



GRANSKNINGSHANDLING

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för del av fastigheten Hamnen 21:149 m.fl. i Hamnen i
Malmö

Innehållsförteckning

Kapitel 1 - Inledning	2
Hur samrådet bedrivits	2
Kapitel 2 - Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstaganden	2
Myndigheter.....	2
Kommunala och regionala organ	5
Övriga remissinstanser.....	12
Övriga, ej sakägare	13
Kapitel 3 - Sammanfattning av ändringar efter samrådet.....	14

Kapitel 1 - Inledning

Hur samrådet bedrivits

Samrådstiden var 11 mars – 15 april 2019. Planförslaget skickades för samråd till remissinstanser och sakägare. Planförslaget var tillgängligt för kännedom på 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-2017-295-46:

Risk för översvämning

Av planhandlingarna framgår att planområdets topografi ligger på marknivåer mellan +2,5–+2,9 meter. En planbestämmelse har införts som anger att lägsta plushöjd för färdigt golv i bostäder inte får understiga +3 meter i höjdsystem RH2000. Vid kraftiga regn kan ledningsnätets kapacitet inte vara tillräcklig för att omhänderta de stora mängder vatten som uppkommer. Skyfallsvattnet är istället tänkt att fördröjas lokalt i parkerna eller avledas till hamnbassängen. Det framgår inte vilket fördröjningsbehov som föreligger eller vilka ytor som krävs för vattenhanteringen i området.

Avseende risken för översvämning menar länsstyrelsen att kommunen behöver beakta effekterna av ett förändrat klimat i ett tidsperspektiv som omfattar minst bebyggelsens förväntade livslängd, varför det också finns anledning att ta höjd för ett längre tidsperspektiv än år 2100 och en högre havsnivå än +3,0 meter. Då området ligger lågt och i nära anslutning till hamnbassängen menar länsstyrelsen att kommande planhandlingar tydligare behöver visa att området inte riskerar att drabbas av översvämning orsakade av kraftiga regn i kombination med svårigheter att avleda vatten till följd av en permanent höjd havsnivå och tillfälligt höjda havsnivåer. En sådan redovisning behöver relateras till de ytor och volymer som krävs för bortledning/bortpumpning av vatten. Länsstyrelsen anser att de ytor som krävs för vattenhanteringen i området ska säkerställas inom allmän platsmark. **(1)**

Hälsa och säkerhet

Av planbeskrivningen framgår att det bitvis förekommer markföroreningar inom planområdet. Inventering och undersökning av byggnaderna visar att det i dessa förekommer dels verksamhetsrelaterade föroreningar, dels byggnadsmaterial som innehåller miljö- och hälsostörande ämnen. För att säkerställa en god boendemiljö måste därför avhjälpandeåtgärder för byggnader och mark utföras. Startbesked villkoras i plankartan med en planbestämmelse som innebär att föroreningar i mark och byggnader ska vara avhjälpna innan startbesked ges.

Länsstyrelsen vill uppmärksamma kommunen på att ovan nämnda villkorsbestämmelse endast går att använda för att säkerställa markens lämplighet för bebyggande. Föroreningar som är kopplade till byggnader behöver hanteras på annat sätt. Länsstyrelsen menar därför att kommande planhandlingar tydligare behöver redogöra för hur ansvarsfördelningen ser

ut gällande efterbehandlingen av konstaterade föroreningar i byggnader och hur nödvändiga saneringsåtgärder kan säkerställas i den fortsatta processen.

För att använda villkorsbestämmelsen anser länsstyrelsen att det ska vara säkerställt att marken genom avhjälpandeåtgärder blir lämplig för sitt ändamål, samt att avhjälpandeåtgärderna är realistiska och genomförbara. Föroreningssituationen behöver också vara så pass utredd att det av plankartan framgår inom vilka delar av området som en villkorsbestämmelse är nödvändig. Planhandlingarna behöver kompletteras i detta avseende. **(2)**

Enligt planbeskrivningen sågs risksituationen inom området över i samband med arbetet med planprogrammet för Varvsstaden. Framtagen riskutredning från 2011 konstaterade, enligt planbeskrivningen, att det inte finns några kända risker kopplade till pågående verksamheter i närhet till planområdet. Utanför planområdet är det främst Lantmännen Cerealias verksamhet som är förknippad med risker i form av dammexplosion och brand. Verksamheten ligger söder om planområdet på motsatt sida av hamnbassängen. Det innebär att den kommer ligga cirka 250 meter ifrån de planerade bostäderna. Risknivån för dammexplosioner bedöms som mycket låg. Planområdet bedöms inte påverkas av brandrisker då verksamheten är belägen på motsatt sida av hamnbassängen.

Eftersom ovan nämnda riskutredningen är upprättad 2011 efterfrågar länsstyrelsen ett tydliggörande från kommunen huruvida utredningen kan anses vara fortsatt aktuell för att bedöma riskbilden i området. Länsstyrelsen menar att kommande handlingar även behöver redogöra för hur föreslagen markanvändning i planområdets södra del (samling- och undervisningslokal, restaurang samt café) förhåller sig till riskerna från Lantmännen Cerealias verksamhet. **(3)**

Länsstyrelsens rådgivning

Information om vattenverksamhet. Planförslaget innebär att vattenområdet i den södra delen får överbryggas med gång- och cykelbro samt att bryggor här är tillåtna. Länsstyrelsen vill uppmärksamma kommunen på att detta är åtgärder som definieras som vattenverksamheter. Vattenverksamheter är generellt tillståndspliktiga, men kan i vissa fall vara anmälningspliktiga. **(4)**

Länsstyrelsens bedömning

Förutsatt att planhandlingarna kompletteras och redogör för markens lämplighet för sitt ändamål enligt ovan så att det visas att platsen är lämplig för den förändring som föreslås har inte länsstyrelsen några synpunkter utifrån 11 kap. 10 - 11 §§ PBL.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

