



# UTLÅTANDE EFTER GRANSKNING

Detaljplan för del av fastigheten Rosengård 131:25 i Jägersro i Malmö

---

## **Kapitel 1 - Inledning**

### **Hur granskningen bedrivits**

Granskningstiden var 7 oktober – 3 november 2022. Planförslaget skickades för granskning till remissinstanser och sakägare. Planförslaget var tillgängligt på [www.malmo.se](http://www.malmo.se).

## Kapitel 2 - Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstaganden

Följande sammanställning redovisar synpunkter som har kommit in under granskningen. Stadsbyggnadskontorets kommentarer redovisas i kursiv stil.

### Myndigheter

**Länsstyrelsen**, diarienummer SBN-2019-214-74

#### Hälsa och säkerhet – buller

Av planbeskrivningen framgår att om fler våningar än en ska byggas behövs ytterligare trafikbullerutredning för att visa om planlösningen kan lösas fritt eller om det finns behov av kompensationsåtgärder. Länsstyrelsen kan av plankartan utläsa att högsta nockhöjd för huvudbyggnad regleras till 8,5 meter och därför möjliggör för fler våningsplan än ett. Värdet för buller ska beräknas för maximalt utnyttjad byggrätt, det vill säga för samtliga våningsplan som planen möjliggör, och ska göras inom ramen för detaljplanearbetet. Länsstyrelsen efterlyser därför en komplettering där bullernivåer för samtliga våningsplan redovisas.

*Stadsbyggnadskontorets kommentar:*

*Planbeskrivningen har kompletterats med resultatet från en uppdaterad trafikbullerutredning som redovisar bullernivåer för maximalt utnyttjad byggrätt. Utredningen visar att om bostäder byggs i två plan kan planlösning lösas fritt på den första våningen men att bostäder på våning två endast kan vara lägenheter på högst 35 kvm och att de behöver förläggas mot sida som uppfyller ekvivalent ljudnivå 65 dBA. Att bygga större lägenheter på plan 2 skulle innebära opraktiska planlösningar alternativt att tillsynsmyndigheten godkänner tekniska bullerdämpande åtgärder vid de fasader som överskrider riktvärdena.*

### Kommunala och regionala organ

**Miljönämnden**, diarienummer SBN-2019-214-76:

Miljönämnden tillstyrker förslaget till detaljplan.

Miljönämnden har dock följande synpunkter som bör beaktas i det fortsatta arbetet med planförslaget:

- I dagsläget är exploatören och miljöförvaltningen inte överens om hur de platsspecifika riktvärdena för markföroreningar har bestämts, men bedömer att tillräcklig information finns för att bedöma markens lämplighet för planerad markanvändning
- Om bullerplanket som föreslås i bullerutredningen är nödvändigt för att klara trafikbullerförordningens riktvärden så bör detta regleras i plankartan
- Texten i ett avsnitt om skyfallshantering bör korrigeras då förslaget i dagsläget beskriver dagvattenhanteringen istället för skyfallshantering

#### Markföroreningar

Miljönämnden handlägger ett ärende med diarienummer MN-2020-3421 angående föroreningssituationen inom detaljplaneområdet. Planerad markanvändning avser bostäder för personer med särskilt behov av stöd i vardagen enligt LSS (Lag om stöd och service till vissa funktionshindrade) och föroreningshalter bör därför understiga Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning (KM) alternativt framtagna platsspecifika riktvärden.

Vid undersökningar inom området har föroreningar påvisats i mark. Utförda undersökningar visar att marken består av fyllnadsmassor som innehåller kolväteföroreningar med halter över MKM. I hela undersökningsområdet har dessutom halter avseende kolväteföroreningar och PCB7 över KM påträffats.

Miljönämnden har inte kunnat ställa sig bakom vissa av de antaganden som gjorts i framtagandet av platsspecifika riktvärden. En justering av de platsspecifika riktvärdena leder till att omfattningen av de åtgärder som föreslagits sannolikt kommer att behöva justeras. Miljönämnden bedömer dock att utförd undersökning är tillräcklig för att bedöma att det föreligger ett åtgärdsbehov och delar konsultens slutsatser att det utifrån resultatet av undersökningen har identifierats föroreningar inom fastigheten som behöver avhjälpas.

