



# UTLÅTANDE EFTER GRANSKNING 1

Detaljplan för del av fastigheten Sallerup 180:21 m.fl. (Hemgården)  
i Fortuna Hemgården i Malmö

---

## Innehållsförteckning

<b>Kapitel 1 - Inledning .....</b>	<b>2</b>
Hur granskningen bedrivits.....	2
Sammanfattning av utlåtandet.....	2
<b>Kapitel 2 - Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstaganden .....</b>	<b>3</b>
Myndigheter.....	3
Kommunala och regionala organ .....	6
Övriga remissinstanser.....	12
Sakägare enligt fastighetsförteckning .....	14
Övriga, ej sakägare .....	17
<b>Kapitel 3 – Miljöpåverkan .....</b>	<b>20</b>
Synpunkter på bedömning av miljöpåverkan .....	20
<b>Kapitel 4 – Justeringar efter granskning .....</b>	<b>20</b>

## Kapitel 1 - Inledning

### Hur granskningen bedrivits

Stadsbyggnadsnämnden tog beslut om granskning den 26 mars 2020.

Granskningstiden var 6 april – 30 april 2020. Planförslaget skickades för granskning till remissinstanser och sakägare. Planförslaget var tillgängligt för kännedom på [www.malmo.se](http://www.malmo.se) samt i stadshusets foajé.

### Sammanfattning av utlåtandet

Granskningsutlåtandet presenterar och behandlar de yttranden som inkommit under detaljplanens granskningstid. Frågor och synpunkter besvaras och förändringar beskrivs.

Följande utredningar har färdigställts eller kompletterats efter granskningsskedet:

- *Mark- och VA-utredning för Dp 5523*, WSP, 2019, uppdaterad 2020
- *Fortuna Hemgården – Riskutredning*, Säkerhetspartner, 2020
- *Dagvattenutredning för Dp 5523 – Föreningensberäkningar*, Ramböll, 2020
- *EST Fortuna Hemgården – Ekosystemtjänstanalys*, SWECO, 2020
- *PM Gestaltning kring Yttre Ringvägen*, Stadsbyggnadskontoret, 2020

Efter granskningen har förtydliganden och kompletteringar gjorts i planbeskrivningen efter utförda utredningar.

Plankartans bestämmelser som styr hur området kan bebyggas har bearbetats ytterligare.

En fastighetsindelingsbestämmelse har införts som reglerar fastigheten Sallerup 180:201 (Ringladals gård). Denna förändring gör att förslaget enligt 5 kap 25§ plan- och bygglagen måste granskas på nytt.

Övriga förändringar i detaljplanen som är resultat av synpunkter under samrådet presenteras sist i granskningsutlåtandet.

## Kapitel 2 - Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstaganden

Följande sammanställning redovisar synpunkter som har kommit in under granskningen. Personnamn anges inte.

Stadsbyggnadskontorets kommentarer redovisas i kursiv stil. Siffror i kursiv stil inom parentes i yttranden hänvisar till stadsbyggnadskontorets kommentar.

### Myndigheter

**Länsstyrelsen**, diarienummer SBN-2014-62-112:

#### Redogörelse för ärendet

Planhandlingarna anger att detaljplanens syfte är att göra det möjligt att etablera ett verksamhetsområde med hög grad av funktionsblandning till Yttre Ringvägen i Hemgården. Verksamhetsområdet ska kunna samexistera med framväxande, blandad stadsbebyggelse i dess närhet. Planförslaget möjliggör för industri, verksamheter med begränsad omgivningspåverkan inklusive djurhållning, odling, centrumverksamhet, kontor, parkering, allmän plats; natur, park och lokalgator.

För området gäller översiktsplan Översiktsplan 2018. Enligt översiktsplanen är området utpekad som verksamhetsområde och blandad stadsbebyggelse. Länsstyrelsen skriver i sitt granskningsyttrande till översiktsplanen att man godtar kommunens förslag om avgränsningen av det riksintresse för kulturmiljövård som återfinns söder och öster om Yttre Ringvägen. Kommunen gör bedömningen att planförslaget är förenligt med översiktsplanen.

Kommunen tar fram planförslaget med utökat förfarande då kommunen bedömer att planen har ett betydande intresse för allmänheten. Kommunen gör bedömningen att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap. MB.

Planförslaget har varit på samråd mellan 4 februari 2019 – 8 mars 2019. I samrådsskedet yttrade sig Länsstyrelsen angående riksintresse Kommunikation, risk för översvämningar, miljökvalitetsnormer för vatten, markföroreningar och risker för olyckor.

#### Länsstyrelsens formella synpunkter

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

##### *Risk för översvämning*

Länsstyrelsen anser att situationen vad gäller översvämningensrisken måste förtydligas. I planhandlingarna framgår det att i den södra delen av plankartan finns det översvämningensrisk om höjden på kvartersmarken understiger gatunivån. Om det krävs åtgärder för att hantera översvämningensrisken, inom området eller om planförslaget kan öka översvämningensrisken för kringliggande områden, måste detta redovisas. Behov av eventuella åtgärder behöver säkerställas i planen. (1)

##### *Miljö kvalitetsnormer för vatten*

Kommunen behöver förtydliga hur dagvattenhanteringen ska ske för att säkerställa att miljö kvalitetsnormerna kan följas. I planbeskrivningen skriver kommunen att belastningen gällande miljö kvalitetsnormer för vatten är som störst i planområdet norra del. Bland de åtgärder som föreslås är ”att en större damm anläggs uppströms den som illustrerats i det norra systemet”. Kommunen ska säkerställa ytor för dagvattenhanteringen. Länsstyrelsen anser att kommunen måste fastställa anläggandet av dammen innan detaljplanen antas om det är en förutsättning för att miljö kvalitetsnormerna kan följas. (2)

## Hälsa och säkerhet

### Risk för olycka

Planområdet är beläget i omedelbar närhet till Yttre Ringvägen som är en primär led för transport av farligt gods. I planbeskrivningen jämför kommunen förslaget till detaljplan med planeringen av en etablering Öster om Elisedal (Pp 6018), också längs med Yttre Ringvägen. I det fallet bedömdes riskerna för olycka med avseende på farligt gods som acceptabla. Vidare nämner kommunen att det är möjligt att minska konsekvenserna med utformningsåtgärder och tekniska åtgärder såsom obrännbara fasader och avstängningsbar ventilation. Länsstyrelsen menar att kommunen måste tydliggöra sin bedömning rörande risk för olycka från farligt gods för den aktuella detaljplanen och ifall kommunen bedömer tekniska åtgärder är nödvändiga. (3)

### Länsstyrelsens rådgivning

#### *Buller*

Till granskningshandlingarna har kommunen tagit fram en trafikbullerutredning (Bullerutredning för detaljplan för Sallerup 180:21 m.fl. i Fortuna, Version 1:1, Trivector). Bullerbekräkningarna för Sallerupsvägen i utredningen baseras på att hastigheten kommer att sänkas från dagens 70 km/h till 60 km/h. Länsstyrelsen anser att kommunen bör senast vid planens antagande fastställa en sänkning av hastigheten på Sallerupsvägen för att säkerställa utredningens slutsatser.

### Länsstyrelsens bedömning

Förutsatt att planhandlingarna kompletteras gällande risk för översvämning, miljö kvalitetsnormer för vatten och risk för olycka enligt ovan har inte Länsstyrelsen några synpunkter utifrån 11 kap. 10 - 11 §§ PBL.

