



GRANSKNINGSHANDLING

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för fastigheten Spelet 13 i Sofielunds industriområde i Malmö

Innehållsförteckning

SAMRÅDSREDOGÖRELSE	1
Kapitel 1 - Inledning	2
Hur samrådet bedrivits	2
Kapitel 2 - Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstaganden	3
Myndigheter	3
Kommunala och regionala organ	4
Övriga remissinstanser	8
Sakägare enligt fastighetsförteckning	9
Övriga, ej sakägare	10
Kapitel 3 - Sammanfattning av ändringar efter samrådet.....	11

Kapitel 1 - Inledning

Hur samrådet bedrivits

Stadsbyggnadsnämnden tog beslut om samråd den 17 februari 2022.

Samrådstiden var 2 mars 2022 – 4 april 2022. 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-2019-566-44:

Länsstyrelsens formella synpunkter

Följande synpunkter har koppling till länsstyrelsens prövningsgrunder enligt 11 kap. plan- och bygglagen (2010:900).

Risk - Markföroreningar

Enligt Länsstyrelsens information är fastigheten Spelet 13 i Malmö upptagen i inventering över potentiellt förorenade områden och klassat till branschklass 2 (hög risk). Området har enligt dessa uppgifter tidigare använts till färgindustri och det finns även uppgifter om att området kan ha använts som inofficiell soptipp, vilket kan innebära att marken kan vara förorenad, beroende på vilken sorts verksamhet som i praktiken har bedrivits på platsen. Kommande planhandlingar behöver visa att marken inom planområdet är lämplig för det ändamål som föreslås. Det finns även ett riskklass 2 (hög risk) objekt beläget på en grannfastighet. Det finns uppgifter om att verkstadsverksamhet med klorerade lösningsmedel kan ha förekommit på grannfastigheten.

Eventuella föroreningar med klorerade lösningsmedel kan spridas långt beroende på platsspecifika förhållanden. Föroreningar i mark och grundvatten med klorerade lösningsmedel kan potentiellt påverka inomhusluft varför man med fördel vidare bör undersöka om dessa ämnen använts och potentiellt skulle kunna ha spridits till planområdet.

Av planhandlingarna framgår att utredning av eventuella markföroreningar ska göras. Länsstyrelsen förutsätter att detta görs i det fortsatta arbetet, då det är en del av bedömningen av markens lämplighet, och att förekomsten av eventuella föroreningar hanteras i detaljplanen. Om marken visar sig vara förorenad ska kommunen bedöma om någon efterbehandlingsåtgärd kan säkerställa att marken blir lämplig för det föreslagna ändamålet. Undersökningar av markföroreningar bör inkludera både slumpmässiga och riktade provtagningar. Analyser i kommande undersökningar bör anpassas efter verksamhetshistoriken inom planområdet och i dess närområde. Man kan med fördel ta fram provtagningsplan inför kommande undersökningar i samråd med tillsynsmyndighet. **(1)**

Risk - Störning

För ändamålet J- Industri förväntas det en stor omgivningspåverkan. Länsstyrelsen anser att kvartersmarksbestämmelse C1- ej hotell och övernattnings står i konflikt med ändamålet J – Industri och de möjligheter som den planbestämmelsen ger upphov till. Länsstyrelsen anser inte att det föreslagna ospecificerade industriändamålet följer planens syfte med en önskan om blandade verksamheter och att den behöver korrigeras. Kommunen behöver förtydliga vilken omgivningspåverkan som kan vara rimlig inom den kombinerade användningen inom planområdet. **(2)**

Länsstyrelsens bedömning

Länsstyrelsens samlade bedömning är att det finns frågor som inte är tillräckligt utredda avseende markföroreningar och risk för störningar, varför planförslaget kan komma att prövas utifrån 11 kap. 10-11 §§ PBL.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

- 1. En översiktlig miljöteknisk markundersökning har genomförts för området (Miljötekniskt PM. Markundersökning på Spelet 13, Malmö. COWI AB, Mattias Larsson, 2022-03-18). Resultatet av denna har sammanfattats i planbeskrivningen under avsnitt 3.2 Markföroreningar. Sammanfattningsvis visar undersökningen att påträffade föroreningar underskrider riktvärdena för mindre känslig markanvändning (MKM). Inga större risker anses förekomma som medför några åtgärdsbehov för områdets nuvarande och planerade framtida användning (mindre känslig markanvändning) och utgör inget hinder för genomförandet av detaljplanen.*
- 2. Inför granskning har J-industri ersatts med Z-verksamheter. Användningen möjliggör för fortsatt drift av den grossist och partihandel som finns inom fastigheten idag. Ambitionen med att planlägga för Z-verksamheter syftar även till att värna funktionen av Sofielund som ett verksamhetsområde. Exempel på övriga typer av verksamheter som ingår i användningen är service, lager, verkstäder, tillverkning med tillhörande försäljning, partihandel och annan jämförlig verksamhet med begränsad omgivningspåverkan.*

Kommunala lantmäterimyndigheten Malmö stad, diarienummer SBN-2019-566-36:

Lantmäterimyndigheten har inga synpunkter.

