



Datum

2021-08-26

Vår referens

Lena Eriksson

Projektledare

lena.m.eriksson@malmo.se

Samrådsremiss från stadsbyggnadsnämnden om detaljplan för Bunkeflostrand 155:5, detaljplan 5624 MN-2019-105

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att göra det möjligt att bebygga delar av området med blandad stadsbebyggelse i form av småhus, flerbostadshus samt lokal för närservice. I den västra delen av planområdet ska detaljplanen säkerställa bevarandet av befintliga naturvärden. Miljönämnden vill uppmärksamma stadsbyggnadsnämnden på frågor främst när det gäller markföroreningar inom naturmarken och den potentiella målkonflikten med både bevarande av naturvärden och dagvatten- och skyfallshantering. Miljönämnden vill också uppmärksamma stadsbyggnadsnämnden på hantering av trafikbuller, kopplingen till Malmö stads långsiktiga arbete med kustskydd samt målkonflikten med artskydd vid planerad parkering för allmänheten.

Förslag till beslut

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

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelsen, daterad 2021-08-26
- Bilaga 1 – Lokaliseringskarta
- Bilaga 2 – Dp 5624 Planbeskrivning samråd
- Bilaga 3 – Dp 5624 Plankarta samråd
- Bilaga 4 – Reservation Moderaterna 2018-12-19 §468
- Bilaga 5 – Särskilt yttrande Liberalerna 2018-12-19 §468
- Bilaga 6 – Reservation Moderaterna 2021-06-24 §249a
- Bilaga 7 – Reservation Sverigedemokraterna 2021-06-24 §249b

Beslutsplanering

Miljönämnden, 2021-09-29

Beslutet skickas till

Stadsbyggnadsnämnden

Ärendet

Stadsbyggnadsnämnden har översänt förslag till detaljplan för Bunkeflostrand 155:5 m.fl. Detaljplanen hanteras med utökat förfarande då den delvis avviker från översiktsplanen. Hela planområdet är utpekad som framtida blandad stadsbebyggelse i översiktsplanen, men i förslaget avsätts istället drygt 13 ha i västra delen av planområdet som naturmark på grund av dess höga naturvärden. I den östra delen medger planförslaget byggande av cirka 200 lägenheter i flerbostadshus och cirka 40 radhus.

En tidigare detaljplaneprövning har skett och detaljplanen antogs av stadsbyggnadsnämnden 2016. Den överklagades och upphävdes av mark- och miljödomstolen samma år, på grund av brister i kartläggningen av områdets naturvärden. Stora delar av det som föreslogs som blandad stadsbebyggelse i den tidigare detaljplanen föreslås nu som naturmark för bevarande av naturvärden.

Planområdet har under många år använts som skjutbana vilket innebär att delar av området är förorenat, framför allt av bly, vilket måste beaktas både när det gäller planerad användning av området och när det gäller eventuell sanering av de delar av planområdet som har höga naturvärden.

Förvaltningens förslag till yttrande

Miljönämnden vill uppmärksamma stadsbyggnadsnämnden på följande möjliga kompletteringar:

- Ytterligare provtagningar avseende markföroreningar i området som planläggs som naturmark.
- För naturmarken bör dagvatten- och skyfallshanteringens potentiella påverkan på MKN vatten ingå i den planerade utredning som ska belysa målkonflikten mellan artskydd och sanering av markföroreningar
- Riktvärden för KM för lekplatsen på naturmarken.
- Undersöka grundvattnet i planområdet i relation till föroreningar.
- Planområdet som avses bebyggas ligger under +3 m och vikten av att i det beakta stadens långsiktiga arbete för kustskydd.
- I den nordöstra spetsen av planområdet planeras en parkering för allmänheten. Det finns känsliga arter i området och miljönämnden vill upplysa stadsbyggnadsnämnden på att det är av vikt att säkerställa att habitatet bevaras.