- 1. Malmö stad arbetar på ett mer övergripande plan med hur staden ska skyddas mot översvämningar. Enligt utredningen Strategi mot extrema högvatten i Malmö framtagen av Sweco, 2017 bör skydd av stads- och tätortsbebyggelse ske sammanhängande och övergripande. Att anlägga skydd för enskilda detaljplaner bedöms generellt sett vara ett ineffektivt sätt att skydda sig. Skydden bör syfta till att hantera större områden. Som ett exempel kan nämnas att en yttre skyddsport i Malmö hamn skulle kunna ersätta många lokala skydd av områden invid Malmö hamn och dess kanalsystem.*

Översvämningssutredning Triton 7 m.fl. togs fram av Sweco, 2018-01-11 i samband med framtagande av en detaljplan för fastigheten Triton 7 m.fl., söder om aktuellt planområde, för att utreda risker kopplat till översvämning. Enligt utredningen motsvarar vattennivån vid en hundraårshändelse år 2100 ungefär +2,96 m. Planförslaget hanterar därmed frågan genom att reglera en lägsta plusshöjd för färdigt golv i bostäder.

Enligt utredningen bedöms det som osannolikt att extrem vattennivå i havet sammanfaller med extrem nederbörd, eftersom de väderfenomen som föranleder respektive händelse generellt sett inte uppstår under samma årstid. Det bedöms således inte föreligga behov av att utreda kombinationen av dessa händelser, utan endast effekten av respektive händelse var för sig eftersom det aktuella detaljplaneområdet är beläget invid Malmö kanal, skyddat från vägexponering. Det föreligger således inget behov av att addera effekten av väguppspolning till de högvatten som bedöms kunna uppstå.

Efter samrådet har en skyfallsutredning tagits fram av, Berg och Dahl, 2019-11-22 som visar att utrymme för fördröjning i samband med skyfall finns inom allmän platsmark.

Planbeskrivningen kompletteras med en redovisning av utredningens slutsatser i avsnittet 3.2 "Konsekvenser för miljö och hälsa" kompletteras med rubriken "Översvämning".

2. Utredningen gällande markföroreningar har kompletterats med "PM- DP 5554-föroreningar i mark och byggnader" framtaget av PQ Geoteknik & Miljö AB. Dokumentet hanterar frågan gällande hantering av föroreningar i byggnader, dess slutsatser redovisas i avsnittet 3.2 "Konsekvenser för miljö och hälsa" under rubriken "Föroreningar i byggnader". Inom planområdet kommer delar av befintliga byggnader att rivras varvid allt rivningsmaterial tas omhand på tillbörligt vis. Detaljerade undersökningar av vissa byggnader/byggnadsdelar kan komma att pågå parallellt med att arbetet med detaljplanen fortskrider. Exploatören bär ansvar för att hantera rivnings-, skydds- och eventuella avhjälpandeåtgärder inom planområdet. Ansvarsfördelning för sanering av marken samt byggnader regleras genom ett avtal mellan Malmö stad och exploatören.
3. "Riskanalys dammexplosioner fastigheten Triton 7" tog fram av Ramböll, 18-02-22-i samband med framtagande av en detaljplan för fastigheten Triton 7 m.fl., söder om aktuellt planområde, för att utreda risker kopplat till Lantmännen Cerealias verksamhet. Eftersom utredningen är så pass ny samt är framtagen till en detaljplan som gränsar mot planförslaget södra gräns bedömer stadsbyggnadskontoret att den utgör ett lämpligt underlag även för denna detaljplan. Texten gällande risk revideras i avsnittet 3.2 "Konsekvenser för miljö och hälsa" under rubriken "Risker och säkerhet".

Utredningen rekommenderade ett skyddsavstånd på 100 meter för bostäder och känsliga verksamheter. I denna detaljplan (dp 5554) planeras inga bostäder eller annan känslig verksamhet inom skyddsavståndet. Enligt utredningen fanns det inga risker som skulle medföra att det är olämpligt med etablering av kontor, föreningsverksamhet, restauranger inom skyddsavståndet. På grund av anläggningens utsläpp av mjölstoft bör dock friskluftsintag på planerad bebyggelse inom skyddsavståndet inte lokaliseras till de södra/sydöstra sidorna.

I samrådsförslaget fanns en möjlighet till byggnation av centrumfunktion i den södra delen av parken. Med bakgrund till att byggrätten i parken har utgått bedöms bestämmelse gällande placering av friskluftsintag inte nödvändig. "Riskanalys dammexplosioner fastigheten Triton 7" läggs till avsnittet i 5.4 "Underlag till planarbetet" under rubriken "Utredningar till grund för planförslaget".

4. Information avseende tillstånd och anmälan om vattenverksamhet läggs till i avsnittet 4.2 "Tekniska genomförandefrågor"

Kommunala lantmäterimyndigheten Malmö stad, diarienummer SBN-2017-295-37:

Inga invändningar.

Luftfartsverket, diarienummer SBN-2017-295-28:

Inga invändningar.

Kommunala och regionala organ

Tekniska nämnden, diarienummer SBN-2017-295-51:

Allmänt

Detaljplanen följer inte de ramar som togs fram i Utvecklingsplan för Varvsstaden (2014), gällande till exempel gatusektioner och placering av park. I det fortsatta arbetet bör även kajstråk och eventuell bro/brygga utredas samt höjder kopplat till skyfall.

Kvalitetsprogrammet behandlar i vissa delar allmän platsmark, som inte har stämmts av med Tekniska nämnden. **(1)**

Park i nordvästra hörnet

Parken är liten till ytan och ligger i ett utsatt läge för både buller, trafik och klimat vilket begränsar möjligheterna att skapa ett lugnt och grönt rum. Tekniska nämnden förordar att parken får en bättre och mer skyddad placering vid det öst-västliga stråket, så som beskrivs i utvecklingsplanen. **(2)**

Park i södra delen

Den nord-sydliga parken är mycket viktig för stadsdelen som i allmänhet har brist på grönytor och där planerade bostadsgårdar kommer att bli små. Parken är smal till ytan och ska som allmän park innehålla många funktioner, som plats för rekreation, lek, vila och olika gestaltade vegetationsytor. Parken kommer att kringgärdas av höga hus på tre sidor och kontakten med kajstråket i söder är mycket angeläget inte minst ur ljussynpunkt. Det är viktigt att parken får de bästa förutsättningarna för att bli en användbar park för de boende i området.

