



## GRANSKNINGSHANDLING

# SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för fastigheten Kampen 23 i Sofielunds industriområde i Malmö

---

### Innehållsförteckning

<b>SAMRÅDSREDOGÖRELSE .....</b>	<b>1</b>
<b>Kapitel 1 - Inledning .....</b>	<b>2</b>
Hur samrådet bedrivits .....	2
<b>Kapitel 2 - Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstaganden .....</b>	<b>3</b>
Myndigheter .....	3
Kommunala och regionala organ .....	12
Följande har avstått från att avge ett yttrande: .....	17
Övriga remissinstanser .....	17
Sakägare enligt fastighetsförteckning .....	19
Övriga, ej sakägare .....	19
<b>Kapitel 3 - Sammanfattning av ändringar efter samrådet.....</b>	<b>20</b>

## **Kapitel 1 - Inledning**

### **Hur samrådet bedrivits**

Samrådstiden var 3 november 2021 – 8 december 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-2017-127-44:

#### Länsstyrelsens formella synpunkter

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

#### *Riksintresse Kulturmiljövård 3kap. 6 § MB*

Planområdet omfattas av riksintresse Malmö [M 114]. Till riksintressets uttryck hör *"Industrialismens stad, med 1800-talets och det tidiga 1900-talets industribyggnader samt bebyggelse som speglar boende och levnadsförhållanden för olika samhällskikt."* Länsstyrelsen delar kommunens ställningstagande att detaljplanen inte riskerar att påtagligt skada riksintresset. **(1)**

#### *Risk för översvämning*

Länsstyrelsen konstaterar att planhandlingarna redogör för att det inom planområdet finns *"lägpunkter där det vid kraftigt regn kan samlas vatten, vilket kan leda till källaröversvämningar som kan behöva beaktas vid kommande bygglövshandläggning."* Länsstyrelsen menar att markens lämplighet prövas i detaljplaneprocessen och om källare inte är lämpliga ska detta regleras i plankartan. **(2)**

#### *Hälsa och säkerhet – markföroreningar*

Länsstyrelsen har sparsamt med uppgifter om objektet Kampen 23. I EBH-stödet finns information om att det varit en fröhandel (en lagerverksamhet). Objektet är branschklassat som en 4, dvs liten risk.

Länsstyrelsen bedömer det som mindre troligt att det finns markföroreningar i sådan omfattning att de utgör en risk för människors hälsa eller säkerhet. Men eftersom uppgifterna är så sparsamma samt det faktum att det bedrivits tre verksamheter i nära anslutning till fastigheten där klorerade ämnen använts så finns anledning att ändå genomföra en undersökning. Denna undersökning bör syfta till att utreda föroreningsförhållanden i såväl mark som grundvatten. Klorerade ämnen kan, om de finns i tillräckligt höga halter i grundvattnet, migrera upp i ångfas genom jordprofilen och utgöra ett problem inomhus i byggnader. Föroreningar kan ha spridits till fastigheten från omkringliggande områden.

Gällande detaljplan medger industriändamål. Merparten av ytan inom planområdet är hårdgjord och bebyggd med lager- och verksamhetsbyggnader samt markparkering. Planförslaget möjliggör att markanvändningen utökas till att även innehålla centrumändamål. Därmed kommer personer vistas inomhus stora delar av dagen inom området. Länsstyrelsen menar därför att mark och grundvatten bör bedömas utifrån misstanke om förorening.

Länsstyrelsen konstaterar att frågan om markföroreningar inte har utretts och redovisats tillfredsställande. Det ska av planhandlingarna och utredning framgå vilka markföroreningar som är aktuella inom området och vilka efterbehandlingar som krävs för att göra marken lämplig för ändamålet, vilket saknas. För att använda bestämmelsen i 4 kap. 14 § fjärde punkten PBL ska det vara säkerställt att marken genom avhjälpandeåtgärder blir lämplig för sitt ändamål, samt att avhjälpandeåtgärder är

realistiska och genomförbara. Åtgärderna ska vara så preciserade att det är möjligt för den enskilde fastighetsägaren att förutsäga vilka fysiska åtgärder som krävs och hur mycket de kan kosta. **(3)**

*Hälsa och säkerhet – verksamheter, risker för olyckor samt farligt gods*

Länsstyrelsen har lämnat synpunkter avseende risk kopplat till farlig verksamhet gällande Planprogram 6053 för Sofielund. Planförslaget lutar sig mot en riskutredning från planprogrammet som Länsstyrelsen har haft specifika synpunkter på.

Den nu aktuella detaljplanen medger *C1 Centrumändamål dock inte hotell, övernattning eller vårdcentral* samt *J Industri*. Industriändamålet står utan begränsning, d.v.s. all slags produktion, lagring och annan hantering av varor. Även om Länsstyrelsen anar att detta inte är syftet med planen, förefaller det högst olämpligt att i samma planområde medge all slags industriell produktion eftersom Centrumändamål medger en rad olika verksamheter bl.a. butiker, restauranger, kontor, gym, biografer, bibliotek. I användningen ingår även byggnader för religiösa ändamål, föreningslokaler, samlingslokaler och vuxenutbildning m.m.

Länsstyrelsen ser det svårt att kombinera *J – industri* med *C – centrumändamål* inom planområdet. Detta då storskaliga möteslokaler eller verksamheter som i sin natur förutsätter stadigvarande vistelse innehållande många människor är olämplig på platsen i förhållande till industriändamålet.

Länsstyrelsen ser det vidare som mycket svårt att möjliggöra för centrumändamål intill en Seveso-verksamhet såsom Stadex och de risker verksamheten medför. **(4)**

*Sevesoverksamhet*

I enlighet med kriterierna i MKB-förordningens bilaga 4 ska detaljplaner som omfattar markanvändning i närheten av Sevesoverksamheter alltid antas medföra en betydande miljöpåverkan och bli föremål för en miljöbedömning. I praktiken innebär ovanstående bland annat att en detaljplanprocess med tillhörande miljöbedömning ska genomföras för bl.a. samtliga bygglovspliktiga bostäder, kontors- och centrumlokaler med mera som skulle kunna beröras av en allvarlig kemikalieolycka på grund av närhet till Sevesoverksamhet (jfr 20012/18/EU artikel 15).

I direkt anslutning till planområdet finns AB Stadex som omfattas av lag (1999:381) om åtgärder för att förebygga och begränsa följderna av allvarliga kemikalieolyckor, Sevesolagstiftningen, på den högre kravnivån. I planprogrammet anges att eventuella uppmärksamhetsavstånd till nuvarande tillståndspliktiga verksamheter inom Sofielund industriområde behöver beaktas i den fortsatta planeringen. Vidare beskrivs att rekommendationen för uppmärksamhetsavstånd till fastighetsgränsen för Stadex verksamhet (Masugnen 23 och 24) är minst 70 meter från vid uppförande av ny markanvändning. Avståndet mellan planområdet och Stadex fastighetsgräns är ca 50 meter. Länsstyrelsen vill informera att av Stadex säkerhetsrapport framgår att olycka kan påverka omgivningen utanför verksamhetsområdet på ett avstånd även längre än de 70 meter som definierats som uppmärksamhetsavstånd. Inom Stadex verksamhetsområde förvaras och hanteras 53 ton ren propylenoxid, 108 ton propylenoxid i reaktionstankar och 3 ton fosforoxitriklorid som är klassat akut toxiskt samt naturgas till bränslepanna. Länsstyrelsen befarar att fortsatt utveckling mot okontrollerade och tillfälliga besöksintensiva arrangemang, festivaler samt återkommande kulturevenemang och konserter kan försvåra konsekvenserna vid en allvarlig kemikalieolycka.

