



GRANSKNINGSHANDLING

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för fastigheten Bunkeflo 10:5 i Vintrie i Malmö

Innehållsförteckning

Kapitel 1 - Inledning	2
Hur samrådet bedrivits	2
Kapitel 2 - Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstaganden	3
Myndigheter.....	3
Kommunala och regionala organ	5
Övriga remissinstanser.....	8
Sakägare enligt fastighetsförteckning	8
Kapitel 4 - Sammanfattning av ändringar efter samrådet.....	10

Kapitel 1 - Inledning

Hur samrådet bedrivits

Samrådtiden var 22 april – 22 maj 2020. Planförslaget skickades för samråd till remissinstanser och sakägare. Planförslaget var tillgängligt för kännedom på www.malmo.se.

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-2015-1462-43:

Riksintresse högeexploaterad kust 4 kap. 1 § och 4 § MB

Planområdet ligger inom riksintresse för högeexploaterad kust. Kommunen bör förtydliga i planbeskrivningen att utbyggnaden avser tätortsutveckling. **(1)**

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Det aktuella området ligger enligt Länsstyrelsens uppgifter utanför verksamhetsområde för dagvatten men innanför verksamhetsområde för spillvatten. Länsstyrelsen anser att verksamhetsområdet bör utvidgas för att även omfatta aktuellt planområde med tanke på att det ligger i direkt anslutning till befintlig bebyggelse och nuvarande verksamhetsområde. Då kommunen är ansvarig för dagvattenhanteringen, oavsett vilken mängd eller av vilken kvalitet, kan kommunen behöva säkerställa ytor för dagvattenhanteringen om det är en förutsättning för att miljö kvalitetsnormerna kan följas. **(2)**

Hälsa och säkerhet – markföroreningar

Det framgår av planbeskrivningen att inom planområdet har det påträffats mark som är förorenad och att en markundersökning har genomförts av i november 2019. I markundersökningen har man tagit hänsyn till att planområdet planeras för skolverksamhet (känslig markanvändning). Resultatet av undersökningen visar att planområdet har generellt låga föroreningshalter och under riktvärdet för känslig markanvändning. Vid en punkt på fastighetens västra sida har man dock uppmätt halter av kadmium som överstiger riktvärdena för känslig markanvändning, men dock inte riktvärdet för mindre känslig markanvändning. Bedömningen är att exponeringsrisken är låg vid en förändring till förskoleverksamhet.

Även om graden av markföroreningar tycks vara liten och under riktvärdet för känslig markanvändning anser Länsstyrelsen att det bör föras ett resonemang kring riskerna för markföroreningar inom planområdet på grund av dess läge i direkt anslutning till kyrkogården med dess begravningsplats. I planbeskrivningen framgår det även att ett kompletterande PM kommer att tas fram inför granskningsskedet med en riskbedömning och förslag på hur föroreningen kan avhjälpas. Länsstyrelsen förutsätter att även detta görs till granskningsskedet, eftersom det är en del av bedömningen av markens lämplighet till föreslagen markanvändning. **(3)**

Information om biotopskydd

Av planhandlingarna framgår att det finns träd och en allé inom planområdet. Länsstyrelsen noterar att de enskilda träden ges skydd genom planbestämmelser. Länsstyrelsen kan inte se att allén har något skydd genom planbestämmelserna, vilket den bör få.

Enligt 7 kap 11 § miljöbalken får verksamheter inte utföras och åtgärder inte vidtas som kan skada naturmiljön inom små mark- eller vattenområden (biotoper) som på grund av sina särskilda egenskaper är värdefulla livsmiljöer för hotade djur- eller växtarter eller som annars är särskilt skyddsvärda. De särskilt skyddsvärda biotoperna anges i bilaga 1 till 5 § Förordningen (1998:1252) om områdesskydd enligt miljöbalken mm. På Naturvårdsverkets hemsida hittas bl a beskrivningar av biotoper som omfattas av biotopskydd:

<http://www.naturvardsverket.se/Stod-i-miljoarbetet/Vagledning/Skyddad-natur/Biotopskyddsomraden/#biotoptyper>

De generellt skyddade biotoperna har stor betydelse för den biologiska mångfalden och bör i så stor utsträckning som möjligt bevaras. Länsstyrelsen anser det angeläget att biotopskyddsområdena i första hand skyddas genom planbestämmelsen NATUR. Observera att planbestämmelsen ska ge biotopskyddsområdet ett fullgott skydd så att biotopens värde kan bevaras i så stor utsträckning som det är möjligt och att den fortsättningsvis kan fylla funktioner inom planområdet. Det kan innebära att det, förutom själva biotopskyddsområdet, krävs en skyddszon.

Länsstyrelsen får, om det finns särskilda skäl i det enskilda fallet, medge undantag från förbudet. Om särskilda skäl föreligger att medge dispens, kan kompensationsåtgärder som innebär att olika biotoper nyskapas i viss mån utgöra ersättning för den biotop som skadas av åtgärden. Länsstyrelsen vill erinra om att en dispensansökning bör göras tidigt i processen eftersom utfallet kan påverka detaljplanens utformning. **(4)**

Information om fornlämningar

Fastigheten ligger inom en fornlämning, Bunkeflo medeltida bytomt. Ingrepp i fornlämningen kräver tillstånd enligt 2 kap Kulturmiljölagen, tillstånd som de ansöker om hos Länsstyrelsen. För mer information om fornlämningen och dess lokalisering följ länken nedan.

<https://pub.raa.se/visa/objekt/lamning/be28cba3-88b9-4dda-8176-76acc41ceb9>

Länsstyrelsens bedömning

Förutsatt att planhandlingarna kompletteras och redogör för markens lämplighet för sitt ändamål *gällande riksintresse kustzon, MKN vatten och markföreningar* enligt ovan så att det visas att platsen är lämplig för den förändring som föreslås har inte länsstyrelsen några synpunkter utifrån 11 kap. 10 - 11 §§ PBL. **(5)**

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

- 1. Planbeskrivningen kompletteras med information om att planläggningen avser tätortsutveckling.*
- 2. Verksamhetsområdet för dagvatten kommer inte att utökas i samband med den här detaljplanen med anledning av att detaljplanen inte innebär några fysiska förändringar.*
- 3. Efter samrådet har skolverksamheten uteslutits från planförslaget. I granskningen kvarstår enbart centrumverksamheten, som klassas som mindre känslig markanvändning. Inga halter har påträffats över dessa riktvärden. Inga åtgärder bedöms därför vara nödvändiga med hänsyn till föreslagen markanvändning.*
- 4. Hälften av träden som ingår i trädallén ligger inte inom planområdet och inte heller inom den fastighet som anses planläggas. Resterande träd är planterade i fastighetsgräns mot Bunkeflo 10:9. Stadsbyggnadskontoret kommer inte att utöka planområdet för att skydda träden. Anledningen till detta är att träden omfattas av ett biotopskydd i kombination med att föreslagen detaljplan inte bedöms påverka träden då inga fysiska förändringar planeras.*
- 5. Planbeskrivningen kompletteras med efterfrågade uppgifter.*

Lantmäteriet, diarienummer SBN-2015-1462-32:

Inga synpunkter.

Trafikverket, diarienummer SBN-2015-1462-29:

Trafikverket har inga synpunkter.

Kommunala och regionala organ

Tekniska nämnden, diarienummer SBN-2015-1462-47:

Då planen möjliggör användningen skola bör det i planbeskrivningen beskrivas hur skolbarn på ett säkert sätt skall kunna ta sig till från och till busshållplatsen. Behov av exempelvis övergångsställen behöver beskrivas

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Skoländamålet har uteslutits från planförslaget.

Fritidsnämnden, diarienummer SBN-2015-1462-31:

Fritidsnämndens arbetsutskott har inga synpunkter avseende detaljplan för fastigheten Bunkeflo 10:5 i Vintrie (Dp 5628).