#### *Stadsbyggnadskontorets kommentar:*

##### 1. Risk för översvämning

*En skyfallskartering har utförts, Mark- och VA-utredning för Dp 5523, WSP, 2020. Höjder och fördröjningsvolym i det öppna dagvattensystemet har därefter justerats för att förhindra översvämning. För det södra avrinningsområdet visas att vattennivåerna vid ett 100-årsregn kan uppgå till +17,5 meter (Rh2000). Kvarterets höjd beräknas följa gatunivån, som i söder anges till +18,2 meter (Rh2000). Därmed bedöms ingen risk för översvämning på kvarteretsmark föreligga vid skyfall. Höjdsättningen av området och utformningen av fördröjningsdammar i rävzonen säkerställer också att kringliggande områden inte utsätts för ökad översvämningrisk.*

##### 2. MKN för vatten

*I utredningen "Dagvattenutredning för Dp 5523 – Förreningberäkningar" (Ramböll, 2020) har behovet av rening av planområdets dagvatten undersökts. Där fastställs att två dammar kommer att behövas i planområdets norra del, inom rävzonen. Ett av parkens huvudsyften är att inrymma det öppna dagvattensystemet och utrymme är säkrat inom bestämmelsen PARK för de dammar som krävs enligt utredningen.*

*På plankartan anger beteckningen "damm" inom bestämmelsen PARK att damm/dammar ska finnas. Antal samt utformning och placering av dammarna bestäms efter detaljplaneskedet, i samband med projekteringen av det öppna dagvattensystemet.*

*Se även VA Syds yttrande.*

##### 3. Risk för olycka

*En riskutredning har utförts efter detaljplanens granskningskede, "Fortuna Hemgården - Riskutredning", (Säkerhetspartner Norden AB, 2020). Riskutredningens slutsatser är att riskenivån i området bedöms vara acceptabel, med avseende på transport av farligt gods på väg E20, utan att riskreducerande åtgärder behöver vidtas.*

**Lantmäterimyndigheten Malmö stad**, diarienummer SBN-2014-62-115:

Detaljplanen är inte genomförbar vad gäller Sallerup 180:201 (Ringladals gård) eftersom det inte finns något avtal mellan Malmö kommun och fastighetens ägare.

Det är därför nödvändigt att använda fastighetsindelningsbestämmelser i detaljplanen för kvarteretsmarken som ska ingå i PKCE<sub>1</sub> och Z<sub>1</sub>KE<sub>1</sub> och eventuellt JKPE<sub>1</sub> kring denna fastighet.

*Stadsbyggnadskontorets kommentar:*

*Fastighetsindelningsbestämmelse har införts på plankartan.*

**Trafikverket**, diarienummer SBN-202014-62-103:

Före detaljplanen förs till antagande behöver ett avtal tecknas mellan Malmö stad och Trafikverket som reglerar finansiering och genomförande av åtgärder i den statliga väginfrastrukturen som föranleds av kommunens exploatering.

*Stadsbyggnadskontorets kommentar:*

*Ett avtal mellan Malmö stad och Trafikverket som reglerar ekonomiska och genomförandefrågor i samband med förändringar av Sallerups trafikplats kommer att skrivas före detaljplanens godkännande.*

**Luftfartsverket**, diarienummer SBN-2014-62-94

LFV har i egenskap av sakägare för CNS-utrustning inget att erinra mot detaljplanen.

Detta yttrande gäller på utfärdandedatum. LFV förbehåller sig rätten att revidera yttrandet vid ny prövning om regelverk gällande störningar på CNS-utrustning förändras, eller om ny CNS-utrustning etableras i hindrets närhet.

Med CNS-utrustning menas utrustning för kommunikation, navigation och övervakning (Communication, Navigation, Surveillance). Analysen grundar sig på Svensk Standard 447 10 12 utgåva 1:1991 ”Skyddsavstånd för luftfartsradiosystem mot aktiva och passiva störningar för elektrisk kraftöverföring och tågdrift”, Standardiseringskommissionen i Sverige, samt på ICAO DOC 015.

**VIKTIGT:** I vårt remissvar har LFV inte analyserat konsekvenser för flygvägar till och från flygplatser, samt om CNS-utrustning ägd av flygplats kan riskera att bli påverkad. Berörda flygplatser skall därför alltid tillfrågas som sakägare om byggnadsverk över 20 meter ingår i planer, eller om flygplatserna av annan anledning misstänks kunna bli påverkade av en etablering. Med berörd flygplats avses att etableringen hamnar inom flygplatsens MSA-yta ca 60 km ut från flygplatsen. MSA är den hinderyta som är störst och står för ”Minimum Sector Altitude”.

*Stadsbyggnadskontorets kommentar:*

*Malmö Airport har tillfrågats och har inget att erinra mot planförslaget.*

**Försvarsmakten**, diarienummer SBN-2014-62-102:

Försvarsmakten har inget att erinra avseende granskning för förslag till detaljplan för del av fastigheten Sallerup 180:21 m.fl. Sallerup, Malmö kommun.

## **Kommunala och regionala organ**

**Tekniska nämnden**, diarienummer SBN-2014-62-123:

### **Plankartan**

#### **Allmänt**

Det är väldigt många planbestämmelser på kvartersmark vilket gör planen svårtolkad och svår att genomföra i samband med upplåtelser och försäljningar. En översyn för att förenkla planbestämmelserna gällande kvartersmark bör göras i såväl Näringszon A och Näringszon B.

Enligt utredning "Föreningar i dagvatten" föreslås en ytterligare damm i planområdets norra del. Denna nya damm ska placeras in på plankartan.

Utformningsbestämmelsen  $f_8$  beskrivs i planbeskrivningen (på sidan 13) men återfinns inte i plankartan.

Planen behöver uppdateras med hörnavskärningar för att säkerställa sikten. Det är även viktigt att skapa goda siktförhållanden gentemot korsande cykelbanor. (1)

#### **Kvartersmark och grönområde Näringszon A**

Kvartersmarken och grönytorna i näringszon A har vissa konstiga vinklar. Möjligheten att skapa öppnare ytor mellan varje kvartersmark, för att ge plats åt tex grönska, översvämningssyta etc, bör ses över. Planarbetet bör fokusera på att kvartersstrukturen i både norra och södra delen fungerar, för att få bra funktion kopplat till planerat stråk/grönt släpp. (2)

#### **Grönstråk från verksamhetsgatan till parken**

Den gröna kilen mellan Verkstadsgatan och parken bör vara tillräckligt bred för att kunna innehålla gångstig om ca 3 meter, belysning, och trädrader på varje sida. Önskvärd bredd är ca 20 meter. Det bör även utredas var denna gröna kil skall placeras, förslagsvis kan den placeras norr om Ringladalsgård. (3)

#### **Planbestämmelser i Näringszon A och Näringszon B**

Det är väldigt många planbestämmelser i kvartersmark vilket gör planen svårtolkad och svår att genomföra i samband med upplåtelser och försäljningar. En översyn för att förenkla planbestämmelserna gällande kvartersmark bör göras i såväl Näringszon A och Näringszon B. (4)

#### **Verksamheter mot parken Näringszon B**

Det bör utvärderas om verksamheterna även kan öppnas upp mot parken. Detta för att inte riskera att det blir en tydlig baksida mot parken utan att det istället blir ett bra möte även mellan park och verksamhet. (5)

#### **Markens anordnande och vegetation - Parkering**

Bestämmelserna  $n_1$  och  $n_2$  riskerar att skapa problem för de verksamheter som väljer att etablera sig i området. Bestämmelserna bör ses över i syfte att tillåta något fler parkeringsplatser. Det är högst troligt att de företag som etablerar sig i området har behov av viss parkering i nära anslutning till verksamheten. Utöver detta behöver parkering för rörelsehindrade kunna lösas inom fastigheten. (6)

#### **Torget**

Höjdsättningen på torget bör studeras i förhållande till vägen och dagvattenutredningen. (7)

#### **Trafik**

Av- och påfartsrampen från Yttre ringvägen som i förslaget planläggs som allmän plats skall istället planläggs som kvartersmark trafik då det är Trafikverket som förvaltar den. (8)

## Planbeskrivningen

### **Trafik**

Det bör förtydligas att det planeras för ett hållplatsläge för stadsbusstrafik utmed Verksamhetsgatan i höjd med Topplocksgatan. Under en utbyggnadsperiod kan torget behöva användas för ändhållplats, men i den slutliga lösningen planeras hållplatsen utformas som kantstenshållplats och möjlighet för ändhållplats och vändning finns i slutet på Verksamhetsgatan, längst norrut i planen. Kollektivtrafiken och hållplatslägen behöver utredas vidare och även samordnas med övrig utbyggnad i området. Texten behöver kompletteras avseende detta.