Länsstyrelsen har tagit del av *Riskbedömning inför planprogram Amiralstaden och Station Persborg* daterad 2019-10-23. Länsstyrelsen konstaterar att riskbedömningen har utgått från planrådets nu gällande detaljplan med ändamålet industri. Kombinationen J och C1

ingår inte i denna riskbedömning. Den ökade risken aktuellt planförslag kan medföra är således inte bedömd i riskbedömningen. Dessutom påpekas i riskbedömningen att ... ”resultaten som presenteras i denna utredning ses som indikativa och är förenade med stora osäkerheter. I syfte att få en mer detaljerad och representativ riskbild kan en fullständig QRA genomföras med aktivt deltagande från anläggningsägarnas sida.” Utifrån avståndet till Stadex verksamhet från detaljplaneområdet på cirka 50 meter och osäkerheten i den genomförda riskbedömningen anses det inte klarlagt att föreslagen bebyggelse är lämplig med hänsyn till människors hälsa, säkerhet och risken för olyckor. Länsstyrelsen bedömer i detta sammanhang en kvantitativ riskanalys (QRA) med utgångspunkt i föreslagen detaljplaneändring utifrån riskerna med Stadex verksamhet är nödvändig för att kunna avgöra lämpligheten. Utredningen ska också beakta förutsättningarna i Stadex miljötillstånd för att säkerställa att planerad bebyggelse inte inskränker på Stadex tillståndsgivna verksamhet. Utredningen bör exempelvis ta höjd för förändringar inom tillståndsgiven verksamhet som kan innebära förflyttning av riskkällor inom Stadex fastigheter. Utredningen bör också särskilt värdera risken för negativa konsekvenser på människors hälsa då risker vid en allvarlig kemikalieolycka finns för irreversibla eller andra allvarliga och långvariga hälsoeffekter och inte endast begränsas till risken för dödsfall vilket tidigare genomförd riskbedömning begränsats till. (5)

#### *Farligt gods knuten till verksameters miljötillstånd*

I planprogram 6053 - Sofielunds verksamhetsområde år 2040 som aktuellt planförslag hänvisar till möjliggörs en gata för framkomlighet med tunga transporter med låg hastighet och hög trafiksäkerhet. Vidare beskrivs att cykelbana och breddad trottoar ska anläggas. Länsstyrelsen menar att farligt gods ska kunna köras utan att riskera trafiksäkerheten och indirekt den risk som transport av farligt gods i sig utgör i förhållande till de ändamål som föreslås i området. Rätten att få transportera farligt gods och vilka tidpunkter detta får ske är fastställda i verksamheternas miljötillstånd. Planeringen ska ta höjd för verksamheternas fulla miljötillstånd och rätten att företa transporter ska säkerställas. Länsstyrelsen anser att åtgärderna i trafikmiljön inte bör inbjuda till stadigvarande vistelse (t.ex. uteservering) intill de stråk som fortsatt behöver användas för transport av farligt gods (Norra Grängesbergsgatan) till eller från de verksamheter som är beroende av robusta transportstråk.

Länsstyrelsen bedömer att centrumändamål inte är en lämplig markanvändning då ändamålet bl.a. möjliggör uteserveringar, direkt invid väg med farligt gods. (6)

#### Länsstyrelsens rådgivning

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

#### *Undersökning av betydande miljöpåverkan*

Utifrån aktuellt underlag delar Länsstyrelsen kommunens bedömning att ett genomförande av planförslaget skulle kunna antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap. miljöbalken. Länsstyrelsen lämnar specifika råd avseende det fortsatta miljöbedömningsarbetet under rubriken Strategisk miljöbedömning nedan. (7)

#### *Strategisk miljöbedömning*

Utifrån aktuellt underlag menar Länsstyrelsen att ett genomförande av planförslaget skulle kunna riskera att medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap. miljöbalken. Detta på grund av det i enlighet med kriterierna i MKB-förordningens bilaga 4 ska detaljplaner som omfattar markanvändning i närheten av Sevesoverksamheter alltid antas medföra en betydande miljöpåverkan och bli föremål för en miljöbedömning. I praktiken innebär ovanstående bland annat att en detaljplanprocess med tillhörande miljöbedömning ska genomföras för bl.a. samtliga bygglövspliktiga bostäder, kontors- och

centrumlokaler med mera som skulle kunna beröras av en allvarlig kemikalieolycka på grund av närhet till Sevesoverksamhet (jfr 20012/18/EU artikel 15).

Länsstyrelsen råder därför kommunen att göra en strategisk miljöbedömning av aktuellt planförslag och att upprätta en miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap. miljöbalken. **(8)**

#### *Arkitektur och gestaltad livsmiljö – rådgivning om kulturmiljö*

Eftersom kommunen utgår från kvaliteter i befintliga byggnader, även om det lämnas utrymme för utveckling av dessa, menar Länsstyrelsen att det kan vara relevant att välja varsamhetsbestämmelser framför utformningsbestämmelser. Länsstyrelsen vill lyfta fram att även den repetitiva fönstersättningen längs Annelundsgatan är ett karaktärsdrag som förstärker områdets industrikaraktär. **(9)**

#### *Information om skyddsrum*

Länsstyrelsen noterar att det inom planområdet finns ett skyddsrum. Om genomförandet av planen förutsätter att skyddsrum avvecklas eller flyttas behöver kommunen ansöka om detta hos Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB). Länsstyrelsen rekommenderar att detta görs tidigt i planprocessen då det kan påverka detaljplanens genomförbarhet. För mer information se MSB:s hemsida. **(10)**

#### *Råd om planförfarande*

Länsstyrelsen påminner om att det av planbeskrivningen enligt 4 kap. 33 § PBL ska framgå om planen avviker från översiktsplanen, på vilket sätt den i så fall gör det och skälen för avvikelsen. Länsstyrelsen vill i detta sammanhang erinra om att länsstyrelsens granskningsyttrande enligt 3 kap. 20 § PBL gäller tillsammans med översiktsplanen. För planer som inte är förenliga med översiktsplanen eller länsstyrelsens granskningsyttrande ställer PBL krav på utökat förfarande och att det av kungörelse ska framgå om förslaget avviker från översiktsplanen eller länsstyrelsens granskningsyttrande. **(11)**

#### Länsstyrelsens bedömning

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

Länsstyrelsens samlade bedömning är att marken inte är lämplig för föreslagen markanvändning med hänsyn till hälsa och säkerhet - *risker från verksamhet och farligt gods*. Länsstyrelsen ser vidare att det kan vara svårt att i en fortsatt planprocess visa att markens lämplighet för föreslagen bebyggelse går att säkerställa. Mot bakgrund av detta kan Länsstyrelsen komma att kalla in planen för prövning enligt 11 kap. PBL.