Miljönämnden gör, utifrån redovisat material, bedömningen om att det finns tillräckligt med information för att det ska vara möjligt att bedöma om marken är lämplig för planerad markanvändning. Då föroreningar som kan innebära risker för människors hälsa har påvisats inom detaljplaneområdet krävs den administrativa bestämmelsen i plankartan om att markföroreningar ska vara avhjälpda innan startbesked lämnas. **(1)**

#### Buller

Bullerutredningen (Trafikbullerutredning till detaljplan Rosengård 131:25, Malmö, Tyréns 220303) föreslår att ett bullerplank uppförs vid en av de gemensamma uteplatserna. Om bullerplanket krävs för att klara trafikbullerförordningens riktvärden (Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader) för gemensam uteplats bör bullerplanket regleras i plankartan och inte bara omnämnas i planbeskrivningen. **(2)**

#### Skyfall

Avsnittet om skyfallshantering på sidan 10, beskriver dagvatten, inte skyfall. Miljönämnden anser att texten bör korrigeras så att den beskriver detaljplanens skyfallshantering.” **(3)**

*Stadsbyggnadskontorets kommentar:*

- 1. Yttrandet har inte föranlett en justering av planhandlingarna.*
- 2. Detaljplanen reglerar att riktvärden för trafikbuller från spårtrafik och vägar ska uppnås. Detaljplanen reglerar inte ett specifikt utformningsförslag av byggnad för LSS-boende och kan därför inte reglera särskilda kompensationsåtgärder. Planbeskrivningen beskriver däremot vilka kompensationsåtgärder som skulle vara aktuella om illustrerat förslag för LSS-bostäder uppförs. Yttrandet har inte föranlett en justering av planhandlingarna.*
- 3. Avsnittet om skyfallshantering har justerats och beskriver att skyfall hanteras i damm i Ögårdsparken och genom infiltration i grönytorna inom planområdet.*

**Räddningstjänsten Syd**, diarienummer SBN-2019-214-64:

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

Vi uppmärksammar dock att det i samrådshandlingen står att ”Beskrivning av att det finns behov av vattentank för brandvatten har tagits bort.”

Den verksamhet som avses i planbeskrivningen ställer krav på sprinkler. VA Syd har i tidigare diskussioner kring brandvattenförsörjning meddelat att fastigheten inte kan få en direktansluten sprinkler till huvudvattenlednings-nätet. Vill man ha sprinkler inom

fastigheten, måste det i så fall anordnas med hjälp av vattentankar/sprinklertankar inom fastigheten.

Detta bör förtydligas i planbeskrivning.

*Stadsbyggnadskontorets kommentar:*

*Detaljplanen reglerar att bostäder kan uppföras inom planområdet men begränsar inte användningen till LSS-bostäder.*

*I planbeskrivningen (Kapitel 4 Genomförande, 4.2 Tekniska genomförandefrågor, Brand) framgår att om bostäder inom LSS ska uppföras inom planområdet så krävs sprinkler som brandskydd. Vidare beskrivs i planbeskrivningen att exploatör ansvarar för att vattenförsörjning av sprinkleranläggningar tillgodoses. Vattenförsörjning kan ske genom exempelvis vattentankar/ sprinklertankar.*

*Justeringen mellan samrådshandling och granskningshandling syftade till att planbeskrivningen ska beskriva vad som gäller generellt för bostäder och inte specifikt för Lss-bostäder.*

*Yttrandet har inte föranlett en justering av planhandlingarna.*

## Kapitel 3 – Justeringar efter granskning

Efter granskningen har nedanstående justeringar gjorts i planhandlingarna. Dessa har inte bedömts vara sådana ändringar som föranleder en ny granskning.

Planbeskrivningen har

- under 3.2 *Konsekvenser för miljö och hälsa* kompletterats med resultatet från uppdaterad trafikbullerutredning som redovisar bullernivåer för maximalt utnyttjad byggrätt.
- under 2.6 *Teknisk försörjning* justerats gällande beskrivning av hantering av skyfall.
- under 5.4 *Underlag till planbeskrivningen* uppdaterat Energistrategi för Malmö till aktuell version (2022-2030).

---

Stadsbyggnadskontoret

Thomas Ihre  
Enhetschef

Julia Emmelin  
Planhandläggare

### Sändlista före antagande

Alla synpunkter som har kommit in under samråd eller granskning bedöms ha tillgodosetts. Inga underrättelser ska skickas ut.

### Sändlista efter antagande

Region Skåne

[region@skane.se](mailto:region@skane.se)

### Protokollsutdrag, utlåtande, överklagandeanvisning och planhandlingar

Länsstyrelsen i Skåne län

[skane@lansstyrelsen.se](mailto:skane@lansstyrelsen.se)

(för prövning enligt 11 kap 10§ PBL)