De byggnadselement (traverser) som föreslås bevaras i södra delen av parken är av stor vikt för parkens gestaltning. De fungerar som tredimensionella och rumsskapande element som i samspel med klättrväxter och stora träd bildar ett unikt parkrum som tar tillvara på och visar på områdets historia. Med byggnadskonstruktionernas hjälp kan vistelseplan skapas på en högre nivå där besökare får utblick över parken och kajstråket. Dessa byggnadselement bör vara en del av parkens gestaltning som helhet och vara allmänt tillgängliga.

Byggnaden för odling (100 kvm), som föreslås byggas som en del av traverskonstruktionen, måste utredas vad gäller skuggning och tillgänglighet. Det behöver också förtydligas i detaljplanen hur byggnaden kommer att göras tillgänglig. Den är placerad i parkens söderläge, vilket kraftigt begränsar ljuset och bryter kontakten med vattnet. Placering och tillgänglighet behöver ses över i det fortsatta planarbetet.

På ytan under den föreslagna byggnaden är det sannolikt att den normala parkanvändningen begränsas, till exempel kommer inte stora träd kunna planteras p.g.a. den begränsade höjden och brist på regnvatten kommer att kräva konstbevattning. Att parkytan under byggnaden kan nyttjas och utformas på ett funktionellt sätt är av största vikt och måste beaktas i det fortsatta planarbetet.

I detaljplanen finns en otydlighet i ägandeskapet av byggnadskonstruktionerna (traverserna) och det måste utredas innan planen vinner laga kraft. Det påverkar i sin tur drift och underhåll av de planerade ytorna. **(3)**

Trafik

Detaljplanen reglerar gata GATA₁ (gångfartsgata). Tekniska nämnden anser att detaljplanen inte ska regleras till gångfartsområde, utan göras mer flexibel för framtida behov då inte alla detaljer är lösta i detaljplanen. De aktuella gator ska regleras till 'lokalgata' där också begreppet gångfart ryms. I den utformningen ska det vara låga hastigheter, vilket också kräver att området kan möbleras i form av planteringar, cykelställ, bänkar m.m.

Gatusektionen följer inte utvecklingsplanen, och är på vissa ställen för smal (6–7 m), vilket kommer att omöjliggöra det grönskande och myllrande stadsliv som beskrivs i planbeskrivningen. Till exempel ryms inte träd i sektionen som är viktiga inslag i staden där de ger mänsklig skala, tar hand om vatten och genom placering dämpar biltrafikens hastighet. Den smala sektionen kommer dessutom att skapa problem med tillräckligt utrymme för ledningar i mark. Det saknas förgårdsmark framför svets- och pannverkstadens påbyggnad, vilket skapar en risk för påkörning av huset i en i övrigt smal gatusektion. Ovanstående behöver justeras inför granskningen.

En utredning behöver göras kopplat till den eventuella metrostationen i det nordvästra hörnet. Om en metrostation skall kunna placeras där i framtiden är det av största vikt att det finns erforderliga ytor samt att erforderlig tillgänglighet till stationen möjliggörs. Stråket kallat Gång/ cykel slutar i den nordvästra parken och det finns ingen beskrivning om dess eventuella förlängning. I planbeskrivningen (s.28) ska det förtydligas att det är ”Skeppsgatan, mellan Stora Varvsgatan och Neptunigatan, som får ny sträckning öster om befintlig gata.” Den löper inte från norr till söder genom Västra Hamnen. **(4)**

Kaj och bro/ brygga

I planbeskrivningen behöver kaj och eventuell bro eller brygga beskrivas tydligare. Det bör även framgå att bottensedimentet i hamnbassängen är kraftigt förorenad. Vidare bör även vattendom undersökas i det fortsatta planarbetet.

I plankartan ska kajplanen dimensioneras för minst 20 kPa och ett vattendjup bör anges under W₁. Varvsbassängen är under utredning då en uppfyllnad kan komma att ske med ett nytt djup. **(5)**

Höjdsättning

Det finns en lågpunkt på +2.7 i området som innebär innestående vatten. Detta medför att höjdsättningen inte är korrekt och inte heller skyfallsanpassad. **(6)**

Nätstationer

Stationerna finns inte utplacerade på plankartan och ska placeras på kvartersmark. **(7)**

Trädplantering och räddningstjänstens tillgänglighet

I planbeskrivningen ska en text finnas om träd i förhållande till räddningstjänstens tillgänglighet som exempelvis:

”Trädplantering som planeras vid gator och torg kan komma att begränsa räddningstjänstens möjligheter att genomföra fönsterutrymning med höjdfordon från vissa av byggnaderna. I dessa byggnader måste utrymning ske via trapphus. Byggherren ska redovisa att utrymningsvägar är säkerställda senast vid bygglovsansökan.” **(8)**

Fler utredningar bör bifogas planbeskrivningen:

- Höjdsättning
- Skyfall
- Ägandeförhållande i 3D **(9)**

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

1. *Stadsbyggnadskontoret menar att planförslaget i stora drag följer utvecklingsplanen för Varvsstaden. Dock har avvikelser från utvecklingsplanen avseende exempelvis gatusektioner och placering av den nordvästra parken gjorts för att det har bedömts som lämpligt för detta planförslag. Under planprocessen har tjänstepersoner från fastighet- och gatukontoret fått möjlighet*

att lämna synpunkter om kvalitetsprogrammet vid ett flertal tillfällen. Kommentarer avseende höjder kopplat till skyfall, bro/ bryggor samt kajstråk redovisas under punkterna nedan.

