



Datum

2022-03-04

Vår referens

Lena Eriksson

Projektledare

lena.m.eriksson@malmo.se

## **Samråd detaljplan för Spelet 13, Dp 5740 MN-2021-5014**

### **Sammanfattning**

Syftet med förslaget till detaljplan är att möjliggöra permanent bygglov för nuvarande verksamhet genom att komplettera nuvarande markanvändning för industri (I) med centrumändamål (C). Dagens verksamheter detaljhandel, restaurang och vårdcentral bedrivs idag med ett tidsbegränsat bygglov. Miljönämnden är positiv till förslaget men anser att markföroreningar inte är tillräckligt utredda. Miljönämnden anser vidare att detaljplanen bör begränsa markanvändningen Industri till verksamheter som inte leder till ökad individ- och samhällsrisk eller oacceptabla störningar. I annat fall ser miljönämnden en risk att detaljplanen kan motverka förverkligandet av det nyligen godkända planprogrammet för Sofielunds verksamhetsområde.

### **Förslag till beslut**

1. Miljönämnden tar inte ställning till förslaget till detaljplan, utan anser att det behöver kompletteras enligt förvaltningens förslag till yttrande.

### **Beslutsunderlag**

- Tjänsteskrivelsen, daterad 2022-03-04
- Bilaga 1 - Lokaliseringskarta
- Bilaga 2 - Dp 5740 Planbeskrivning samråd
- Bilaga 3 - Dp 5740 Plankarta samråd
- Bilaga 4 - SBN 2021-04-22 §148a reservation Sverigedemokraterna
- Bilaga 5 - SBN 2022-02-17 §53a reservation Moderaterna Centerpartiet

### **Beslutsplanering**

Miljönämnden, 2022-04-19

### **Beslutet skickas till**

Stadsbyggnadsnämnden

### **Ärendet**

Stadsbyggnadsnämnden har översänt förslag till detaljplan för Spelet 13. Planområdet är utpekatsom ny blandad stadsbebyggelse i översiktsplanen men planläggs bland annat för industri. Avvikelsen från översiktsplanen gör att planförslaget hanteras med utökat förfarande. Svar

önskas senast 2022-04-04, men anstånd har beviljats och svar ska lämnas direkt efter miljönämndens sammanträde 2022-04-19.

Förslaget till detaljplan för Spelet 13 är den andra detaljplanen som tas fram efter godkännandet av planprogrammet för Sofielunds verksamhetsområde (23 september 2021). Det pågår även ett i princip identiskt ärende för Kampen 23. I samrådet för Spelet 13 följer därför miljönämnden yttrandet för Kampen 23 och anser att användningen J (Industri) bör begränsas för att undvika ytterligare störande verksamheter inom området. Detta för att öka möjligheten att genomföra intentionerna med planprogrammet för Sofielunds verksamhetsområde. För Kampen 23 har länsstyrelsen i samrådet haft invändningar mot att användningen C (centrum) införs med hänvisning till avståndet till Sevesoanläggningen Stadex AB. Miljönämnden anser att den riskutredning som gjordes i framtagnandet av planprogrammet för Amiralsgatan och station Persborg, med efterföljande zonerings av verksamheter utifrån deras känslighet, visar att den planerade centrumanvändningen är möjlig både på Kampen 23 och Spelet 13. Avseende risk och störning fokuserar miljönämnden därför i samrådsyttrandet för Spelet 13 på att begränsa användningen för industri.

### **Förvaltningens förslag till yttrande**

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

- Genomförande av undersökning av mark, grundvatten och byggnader avseende föroreningar och bedömning av resultatet.
- Markanvändning för industri (J) bör begränsas genom planbestämmelse och i planbeskrivningen så att det säkerställs att endast industrier som inte leder till ökad individ- och samhällsrisk eller oacceptabla störningar kan komma ifråga.
- Planbestämmelse f3 bör tas bort och istället bör det framgå av planbeskrivningen att kopparplåten vid taket bör bytas ut vid en eventuell kommande renovering.
- Planbeskrivningen kan med fördel tydliggöra att man vid en eventuell framtida upprustning av gårdsytan bör sträva efter en minskad hårdgöringsgrad och ett ökat omhändertagande av dagvatten på den egna fastigheten.

### Markföroreningar

Enligt planbeskrivningen ska en miljöteknisk markundersökning genomföras efter samrådet. Miljönämnden avser därför att inkomma med synpunkter i granskningsskedet. För att undvika förseningar i planprocessen bör stadsbyggnadskontoret, innan förslaget går ut på granskning, säkerställa att markföroreningsfrågan är tillräckligt utredd för att markens lämplighet ska kunna bedömas.

Planerad markanvändning på Spelet 13 avser industri samt centrumändamål med blandade verksamheter som handel, kontor, viss typ av hälsovård och restaurang. Föroreningshalter bör därför understiga Naturvårdsverkets generella riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM)/framtagna platsspecifika riktvärden.

