



GRANSKNINGSHANDLING

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för fastigheten Spiralen 6 m.fl. i Norra Sorgenfri i Malmö

Innehållsförteckning

Kapitel 1 – Inledning	2
Hur samrådet bedrivits	2
Sammanfattning av samrådsredogörelsen	2
Kapitel 2 – Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstaganden	3
Myndigheter	3
Kommunala och regionala organ	7
Övriga remissinstanser	16
Sakägare enligt fastighetsförteckning	20
Övriga, ej sakägare	21
Kapitel 3 – Sammanfattning av ändringar efter samrådet	23
Plankarta	Fel! Bokmärket är inte definierat.
Planbestämmelser	23
Planbeskrivning	24
Kapitel 4 – Sändlista med mera	Fel! Bokmärket är inte definierat.
Sändlista före antagande	Fel! Bokmärket är inte definierat.
Sändlista efter antagande	Fel! Bokmärket är inte definierat.

Kapitel 1 – Inledning

Hur samrådet bedrivits

Stadsbyggnadsnämnden tog beslut om samråd den 29 januari 2025.

Samrådstiden var 11 februari 2025 – 4 mars 2025. Planförslaget skickades för samråd till remissinstanser och sakägare. Planförslaget var tillgängligt för kännedom via www.malmo.se.

Samrådsmöte om planförslaget annonserades men ställdes in då det inte var några anmälda deltagare.

Sammanfattning av samrådsredogörelsen

Från myndigheter och andra förvaltningar har synpunkter framförts gällande bland annat behov av kompletterande utredningar kring markmiljö, risk- och olycksfrågor samt dagvatten/skyfall. Många av synpunkterna har besvarats genom resultatet av de kompletterande utredningar som har genomförts inför granskningen av detaljplanen.

Kapitel 2 – Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstaganden

Följande sammanställning redovisar synpunkter som har kommit in under samrådet. Personnamn anges inte. Stadsbyggnadskontorets kommentarer redovisas i kursiv stil.

Myndigheter

Länsstyrelsen, diarienummer SBN-2023-40-66:

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

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

Människors hälsa – verksamhetsbuller

Länsstyrelsen kan av bullerutredningen (s. 12) utläsa att det förutsätts att mobilitetshusets trapphus i söder har en helt tät fasad samt att det sticker ut minst 0,4 m i förhållande till intilliggande bostadsgavel för att säkerställa att en acceptabel ljudnivå uppnås. Slutsatser och resonemang om detta bör tydligare framgå av planhandlingarna. Uppförandet av åtgärden har inte säkerställts med tvingande planbestämmelser eller villkor, om åtgärden är en förutsättning för att säkerställa att riktvärden för buller uppnås behöver detta göras. **(1)**

Människors hälsa – markföroreningar

Planhandlingarna beskriver föroreningssituationen inom planområdet mycket kortfattad. Kommunen konstaterar att planområdet berörs av markföroreningar, och hänvisar till utförda miljötekniska markundersökningar. Startbesked för byggnation inom kvartersmark villkoras med att markföroreningar avhjälpas, vilket förutsätter att det är vid uppförande av ny byggnad och anläggning som villkoret gäller (dvs. gäller inte för ändrad användning av befintlig byggnad). I sammanhanget vill Länsstyrelsen påminna kommunen om att enligt 4 kap. 32 § PBL får detaljplanen får inte vara mer detaljerad än som behövs med hänsyn till planens syfte. Om inte någon förorening föreligger ska inte heller planbestämmelse om villkor om sanering finnas.

Länsstyrelsen anser att kommunen behöver föra ett fördjupat resonemang avseende föroreningssituationen inom hela planområdet, och hur de bedömer att marken kan göras lämplig för det planerade användningen, detta innebär även att existerande bebyggelse som ska bevaras behöver riskbedömas och eventuellt behov av åtgärder behöver beskrivas. Särskild uppmärksamhet bör riktas mot föroreningssituationen avseende klorerade kolväten, en föroreningstyp som är spridningsbenägen och medför risk för inträngning av ånga i byggnader. Klorerade kolväten har påvisats inom planområdet på stort djup, och bland annat under byggnader som ska bevaras. **(2)**

Människors hälsa och säkerhet – verksamheter och risk för olyckor

Länsstyrelsen menar att platsens lämplighet för föreslagen markanvändning behöver vara säkerställd i detaljplanen. Det kan tex innebära att tillräckliga avstånd säkerställs mellan områden som föreslås för bostäder och områden som föreslås för verksamheter, vilka kan ge en viss omgivningspåverkan kopplat till tex lukt, buller och ljusstörningar. Länsstyrelsen förutsätter att kommande planhandlingar redogör för och säkerställer att den föreslagna lokalisering av samtliga kombinationer som detaljplanen möjliggör är lämplig. **(3)** Av planhandlingarna framgår att planbestämmelse m1 föreskriver att en fasad vänd mot verksamheten APL ska utföras sluten. Om åtgärden är en skyddsåtgärd för risk kopplat till verksamhet bör det framgå tydligt av

planhandlingar att planbestämmelse m1 är en skyddsåtgärd även kopplad till risk från verksamhet. (4) Planförslaget ligger i närheten av läkemedelsföretaget APL. Kommunen har tagit fram en riskutredning (Briab, 2024-10-17) som i sin bedömning utgår från risker vilka kan vara livshotande eller dödliga för människor (AEGL-3). Länsstyrelsen påminner om att planhandlingarna även behöver redovisa konsekvenserna avseende människors hälsa utifrån långvariga hälsoeffekter och irreversibla skador (AEGL-2), och inte enbart risken för livshotande skador och dödsfall. Det vill säga att riskbedömningen gällande detaljplanen behöver göras med AEGL-2 som utgångspunkt för bedömningen. Länsstyrelsen kan utifrån nuvarande underlag inte bedöma om nuvarande planförslag är lämpligt med hänsyn till människors hälsa och säkerhet. (5)

Kommunen behöver motivera hur föreslagna ändamål är lämpliga gentemot riskbilden. Om bedömning kommer fram till att riskreducerande åtgärder behövs ska de säkerställas på plankarta. Detta behöver göras oberoende av om bebyggelsen är befintlig eller inte eftersom planläggning innebär en ny lämplighetsprövning. (6)

Risk för översvämning

Länsstyrelsen kan av planbeskrivningen (s. 74–75) utläsa att det föreligger en översvämningsrisk mot det föreslagna nya bostadskvarterets norra fasad. Av planbeskrivning och dagvattenutredning framgår att höjdsättning av lägsta färdigt golvhöjd krävs för att säkerställa att byggnader inte översvämmas av inströmmande vatten. Länsstyrelsen menar att denna eller andra åtgärder som bedöms lämplig, säkerställas i plankartan om det är en förutsättning för att marken ska anses lämplig för föreslaget ändamål.

Planhandlingarna redovisar vidare att punkterna F och G, vilka redovisas på sidan 76 i planbeskrivningen, riskerar att påverkas av skyfall. I punkten F påverkas existerande bebyggelse vid skyfall, genom att vatten kan bli stående upp till 25 cm mot byggnadens fasad. I punkt G översvämmas ett antal nedsänkta gångar. Länsstyrelsen menar att kommunen behöver göra en riskbedömning och beskriva konsekvenser utifrån risken för översvämning för befintlig bebyggelse i dessa punkter. Alternativt kan kommunen vidta åtgärder och säkerställa att översvämning inte sker. (7)

Länsstyrelsens rådgivning

Följande synpunkter har koppling till Länsstyrelsens rådgivningsuppdrag enligt 5 kap. plan- och bygglagen.

Råd om planteknik/planförfarande

Översiktsplanens aktualitet

Länsstyrelsen kan inte utläsa att kommunen tagit ställning till översiktsplanens aktualitet. Länsstyrelsen menar att det av planhandlingarna ska framgå om kommunen bedömer att översiktsplanen är aktuell eller inte. (8)

Förfarande

Länsstyrelsen rekommenderar kommunen utifrån tydlighetskravet i PBL att det är lämpligt att planbeskrivningen redogör för vilket förfarande som används för att ta fram detaljplanen. (9)

Kulturmiljö Av planhandlingarna framgår att yta för spårvagnsspår avses bibehållas vilket är positivt. Länsstyrelsen rekommenderar dock att detta regleras med skydd av kulturvärden vilket även förespråkas av Boverket, då varsamhetsbestämmelser främst avser att skydda byggnader. (10)

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen gör bedömningen att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap. MB. Utifrån aktuellt underlag delar Länsstyrelsen kommunens bedömning att ett genomförande av planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap. miljöbalken.