- 2. Tjänstepersoner från fastighet- och gatukontoret har deltagit under planprocessen och diskussionen avseende ny placering av parken. Placeringen innebär att en plats skapas utanför matvarubutikens huvudentré och Svets- och Pannverkstadens västra fasad blir synligare. Föreslagen yta för park i utvecklingsplanen bedöms även denna vara utsatt för buller, trafik och vind.*
- 3. Byggrätten i parken utgår och därmed består parken endast av allmän platsmark. Därmed bedöms frågor gällande ägandeskapskap, tillgänglighet samt risk för att kontakten med vattnet bryts inte längre aktuella.*
- 4. Planbestämmelserna avseende gator revideras. Entrégatan ändras från lokalgata till GATA och gångfartsområde ändras till "Gata på fotgängares villkor" efter överenskommelse med fastighets- och gatukontoret (GATA₁).*

Gatusektioner har anpassats utefter planförhållanden. Stadsbyggnadskontoret menar att en variation i gatubredd kan bidra till en intressantare gatusträckning. I vissa smalare delar finns utrymme för grönska men inte för träd. I stora delar av sträckningen finns det dock plats för träd. Sektionen framför Svets- och pannverkstadens påbyggnad är 7,5 m vilket möjliggör skydd för påkörning av byggnaden om det skulle finnas behov av det. Utrymme för ledningar har setts över och bedömningen är att det finns tillräckligt med plats för ledningar i planförslagets föreslagna ytor för allmän platsmark.

Placering av den nordvästra parken möjliggör ytor för en framtida metrostation (vilket det inte hade gjort om platsen hade bebyggts i enlighet med utvecklingsplanen). Om stationen i stället hade placerats i parken enligt utvecklingsplanen hade den fått ett mer undanskymt läge. Parkens mått innebär att ytor för uppgångar finns (jämförelsevis med triangelstationsuppgångarna). Ytterligare utredning bedöms inte möjlig då det saknas information avseende behov av ytor eller exakt placering. Planbeskrivningen förtydligas avseende att gång/ cykelstråket fortsätter genom parken till befintligt stråk längs Varvsgatan. Planbeskrivningen revideras gällande Skeppsgatans sträckning i enlighet med yttrandet.

- 5. Information gällande eventuell vattendom för bro läggs till i avsnittet 4.2 "Tekniska genomförandefrågor". Då planen endast möjliggör för bro över vattenområde bedöms inte behov av att undersöka vattendom under planprocessen utan hantera frågan i ett senare skede. Eftersom Malmö stad har rådighet över kajen samt vattenområde anses det inte finnas skäl att fastställa framtida utformning av bro, bryggor eller kajstråk i detaljplanen. Stadsbyggnadskontoret bedömer att det inte finns behov av att reglera dimensionering samt vattendjup i plankartan utan informationen är mer lämplig att redovisa i planbeskrivningen.*
- 6. Framtagen höjduutredning har reviderats och ändringar har gjorts på plankartans bestämmelser för höjdsättning.*
- 7. I plankartan finns en bestämmelse om att nätstationer ska placeras inom kvartersmark. Syftet med att inte peka ut särskilda ytor för nätstationer är att ge en större flexibilitet i genomförandeskedet.*
- 8. Information om träd i förhållande till räddningstjänstens tillgänglighet läggs till i avsnittet 4.2 "Tekniska genomförandefrågor".*
- 9. Utredningar avseende höjdsättning och skyfall läggs till i avsnittet 5.4 "Underlag till planarbetet" under rubriken "Utredningar till grund för planförslaget". Utredning gällande ägarförhållande i 3D bedöms inte nödvändig då byggrätten i parken har utgått från planförslaget.*

Miljönämnden, diarienummer SBN- SBN-2017-295-50:

Avfall

Detaljplanen bör möjliggöra och främja en avfallshantering som bidrar till att målen nås i Avfallsplan 2016–2020 om minskade avfallsmängder, ökad återvinning och renare miljö. Planbeskrivningen bör kompletteras så att det tydligare framgår hur denna detaljplan bidrar till måluppfyllelsen.

Om boende och verksamheter ges möjlighet att hantera sitt avfall i ljusa och lättillgängliga utrymmen med fullständig sortering, bidrar detta sannolikt till att större mängd avfall sorteras rätt och nedskräpning minskar. Miljönämnden ser möjligheten att kunna reducera avfallet ytterligare genom att exempelvis upprätta system och platser för att byta, låna, hyra, gemensamt äga och reparera saker samt lösningar för att göra återbruk och återanvändning möjligt i vardagen. **(1)**

Ekosystemtjänster och gröna värden

För att skydda de naturvärden som tillförs i genomförandet av planen bör planbestämmelse införas om att marklov krävs för fällning av träd. Den biologiska mångfalden försämras i Malmö och Skåne på grund av bland annat förtätning och exploatering av obebyggda områden. Miljönämnden anser att en ekosystemsystemtjänstanalys i denna detaljplan, eller för ett större område där planen ingår, skulle vara ett användbart verktyg för att identifiera vilka tjänster som finns, saknas respektive borde tillföras i planområdet. En sådan analys kan ligga till grund för parkernas utformning och vilka växter som väljs. **(2)**

Energi och klimat

Malmö ska år 2030 försörjas till 100 procent av förnybar energi. En ökad produktion av förnybar energi är en av förutsättningarna för att nå målet. Egenskapsbestämmelsen om tekniska anläggningar bör förtydligas så att det framgår att den inte hindrar anordnande av teknisk anläggning för produktion av förnybar energi. Det kan också förtydligas att övriga tekniska anläggningar bör förläggas på norrsidan så att det blir möjligt att använda de taksidor som är bäst lämpade för solenergiproduktion. Miljönämnden anser att planbeskrivningen bör kompletteras med ett resonemang kring hur området kan bidra till den nödvändiga omställningen av energisystemet. Byggnadernas orientering, taklutning, byggnadshöjd och eventuella skuggning är viktiga faktorer som påverkar förutsättningarna för en effektiv lokal energiproduktion. Byggnader bör även orienteras och utformas så att solinstrålningen kan tas tillvara genom välplanerad fönstersättning och solavskärmning. Malmö stads Solguiden kan användas för att bedöma potentialen för produktion av solenergi. **(3)**

