



GRANSKNINGSHANDLING

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för fastigheten Lockarp 27:33 m.fl. i Lockarp i Malmö

Innehållsförteckning

SAMRÅDSREDOGÖRELSE	1
Kapitel 1 - Inledning	2
Hur samrådet bedrivits	2
Kapitel 2 - Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstaganden	2
Myndigheter.....	2
Kommunala och regionala organ	5
Övriga remissinstanser.....	8
Sakägare enligt fastighetsförteckning	14
Kapitel 4 - Sammanfattning av ändringar efter samrådet	15

Kapitel 1 - Inledning

Hur samrådet bedrivits

Stadsbyggnadsnämnden tog beslut om samråd den 27 april 2022.

Samrådstiden var 10 maj – 7 juni 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-2021-510-47:

Länsstyrelsens formella synpunkter

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

Risk för översvämning och miljö kvalitetsnormer för vatten

Enligt planbeskrivningen visar den framtagna skyfallsutredningen att vissa planerade byggnader till viss del hamnar i rinnvägar och/eller lågpunkter utifrån befintliga marknivåer. I det fortsatta arbetet anges det därför vara viktigt att i detalj titta på höjdsättningen av fastigheten. Länsstyrelsen instämmer i detta behov och förutsätter att detta görs inom ramen för detaljplanarbetet samt att eventuella åtgärder och höjdsättning säkerställs på plankartan. **(1)**

Länsstyrelsen noterar att bestämmelse om grönytefaktor har införts på plankartan. Länsstyrelsen konstaterar att det inte finns lagstöd för att reglera grönytefaktor i detaljplan, och att det därför inte heller kan utgöra en förutsättning för dagvattenhanteringen i området. **(2)**

I sammanhanget vill Länsstyrelsen påminna om möjligheten att införa utökad lovplikt för åtgärder som försämrar markens genomsläpplighet enligt 9 kap. 12 § punkt 3 PBL. Länsstyrelsen vill även påminna om möjligheten att införa bestämmelse om utförande på plankartan, som anger andelen mark som får hårdgöras, och som kompletterar bestämmelsen om markklov enligt 9 kap. 12 § punkt 3 PBL. Detta för att kommunen ska kunna följa upp översvämningsrisken i efterföljande prövning. **(3)**

Länsstyrelsen menar att handlingarna även måste kompletteras i fråga om miljö kvalitetsnormer för vatten. Planbeskrivningen behöver redovisa nuvarande status för den recipient som dagvattnet leds till. **(4)**

Hälsa och säkerhet – buller

Länsstyrelsen menar att planhandlingarna måste kompletteras i fråga om det buller som föreslagna verksamhet bedöms alstra med hänsyn till befintlig bostadsbebyggelse. Enligt planbeskrivningen har en bullerutredning avseende externt industribuller genomförts. Länsstyrelsen efterlyser ett förtydligande avseende vilka bullerkällor som tagits i beaktning i bullerberäkningen, och om även trafikbuller har beaktats. Det behöver framgå att bullerberäkningen tagit hänsyn till framtida trafik som har betydelse för bullersituationen.

Det konstateras i planhandlingarna att detaljplanen möjliggör även andra dispositioner än vad som räknats på avseende externt industribuller och därmed delvis andra bullersituationer. Länsstyrelsen anser att värdet för buller ska beräknas till den gräns för byggrätt som planen medger i full utbyggnad och inte utifrån illustrationsplan. Länsstyrelsen efterlyser därför ett förtydligande att detta tagits i beaktning.

