



Datum
2019-03-04
Vår referens
Kristina Lembre
Utredare
kristina.lembre@malmo.se

Tjänsteskrivelse

Yttrande över samrådshandlingar till detaljplan för del av fastigheten Sallerup 180:21 med flera (Hemgården) i Sallerup i Malmö, Dp 5523. SBN 2014-62

MN-2016-8656

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att planera för ett nytt verksamhetsområde i Hemgården. Syftet är också att pröva ett nytt sätt att utnyttja marken effektivt och ta hand om mötet mellan verksamhetsområdet och kommande blandad stadsbebyggelse i närområdet. Förslaget är väl genomarbetat och följer i stort översiktsplanens intentioner. Miljönämnden anser dock att några frågor behöver utredas grundligare till granskningskedet. Det gäller till exempel eventuell förekomst av markföroreningar, befintliga och önskade naturvärden och ekosystemtjänster, förutsättningar för industriell och urban symbios samt bullerpåverkan på befintliga bostäder. Nämnden anser också att planens syfte bör belysa vikten av att ta hänsyn till övergripande ekologiska funktionella samband.

Förslag till beslut

1. Miljönämnden svarar på stadsbyggnadsnämndens remiss enligt förvaltningens förslag till yttrande.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelsen, daterad 2019-03-04
- Bilaga 1 – Planbeskrivning Dp 5523
- Bilaga 2 – Plankarta Dp 5523
- Bilaga 3 – Stadsbyggnadsnämnden 2019-01-24 - reservation från Miljöpartiet, reservation från Vänsterpartiet, gemensamt särskilt yttrande från Moderaterna och Centerpartiet

Beslutsplanering

Miljönämnden, 2019-03-26

Beslutet skickas till

Stadsbyggnadsnämnden

Ärendet

Stadsbyggnadsnämnden har översänt förslag till detaljplan för del av fastigheten Sallerup 180:21 m.fl. (Hemgården) i Sallerup i Malmö, Dp 5523 till bland annat miljönämnden för

samråd. Svar önskas senast den 8 mars 2019, men anstånd har begärts och meddelats så att svar ska lämnas direkt efter miljönämndens sammanträde den 26 mars 2019.

Bakgrund

Syftet med planförslaget är att pröva möjligheten att etablera ett verksamhetsområde med hög grad av funktionsblandning. Verksamhetsområdet ska kunna samexistera med framväxande blandad stadsbebyggelse i dess närhet.

Viktiga planeringsförutsättningar är kommunens behov av stora tomter för verksamheter, där även höga byggnader kan ingå. Möjlighet till urban och industriell symbios bör vara en förutsättning i den tidiga planeringen.

Planförslaget är upprättat i enlighet med översiktsplanen och utgör den första etappen i utbyggnaden av verksamhetsområdet.

Förvaltningens förslag till yttrande

Malmö stad har högt ställda mål 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.

Denna plan ger goda möjligheter att skapa ett verksamhetsområde som är robust och väl rustat för framtiden. Miljönämnden vill framföra följande synpunkter som bör beaktas i det fortsatta planarbetet.

Symbiosfunktioner och avfall

Detaljplanen bör möjliggöra en avfallshantering som bidrar till att målen nås i Avfallsplan 2016-2020 om minskade avfallsmängder, ökad återvinning och renare miljö.

Det är mycket glädjande att industriell och urban symbios nämns som en planeringsförutsättning. Detta kan ytterligare förtydligas i texten på sidan 6 genom att beskriva att industriell och urban symbios i sig är en effektivisering av markutnyttjandet, eftersom verksamheter kan samordna och/eller dela olika lösningar mellan varandra (exempelvis tryckluft, energilösningar, parkering). Texten på sidan 7 kan förtydligas med följande lydelse: ”Även verksamhetsområdet föreslås få en tydlig identitet av hållbarhet, en utveckling av industriell och urban symbios när det gäller exempelvis energi, *logistik*, avfall och service”.