Ljudmiljö

Miljönämnden har tagit del av två utredningar om buller från trafik respektive industriell verksamhet. Planområdet är utsatt för höga ljudnivåer från vägtrafik på Einar Hansens Esplanad/Skeppsgatan och Stora Varvsgatan. Trafikbullerförordningens riktvärden, som görs bindande i planen, överskrids på delar av den norra och hela den västra fasaden på det västra bostadshuset. För de delar av huskropparna som har fasad mot gården bedömer miljönämnden att det bör vara möjligt att skapa genomgående lägenheter med hälften av bostadsrummen vända mot en ljuddämpad sida. Huskroppen i det nordvästra hörnet är dock så pass djup att det sannolikt blir svårt att skapa genomgående lägenheter på plan 1–8. Om genomgående planlösning inte är möjligt får dessa bostäder inte vara större än 35 kvm. Söder om planområdet finns en tillståndspliktig miljöfarlig verksamhet med gränsvärden för buller. Miljönämnden delar uppfattningen att planförslaget inte bedöms leda till att verksamhetens villkor inte kan uppfyllas. Se vidare avsnittet om miljöfarlig verksamhet nedan.

Luftkvalitet

Miljönämnden delar detaljplanens bedömning att planförslaget inte kommer att medföra någon risk för överskridande av miljökvalitetsnormer.

Markföroreningar

Området som detaljplanen omfattar är delvis undersökt avseende föroreningar i mark, grundvatten och byggnader. Vissa delar av detaljplanen är emellertid inte utredda i den omfattning som behövs för att kunna bedöma markens lämplighet för park eller bostäder. Det gäller marken där den stora parken planeras och det gäller byggnad 259, där bostäder planeras på taket. Av samrådshandlingarna framgår att en miljöteknisk undersökning benämnd Varvsstaden Nordväst (NV) + Dp 5554, har utförts. Miljönämnden anser att det tydligt ska framgå att den undersökningen endast omfattar delar av planområdet, det vill säga den västra delen av fastighet Hamnen 21:149, område 1. Inventering och undersökning av byggnaderna 301 och 329, som delvis befinner sig inom planområdet, visar att det förekommer både verksamhetsrelaterade föroreningar och byggnadsmaterial som innehåller miljö- och hälsostörande ämnen. Detaljplaneområdet bör utredas vidare för att få en helhetsbild över eventuella föroreningar. För att säkerställa en god boendemiljö måste avhjälpandeåtgärder för byggnader och mark utföras. Marken i området som ska bli park har inte kunnat utredas alls eftersom det idag står byggnader på platsen. Det kan därför inte anses utrett att denna del av planen är lämplig för avsett ändamål. **(4)**

Miljöfarlig verksamhet

Lantmännen Cerealia har ett rekommenderat skyddsavstånd från fastigheten Triton 6 till bostäder och känsliga verksamheter på 100 meter. I detaljplan 5554 planeras inga bostäder eller annan känslig verksamhet inom skyddsavståndet varpå anläggningen inte bedöms vara något hinder för planens genomförande. Industribullerkrav enligt Boverkets vägledning om industribuller måste dock klaras. Tidigare riskutredningar av Lantmännen Cerealias anläggning visar att det inte finns industriolycksrisker på anläggningen som skulle medföra att det är olämpligt med etablering av kontor, föreningsverksamhet, restauranger med mera inom det rekommenderade skyddsavståndet. På grund av anläggningens utsläpp av mjölstoft bör dock friskluftsintag på planerad bebyggelse inom skyddsavståndet inte lokaliseras till de södra/sydöstra sidorna. **(5)**

Radon

Enligt SGU:s (Sveriges geologiska undersökning) markradonundersökning från 1996 ligger planområdet inom normalriskområde för radon. Vid byggande inom normalriskområde krävs radonskyddade konstruktioner. **(6)**

Vatten

Miljönämnden lämnar följande rekommendationer för att säkerställa omhändertagande av dagvatten i detaljplanen:

- Höjdsättning av marken bör vara beräknad och angiven i planbestämmelserna för att säkerställa dagvattnets avrinning.
- Plats för dagvattenhantering bör reserveras exempelvis genom lämplig höjdsättning av parkområdet.
- Andel av marken som får hårdgöras bör vara reglerad i planbestämmelse.
- Vegetationsbeklädda tak och fasader som materialval med hänvisning till gestaltning kan med fördel skrivas in som planbestämmelse.

- Tillstånd till anläggande av bryggor och andra anordningar i vatten kan komma att behöva hanteras enligt kap 11 miljöbalken.
- Utöver de kommunövergripande dokument som anges i planbeskrivningen bör även följande program/policys ingå som underlag i planarbetet.
 - Dagvattenstrategi för Malmö (2008).
 - Skyfallsplan för Malmö (2017). (7)

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

1. *Frågor gällande reducering av avfall hanteras inte inom detaljplaneprocessen. Utformning av avfallsutrymmen hanteras under bygglovsskedet.*
2. *Inom planområdet finns det idag inga befintliga träd som bedöms vara så pass värdefulla att de ska skyddas genom planbestämmelser. Planområdets yta bedöms inte vara i den omfattning att en ekosystemtjänsteanalys är nödvändig, dock har planskrivningen kompletterats med text avseende hur planförslaget bidrar till ekosystemtjänster. Avsnittet 3.2 "Konsekvenser för miljö och hälsa" kompletteras med rubriken "Ekosystemtjänster".*
3. *Planbestämmelsen avseende tekniska anläggningar omformuleras för att endast omfatta fläktrum och ventilationsanordningar. Det bedöms inte lämpligt att reglera placering av solenergiproduktion i plankartan.*
4. *Utredningen gällande markföroreningar har kompletterats "PM- DP 5554-föroreningar i mark och byggnader" framtaget av PQ Geoteknik & Miljö AB. Dokumentet innehåller slutsatser avseende föroreningar i byggnader vilka redovisas i avsnittet 3.2 "Konsekvenser för miljö och hälsa" under rubriken "Föroreningar i byggnader". De norra delarna av planområdet bedöms vara tillräckligt utredda samt riskbedömda. Det är dock inte möjligt att göra ytterligare undersökningar i planområdets södra delar i dagsläget. På grund av att befintliga byggnader har särskilt kraftiga industrigolv hade provtagningar medfört att byggnaderna hade tvingats rivras innan en ny detaljplan laga i kraft.*
5. *Mot bakgrund av att byggrätten i parken har utgått bedöms information gällande lämplig placering av friskluftsintag inte nödvändig.*
6. *Information gällande krav på radonskyddad konstruktion läggs till avsnittet i 4.2 "Tekniska genomförande frågor".*
7. *Plankartans bestämmelser gällande höjdsättning har reviderats. Stadsbyggnadskontoret bedömer att det inte är lämpligt att reglera andelen av hårdjord mark samt utformning av grönska inom kvartersmarken. Bestämmelse om grönytefaktor ger incitament för mindre andel hårdjord yta. Information avseende tillstånd alternativt anmälan om vattenverksambet läggs till i avsnittet 4.2 "Tekniska genomförande frågor". Aktuella dokument läggs till i avsnittet 5.4 "Underlag till planarbetet" under rubriken "Kommunövergripande dokument".*