Mål om färdmedelsfördelning tas upp i texten men fattas specifikt i tidigare målsättning.

I planförslaget tas inte en förlängning av gång- och cykelnätet med över trafikplats Sallerup utan istället hänvisas till parallella stråk längre söderut. Det bör förtydligas att detta är ett avsteg från Översiktsplanen.

Ur kapacitetssynpunkt har planen tagit höjd för två nya cirkulationsplatser på Sallerupsvägen. En cirkulationsplats vid trafikplatsens västra av- och påfart samt en vid Verksamhetsgatan, båda utformas med 2 körfält. Sträckan där emellan utformas med 4 körfält. Den östra av- och påfarten i trafikplats Sallerup, som ej ingår i planområdet, behöver även den utformas som cirkulationsplats ur kapacitetssynpunkt och det ska undersökas om den ska ingå i planen. Behovet visar på att cirkulationsplatsen endast behöver ett körfält, men eventuellt kan man behöva ta höjd för två körfält även här delvis beroende på eventuella utbyggnader i Svedala kommun. (9)

### **Områdets disposition och gestaltning**

Visionen på sidan 6 bör även innefatta kollektivtrafik och gång- och cykeltrafik för att möjliggöra hållbara persontransporter.

Frågan kring småskalig odling behöver diskuteras vidare. Tekniska nämnden anser inte att det är aktuellt med småskalig odling. Planförslaget ska syfta till verksamheter och rekreation inte odling eller bostäder. (10)

### **Övrigt**

Planbeskrivningen behöver kompletteras med färdigställd ekosystemanalys. (11)

Texten på sidan 35 under Fastighet Sallerup 180:201 (Ringladals gård) ”Fastigheten är i privat ägo. Detaljplanens genomförande innebär att fastighetsgränser ändras. Avtal kommer att upprättas mellan Malmö kommun och fastighetens ägare”. Texten bör ändras till Malmö kommun har för avsikt att upprätta avtal med fastighetsägaren. (12)

På sidan 37 står det att ”Detaljerade bullerberäkningar redovisas av respektive exploatör i samband med bygglovsansökan. Malmö kommun har ansvar för att nödvändiga bulleråtgärder genomförs.” Det framgår inte av texten vilken typ av bullerskydd som avses, om det är på kvartersmark eller på allmän platsmark. Detta måste förtydligas annars måste texten tas bort. (13)

Nätstation får ej placeras på allmän plats utan skall placeras på kvartersmark. (14)

*Stadsbyggnadskontorets kommentar:*

#### Plankartan

##### 1. Allmänt

*Efter granskningsskedet har planbestämmelserna setts över och förenklats där det bedömts vara möjligt. En sektion genom området har lags till på plankartan för att förenkla läsningen av detaljplanens bestämmelser.*

Plats har säkrats inom allmän plats, i rävzonens norra del, för de dammar som krävs enligt utförda utredningar. På plankartan anges beteckningen "damm" inom bestämmelsen PARK och formuleras i text så att damm ska finnas. Exakt utformning och placering av dammarna bestäms efter detaljplaneskedet, i samband med projekteringen av det öppna dagvattensystemet.

Utformningsbestämmelsen  $f_8$  som saknades på plankartan har reviderats till en placeringsbestämelse,  $p_3$ , och lagts till på plankartan. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att ljudnivåer från verksamheterna inte överstiger gränsvärden för befintliga bostäder söder om Sallerupsvägen.

Hörnavskärningar har lagts till på plankartan.

2. En förändring av detaljplanens fördelning mellan kvartersmark och allmän plats, där större öppnare ytor anläggs mellan varje kvarter i zon A, bedöms inte vara möjlig att genomföra med hänsyn till behovet av stora tomter för verksamheter.
3. Den gröna kommunikationslänken mellan verksamhetsgatan och rävzonen är 20 meter bred där den ansluter till parken. Öppningen mellan kvarteren har gestaltats som en keil, med ett smalare mått vid verksamhetsgatan, för att i någon mån hindra bullerspridningen in i parken. Kommunikationslänkens placering styrs av behovet av att leda dagvatten från öster i riktning mot uppsamlingsytor i rävzonen.
4. En översyn av planbestämmelserna har gjorts i både näringszon A och näringszon B. Utformningsbestämmelser har slagits samman. Parkeringsbestämmelserna har formulerats som en bestämmelse som gäller för båda zonerna. En höjdbestämmelse som tillät en högre byggnadshöjd i begränsad omfattning i näringszon B har tagits bort.
5. Verksamheter som etableras i näringszon B kan öppnas upp mot rävzonens park. Detaljplanen gör både angöring och bebyggelse möjlig i kant mot parken. Hur mötet kommer att se ut när området är utbyggt är en fråga om gestaltning och riktlinjer för detta kan formuleras i ett program inför markförsäljning.
6. Parkeringsbestämmelsen  $n_1$  kommer att gälla på kvartersmark i hela verksamhetsområdet och ersätter därmed  $n_2$  i näringszon A. Bestämmelsen  $n_1$  tillåter högst en bilplats på mark per 1000  $\text{km}^2$  fastighetsyta, för anställda och besökare. I näringszon B, på mark med användningsbestämmelsen  $Z_1$ , undantas ett parkeringsbehov på mark upp till 10 bilplatser per fastighet från bestämmelsen. Plats för rörelsehindrades parkering ingår inte i bestämmelsen och får anläggas utöver parkeringsplatser enligt bestämmelsen.

Möjligheten till markparkering inom respektive fastighet är begränsad för att säkerställa att den största delen av parkeringsbehovet ordnas i parkeringsbus. Genom att samla parkeringen i gemensamma parkeringsbus skapas förutsättningar för samnyttjande mellan arbetsplatsparkering och kommande boendeparkering, vilket innebär ett minskat totalt parkeringsbehov samt effektivt markutnyttjande.

7. Torget har studerats med avseende på markhöjd och har höjdsatts på plankartan.
8. Avfartsrampen från Yttre Ringvägen har planlagts som kvartersmark med bestämmelsen T, trafik, eftersom den förvaltas av Trafikverket.

#### Planbeskrivningen

9. Ett förtydligande har lagts till i planbeskrivningen om att hållplatsläget för stadsbusstrafik i verksamhetsgatan i höjd med Topplocksgatan utformas som en kantstenshållplats när området är fullt utbyggt. I utbyggnadskedet används torgytan som ändhållplats och vändplats för stadsbusstrafik.

En förlängning av gång- och cykelnätet i Sallerupsvägen, över trafikplats Sallerup, har inte tagits med i denna detaljplan eftersom bredden på bron över Yttre Ringvägen inte tillåter det. Detta innebär ett avsteg från Översiktsplanen och har förtydligats i planbeskrivningen.



*Detaljplanen säkrar plats för två cirkulationsplatser i Sallerupsvägen. De kan utföras med två körfält. Ytterligare en cirkulationsplats vid östra av- och påfarten i trafikplats Sallerup kan komma att behövas ur kapacitetssynpunkt. Den har bedömts kunna utföras utan detaljplan.*

10. *I detaljplanens vision har en punkt lagts till om att Fortuna Hemgården är en stadsdel med hållbara persontransporter genom bra gång- och cykelvägar och god tillgång till kollektivtrafik.*

*En beskrivning om småskalig odling har tagits bort från planbeskrivningen eftersom denna användning inte föreslås inom detaljplanen.*

11. *Planbeskrivningen har kompletterats med en beskrivning av den ekosystemtjänstanalys som genomförts, "EST Fortuna Hemgården", (SWECO, 2020).*

12. *Planbeskrivningens formulering angående fastigheten Sallerup 180:201 har ändrats. Plankartan har kompletterats med en fastighetsindelningsbestämmelse som syftar till att del av fastigheten ska användas för områdets verksamhetsgata.*

13. *Texten under Tekniska genomförandefrågor om bullerreducerande åtgärder har förtydligats. Malmö kommun har ansvar för att bulleråtgärder på allmän plats genomförs.*

14. *Detaljplanen tillåter nätstationer på all kvartersmark i området utom på kvartersmark för parkeringsbus. Där prioriteras, förutom parkering, användningen C, centrumanvändning, i del av byggnaden.*

**Miljönämnden**, diarienummer SBN-2014-62-119:

#### Sammanfattning

Stadsbyggnadsnämnden har inkommit med granskningshandlingar för detaljplan för del av fastigheten Sallerup 180:21 (Hemgården). Miljönämnden ställer sig positiv till förslaget och många av miljönämndens synpunkter från samrådsskedet har beaktats. Dock krävs i delar av området kompletterande markundersökningar samt att placeringen av industribyggnader längs Sallerupsvägen bör säkerställas för att minska risken att industribullernivåer överskrider vid närmaste bebyggelse.