Kulturnämnden - Malmö Muséer, diarienummer SBN-2015-1462-23:

Kulturförvaltningen ställer sig positiv till att kulturhistoriskt värdefull bebyggelse får ett skydd genom detaljplanen. Kulturförvaltningen anser vidare att de skydds- och varsamhetsbestämmelser som föreslås är utformade i proportion till bebyggelsens kulturvärden.

Miljönämnden, diarienummer SBN-2015-1462-44:

Inom planområdet prövas möjligheten att bedriva centrumverksamhet samt förskola. Om förskoleverksamhet ska tillåtas bör kompletterande undersökningar genomföras för att komma tillrätta med markföroreningar, samt utredning genomföras för buller från tågtrafik för att säkerställa att riktvärden uppnås för förskolegård. Om detaljplanen avgränsas till centrumverksamhet finns inget behov av ytterligare utredningar.

Miljönämndens ställningstagande

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

- Markföroreningar. Om förskoleverksamhet ska tillåtas inom planområdet behövs kompletterande undersökningar för att kunna utreda riskerna eller ta fram underlag för eventuella avhjälpandeåtgärder. **(1)**
- Buller från tågtrafik. Om förskoleverksamhet ska tillåtas inom planområdet bör en utredning avseende buller från tågtrafik genomföras för att säkerställa att riktvärden uppnås för förskolegård. **(2)**

Miljönämndens yttrande

Miljönämnden vill framföra synpunkter inom följande områden.

Markföroreningar

Föroreningar i mark är inte tillräckligt utredda i förhållande till föreslagen markanvändning. Under hösten 2019 genomfördes en översiktlig miljöteknisk markundersökning inom fastigheten. I ett flertal provpunkter förekom fyllnadsmassor av okänt ursprung med inslag av betong och tegel. Föroreningar i form av PAH-H och kadmium påträffades i halter över Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning (KM) i enstaka punkter.

Vid befintlig verksamhet (daglig verksamhet för vuxna) bedömdes det utifrån undersökningsresultaten inte föreligga något behov av avhjälpandeåtgärder.

Om förskoleverksamhet ska tillåtas på fastigheten bedömer miljöförvaltningen att föroreningshalterna i marken bör understiga de generella riktvärdena för KM. Kompletterande undersökningar behöver då utföras med syfte att utreda riskerna och ta fram underlag för eventuella avhjälpandeåtgärder. **(3)**

Omgivningsbuller

Planbeskrivningen anger att trafikbuller från vägtrafik ligger inom riktvärdena för buller på skolgård på 50 dBA. Men den aktuella fastigheten utsätts även för buller från kontinentalbanan, vilket är dimensionerande för denna detaljplan. När buller från tåg- och vägtrafik från Malmö stads bullerkartering läggs samman uppgår bullervärdena på skolgården till 50–60 dBA, vilket överskrider Naturvårdsverkets riktvärden på 50 dBA för buller från väg- och spårtrafik på ny skolgård. Det finns en viss osäkerhet i bullerkarteringen för tågtrafik som gör att de angivna värdena i kartlagret kan ligga ett par dBA över aktuellt bullervärde, men det är troligt att en inte försumbar del av skolgården överskrider 50 dBA. Bullerkarteringen är dessutom en nulägesbeskrivning som inte tar höjd för en förväntad ökad tågtrafik.

Miljönämnden anser att en bullerutredning bör genomföras om förskoleverksamhet ska tillåtas inom planområdet för att visa om marken är, eller går att göra, lämplig för avsedd användning. Om detaljplanen avgränsas till centrumverksamhet finns inget behov av en bullerutredning. **(4)**