Kulturnämnden - Malmö Muséer, diarienummer SBN-2017-295-45:

Det är väsentligt att det som planeras idag tar avstamp i platsens förutsättningar. En av förutsättningarna är områdets historia, där framförallt kopplingarna till Malmö som industristad är intressanta och viktiga att förmedla vidare när området omvandlas till stad. Kulturförvaltningen bedömer att detaljplanen möjliggör en omvandling av befintlig bebyggelse som tar hänsyn till platsens historia och den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen inom planområdet.

Det är positivt att en del av parken planläggs för odling och undervisning, där kopplingar till områdets industrihistoria har potential att skapa ett spännande möte mellan nytt och gammalt. I Malmö Stads kulturstrategi anges, som ett av fem mål, att ”2020 är konstnärliga och kulturella faciliteter, aktiviteter och upplevelser en starkt bidragande orsak till att flytta till Malmö, bo kvar, men också att vilja leva och verka här”. Inför genomförandet av planen, i de delar som berör allmän platsmark, bör möjligheten till utövande och upplevelser av kulturaktiviteter i den framtida parken säkerställas. Detta kan till exempel ske genom att scener och ytor för olika typer av konstnärligt utövande tillskapas.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Byggrätten i parken utgår ur planförslaget, detta behöver dock inte innebära att kulturaktiviteter inte kan förekomma på platsen. Ytor för kulturaktiviteter bedöms finnas i den stora parken i planområdets södra del. Användningen PARK är inte avsedd för bebyggelse, men komplement som behövs för platsens skötsel och bruk ingår i användningen. Som komplement räknas bland annat mindre ytor för idrott, scener, kiosker, toaletter med mera. Dessa komplement ingår i användningen oavsett om de redovisas som egenskapsbestämmelser eller inte.

Reglering av aktuell park, utöver bestämmelsen om bevarande av befintlig konstruktion, bedöms inte nödvändig då kommunen har rådighet över allmän platsmark.

VA Syd - avfall, diarienummer SBN-2017-295-39:

Gångfartsgatan anges vara en möjlig plats från vilken avfall kan hämtas. Den kan också bli aktuell för utfart från området om infart sker via lokalgatan i nordöst. På illustrationskartan syns träd spridda på gångfartsgatan. Hänsyn måste i den fortsatta planeringen tas till att sopbilar ska kunna få plats att köra på denna gata. Backning ska undvikas.

VA SYD ser positivt på att underjordiska behållare möjliggörs på prickmark i norr. Detta insamlingsystem kan effektivt hantera större mängder avfall och skulle eventuellt kunna delas med kommande bebyggelse i närheten.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Under planarbetet har körspår testats för att säkerställa att planförslagets gatubredder möjliggör framkomlighet för bland annat sopbilar. Placering av träd kommer att ses över mer ingående i samband med planens genomförande. Val av placering kommer bland annat baseras på framkomlighet för sopbilar, räddningsfordon och lastbilar. Det bedöms inte finnas något behov av backning för att möjliggöra avfallshanteringen inom planområdet.

VA Syd – vatten och avlopp, diarienummer SBN-2017-295-47:

VA SYD ser positivt på att de hårdgjorda ytorna minskar samt att marken saneras för en mer hållbar dagvattenhantering.

Tillgänglighetsrådgivaren, Malmö stad, diarienummer SBN-2017-295-49:

Detaljfrågor kring tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga utreds framförallt i bygglovsskedet. Planläggningen ska dock möjliggöra att de krav som ställs på tillgänglighet och användbarhet i bygglovsskedet går att genomföra.

Planbeskrivningen anger att området bedöms ha goda förutsättningar för att kunna bli en tillgänglig miljö för personer med olika fysiska förutsättningar och behov, vilket är mycket positivt. Här förutsätts att befintliga byggnader och nya föreslagna lokaler också blir tillgängliga och användbara för personer med olika funktionsnedsättningar. Det framgår

inte i planbeskrivningen hur traverserna i den överbyggda parken kan göras tillgängliga och användbara för alla. Detta kommer att granskas i bygglovsskedet men detaljplanen bör möjliggöra att plats finns för att skapa god tillgänglighet till traverserna. **(1)**

Bryggor samt gång- och cykelbro möjliggörs i detaljplanens södra del. Även om detaljplanen inte anger exakt var eller hur stor denna bro kommer kunna bli så är det viktigt att ta hänsyn till att det finns tillräckligt med yta för att kunna uppnå tillräckligt plana lutningar för att möjliggöra framkomlighet med rullstol över bron. En bro får som mest ha en lutning på 1:20 enligt Boverkets författningssamling BFS 2011:5 ALM2. Bryggor ska också utformas så att de är tillgängliga för alla. **(2)**

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

1. *Frågan gällande tillgänglighet för överbyggnaden av traverserna bedöms inte längre aktuell då byggrätten har utgått från planförslaget.*
2. *Planförslagets flexibilitet gällande brons utformning och sträckning bedöms innebära att det finns tillräckliga ytor avsatta för att möjliggöra god tillgänglighet.*

Region Skåne - regionala utvecklingsnämnden, diarienummer SBN-2017-295-40:

Region Skåne ser positivt på att Malmö Stad gör det möjligt med fler bostäder och centrumverksamhet i ett kollektivtrafiknära läge samt ger förutsättningar för att bevara och utveckla en bevarandevärd byggnad. Det är även positivt att staden utvecklar området med parker och tillgängliggör vattnet med bryggor och bro.