På sidan 26 i avsnitt 4.4 anges att en gemensamhetsanläggning för fastigheternas gemensamma behov inom kvartersmark ska bildas. Miljönämnden anser att planen bör säkerställa att det inte finns fastighetsrättsliga eller andra hinder för att gemensamhetsanläggningar, nödvändiga för olika sorters gemensam infrastruktur ovan och under mark för att dela resursflöden (till exempel vatten, energi, avfall) mellan fastigheter, kan genomföras.

Ekosystemtjänster och gröna värden

Regeringen har haft som mål att senast år 2018 ska betydelsen av biologisk mångfald och värdet av ekosystemtjänster vara allmänt kända och integreras i ekonomiska

ställningstaganden, politiska avväganden och andra beslut i samhället där så är relevant och skäligt.

Området utgörs idag av jordbruksmark och exploatering av den typen av mark regleras i både miljöbalken och plan- och bygglagen. Enligt Översiktsplan för Malmö har odlingsmarken i Malmös omland högsta nationella kvalitetsklassning, är inte ersättbar och är mycket viktig att värnas. När ett jordbruksområde exploateras försvinner ekosystemtjänster som är grunden för långsiktig matproduktion. Andra ekosystemtjänster försvinner också, såsom jordens bördighet, det ekologiska samspelet mellan växter och djur som lever i marken och markens naturliga struktur. Detta kan ge konsekvenser som är kopplade till klimatförändringar, till exempel försämrade skyfalls- och dagvattenhantering, minskning av den biologiska mångfalden och risk för så kallad värmeö-effekt.

Nya barriärer i landskapet leder även till försämrade spridningsmöjligheter för växter och djur i det planerade området men även utanför det planerade området. Den biologiska mångfalden försämras i Malmö och i Skåne på grund av bland annat förtätning och exploatering av obebyggda områden. Trots att vi har ett mål om att värna och förstärka den biologiska mångfalden i Skåne, Sverige och även globalt är det ett av de svåraste målen att uppfylla, bland annat på grund av exploateringen. Då är det av största vikt att få in mer kunskap och underlag om det planerade området, göra en analys över naturvärden och planera så att området kan skapa nya förutsättningar för naturvärden.

Generellt sett ger plankartan och planbeskrivningen bra förutsättningar för att kunna leverera vissa ekosystemtjänster och även öka vissa värden trots att stora ytor av jordbruksmark kommer att hårdgöras. Detaljplanens syfte skulle kunna förtydliga det genom att belysa vikten av att ta hänsyn till övergripande ekologiska funktionella samband. I detta område kan det gälla gröna korridorer (grön infrastruktur som kopplar ihop gröna områden) och vattenavrinningsområden som ingår inte bara i det planerade området utan även i det kringliggande området. På detta sätt skulle planområdet kunna utveckla eller skapa nya ekosystemtjänster, till exempel biologisk mångfald, samspel, värdefulla naturtyper, pollinering och reglering av skadedjur. Planbeskrivningen ger redan nu mycket utrymme för ekosystemtjänster och därför vore det naturligt att översiktsplanens ambition att utveckla den gröna kopplingen mellan jordbrukslandskapet i öster och det kommande grönområdet i väster ingår i detaljplanens syftesformulering.

Kopplingen som nämns i översiktsplanen sträcker sig genom detaljplaneområdet och det är viktigt att ta fram bra underlag om vilka naturvärden som finns i de båda grönområdena och vilka kvalitéer som skulle gynna korridoren. Kopplingen är tänkt att fortsätta österut via en ekodukt som i framtiden kan komma till stånd under Yttre ringvägen. Det är även här viktigt att ta reda på vilka naturvärden som finns i de kringliggande naturområden och planera kopplingen efter behovet, så att det inte uppstår barriärer som kan försämra förutsättningarna för växter och djur att kunna sprida och röra sig inom det planerade området och mellan olika gröna områden utanför planområdet.

