



Datum

15

Diarienummer

MNN-2024-1707694

Yttrande

Till

Statsbyggnadsnämnden

**Yttrande över samrådshandlingar till detaljplan för
Tygelsjö 52:34 i Malmö, Dp 5867.
SBN-2021-454**

Miljönämnden har beslutat att lämna följande yttrande:

Sammanfattning

Miljönämnden tar inte ställning till samrådsförslaget eftersom det behöver kompletteras i flera avseenden. Utöver kompletterande utredningar och redovisningar kring bland annat markföroreningar, trafikbuller och vattenhantering behöver detaljplanen även visa hur ianspråktagande av jordbruksmark tillgodoser ett väsentligt samhällsintresse enligt 3 kapitlet 4 § miljöbalken.

Yttrande

Miljönämnden tar inte ställning till förslaget till detaljplan, utan anser att det behöver kompletteras i följande delar:

- Detaljplanen behöver visa hur ianspråktagande av jordbruksmark tillgodoser ett väsentligt samhällsintresse i miljöbalkens mening.
- En översiktlig miljöteknisk markundersökning, kompletterad med grundvattenundersökning, behöver genomföras.
- En bullerutredning behöver genomföras för detaljplanens östra del.
- Planbeskrivningen behöver förtydligas avseende miljökvalitetsnormer för vatten samt rening av dagvatten.
- Nuvarande krontäckningsgrad och översiktsplanens intentioner gällande krontäckningsgrad bör beskrivas.
- Detaljplanen bör säkerställa att produktion av förnybar energi och vid behov energilagring möjliggörs.

Miljönämnden vill framföra synpunkter inom följande områden.

**Jordbruksmark**

Halva planområdet är i gällande översiktsplan markerad som jordbruksmark.

Jordbruksmark får enligt 3 kapitlet 4 § miljöbalken bara tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Miljönämnden anser att detaljplanen behöver visa att den föreslagna bebyggelsen tillgodoser ett väsentligt samhällsintresse i miljöbalkens mening och saknar beskrivning av genomförd avvägning.

Markföroreningar

Miljönämnden anser att marken inte är tillräckligt undersökt för att bedöma markens lämplighet. En historisk inventering har tagits fram och denna har bemötts av miljöförvaltningen (MN-2023-12789). I rapporten från den historiska inventeringen görs bedömningen att det granskade materialet inte visar på att det har skett något spill av olja, drivmedel eller andra kemikalier inom fastigheten, men att föroreningar i form av pesticider sannolikt kan för-komma med tanke på att fastigheten använts för jordbruksändamål under lång tid.

Innan granskningsskedet behöver det genomföras en översiktlig miljöteknisk markundersökning, kompletterad med grundvattenundersökning, för att konstatera om marken är lämplig för sitt ändamål samt om avhjälpandeåtgärder behövs.

I det fall markföroreningar konstateras inom fastigheten och det finns behov av avhjälpandeåtgärder innan byggnation påbörjas bör en administrativ bestämmelse om att markföroreningar ska vara avhjälpna innan startbesked får ges föras in i detaljplanen.

Provtagningen bör omfatta såväl pesticider, exempelvis DDT, som metaller och kolväteföreningar samt PCB, i det fall det finns fyllnadsmassor inom området. Inför den översiktliga markundersökningen kan en provtagningsplan skickas in för bemötande av miljöförvaltningen.

Omgivningsbuller

Trafikbullerförordningens (2015:216) riktvärden riskerar att överskridas i detaljplanens östra del. Planbeskrivningen refererar till Malmö stads bullerkartläggning 2022, som



redovisar beräknade värden på två meters höjd. Bullernivåer ökar med höjden på en byggnads fasad när det blir fri sikt till bullerkällan. Bullerkartläggningens utbredningskarta kan därför inte anses beskriva förväntad ljudnivå vid samtliga våningar på det föreslagna flerbostadshuset i öster. Miljönämnden anser därför att en bullerutredning bör genomföras. Förutom bullernivåer mot Tygelsjövägen bör utredningen också visa bullernivåer på luddämpad sida. Vid eventuella beräknade överskridanden bör detaljplanen säkerställa att god ljudmiljö kan uppnås.

Vattenhantering

Miljönämnden bedömer att planbeskrivningens avsnitt om miljö kvalitetsnormer för vatten behöver kompletteras med en redovisning av förväntad påverkan på statusklassade vattenförekomster. Recipient för dagvatten är Tygelsjöbäcken. Denna är föreslagen som vattenförekomst i kommande vattenförvaltningscykel och kan därmed bli statusklassificerad. Slutlig vattenförekomst är Höllviken som idag uppnår måttlig ekologisk status och ej god kemisk status. Kvalitetskrav om god ekologisk och kemisk status år 2027 gäller för vattenförekomsten.

Detaljplanen redovisar inte några kvalitetsaspekter för vatten. Planbeskrivningen nämner utformning som kommer bidra till rening av vatten, men går inte in på hur detta ska säkras. Den vattenutredning som utgör underlag till detaljplanen saknar också vattenrenings-aspekten. Miljönämnden efterfrågar därför en bättre redovisning av hur vattnets kvalitet ska säkras i samband med områdets utveckling.

Miljönämnden ser gärna att detaljplanen föreskriver minimikrav på genomsläpplighet i den mån det behövs för att förhindra hårdgöring av ytor inom planområdet.

Gröna värden

Krontäckningsgraden är idag cirka 27%. Miljönämnden anser att det bör framgå av planbeskrivningen att ambitionen är att nå en krontäckningsgrad på minst 30% i enlighet med intentionerna i Översiktsplan för Malmö.

Energi

Detaljplanen borde säkerställa att lokal produktion av förnybar energi och vid behov energilagring möjliggörs. Det framgår vidare att fjärrvärmenätet inte är utbyggt till Tygelsjö. Planen bör beskriva vilka konsekvenser det ger för områdets



energianvändning. Miljönämnden anser därför att områdets energiförsörjning bör utredas ytterligare inför granskningsskedet, för att identifiera lämpliga och hållbara lösningar. Det kan till exempel handla om energigemenskaper som producerar och lagrar el och värme gemensamt för att säkerställa trygg framtida el- och värmeförsörjning till det nya området.

Ordförande

Sofia Hedén

Sekreterare

Emelia Andersson