Miljönämnden vill framföra synpunkter inom följande områden:

Markföroreningar

Miljönämnden har handlagt ett ärende med diarienummer MN-2012-672 angående föroreningssituationen inom detaljplaneområdet. Vid undersökningar inom området har föroreningar påvisats i mark och grundvatten, vilket miljönämnden vill uppmärksamma stadsbyggnadsnämnden på. Planerad markanvändning avser bostäder och naturmark, miljönämnden vill därför uppmärksamma stadsbyggnadsnämnden på att föroreningshalter bör understiga Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning (KM).

För den östra delen som avser bostadsbebyggelse och parkering för allmänheten samt för ett mindre område i den östra delen av området som avses planläggas som naturmark finns en

markmiljöutredning från 2016 (Miljöteknisk undersökning av mark och grund- och ytvatten inför exploatering inom fastigheten Bunkeflostrand 155:4 i Malmö stad, Structor Miljö Väst AB, 160404). Utredningen saknas i planbeskrivningen under *Utredningar till grund för planförslaget* och bör läggas till. Det kan finnas anledning att utreda om genomförande av och slutsatserna från ovan nämnda utredning påverkas av den uppdatering av generella riktvärden som Naturvårdsverket genomförde 2016. Äldre markmiljöutredningar bör uppdateras med utgångspunkt i Naturvårdsverkets gällande riktvärden.

Östra delen – mark för bebyggelse och parkering

Miljönämnden har inga synpunkter inför exploatering för den östra delen som har varit åkermark (delområde 3 och 4 enligt den ovan nämnda utredningen).

Västra delen – mark för naturmark

För den västra delen som planeras som naturmark finns det bekräftade föroreningar i skjutvallarna som överstiger riktvärden för KM. Här finns även en potentiell målkonflikt mellan sanering av föroreningar och artskydd.

Miljönämnden noterar att det inte finns någon utvärdering av transporter och spridning av föroreningar i mark och grundvatten i synnerhet vid det föreslagna dagvattenmagasinet i den södra delen av planområdet. På sidan 19 i planbeskrivningen under *Markföroreningar* nämns en utredning som ska genomföras inför granskningsskedet för att undersöka den potentiella målkonflikten mellan artskydd och sanering vilket välkomnas av miljönämnden. Då delar av planområdet enligt förslaget avses användas för dagvattendammar och platser för skyfallshantering anser miljönämnden att markföroreningars eventuella påverkan på dammar och fördröjningsytor och deras potentiella påverkan på miljö kvalitetsnormer för vatten (gäller både grundvatten och recipient) samt människors hälsa skulle med fördel kunna ingå i denna utredning.

Enligt markmiljöutredningen från 2016 har föroreningar påträffats i naturmarkens östra del (delområde 1 och 2 i markmiljöutredningen från 2016 ovan), vilka behöver avgränsas horisontellt och i djupled innan detaljplanen kan antas. Vid undersökningarna har vissa ämnen, exempelvis antimon, tenn samt PAH, som kan förekomma på platser i anknytning till skjutbaneverksamheter inte analyserats. Det finns uppgifter om att hushållsavfall, aska och byggrester deponerats i denna del av detaljplaneområdet. Miljönämnden anser att det kan finnas miljö- och hälsovinster med att undersöka föroreningar som kan förekomma vid deponering av sådant avfall innan detaljplanen antas.

Miljönämnden vill lyfta fram att det i den övriga delen av naturmarken har påträffats föroreningar som överstiger KM i skjutvallarna. Miljönämnden anser att det kan vara värdefullt att kartlägga föroreningarna innan man stadsbyggnadsnämnden beslutar om hur föroreningarna ska åtgärdas.

I den östra delen av naturområdet planeras en naturinspirerad lekplats. Miljönämnden anser att detaljplanen måste säkerställa att marken inte är förorenad eller riskerar att förorenas på ett sätt som innebär risk för barnens hälsa med beaktande av riktvärden för KM.

