



GRANSKNINGSHANDLING

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Ändring av detaljplan för del av fastigheten Hävringe 7 i Östra Hamnen i Malmö

Kapitel 1 - Inledning

Hur samrådet bedrivits

Stadsbyggnadsnämnden tog beslut om samråd den 23 oktober 2025.

Samrådstiden var 4 november – 28 november 2025. Planförslaget skickades för samråd till remissinstanser och sakägare. Planförslaget var tillgängligt för kännedom via 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.

Följande remissinstanser har ingen erinran på granskningsförslaget, eller har meddelat att de avstår från att yttra sig:

- Tillgänglighetsrådgivaren, Malmö stad, diarienummer SBN-2023-959-29
- Arbetsmarknads- och socialnämnden, diarienummer SBN-2023-959-32:
- Skanova (Telia Company) AB, diarienummer SBN-2023-959-33
- E.ON (Energidistribution, Gasol, Biofor), diarienummer SBN-2023-959-34:
- E.ON (Värme), diarienummer SBN-2023-959-37
- Swedavia AB, diarienummer SBN-2023-959-38
- VA Syd Projekt & Teknik, diarienummer SBN-2023-959-41
- Region Skåne, diarienummer SBN-2023-959-46
- Kulturnämnden, diarienummer SBN-2023-959-47
- Tekniska nämnden, diarienummer SBN-2023-959-48

Myndigheter

Länsstyrelsen, diarienummer SBN-2023-959-50:

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

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

Riksintresse Kommunikationer 3 kap. 8 § MB

Länsstyrelsen konstaterar att planförslaget berörs av riksintresse för kommunikationer 3 kap 8 § miljöbalken Malmö hamn. Planområdet ligger i direkt anslutning öster om preciserat utvecklingsområde för hamnen och intill Flintrännegatan som också ingår i riksintresseanspråket. Områden som är av riksintresse för kommunikation ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av anläggningen.

I riksintresset för hamnen ingår ett säkerställande av att hamnens olika verksamheter och en utveckling av hamnen kan få miljötillstånd eller ett omprövat miljötillstånd. Framtida miljöstörningar måste därför vägas in för att riksintresset ska anses vara tillgodosett, inklusive hantering av farligt gods. Hänsyn behöver även tas till de transporter som försörjer hamnområdet. Planeringen kan därför inte enbart utgå från gällande miljötillstånd för att bedöma riksintressets omgivningspåverkan eller påverkansområde.

Planbeskrivningen nämner inte riksintresset och därför saknas en redovisning av hur riksintresset berörs av planförslaget. Detaljplanen behöver därför till granskningen kompletteras med en bedömning och beskrivning av hur den planerade ändringen av detaljplanen påverkar riksintresset. **(1)**

Risk för olyckor

I planhandlingarna konstateras att det finns behov av riskreducerande åtgärder såsom utrymning mot en säker sida samt friskluftsintag. Även om byggnaderna redan idag kan

vara anpassade enligt ovan så behöver det säkerställas genom planbestämmelser eftersom planläggning innebär en ny lämplighetsprövning. **(2)**

Länsstyrelsens rådgivning

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

Råd om planteknik – ändring av detaljplan

Länsstyrelsen menar att det är kommunen som i det enskilda fallet avgör när det är lämpligt att använda sig av ändring av detaljplan. Ändringen behöver dock uppfylla PBL:s krav på tydlighet samt rymmas inom ramen för gällande detaljplans syfte. Länsstyrelsen ställer sig tveksam till om tillägget K – kontor som en enskild användning kan anses ingå i planens ursprungssyfte, då befintligt kontor på platsen utgör ett komplement till verksamheten. **(3)**

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen gör bedömningen att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap. MB. Utifrån aktuellt underlag delar Länsstyrelsen kommunens bedömning att ett genomförande av planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap. miljöbalken. **(4)**

Länsstyrelsens bedömning

Förutsatt att planhandlingarna kompletteras gällande riksintresse kommunikationer och risk för olyckor enligt ovan har inte Länsstyrelsen några synpunkter utifrån 11 kap. 10–11 §§ PBL. **(5)**

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

1. Planbeskrivningen har kompletterats med en bedömning och beskrivning gällande planförslagets påverkan på riksintresset.
2. Plankartan har kompletterats med bestämmelser om skydd mot störningar.
3. Yttrandet noteras.
4. Yttrandet noteras.
5. Planhandlingarna har kompletterats gällande riksintresse kommunikationer och risk för olyckor.

