



## GRANSKNINGSHANDLING

# SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Ändring av detaljplan för fastigheten Spännbucklan 9 i Fositeby  
industriområde i Malmö

---

## Kapitel 1 - Inledning

### Hur samrådet bedrivits

Samrådtiden var **15 december 2020 – 25 januari 2021**. Planförslaget skickades för samråd till remissinstanser och sakägare. Planförslaget var tillgängligt för kännedom på [www.malmo.se](http://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-2019-447-41

#### *Risk för översvämning*

Länsstyrelsens tolkning av handlingarna är att man ska använda befintlig hårdgjord yta som görs om till mark för infiltration, det kräver i så fall att det i planen framgår att man redovisar hur man säkerställer att kvalitén och kvantiteten hos dagvattnet inte försämrar MKN. I handlingarna framgår det att området blev översvämmat under 2019 och man kan konstatera att området är utsatt för risken för nya översvämningar om inte planbeskrivningen kan visa med till exempel geoteknisk utredning om hur mycket markytan kan infiltrera av det ytvatten som kommer att uppstå vid skyfall. **(1)**

Området ingår i det av MSB befarade område där risk- och hotbilder anges pga. översvämning. Det är synnerligen viktigt att i alla beräkningar ta hänsyn till bebyggelsens planerade livstid vilket beräknas vara längre än till år 2100. I samband med beräkningar gällande havsnivåhöjning är det dessutom viktigt att ta hänsyn till att Boverket till att värre scenarios såsom amerikanska noaa. Länsstyrelsens samlade bedömning är att RCP 8.5 eller värre scenarios bör användas vid fysisk planering och att ett tidsperspektiv längre fram än år 2100 i de flesta fall behöver beaktas. **(1)**

#### *Miljö kvalitetsnormer för vatten*

Risebergabäcken rinner vidare till Sege å med slutlig recipient Öresund. Den ekologiska statusen för Sege å är måttlig. Målet är att uppnå god ekologisk status 2027. Kemisk ytvattenstatus uppnår ej god status. Målet för planen bör vara att visa att man uppnår god ekologisk status för dagvattnet från det aktuella planområdet. **(2)**

#### *Information om fornlämningar*

Längst i söder finns en byggnad omgiven av grönytor. Denna del ligger intill ett grav- och boplatsoområde, benämnt L1988:4503. Del av ytan undersöktes arkeologiskt 1975, och det framkom förhistoriska lämningar samt rester av en gravhög. Söder om finns dessutom ett flertal gravhögar från bronsåldern. Om delen som består av grönytor ska exploateras krävs det att man ansöker om tillstånd till ingrepp i fornlämning enligt 2 kap kulturmiljölagen från Länsstyrelsen. **(3)**

#### *Länsstyrelsens bedömning*

Förutsatt att planhandlingarna kompletteras gällande risk för översvämning och MKN vatten enligt ovan, har inte Länsstyrelsen några synpunkter utifrån 11 kap. 10 - 11 §§ PBL

#### *Stadsbyggnadskontorets kommentar:*

- 1. Ändringen av detaljplanen innebär att byggrätten på befintlig industrifastighet utökas. Detta görs genom att tillåta en högre byggnadshöjd. Ändringen av detaljplanen innebär ingen prövning av markanvändningen då ändringen inte innebär någon förändring i markens användning. Ändringen anser enbart vad som möjliggörs på höjden och inte på markytan. Befintlig verksamhet behöver en högre byggnadshöjd för att bedriva en ändamålsenlig verksamhet.*

Stadsbyggnadskontoret bedömer att den tillkommande byggrätten är lämplig med hänsyn till markförhållandena. I planbeskrivningen redovisas en kartbild över Malmö stads skyfallskartering, framtagen 2019, som visar fastighetens markavrinning (maxdjup 100-årsregn) och flödesvägar. Inom fastigheten finns områden där vatten samlas vid skyfall. Enligt Malmö stads skyfallskartering är vattendjupet överlag mindre än 20 cm och till största delen lägre än 10 cm och bedöms inte innebära någon fara för liv eller hälsa. Vattnet som samlas i lågpunkterna kommer från fastighetens egen parkering. Det finns inga planmässiga hinder för fastighetsägaren att åtgärda de problem som kan uppstå, det bedöms inte behövas några skyddsåtgärder utan de åtgärder som kan vara lämpliga bedöms falla inom fastighetsägarens eget ansvar att utforma tomten så att skada inte uppstår, till exempel på byggnaderna. (1)

Planförslaget innebär en förtätning på redan hårdgjord mark. En geoteknisk utredning eller annan motsvarande skyfallsutredning kommer inte att tas fram i samband med den här ändringen av detaljplan med anledning av att detaljplanen inte innebär någon ökning av hårdgjord yta eller förändring av bebyggelsens fotavtryck. (1)

2. Planbestämmelse om att minst 20 % av planområdet ska anläggas med genomsläpplig mark ska säkerställa att andelen hårdgjord yta inte ökar efter denna ändring av detaljplan. Detta innebär att vattenföringen till recipienten inte förväntas öka. Kvaliteten och kvantiteten hos dagvattnet bedöms inte försämrats då ändringen av planen inte innebär någon förändring av förmågan att inom fastigheten ta hand om eller rena dagvattnet. Fastigheten har ett befintligt lågstråk sydöst om bebyggelsen som minskar risken för skada vid större skyfall. Avrinningen som sker mot byggnaden kommer från fastighetens parkeringsytor.