Länsstyrelsens bedömning

Länsstyrelsens samlade bedömning är att det finns frågor som inte är tillräckligt utredda avseende *människors hälsa – verksamhetsbuller, människors hälsa – markföroreningar, människors hälsa och säkerhet – verksamheter och risk för olyckor samt risk för översvämning*, varför planförslaget kan komma att prövas utifrån 11 kap. 10–11 §§ PBL.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

1. *Planbestämmelser kring utskjutande byggnadsdel i söder mot APL ska vara slutna men kräver inte att mobilitetshuset skjuter ut så som en av bullerutredningarna anger. Motivet till planbestämmelsen är att skydda bostäderna mot risk kopplat till industri på fastigheten Spiralen 9 vilket anges i kap.2 under rubriken Detaljplanens bestämmelser.*

För att säkerställa att bullernivåerna blir godtagbara för bostäder så reglerar plankartan att "Startbesked får inte ges för bostäder förrän parkeringshus har uppförts inklusive brandklassad fasad i väster." Parkeringshuset har även fått en ny lägsta tillåtna nockhöjd om 12 meter för att bostäderna ska skyddas från buller från kontinentalbanan. Planbeskrivningen har uppdaterats i kap.3 under rubriken Risk och olyckor.

2. *Ett fördjupat resonemang avseende föroreningssituationen inom hela planområdet har gjorts inför granskningen. Planbeskrivningen har uppdaterats kring markföroreningssituationen på fastigheten Spiralen 10 samt med porluftsmätningar på fastigheten Spiralen 10 och 11. Stadsbyggnadskontorets samlade bedömning är att de beskrivna avhjälpandeåtgärder och skyddsåtgärder som nämns i planbeskrivningen är möjliga att utföra och att planförslagets markanvändningar är lämpliga.*
3. *Stadsbyggnadskontoret bedömer att föreslagen markanvändning är lämplig. Planförslagets struktur, avstånd och indelning av användningsområden har utformats med hänsyn till omgivningspåverkan från befintliga och möjliga verksamheter. De kombinationer av användningar som detaljplanen möjliggör bedöms kunna samexistera utan att ge upphov till olägenheter kopplade till lukt, buller eller ljusstörningar, och planens utformning bedöms minimera risken för olyckor. Bedömningen utgår från gällande regelverk samt den riskutredning som tagits fram i planarbetet. Syftet med användningen verksamheter (Z) har förtydligats. Inom användningen Z tillåts endast verksamheter som inte innebär olägenheter för omgivningen ur miljö-, hälso- eller säkerhetssynpunkt eller medför större trafikalkstring. Framtida hantering av brandfarliga och explosiva varor inom planområdet prövas enligt lagen (2010:1011) om brandfarliga och explosiva varor, och miljöbalkens allmänna hänsynsregler gäller för samtliga verksamheter. Planbeskrivningen har uppdaterats i kapitel 3 under rubriken Risk och olyckor.*
4. *Planbeskrivningen har uppdaterats gällande planbestämmelse m1 i kap.2 under rubriken Detaljplanens bestämmelser samt i kap.3 under rubriken Risk och olyckor.*
5. *Riskutredningen har kompletterats med en analys av konsekvenser enligt AEGL-2, avseende långvariga hälsoeffekter och irreversibla skador. Den uppdaterade utredningen visar att nivåerna för AEGL-2 inte påverkar bedömningen av lämpligheten för föreslagen markanvändning inom planområdet. De marginaler*

som finns gör att AEGL-3 fortsatt kan användas för att fastställa primärt skyddsavstånd. Bedömningen är därmed att planförslaget är lämpligt med hänsyn till människors hälsa och säkerhet. Planbeskrivningen har uppdaterats i kapitel 3 under Risk och olyckor.

- 6. Riskutredningens slutsats är att brandrök från APL är den riskfråga som påverkar planområdet. Stadsbyggnadskontoret har tagit hänsyn till detta när vi tagit fram planstrukturen samt regleringen med skyddsbestämmelser. Dessa beskrivs närmare i kap.3 under rubriken Risk och olyckor.*
- 7. Riskutredningens slutsats är att brandrök från APL är den riskfaktor som påverkar planområdet. Stadsbyggnadskontoret har beaktat denna risk i utformningen av planstrukturen och genom de skyddsbestämmelser som föreslås i detaljplanen. Dessa bestämmelser säkerställer de åtgärder som bedöms nödvändiga och beskrivs närmare i kapitel 3 under rubriken Risk och olyckor. Varken miljöförvaltningen eller räddningstjänsten har under samrådet framfört synpunkter på riskbilden eller behov av ytterligare riskreducerande åtgärder. Mot bakgrund av riskutredningen bedömer stadsbyggnadskontoret att de föreslagna ändamålen är lämpliga och att planförslaget möjliggör en lokalisering där risken för olyckor är acceptabel.*
- 8. Skyfallsutredningen har uppdaterats inför granskningen i kap.3 rubriken Skyfall.*
- 9. Planbeskrivningen har uppdaterats gällande översiktsplanens aktualitet i kap 3. under rubriken Översiktsplan.*
- 10. Planbeskrivningen har uppdaterats gällande aktuellt planförfarande i kap.1 under rubriken Detaljplanens syfte.*
- 11. Eftersom det inte finns några fysiska rälsar eller dylikt kvar på platsen så ser vi inte möjlighet att reglera med "skydd av kulturvärden". Varsambetsbestämmelsen har uppdaterats och lyder: historisk spårvägsdragning ska vara tydligt avläsbar och får inte bebyggas.*

Kommunala lantmäterimyndigheten Malmö stad, diarienummer SBN-2023-40-69:

Det behöver förtydligas var tomtindelning T00748 kommer att upphävas. Se sida 101 i planbeskrivningen. Är det endast inom planområdet, eller gäller det hela T00748, som även ligger utanför planområdet? **(1)** Under Fastighetsrättsliga frågor, sidorna 105–106 i planbeskrivningen, nämns inget om hur befintliga rättigheter och gemensamhetsanläggningar påverkas av planförslaget. T.ex. behöver gemensamhetsanläggning Spiralen ga:1 omprövas då delar av ytan hamnar inom allmän plats, gata. Det finns även en ledningsrätt för starkström, akt 1280K-26/1987.3 som belastar Spiralen 10. Den hamnar inom kvartersmark för bostad. Om den ska ligga kvar bör den beaktas i detaljplanen. Ledningsrätt brukar innebära att det inte går att bygga något ovanpå ledningarna. **(2)**

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

- 1. Ett förtydligande kring att tomtindelning T00748 kommer att upphävas inom planområdet har införts i planbeskrivningen i kap. 3 under rubriken Gällande detaljplaner och områdesbestämmelser.*
- 2. Ett förtydligande kring hur befintliga rättigheter och gemensamhetsanläggningar påverkas av planförslaget har införts i kap. 3 under rubriken Förändrad fastighetsindelning.*

Kommunala och regionala organ

Tekniska nämnden, diarienummer SBN-2023-40-68:

Dagvatten och skyfall

Beskrivningen av konsekvenserna av exploateringen, avseende dagvatten och skyfall, är otydlig gällande yta E. Om denna yta ligger på annans fastighet kan inte detta anses vara en acceptabel försämring. (1)

Ägandet av regnbäddar måste förtydligas, Regnbäddar på allmän platsmark som ska övertas av fastighets- och gatukontoret ska endast hantera gaturvatten. (2)

Trafik

Det behöver säkerställas att kvarteret med bostäder väster om mobilitetshuset kan göras tillgängligt utan att fordonstrafik förekommer på gång- och cykelvägen. (3)

I planbeskrivningen och i plankartan används benämningen gågata, vilket är en specifik reglering genom lokal trafikföreskrift. Det finns ingen anledning att, i detta skede, vara så specifik. Benämningen "gata på fotgängares villkor" är en bättre benämning då det inte utgör en reglering.

Det samma gäller "enkelriktning" som också är en trafikreglering, och därmed inte lämplig att göra i en detaljplan, utan som i stället regleras företrädesvis genom lokala trafikföreskrifter.

Stycket "Trafik" behöver ses över under granskningsskedet avseende nivån på beskrivningarna av gatans utformning. Måttkedjan på redovisade sektioner bör tas bort då slutliga sektion bestäms i det kommande arbetet. (4)

Kollektivtrafik

Avsnittet om kollektivtrafik måste förtydligas så att det framgår att inga busshållplatser är planlagda längs med Industrigatan. I samband med att Östra Farmvägen byggs mellan Celsiusgatan och Agneslundsvägen kommer befintliga busshållplatser byggas om men i samma läge. I dagsläget finns det ingen tidplan för när ombyggnation kommer ske av Östra Farmvägen, det beror på när exploatörer i Kv. Smedjan samt Kv. Spiralen har färdigställt sina byggnationer. (5)

Park

Planbestämmelsen k₁ – 'Befintlig yta för historisk spårvägsdragning ska bevaras' behöver tas bort.