#### *Stadsbyggnadskontorets kommentar:*

1. *Informationen är noterad.*
2. *Planbeskrivningen förtydligas under avsnitt 2.6 Dagvatten- och skyfallshantering 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.*
3. *En miljöhistorisk inventering av fastigheterna har genomförts för området (Miljöhistorisk inventering av Kampen 23 Malmö stad. Miljöfirman Konsult Sverige AB, Malena Thomé, 2021-05-31). Resultatet av denna har sammanfattats i planbeskrivningen under avsnitt 3.2 Markföroreningar. Sammanfattningsvis konstaterar inventeringen att det kan finnas misstankar om att marken inom vissa delar är förorenad. Inventeringen föreslår att en miljöteknisk markundersökning kommer att behöva genomföras i syfte att kartlägga och avgränsa eventuella markföroreningars utbredning inom planområdet. Resultatet redovisas efter att detaljplanen varit utskickad på granskning.*

4. *Gällande länsstyrelsens synpunkt kring olämplighet att kombinera J-industri i förhållande till C-centrumändamål har användningen J-industri inför granskning 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. Stadsbyggnadskontoret vill förtydliga att översiktsplanens plats specifika riktlinjer för Sofielunds verksamhetsområde anger att lämpliga användningar inom området avser verksamheter inom kategori handel, besöksnäring, etc. (i huvudsak) och kategori ytkrävande lager, tillverkning, etc. (en aktör). Stadsbyggnadskontorets bedömning är att Z-verksamheter ingår i denna definition då användningen möjliggör för service, lager, verkstäder, tillverkning med tillhörande försäljning, partihandel och annan jämförlig verksamhet med begränsad omgivningspåverkan, och bör därmed ses mer lämplig i förhållande till C-centrumändamål.*

*Gällande länsstyrelsens synpunkt kring olämplighet att planlägga för C-centrumändamål intill Sevesoverksamhet hänvisar stadsbyggnadskontoret till nedanstående punkt 5, Sevesoverksamhet för redogörelse av hur planförslaget beaktar risksfrågan. Stadsbyggnadskontoret har även beaktat länsstyrelsens synpunkt om att planförslaget inte bör inbjuda till stadigvarande vistelse (t.ex. uteservering) intill de stråk som fortsatt behöver användas för transport av farligt gods (Norra Grängesbergsgatan). Möjlighet till uteservering regleras därmed bort och planbestämmelse "C1 - Centrumändamål, inte hotell, inte övernattningscentral" kompletteras inför granskning med "inte uteservering mot Norra Grängesbergsgatan".*

5. *Avseende Länsstyrelsens synpunkt kring att planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan och bli föremål för miljöbedömning i och med närhet till Sevesoverksamhet Stadex:*

*Stadsbyggnadskontoret vill uppmärksamma att den lagstiftning som Länsstyrelsen hänvisar till, MKB-förordningens bilaga 4 från 1998 har ersatts med miljöbedömningsförordningen (2017:966). Den tidigare förordningen gäller för bedömning av planer som påbörjats före ikraftträdandet 1 jan 2018, vilket inte är fallet i denna detaljplan som fick planuppdrag i april 2021.*

*Enligt stadsbyggnadskontorets tolkning av gällande rätt, dvs miljöbedömningsförordningen, så innebär inte planläggning i närheten av en Sevesoverksamhet per automatik att planen ska antas medföra en betydande miljöpåverkan som i sin tur innebär att en strategisk miljöbedömning måste utföras. Av 5 § 7 pt. i miljöbedömningsförordningen framgår det att en undersökning enligt 6 kap. 6 § miljöbalken ska identifiera omständigheter som i det enskilda fallet talar för eller emot en betydande miljöpåverkan ifrån riskerna för människors hälsa eller för miljön till följd av allvarliga olyckor eller andra omständigheter. Häri bör utgångspunkten då vara att en betydande miljöpåverkan får antas om planens genomförande kan öka risken för eller följderna av en allvarlig olycksbändelse med anledning av planens lokalisering i förhållande till en Sevesoverksamhet. Dessa bestämmelser anser vi uppfyller det krav som följer av artikel 13 och 15 i Sevesodirektivet.*

*Stadsbyggnadskontoret anser således att bara det faktum att det finns en Sevesoverksamhet i närheten inte per automatik innebär att betydande miljöpåverkan kan antas utan att riskens storhet måste först bedömas i undersökningsförarbetet. Huruvida risken ifråga ökar i den utsträckning som ovan redogjorts för är tydligt kopplat till avståndet mellan planerade verksamheter och den befintliga Sevesoverksamheten.*

Utifrån ovanstående är Stadsbyggnadskontorets ställningstagande att planområdets lokalisering i förhållande till Stadex Sevesoverksamhet samt de risker och konsekvenser det kan medföra för människors hälsa och säkerhet är marginella och hanterbara.

Stadsbyggnadskontoret styrker Länsstyrelsens påpekande om att avståndet mellan planområdet och Stadex fastighetsgräns till Masugnen 24 är ca 50 meter.

Stadsbyggnadskontoret vill dock belysa att det inom Stadex fastighet Masugnen 24 och den norra delen av Masugnen 23 inte finns någon farlig kemikaliehantering. I Stadex miljötillstånd framgår att det är främst propylenoxid som kan innebära risk vilket redovisas på sida 30 i riskutredningen och i planbeskrivningen under avsnitt 3.2 Risker och säkerhet. Produktionsanläggning och farliga kemikalier är lokaliserade i södra delen av Masugnen 23, minst 150 meter från fastighetsgräns för Masugnen 23 till aktuellt planområde. Enligt bilaga 4 Rättsutredning, tillhörande Riskbedömning inför planprogram Amiralstaden och Station Persborg, ÅF (2019), kan Stadex inte flytta den dit inom sitt nuvarande miljötillstånd.

Stadsbyggnadskontoret saknar möjlighet att uppge exakt lokaliseringen av cisterner och kemikaliehantering då det i sig innebär en risk att sprida den informationen. Den information som finns tillgänglig enligt miljöförvaltningen är att kemikaliehanteringen ligger i ett förråd söder om den stora produktionsanläggningen som pekas ut på kartan under avsnitt 3.2 Risker och säkerhet i planbeskrivningen, vilket i sig ökar avståndet ytterligare till Kampen 23. En plats-specifik riskbedömning för själva planområdet samt information om att riskkällan inte kan flyttas närmare fastighetsgränsen i Stadex nuvarande miljötillstånd kompletterats planhandlingen för att förstå riskaspekten utifrån avstånd till riskkällan.

Avseende Länsstyrelsens synpunkt kring oklarheter i genomförd riskbedömning samt behov av kompletterande kvantitativ riskanalys (QRA) för ändamålet J och C1:

Stadsbyggnadskontoret anser att Riskbedömning inför planprogram Amiralstaden och Station Persborg, ÅF (2019) som planförslaget hänvisar till redogör för det som Länsstyrelsen efterfrågar; gällande en bedömning av risker för människors hälsa och säkerhet som aktuellt planförslag kan medföra i och med planläggning i närhet till Stadex verksamhet.

Stadsbyggnadskontorets gör bedömningen att utförda riskanalyser och underlag är tillräckliga och att föreslagen markanvändning är lämplig. Stadsbyggnadskontoret ser inte behovet av ytterligare riskutredning då detaljplanen huvudsakligen syftar till att möjliggöra permanent bygglov för att befintlig dagligvaru- och grossisthandel samt kontor ska kunna fortsätta verka inom planområdet.

Ställningstagandet bygger på att lokalisering och lämplighet av föreslagen markanvändning är beprövad med hänvisning till att planförslaget förhåller sig till dem säkerhetsavstånd och markanvändningar som anges i riskzonkartan. Stadsbyggnadskontoret tillsammans med miljöförvaltningen och räddningstjänsten har utifrån genomförd riskutredning gjort en sammanvägd bedömning av lämpliga säkerhetsavstånd. Riskutredningens slutsatser har sammanfattats i en riskzonkarta som redovisas under avsnitt 3.2 Risker och säkerhet i planbeskrivningen. Riskzonkartan har i planförslaget utgjort ett stöd i lämplighetsprövningen över vilka användningar som är möjliga inom planområdet i förhållande till lämpliga säkerhetsavstånd till närbelägna riskkällor inom Sofielunds verksamhetsområde.