#### Yttrande

Miljönämnden vill framföra följande synpunkter som bör beaktas och arbetas in i kommande förslag.

#### Buller

I planbeskrivningen hänvisas till utformningsbestämmelsen f<sub>8</sub> för att säkerställa att byggnaden placeras längs prickmark vid den södra fastighetsgränsen. Denna bestämmelsen saknas däremot på plankartan. Bestämmelsen är av vikt för att säkerställa att industribullernivåerna vid bebyggelse söder om Sallerupsvägen inte överskrider. (1)

#### Markföroreningar

Miljönämnden anser att kompletterande undersökningar behöver genomföras för att säkerställa markens lämplighet för ändamålet.

Fastighets- och gatukontoret har undersökt planområdet. Föroreningar har påträffats som överstiger halterna för känslig markanvändning (KM) och i några fall även mindre känslig markanvändning (MKM). I miljöförvaltningens bemötande av undersökningsrapporten efterfrågas därför kompletterande markundersökningar (se MN-2019-3015).

Eftersom bostadsändamål har tagits bort i granskningshandlingar till detaljplanen är föreslagen markanvändning av sådan karaktär att föroreningshalter inte får överstiga MKM. Enbart i området med markanvändning 'Park' längs västra kanten av planområdet krävs att värden för KM behöver uppfyllas. För att detaljplanen ska kunna genomföras krävs det därför att kompletterande undersökningar genomförs vid den tidigare gårdsverksamheten i

nordväst som ligger i och bredvid området med markanvändning 'Park'. Här råder dessutom oklarhet kring ett utsläpp av DDT som skedde 2013. Miljönämnden saknar detaljerad information – till exempel var i området utsläppet skedde – och kan därför inte yttra sig om planförslagets lämplighet i detta avseende. Miljönämnden vill påpeka att detta yttrande över granskningshandlingarna inte ersätter tidigare eller kommande yttranden i ärendet om markföroreningar (MN-2019-3015). (2)

#### Barnkonventionen

Barnkonventionen har beaktats vid handläggningen av detta ärende genom att ärendet granskats utifrån ett långsiktigt miljöperspektiv. Planförslaget lägger stor vikt vid att bevara och förstärka områdets ekologiska värden samt att minska belastningen på miljön, vilket gynnar både nuvarande och kommande generationer.

#### *Stadsbyggnadskontorets kommentar:*

1. *Utformningsbestämmelsen f<sub>8</sub> som saknades på plankartan har reviderats till en placeringsbestämmelse, p<sub>3</sub>, och lagts till på plankartan. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att ljudnivåer från verksamheterna inte överstiger gränsvärden för befintliga bostäder söder om Sallerupsvägen.*
2. *DDT och andra bekämpningsmedel har förekommit i planområdets närhet. Statens Geotekniska Institut har det nationella ansvaret för forskning, teknikutveckling och kunskapsuppbyggnad gällande förorenade områden. De anger att bekämpningsmedel är fettlösliga och i allmänhet har en begränsad löslighet i vatten. De har därutöver en tendens att vara bundna till partiklar och fastnar därför lätt på yttlig jord. Malmö stads markmiljöspecialist (miljöförvaltningen) gör bedömningen att det är låg sannolikhet att det vid en eventuell förekomst av bekämpningsmedel kan ha skett en spridning från platsen för en tidigare gård till det område som ska användas som park. Fördjupad undersökning har inte bedömts vara befogad i denna detaljplan men däremot inför kommande detaljplanarbeten där gårdsmiljön ingår.*

#### **Kulturnämnden - Malmö Muséer**, diarienummer SBN-2014-62-117:

Kulturnämnden har inte något att erinra i ärendet.

#### **VA Syd - avfall**, diarienummer SBN-2014-62-99:

##### Bakgrund

Syftet med planförslaget är att göra det möjligt att etablera ett verksamhetsområde med hög grad av funktionsblandning i anslutning till Yttre Ringvägen i Hemgården. Verksamhetsområdet ska kunna samexistera med framväxande, blandad stadsbebyggelse i dess närhet. Planförslagets stadsbyggnadsidé bygger på en helhetstanke om en sammanhållen stadsbygd där storskaliga, transportberoende verksamheter flätas samman med mindre verksamheter samt bostäder i kommande detaljplaner. Ett övergripande mål är gott markutnyttjande, med närhet, täthet och variation som planeringsriktning. Därför regleras marken för verksamheter med relativt hög detaljeringsgrad avseende bland annat utformning, höjder och placering.

Möjlighet till urban och industriell symbios utgör en förutsättning i den tidiga planeringen.

##### Yttrande

VA SYDs avfallsavdelning tycker det är mycket positivt att det finns en uttalad ambition att pröva industriell och urban symbios för detaljplaneområdet, och att detta beskrivs i planbeskrivningen tillsammans med övriga aspekter på avfallshanteringen.

VA SYDs avfallsavdelning har inga övriga synpunkter på granskningsförslaget.

**VA Syd – ledningsnätsavdelningen** diarienummer SBN-2014-62-113:

Tillägg till planbeskrivningen, vattenkvalitet:

Enligt miljöbalken har verksamheter med utsläpp som kan påverka miljön skyldighet att vidta åtgärder, detta gäller även för industriverksamheters dagvattenutsläpp. Detta är rening som kommer att ske inom industriernas verksamhetsområde. Eftersom det inte är fastställt vilka industrier som kommer bedrivas på platsen kan inte denna effekten beräknas. Miljönämnden i Malmö beaktar även dagvatten i sin tillsyn och prövning. Detta kan också förväntas bidra till lägre utgående föroreningshalter som lämnar planområdet än vad som beskrivits i Rambölls rapport. Utöver detta finns det även enligt PBL möjlighet att ställa krav på oljeavskiljare, men detta sker i så fall vid bygglovgranskningar, dvs i ett senare skede. Även utan att räkna på denna tillkommande rening hos industriverksamheterna förväntas inte utsläppen påverka miljö kvalitetsnormerna negativt, men detta bidrar ytterligare positivt.

Ramböll har i sin utredning (Dagvattenutredning för DP5523 – Föroreningsberäkningar, 2020) gett förslag på ytterligare åtgärd för optimering av föreslagna lösningar för att maximera reningseffekten tex en kompletterande damm i norr, direkt uppströms befintlig damm, samt att se över om ledningsnätet kan anslutas till diken uppströms Rävstråket i norr. Dessa alternativ kommer att studeras under detaljprojekteringen för att hitta den bästa möjliga lösningen. (1)

Tillägg till planbeskrivningen, dagvatten:

Hänsyn till skötsel samt tillgängligheten till dessa fördröjningsytor det vill säga Rävstråket och dammar behöver också lyftas fram och säkras med hjälp av servicevägar. Detta kommer att ske under detaljprojekteringen. (2)

VA SYD har i övrigt inget att erinra mot planförslaget.

*Stadsbyggnadskontorets kommentar:*

1. *Planbeskrivningen har kompletterats med en beskrivning av vattenkvalitet och rening av dagvatten.*
2. *Utrymme finns i detaljplanen för olika lösningar för skötsel och tillgänglighet till fördröjningsytor. Hur dessa utformas är inte en planfråga.*

**Räddningstjänsten Syd**, diarienummer SBN-2014-62-111:

Räddningstjänsten Syd har tagit del av insända handlingar och har inget att erinra.