Eftersom det blir en stor förändring från genomsläpplig mark till mest hårdgjord mark kan man se till att så många ytor som möjligt blir genomsläppliga eller gröna. Det kan exempelvis handla om gräsarmerad betongbeläggning på parkeringar och andra ytor som annars skulle bli hårdgjorda. Detta kan bidra till effektiv yt användning eftersom ett magasin för flödesutjämning skapas direkt under beläggningsytan. Det kan även integrera växtlighet i ytor som annars är sterila. Gröna tak och väggar kan också bidra till dagvattenhantering och fördröjning samt biologisk mångfald. Det är viktigt att tänka på vilka växter och djur som

finns i området och som ska stöttas.

För att kunna skapa de bästa förutsättningar för en ökad biologisk mångfald och utforma en bra koppling behövs mer underlag i form av till exempel naturvärdesinventering eller ekosystemtjänstanalys som täcker ett större område. Ett sådant underlag kan också visa om det finns träd som behöver skyddas genom planbestämmelse om marklov för trädfallning.

Energi och klimat

En ökad produktion av förnybar energi är en av förutsättningarna för att nå de målsättningar som kommunfullmäktige antog i Miljöprogram för Malmö stad och Energistrategi för Malmö den 17 december 2009. Båda dessa styrdokument anger att hela Malmö år 2030 ska försörjas till 100 procent av förnybar energi. Malmö stad har nyligen också tagit fram Solguiden för att underlätta för fastighetsägare att bedöma potentialen för produktion av solenergi.

Miljönämnden anser att planbeskrivningen bör kompletteras med ett resonemang kring hur området kan bidra till den nödvändiga omställningen av energisystemet. Byggnadernas orientering, taklutning, bygghöjd och eventuella skuggning bör beaktas eftersom detta i stor utsträckning påverkar förutsättningarna för en effektiv lokal energiproduktion. Byggnader bör även orienteras och utformas så att solinstrålningen kan tas tillvara genom välplanerad fönstersättning och solavskärmning.

Detaljplanen bör också inspirera till lokal förnybar energiproduktion, som till exempel solenergiproduktion. Solenergiproduktion kan i många fall kombineras med gröna tak för bättre effekt. Befintliga byggnader inom och intill planområdet bedöms i Malmö stads Solguiden ha mycket bra förutsättningar för solel- och solvärmeproduktion, vilket även bör gälla nya byggnader inom planområdet.

Ljudmiljö

En bullerutredning har tagits fram i samband med detaljplanen. Utredningen omfattar en stor yta och tar hänsyn till befintliga och kommande bostäder utanför planområdet. För befintlig bostadsbebyggelse söder om Sallerupsvägen anges att bullerskyddande åtgärder kan komma att krävas för vissa av bostäderna men inte för andra, beroende på när bostäderna byggdes. Den slutsatsen delar inte miljönämnden. Ett helt nytt verksamhetsområde med tillhörande trafikmängder kan för Sallerupsvägens vidkommande vara att jämställa med väsentlig ombyggnad av trafikinfrastruktur, i enlighet med infrastrukturpropositionen 1996/97. Något som talar för detta är att åtgärder, såsom anläggande av trafikcirkulationsplatser och extra körfält övervägs för att tackla förväntad trafikökning. Vid en väsentlig ombyggnad ska åtgärder enligt nämnden inte enbart vidtas i direkt anslutning till den nya vägen, utan även vid anslutande vägar som får mer än ringa förändrad bullersituation på grund av den nya vägen. I detta fall berörs Sallerupsvägen 200-300 meter väster och öster om den nya korsningen och miljönämnden ifrågasätter om skäliga hänsyn kan sägas ha tagits till befintliga bostäder längs denna sträcka. Det bör också framgå tydligare av detaljplanen hur den nya korsningen Sallerupsvägen/nord-sydliga verksamhetsgatan kommer att påverka boende, med förväntade frekventa accelerationer, inbromsningar och svängar av tunga fordon.