Sammantaget bedöms ett genomförande av ändringen inte försvåra möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten i Sege å. Att styra i en ändring av detaljplan hur fastighetens dagvatten ska renas anser dock stadsbyggnadskontoret inte är rimligt i förhållande till planens omfattning. (2)

Andra åtgärder kan vara sådant som inte styrs i ändringen av detaljplanen, men vidareförmedlas till fastighetsägaren. Ett antal förbättringsåtgärder skrivs in i planbeskrivningen. Möjliga förbättringsåtgärder kan vara att minska hårdgöringsgraden på fastighetens parkeringsytor för att minska avrinningen som sker mot fasaden vid skyfall. En större andel grönyta i form av tex grönt tak eller gräsarmering kan minska andelen föroreningar inom fastigheten. Andra åtgärder kan till exempel vara anläggande av grönt tak eller regnbäddar inom de befintliga grönyrtorna. Att se över och förbättra de sandfång och oljeskiljare som är kopplade till fastighetens dagvattenledning kan också minska föroreningar. (2)

3. Planbeskrivningen har kompletterats med information om fornlämningar. (3)

**Kommunala lantmäterimyndigheten Malmö stad**, diarienummer SBN-2019-447-29  
Inga invändningar.

## **Kommunala och regionala organ**

**Tekniska nämnden**, diarienummer SBN-2019-447-42

### *Allmänt*

Avseende exploatering och utvecklingen av Fosie verksamhetsområde är det positivt att detaljplanen ändras och att bostadsmöjligheten tas bort samt att det nu möjliggörs för en

högre byggnation (från 6 m till 12 m). Detta ger förutsättningar för ett effektivare markutnyttjande med potentiellt fler arbetsplatser.

Fastighets- och gatukontoret arbetar, så som det omtalas i samrådshandlingarna, med utvecklingen av Skogholms ängar. I det pågående planarbetet med planerat samråd våren 2021 har Fastighets- och gatukontoret för avsikt att utefter Skivyxegatan och dess förlängning tillskapa en randzon med nya verksamhetsytor, nya dammar för hanteringen av skyfall och dagvatten samt nya och upprustade gång-, cykelvägar samt ridstigar.

#### *Trafik och angöring*

Gällande trafik och parkering bör möjligheten till angöring från allmän gata uttryckas i mindre självklara termer, angöring sker utefter vad reglering tillåter på platsen och kan inte garanteras.

*Stadsbyggnadskontorets kommentar: Planbeskrivningen har reviderats i enlighet med yttrandet.*

#### **Miljönämnden**, diarienummer SBN-2019-447-40

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

- En översiktlig markmiljöundersökning bör utföras.
- Ett resonemang bör föras om hur planen kan bidra till att recipienten Sege å når god ekologisk status inom utsatt tid 2027 enligt miljökvalitetsnormen.

#### *Miljönämndens yttrande*

Miljönämnden vill framföra synpunkter inom följande områden:

#### *Markföroreningar*

Eftersom ändringen av detaljplan syftar till att utöka en byggrätt anser miljönämnden att lämpligheten för denna byggnation ska säkerställas genom planen (2. Kap 5 § PBL).

Miljönämnden vill dock poängtera att befintlig byggnation inte omfattas av denna lämplighetsprövning. **(1)**

Någon provtagning av mark och grundvatten inom fastigheten Spännbucklan 9 är inte känd av miljöförvaltningen, varför det inte går att avgöra omfattningen av eventuella åtgärder som krävs för att göra bedömningen om den utökade byggrätten är eller går att göra lämplig för planerat ändamål. Det krävs en översiktlig miljöteknisk markundersökning för att ta reda på om det finns föroreningar eller inte. Om det finns föroreningar krävs kompletterande provtagningar för att utreda om och i vilken omfattning åtgärder krävs. **(1)**

#### *Dagvatten*

Detaljplanen beräknas inte försvåra för att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten i Sege å. Miljönämnden efterfrågar däremot ett resonemang om hur detaljplanen kan bidra till att förbättra Sege ås ekologiska status, eftersom god ekologisk status troligtvis inte kommer uppnås innan 2027 om ingen förbättring sker inom avrinningsområdet (jfr. 2 kap. 10 § PBL och 5 kap. 4 § miljöbalken). **(2)**

*Stadsbyggnadskontorets kommentar:*

1. *Ändringen av detaljplanen innebär att byggrätten på befintlig industrifastighet utökas. Detta görs genom att tillåta en högre byggnadshöjd. Ändringen av detaljplanen innebär ingen prövning av markanvändningen då ändringen inte innebär någon förändring i markens användning.*