Hela planområdet

Miljönämnden vill göra stadsbyggnadsnämnden uppmärksam på att ångande föroreningar i grundvattnet kan innebära hälsorisker genom att ångfasen tränger in i byggnaderna genom till exempel bottenplattan eller avloppsledningar. Eftersom föroreningar i grundvatten kan transporteras långt ifrån källan kan halter av ångande föroreningar även påvisas i områden där det inte bedrivits miljöfarliga verksamheter. Av det skälet kan det vara värdefullt att undersöka grundvattnet inom området.

Miljönämndens bedömning är att det saknas underlag för att bedöma markens lämplighet för ändamålet i enlighet med 2 kap. 5 § första stycket 1. PBL.

Dagvatten, skyfall och vattenkvalitet

Det planeras för dagvattendammar och plats för skyfallshantering i den västra delen av planområdet. Som stadsbyggnadsnämnden känner till åligger det exploitören att säkerställa att detta inte innebär att grundvatten eller recipient förorenas av de markföroreningar som områdets användning som skjutbana genererat. Miljönämnden anser att detta perspektiv också skulle kunna ingå i den utredning som nämns på sidan 19 i planbeskrivningen under *Markföroreningar* som avser undersöka den potentiella målkonflikten mellan artskydd och sanering i naturområdet.

På sidan 18 under *Vattenkvalitet* adresseras utsläpp av näringsämnen till recipient. Miljönämnden anser att även potentiella konsekvenser av urlakning av markföroreningar från dagvattendammar och platser avsedda för omhändertagande av skyfall kan tas upp under det här avsnittet.

Klimatanpassning

Miljönämnden vill uppmärksamma stadsbyggnadsnämnden på att planområdet ligger under +3 meter i höjdsystem RH2000 och att det därför kan finnas särskilda skäl för att se över skyddet mot översvämning eller högt grundvatten i enlighet med översiktsplanen.

Nätstationer

Miljönämnden anser att det bör framgå av planbeskrivningen att nätstation ska placeras så att elektromagnetiska fält inte överstiger 0,4 mikrotelsla där människor bor eller varaktigt vistas (i enlighet med Strålsäkerhetsmyndighetens rapport 2016:15: Recent research on EMF and Health Risk, sid 6).

Naturvärden

Stora delar av planområdet har höga naturvärden, varför miljönämnden är positiv till att den västra delen avsätts som naturmark med avsikt att så småningom införliva detta med naturreservatet Bunkeflo strandängar. Miljönämnden är även positiv till att planbeskrivningen anger att parkerna ska planeras för ekosystemtjänster som dagvattenhantering, biologisk mångfald och pollinering.

En miljökonsekvensbeskrivning är gjord av Tyréns (MKB till detaljplan för fastigheten Bunkeflostrand 155:5, 2020-09-11). Enligt miljökonsekvensbeskrivningen kan dispens från artskyddsförordningen komma att krävas. Miljönämnden anser att det skulle vara en fördel om det är klargjort till granskningsskedet.

I den nordöstra spetsen av planområdet planeras för markparkering för allmänheten. Här har naturvärdesinventeringen noterat ett antal rödlistade arter och markerat området som *påtagligt naturvärde*. Av det skälet vill miljönämnden uppmärksamma stadsbyggnadsnämnden på vikten av att habitatet kan bevaras.

I den västra delen av planområdet finns en konflikt mellan behov av sanering av markföroreningar och bevarande av naturvärden. Miljönämnden anser att planbeskrivningen inte tillräckligt hanterar den konflikten, men avvaktar den utredning som anges på sidan 19 i planbeskrivningen under *Markföroreningar*.

Utredningar till grund för planförslaget

Den ovan nämnda markmiljöutredning från 2016 finns inte med i planbeskrivningen. Den finns diarieförd hos miljöförvaltningen i ärende MN-2012-672 och kan anges som underlag i planbeskrivningen.

Ansvariga

Rebecka Persson
Miljödirektör

Sofie Holmkvist
Tf avdelningschef
Miljöstrategiska avdelningen