**Region Skåne - regionala utvecklingsnämnden**, diarienummer SBN-2014-62-107:

Region Skånes yttrande över detaljplan för del av fastigheten Sallerup 180:21 m.fl. (Hemgården), Malmö stad, granskning.

Region Skåne har inga synpunkter utifrån det regionala utvecklingsansvaret.

I handläggningen av detta ärende har enheten för regional planering, Skånetrafiken samt Regionfastigheter deltagit.

**Burlövs kommun**, diarienummer SBN-2014-62-118:

Både Burlövs kommun och Malmö stad har pågående planärenden intill Yttre Ringvägen och i närhet till kommungränserna.

Utbyggnadsplaner finns i kommunerna i närområdet till busshållplatsen i Toftanäs som trafikeras med stadsbuss 6. Malmö stad skriver att det finns planer på en förlängning av buss-

linje 6 från Toftanäs till det planerade verksamhetsområdet. För att möta ökningen av arbetsplatser i både Malmö och Burlöv önskar Burlövs kommun att linjen förstärks och att antalet hållplatser och linjesträckning ses över. Önskemålet har även kommunicerats till Skånetrafiken. En utökning av kollektivtrafiken i området skulle gynna både Burlövs kommun och Malmö stad. Burlövs kommun ser gärna en fortsatt dialog kring detta.

Nya trafikmängder tillkommer, både på Yttre Ringvägen, Sallerupsvägen och inom planområdet, när verksamhetsområdet byggs ut. Tung lasttrafik kan komma att utgöra en betydande andel. Detta kan komma att påverka även Burlövs kommun. Trafikstrukturen bör därför ses i ett större sammanhang.

Det är positivt att gemensamma utredningar har kunnat tas fram och Burlövs kommun ser gärna ett fortsatt samarbete kring områdena i anslutning till Yttre Ringvägen och kommungränserna.

*Stadsbyggnadskontorets kommentar:*

*Stadsbyggnadskontoret ser också att ett fortsatt samarbete mellan Malmö stad och Burlövs kommun kan förbättra lösningar för området i sin helhet, inte minst beträffande trafiklösningar och kollektivtrafikens försörjning av framväxande bostads- och verksamhetsområden i båda kommunerna.*

**Svedala kommun**, diarienummer SBN-2014-62-114:

Ökad exploatering av bostäder och verksamheter inom Malmö Stad ställer ökade krav på förstärkningar och utveckling av kollektivtrafiken i närområdet. En god framkomlighet för den regionala kollektivtrafiken är viktigt längs Sallerupsvägen. En lösning med en oval cirkulationsplats är ett steg i den riktningen men hela linjesträckningen bör ges en god framkomlighet. En åtgärdsvalsstudie har tagits fram för väg 841 mellan E6 Yttre Ringvägen och Bara. Svedala kommun har i tidigare yttrande till den regionala transportinfrastrukturplanen poängterat behovet av åtgärder på väg 841, Sallerupsvägen. Svedala kommun vill ännu en gång poängterat behovet av att vi gemensamt hittar en samsyn för det framtida utvecklingsarbetet, så att vi även fortsättningsvis kan ha ett gott utbyte för olika typer av resande och pendling mellan våra orter och även rekreationsresor till Torupsområdet med PGA och Bokskogen.

Trafikplats Sallerup har ett viktigt uppdrag att fördela regional och lokal trafik till Sallerupsvägen, väg 841 från E6 Yttre Ringvägen. En ekonomisk överenskommelse har gjorts med Trafikverket för ombyggnaden av korsningen med avfartsrampen från E6 Yttre Ringvägen. Redan idag är det långa väntetider för trafik som ska svänga vänster i korsningen. En ombyggnad av korsningen bör vara avhängt trafikflödet och inte utbyggnadstakten i det nu planerade nya området.

*Stadsbyggnadskontorets kommentar:*

*Regelbundna samtal kring kollektivtrafikens kapacitet och framkomlighet pågår mellan kommunerna, Skånetrafiken m.fl. Denna detaljplan gör utbyggnad av Sallerupsvägen möjlig med nya hållplatser och cirkulationsplatser som är utformade för att stärka kollektivtrafiken och dess framkomlighet.*

*Detaljplanen gör utbyggnad möjlig men styr inte utbyggnadstakten i och kring planområdet.*

## **Övriga remissinstanser**

**Weum Gas AB**, diarienummer SBN-2014-62-93:

Weum Gas AB har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende. Weum Gas har inget att erinra då våra synpunkter beaktats i samrådsskedet.

Det är viktigt att samråd sker med Weum Gas områdeshandläggare Stefan Ståhl redan i tidigt projekteringsstadium, speciellt om arbete sker i närheten av gasledningen eller gasledningen ska flyttas.

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

**E.ON Energilösningar AB**, diarienummer SBN-2014-62-85:

E.ON Energilösningars yttrande finns inte med i granskningen. Troligtvis har ni uteslutit de instanser som inte har något att erinra.

Yttrande under samrådet, diarienummer SBN-2014-62-29:

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.

**Postnord AB**, diarienummer SBN-2014-62-97 och diarienummer SBN-2014-62-98

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor/radhus och verksamhetsområden placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

Kontakta PostNord i god tid på [utdelningsforbattningar@postnord.com](mailto:utdelningsforbattningar@postnord.com) för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation.

En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

*Stadsbyggnadskontorets kommentar:*

*Placering av postlådor regleras inte i detaljplan. Detaljplanen medför inget hinder mot utdelning av post enligt ovan.*

**Malmö Airport**, diarienummer SBN-2014-62-87:

Malmö Airport har inget att erinra mot förslag till detaljplan för Sallerup 180:21 mfl, Dp 5523.

**Segeåns Vattendragsförbund och Vattenråd**, diarienummer SBN-2014-62-104:

Syftet med planen är att göra det möjligt att etablera ett nytt verksamhetsområde. Segeåns Vattendragsförbund och Vattenråd har yttrat sig i tidigare skede och vidhåller tidigare framförda synpunkter.

Av den nya dokumentationen kan följande utläsas.

Det är positivt att kompletteringar sker avseende MKN för vatten. Det är positivt att dagvatten ska ledas i svackdiken i den skrävzonen för att höja de biologiska värdena. Det är

också positivt med regnbäddar, rainingardens, som planeras längs verksamhetsgatan. Dagvattenlösningen är i huvudsak ett öppet system med fördröjning innan det når ledningsnätet. Det sägs att området ska ha kapacitet att fördröja även skyfall vilket är positivt.

*Stadsbyggnadskontorets kommentar:*

*Planbeskrivningen redovisar hur dagvatten och skyfall ombändertas inom planområdet och plankartan anger markhöjder som syftar till att ombänderta dagvatten och skyfall. En dagvattenutredning avseende föreningar har genomförts med syfte beräkna föreningar för dagvatten och ge förslag på reningssteg som ses vara möjliga för att uppnå minsta möjliga utsläppsbalt för området. Detta har förtydligats i planbeskrivningen.*

*Stadsbyggnadskontoret bedömer att Segeåns Vattendragsförbund och Vattenråds yttrande i tidigare skede också är besvarat.*

### **Sakägare enligt fastighetsförteckning**

**Ägare till fastigheten Böljemolnet 1**, diarienummer SBN-2014-62-95:

Jeg er imod detaljeplanen for Sallerup 180:21 m.fl (hemgården).

Jag vill inte ha mer trafik.

Jag tror inte att mer värn vill förhindra mer stök.

Jag vill absolut inte ha 4 spor väg.

*Stadsbyggnadskontorets kommentar:*

*En trafikökning i området är en oundviklig följd av en utveckling av bebyggelsen innanför Yttre Ringvägen, vilket i sig är en följd av att Malmö växer.*

*Detaljplanen behöver säkra framkomligheten på Sallerupsvägen för såväl befintlig som tillkommande trafik vilket kräver två körfält i vardera riktningen.*

*Detaljplanen behöver också säkra bullernivåerna för befintlig bebyggelse och innehåller därför en bestämmelse om en höjning av bullervallen söder om Sallerupsvägen för att riktvärden för buller vid befintliga bostäder inte ska överskridas. Bestämmelsen har baserats på en bullerutredning genomförd av Tri-vector, 2020.*

**Ägare till fastigheten Böljemolnet 1**, diarienummer SBN-2014-62-96:

Jeg er imod detaljeplanen for Sallerup 180:21 m.fl (Hemgården).