Bullerutredningen baseras på att hastighetsbegränsningen på Sallerupsvägen sänks från nuvarande 70 km/h till 60 km/h. Detta har stor betydelse för de beräknade bullernivåerna i omgivningen och miljönämnden förutsätter att hastighetssänkningen genomförs senast i samband med att den nya nord-sydliga verksamhetsgatan tas i bruk.

Vidare ser det i bullerutredningen ut som att buller har beräknats med skyddande bebyggelse strax norr om bostadsbebyggelsen längs Sallerupsvägen. Den bebyggelsen existerar inte idag och är heller inte planlagd. Miljönämnden ifrågasätter därför rimligheten i att bebyggelsen ingår som en förutsättning i bullerutredningen.

Detaljplanen visar att kommande bostadsbebyggelse söder om Topplocksgatan inte klarar trafikbullerförordningens riktvärden. Eftersom dessa bostäder inte är planlagda ännu finns alla möjligheter att rita om dem så att bostäderna klarar riktvärdena med hjälp av god placering och goda planlösningar, snarare än med fysiska bullerskydd.

Av planbeskrivningen framgår att trafikbullerförordningens riktvärden gjorts bindande i detaljplan genom planbestämmelse. Denna planbestämmelse saknas emellertid på plankartan, som därför måste kompletteras i det hänseendet till granskningskedet.

Planbeskrivningen redovisar inte beräknade bullervärden från kommande industriella verksamheter. Miljönämnden förutsätter att dessa redovisas senast till granskningskedet.

Luftkvalitet

Halten kväveoxider och luftpartiklar är viktigt att ha under fortsatt bevakning i utvecklingen av området Fortuna Hemgården som helhet eftersom det finns befintliga bostäder söder om planområdet och planeras nya bostäder väster om planområdet. Området påverkas av närheten till motorvägen och kan framöver bli förhållandevis trafiktätt. Logistikkrävande företag förväntas etablera sig, vilket kommer att innebära en stor andel tunga transporter. I industriområdet Toftanäs förekommer det idag redan logistikkrävande företag med många tunga transporter, både inom Malmö och på andra sidan gränsen i Burlövs kommun.

Miljönämnden känner till åtminstone en större naturgaspanna i området Toftanäs (på fastigheten Vipparmen 2) och det kan finnas fler i området. Det kan inte uteslutas att de verksamheter som kommer att etableras i området vill ha naturgaspannor för uppvärmning vilket skulle innebära ytterligare kväveoxidutsläpp. Även om det utifrån handlingarna inte bedöms sannolikt att miljö kvalitetsnormerna kommer att överskridas, är det beroende på omständigheterna inte omöjligt att det kan bli en försämrad luftkvalitet i delar av området med kväve-oxidhalter uppåt 20-30 µg/m³. Detaljplanen bör därför uppmuntra till anslutning till fjärrvärmenätet i området så att luftföroreningarna begränsas så långt det är möjligt.

Markföroreningar

Miljönämnden instämmer i vad som nämns i planbeskrivningens kapitel 3.2 (konsekvenser för miljö och hälsa) angående markföroreningar. Innan provtagning utförts går det dock inte att avgöra omfattningen av eventuella åtgärder som krävs för att bedöma om detaljplaneområdet går att göra lämplig för planerat ändamål. Miljönämnden bedömer att det i första hand krävs en historisk inventering och utifrån den en översiktlig miljöteknisk markundersökning, för att ta reda på om det finns föroreningar inom detaljplaneområdet eller inte. I jordbruksområden med gårdsmiljöer kan det typiskt sett förekomma föroreningar i varierande halter av exempelvis bekämpningsmedel till ogräsbekämpning, PAH:er, alifater, aromater, BTEX, PCB och metaller från diesel/oljecisterner, fordon och verkstad.