Kommunala och regionala organ

Tekniska nämnden, diarienummer SBN-2019-566-49:

Tekniska nämnden har ingen erinran.

Miljönämnden, diarienummer SBN-2019-566-51:

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

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

Markföroreningar

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

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

Miljönämnden handlägger ett ärende med diarienummer MN 2021-7234 angående föreningssituationen inom fastigheten. Av ärendet framgår att en provtagningsplan togs fram under sommaren 2021 för att sedan göra en översiktlig miljöteknisk markundersökning inför detaljplanarbetet på fastigheten. Miljöförvaltningen bemötte inkommen provtagningsplan i augusti 2021. Därefter har miljönämnden inte tagit emot något svar gällande bemötandet av provtagningsplanen eller fått information om det har utförts en undersökning eller inte.

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

Miljönämnden anser att det saknas underlag för att kunna göra en bedömning av markens lämplighet för planerat ändamål. Miljönämnden anser att det krävs undersökningar av mark, grundvatten och byggnader för att kunna bedöma om området kan göras lämpligt för framtida markanvändning. **(1)**

Miljöfarlig och störande verksamhet

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

Med utgångspunkt i planprogrammet anser miljönämnden därför att markanvändningen för industri bör begränsas genom planbestämmelse och preciseras i planbeskrivningen så att endast industrier som inte leder till ökad olycksrisk eller oacceptabla störningar kan tillåtas. Det senare bör konkret leda till en begränsad påverkan avseende buller, lukt och luftföroreningar. **(2)**

Omgivningsbuller

När det gäller buller så ska gällande riktvärden vid närliggande bostadsfasader klaras (Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader), vilket även framgår av planbeskrivningen på sidan 14. Det bör även säkerställas att potentiella förändringar i verksamheter på Spelet 13 inte bidrar till ökade bullernivåer på Gullängens förskolegård. **(3)**

Dagvatten

Enligt Malmö stads dagvattenstrategi ska byggnadsmaterial som innehåller koppar, bly och PCB och som finns på utsidan av byggnader bytas ut i största möjliga utsträckning vid

renovering. Miljönämnden anser därför att planbestämmelse f3, om att taklist i kopparplåt ska finnas, bör tas bort och att planbeskrivningen i stället bör påtala att kopparplåten bör bytas ut mot annat material vid framtida renovering. Att avleda kopparhaltigt dagvatten till infiltration i mark innebär en aktiv förorening av mark vilket kan innebära ansvar gentemot miljöbalkens 10 kap.

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

Hela Sofielunds verksamhetsområde är upptaget som uppmärksamhetsområde för skyfall på grund av att det är ett område med kombinerat avloppssystem. En förbättring av nuvarande situation är svårt att hantera i enskilda detaljplaner, då området redan är bebyggt och i mycket stor utsträckning hårdgjort. Få förändringar förväntas göras på de enskilda fastigheterna. Miljönämnden anser därför att Malmö stad tillsammans med VA Syd bör undersöka om, och i så fall hur, ett helhetsgrepp skulle kunna tas för att förbättra hanteringen av dagvatten och skyfall inom verksamhetsområdet. **(4)**

Energi

Högsta nockhöjd regleras i plankartan, men det framgår inte om den är maximalt utnyttjad av befintliga byggnader. Miljönämnden anser att det bör säkerställas att nockhöjd regleras så att den tillåter att tekniska installationer för produktion av förnybar energi antingen ryms inom angiven högsta nockhöjd, alternativt att dessa tillåts utöver högsta nockhöjd. **(5)**

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

1. En översiktlig miljöteknisk markundersökning har genomförts för området (Miljötekniskt PM. Markundersökning på Spelet 13, Malmö. COWI AB, Mattias Larsson, 2022-03-18). Resultatet av denna har sammanfattats i planbeskrivningen under avsnitt 3.2 Markföroreningar.