Inför granskning har J-industri ersatts med Z-verksamheter. De plats-specifika riktlinjerna anger att Sofielund är ett verksamhetsområde inom kategori handel, besöksnäring, etc. (i huvudsak) och kategori ytkrävande lager, tillverkning, etc. (en aktör).



Stadsbyggnadskontorets bedömning är att Z-verksamheter ingår i denna definition då användningen möjliggör för service, lager, verkstäder, tillverkning med tillhörande försäljning, partihandel och annan jämförlig verksamhet med begränsad omgivningspåverkan. Planförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande och har inte ett betydande intresse för allmänheten.

Även om kombinationen J och C1, eller Z och C1 inte utretts specifikt i riskbedömningen vill Stadsbyggnadskontoret betona att i formuleringen av riskutredningens innehåll och avgränsning har man tagit höjd för och beaktat konsekvenserna av att fler människor kommer att röra sig i hela Sofielunds verksamhetsområde efter planprogrammets införlivande. På sida 13–14 i riskutredningen redogörs för att J (område A) med ett tillskott av 400 personer inom handel och mindre verksamheter (område 2) har utretts för planområdet. Den ökade risken aktuellt planförslag kan medföra kan därmed anses utredd i och med att planförslagets markanvändningar utgår från riskutredningens avgränsning. Avseende personbelastning bedöms det viktigt att behålla det stora perspektivet av hela Sofielunds verksamhetsområde och inte bara det specifika planområdet. En kompletterande bedömning om framtida personbelastning har därför gjorts i planhandlingen för att ett långsiktigt perspektiv ska kunna bedömas avseende lämpligheten att införa besöksintensiv verksamhet i Sofielunds verksamhetsområde.

Stadsbyggnadskontoret vill även betona att planförslaget har tagit ställning till en inskränkning av byggrätten i syfte att undvika en högre persontäthet till området vilket en tillbyggnad/utbyggnad kunnat medge. Genom att begränsa mark som får bebyggas och reglera högsta tillåtna nockhöjd säkerställer planförslaget att endast befintliga byggnaders utbredning och våningstal möjliggörs. Ingen ny byggrätt tillkommer som tillåter en expansion av lokalyta inom fastigheten med en ökad persontäthet som följd. Stadsbyggnadskontoret har även tagit ställning till att reglera placering av persontäta funktioner så som uteserveringar längre bort från riskkällan och Norra Grängesbergsgatan med transporter av farligt gods, vilket bifogas granskningshandlingarna. Detaljplanen utesluter även möjlighet till all typ av känslig markanvändning i form av boende, övernattning och vårdcentral. Genom ovanstående regleringar i plankartan begränsas omfattningen av hur fastigheten kan nyttjas med olika typer av verksamheter. Vid efterföljande bygglovsprövning sker även en slutgiltig lämplighetsprövning av kommande markanvändning, där riskzonkartan ska fungera som ett stöd i bedömningen. Eventuella platsspecifika säkerhetsåtgärder behovsprövas i samråd mellan exploatör, räddningstjänsten och stadsbyggnadskontoret. För tillfälliga besöksintensiva verksamheter och evenemang sker tillståndsprövning hos polismyndigheten.

Avseende Länsstyrelsens synpunkt kring oklarheter gällande redovisning av detaljplanens konsekvenser för förutsättningarna i Stadex miljö tillstånd:

Stadsbyggnadskontoret anser att Riskbedömning inför planprogram Amiralstaden och Station Persborg, ÅF (2019) som planförslaget hänvisar till redogör för det som Länsstyrelsen efterfrågar; gällande en bedömning av planförslagets inverkan på Stadex miljö tillstånd.

I Stadex miljö tillstånd finns tillämpligt beslutsunderlag som legat till grund för bedömningen. En rättsutredning och sammanfattning av förutsättningarna i Stadex miljö tillstånd har tidigare genomförts och finns beskriven i bilaga 4 Rättsutredning, tillhörande Riskbedömning inför planprogram Amiralstaden och Station Persborg, ÅF (2019). Rättsutredningens slutsatser avseende förutsättningarna och rättsverkan av Stadex miljö tillstånd har lästs och kommenterats av miljöförvaltningen, räddningstjänsten och planavdelningen.

Stadex miljö tillstånd avser tillverkning, lagring och ompackning av stärkelsesderivat inom Masugnen 23 och 24. Av bedömningen framgår att Stadex är bundna till att bedriva sin verksamhet i enlighet med vad som står beskrivet i ansökningshandlingarna. Mindre ombyggnader av anläggningsdelar och ändringar i verksamheten som saknar betydelse ur störnings synpunkt för människors hälsa eller miljön får normalt utföras utan nytt tillstånd eller anmälan till tillsynsmyndigheten.

Stadex uppger i tillståndsansökan att nybyggnation endast är aktuellt för möjligtvis ett lager för färdigprodukt inom fastigheterna. Eventuella förändringar vad gäller processteg och utrustning, kommer att ske inom befintliga byggnader. Dessa ändringar är inte närmre beskrivna i ansökan och finns inte med i miljökonsekvensbeskrivningen och omfattas alltså inte av miljö tillståndet. I och med att Stadex miljö tillstånd endast omfattar befintlig verksamhet innebär det att kommande ändringar som medför störning av betydelse, som Stadex inte informerat om i ansökan inte kan ske utan en ny tillståndsprövning.

Rättsutredningens slutsats är att Stadex är således begränsade enligt sitt tillstånd att bedriva verksamheten i de anläggningar som idag finns på fastigheten. Stadex har således inte möjlighet att förflytta sin verksamhet inom fastigheten på ett sätt som skulle påverka människors hälsa eller miljön utan att myndigheternas tillstånd har givits.

Slutsatser avseende Stadex påverkan på omgivningen, och dess rättskraftiga tillstånds påverkan, kan således dras i förhållande till nuvarande placering av lokalerna inom fastigheterna där Stadex idag bedriver sin verksamhet (och inte utifrån fastighetsgräns som Länsstyrelsen påpekar). Framtida förändringar som sker i samråd med myndigheten måste emellertid beaktas vid framtida planläggning. Planförslaget bedöms inte föreslå förändringar som äventyrar Stadex verksamhet utifrån vad nuvarande miljö tillstånd anger.

Avseende Länsstyrelsens synpunkt gällande att kompletterande utredning bör även värdera risken för negativa konsekvenser på människors hälsa och inte endast begränsas till risken för dödsfall vilket tidigare genomförd riskbedömning begränsats till:

För riskutredningen användes AEGL-3 som var dåvarande standard för antalet omkomna. AEGL-3 utgår från koncentrationen av gasutsläpp samt tidsaspekten på 30 minuter som gör att AEGL-3 är mer robust i jämförelse med AEGL-2 för risk för skador. AEGL-2 har inte heller någon praxis på vilka värden som är acceptabla vid risk för skador. Enligt AF som tagit fram utredningen är det svårt att definiera vart gränsvärdena går för AEGL-2 och att det därmed finns osäkerheter i hur AEGL2-värdena konkret ska användas för att värdera risken. Räddningstjänsten Syd anser att det inte heller är motiverat att nu diskutera AEGL2-värden (risk för irreversibla skador), bla för att det inte går att ständigt uppdatera rapporter utifrån nya önskemål och riktlinjer. Denna information kompletteras till planhandlingen.