I dagsläget finns det inga fysiska element på platsen som kopplar till den tidigare spårvägsdragning. Det är mer lämpligt att i planbeskrivningen beskriva att det i den blivande utformningen av platsen ska tas hänsyn till den historiska spårvägsdragningen. Att den historiska kopplingen återkommer i parkens blivande utformningen kommer bevakas och säkerställas av kommunen genom fastighets- och gatukontoret, men att låsa fast utformningen genom en bestämmelse som kan bli svår att tolka på sikt är olämpligt.

I planbeskrivningen anges att ytan ska användas som gångväg, utöver detta illustrerar planskissen en förgrening av gångbana. I gällande detaljplan som ansluter direkt öster om parken finns en gång- och cykelväg planerad. Det innebär att området planlagt för park i princip kommer bestå av tre gång-, alternativt gång- och cykelstråk om man tolkar plankartan och planbeskrivningen. Detta blir begränsande för en redan liten parkyta och bör ses över i det fortsatta planarbetet. (6)

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

1. Detta är inte konsekvenserna av detaljplanens genomförande utan en beskrivning av nuläget. På sid 18 i dagvatten- och skyfallsutredningen beskrivs att skyfallsvatten rinner från Industrigatan in till en lågpunkt på fastigheten Spiralen 9 intill planområdet och den situationen har stämts av med fastighets- och gatukontorets skyfallssamordnare.
2. Planhandlingarna har uppdaterats avseende ägarskap av regnbäddar i kap.3 rubriken Skyfall.
3. Bostadskvarteret görs tillgängligt genom att en port placeras mot Celsiusgatan och en mot den nya lokala gatan i den södra delen av kvarteret. Det innebär att det inte kommer finnas behov av biltrafik på allmän gångväg (GCVÄG₁) Det kommer dessutom vara en nivåskillnad mellan bostadsgården och den allmänna gång- och cykelvägen vilket begränsar tillgängligheten för motorfordon.
4. I planbeskrivningen beskrivs "en möjlig utformning" av den allmänna platsen och planerade gator, den reglerar inte exakt utformning och detta framgår tydligt i bildtext och planbeskrivning. Sektionerna finns därför kvar som illustration av en möjlig utformning.
5. Avsnittet om kollektivtrafik har uppdaterats i kap.3.
6. Varsambetsbestämmelsen avseende den historiska spårdragningen har uppdaterats till "historisk spårvägsdragnings ska vara tydligt avläsbar och får inte bebyggas".

Miljönämnden, diarienummer SBN-2023-40-66:

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

- Förslaget behöver kompletteras avseende föroreningar i mark och byggnader.
- Det krävs förtydliganden avseende buller i samband med placeringen av ett trapphus på mobilitetshusets södra sida.
- Det bör säkerställas att bostadsrum som behöver placeras mot ljuddämpad sida i de mörkare hörnen klarar dagsljuskraven.
- Ytterligare åtgärder för att fördröja och hantera dagvattenvolymer inom planområdet är önskvärt och återbruk av dagvatten till bevattning och spolning av toaletter bör uppmuntras.
- Då krontäckningsgraden efter genomförande enligt förslaget är mycket låg bör möjligheten att bevara eller flytta träd undersökas ytterligare.
- Det bör undersökas om det i viss utsträckning går att möjliggöra produktion av förnybar energi på parkeringshusets tak

Miljönämnden vill framföra synpunkter inom följande områden.

Markföroreningar

Miljönämnden handlägger ärendena med diarienummer MN-2023-10505, MN-2024-6362 samt MN-2023-12882 angående föroreningssituationen inom planområdet. Undersökningar har påvisat föroreningar i mark, byggnader och grundvatten som kan innebära risker för människors hälsa. Därför är den administrativa bestämmelsen i plankartan nödvändig om att markföroreningar ska vara avhjälpta innan startbesked lämnas.

Spiralen 6

En markundersökning har utförts och i 12 av 23 jordprover har halter över riktvärdet för känslig markanvändning påvisats. Ett grundvattenprov har analyserats där inga föroreningar påvisats.

Miljönämnden bedömer att det är en översiktlig markundersökning som genomförts med syftet att få en översiktlig förståelse för föroreningsgraden i jorden.

Miljönämnden anser att riskbedömning och åtgärdsförslag bör tas fram senast inför antagande av detaljplanen, för den del av Spiralen 10 som ska övergå till Spiralen 6. Se nedan under Spiralen 10.

Spiralen 10

Mark

Majoriteten av byggnaderna på Spiralen 10 avses bevaras. Ett flertal markundersökningar med provtagning i jord och i grundvatten har utförts på Spiralen 10, vilka visar på höga halter av metaller, alifatiska och aromatiska kolväten (PAH) samt klorerade kolväten.

Markundersökningarna är framför allt utförda i marken runt byggnaderna. Klorerade kolväten finns i stor omfattning under byggnaderna som ska bevaras. Källområden har bekräftats genom porluftsmätning i jordlagren under betongplattan både under källare och plan 1. Dessa är inte avgränsade i sidled.

Miljönämnden anser att riskbedömning och åtgärdsförslag bör tas fram senast inför antagande av detaljplanen för området som gäller rivning och schaktning av byggnad med källare i norra delen av fastigheten Spiralen 10. Den delen av planområdet ska enligt förslaget till detaljplan ingå i Spiralen 6. Föreslagen användning är bostäder som har åtgärds mål för känslig markanvändning. Riskbedömningen bör omfatta spridningsrisken av de klorerade kolväten som finns under byggnaderna på Spiralen 10 i de yttligare jordlagren och spridningsrisken via nya ledningsgravar som kommer att behöva anläggas samt spridning i grundvatten. **(1)**

Byggnader

En översiktlig materialinventering utfördes 2023 genom okulär bedömning och delvis analyserat material. Det konstaterades att det finns material som behöver provtas och analyseras vid rivning och renovering av byggnaderna. Vidare saknas det resultatet från PCB-inventering av byggnaderna.

För att ta fram ett åtgärdsförslag bör kompletterande inventering, utredningar och provtagningar utföras inom de byggnader som ska bevaras inom Spiralen 10, för att säkerställa att de är lämpliga för planerat ändamål. Miljönämnden har dock enbart tillsynsansvar om planläggningen avser lokaler för allmänna ändamål. **(2)**

Spiralen 11

Mark

År 2017 utfördes en markundersökning där 15 jordprover och två grundvattenprov analyserades, men ingen rapport har lämnats in till miljöförvaltningen. Resultat för klorerade kolväten i två punkter intill Spiralen 10 har däremot redovisats i en rapport.

Miljönämnden anser att föroreningsgraden i nuläget inte kan bedömas under lagerbyggnaden som ska rivas och att det krävs ytterligare undersökningar av marken för att kunna bedöma om området kan göras lämpligt för planerad markanvändning.

Byggnad

Enligt förslaget till detaljplan ska lagerbyggnaden rivas och den gula tegelbyggnaden renoveras. Delar av den rivna byggnaden avses återanvändas när parkeringshuset byggs. En PCB-inventering utfördes år 2010. År 2017 utfördes en materialinventering av byggnaderna genom okulär bedömning samt delvis analyserat material. I byggnaderna finns material med hälso- och miljöfarliga ämnen som måste tas om hand på lämpligt sätt vid rivning, renovering och eventuell återanvändning.

Miljönämnden bedömer att utförd materielinventering är tillräcklig inför detaljplanens antagande. (3)

Spiralen 12

Miljönämnden anser att Spiralen 12 är tillräckligt undersökt inför antagandet av detaljplan.

Miljöfarlig och störande verksamhet

Planområdet ligger inom uppmärksamhetsavstånd till Apotek Produktion & Laboratorier AB (APL), varför en riskutredning gjorts. Miljönämnden är positiv till att målet för utredningen varit att skydda boende såväl som verksamheten, vilket de föreslagna åtgärderna syftar till.

Miljönämnden håller med om att en planbestämmelse behövs som säkerställer att parkeringshuset byggs innan startbesked ges för bostäder. (4)

Omgivningsbuller

För industribuller hänvisar planbeskrivningen på sidan 56–58 till en bullerutredning (SONIQA Akustik 2024-06-28). Det finns även en senare bullerutredning (SONIQA Akustik, 2024-10-04). Denna utgår från att ett trapphus placeras på mobilitetshusets södra sida, som har en helt tät fasad som sticker ut minst 0,4 meter i förhållande till bostadsgavelns fasad.