Kommunala lantmäterimyndigheten Malmö stad, diarienummer SBN-2023-959-30:

Lantmäterimyndigheten anser att det inte är tillräckligt tydligt var ändringen av detaljplanen ska gälla. Jämför man till exempel figur 3 och figur 4 i planbeskrivningen är det viss skillnad i områdets utbredning. Eftersom det inte finns någon plankarta är det viktigt att den nya användningsgränsen tydligt definieras i beskrivningen, till exempel genom en karta med koordinater i varje hörn av användningsgränsen. Det kommer annars att uppstå oklarheter när planen ska registreras och vid framtida tolkningar av planen. Observera att byggnaderna i grundkartan inte är inmätta utan är inlagda med osäkert läge.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Planhandlingarna har kompletterats med en plankarta. Byggnader aktuella för planändringen har blivit inmätta inför granskning av detaljplanen.

Trafikverket, diarienummer SBN-2023-959-36

Trafikverket har tagit del av samrådshandlingarna för rubricerat ärende och har följande synpunkter.

Riksintressen

Malmö Hamn är utpekad som riksintresse för kommunikationer enligt 3 kap 8§ miljöbalken. Områden som är av riksintresse för kommunikationer ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten till eller nyttjandet av anläggningen.

Aktuellt planområde ligger ca 40 meter öster om preciserat utvecklingsområde 1 för Malmö Hamn och intill Flintränegatan som också ingår i riksintresset. Av planbeskrivningen framgår inte hur ändringen av detaljplanen kan komma att påverka riksintresset Malmö Hamn.

Trafikverket anser att planhandlingarna ska kompletteras med en bedömning om påverkan på riksintresset. Detaljplanen behöver även ta höjd för att området utpekad som utvecklingsområde 1, väster om planområdet, kan komma att utvecklas med fler hamnfunktioner och i framtiden hantera farligt gods på aktuell plats. Det är därför viktigt att detaljplanen tar hänsyn till det för att inte innebära begränsningar för utveckling av Malmö hamn eller den verksamhet som bedrivs där idag.

Revidering av riksintresseprecisering

Under hösten 2025 startar Trafikverket upp revidering av riksintressepreciseringen för Malmö hamn, med huvudarbetet under 2026. Syftet med preciseringen är att underlätta kommunens fysiska planering och Länsstyrelsens handläggning för att på bästa sätt tillgodose riksintresset. Genom att göra tydligt vilket anspråk som riksintresset har, ges bättre förutsättningar för att riksintresset långsiktigt ska kunna samexistera med rådande utveckling och övriga intressen.

En riksintresseprecisering beskriver hur Trafikverket ser på riksintresset för den preciserade anläggningen. Preciseringsen ska beskriva riksintressets funktion och förtydliga vad som påtagligt kan försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av anläggningen och vilka konsekvenser det kan få. Preciseringsen ska även visa på vikten av anläggningen ur ett helhetsperspektiv för transportsystemet. Syftet med preciseringen är dessutom att bestämma vilka delar av hamnens område som är av riksintresse, samt att beskriva de olika hamndelarnas funktion.

Preciseringen av riksintresse Malmö hamn kan komma att påverka aktuell detaljplan och den slutliga bedömningen.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Planbeskrivningen har kompletterats med en bedömning och beskrivning gällande planförslagets påverkan på riksintresset.

Kommunala och regionala organ

Miljönämnden, diarienummer SBN-2023-959-49:

Miljönämndens ställningstagande

Miljönämnden tillstyrker förslaget till detaljplan. Nämnden har dock synpunkter inom följande område som bör beaktas i det fortsatta arbetet med planförslaget:

- Lokal produktion av förnybar energi.

Miljönämndens yttrande

Energi

Om detaljplanen idag inte tillåter tekniska anläggningar för produktion av förnybar energi, anser miljönämnden att denna planändring bör omfatta att sådana anläggningar tillåts ovanför angiven byggnadshöjd.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Avsikten med ändringen av detaljplanen är att möjliggöra kontorsverksamhet i befintlig bebyggelse. Ingen ytterligare byggrätt ges.

VA Syd - avfall, diarienummer SBN-2023-959-35:

Planhandlingarna förslås kompletteras med följande text: Avfallshanteringen ska lösas i enlighet med gällande renhållningsordning. I övrigt har VA SYD Avfall inte några synpunkter på förslaget till detaljplan.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Planbeskrivningen har kompletterats med information om avfallsantering.

