



Datum

2021-10-06

Vår referens

Lena Eriksson

Projektledare

lena.m.eriksson@malmo.se

**Detaljplan för del av Rosengård 131:25 i Jägersro i Malmö, Dp 5671  
MN-2019-9710**

**Sammanfattning**

Syftet med detaljplanen är att göra det möjligt att uppföra bostäder med bostadsgård och parkering på en avskild plats för personer med särskilt behov av stöd i vardagen enligt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade. Planförslaget avviker från översiktsplanen avseende markanvändning, vilken stadsbyggnadsnämnden bedömer är motiverad.

**Förslag till beslut**

1. Miljönämnden svarar på stadsbyggnadsnämndens remiss i enlighet med förvaltningens förslag till yttrande.
2. Miljönämnden justerar paragrafen omedelbart.

**Beslutsunderlag**

- Tjänsteskrivelsen, daterad 2021-10-06
- Bilaga 1 - Dp 5671 Planbeskrivning
- Bilaga 2 - Dp 5671 Plankarta
- Bilaga 3 - Dp 5671 Lokaliseringskarta

**Beslutsplanering**

Miljönämnden, 2021-10-26

**Beslutet skickas till**

Stadsbyggnadsnämnden

**Ärendet**

Stadsbyggnadsnämnden har översänt förslag till detaljplan för Rosengård 131:2.5 Detaljplanen är i samrådsskedet. Svar önskas senast 2021-10-05, men anstånd har begärts och meddelats så att svar ska lämnas direkt efter miljönämndens sammanträde, senast 2021-10-27.

**Bakgrund**

På den aktuella fastigheten finns idag ett gruppboende uppfört med tidsbegränsat bygglov. Planförslaget möjliggör uppförandet av bostäder för personer med särskilt behov av stöd i

vardagen enligt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade.

Planförslaget avviker från översiktsplanen avseende markanvändning. I översiktsplanen anges marken som *Existerande park och natur*. Stadsbyggnadskontorets bedömning är att avvikelsen är motiverad utifrån att marken enligt gällande detaljplan är planlagd för parkeringsplats samt att marken inom planområdet redan är ianspråktagen för bebyggelse och parkering.

### **Förvaltningens förslag till yttrande**

Miljönämnden vill uppmärksamma stadsbyggnadsnämnden på att detaljplanen kan behöva kompletteras vad gäller föroreningar i mark och grundvatten och trafikbuller vid bostadsbyggnader.

#### Avsteg från översiktsplanen

Planområdet ligger i västra utkanten av Ögårdsparken, vilken är utpekad i Naturvårdsplanen som värdeklass 2. Enligt detaljplanen från år 1968 är dock planområdet avsatt som specialområde för parkeringsändamål och planområdet är för närvarande bebyggt med ett gruppboende på tidsbegränsat bygglöv. Miljönämnden har inga synpunkter på avsteget från översiktsplanen.

#### Markföroreningar

Miljönämnden handlägger ett ärende med diarienummer MN-2020-3421 om föroreningssituationen inom detaljplaneområdet. Vid undersökningar inom området har föroreningar påvisats i mark. Planerad markanvändning avser bostäder och föroreningshalterna bör därför understiga Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning (KM).

Vid undersökningarna har föroreningar påvisats i fyllnadsjord. Eftersom föroreningarna påvisats i fyllnadsmaterial är det troligt att liknande föroreningar kan påvisas inom hela planområdet vid kompletterande undersökningar. I rapporten för utförd markundersökning har konsulten rekommenderat att den aktuella delen av fastigheten där förorening har påvisats bör saneras. Det saknas dock en bedömning gällande klassningens säkerhet för fyllnadsmassor som ska kvarlämnas.

Miljönämnden vill uppmärksamma stadsbyggnadsnämnden på att ångande föroreningar i grundvatten 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.

En grundvattenundersökning samt eventuellt ytterligare provtagning av mark kan behövas för att bedöma om de förorenade massorna kan lämnas kvar. Kompletterande provtagning behöver också utföras av massor som ska klassas inför omhändertagande.