Miljönämnden anser att placeringen av trapphuset bör framgå av plankartan då det, enligt bullerutredningen från 2024-10-04, ska säkerställa att trafik-bullerförordningens riktvärden klaras vid det närliggande bostadshuset (Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader). Placeringen bör även framgå i planbeskrivningens text och illustrationer på sidan 56–58. Om inte bör det förklaras varför rekommendationen i den senare bullerutredningen inte genomförs. (5)

Enligt bullerutredningen (24-10-08, SONIQA) måste lägenheter vid Östra Farmvägen ha en planlösning där minst 50 procent av bostadsrummen är vända mot bostadsgårdens ljuddämpade sida för att klara trafikbullerförordningens (2015:216) riktvärden. Samtidigt anges i dagsljusutredningen (24-09-06, FOJAB arkitekter) att annat än bostadsrum bör placeras i vissa lägen på den ljuddämpade sidan. Miljönämnden anser att det därför bör säkerställas att de planerade lägenheterna får tillräckligt med dagsljus och klarar bullerriktvärdena. (6)

Vattenhantering

Planområdet ligger inom kombinerat avloppssystem och dagvatten avleds därmed till avloppsreningsverk.

Kapaciteten för det kombinerade systemet är begränsad och detaljplanen bör i största möjliga mån möjliggöra omhändertagande och fördröjning av dagvatten inom planområdet eller närliggande områden. Det är därför positivt att en del av marken har bestämmelse om genomsläpplighet. Miljönämnden anser dock att ytterligare åtgärder för att fördröja och hantera vattenvolymer inom planområdet är önskvärt, vilket även bidrar till att minska behovet av bräddningar i avloppssystemet.

Eftersom dagvatten leds via kombinerat system direkt till Sjölunda reningsverk bör inte detaljplanen påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsmålen för slutlig vattenförekomst som är Lommabukten. Påverkan på vattenkvalitet regleras i första hand genom VA Syds tillstånd. Miljönämnden anser dock att det bör säkerställas att markföroreningar inte sprids till grundvattenrecipient när åtgärder genomförs för att hantera föroreningar.

Miljönämnden anser också att det vore önskvärt att uppmuntra åtgärder som möjliggör återbruk av dag- och skyfallsvatten, som kan användas för bevattning samt spolning av toaletter. (7)

Gröna värden

Enligt sårbarhetsindex för värme ligger planområdet inom den mest utsatta kategorin vad gäller värmeutsatthet. Miljönämnden uppskattar därför att en stor del av bostadsgården ska göras genomsläpplig och att takbjälklaget på parkeringshuset ska vara minst 60 centimeter.

Miljönämnden anser samtidigt att mer kan göras för att tillse att skuggande träd och övrig grönska finns inom planområdet.

I planbeskrivningen anges två olika grönytefaktorer, 0,6 på sid 47 och 0,5 på sid 37, och i plankartan anges 0,5. Miljönämnden anser att grönytefaktorn bör vara 0,6 i enlighet med stadens riktlinjer för grönytefaktor. (8)

Krontäckningsgraden in om planområdet är endast 3,2 procent och i Norra Sorgenfri knappt 11 procent. Bevarande av befintliga träd bör därför ha hög prioritet. Förslaget till detaljplan anger att det dominerande trädinslaget i planområdet, trädraden med avenbokar, behöver fällas. Samtidigt ser det ut som om gång- och cykeltvägen ska gå öster om trädraden och att nya träd ska placeras här. Miljönämnden anser att det vore önskvärt att ytterligare undersöka om avenbokarna kan bevaras eller flyttas. Om det inte är möjligt bör träden kompenseras vad gäller krontäckningsgrad, det vill säga inte bara ersättas. (9)

I planbeskrivningen (sid 46) saknas information om hur träd 2 och 16 ska hanteras och det är önskvärt att de bevaras. Bevarande av träd 2, en oxel med en krontäckningsgrad på knappt 200 m² (enligt trädstatistik i mMap), skulle innebära att skapande av grönstruktur på bostadsgården slipper starta från noll. Om träden fälls bör det kompenseras utifrån krontäckningsgrad. (10)

Energi-och resurseffektivt byggande

Solceller möjliggörs på de nya byggnaderna, förutom på parkeringshusets tak. Miljönämnden anser att det vore önskvärt om en begränsad mängd möjliggörs även här, med beaktande av att taket förhoppningsvis även ska användas för grönska och som vistelseyta för de boende. (11)

Miljönämnden välkomnar att återbruk av rivna byggnader ska eftersträvas vid all nybyggnation.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

1. Den uppdaterade markmiljörapporten visar riskbedömning och åtgärdsförslag för fastigheten Spiralen 10. Vid exploatering av norra delområdet (rivning av byggnad, markarbeten och uppförande av ny byggnad) så bedöms det inte finnas förutsättningar att föroreningsspridning sker via grundvatten mot exploateringsområdet. Denna bedömning görs utifrån att norra källområdet kommer att saneras samt att schaktning som djupast kommer att ske ca en meter över påvisad grundvattenyta. Planbeskrivningen har uppdaterats i kap. 3 under rubriken Föroreningar i byggnader.
2. En fullständig PCB-inventering både utvändigt och invändigt kommer först att utföras på fastigheten Spiralen 10 inför att saneringen utförs. En översiktlig rapport med sammanställning av föroreningar i byggnader har gjorts och planbeskrivningen har uppdaterats i kap. 3 under rubriken Föroreningar i byggnader.

3. *Inför granskningen har markmiljöundersökningarna kompletterats och både miljöförvaltningen och stadsbyggnadskontorets bedömning är att marken under befintlig produktionshall på fastigheten Spiralen 11 kan göras lämplig för föreslagen markanvändning. Kompletterande provtagning kan göras när byggnaden är riven, efter detaljplanens antagande. Planbeskrivningen har uppdaterats i kap. 3 under rubriken Föreordnad mark.*
4. *Planbestämmelsen gällande startbesked för bostäder har uppdaterats och anger nu att brandklassad fasad mot bostäder i väster måste vara uppförd innan startbesked ges. Det har även införts en planbestämmelse (b₁₅) om att parkeringshuset som längst får ha 12 meter i nockhöjd.*
5. *Placering av trapphus framför bostadsdel är inte nödvändigt då detaljplanen har en skyddsbestämmelse som anger att fasad som vänder sig mot industrin på fastigheten Spiralen 9 måste utföras sluten (m₁). Planbeskrivningen har uppdaterats angående detta i kap. 3. under rubriken Omgivningsbuller.*
6. *Dagsljus- och bullerfrågor hanteras vidare under bygglövsprocessen. Då studeras byggnadernas planlösningar närmare för att säkerställa att både dagsljus- och bullerkrav uppnås för bostäder.*
7. *Återbruk av dag- och skyfallsvatten är inte möjligt att reglera i en detaljplan.*
8. *Grönytefaktor om minst 0.5 per kvarter ska uppnås inom område med beteckningen B, BC₁ och BC₂. Grönytefaktor om minst 0.3 ska uppnås inom kvarter med beteckningen BC₂, PE och K. Nivån av grönytefaktor är bestämd efter den aktuella tomtens storlek och planmässiga förutsättningar. Texten i planbeskrivningen har uppdaterats i kap.3. under rubriken Park och grönsukturer.*
9. *Träden kommer att fällas eftersom markhöjderna ska förändras och fastighetsägaren avser ersätta dem.*
10. *Kommunen arbetar idag inte med några tvingande kompensationer för fällda träd.*
11. *Solceller på mobilitetsbusets tak möjliggörs genom en planbestämmelse som tillåter tekniska anläggningar för förnybar energi (f₁₈).*

Kulturnämnden - Malmö Muséer, diarienummer SBN-2023-40-67:

Kulturnämnden anser att det tydliga medskicket redan i planuppdraget, där utgångspunkten var att stora delar av den befintliga bebyggelsen skulle bevaras, har skapat goda förutsättningar för såväl bevarande av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse som möjligheter att säkerställa och bibehålla viktiga kulturella aktörer inom området.

En förutsättning för att bibehålla ett starkt och levande kulturliv i staden är att säkerställa tillgången på ändamålsenliga och billiga lokaler för kulturproduktion. Därför är det av största vikt att den kommunala planeringen säkerställer bevarandet av den typen av lokaler som finns inom planområdet.