Räddningstjänsten Syd, diarienummer SBN-2023-959-43:

Avsikten med ändringen av detaljplanen är att möjliggöra kontorsverksamhet i befintlig bebyggelse. Ingen ytterligare byggrätt ges. Planförslaget innebär att ny användning, Kontor (K), läggs till detaljplanen. Räddningstjänsten Syd har tagit del av insända handlingar och har följande synpunkter:

Riskhänsyn

En riskutredning (Brandskyddslaget, 2025-08-12) har tagits fram till samrådet. Räddningstjänsten Syd noterar att beräkningar har gjorts för dödsfall, inte för allvarlig skada som är kriteriet vid farlig verksamhet. Räddningstjänsten Syd uppmärksammar dock att jämförelse även gjorts mot säkerhetsrapportens avstånd, där bland annat 82 meter nämns för allvarlig skada för ammoniak. På 104 meter bedöms det kunna vara besvärande att vistas utan andningsskydd. Vad räddningstjänsten kan avläsa förefaller avståndet till kontor vara minst 100 meter från ammoniak. Åtgärder som beskrivs är utrymning bort från riskkälla, vilket torde vara svårt från Energy-Center där räddningstjänsten inte har kännedom om att det ska finnas utrymning mot Flintränegatan. Kopplat till skydd mot brand utifrån, brand vid olycka med farligt gods, diskuterar riskanalysen fasadkrav. Fasaden mot Flintränegatan förefaller vara enbart EI15 enligt insatsplan, varför skyddet mot olycka vid Flintränegatan kan vara begränsat. Avståndet är som kortast 8 meter, ett avstånd som är avsevärt kortare än det i analysen beräknade avstånd där strålning från pölbrand kan anses överskrida kritiska nivåer i påverkan på människor och byggnader. Huruvida åtgärder enbart krävs för ny bebyggelse anses dåligt underbyggt. Frekvenserna för denna olyckstyp i riskmatris förefaller hög i förhållande till jämförbara riktvärden i detaljplan.

Brandvattenförsörjning

På området finns tillgång till internt brandvattensystem, där utredning just nu sker kopplat till brukbarhet. I omliggande vägnät finns även tillgång till kommunala brandposter.

Räddningstjänstens tillgänglighet

Parkeringsplatser för bil eller cykeluppställning, samt utformning av uteyta får ej påverka

räddningstjänstens möjlighet att göra insats till kontorsbyggnaderna eller befintlig verksamhet.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Planbeskrivningen har kompletterats med information om utrymningsvägar. Plankartan har kompletterats med bestämmelser om skydd mot störningar.

Övriga remissinstanser

Weum Gas AB, diarienummer SBN-2023-959-40:

Nordion Energi AB där Weum Gas AB och Swedegas AB ingår har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende.

Weum Gas AB har en högtrycksledning för naturgas nära området som påverkas av särskilda bestämmelser, tillstånd brandfarlig vara som hänvisar till NGSA (2023) och MSBFS 2009:7 (Myndigheten för samhällsskydd och beredskaps författningssamling). Weum Gas AB har även en distributionsledning nära området, se figur nedan. (Stadsbyggnadskontorets kommentar: kartan finns diarieförd tillsammans med yttrandet).

För ledningsvisning hänvisar vi till www.ledningskollen.se, som redovisar med kartunderlag och dxf-fil.

Det är viktigt att samråd sker med Weum Gas områdeshandläggare redan i tidigt projekteringsskede, speciellt om arbete sker i närheten av gasledningen och flytt av våra ledningar ska genomföras.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Yttrandet noteras.

Kapitel 4 - 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

m₁ – För kontor ska fasader mot Flintrännegatan utföras med brandteknisk klassning motsvarande minst E130 och fönster motsvarande minst EW30.

m₂ - Friskluftsintag ska placeras på tak eller så högt upp som möjligt på fasad. Central avstängningsmöjlighet för ventilation ska finnas.

m₃ - Tillgång till utrymningsväg i annan riktning än mot Flintrännegatan ska finnas

m₄ - Tillgång till utrymningsväg mot Flintrännegatan och i annan riktning än mot Flintrännegatan ska finnas

Planbeskrivning

Planbeskrivningen har kompletterats och justerats med anledning av den nya planbestämmelsen. Texter angående följande ämnen har också lagts till planbeskrivningen eller omarbetats mycket: risker, riksintresse för kommunikationer, avfallshantering, miljökvalitetsnormer för luft.

Stadsbyggnadskontoret

Daniela Duljan Krizanec
Enhetschef

Pauline Green
Planhandläggare