6. Planförslaget utgör inget hinder för omgivande verksamheters möjligheter att fortsättningsvis kunna transportera farligt gods längs Norra Grängesbergsgatan. Stadsbyggnadskontoret har beaktat länsstyrelsens synpunkt om att planförslaget inte bör inbjuda till stadigvarande vistelse (t.ex. uteservering) intill de stråk som fortsatt behöver användas för transport av farligt gods (Norra Grängesbergsgatan). Möjlighet till uteservering regleras därmed bort och planbestämmelse "C1 - Centrumändamål, inte hotell, inte övernattning, inte vårdcentral" kompletteras inför granskning med "inte uteservering mot Norra Grängesbergsgatan".
7. Länsstyrelsens yttrande är felaktigt. Stadsbyggnadskontorets bedömning inför samrådet och vad som framgår i planbeskrivningen är att detaljplanens genomförande bedöms inte medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap 3§ miljöbalken. Denna

*bedömning kvarstår inför granskning av planförslaget. Motivet till bedömningen redogörs för i planbeskrivningen under avsnitt 3.1 Bedömning av miljöpåverkan.*

8. *Stadsbyggnadskontoret vill uppmärksamma att den lagstiftning som Länsstyrelsen hänvisar till, MKB-förordningens bilaga 4 från 1998 har ersatts med miljöbedömningsförordningen (2017:966). Den tidigare förordningen gäller för bedömning av planer som påbörjats före ikraftträdandet 1 jan 2018, vilket inte är fallet i denna detaljplan som fick planuppdrag i april 2021.*

*Enligt stadsbyggnadskontorets tolkning av gällande rätt, dvs miljöbedömningsförordningen, så innebär inte planläggning i närheten av en Sevesoverksamhet per automatik att planen ska antas medföra en betydande miljöpåverkan som i sin tur innebär att en strategisk miljöbedömning måste utföras. Av 5 § 7 pt. i miljöbedömningsförordningen framgår det att en undersökning enligt 6 kap. 6 § miljöbalken ska identifiera omständigheter som i det enskilda fallet talar för eller emot en betydande miljöpåverkan ifrån riskerna för människors hälsa eller för miljön till följd av allvarliga olyckor eller andra omständigheter. Här bör utgångspunkten då vara att en betydande miljöpåverkan får antas om planens genomförande kan öka risken för eller följderna av en allvarlig olyckshändelse med anledning av planens lokalisering i förhållande till en Sevesoverksamhet. Dessa bestämmelser anser vi uppfyller det krav som följer av artikel 13 och 15 i Sevesodirektivet.*

*Stadsbyggnadskontoret anser således att bara det faktum att det finns en Sevesoverksamhet i närheten inte per automatik innebär att betydande miljöpåverkan kan antas utan att riskens storhet måste först bedömas i undersökningsförfarandet. Huruvida risken ifråga ökar i den utsträckning som ovan redogjorts för är tydligt kopplat till avståndet mellan planerade verksamheter och den befintliga Sevesoverksamheten.*

*Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att de risker som föreligger i och med närhet till Sevesoverksamhet bedöms inte vara av den graden att detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan och vara föremål för en strategisk miljöbedömning. Motivet till bedömningen redogörs för ovan i punkt 5 Sevesoverksamhet i denna samrådsredogörelse. Ett förtydligande kring stadsbyggnadskontorets resonemang och ställningstagande kompletteras även planbeskrivningen under avsnitt 3.2 Risker och säkerhet.*

9. *Avseende Länsstyrelsens yttrande att de föreslagna utformningsbestämmelserna bör ändras till varsambetsbestämmelser har planarbetet beaktat att en reglering av bestämmelserna som varsambet och inte utformning skulle kunna hindra en flexibla ombyggnation och utveckling av fastigheten. Genom att reglera med utformningsbestämmelser bedöms befintliga kulturvärden kunna bibehållas vid en potentiell utveckling eller ombyggnation av befintlig bebyggelse inom fastigheten.*
10. *Informationen är noterad. Planbeskrivningen har kompletterats under avsnitt 4.2 Tekniska genomförandefrågor med en redogörelse för skyddsrummets läge inom planområdet. Planförslagets genomförande påverkar inte skyddsrummets läge och funktion och bedöms fortsatt kunna finnas kvar på platsen.*
11. *Inför samråd omfattade planförslaget användningen J-industri. Stadsbyggnadskontoret har i efterhand uppmärksammat att planen då avvek från översiktsplanen som för planområdet anger markanvändningen ny blandad stadsbebyggelse. Inom blandad stadsbebyggelse ska inga nya verksamheter etableras som innebär omgivningsstörningar av olika slag, oacceptabla risker för omgivningen eller är alltför ytkrävande. Inför granskning har J-industri ersatts med Z-verksamheter och planbeskrivningen har kompletterats med ett förtydligande resonemang om planförslagets överensstämmelse med översiktsplanen och dess plats specifika riktlinjer för Sofielunds verksamhetsområde under avsnitt 5.3 Tidigare Ställningstaganden-Översiktsplan. De plats specifika riktlinjerna anger att Sofielund är*

*ett verksamhetsområde inom kategori handel, besöksnäring, etc. (i huvudsak) och kategori ytkrävande lager, tillverkning, etc. (en aktör). Stadsbyggnadskontorets bedömning är att Z-verksamheter ingår i denna definition då användningen möjliggör för service, lager, verkstäder, tillverkning med tillhörande försäljning, partihandel och annan jämförlig verksamhet med begränsad omgivningspåverkan. Planförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande och har inte ett betydande intresse för allmänheten. Stadsbyggnadskontorets ställningstagande är att planförslaget därmed fortsättningsvis handläggs med standardförfarande.*

**Kommunala lantmäterimyndigheten Malmö stad**, diarienummer SBN-2017-127-34:

Fastighetsindelningsbestämmelser

Stryk under 2.7 Administrativa bestämmelserna hela stycket om Fastighetsindelningsbestämmelser för det är fel. Det står rätt under 5.3 att fastighetsindelningsbestämmelsen upphör.

*Stadsbyggnadskontorets kommentar:*

*Avsnitt 2.7 Administrativa bestämmelser- fastighetsindelningsbestämmelser har strukits.*

**Kommunala och regionala organ**

**Tekniska nämnden**, diarienummer SBN-2017-127-47:

Parkering, angöring och leveranser

Möjligheten till parkering och angöring i det nordöstra hörnet skall tas bort och detta skall bekostas av exploitören. Idag sker parkering och angöring delvis på mark som inte ingår i fastigheten och lösningen är inte bra ur trafiksäkerhetssynpunkt då den är placerad mycket nära korsningen.

Det bör tydliggöras i planbeskrivningen var leveranser till fastigheten ska ske. I första hand bör sophämtning och leveranser lösas från parkeringsytan på kvartersmarken i söder.