*Ändringen anser enbart vad som möjliggörs på höjden och inte på markytan. Befintlig verksamhet behöver en högre byggnadshöjd för att bedriva en ändamålsenlig verksamhet. Stadsbyggnadskontoret bedömer att den tillkommande byggrätten är lämpliga med hänsyn till markförhållandena på platsens påverkan på bl.a. människors hälsa och säkerhet. Ändringen anser enbart vad som möjliggörs på höjden och inte på markytan. Utifrån att markanvändningen inte prövas i denna ändring av detaljplan samt med hänsyn till markmiljöförhållandena anser stadsbyggnadskontoret att ingen översiktlig markmiljöundersökning krävs. (1)*

2. Se ovan svar (1) och (2) till länsstyrelsen. (2)

**Kulturnämnden**, diarienummer SBN-2019-447

Inga invändningar.

**Funktionsstödsförvaltningen**, diarienummer SBN-2019-447-35

Inga invändningar.

**VA Syd - avfall**, diarienummer SBN-2019-447-34

Inga invändningar.

**VA Syd – vatten och avlopp**, diarienummer SBN-2019-447-37

VA SYD är mycket positiva till att förtätning sker på redan hårdgjord mark, samt att en bestämmelse att 20 % av markytan skall vara infiltrerbar läggs till som bestämmelse.

Däremot är det tveksamt om en del av de uppräknade förslagen på genomsläpplig yta har någon effekt. Stenmjöl t.ex. packas väldigt tätt och kan jämföras med hårdgjord yta. Detta förslag bör tas bort som exempel.

För att bidra till att minska avrinningen skulle ett grönt tak göra stor skillnad, även för t.ex. luftkvaliteten och bullret i området.

*Stadsbyggnadskontorets kommentar: Stenmjöl kommer finnas kvar som förslag på genomsläpplig yta. Det handlar snarare om att minska hastigheten på avrinningen på marken.*

**Räddningstjänsten Syd**, diarienummer SBN-2019-447-27

Inga invändningar.

**Tillgänglighetsrådgivaren**, Malmö stad, diarienummer SBN-2019-447-25

Detaljfrågor kring tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga utreds framförallt i bygglovsskedet.

## **Övriga remissinstanser**

**Segeås Vattendragsförbund och Vattenråd**, diarienummer SBN-2019-447-31

Segeås Vattendragsförbund och Vattenråd anser att allt dagvatten från det aktuella planen ska renas innan det når recipient annars kommer en god status i Segeå aldrig uppnås.

Särskilt dagvatten från verksamhetsområden är påverkade av trafik men även spill på hårdgjorda ytor. Området är översvämningsbenäget vid skyfall. Planen kan medföra viss ökad hårdgöring trots att detta sägs i planen att dagvattensituationen och skyfallssituationen inte bedöms försämrats. Inga förslag till rening finns i planen.

*Stadsbyggnadskontorets kommentar: Se svar (1) och (2) till länsstyrelsen.*

**Skanova Access AB**, diarienummer SBN-2019-447-28

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. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

*Stadsbyggnadskontorets kommentar: Ingen förändring för teleanläggningar planeras. I planbeskrivningen framgår att eventuell nödvändig flytt eller ombyggnad av ledningar bekostas av exploatör.*

**Tele 2 AB**, diarienummer SBN-2019-447-32

Inga invändningar.

Vi har dock en befintlig fiberanslutning till området och därför önskar vi bli kallade till möte om denna anslutning påverkas av framtida byggnationer och entreprenader.

Vi har också kablar med tillhörande brunn i allmän mark utanför fastighetens södra och västra sida. Om tunga transporter eller tunga fordon avser köra över brunnen/anläggningen vill vi också bli kontaktade i god tid för att se över skyddsåtgärder så att anläggningen inte skadas.

*Stadsbyggnadskontorets kommentar: Stadsbyggnadskontoret har framfört detta till fastighetsägaren.*

**E.ON (Energidistribution, Gasol, Biofor)**, diarienummer SBN-2019-447-30

Inga invändningar.

**Weum Gas AB**, diarienummer SBN-2019-447-26

Inga invändningar.

**E.ON (Värme)**, diarienummer SBN-2019-447-24

Inga invändningar.

**Postnord**, diarienummer SBN-2019-447-36

Inga invändningar.

**Sakägare enligt fastighetsförteckning**

Under samrådstiden har inga skriftliga synpunkter kommit in från sakägare och övriga berörda.

## **Kapitel 3 - 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:

### **Planbeskrivning**

Information om fornlämningar har kompletterats.

Planbeskrivningen har kompletterats med ett antal förbättringsåtgärder för dagvatten och skyfall har kompletterats i planbeskrivningen.

Stadsbyggnadskontoret

Johanna Perlau  
Enhetschef

Hilda Kenneby  
Planhandläggare