Sammanfattningsvis visar undersökningen att påträffade föroreningar underskrider riktvärdena för mindre känslig markanvändning (MKM). Inga större risker anses förekomma som medför några åtgärdsbehov för områdets nuvarande och planerade framtida användning (mindre känslig markanvändning) och utgör inget hinder för genomförandet av detaljplanen. Vid framtida schaktningsarbete för byggnader bör kompletterande provtagning genomföras i de områden där massor skall schaktas upp.

2. Inför granskning har J-industri ersatts med Z-verksamheter. Användningen möjliggör för fortsatt drift av den grossist och partihandel som finns inom fastigheten idag. Ambitionen med att planlägga för Z-verksamheter syftar även till att värna funktionen av Sofielund som ett verksamhetsområde. Exempel på övriga typer av verksamheter som ingår i användningen är service, lager, verkstäder, tillverkning med tillhörande försäljning, partihandel och annan jämförlig verksamhet med begränsad omgivningspåverkan.

3. De verksamheter och användningar som möjliggörs av planförslaget bedöms inte att ha en negativ påverkan på förskolans verksamhet vilket förtydligas under avsnitt 3.2 Omgivningsbuller.

4. Gällande planbestämmelsen f3 "Taklist i kopparplåt ska finnas", har formuleringen ändrats till "Taklist i grönfärgad plåt ska finnas". Stadsbyggnadskontoret vill förtydliga att befintlig taklist i grönfärgad kopparplåt utgör ett av få dekorativa inslag i fasaden och finns även med på

originalritningen för byggnaden. Planbeskrivningen förtydligas under avsnitt 2.2 Utformning - f₃ och 3.2 Vattenkvalitet med att kopparplåten kan bytas ut mot annat material med likvärdiga egenskaper vid framtida renovering eller ombyggnation. Planbeskrivningen förtydligas även under avsnitt 2.6 Dagvatten- och skyfallsshantering att man vid en eventuell framtida upprustning av gårdsytan bör sträva efter en minskad hårdgöringsgrad och ett ökat ombändertagande av dagvatten på den egna fastigheten.

5. Planbeskrivningen anger under avsnitt 2.2 Höjd på byggnadsverk att byggrättens höjd är reglerad utifrån nuvarande förhållanden och att planförslaget inte ger någon möjlighet till att uppföra ytterligare våningsplan. De delar som sticker upp över taket, som skorstenar och ventilationstrummor, tillåts utöver angiven nockhöjd. Anläggningar för energiproduktion som exempelvis solcellspaneler får uppföras så länge de ligger under angiven nockhöjd.

Förskolenämnden, diarienummer SBN-2019-566-43:

Bedömningen är att en fortsatt utveckling av närområdet är positivt. Förskolenämnden vill framföra att i anslutning till planområdet finns en förskola, Gullängens förskola. För förskolenämnden är det angeläget att påpeka vikten av att verksamheten i aktuellt planområde inte påverkar förskoleverksamheten i området negativt. Förskolenämnden ser dock ingen anledning till invändningar mot förslaget.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

De verksamheter och användningar som möjliggörs av planförslaget bedöms inte ha en negativ påverkan på förskolans verksamhet vilket förtydligas under avsnitt 3.2 Omgivningsbullen.

VA Syd - avfall, diarienummer SBN-2019-566-41:

Avfallshandlingen är väl beskriven i planbeskrivningen och VA SYD Avfall har inga synpunkter på förslaget till detaljplan.

Räddningstjänsten Syd, diarienummer SBN-2019-566-40:

Räddningstjänsten Syd har tagit del av insända handlingar och har följande synpunkter:

Riskhänsyn

Räddningstjänsten har inget att erinra angående riskfrågan i detta planområde med tanke på föreslagen markanvändning och de avstånd som finns mellan planområdet och befintliga riskkällor. Detta baseras på de risker, utredningar och riktlinjer som framkommit och använts i arbetet med planprogram 6053 för Sofielunds verksamhetsområde.

I planbeskrivningen har också hänsyn tagits till brandvatten, insatstid och räddningstjänstens tillgänglighet vilket räddningstjänsten inte har några synpunkter på.

Underlag

Följande handlingar har legat till grund för Räddningstjänsten Syds yttrande:

- Planbeskrivning (samrådshandling) för detaljplan för fastigheten Spelet 13 i Sofielunds industriområde i Malmö, 2022-02-15.