Förslaget till detaljplan tar ett starkt grepp kring den befintliga bebyggelsen och säkerställer att en viktig del av stadens industrihistoria kan bidra till nya kvaliteter när området utvecklas med nya funktioner, samtidigt som bevarandet också möjliggör för befintliga verksamheter att fortsätta utvecklas på platsen. Förslaget till utformning av nya bostäder inom planområdet, med

utgångspunkt i platsens historia och befintliga gestaltning, bidrar till ett väl avvägt och spännande tillägg som förvaltar områdets industriella karaktär. Attraktiva, trygga och socialt hållbara boendemiljöer skapas genom att blanda bostäder och arbetsplatser, kommersiella verksamheter, kultur och offentlig service. För att uppnå detta i en allt tätare stad behöver kulturen ges plats i stadsplaneringen, i så tidiga skeden som möjligt. Offentlig konst, platsens historiska dimensioner, möjligheter till såväl utövande som mottagande av kultur m.m. behöver diskuteras och ges utrymme samt göra skillnad i det som staden planerar.

Kulturnämnden anser att det kommande planarbetet behöver fortsätta att undersöka användningen av den befintliga bebyggelsen i syfte att hitta såväl förutsättningar för de kulturella aktörerna på platsen att vara kvar som att hitta andra användningsområden och funktioner som kan bidra till att utveckla både platsen och området i stort. **(1)**

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Stadsbyggnadskontoret har tillsammans med kulturlotsen ett pågående samtal med både hyresgäster och fastighetsägare för att de verksamheter som finns på platsen idag ska kunna finnas kvar. Med den föreslagna markanvändningen Verksamheter (Z), Centrum (C₂ - undantaget vård, kontor och tillfällig vistelse) och Kontor (K) så bedömer vi att det finns möjligheter för en stor variation i lokalutbudet och att det ska underlätta för utvecklingen av området.

VA Syd, diarienummer SBN-2023-40-62:

VA SYD har följande synpunkter och information över samrådshandlingarna och förordar att stycken 1 till 4 läggs till i planbeskrivningen under rubriken ”Teknik” under ”konsekvenser” på sidan 108.

1. Dricks och avloppsanslutningar för de nya fastigheter som skall bildas inom detaljplanområdet kan fortsatt ske i Östra Farmvägen, Celsiusgatan eller Industrigatan.
2. VA- ledningsnätet i Östra Farmvägen kommer eventuellt att förnyas och förstärkas i samband med gatuprojekten som planeras i Östra Farmvägen och inom detaljplanområdet. Samordning mellan VA SYD och Malmö stad kommer att krävas för att säkerställa att utbyggnadsordning planeras i sådan takt att detaljplanområdet skall kunna anslutas efter att VA ledningsåtgärder är utförda.
3. Kombinerade avloppsserviserna från kvarteren Spiralen skall separeras vid exploatering av planområdet. Vid separering skall spillvatten kopplas till spillvattenledningar.
4. Avloppsnätet inom de nya kvartersområden skall utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten. På sidan 96 under konsekvenserna anges att behov av nya ledningar på ny allmänplats skall kartläggas.... VA SYD har bedömt att det inte finns behov av att förlägga nya VA- ledningar inom detaljplanområdet. Förbindelsepunkt för VA-anslutning kan erbjudas i detaljplanområdets kringliggande gatorna. Däremot vill vi lyfta upp att det finns behov för nya ledningar för gatuavvattning, för vilka Malmö stad ansvarar över. **(1)**

VA SYD ser det som mycket positivt med förslag om nersänkta regnbäddar och planteringar i gatan. Anläggningarna kommer att möjliggöra för rening och fördröjning av gatuvatten, det är Malmö stad som ansvarar för anläggningar för hantering av gatuvatten. Dagvattenutredning På sidan 18 under rubriken 4.2 Antagna anslutningspunkter, tredje rad som inleds med ”Frågan om lämplig servis ...” anser VA SYD är felaktigt och måste tas bort. VA SYD har tidigare lämnat

besked om att anslutnings läge till VA ledningsnätet kan ske i Östra Farmvägen, Celsiusgatan eller Industrigatan. (2)

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

1. Planbeskrivningen har uppdaterats i kap. 3 under rubriken Teknik.
2. Dagvattenutredningen har uppdaterats och planbeskrivningen är uppdaterad i kap. 3 under rubriken Teknik.

VA Syd - Avfall, diarienummer SBN-2023-40-61:

I planbeskrivningen anges att avsikten är att miljörum främst ska ligga i bostadshusens bottenvåningar. Regeringen beslutade 2022-06-30 om nya regler för förpackningsinsamlingen. Beslutet innebär att ansvaret för insamling av förpackningar 2024-01-01 övergick till kommunerna, och att insamlingen senast 2027-01-01 ska ske fastighetsnära. Det är därför viktigt att miljörummen dimensioneras för samtliga åtta fraktioner. VA SYD kan vid behov bistå med hjälp att dimensionera miljörummen inför den kommande bygglovsprocessen. Möjligheterna till angöring för avfallsfordon, och andra transporter, redovisas inte i planhandlingarna. Det är viktigt att möjligheten att angöra utreds i detaljplaneskedet, så att angöring kan ske på ett tryggt sätt. Backrörelser ska undvikas. Enligt gällande avfallsföreskrifter ska avståndet mellan uppställningsplats för kärl och hämtfordon vara så kort som möjligt och får inte överstiga 50 meter, om inte annat godkänts av VA SYD. I den pågående revideringen av avfallsföreskrifterna föreslås detta avstånd minska till 30 meter. Beteckningen Centrum medger restaurangverksamhet. Om det i framtiden etableras restauranger med fettavskiljare måste angöring och uppställningsplats för tömningsfordon säkerställas i anslutning till fettavskiljarens anslutningspunkt. Avståndet mellan tömningspunkten för fettavskiljare och avfallsfordonet ska vara så kort som möjligt, och inte överstiga 20 meter.

I planbeskrivningen föreslås en kvartersnära återvinningscentral, utanför planområdet, i kvarteret Spårvägen. Återvinningscentralen ska enligt planbeskrivningen fungera som insamlingsplats för mindre grovavfall, elavfall, farligt avfall samt bedriva verksamhet kring byte av saker. VA SYD har inte för avsikt att etablera och driva en kvartersnära återvinningscentral i kvarteret Spårvägen. Däremot är Spårvägen en av de platser som den mobila återvinnings- och återbruksstationen Pop Up-Returen besöker sedan 2024. (1) Planbeskrivningen föreslås kompletteras under rubriken Avfallshantering med texten Avfallshanteringen ska lösas i enlighet med gällande renhållningsordning för Burlövs kommun och Malmö stad. VA SYD är gärna delaktiga i det fortsatta arbetet med detaljplanen, och föreslår fortsatt dialog och avstämning innan granskningsskedet av detaljplanen. (2)

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

1. Planbeskrivningen har uppdaterats med information om kvartersnära återvinningscentral.
2. Planbeskrivningen har uppdaterats med föreslagen text.

Räddningstjänsten Syd, diarienummer SBN-2023-40-65:

Riskhänsyn

Till detaljplanen har en Riskutredning tagits fram (PM Risk: Spiralen 10 m.fl., Malmö stad, Briab 2024-10-17) I denna behandlas främst risk kopplat till angränsande verksamhet APL. Riskutredningen bedömer att brand på APL är den största risken för ny detaljplanering med en riskzon om 50 meter, och ett antal åtgärder föreslås. Text och förslag skiljer sig något mellan

riskutredning, planbeskrivning och plankarta. Plankartans text under Skydd mot störningar är styrande; att stadigvarande vistelse ska förses med rökdetektion i friskluftsintag, samt utformas med utrymningsmöjlighet bort från APL. Hur stadigvarande vistelse skall tolkas är dock något oklart. **(1)** I riskutredningen diskuteras inte centrum på de platser som plankartan reglerar, utan enbart i planens västra del, långt från riskkällan. Centrum kan inrymma personer med ökad känslighet för brandgaser. Med tänkt placering av C, mitt i planområdet inom riskzon torde C innefattas av bestämmelsen, vilket bör tydliggöras i handlingarna. **(2)** Räddningstjänsten Syd upplever även bedömningen av att Z inte omfattas av åtgärder något otydlig. I riskutredningen beskrivs att "Verksamheter inom buffertzonen ligger tillräckligt långt från de delar av APL där brandrisk förekommer (se Figur 5), vilket innebär att brandröken bör ha hunnit stiga innan den når verksamheterna" 1. Verksamheterna ligger närmst godsmottagningen som i riskutredningen anges vara en av de platser där bränder som påverkar riskzonen bedöms kunna inträffa utöver vid lagret, produktionen eller i laboratorierna. Huruvida verksamheterna, Z, omfattas av åtgärder behöver tydliggöras. Utifrån tillgängligt material gör räddningstjänsten Syd i nuläget bedömningen att både verksamheter Z, bostäder B, centrum C och kontor K omfattas av de åtgärder som beskrivs. **(3)**