Övriga remissinstanser

Tele 2 AB, diarienummer SBN-2017-295-35:

Tele2 har befintlig kanalisation med optokabel i gångbanan längs södra sidan av Stora Varvsgatan som är belägen norr om planområdet som kan komma att beröras vid en exploatering av planområdet. Viktigt att utsättning av befintliga ledningar beställs innan några arbeten påbörjas.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Information om aktuell optokabel läggs till i avsnittet "5.2 Planområdet".

E.ON Energidistribution AB (elnät), diarienummer SBN-2017-295-43:

För att kunna försörja planområdet med el bedömer vi att det behövs två nya nätstationer. Det beräknade antalet nätstationer bygger på de byggrätter planen medger. Det uppskattade antalet nätstationer förutsätter att det planerade parkeringshuset får en traditionell användning. Om parkeringshuset utrustas med installationer för elbilsladdning behövs förmodligen ytterligare nätstationer inom området.

Planerad restaurang/café i den södra delen av parken kan försörjas från en planerad nätstation i Skeppsgatan om elbehovet blir normalt för ett café. Elledningarna mellan nätstationen och restaurangen/café kommer i så fall läggas i Solhöjdsgränd. Om verksamheten i den södra delen av parken däremot blir av en helt annan art kan elbehovet bli större. **(1)**

Även om vi i de flesta fall anser att bestämda platser för nätstationsbyggrätter är bäst kan vi i det här fallet acceptera planförslagets generella byggrätt. Exakt placering och utformning av nätstationerna får bestämmas samråd mellan kommunen, fastighetsägaren och EON när

projekteringen området görs. Notera dock att avståndet mellan nätstation och brännbar byggnad enligt starkströmsföreskrifterna måste vara minst 5 meter. Detta avstånd är även fördelaktigt sett ur magnetfältssynvinkel då magnetfältet normalt är lågt 5 meter från en nätstation. **(2)**

Enligt Svenska kraftnät råder idag kapacitetsbrist i ledningarna som försörjer Malmöregionen med el. Enligt nuvarande tidplan ska kapacitetsbristen i Malmöregionen vara åtgärdad 2028. Innan några åtgärder är vidtagna för att undanröja kapacitetsbristen är det inte säkert att vi har möjlighet att försörja nu aktuellt planområde med el. **(3)**

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

1. *Då planförslaget ger en generell byggrätt för nätstationer bedöms det vara möjligt att utöka antalet nätstationer om behov uppstår.*
2. *Information om minsta avstånd mellan nätstation och brännbar byggnad läggs till i avsnittet 4.2 "Tekniska genomförandefrågor".*
3. *Stadsbyggnadskontoret uppfattar att innebörden av kapacitetsbrist i elnätet är att det för närvarande och på kort sikt inte går att försörja föreslagen ny bebyggelse enligt planförslaget med el. Stadsbyggnadskontoret konstaterar att frågan om kapacitetsbrist är en fråga som måste adresseras i ett större sammanhang och inte kan hanteras inom ramen för detaljplanen.*

Weum Gas AB, diarienummer SBN-2017-295-36:

Weum Gas vill informera om att i aktuellt planområde finns en äldre avkopplade ledning, Ledningen ligger ovan mark på taket på den befintliga byggnaden. Ledningar kan demonteras av exploatör i samråd med Weum Gas.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Information om aktuell ledning läggs till i avsnitten "5.2 Planområdet".

E.ON Energilösningar AB, diarienummer SBN-2017-295-29:

Inga invändningar.

Övriga, ej sakägare

Parkering Malmö diarienummer SBN-2017-295-41:

Parkering Malmö stödjer förslaget med samlad parkering i parkeringshus i gamla svets- och pannverkstaden. Placeringen och infart från den nya lokalgatan som an knyter till Stora Varvsgatan är rätt läge både för att snabbt hitta parkering och att minska biltrafiken i övriga delar av området. Parkering Malmö har i övrigt inga synpunkter på samrådshandlingen.

Lantmännen ägare till fastigheten Triton 6, diarienummer SBN-2017-295-42:

Lantmännen äger fastigheten Triton 6 belägen strax söder om det aktuella detaljplaneområdet på motsatt sida hamnbassängen. På fastigheten bedriver Lantmännen Cerealia AB sedan många år omfattande industriell kvarnverksamhet. Verksamheten har tillstånd enligt miljöbalken för produktion av spannmålsprodukter. Lantmännen Cerealias verksamhet på fastigheten ger löpande upphov till lukt, diffus damning, buller från anläggningen och tunga transporter dygnet runt. Denna typ av störningar är sådana som typiskt sett ger upphov till klagomål från närboende.

De risker och störningar som Lantmännen Cerealias verksamhet på fastigheten medför för omgivningen, primärt omgivningsbuller, har tagits upp i den aktuella detaljplanen med bedömningen att planförslaget inte leder till att verksamhetens villkor inte kan uppfyllas.

