kaj 605 till det att befintliga nyttjanderätten löper ut. **(2)**

### Buller

I planbeskrivningen hänvisas det till en bullerutredning daterad 2018-02-02. CMP vill upplysa att det finns en nyare utredning med fokus på hamnverksamhetens bullerpåverkan på Nyhamnen (2019-01-25). Detta innebär att nivåerna dagtid på södra sidan bör höjas till 55-60 dBA samt att det även finns värden för natttid som saknas i föreliggande planbeskrivning. I den nya utredningen återfinns även maximala ljudnivåer. Med tanke på att fartyg kan



ligga vid kaj 605 är buller och lågfrekvent buller en viktig aspekt vid renoveringen av M1. **(3)**

#### Riksintresse

Huruvida detaljplanen skadar riksintresset eller ej beror starkt på de diskussioner som pågår om nyttjanderätten mellan CMP och FGK samt Länsstyrelsens tolkning. **(4)**

#### Säkerhet

Säkerheten hos en hamn regleras av flera lagar, direktiv och reglementen t ex ISPS, Hamnskydd, AEO (tull) och säkerhetsskyddslagens bestämmelser. Huruvida en hamn uppfyller säkerhetsnivån granskas och godkänns av myndigheter såsom Transportstyrelsen.

Det är främst på kajsidan där det kan uppstå utmaningar i att efterleva t ex Sjöfartsskydds- och Hamnskyddsreglerna. Därför är det viktigt att kajgatan inte är tillgänglig från M1 samt att terrasser, balkonger och fönster på kajsidan säkras så att tillgång till kajgatan förhindras likaså att objekt inte kan kastas ner på gatan eller på fartyg.

Så länge M1 ligger i en enklav inom CMP:s ISPS-område måste det även vid övriga gränsdragningar säkras att det inte kan förekomma icke-auktorerad tillgång till CMP:s arealer.

En risk- och sårbarhetsanalys (PFSA - Port Facility Security Assessment) behöver utföras för att identifiera de nödvändiga säkerhetsåtgärderna. CMP samarbetar gärna med SBK vid framtagningen av denna. **(5)**

#### Ändamålet med M1

CMP har ingen påverkan på vad SBK vill att byggnader används till men vi vill ändå ställa frågan varför de flesta nedlagda industribyggnaderna i staden ska användas till bostäder, kontor eller kultur? T ex lokstallarna i Kirseberg/Sorgenfri, u-båtshallarna i Dockan, Arena 305 i Sofielund, båghallarna på Nobelvägen, Boulebar på Drottningtorget, Chokladfabriken på Bergsgatan, nya Saluhallen och samtidigt har Hyllie Arena och Malmö Live byggts.

Malmö är också en CleanTech-stad (<http://www.malmobusiness.com/cleantech/>) och en kunskapsstad med tillgång till flera universitet (Malmö, Lund, SLU, WMU, Köpenhamn), flera gymnasier och organisationer såsom Sustainable Business Hub, MINC, Innovation Skåne, Invest in Skåne m fl. Varför inte även satsa på forskning och hamn- eller havrelaterad innovation såsom man gjort i Rotterdam? Rotterdamsche Droogdok Maatschappij (RDM) har fått stor internationell uppmärksamhet och sett flera innovationer komma ut på den kommersiella marknaden <https://makercity.com/rotterdam-from-innovation-district-to-maker-city/>. CMP samarbetar gärna med Malmö stad om ett sådant projekt skulle vara av intresse för er. **(6)**

#### *Stadsbyggnadskontorets kommentar:*

- 1. När CMP lämnar ytorna kring M1 behöver miljötillståndet uppdateras och rätt ytor ingå i det. Om annan verksamhet, i en övergångsperiod, bedrivs på ytor där CMP har miljötillstånd, då faller denna verksamhet under de krav som gäller i miljötillståndet. För den användning som planeras i M1 bör detta inte innebära något problem då verksamheten inte bullrar eller släpper ut några föroreningar.*
- 2. Kajen ingår inte i planområdet. Texten om kajen är en beskrivning av det historiska förhållandet mellan magasinsbyggnaden och kajen. SBK är medveten om att CMP har nyttjanderätt till kajen och har under planprocessen fört diskussioner med CMP om bland annat en säkerhetslösning för kajen, se svar 5 nedan.*
- 3. Planbeskrivningen har uppdaterats med nya bulleruppgifter.*
- 4. Planområdet har utgått ur Riksintresset och en överenskommelse om att CMP ska avsluta sin verksamhet i anslutning till planområdet senast 31/12 2027 finns.*

5. *Så länge CMP använder kaj norr om planområdet finns möjlighet att avskärma denna från M1. Efter samrådet har SBK och FGK arbetat tillsammans med CMP för att hitta en säkerhetslösning. Framtagande av säkerhetslösning pågår.*
6. *Planen möjliggör Centrum, besöksanläggning, gymnasie- och vuxenutbildning och småskalig produktion av varor med tillhörande försäljning, vilket kan möjliggöra för verksamheter ni nämner. Frågan skickas vidare till framtida tomträttsinnehavare.*

**E.ON Energidistribution AB (elnät)**, diarienummer SBN-2018-710-28:

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

**Weum Gas AB**, diarienummer SBN-2018-710-27:

Weum Gas AB tidigare E.ON Gas Sverige AB, har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende.