Miljönämnden handlägger ett ärende med diarienummer MN 2021-7234 angående föroreningssituationen inom fastigheten. Av ärendet framgår att en provtagningsplan togs fram under sommaren 2021 för att sedan göra en översiktlig miljöteknisk markundersökning inför detaljplanarbetet på fastigheten. Miljöförvaltningen bemötte inkommen provtagningsplan i

augusti 2021. Därefter har miljönämnden inte tagit emot något svar gällande bemötandet av provtagningsplanen eller fått information om det har utförts en undersökning eller inte.

På fastigheten Spelet 13 har det tidigare bedrivits miljöfarlig verksamhet inom branschen färgindustri och fastigheten är klassad enligt Mifo och tilldelade riskklass 2 (stor risk). Även intilliggande fastigheter är riskklassade enligt Mifo. Fastigheten norr om planområdet, Spelet 2, är tilldelad riskklass 4 (liten risk) och fastigheten öster om, Malmkrossen 12, är tilldelad riskklass 2.

Miljönämnden anser att det saknas underlag för att kunna göra en bedömning av markens lämplighet för planerat ändamål. Miljönämnden anser att det krävs undersökningar av mark, grundvatten och byggnader för att kunna bedöma om området kan göras lämpligt för framtida markanvändning.

#### Miljöfarlig och störande verksamhet

Enligt det nyligen godkända planprogrammet ska Sofielunds verksamhetsområde fram till 2040 utvecklas till Malmös mest betydelsefulla och dynamiska kultur-, fritids- och näringslivscentrum. Idag påverkas planprogramsområdet av ett par tyngre industrier samt kontinentalbanan med transporter av farligt gods. Planprogrammets målsättning innebär en utveckling med fler besökare till området. Därför bör de detaljplaner som tas fram säkerställa att ytterligare olycksrisker och störningar med framför allt negativ hälsopåverkan begränsas.

Med utgångspunkt i planprogrammet anser miljönämnden därför att markanvändningen för industri bör begränsas genom planbestämmelse och preciseras i planbeskrivningen så att endast industrier som inte leder till ökad olycksrisk eller oacceptabla störningar kan tillåtas. Det senare bör konkret leda till en begränsad påverkan avseende buller, lukt och luftförorening.

#### Omgivningsbuller

När det gäller buller så ska gällande riktvärden vid närliggande bostadsfasader klaras (Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader), vilket även framgår av planbeskrivningen på sidan 14. Det bör även säkerställas att potentiella förändringar i verksamheter på Spelet 13 inte bidrar till ökade bullernivåer på Gullängens förskolegård.

#### Dagvatten

Enligt Malmö stads dagvattenstrategi ska byggnadsmaterial som innehåller koppar, bly och PCB och som finns på utsidan av byggnader bytas ut i största möjliga utsträckning vid renovering. Miljönämnden anser därför att planbestämmelse f3, om att taklist i kopparplåt ska finnas, bör tas bort och att planbeskrivningen i stället bör påtala att kopparplåten bör bytas ut mot annat material vid framtida renovering. Att avleda kopparhaltigt dagvatten till infiltration i mark innebär en aktiv förorening av mark vilket kan innebära ansvar gentemot miljöbalkens 10 kap.

Planområdet har ett kombinerat system för omhändertagande av dag- och spillvatten, samtidigt som planområdet idag är helt hårdgjort. Genom förslaget till ny detaljplan ska befintliga verksamheter kunna fortsätta sin verksamhet och ingen ombyggnation är för tillfället planerad. Men miljönämnden anser att det vore värdefullt om det framgick av planbeskrivningen att man vid en eventuell framtida upprustning av gårdsytan bör sträva efter en minskad hårdgöringsgrad och ett ökat omhändertagande av dagvatten på den egna fastigheten.

Hela Sofielunds verksamhetsområde är upptaget som uppmärksamhetsområde för skyfall på grund av att det är ett område med kombinerat avloppssystem. En förbättring av nuvarande situation är svårt att hantera i enskilda detaljplaner, då området redan är bebyggt och i mycket stor utsträckning hårdgjort. Få förändringar förväntas göras på de enskilda fastigheterna. Miljönämnden anser därför att Malmö stad tillsammans med VA Syd bör undersöka om, och i så fall hur, ett helhetsgrepp skulle kunna tas för att förbättra hanteringen av dagvatten och skyfall inom verksamhetsområdet.

### Energi

Högsta nockhöjd regleras i plankartan, men det framgår inte om den är maximalt utnyttjad av befintliga byggnader. Miljönämnden anser att det bör säkerställas att nockhöjd regleras så att den tillåter att tekniska installationer för produktion av förnybar energi antingen ryms inom angiven högsta nockhöjd, alternativt att dessa tillåts utöver högsta nockhöjd.

### **Ansvariga**

Rebecka Persson  
Miljödirektör

Sofie Holmkvist  
Avdelningschef  
Miljöstrategiska avdelningen