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

1. *Föreskoleverksamheten har uteslutits från planförslaget. Planförslaget omfattar nu enbart centrumverksamhet. Inga föroreningshalter över riktvärdena för mindre känslig markanvändning har påträffats. Med anledning av detta bedöms det inte finnas något behov att avhjälpa påträffade föroreningar.*
2. *En bullerutredning har tagits fram för att utreda om buller från tågtrafiken orsaker bullernivåer över gällande riktvärden för skolgårdar. Utredningen visade att bullernivåerna ligger över Naturvårdsverkets riktvärden och de åtgärder som skulle behövas bedömdes inte som lämpliga med hänsyn till omfattningen av den potentiella förskolan och fastighetens kulturvärden. Förskoleverksamheten har därför uteslutits från planförslaget.*
3. *Se punkt 1*
4. *Se punkt 2.*

Gymnasie- och vuxenutbildningsnämnden, diarienummer SBN-2015-1462-25:

Gymnasie- och vuxenutbildningsnämnden kommer inte att inkomma med synpunkter över planförslaget (SBN-2015-1462). // Ingen erinran.

Förskolenämnden, diarienummer SBN-2015-1462-45:

Förskolenämnden ställer sig positiv till planförslaget och att förutsättningar för förskoleverksamhet inkluderas i planen.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Med anledning av höga bullernivåer har skoländamålet uteslutits ur planförslaget.

VA Syd - avfall, diarienummer SBN-2015-1462-35:

Avfallshanteringen är väl redogjord för i planbeskrivningen och VA SYD vill bara understryka att det är viktigt att backrörelser för avfallsfordonen undviks, i synnerhet om byggnaderna ska användas för förskole- eller skolverksamhet.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

I planbeskrivningen är det noterat att backrörelser för avfallsfordon ska undvikas.

VA Syd – vatten och avlopp, diarienummer SBN-2015-1462-36:

VA SYD har tagit del av samrådshandlingen och har följande att erinra.

2.6 Teknisk försörjning, sidan 11.

Lägg gärna till rubriken ”Spill- och dricksvatten” och undertexten ”Detaljplanen ligger inom verksamhetsområdet för spill- och dricksvatten.”

3.2 Konsekvenser för miljö och hälsa, Vattenkvalitet, sidan 13.

I texten står att ”dagvattnet från planområdet avleds via kommunala dagvattenledningar till Elinelundsdiket”. Detta verkar inte troligt eftersom planområdet ligger utanför verksamhetsområdet för dagvatten och det finns inga allmänna dagvattenledningar. Dessutom motsäger det väl texten om lokalt omhändertagande om dagvatten på sidan 11?

Dagvattnet från planområdet kan fortfarande ta sig till Elinelundsdiket, men inte via kommunala/allmänna dagvattenledningar.

5.2 Planområdet, Teknisk försörjning, sidan 18.

Förslag på ändring av text: ”Planområdet ligger inom verksamhetsområde för kommunalt vatten och spillvatten. Planområdet ligger inte inom verksamhetsområde för dagvatten. Dagvattnet hanteras lokalt.”

Definitionen för avlopp är i tekniska sammanhang (i VA-lagstiftningen) spillvatten och dagvatten tillsammans. Det är viktigt att särskilja avlopp, spill och dagvatten.

I övrigt har VA SYD inget att erinra.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Planbeskrivningen har reviderats i enlighet med yttrandet.

Räddningstjänsten Syd, diarienummer SBN-2015-1462-30:

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

Region Skåne - regionala utvecklingsnämnden, diarienummer SBN-2015-1462-37:

Region Skåne har inga synpunkter utifrån sina ansvarsområden.

Övriga remissinstanser

E.ON (Energidistribution, Gasol, Biofor), diarienummer SBN-2015-1462-34:

Efter att ha tagit del av rubricerad handling får vi meddela att E.ON Energidistribution inte har några synpunkter eller invändningar.

Weum Gas AB, diarienummer SBN-2015-1462-26:

Weum Gas har inga ledningar eller anläggningar inom det berörda planområdet och därmed inget att erinra i rubricerad detaljplan.

E.ON (Värme), diarienummer SBN-2015-1462-27:

E.ON Energilösningar AB (Värme) har tagit del av inkomna handlingar i rubricerat ärende och har inget att erinra mot denna detaljplan.