Jag vill inte ha mer trafik. Jag vill inte ha 4 spor väg. Jag tror inte mer värn kommer hjälpa.

*Stadsbyggnadskontorets kommentar:*

*En trafikökning i området är en oundviklig följd av en utveckling av bebyggelsen innanför Yttre Ringvägen, vilket i sig är en följd av att Malmö växer.*

*Detaljplanen behöver säkra framkomligheten på Sallerupsvägen för såväl befintlig som tillkommande trafik vilket kräver två körfält i vardera riktningen.*

*Detaljplanen behöver också säkra bullernivåerna för befintlig bebyggelse och innehåller därför en bestämmelse om en höjning av bullervallen söder om Sallerupsvägen för att riktvärden för buller vid befintliga bostäder inte ska överskridas. Bestämmelsen har baserats på en bullerutredning genomförd av Tri-vector, 2020.*

**Ägare till fastigheten Sallerup 180:110**, diarienummer SBN-2014-62-105:

Efter att ha granskat planförslaget för DP5523 har vi som sakägare på Ringladalsvägen 3 följande synpunkter.

På sidan 1 i planförslaget står det att bullerskyddet mot befintliga bostäder förstärks. För buller utomhus gäller detta, som vi förstår beskrivningen, endast bostäderna söder om Sallerupsvägen. För bostäderna norr om Sallerupsvägen finns det inga åtgärder beskrivna för att minska buller utomhus. Detta är vi starkt kritiska mot då det redan nu är ett påtagligt buller från Sallerupsvägen i vår trädgård och uteplats, som kommer att förvärras av denna detaljplan. Detaljplanen innebär den ökad trafikmängd, en större andel tung trafik samt ett nytt högt bullerplank på södra sidan av vägen som reflekterar ljudet mot oss.

Vindriktningen i Malmö är i drygt 70% (enligt SMHI) av fallen är västlig eller sydlig vilket har mycket stor inverkan på bullersituationen. Vid ovanlig nordostlig vind upplever vi Sallerupsvägen som ljudlös. Vid den vanliga sydvästliga vinden är det däremot mycket störande buller i vår trädgård. Bostäderna på södra sidan av Sallerupsvägen påverkas därför betydligt mindre av trafiken på Sallerupsvägen än de på norra sidan av vägen. Enligt detaljplanen planeras det även för blandad bebyggelse norr om Sallerupsvägen vilket ytterligare motiverar behovet av bullerskydd. Därför bör utomhusmiljöerna för boenden på norra sidan av vägen skyddas från buller.

Bullerskydd mot den norra sidan av Sallerupsvägen är en avgörande punkt för att vi ska acceptera detaljplanen oss men vi förstår att det finns begränsningar i de åtgärder som kan genomföras av ekonomiska och estetiska skäl. En stor del av trafikbullret kommer från kontakten mellan väg och däck och ett lågt (1 - 1,5m) bullerskydd kan reducera detta ljud avsevärt om bullerskyddet placeras så nära vägen som möjligt. Ett sådant skydd finns redan på södra sidan av Sallerupsvägen mellan Västra Skrävlingevägen och Videdalsvägen. Vi bedömer att ett liknande skydd på den norra sidan av Sallerupsvägen mellan Verksamhetsgatan och Ringladalsvägen skulle räcka för att kompensera för den ökade trafikmängd som detaljplanen innebär. Öster om Ringladalsvägen föreslår vi att även att den lilla bullervall som finns på norra sidan av Sallerupsvägen förlängs österut. Det finns gott schaktmassor från järnvägsbygget som skulle kunna användas till detta till en relativt låg kostnad.

Sammantaget skulle dessa åtgärder till en låg kostnad kunna minska bullerproblemen för de boende norr om Sallerupsvägen samt göra området mer attraktivt för den kommande bebyggelsen i området.

*Stadsbyggnadskontorets kommentar:*

*En bullerutredning har genomförts för planområdet och dess omgivning, Trivector 2020. Utredningen visar att norr om Sallerupsvägen överstiger de beräknade bullervärdena 55 dBA vid en befintlig bostads takvåning. Här kan åtgärder på fönster och ventiler vara aktuella om takvåningen innehåller sovrum där uppmätta värden visar sig överstiga 30 dBA. Vid övriga bostäder och dess uteplatser understiger bullervärdena 55 dBA. Det är värt att notera att även bullernivåer under riktvärdena kan uppfattas som störande men lagstiftningen (Infrastrukturproposition 1996/97:53) anger att det är dessa riktvärden för buller från trafik som normalt inte bör överskridas. Riktvärdena ekvivalentnivån 55 dBA vid fasader och uteplatser och 30 dBA inombus gäller eftersom de planerade förändringarna räknas som "väsentlig ombyggnad av infrastruktur".*

*I denna detaljplan föreslås inga nya bostäder, men på sikt planeras för bostäder norr om Sallerupsvägen. I samband med detaljplanläggning kommer bullersituationen där att utredas.*

**Ägare till fastigheten Sallerup 180:205, diarienummer SBN-2014-62-106**

Efter att ha granskat planförslaget för DP5523 har vi som sakägare på Nummertolvsvägen 6 följande synpunkter.

På sidan 1 i planförslaget står det att bullerskyddet mot befintliga bostäder förstärks. För buller utomhus gäller detta, som vi förstår beskrivningen, endast bostäderna söder om Sallerupsvägen. För bostäderna norr om Sallerupsvägen finns det inga åtgärder beskrivna för att minska buller utomhus. Detta är vi starkt kritiska mot då det redan nu är ett påtagligt buller från Sallerupsvägen i vår trädgård och uteplats, som kommer att förvärras av denna detaljplan. Detta eftersom detaljplanen innebär en ökad trafikmängd, en större andel tung trafik samt ett bullerplank på södra sidan av vägen som reflekterar ljudet mot oss.

Vindriktningen i Malmö är i drygt 70% av fallen är västlig eller sydlig (enligt SMHI) vilket har mycket stor inverkan på bullersituationen. Vid ovanlig nord eller nordostlig vind upplever vi Sallerupsvägen som ljudlös. Vid den vanliga sydvästliga vinden är det däremot mycket störande buller i vår trädgård och på vår uteplats då vi hör trafiken på Sallerupsvägen hela vägen från rondellen vid Batterigatan. På grund av vindriktningen påverkas bostäderna på södra sidan av Sallerupsvägen betydligt mindre av trafiken på Sallerupsvägen än de på norra sidan av vägen. Enligt detaljplanen planeras det även för blandad bebyggelse norr om Sallerupsvägen vilket ytterligare motiverar behovet av bullerskydd. Parken norr om Sallerupsvägen skulle också gynnas av ett bullerskydd på norra sidan av vägen. Sammantaget anser vi att det därmed är motiverat att skydda utomhusmiljöerna på norra sidan av Sallerupsvägen från buller.

Bullerskydd mot den norra sidan av Sallerupsvägen är en avgörande punkt för att vi ska acceptera detaljplanen oss men vi förstår att det finns begränsningar i de åtgärder som kan genomföras av ekonomiska, utrymmesmässiga och estetiska skäl. En stor del av trafikbullret kommer från kontakten mellan väg och däck och ett lågt (1-1,5m) bullerskydd kan reducera detta ljud avsevärt om bullerskyddet placeras så nära vägen som möjligt. Ett sådant skydd finns redan på södra sidan av Sallerupsvägen mellan Västra Skrävlingevägen och Videdalsvägen. Vi bedömer att ett liknande skydd på den norra sidan av Sallerupsvägen mellan Verksamhetsgatan och Ringladalsvägen skulle räcka för att kompensera för den ökade trafikmängd som detaljplanen innebär. Öster om Ringladalsvägen föreslår vi att den korta bullervall som finns på norra sidan av Sallerupsvägen förlängs österut mot Batterigatan. Det finns gott schaktmassor från järnvägsbygget som skulle kunna användas till detta till en relativt låg kostnad.