Angöring till fastigheten kan ske från Norra Grängesbergsgatan och Annelundsgatan, men planbeskrivningen bör kompletteras med en text om att detta gäller där reglering tillåter vid tillfället. **(1)**

Infart

En justering (minskning av smågatsten) vid fastighetens södra infart från Norra Grängesbergsgatan behöver genomföras. Detta för att den skall stämma bättre överens med verkligheten. Detta skall bekostas av exploitören. **(2)**

Genomförande

Det står angivet att ”Tillträde för räddningstjänstens fordon ska anordnas inom området”. Detta kan misstolkas som att det innefattar alla räddningstjänstens fordon och på all mark inom området. Förutsättningarna för tillträde för släckbil kontra utrymningsfordon är olika. De allmänna gatorna garanterar alltid framkomlighet i form av 3 meter fri bredd för släckfordon, men eventuella höjdfordon, maskinstegar alternativt stegbilar kräver platsreservation i form av 5 meter bred och 12 meter lång uppställningsplats. Sådana platsreservationer går inte att upprätta på allmän plats. Anordningar för utrymning ska upprättas på mark som fastighetsägaren har rådighet över för att kunna garantera beständighet över tid. Det ska tydligt framgå i detaljplanen att det som avses är räddningstjänstens fordon för släckning. Det är även rekommenderat att det framgår att det

är fastighetsägaren som ansvarar för samtliga anordningar för utrymning, inklusive uppställningsplats om det utgör den valda lösningen. **(3)**

*Stadsbyggnadskontorets kommentar:*

1. *Planbeskrivningen förtydligas under 2.5 Trafik med beskrivning av vart leveranser, sophämtning och angöring till fastigheten ska ske, samt att möjligheten till parkering och angöring i det nordöstra hörnet skall tas bort. Planbeskrivningen förtydligas under 4.3 Ekonomiska genomförandefrågor att möjligheten till parkering och angöring i det nordöstra hörnet skall tas bort och detta skall bekostas av exploitören.*
2. *Planbeskrivningen förtydligas under 4.3 Ekonomiska genomförandefrågor att en justering vid fastighetens södra infart från Norra Grängesbergsgatan behöver genomföras och att detta skall bekostas av exploitören.*
3. *Planbeskrivningen förtydligas under 4.2 Tekniska genomförandefrågor att det är räddningstjänstens fordon för släckning som avses. I samma avsnitt framgår att det är exploitören som ansvarar för att åtkomligheten för utrymning och uppställningsplats är säkerställd i samband med bygglövsansökan.*

**Miljönämnden**, diarienummer SBN-2017-127-46:

Miljönämndens ställningstagande

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

- Genomförande av markundersökning 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.
- 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.

Miljönämndens yttrande

Miljönämnden vill framföra synpunkter inom följande områden.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Detaljplanen föreslår att markanvändning J (industri) ska kvarstå för planområdet och kompletteras med markanvändning C (centrumändamål), med begränsningen att hotell, övernattning och vårdcentral inte ska tillåtas. Planområdet är redovisat som ny blandad stadsbebyggelse i gällande översiktsplan, inte existerande verksamhetsområde som anges i planbeskrivningen (sid 19-20). I ny blandad stadsbebyggelse är det inte lämpligt med markanvändning J, då denna även tillåter tung industri, varför miljönämnden bedömer att förslaget till detaljplan inte överensstämmer med gällande översiktsplan. **(1)**

Markföroreningar

Det finns ett pågående markärende hos miljöförvaltningen (MN-2021-6501). Eventuella föroreningar i mark är inte utredda i förhållande till föreslagen markanvändning. Markundersökning ska genomföras efter samrådsskedet, varför miljönämnden avvaktar med synpunkter till granskningsskedet. Här bör provtagning av grundvatten ingå. **(2)**

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 framförallt 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. 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. **(3)**

#### Dagvatten

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. **(4)**

#### *Stadsbyggnadskontorets kommentar:*

- 1. Inför samråd omfattade planförslaget användningen J-industri. Stadsbyggnadskontoret har i efterhand uppmärksammat att planen då avvek från översiktsplanen som för planområdet anger markanvändningen ny blandad stadsbebyggelse. Inom blandad stadsbebyggelse ska inga nya verksamheter etableras som innebär omgivningsstörningar av olika slag, oacceptabla risker för omgivningen eller är alltför ytkrävande. Inför granskning har J-industri ersatts med Z-verksamheter och planbeskrivningen har kompletterats med ett förtydligande resonemang om planförslagets överensstämmelse med översiktsplanen och dess plats specifika riktlinjer för Sofielunds verksamhetsområde under avsnitt 5.3 Tidigare Ställningstaganden-Översiktsplan. De plats specifika riktlinjerna anger att Sofielund är ett verksamhetsområde inom kategori handel, besöksnäring, etc. (i huvudsak) och kategori ytkrävande lager, tillverkning, etc. (en aktör). Stadsbyggnadskontorets bedömning är att Z-verksamheter ingår i denna definition då användningen möjliggör för service, lager, verkstäder, tillverkning med tillhörande försäljning, partihandel och annan jämförlig verksamhet med begränsad omgivningspåverkan. Planförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande och har inte ett betydande intresse för allmänheten. Detaljplanen kommer därmed fortsättningsvis handläggas med standardförfarande i samband med beslut om granskning.*
- 2. En miljöhistorisk inventering av fastigheten har genomförts för området (Miljöhistorisk inventering av Kampen 23 Malmö stad. Miljöfirman Konsult Sverige AB, Malena Thomé, 2021-05-31). Resultatet av denna har sammanfattats i planbeskrivningen under avsnitt 3.2 Markföroreningar. Sammanfattningsvis konstaterar inventeringen att det kan finnas misstankar om att marken inom vissa delar är förorenad. Inventeringen föreslår att en miljöteknisk markundersökning kommer att behöva genomföras i syfte att kartlägga och avgränsa eventuella markföroreningars utbredning inom planområdet. Resultatet redovisas efter att detaljplanen varit utskickad på granskning.*
- 3. 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.*

4. *Planbeskrivningen förtydligas under avsnitt 2.6 Dagvatten- och skyfallshantering 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.*

**Fritidsnämnden**, diarienummer SBN-2017-127-39:

Fritidsnämnden har inga synpunkter avseende detaljplan för fastigheten Kampen 23 i Sofielunds industriområde, Dp 5749.

**Kulturnämnden - Malmö Muséer**, diarienummer SBN-2017-127-45:

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 utsmyckning, 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.

I Malmö stads översiktsplan beskrivs kulturen som kittet som håller samman samhällen. Under kapitlet ”Kultur och delaktighet”, beskrivs vikten av att planera miljöer som stödjer människors möten och interaktion. Strategierna till kapitlet belyser vikten av att implementera kulturen och ska vara vägledande för stadens planeringsprocesser. Kulturstrategin är ett kommunövergripande strategidokument vilket med fördel bör användas och hänvisas till i det fortsatta planarbetet. **(1)**

Kulturnämnden anser att föreslagen detaljplan skapar möjligheter för målbilden i planprogrammet för Sofielunds verksamhetsområde att uppnås. Genom breda markanvändningsbestämmelser skapas möjligheter för en diversifierad användning av fastigheten, vilket är positivt för områdets utveckling över tid. Det är även förenligt med den övergripande målbilden för området.