Brandvattenförsörjning

Det finns brandposter i omgivande vägar. Längs Industrigatan är avståndet något långt, vilket kan behöva kompletteras vid ny bebyggelse. Avstånd mellan brandposterna bör vara maximalt 150 meter. Hänsyn ska tas till byggnader, buskage etc. då avståndet avser faktisk slangdragning. Avståndet mellan brandpost och eventuell uppställningsplats för släckbil bör inte överstiga 75 meter. Uppställningsplatsen ska vara placerad maximalt 50 meter från byggnadens entréer/angreppsväg. **(4)**

Räddningstjänstens tillgänglighet

Räddningstjänsten Syd gör bedömningen att Räddningstjänsten Syd inte kan bistå vid en utrymning eftersom krav på tillgänglighet och åtkomst inte uppfylls. Bebyggelsen inom detaljplanen behöver planeras för utrymning utan räddningstjänstens medverkan, exempelvis med säkra trapphus eller två av varandra oberoende fasta utgångar. **(5)**

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

1. Planbestämmelsen har uppdaterats sedan samrådet och planbestämmelsen under Skydd mot störningar anger att: samtliga byggnader inom planområdet ska förses med rökdetektion i friskluftsintag, samt utformas med utrymningsmöjlighet bort från APL
2. Riskutredningen har uppdaterats gällande centrumanvändning inom APL:s buffertzon och planbestämmelsen C är uppdaterad till "C₂ - undantaget vård, kontor och tillfällig vistelse".
3. Se punkt 1.
4. Planbeskrivningen har uppdaterats kring brandvattenposters placering i kap. 3 under rubriken Beredskap.
5. Bebyggelsen kommer att uppföras med säkra Tr2-trapphus och kommer inte vara beroende av Räddningstjänstens medverkan vid utrymning.

Tillgänglighetsrådgivaren, Malmö stad, diarienummer SBN-2023-40-55:

Stadsbyggnadskontorets tillgänglighetsrådgivare har inget att erinra mot föreslagen detaljplan och bedömer att det i detta skede inte finns några specifika frågor som behöver lyftas för att främja en god tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga inom Spiralen 6 m.fl.

Detaljplanen lyfter behovet av både parkeringsplats för rörelsehinderade fordon samt möjlighet till angöring inom planområdet.

God orienterbarhet genom exempelvis skyltning och siktlinjer behöver dock beaktas i genomförandeskedet, då området kan komma att locka besökare utan lokalkännedom.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Frågor om det praktiska arbetet kring skyltning och siktlinjer hanteras inte i detaljplanen utan i samband med genomförandet av planerad bebyggelse.

Region Skåne - regionala utvecklingsnämnden, diarienummer SBN-2023-40-59:

Region Skåne avstår från att yttra sig över aktuell detaljplan.

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

Övriga remissinstanser

Skanova (Telia Company) AB, diarienummer SBN-2023-40-33:

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Skanova önskar i ett tidigt skede medverka i planarbetet när detaljplanarbete påbörjas och kallas till samrådsmöten för det aktuella området för att kunna samordna nya ledningar. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan. Kontakta ledningskollen.se Kabelanvisning beställs via ledningskollen.se För ledningssamordning kontakta telia-natforvaltning@teliacompany.com

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Frågor om det praktiska arbetet kring teleanläggningar och kablar hanteras inte i detaljplanen utan i samband med genomförandet av planerad bebyggelse. Ledningssamordning hanteras av fastighets- och gatukontoret.

Tele 2 AB, diarienummer SBN-2023-40-57:

Tele2 har inget att erinra.

Vi vill dock bli kallade till samrådsmöte för att få möjlighet att lägga ner kablar i området för att kunna erbjuda fiber till de framtida hyresgästerna.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Frågor om det praktiska arbetet kring kablar hanteras inte i detaljplanen utan i samband med genomförandet av planerad bebyggelse. Ledningssamordning hanteras av fastighets- och gatukontoret.

E.ON (Energidistribution, Gasol, Biofor), diarienummer SBN-2023-40-64:

E.ON Energidistribution AB (E.ON) har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende och har följande synpunkter.

Planområde berör vårt befintliga elnät så som markförlagda låg- och mellanspänningskablar, se bifogad karta.

E.ON noterar att det i planbeskrivningen under stycket "*Teknisk infrastruktur*" och underrubriken "*Tele, gas, el och fjärrvärme*" står att el löper längs med Industrigatan, vilket är felaktigt och bör justeras då vi har ledningar både i Industrigatan, Östra Farmvägen och Celsiusgatan. Samt även serviskablar in till byggnader inom planområdet. **(1)**

Kablarnas läge måste säkerställas innan markarbete påbörjas. Kabelvisning beställs kostnadsfritt i fält via ledningskollen.se eller via vår hemsida: www.eon.se/privat/kundservice/skydda-ledningar-och-djur/grava-nara-ledning.html

För elledning i mark får byggnad eller annan anläggning inte utan ledningsägarens medgivande och lämnade instruktioner uppföras på närmare avstånd än 3 meter från markkabeln. Inte heller får utan ledningsägarens medgivande upplag anordnas eller marknivån ändras ovanför markkabeln, så att reparation och underhåll försvåras.

E.ON noterar att det i Plankartans grundkartebeteckning finns ---E--- för elledning i mark. Dock är detta inte utlagt för våra elledningar i plankartans grundkarta. **(2)**

För områdets elförsörjning så behöver E.ON en eller två stycken nätstationer på öppen fri yta för så kallade fristående nätstationer. Byggrätten inom parkeringshuset (E1) är endast för parkeringshuset verksamhet inom denna byggnation så som fordonsladdning etc.

Enligt Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter måste en starkströmsanläggning vara utförd enligt god elsäkerhetsteknisk praxis, vilket bland annat innebär att den ska vara utförd enligt svensk standard. Av svensk standard SS-EN 61936-1 samt tillhörande Handbok SEK 438, utgåva 2, framgår att minsta tillåtna avstånd mellan transformatorstation i byggnad och brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag är 5 meter. SS-EN 61936-1 föreskriver också att nätstationer ska placeras så att de rimligtvis inte skadas av vägfordon, samt att tillräckligt utrymme för normal drift och underhåll ska säkerställas.

E.ON hemställer att det i plankartan sätts ut E1-områden, med benämning "nätstation". Ett minsta område på 9x6 meter ska vara fritt från hinder som kan försvåra normalt underhåll. Plankartan och planbestämmelserna ska säkerställa att det minsta tillåtna avståndet på 5 meter mellan transformatorstation och byggnadsdel eller upplag upprätthålls. Det ska vara möjligt att kunna ta sig till transformatorstationen med tungt fordon.

E.ON önskar att planhandläggare kontaktar oss för vidare dialog om elförsörjningen inom planområdet.

Nedan kursiv text behöver i sin helhet inarbetas i planbeskrivningen. Texten informera begränsning och restriktioner runt en nätstation;

För att kunna försörja den planerade bebyggelsen inom planområdet med el behövs ett antal nätstationer, mark eller lokal i markplan upplåts fritt för detta. Kring en elanläggning finns elektriska och magnetiskt fält. Styrkan beror bl.a. på avståndet till anläggningen, spänningen och belastningsströmmen. Det finns inga riktvärden för var nätstationer ska placeras, men myndighetens försiktighetsprincip tillämpas.

Utformning och placering bör ske på ett sätt som begränsar exponeringen av magnetfält, exempelvis i friliggande byggnad med ett avstånd till annan byggnad som överstiger fem meter. Vid placering av nätstation i byggnad, bör ett avstånd på minst fem meter hållas mellan nätstationen och byggnadsdel med hög vistelsegrad, t.ex. bostad eller kontor. Detta hanteras vidare i bygglovsprocessen.

Enligt Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter och standarder så ska minsta avstånd från nätstation vara 5m till annan brännbar byggnadsdel eller brännbart utlag.

Avslutningsvis så vill vi att texten i planbeskrivningen avseende kvartersmark för E1-område i stycket "Användning av mark och Vatten" att texten "*Användning nätstation är avsedd för den minsta sortens transformatorstation*" tas bort. (3)

Eventuella kostnader i samband med planens genomförande så som flyttningar eller ändringar av våra befintliga anläggningar bekostas av exploatören, vilket bör framgå av genomförandebeskrivningen. (4)

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

1. Planbeskrivningen har uppdaterats i kap.3 under rubriken Tele, gas, el och fjärrvärme.
2. Plankartans grundkarta ska uppdateras med ledningar inför antagandet av detaljplanen.
3. Inför granskningen har stadsbyggnadskontoret stämt av med E.ON kring områdets elförsörjning och därefter har det har lagts till en byggrätt för två nätstationer (E1) inom byggrätten för parkeringshuset (P₁). Byggrätten följer angivna förhållningsregler, är placerad i markplan och har direkt anslutning till allmän plats (Gata₁). Planbeskrivningen har uppdaterats i kap.2 under rubriken Detaljplanens bestämmelser.
4. Genomförandebeskrivningen har uppdaterats gällande kostnader.