Sammantaget skulle dessa åtgärder till en låg kostnad kunna minska bullerproblemen för de boende norr om Sallerupsvägen samt göra området och parken mer attraktiv för den kommande bebyggelsen i området.

*Stadsbyggnadskontorets kommentar:*

*En bullerutredning har genomförts för planområdet och dess omgivning, Trivector 2020. Utredningen visar att norr om Sallerupsvägen överstiger de beräknade bullervärdena 55 dBA vid en befintlig bostads takvåning. Här kan åtgärder på fönster och ventiler vara aktuella om takvåningen innehåller sovrum där uppmätta värden visar sig överstiga 30 dBA. Vid övriga bostäder och dess uteplatser understiger bullervärdena 55 dBA. Det är värt att notera att även bullernivåer under riktvärdena kan uppfattas som störande men lagstiftningen (Infrastrukturproposition 1996/97:53) anger att det är dessa riktvärden för buller från trafik som normalt inte bör överskridas. Riktvärdena ekvivalentnivån 55 dBA vid*



*fasader och uteplatser och 30 dBA inomhus gäller eftersom de planerade förändringarna räknas som "väsentlig ombyggnad av infrastruktur".*

*I denna detaljplan föreslås inga nya bostäder, men på sikt planeras för bostäder norr om Sallerupsvägen. I samband med detaljplanläggning kommer bullersituationen där att utredas.*

**Ägare till fastigheten Sallerup 180:109**, diarienummer SBN-2014-62-108 och SBN-2014-62-109:

#### Synpunkter

Vi har tagit del av rubricerade granskningshandling och har inga synpunkter men ser fram emot områdets utveckling och att få en park till granne.

**Ägare till fastigheten Sallerup 180:111**, diarienummer SBN-2014-62-110:

Efter att ha granskat planförslaget för DP5523 har vi som sakägare på Ringladalsvägen 5 följande synpunkter.

På sidan 1 i planförslaget står det att bullerskyddet mot befintliga bostäder förstärks. För buller utomhus gäller detta, som vi förstår beskrivningen, endast bostäderna söder om Sallerupsvägen. För bostäderna norr om Sallerupsvägen finns det inga åtgärder beskrivna för att minska buller utomhus. Detta är vi starkt kritiska mot då det redan nu är ett påtagligt buller från Sallerupsvägen i vår trädgård och uteplats, som kommer att förvärras av denna detaljplan. Detaljplanen innebär den ökad trafikmängd, en större andel tung trafik samt ett nytt högt bullerplank på södra sidan av vägen som reflekterar ljudet mot oss.

Vindriktningen i Malmö är i drygt 70% (enligt SMHI) av fallen är västlig eller sydlig vilket har mycket stor inverkan på bullersituationen. Vid ovanlig nordostlig vind upplever vi Sallerupsvägen som ljudlös. Vid den vanliga sydvästliga vinden är det däremot mycket störande buller i vår trädgård. Bostäderna på södra sidan av Sallerupsvägen påverkas därför betydligt mindre av trafiken på Sallerupsvägen än de på norra sidan av vägen. Enligt detaljplanen planeras det även för blandad bebyggelse norr om Sallerupsvägen vilket ytterligare motiverar behovet av bullerskydd. Därför bör utomhusmiljöerna för boenden på norra sidan av vägen skyddas från buller.

Bullerskydd mot den norra sidan av Sallerupsvägen är en avgörande punkt för att vi ska acceptera detaljplanen oss men vi förstår att det finns begränsningar i de åtgärder som kan genomföras av ekonomiska och estetiska skäl. En stor del av trafikbullret kommer från kontakten mellan väg och däck och ett lågt (1 - 1,5m) bullerskydd kan reducera detta ljud avsevärt om bullerskyddet placeras så nära vägen som möjligt. Ett sådant skydd finns redan på södra sidan av Sallerupsvägen mellan Västra Skrävlingevägen och Videdalsvägen. Vi bedömer att ett liknande skydd på den norra sidan av Sallerupsvägen mellan Verksamhetsgatan och Ringladalsvägen skulle räcka för att kompensera för den ökade trafikmängd som detaljplanen innebär. Öster om Ringladalsvägen föreslår vi att även att den lilla bullervall som finns på norra sidan av Sallerupsvägen förlängs österut. Det finns gott schaktmassor från järnvägsbygget som skulle kunna användas till detta till en relativt låg kostnad.

Sammantaget skulle dessa åtgärder till en låg kostnad kunna minska bullerproblemen för de boende norr om Sallerupsvägen samt göra området mer attraktivt för den kommande bebyggelsen i området.

#### *Stadsbyggnadskontorets kommentar:*

*En bullerutredning har genomförts för planområdet och dess omgivning, Trivector 2020. Utredningen visar att norr om Sallerupsvägen överstiger de beräknade bullervärdena 55 dBA vid en befintlig bostads takvåning. Här kan åtgärder på fönster och ventiler vara aktuella om takvåningen innehåller sovrum*

*där uppmätta värden visar sig överstiga 30 dBA. Vid övriga bostäder och dess uteplatser understiger bullervärdena 55 dBA. Det är värt att notera att även bullernivåer under riktvärdena kan uppfattas som störande men lagstiftningen (Infrastrukturproposition 1996/97:53) anger att det är dessa riktvärden för buller från trafik som normalt inte bör överskridas. Riktvärdena ekvivalentnivån 55 dBA vid fasader och uteplatser och 30 dBA inombus gäller eftersom de planerade förändringarna räknas som "väsentlig ombyggnad av infrastruktur".*

*I denna detaljplan föreslås inga nya bostäder, men på sikt planeras för bostäder norr om Sallerupsvägen. I samband med detaljplanläggning kommer bullersituationen där att utredas.*

## **Övriga, ej sakägare**

**Boende 1, Boende 2 på Lindells väg 4, diarienummer SBN-2014-62-90:**

Vi vill lämna följande synpunkter:

Detta detaljplanearbete bör ej tillstyrkas av följande skäl:

1. Den kan ej godkännas innan resterande detaljplaner i området är framtagna – så att den hela bilden av denna förändring kan genomlysas.
2. Logistikutbyggnad på åkermark är onödig. Det finns tillräckligt med mark tillgänglig i bl a hamnen.
3. Om det i alla fall blir av så bör infarten av den tunga trafiken styras om till trafikplats 16.

I övrigt:

4. Miljökonsekvensbeskrivning bör göras.
5. Bullervallar bör förstärkas och kompletteras.
6. Rondell vid korsning kvarnbyvägen – Sallerupsvägen bör påskyndas. Var morgon och kväll förekommer incidenter.
7. Trafikverket må kraftfullt påverkas att lägga "tyst asfalt" på E6an.  
<https://www.svt.se/nyheter/lokalt/orebro/succe-for-tyst-asfalt>
8. Ingen kan väl mena att 50 meter höga byggnader kan vara passande i vår kulturmiljö. Vad säger Länsstyrelsen?
9. Vi menar att 20 meters höjd är fullt tillräckligt.
10. Bullerutredningen bör publiceras. Om det skulle kunna vara så att den ej i tillräcklig grad visar på konsekvenserna och konsekvenser av alternativ bör ny eller förstärkt utredning göras.

Fortsätt håll oss informerade.