Lantmännen har idag inga skäl att ifrågasätta riktigheten av denna bedömning, men vill framhålla att för det fall åtgärder krävs för att hantera den omgivningspåverkan, t.ex. buller, som Lantmännen Cerealias verksamhet innebär i förhållande till den nya bostadsbebyggelsen på planområdet bör dessa bekostas av exploatören och inte belasta Lantmännen. **(1)**

Planförslaget möjliggör även en framtida överbyggnad av hamnbassängen i form av en gång- och cykelbro som innebär att en koppling skapas mellan Västra Hamnen och stadskärnan. Enligt plankartan skulle en sådan gång- och cykelbro i söder landa på bassängkajen mycket nära Lantmännen Cerealias anläggning. Med hänsyn till de regelbundna och tunga transporter som sker dygnet runt till och från anläggningen innebär ett ökat personflöde i form av fotgängare och cyklister en ökad olycksrisk i området. I denna del vill Lantmännen därför framföra kravet att man i samband med planeringen och byggnationen av gång- och cykelbron även tittar på lösningar för att rikta personflödet till och från bron bort från Lantmännen Cerealias anläggning. Även möjligheten att uppföra eventuella fysiska barriärer på eller invid kajen för att hindra framkomligheten i området kring anläggningen där tunga transporter samt lastning och lossning sker bör utredas. Exploatören bör vidare åläggas att genomföra en utredning avseende risker för personsäkerheten som ett ökat personflöde på kajen kan innebära. Lantmännen önskar ha en dialog med Malmö stad och exploatören om lämpliga åtgärder för att hantera eventuella identifierade risker, vilka bör bekostas av exploatören och inte belasta Lantmännen. **(2)**

Sammanfattningsvis vill Lantmännen framhålla att Lantmännenkoncernen ser generellt positivt på en fortsatt utveckling av Västra Hamnens omvandling från industri- och hamnområde till en blandad stad. Detta förutsätter dock att den planerade om- och nybyggnationen som omvandlingen innebär inte inverkar negativt på Lantmännen Cerealias befintliga verksamhet på fastigheten, medför ökade driftskostnader eller annan ekonomisk belastning för Lantmännen.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

- 1. Eftersom planförslaget inte bedöms medföra att verksamhetens villkor inte kan uppfyllas anses inte frågan avseende åtgärder krävs för att hantera omgivningspåverkan bli aktuella.*
- 2. I området där bron landar utgörs den allmänna platsmarken endast av den västra delen av Bassängkajen. Det innebär att fastighetsägare har rådighet över kvartersmarken i öster och söder. Den senaste vägen för gång- och cykeltrafik från bron till Norra Neptunigatan går därmed i sydvästlig riktning. Exakt läge för var bron ska landa hanteras i senare skede. Plankartan möjliggör en flexibel placering inom vattenområdet. Om utbyggnad av bron sker före en eventuell flytt av Lantmännens verksamhet är det viktigt med en dialog mellan Malmö Stad och Lantmännen för att säkerställa lösningar där risken för påkörning av oskyddade trafikanter undviks.*

Kapitel 3 - Sammanfattning av ändringar efter samrådet

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

Plankarta

- Planområdet har reviderats med tillägg av en mindre markyta på fastigheten Hamnen 33:1.
- Gatorna längs den södra parkernas östra samt norra har utgått från planområdet.

- Planbestämmelsen GATA₁ har omformulerats. GATA₂ har utgått och ersatts av GATA.
- GÅNG och CYKEL har utgått i planens södra del.
- Byggrätten för bostäder i planens nordvästra del har reviderats genom ändringar av högsta höjd samt minskat markarea. Totalhöjd har ändrats till nockhöjd med tillägg att utöver högsta nockhöjd tillåts hisstorn, solceller och vindkraft.
- Bestämmelser gällande höjdsättning har reviderats.
- Bestämmelser gällande placering av byggnadsdel över allmän plats har reviderats (plac₁). Byggnadsdel föreslås få maximalt gå ut 4 meter över allmän plats istället för tidigare 3 meter.
- Grönytefaktor för befintlig byggnad har tagits bort och grönytefaktorn för det västra kvarteret har sänkts från 0,6 till 0,5.
- En planbestämmelse gällande var skärmtak får finnas har införts (b₁)
- En ny bestämmelse gällande placering av byggnadsdel över allmän plats revideras vid befintlig byggnads östra fasad. En planbestämmelse (plac₂) har lagts till för att reglera detta. Byggnadsdel föreslås få maximalt gå ut 0,5 meter över allmän plats.
- Planbestämmelsen gällande ”prickmark” har reviderats.
- Planbestämmelsen ”Minst 50% ska vara öppet från marknivå och uppåt” har utgått.
- Bestämmelsen gällande utformning av tekniska anläggningar revideras för att endast omfatta fläktrum och ventilationsanordningar. Ett tillägg reglerar att byggrätt ska utformas som en enskild byggnadsvolym(f₃).
- Planbestämmelsen gällande utformning av balkonger och burspråk har reviderats.
- Planbestämmelsen q₂ och q₃ har utgått och ersatts av q-skydd₁.
- Planbestämmelsen gällande startbesked har reviderats.
- Byggrätten för överbyggnad av park för att möjliggöra odling, samlings- och undervisningslokal, restaurang och café har utgått.
- Bestämmelsen gällande startbesked har reviderats.

Planbeskrivning

- Kapitel 1 ”Planförslaget i korthet” har reviderats under ”1.2 Sammanfattning” (illustrationskartan).
- Kapitel 2 ”Planförslaget” har reviderats under ”2.2 Bebyggelse” (exploateringsgrad, täthet, höjder samt utformning), ”2.3 Grönstruktur och park på allmän platsmark” ”2.6 Trafik” (biltrafik samt angöring) och ”2.7 Tekniska försörjning” (skyfall och elförsörjning)
- Kapitel 3 ”Konsekvenser” har reviderats under ”3.2 Konsekvenser för miljö och hälsa” (stadsbild och landskap, ekosystemtjänster, risker och säkerhet, skyfall, översvämningar samt föroreningar) och ”3.5 Samhällskonsekvenser” (kommunal service).

- Kapitlet 4 ”Genomförande” har reviderats under ”4.2 Tekniska genomförande frågor”
- Kapitlet 5 ”Planeringsförutsättningar” har reviderats under ”5.2 Planområdet” (teknisk försörjning) och ”5.4 Underlag till planarbete” (underlag till grund för planförslaget och kommunövergripande dokument).

Stadsbyggnadskontoret

Johanna Perlau

Enhetschef

Anna Bjerndell

Planhandläggare

Ted Gustavsson

Planhandläggare