Om det påträffas föroreningar krävs kompletterande provtagningar för att utreda om och i vilken omfattning åtgärder krävs och vad dessa kommer att kosta. Avhjälpandeåtgärderna behöver vara så preciserade att det går att bedöma om det är realistiskt och rimligt att genomföra dem. Det är först då man vet om marken kan bli lämplig för ändamålet eller inte. I praktiken innebär det att en enklare form av riskvärdering och en kostnadsuppskattning

behöver göras innan detaljplanen kan antas. Miljönämnden vill i detta skede informera om att utredningar gällande markföroreningsituationen kan vara tidskrävande.

Miljöfarlig verksamhet

Detaljplanelhandlingarna beskriver att det inte kommer att vara störande tung industri som lokaliseras till området utan snarare logistikföretag. Befintliga industrier i Toftanäs industriområde bedöms inte vara ett hinder för planens genomförande. Det saknas i dagsläget industriella verksamheter med miljö tillstånd i Toftanäs industriområde. Vid kommande planutredningar närmre befintliga industrier i Toftanäs måste det självklart visas att nationella krav på industri- och trafikbuller klaras vid bostäder. I det fall det kommer anläggas mindre störande miljöfarlig verksamhet, exempelvis fordonstvättar och verkstadsindustri, i det planerade industriområdet kan dessa anläggningar vara anmälningspliktiga enligt miljöbalken. Bolagen själva är skyldiga att kontrollera i miljöprövningsförordningen (2013:251) om de är anmälningspliktiga eller tillståndspliktiga.

Elektromagnetiska fält

Magnetfält bör inte överstiga 0,4 mikrottesla där människor bor eller varaktigt vistas.

Vatten

Miljönämnden anser att planbeskrivningen bör kompletteras med ett utvecklat resonemang kring hur planområdet omhändertar dagvatten och bidrar till att miljö kvalitetsnormen för vatten klaras.

En dagvattenutredning har enligt planhandlingarna beställts men var inte klar till samrådet. Miljönämnden anser att det av utredningen ska framgå vilken närmsta recipienten är och hur dagvatten och skyfall från planområdet påverkar densamma. Utredningen ska redovisa hur dagvatten ska omhändertas samt hur risk för översvämningar inom och utanför planområdet förebyggs och åtgärdas. Det saknas i plankartan reserverad mark för en allmän VA-anläggning och andra dagvattenanläggningar. Plankartan är heller inte höjdsatt. Därmed saknas förutsättningar för att bedöma om och hur omhändertagande av dagvatten kan ske och det saknas underlag för att kunna bedöma risker för översvämning. Miljönämnden förutsätter att dessa frågor utreds och att resultatet framgår i granskningsskedet.

Följande planer och riktlinjer saknas i planbeskrivningen men bör ingå som underlag.

- Dagvattenstrategi för Malmö (2008)
- Energistrategi för Malmö (godkänd av KF 2009)
- Naturvårdsplan (godkänd av KF 2012)
- Riktlinjer för grönytefaktor (godkänd av SBN 2014)
- Skyfallsplan för Malmö (antagen av KS 2017)

Barnkonventionen

Barnkonventionen har beaktats vid handläggningen av detta ärende genom att ärendet granskats med barnens bästa i främsta rummet. I yttrandet betonar miljönämnden vikten av att naturvärden och ekosystemtjänster värnas och stärks, vilket gynnar både nuvarande och kommande generationer. Vidare vill nämnden värna befintliga och kommande boendemiljöer genom att förslå bättre skydd mot buller.

Förslaget har utarbetats av Kristina Lembre, utredare. Samråd har skett med Matilde Törnqvist och Nasrin Bigdelou, enhetschefer, Shoshana Iten, projektsekreterare, Malin Norling, projektledare och Mikael Ödegården, miljöingenjör, på miljöstrategiska avdelningen, Daniel Mc Cabe, Henrik Carlsson och Maria Lecander, miljöinspektörer, på avdelningen för miljö- och hälsoskydd samt Erik Molander, stadsjurist.

Ansvariga

Rebecka Persson
Miljödirektör

Olof Liungman
Avdelningschef
Miljöstrategiska avdelningen