Ett möjligt framtida utvecklingsbehov av mindre byggnader på fastigheten skulle kunna uppstå i samband med att området utvecklas. Kulturnämnden anser därför att det bör övervägas att tillåta byggnader, såväl permanenta som tillfälliga, i mindre skala och omfång på parkeringsytan (i förslaget angiven med bestämmelse n1) i den södra delen av fastigheten. **(2)**

Kulturnämnden anser slutligen att de föreslagna utformningsbestämmelserna för den befintliga bebyggelsen är motiverade utifrån byggnadernas kulturvärden. De bör dock ändras från utformningsbestämmelser till varsamhetsbestämmelser eftersom de avser befintlig bebyggelse. **(3)**

*Stadsbyggnadskontorets kommentar:*

1. *Planförslaget bedöms vara förenligt med dem strategier som anges i översiktsplanens kapitel ”Kultur och delaktighet”. Malmö Kulturstrategi 2014–2020 bifogas under 5.4 i planbeskrivningen som underlagsmaterial till planarbetet.*
2. *Inom planområdets närhet finns Stadex som omfattas av Sevesolagstiftning och innehar tillstånd för miljöfarlig verksamhet. Ur risksynpunkt är det i första hand viktigt att inte stimulera åtgärder eller lösningar som bidrar till en för hög täthet av människor i området, vilket har beaktats i planförslaget genom begränsning av byggrätten och föreslagen markanvändning.*

*Möjligheten till att uppföra mindre byggnader inom parkeringsytan i fastighetens södra del har i planarbetet bedömts olämpligt med hänvisning till den ökning av risk för människors hälsa och säkerhet som ett möjliggörande av ytterligare permanenta som tillfälliga byggnader innebär.*

*I och med att planförslaget medger C-centrumändamål och Z-verksamheter som möjliggör för en bred användning av fastigheten säkerställer planförslaget en möjlig framtida utveckling mot lokaler till fördel för kultur- och föreningslivet.*

- 3. Avseende kulturnämndens yttrande att de föreslagna utformningsbestämmelserna bör ändras till varsambetsbestämmelser har planarbetet beaktat att en reglering av bestämmelserna som varsambet och inte utformning skulle kunna hindra en flexiblere ombyggnation och utveckling av fastigheten. Genom att reglera med utformningsbestämmelser bedöms befintliga kulturvärden kunna bibehållas vid en potentiell utveckling eller ombyggnation av befintlig bebyggelse inom fastigheten.*

### **VA Syd - avfall, diarienummer SBN-2017-127-41:**

Avfallshanteringen är väl beskriven under rubriken 2.6 Teknisk försörjning. Beteckningen C Centrumändamål medger restaurangverksamhet. Om det i framtiden etableras restauranger med fettavskiljare inom planområdet måste angöring och uppställningsplats för tömningsfordon säkerställas i anslutning till fettavskiljarens anslutningspunkt. För övrigt har VA SYD Avfall inga synpunkter på förslaget till detaljplan.

### **VA Syd – Ledningsnätsavdelningen, diarienummer SBN-2017-127-38:**

#### Planbeskrivningen

Pågående förtätning av staden är en utmaning för alla, men framtagning av nya detaljplaner innebär samtidigt en möjlighet att bättre kunna hantera pågående och framtida klimatförändringar. Om vi kan bygga robust och hållbart, så bidrar det till att städer och orter kan fortsätta växa genom förtätning utan att orsaka problem som kan bli kostsamma ur samhällsekonomisk synpunkt. En förutsättning för hållbar utveckling är att alla bidrar och känner ansvar för att åstadkomma en robust och hållbar stad. Fördelningen allmän platsmark/kvartersmark är ca 30/70, därför har det mycket stor betydelse att insatser för att ta hand om vatten utförs även på kvartersmark. På <https://platsforvattnet.vasyd.se/> finns det många goda exempel. Kontakt kan även tas med VA SYD:s projektgrupp "Plats för vattnet".

I kapitlet *Vattenkvalitet* borde det resoneras kring bestämmelsen f5 om kopparlist i plankartan. Byggnadsmaterial påverkar i hög grad dagvattnets kvalitet. Koppar är en vanlig förorening i dagvatten som är svår att avskilja innan den når recipienten. Höga kopparhalter är skadligt för vattenlevande organismer. Det enklaste sättet att minska halterna och mängderna av denna förorening är att undvika att använda denna typ av byggnadsmaterial. **(1)**

Flera planbestämmelser gällande byggnadens utformningsdetaljer finns redan i plankartan. VA SYD anser att även bestämmelser om gröna tak och väggar isåfall också skulle kunna läggas till. Planområdet har en hög hårdgjordhetsgrad idag och kompensationsåtgärder som gröna tak och väggar borde uppmuntras för att dels skapa möjlighet för att minska avrinningen men också för att öka luftkvaliteten i området. **(2)**

*Stadsbyggnadskontorets kommentar:*

- 1. Gällande planbestämmelsen f5 "Taklist i kopparplåt ska finnas", ändras formuleringen till "Taklist i grönärgad plåt ska finnas". Stadsbyggnadskontoret vill förtydliga att befintlig taklist i grönärgad plåt utgör ett av få dekorativa inslag i fasaden för den norra byggnaden. Utsmyckning i form av grönärgad taklist ska ingå i byggnadens fasadutformning i syfte att bibehålla ett*



*karaktäristiskt uttryck för den norra byggnaden. Planbeskrivningen förtydligas under avsnitt 2.2 Utformning – f5 och 3.2 Vattenkvalitet med att koppjarplåten kan bytas ut mot annat material med likvärdiga egenskaper vid framtida renovering eller ombyggnation.*

2. *Anseende kommentar om att gröna tak och väggar bör regleras som en utformningsbestämmelse så regleras detta inte i plankartan. Planbeskrivningen förtydligas under avsnitt 2.6 Dagvatten- och skyfallsbantering 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.*

#### **Räddningstjänsten Syd, diarienummer SBN-2017-127-42:**

##### Riskhänsyn

Räddningstjänsten Syd ser positivt på att kvartersmark Centrum i plankartan förtydligats med att hotell, övernattnig och vårdcentral inte är tillåtet. Räddningstjänsten Syd noterar att samlingslokaler ingår i kvartersmark Centrum och anser att det bör begränsas till Samlingslokal utan betydande besöksantal i planbestämmelserna.

##### Brandvattenförsörjning

Brandposter finns i området i tillräcklig omfattning.

##### Insatstid

Området ligger inom normal insatstid.

##### Räddningstjänstens tillgänglighet

Räddningstjänstens tillgänglighet bedöms som god.

*Stadsbyggnadskontorets kommentar:*

*Gällande reglering av samlingslokaler utan betydande besöksantal så regleras inte detta i planbestämmelserna. Planförslaget möjliggör för en rad olika verksamheter genom C1 - Centrumändamål, men i och med att plankartan endast reglerar befintlig bebyggelses utbredning och omfattning sker en indirekt begränsning kring omfattningen av olika besöksintensiva verksamheter som kan tänkas komma på plats. Stadsbyggnadskontoret vill förtydliga att vilka verksamheter som potentiellt kan tillkomma inom planområdet och dess förväntade besöksantal fastställs utifrån vad som faktiskt prövas i bygglovsprocessen vilket bifogas i planbeskrivningen under avsnitt 2.2 Bebyggelse.*

*Stadsbyggnadskontoret har även beaktat länsstyrelsens synpunkt om att planförslaget inte bör inbjuda till stadigvarande vistelse (t.ex. uteservering) intill de stråk som fortsatt behöver användas för transport av farligt gods (Norra Grängesbergsgatan). Möjlighet till uteservering regleras därmed bort och planbestämmelse "C1 - Centrumändamål, inte hotell, inte övernattnig, inte vårdcentral" kompletteras inför granskning med "inte uteservering mot Norra Grängesbergsgatan".*

#### **Tillgänglighetsrådgivaren, Malmö stad, diarienummer SBN-2017-127-26:**

Inga synpunkter på föreslagen plan.