PostNord Sverige AB, diarienummer SBN-2015-1462-33:

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

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

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

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsförbättringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation.

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

Sakägare enligt fastighetsförteckning

Ägare till fastigheterna Bunkeflo 10:1 och Bunkeflo 7:99 Stolpaberga 1, diarienummer SBN-2015-1462-38:

- Boende fastighet och trädgård (Bunkeflo 10.1) gränsar till planområdet, ljudrestriktion bör därför införas om planbestämmelse ”centrumverksamhet” skall införas. **(1)**

- ”Centrumverksamhet” måste anpassas till, samt inte innebära, begränsningar eller inskränkningar för pågående lantbruks/näringsverksamhet med bl.a. bränsledepå inbyggd i garagebyggnad i omedelbar gräns mot mur invid norra gränsen. **(2)**
- De skyddsvärda träd i fastighetens norra gräns samt alléträd längs infart behöver årlig skötsel. I dagsläget är några av alléträden i mycket dålig kondition densamma gäller de större träd, tre stycken, som står i norra gränsen som behöver översyn av krona och döda grenar. Restriktioner/försiktighet vid schaktning inom respektive träds krona bör inskrivas. **(3)**
- Den mur som finns i fastighetens norra gräns behöver i likhet med den husgavel som vetter norrut årlig tillsyn. I dagsläget är takpannor trasiga på grund av nedfallna grenar från de skyddsvärda träden. **(4)**
- Parkeringsplatser är också detta en begränsande faktor för all verksamhet som tillåts inom ”centrumverksamhet”, en anpassning bör ske till den mängd parkeringsplatser som idag finns på fastighet. **(5)**
- I närområdet finns totalt 12st hästar i befintlig inackorderingsverksamhet, denna verksamhet måste i likhet med ovanstående verksamheter kunna förenas med föreslagna detaljplan. **(6)**

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

1. Den typ av verksamhet som ingår i centrumverksamhet är lämplig att kombinera med bostäder.
2. Stadsbyggnadskontoret har inhämtat information om vilken mängd och typ av bränsle som förvaras på fastigheten Bunkeflo 10:1. Dialog kring informationen har förts med räddningstjänsten som bedömer att förvaringen av bränsle på grannfastigheten inte utgör ett hinder för detaljplanen. Likaså bedöms inte centrumverksamheten utgöra ett hinder i att förvara den mängd bränsle som i dagsläget förvaras inom fastigheten Bunkeflo 10:1.
3. I plankartan har bestämmelse införts att träden inte får fällas. I en detaljplan kan däremot inte skötselansvar föreskrivas.
4. Muren och dess kulturvärden har skyddats genom bestämmelse i plankartan. Det åligger fastighetsägaren att underhålla muren.
5. Vid ansökan om bygglov måste fastighetsägaren påvisa att parkering kan lösas för tänkt verksamhet. Den tillåtna byggrätten och befintliga byggnadernas kulturvärde begränsar vilken typ av verksamhet som kan inrymmas inom fastigheten.
6. Hästverksamheten är upptagen och beskriven i planbeskrivningen. Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att hästverksamheten går att kombinera med föreslaget ändamål i detaljplanen.

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

Plankartan har reviderats. Skolverksamheten möjliggörs inte längre i detaljplanen. Användningen *S- skola* har därför tagits bort.

Planbeskrivning

Planbeskrivningen har kompletterats med information om att detaljplanen möjliggör tätortsutveckling, och därför inte bedöms påverka riksintresset för kustzonen.

Planbeskrivningen har genomgående reviderats med information om att fastigheten ligger utanför kommunens verksamhetsområde för dagvatten.

Planbeskrivningen har kompletterats med en sammanfattning av ett framtaget kompletterande PM angående markföroreningar.

Planbeskrivningen har reviderats med anledning av att skolverksamhet inte längre möjliggörs i detaljplanen.

Stadsbyggnadskontoret

Johanna Perlau
Enhetschef

Dennis Bengtsson
Planhandläggare