*Stadsbyggnadskontorets kommentar:*

1. *Detaljplanen omfattar ett stort område och det är inte aktuellt att detaljplanera hela området mellan Yttre Ringvägen och Toftanäs på samma gång. Översiktliga studier av hela området har gjorts och redovisas i planbeskrivningen under kapitel 5 Planeringsförutsättningar.*
2. *Föreslaget verksamhetsområdet syftar till att skapa arbetsplatser i Malmö. Detaljplanen medger en tät bebyggelse för att utnyttja marken så effektivt som möjligt.*
3. *Läget nära trafikplats Sallerup innebär god tillgänglighet för både persontrafik och godstrafik och är en av anledningarna till att planområdet bedöms vara lämpligt för verksamheter.*
4. *Detaljplanens genomförande har inte bedömts medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap 3§ miljöbalken. Därför har ingen separat miljökonsekvensbeskrivning upprättats. Däremot har*

*konsekvenser identifierats, utretts och beskrivits i planbeskrivningen. Åtgärder beskrivs i kapitel 3 Konsekvenser och regleras i detaljplanen där det krävs.*

- 5. Detaljplanen innehåller bestämmelser om komplettering av bullerskydd söder om Sallerupsvägen.*
- 6. Korsningen Kvarnbyvägen – Sallerupsvägen inryms inte i denna detaljplan men kommunen har planer på att även utföra den korsningen med cirkulationsplats.*
- 7. Beläggning på Yttre Ringvägen är inte en detaljplanefråga.*
- 8 och 9. I den storskaliga miljön som Yttre Ringvägen utgör har en del högre bebyggelse bedömts vara lämplig. Endast en liten del av bebyggelsen, och endast med användningen kontor, får vara 50 m hög. Detta beskrivs i planbeskrivningen i kapitlet 3.2 Konsekvenser för miljö och hälsa.*
- 10. Bullerutredningen är ett underlag till detaljplanen och går att begära ut på stadsbyggnadskontoret.*

## Kapitel 3 – Miljöpåverkan

### Synpunkter på bedömning av miljöpåverkan

Detaljplanens genomförande har av kommunen inte bedömts medföra betydande miljöpåverkan enligt 6 kap 3 § miljöbalken. Invändningar finns mot denna bedömning. Invändningarna redovisas och kommenteras nedan. Stadsbyggnadskontoret står fast vid att ingen *strategisk miljöbedömning* (d v s miljökonsekvensbeskrivning i samband med detaljplan) krävs.

Skrivelse från **Boende 1, Boende 2 på Lindells väg 4**, diarienummer SBN-2014-62-90:

Miljökonsekvensbeskrivning bör göras.

*Stadsbyggnadskontorets kommentar:*

*Denna fråga har utretts och beskrivs i planbeskrivningen under rubriken **3.2 Konsekvenser för miljö och hälsa**. Frågan bedöms inte utgöra betydande miljöpåverkan såsom det anses i 6 kap 11 § miljöbalken.*

## Kapitel 4 – Justeringar efter granskning

Efter granskningen har nedanstående justeringar gjorts i planhandlingarna. Sammantaget har dessa ändringar bedömts föranleda en ny granskning.

### Plankarta

#### Kvartersmark

##### *Näringszon A*

- Parkeringsbestämmelserna  $n_1$  och  $n_2$  har formulerats som en bestämmelse,  $n_1$ , som gäller för både näringszon A och B.
- Utformningsbestämmelserna  $f_2$  och  $f_6$  har slagits samman till en bestämmelse  $f_2$ .
- En sektion som illustrerar tillåtna nockhöjder har införts på plankartan.

##### *Näringszon B*

- Parkeringsbestämmelserna  $n_1$  och  $n_2$  har formulerats som en bestämmelse,  $n_1$ , som gäller för både näringszon A och B.
- Användningarna K – kontor och  $E_1$  – nätstation har tagits bort från kvartersmark för parkering.
- Bestämmelsen  $C_1$  på kvartersmark för parkering har reviderats till att endast omfatta del av byggrätten.
- Hörnavskärningar mot gatukorsningar på allmän platsmark har införts på plankartan.
- Högsta nockhöjd har begränsats till 14 meter för hela användningsområdet  $Z_1$ .
- Fastighetsindelingsbestämmelse har införts för fastigheten Sallerup 180:201, Ringladals gård.
- Utformningsbestämmelsen  $f_8$  som saknades på plankartan har reviderats till en placementsbestämmelse,  $p_3$ , och lagts till på plankartan.

#### Allmän plats

- Höjdsättning av allmän platsmark har justerats i enlighet med den reviderade dagvattenutredning.
- Torget har studerats med avseende på markhöjd och höjdsatts på plankartan.
- Avfarten från Yttre Ringvägen har ändrats från allmän platsmark till kvartersmark med användningen T, Trafik.

- Bestämmelserna gång, cykel och damm har justerats till att gångväg, cykelväg resp. dagvattendamm *ska* finnas.
- Ett ritningsfel gällande planområdesgränsen i väster har justerats så att området PARK inte omfattar Nummertolvsvägen.

## **Planbeskrivning**

### Planförslag

- Visionen har kompletterats med formuleringen *kollektivtrafik och gång- och cykeltrafik för att möjliggöra hållbara persontransporter.*

### *Bebyggelse*

- Beskrivning av bestämmelser och deras syfte har reviderats i enlighet med revideringar av plankartan.

### *Trafik*

- Stycket *Cykeltrafik* har förtydligats med att en gång- och cykelbana inte ryms på bron i trafikplats Sallerup vilket innebär ett avsteg från Översiktsplanen.
- Stycket *Kollektivtrafik* har reviderats i enlighet med ny linjenätsutredning, *Underlagsrapport Linjenätsutredning 2030, Fastighets- och gatukontoret 2020-02-07* samt kompletterats med en text om mobilitetslösningar i hållplatslägen och om hållplatsläget för stadsbusstrafik i verksamhetsgatan.

### *Teknisk försörjning*

- Stycket *Dagvatten* har förtydligats i enlighet med reviderad vatten-, avlopps- och dagvattenutredning, *Mark- och VA-utredning för Dp 5523*, daterad 2019-12-06 och reviderad 2020-09-18 samt dagvattenutredning avseende föroreningar, *Dagvattenutredning för DP5523 – Föroreningsberäkningar*, daterad 2020-04-24.
- Stycket *Skyfall* har kompletterats med en text om vattennivåer och marknivåer.
- Stycket *Vattenförsörjning och spillvatten* har reviderats i enlighet med reviderad vatten-, avlopps- och dagvattenutredning, *Mark- och VA-utredning för Dp 5523*, daterad 2019-12-06 och reviderad 2020-09-18.

### *Administrativa bestämmelser*

- En bestämmelse, a1, om utökad lovplikt för fällning av träd har lagts till på plankartan.

## Konsekvenser

### *Konsekvenser för miljö och hälsa*

- Planbeskrivningen har kompletterats med en text om ekosystemtjänster efter att en ekosystemtjänstanalys utförts, *EST Fortuna Hemgården*, daterad 2020-04-09.
- Stycket *Risker och säkerhet* har kompletterats med risker avseende transport av farligt gods på Yttre Ringvägen i enlighet med riskanalysen *Fortuna Hemgården – Riskanalys*, daterad 2020-09-23.
- Stycket *Vattenkvalitet* har reviderats i enlighet med dagvattenutredning avseende föroreningar, *Dagvattenutredning för DP5523 – Föroreningsberäkningar*, daterad 2020-04-24.
- Stycket *Markföroreningar* har förtydligats med en text om DDT och andra bekämpningsmedel i anslutning till ett gammalt gårdsläge utanför planområdet.

*Konsekvenser för fastigheter*

- Fastighetsindelningsbestämmelse har införts för fastigheten Sallerup 180:201, Ringladals gård med syftet att säkra allmän plats för verksamhetsgatan.

Genomförande

*Tekniska genomförandefrågor*

- Texten under Tekniska genomförandefrågor om bullerreducerande åtgärder har förtydligats med att Malmö kommun har ansvar för att bulleråtgärder på allmän plats genomförs.

*Fastighetsrättsliga genomförandefrågor*

- Texten under Fastighetsrättsliga genomförandefrågor har kompletterats med att delar av fastigheten Sallerup 180:201 (Ringladals gård) kommer att övergå till Malmö kommun och fastigheten får en ny indelning i enlighet med fastighetsindelningsbestämmelse.

---

Stadsbyggnadskontoret

Carina Tenngart Ivarsson  
Enhetschef

Magdalena Alevra  
Planhandläggare