Weum Gas AB, diarienummer SBN-2023-40-36:

Nordion Energi AB där Weum Gas AB och Swedegas AB ingår har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende. Weum Gas AB har en högtrycksledning i anslutning till planområdet, se ledning markerad i blått i figur nedan. Högtrycksledningar av det här slaget omgärdas av MSBFS (Myndigheten för samhällsskydd och beredskaps författningssamling) som handläggs av Myndigheten för samhällsskydd och beredskap samt NGSA 2023 (Naturgassystemanvisningarna). Ledningen har tillstånd från räddningstjänsten enligt brandfarlig vara. Ingen del av ledningen får enligt tillståndet vara placerad närmare byggnad, husgrund eller dylikt än 6 meter. Detta innebär att plankartan inte får innehålla byggrätter, närmare än 6 meter från ledningen. Så länge plankartan följer detta säkerhetsavstånd har vi inget att erinra. Vi önskar också att det framgår av planbeskrivningen att en gasledning finns i anslutning till planområdet, samt att eventuella kostnader kopplat till denna bekostas av exploatören. Ledningen ska bevakas vid grävarbete närmare ledningen än 5 meter. För ledningsvisning hänvisar vi till www.ledningskollen.se, som redovisar med kartunderlag och dxf-fil. Det är viktigt att samråd sker med Weum Gas områdeshandläggare redan i tidigt projekteringsskede, speciellt om arbete sker i närheten av gasledningen.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Frågor om det praktiska arbetet kring gasledningar hanteras inte i detaljplanen utan i samband med genomförandet av planerad bebyggelse.

E.ON Energiinfrastruktur AB, diarienummer SBN-2023-40-56:

E.ON Energiinfrastruktur AB (EIS) har tagit del av inkomna handlingar i rubricerat ärende. EIS har fjärrvärmeledning som ligger inom planområdet, se bifogad skiss. För att undvika skada på person och egendom är det viktigt att arbete i närheten av ledning utförs enligt EIS grävningsbestämmelser. I bestämmelsen framgår att byggnader eller fasta anordningar får inte placeras närmare än 2 m från fjärrvärme- fjärrkylaledningar. EIS förutsätter att exploatören skaffar sig kunskap om dessa bestämmelser innan sådant arbete påbörjas. Hänsyn ska tas till E.ONs grävbestämmelser så att trädplantering inte hamnar närmare än 3 meter från ledningen. Vid ombyggnaderna finns det risk för att ledningen utsätts för belastningar (typ kör- och punktlast) som de inte är dimensionerade för. Skulle det till följd av genomförandet av detaljplanen bli aktuellt att utföra åtgärder på ledningarna vill EIS bli kontaktad i god tid. EIS förutsätter att exploatören står för samtliga kostnader. Detta ska framgå i planhandlingen. Med hänsyn till ovanstående synpunkter har EIS inget att erinra och ser fram emot att ansluta nya fastigheter till fjärrvärmenätet.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Frågor om det praktiska arbetet kring ledningar hanteras inte i detaljplanen utan i samband med genomförandet av planerad bebyggelse.

PostNord, diarienummer SBN-2023-40-32:

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 och radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox i anslutning till entrén. Färdvägen till postanordningen ska vara öppen och farbar året runt för valt fordon.

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsförbättringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation eller annan förändring gällande befintlig alt ny infrastruktur.

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

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Frågor om posthantering hanteras inte i detaljplanen utan i samband med genomförandet av planerad bebyggelse.

Sakägare enligt fastighetsförteckning

Ägare till fastigheten Spiralen 10 diarienummer SBN-2023-40-58:

Vi vill tacka för gott samarbete och ett bra planförslag som Trianon (ägare av Spiralen 10) i huvudsak ställer sig bakom och ser fram emot att utveckla. Detaljplanen syftar till att medge fler användningar i området, möjliggöra bevarande av kulturhistorisk bebyggelse och skapa nya byggrätter för främst bostäder. I planförslaget finns dock två avgörande frågor som vi framfört synpunkter på under hela processen men som ännu inte kunnat fastställas, vilka beskrivs här nedan.

1. Utveckling av verksamheterna i Spiralen 10 förutsätter att västra delarna även medger verksamhet C och östra delarna förutsätter även K på övre våningsplan. Detta för att både kunna låta befintliga verksamheter fortsätta verka i byggnaderna och för att kunna medge framtida kultur- och publika verksamheter med rimliga förutsättningar. En flexibel markanvändning behövs, dels för att möjliggöra en kommersiell balans i fastigheten (rabatterad hyra kontra marknadshyra), men även för att möjliggöra användning av lokalerna utifrån deras befintliga disposition och skick. I det fall detta inte kan höras samman är Trianon tveksamma till att gå vidare med denna del av detaljplanen. **(1)**

2. Bevarande av Spiralen 10 förutsätter att en del äldre föroreningar i mark som konstaterats finns under byggnaderna får vara kvar utan sanering under förutsättning att vi kan säkerställa inomhusmiljön. Det är inte möjligt att utföra sanering av dessa föroreningar utan att riva byggnaderna. Vi behöver besked på om detta är möjligt för att kunna gå vidare med förslaget. **(2)**

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

1. *Användning på Spiralen 10 har ändrats till att även innehålla centrum och kontor.*
2. *Granskningsförslaget bevarar befintliga byggnader och markföroreningarna kan åtgärdas genom schaktsanering mellan byggnaderna.*

Ägare till fastigheten Spiralen 6 och 11 diarienummer SBN-2023-40-63:

Vi tackar för gott samarbete och ett bra planförslag som APL (ägare av Spiralen 6 och 11) i huvudsak ställer sig bakom. För APL:s del är det viktigt att detaljplanen inte kommer i konflikt med vårt tillverkningstillstånd och att användningsbestämmelser inom APL:s skyddszon är anpassade till APL:s ”PM Stadsutveckling i APL:s närhet”. APL ser mobilitetshuset som en viktig barriär både avseende buller och risk. Vidare är det viktigt att logistiken fungerar bra, dvs att in- och uttransporter till APL via Industrigatan ej påverkas negativt av planförslaget. Nyckeln till att kunna genomföra denna utveckling av kv. Spiralen är att skapa en tydlig åtskillnad mellan APL:s produktion på kv. Spiralen 9 och de delar av kvarteret som ska kunna inrymma blandad stad. **(1)**

Därutöver har vi i vårt nära samarbete med Trianon i denna detaljplanprocess gemensamt kunna konstatera att;

- Utveckling av verksamheterna i Spiralen 10 förutsätter att västra delarna även medger verksamhet C och östra delarna förutsätter även K på övre våningsplan. Detta för att både kunna låta befintliga verksamheter fortsätta verka i byggnaderna och för att kunna medge framtida kultur- och publika verksamheter med rimliga förutsättningar. **(2)**

- Bevarande av Spiralen 10 förutsätter att en del äldre föroreningar i mark som konstaterats finns under byggnaderna får vara kvar utan sanering under förutsättning att vi kan säkerställa

inomhusmiljön. Det är inte möjligt att utföra sanering av dessa föroreningar utan att riva byggnaderna. **(3)**

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

1. *APL deltar i planprocessen och ovanstående frågor har beaktats inför granskningen.*
2. *Användningar på Spiralen 10 har ändrats till att även innehålla centrum och kontor.*
3. *Granskningsförslaget bevarar befintliga byggnader och markföroreningarna kan åtgärdas genom schaktsanering mellan byggnaderna.*

Övriga, ej sakägare

Hyresgäster på del av fastigheten Spiralen 10, diarienummer SBN-2023-40-60:

Vi, ateljéföreningen Ateljé XX, har tagit del av förslaget till detaljplan för Norra Sorgenfri och vill framföra våra synpunkter. Vi är generellt positiva till de långsiktiga förändringarna som föreslås, och ser fram emot de möjligheter som en omvandling av området till en tät och funktionellt blandad stadsbebyggelse kan medföra. Vi har dock vissa viktiga synpunkter som vi vill framföra, särskilt gällande vår förmåga att fortsätta verka inom området under de kommande åren.

Vi ser positivt på att:

- Addos gamla fabriksbyggnad i kvarteret Spiralen 10 bevaras, i stället för att rivas.
- Lokalerna är ytterst väl lämpade för konstnärsateljéer, både genom sin planlösning, sin arkitektur och sitt läge i staden. Att byggnaderna bevaras ser vi som otroligt positivt, då är en förutsättning för oss att fortsätta verka i våra nuvarande lokaler.
- Användningsområdet för Spiralen 10 blir Verksamheter (Z), då även detta är en förutsättning för konstnärsateljéerna (Ateljé XX och Sulfur) att fortsätta verka i våra nuvarande lokaler.