#### **Följande har avstått från att avge ett yttrande:**

**Arbetsmarknads- och socialnämnden**, diarienummer SBN-2017-127-33:

**Region Skåne - regionala utvecklingsnämnden**, diarienummer SBN-2017-127-43:

#### **Övriga remissinstanser**

**Skanova Access AB**, diarienummer SBN-2017-127-32:

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

*Stadsbyggnadskontorets kommentar:*

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

### **E.ON (Energidistribution, Gasol, Biofor),** diarienummer SBN-2017-127-40:

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

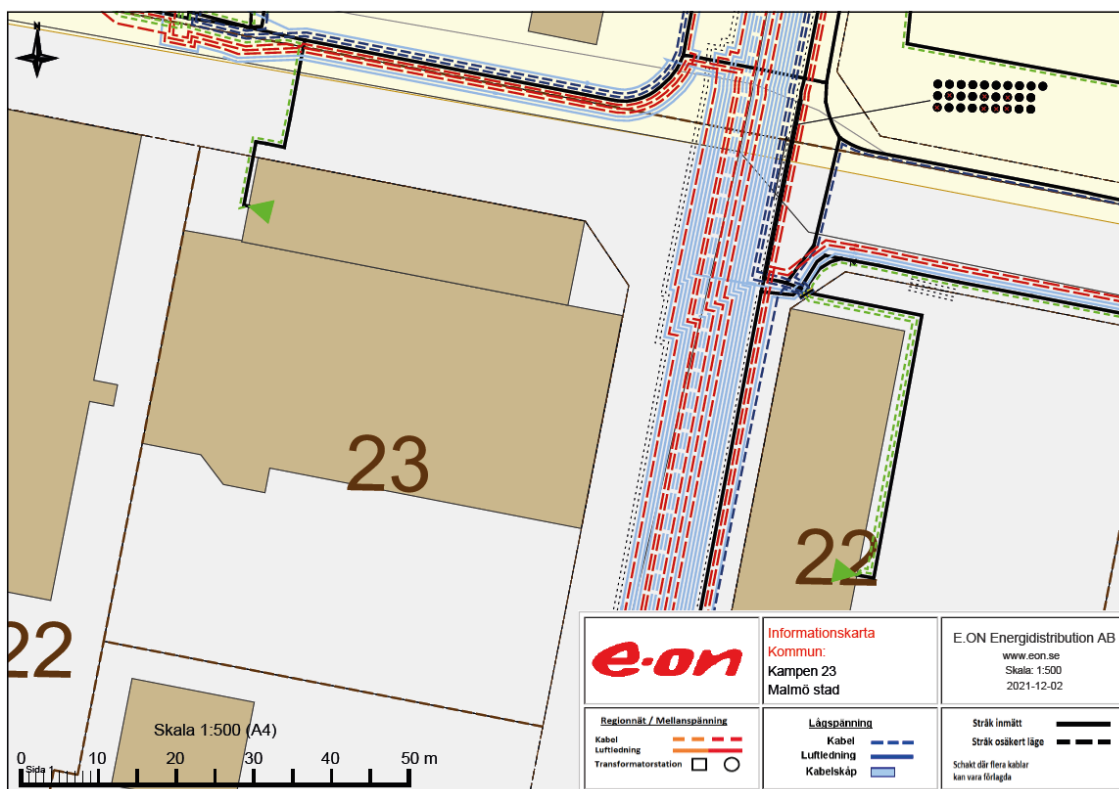
Inom området har E.ON markförlagd serviskabel, se bifogad karta.

Kablarnas exakta lägen måste säkerställas innan markarbete påbörjas. Kabelvisning beställs kostnadsfritt i fält via vår kundsupport 0771-22 24 24, se även vår hemsida: [www.eon.se/privat/kundservice/skydda-ledningar-och-djur/grava-nara-ledning.html](http://www.eon.se/privat/kundservice/skydda-ledningar-och-djur/grava-nara-ledning.html)

För elledning i mark får byggnad eller annan anläggning så som staket eller plank 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.

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

För övrigt ingen erinran.



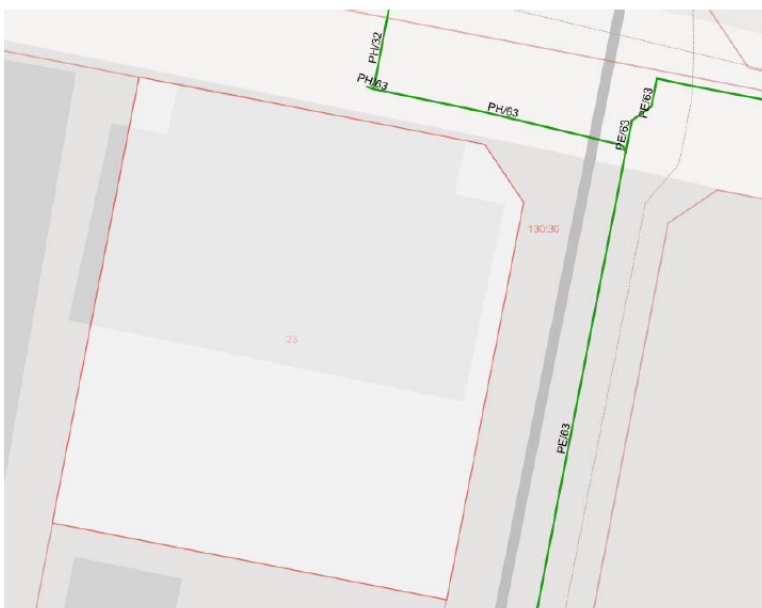
*Stadsbyggnadskontorets kommentar:*

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

**Weum Gas AB**, diarienummer SBN-2017-127-29:

Nordion Energi, där Weum Gas AB ingår, har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende. Nordion Energi har inga ledningar eller anläggningar i det aktuella planområdet och har därmed inget att erinra i rubricerad detaljplan.

Nordion Energi har distributionsledningar för gas i Annelundsgatan och Norra Grängesbergsgatan (se karta) och för gärna en dialog med kommun/exploatör om att ansluta berört område till försörjning med energigas.



**E.ON Energiinfrastruktur AB (Värme)**, diarienummer SBN-2017-127-31:

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

**Postnord**, diarienummer SBN-2017-127-37:

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 utdelningsforbättringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation och 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:

### **Plankarta**

- Bestämmelse om J-industri har ersatts med Z-verksamheter.
- Bestämmelse ”Centrumändamål, inte hotell, inte övernattnig, inte vårdcentral” har kompletterats med inte uteservering mot Norra Grängesbergsgatan.
- Bestämmelse om f5 ”Taklist i kopparplåt ska finnas”, har ändrat formulering till ”Taklist i grönärgad plåt ska finnas”.
- Bestämmelse om n1 ”Parkering får finnas”, har tagits bort.
- Administrativa bestämmelser och genomförandetid, har tagits bort.
- Bestämmelse ”Marken får inte förses med byggnad, enstaka skärmtak, hisschakt, byggnadsdelar tillåts” har ändrat formulering till ”Marken får inte förses med byggnad. Dock tillåts mindre skärmtak, hisschakt, och byggnadsdelar som kragar ut från byggnad, till en sammanlagd byggnadsarea om högst 50 kvm”.
- I övrigt har mindre justeringar av egenskapsgränser gjorts.

### **Planbeskrivning**

- Planbeskrivningen har kompletterats med ett förtydligande resonemang om planförslagets överensstämmelse med översiktsplanen.
- Planbeskrivningen har kompletterats med ett förtydligande resonemang om planförslagets hantering av risk för människors hälsa och säkerhet.
- Texter och bilder har justerats med anledning av de förändringar som gjorts i plankartan och planbeskrivningen.
- Information om och resultatet av den genomförda miljöhistoriska inventeringen har lagts till samt klassificering av marken inom planområdet.
- I övrigt har mindre redaktionella förändringar gjorts.
- Planbeskrivningen har kompletterats med information om skyddsrum inom planområdet.

Stadsbyggnadskontoret

Ann-Katrin Sandelius  
Enhetschef

Gabriella Borden  
Planhandläggare