Tillgänglighetsrådgivaren, Malmö stad, diarienummer SBN-2019-566-32:

Det är viktigt att detaljplanen gör det möjligt att vid behov kunna anlägga en parkeringsplats för rörelsehindrades fordon inom kvartersmark samt gör det möjligt att bygga en ramp vid entréer. Förslagsvis justeras begränsningarna av markens utnyttjande för att göra detta möjligt.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Planbeskrivningen kompletteras under avsnitt 3.5 Sambällskonsekvenser - Tillgänglighet med att planförslaget inte förhindrar att ramper och parkeringsplatser för rörelsehindrade kan anordnas i anslutning till entréer inom de delar av planområdet där markens utnyttjande är begränsad.

Region Skåne - regionala utvecklingsnämnden, diarienummer SBN-2019-566-50:

Region Skåne ser positivt på att planförslaget syftar till att utveckla blandad bebyggelse i ett centralt läge med god närhet till kollektivtrafik. Att förtäta i kollektivtrafiknära läge bidrar till en hållbar och resurseffektiv utveckling av Skåne och går väl i linje med granskningshandlingen till *Regionplan för Skåne 2022–2040*.

Region Skåne ser även positivt på att planförslaget möjliggör ett levande område och skapar förutsättningar för nyskapande idéer, innovation och utveckling i samspel med befintligt näringsliv. Detta stämmer överens med granskningshandlingen till *Regionplan för Skåne 2022–2040* och Skånes regionala utvecklingsstrategi, *Det öppna Skåne 2030*.

Övriga remissinstanser

Skanova Access AB (Telia Company AB), diarienummer SBN-2019-566-38:

Skanova har inget att erinra mot detaljplanen. Skanovas teleanläggningar/rättigheter berörs inte/påverkas inte av rubricerat planförslag. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

E.ON (Energiiinfrastruktur) diarienummer SBN-2019-566-33:

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

E.ON (Energidistribution) diarienummer SBN-2019-566-42:

E.ON Energidistribution har tagit del av ovanstående rubricerat ärende och har ingen erinran.

Weum Gas AB, diarienummer SBN-2019-566-37:

Nordion Energi AB, där Weum Gas AB ingår, har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende och har följande synpunkter.

I det nordöstra hörnet av fastigheten har Nordion Energi en servisledning för energigas och omkring planområdet finns distributionsledningar, se karta nedan.

Distributionsledningar och servisledningar är underkastade Energigasnormens regler, EGN, som bland annat anger minsta skyddsavstånd mellan ledning och byggnad inom tätbebyggelse samt närmaste gräns för område med förväntade grävningsaktiviteter på 2 meter. Se även grävbestämmelser på vår hemsida www.nordionenergi.se.

För ledningsvisning hänvisar vi till www.ledningskollen.se, som redovisar med kartunderlag och dxf-fil.

Nordion Energi förutsätter att eventuella kostnader i samband med bygglovet genomförande såsom flyttningar eller ändringar av våra befintliga anläggningar bekostas av exploatören, vilket framgår av planbeskrivningen.

Det är viktigt att samråd sker med Nordion Energi områdeshandläggare redan i tidigt projekteringskedje, speciellt om arbete sker i närheten av gasledningen.



Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Eventuell nödvändig flytt eller ombyggnad av fjärrvärme-, gas-, va-, tele- eller elledningar bekostas av exploitören vilket framgår av planbeskrivningen under avsnitt 4.3 Övriga ekonomiska genomförandefrågor.

Postnord, diarienummer SBN-2019-566-39:

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, trafiksäkert 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 eller förändring av befintlig detaljplan.

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

Inga synpunkter har inkommit.

Övriga, ej sakägare

Inga synpunkter har inkommit.

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:

Planprocess

Planförfarandet har ändrats till standard.

Plankarta

- Bestämmelse om f₃ ”Taklist i kopparplåt ska finnas”, har ändrat formulering till ”Taklist i grönfärgad plåt ska finnas”.
- Bestämmelse om J-industri har ersatts med Z-verksamheter.

Planbeskrivning

- Planbeskrivningen har kompletterats med ett förtydligande resonemang om planförslagets överensstämmelse med översiktsplanen.
- Texter och bilder har justerats med anledning av de förändringar som gjorts i plankartan och planbeskrivningen.
- Information om och resultatet av den genomförda översiktliga miljötekniska markundersökning har lagts till samt historisk användning och klassificering av marken inom planområdet.
- I övrigt har mindre redaktionella förändringar gjorts.

Stadsbyggnadskontoret

Ann-Katrin Sandelius
Enhetschef

Gabriella Borden
Planhandläggare