Miljönämnden anser att nuvarande underlag inte är tillräckligt för att bedöma om avhjälpandeåtgärder behövs och i så fall vilka som kan vara nödvändiga inför en utökning av verksamheten.

Eftersom föroreningar som kan innebära risker för människors hälsa har påvisats inom detaljplaneområdet behövs planbestämmelsen om att markföroreningar ska vara avhjälpna innan startbesked ges. Inför kompletterande undersökningar bör en provtagningsplan skickas in till

miljöförvaltningen för granskning innan undersökningen genomförs för att minimera risken för att provtagningen behöver göras om.

Miljönämnden vill uppmärksamma stadsbyggnadsnämnden på följande.

- Det finns en risk med att vänta med undersökningar av föroreningar i grundvatten och jord till projekterings- eller byggskedet. Grundvattenföroreningar kan vara mycket kostsamma att åtgärda. Om kostnader för avhjälpandeåtgärder i praktiken omöjliggör utnyttjandet av byggrätterna som denna detaljplan garanterar kan ett skadeståndsansvar åläggas kommunen enligt 14 kap. PBL.
- Grävarbeten i förorenade områden bör vidtas med försiktighet och bedöms vara en miljöfarlig verksamhet som omfattas av miljöbalken. Om verksamhetsutövare avser att vidta avhjälpandeåtgärder ska detta anmälas skriftligen minst sex veckor innan planerad start. Skyldigheterna framgår av 28 § förordning 1998:899 om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd.
- Det är även en anmälningspliktig verksamhet att återvinna icke-farligt avfall för anläggningsändamål på ett sådant sätt som kan förorena mark, vattenområde eller grundvatten, om föroreningsrisken är ringa enligt 29 kap. 35 § miljöprövningsförordningen (2013:251). Det är alltid verksamhetsutövaren som har ansvaret att avgöra om verksamheten omfattas av anmälnings- eller tillståndsplikt.
- Att leda bort grundvatten tillfälligt under byggnation eller kontinuerligt från undermarkbyggen kan vara en vattenverksamhet enligt 11 kap. 3 § miljöbalken, som kan kräva en anmälan till länsstyrelsen eller tillstånd från mark- och miljödomstolen.

#### Omgivningsbuller

De planerade lägenheterna ligger på olika avstånd från Inre Ringvägen och kommer att utsättas för trafikbuller i varierande utsträckning. Enligt den senaste bullerkartläggningen (2017) ligger stora delar av planområdet inom 55 - 60 dBA ekvivalenta bullernivåer och mindre delar över 60 dBA. Förslaget möjliggör byggande av lägenheter på cirka 43 m<sup>2</sup>, vilket innebär att 60 dBA ekvivalenta bullernivåer ska klaras vid bostadsfasad, om inte åtgärder ska krävas, enligt förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader.

Planbeskrivningen anger att lägenheterna avses ha en våning, men detaljplanen tillåter en högsta nockhöjd på 8,5 m för hela den delen av planområdet som regleras som bostäder, inte bara gemensamma ytor. Det innebär att ett andra våningsplan är möjligt även för lägenheterna. Då planområdet ligger nedsänkt i förhållande till Inre Ringvägen så finns risken att ett övre våningsplan utsätts för högre bullervärden än bottenvåningen.

Planförslagets bullerkartering utgår inte från Trafikverkets prognosår 2040 utan från 2016. Stadsbyggnadskontorets bedömning är att situationen inte kommer att förändras så pass mycket att 65 dBA vid fasad överstigs. Men enligt trafikbullerförordningen ska lägenheter på 43 m<sup>2</sup> klara 60 dBA.

Dagvatten

Miljönämnden anser att det bör framgå av planbeskrivningen att anläggandet av dagvattenanläggningar med fördröjande och renande effekt är anmälningspliktigt enligt 9 kap.7 § miljöbalken, 13 och 14 §§ förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd samt Lokala miljöföreskrifter för Malmö § 2 punkt 4.

**Barnkonventionen**

Beaktande av barnkonventionen är inte aktuellt i detta ärende.

**Ansvariga**

Rebecka Persson  
Miljödirektör

Sofie Holmkvist  
Avdelningschef  
Miljöstrategiska avdelningen