Då vår servisledning är utmärkt i plankartan med -G- och ligger utanför planområdet så har vi ingen erinran på plankartan.

Gasledningar är underkastade Energigasnormens regler (EGN) som bland annat anger minsta skyddsavstånd mellan ledning och byggnad inom tätbebyggelse samt närmaste gräns för område med förväntade grävningsaktiviteter.

För ledningsvisning hänvisar vi till [www.ledningskollen.se](http://www.ledningskollen.se), som redovisar med kartunderlag och dxf-fil.

Weum Gas förutsätter att eventuella kostnader i samband med planens genomförande såsom flyttningar eller ändringar av våra befintliga anläggningar bekostas av exploitören.

Det är viktigt att samråd sker med Weum Gas områdeshandläggare Basma Aslaif redan i tidigt projekteringskede om arbete sker i närheten av gasledningen.

Biogas/naturgas är ett mycket effektivt energialternativ för att uppnå ekologisk hållbar utveckling och möjligheten finns även att kombinera olika energilösningar för att uppnå minskad klimatpåverkan.

Det finns många handelsaktörer på marknaden som redan idag erbjuder leveransavtal med möjligheten till 100% biogas och därmed uppfyller kravet på förnybar energi enligt 2 kap 5 § Miljöbalken.

Weum Gas AB, Kundtjänst tfn 0774-41 42 00.

*Stadsbyggnadskontorets kommentar:*

*I planbeskrivningen (4.3) framgår att eventuell flytt eller ombyggnad av ledningar bekostas av exploitören.*

**Malmö Universitet**, diarienummer SBN-2018-710-30:

Malmö universitet har getts möjlighet att svara på rubricerad samrådshandling och vill med anledning härmed lämna våra synpunkter.

För Malmö universitet räkning är det nödvändigt och viktigt att det finns expansionsutrymme för ett växande universitet. Detaljplanen avser område som är i anslutning till kvarteret där universitetet verkar, Kv. Niagara och Kv. Orkanen och närområdet är viktigt för våra studenter, anställda och besökare.

Vi noterar att under användning/ändamål finns både S1 och S med. Högre utbildning behöver lokaler med olika behov såsom högre våningshöjd, vilket med all säkerhet kan inrymmas i gamla industrihallar.

Utvecklingen av Nyhamnen är väldigt intressant för oss då vi redan är etablerade på universitetsholmen och i Västra Hamnen. Vi ser gärna att en del av bostäderna som kommer byggas i detta område innefattar studentbostäder då det nu råder brist på det i Malmö.

Gång- och cykelstråk ser vi som en självklar förbindelse i området. Kajerna är en attraktiv miljö som behöver göras tillgängliga så snart som möjligt och under hela färdigställandeprocessen av området. Det krävs temporära lösningar och en genomtänkt plan för hur området ska kunna vara tillgängligt under alla de år som det tar att bygga färdigt.

*Stadsbyggnadskontorets kommentar:*

*Synpunkterna noteras. Just denna detaljplan innehåller inte bostäder eller gång- och cykelstråk.*

**E.ON Energilösningar AB**, diarienummer SBN-2018-710-26:

E.ON Energilösningar AB (Värme) har tagit del av inkomna handlingar i rubricerat ärende och har inget att erinra mot denna detaljplan och ser fram emot att kunna ansluta nya fastigheter till fjärrvärmenätet.

E.ON:s kontaktperson är Harald Svensson, harald.svensson@e.on.se tfn. 0727-402390

## Kapitel 3 - Sammanfattning av ändringar efter samrådet

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

### Plankarta

- Varsamhetsbestämmelsen i plankartan har förtydligats med att det är karaktären som hamnmagasin som avses bibehållas till sin karaktär med avseende på utemiljö, utformning, konstruktion, material och byggnadsdetaljer.
- Bestämmelsen om korsmark har förtydligats.
- Ny bestämmelse har lagts till om att startbesked för byggnation inte får ges förrän markföroreningar har avhjälpats.

### Planbeskrivning

- Sedan samråd har utredningar/fördjupningar genomförts för följande frågor och resultatet av dem inarbetats i planbeskrivningen:
  - Luftkvalitet
  - Risk
  - Markförorening under byggnad
- Planbeskrivningen har uppdaterats med nya bulleruppgifter.
- Texten om förorening i byggnad har förtydligats.
- Text om magasinets värdefulla karaktärsdrag har renodlats och de ”ska-krav” och den ”vägledning” som fanns där under samrådet har arbetats bort. Endast hamn-  
magasinets värdefulla karaktärsdrag beskrivs nu.
- Text om servitut som ska bildas till förmån för Hamnen 22:192 har lagts till.
- Text om att kajen norr om planområdet ligger inom CMP:s ISPS-område fram till 31/12 2027, med särskilda säkerhetskrav, och att kajen behöver säkras så att obehö-  
riga inte kan nå kajområdet från magasinbyggnaden, har lagts till.

Stadsbyggnadskontoret

Johanna Perlau  
Enhetschef

Anna Vindelman  
Planhandläggare