Dock vill vi påpeka att vi som ateljéförening inte har möjlighet att betala marknadshyror för lokaler. För att kunna fortsätta verka på lång sikt i området, är det avgörande att hyrorna hålls på en nivå som vi kan hantera. Vi uppmanar därför stadsbyggnadsnämnden och övriga berörda nämnder inom Malmö Stad, samt fastighetsägaren Trianon, att överväga lösningar som kan möjliggöra för kreativa verksamheter som vår att fortsätta i området även under den nya bebyggelsen.

Förslag på åtgärder:

- Vi föreslår att det införs en lösning för att säkerställa långsiktigt överkomliga hyror för verksamheter som inte kan betala marknadshyror, exempelvis genom att skapa särskilda hyresavtal eller subventionerade lokaler för kulturella och kreativa näringar. **(1)**
- Vi önskar att stadsbyggnadsnämnden m.fl. beaktar behovet av att behålla funktioner som våra i områden där det planeras för nya bostäder och kontor, för att säkerställa en levande och funktionellt blandad stadsdel. **(2)**

Avslutningsvis:

Vår ateljéförening har bedrivit vår verksamhet i gamla Addofabriken i 36 år. Vi är övertygade om att områdets kulturvärde inte bara ligger i de kulturhistoriskt viktiga byggnaderna, utan också i den konst och kultur som skapas av konstnärer i området. Vi är stolta över att ha bidragit till att

Malmö's kulturliv i över tre decennier och vill fortsätta bidra med detta i den framtida stadsutvecklingen.

Vi tackar för möjligheten att lämna våra synpunkter och ser fram emot en fortsatt dialog om hur vi tillsammans kan säkerställa att områdets utveckling blir hållbar för både nya och etablerade verksamheter. Vi hoppas att våra synpunkter beaktas och att det skapas förutsättningar för att vi ska kunna fortsätta vara en del av den framtida stadsbilden i Norra Sorgenfri.

Varma hälsningar,

Ateljé XX

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

1. *Hyror regleras inte i detaljplaner. Däremot har kulturförvaltningen och stadsbyggnadskontoret genom kommunens kulturlots haft dialog med både hyresgäster och fastighetsägare för att stötta ateljéföreningarna till att kunna vara kvar i sina lokaler.*
2. *Stadsbyggnadskontoret har tagit hänsyn till konstnärsateljéer och övriga befintliga hyresgäster i planarbetet för att möjliggöra en fortsatt blandning av aktörer och funktioner i Norra Sorgenfri. Granskningsförslagets planbestämmelser inom fastigheten Spiralen 10 har breddats till att möjliggöra verksamheter, centrum och kontor för att få en så fungerande kombination av användningar som möjligt.*

Kapitel 4 – Sammanfattning av ändringar efter samrådet

Med anledning av synpunkter som kommit in under samrådet samt vidare bearbetning inom stadsbyggnadskontoret har följande ändringar gjorts i planhandlingarna:

Plankarta

- En egenskapsgräns har lagts till i mitten av mobilitetshuset med planbestämmelsen parkering (P₁).
- En användningsgräns har lagts till i mitten av fastigheten Spiralen 10. Hela fastigheten har huvudanvändning verksamheter (Z), den västra delen har fått ett tillägg av centrum (C₂ - undantaget vård, kontor och tillfällig vistelse) och den östra delen har fått ett tillägg med kontor (K).

Planbestämmelser

- Bestämmelse för centrum har ändrats och delats upp i C₁ och C₂ - undantaget vård, kontor och tillfällig vistelse.
- Bestämmelse C₁ har utökats och gäller nu hela bottenvåningen av bostadskvarteret (B) utmed Celsiusgatan och Östra Farmvägen.
- Bestämmelse ö₁ har kompletterats med att gårdsrummet får inte förändras i sin karaktär.
- Bestämmelse ö₃ har lagts till för att möjliggöra entré och trappa ner till nytt skyddsrum under mobilitetshuset.
- Varsamhetsbestämmelse k₁ har formulerats om: historisk spårvägsdragning ska vara tydligt avläsbar och får inte bebyggas.
- Varsamhetsbestämmelse k₂ har fått följande tillägg: fasadutformning samt fönsternas placering, material, kulör och profilering. Befintliga byggnadsvolymer ska bibehållas i sin omfattning. Gavelmotiv och taklandskap ska vara fortsatt framträdande.
- Bestämmelse för byggnadshöjder h₁₃ h₁₄ h₁₆ och h₁₇ har ändrats till att inte längre tillåta att hisschakt sticker upp ovanför nockhöjd. Utöver högsta tillåtna nockhöjd tillåts tekniska anordningar för anläggningar för förnybar energi. De får uppföras med begränsad utbredning och till en högsta höjd om 1,5 meter.
- Bestämmelse h₁₈ har lagts till för att begränsa nockhöjden på mobilitetshusets östra del. Utöver högsta tillåtna nockhöjd tillåts tekniska anordningar på tak såsom hisschakt, trapphus och anläggningar för förnybar energi. De får uppföras med begränsad utbredning och till en högsta höjd om 4 meter,
- Bestämmelse s₄ har lagts till: Centrumverksamhet får utgöra högst 65 procent av byggnadens bruttoarea varav högst hälften får utgöra handel. (Avgränsas av användningsgräns)
- Bestämmelse s₅ har lagts till: Kontor får utgöra högst 45 procent av byggnadens bruttoarea. (Avgränsas av användningsgräns).
- Del av bestämmelse om rivningsförbud har utgått: Stom- och byggdelar i dåligt tekniskt skick får ersättas av nya i utförande med samma material som ursprungligt.
- Bestämmelse o₂ har utgått.
- Bestämmelse e₁, gällande utnyttjandegrad har lagts till på bostäder vid mobilitetshuset: största bruttoarea av översta våningen är 60 procent av underliggande vånings bruttoarea.

- Bestämmelsen f_1 som angav att komplementbyggnad på bostadsgården fick uppföras i en våning har utgått.
- En utformningsbestämmelse har lagts till f_{10} som anger att: Intilliggande byggnadsvolym får kraga ut 1,5 m från fasadliv, med en fri höjd under på minst 3,7 meter och med samma medgiven byggnadshöjd som intilliggande byggrätt.
- Bestämmelse har lagts till: grönytefaktor om minst 0.3 per kvarter ska uppnås inom område med beteckningen BC₂, PE och K.
- En utformningsbestämmelse har lagts till gällande fasader på mobilitetshuset och angränsande bostäder: Burspråk och frontespiser på fasad för bostäder får uppföras som minst till 30% som mest 50% och får som mest skjuta ut 0,5 meter från huvudbyggnadens fasadliv.
- Under skydd mot störningar har följande bestämmelser uppdaterats till att gälla samtliga byggnader inom planområdet: Samtliga byggnader inom planområdet ska utrustas med rökdetektorer i friskluftsintagen, som stänger av ventilationen vid upptäckt av brandrök. Samtliga byggnader inom planområdet ska vara möjliga att evakuera i riktning bort från befintlig industri på fastigheten Spiralen 9.
- Bestämmelse om villkor för startbesked har uppdaterats med att startbesked inte får ges för bostäder förrän parkeringshus har uppförts inklusive brandklassad fasad mot bostäder i väster.

Planbeskrivning

- Texterna har reviderats med anledning av de justeringar som har gjorts i plankartan.
- Planbeskrivningen är uppdaterad gällande planförfarande i kap.1 under rubriken Detaljplanens syfte.
- Planbeskrivningen är uppdaterad gällande planbestämmelse m1, risker kring APL och användning C+Z i kap.3 under rubriken Risk och olyckor.
- Planbeskrivningen är uppdaterad i kap.3 under rubriken Skyfall.
- Planbeskrivningen är uppdaterad gällande buller från Kontinentalbanan i kap.3 under rubriken Omgivningsbuller.
- Planbeskrivningen är uppdaterad gällande markföroreningar i kap.3 under rubriken Förorenad mark.
- Planbeskrivningen är uppdaterad gällande avfallshantering i kap.3 under rubriken Avfallshantering.
- Planbeskrivningen är uppdaterad gällande tomtindelning i kap. 3 under rubriken Gällande detaljplaner och områdesbestämmelser.
- Planbeskrivningen är uppdaterad gällande befintliga rättigheter och gemensamhetsanläggningar i kap. 3 under rubriken Förändrad fastighetsindelning.

Stadsbyggnadskontoret

Daniel Svanfelt

Enhetschef

Anna Klara Lundberg

Planhandläggare