Om det krävs åtgärder för att skydda befintlig bostadsbebyggelse ur bullerhänseende behöver detaljplanen skapa förutsättningar för detta. **(5)**

Hälsa och säkerhet – markföroreningar

Enligt planbeskrivningen går det inte utesluta att planområdet innehåller förorenad mark och kommunen föreslår att en miljöteknisk markundersökning 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. Markens lämplighet kan säkerställas antingen genom att avhjälpandeåtgärder genomförs innan planen antas eller genom villkorat bygglov enligt 4 kap. 14 § PBL. **(6)**

Enligt planbeskrivningen är befintlig verksamhetsbyggnad inom planområdet uppförd under sent 1950-tal/tidigt 1960-tal. Länsstyrelsen vill uppmärksamma kommunen på att det inom områden där det finns eller har funnits byggnader som antingen är uppförda, renoverade eller omfogade mellan år 1953–1973, föreligger en risk att PCB förekommer i mark. Även om PCB sedan dess har avlägsnats från byggnaderna (i enlighet med PCB-förordningen) kan det ha spridits till fasadnära mark. Detta behöver tas hänsyn till vid framtida provtagningar av mark. **(7)**

Hälsa och säkerhet – risker, farligt gods

Planområdet ligger i närhet av E6/E20/E22/Yttre Ringvägen och Kontinentalbanan som är utpekade leder för transport av farligt gods. Enligt planbeskrivningen bedöms inga åtgärder vara nödvändiga med hänsyn till säkerhet och risker då hänsyn till rekommenderade leder för farligt gods tas. Detta sker genom reglering av att inom en zon på 30 meter från väggkant respektive spårkant får inte marken förses med byggnadsverk. Användningen kontor tillåts inte i planområdets norra del med hänsyn till skyddsavstånd till farligt godsled.

Länsstyrelsen utläser att detta innebär att användningen kontor möjliggörs cirka 45 meter från Yttre Ringvägen samt cirka 30 meter från Kontinentalbanan. Länsstyrelsen anser det vara angeläget att beakta skyddsavstånd även i intervallet 30–70 meter för kontorsverksamhet, då det kan vara nödvändigt med andra skyddsåtgärder inom detta intervall för detta ändamål. Länsstyrelsen efterfrågar därför en förtydligande riskbedömning och motivering av skyddsavstånd utifrån att planförslaget möjliggör kontorsändamål. Detta behöver redogöras för i planbeskrivningen och eventuella ytterligare riskreducerande åtgärder behöver säkerställas på plankartan. **(8)**

I planbeskrivningen redogörs för att det för samtlig bebyggelse inom planområdet ska finnas avstängningsbar ventilation på grund av närheten till transportleder med farligt gods. Länsstyrelsen noterar att bestämmelse b1 – ”Central avstängningsbar ventilation ska finnas” bara gäller för en del av planområdet, och anser därför att plankartan behöver kompletteras. Länsstyrelsen efterfrågar även en härledning till varför denna bestämmelse införts. **(9)**

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 inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap. miljöbalken.

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)**

Länsstyrelsens bedömning

Länsstyrelsens samlade bedömning är att det finns frågor som inte är tillräckligt utredda avseende risk för översvämning och miljö kvalitetsnormer för vatten, buller, markföroreningar och risker avseende farligt gods varför planförslaget kan komma att prövas utifrån 11 kap. 10–11 §§ PBL.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

1. *En komplettering av skyfallsutredningen har genomförts efter samrådet. Skyfallsutredningen visar att åtgärder för hantering av skyfall kan anordnas inom planområdet, både inom kvartersmark och inom allmän platsmark för gata, på minst ett sätt. Därmed bedöms inte höjdsättning behöva föras in i plankartan.*
2. *Grönytefaktor är inte en förutsättning för dagvattenhanteringen i området. Dagvattnet avses hanteras på motsvarande sätt som idag, det vill säga att vattnet avleds via ledningar till befintlig fördröjningsdamm utan för planområdet. Dock har planbeskrivningen kompletterats med information om hur dagvatten kan fördröjas och renas inom planområdet.*
3. *Efter kompletteringen av skyfallsutredningen görs bedömningen att bestämmelse om utformning på plankartan med hänsyn till skyfall inte behövs.*
4. *Planbeskrivningen har kompletterats gällande miljö kvalitetsnormer för aktuell recipient.*
5. *Planbeskrivningen har kompletterats med redovisning av trafikbuller år 2040. Bullerberäkningarna visar att gällande riktvärden för trafikbuller kan innehållas vid de angränsande bostäderna. För att minska störningarna för bostäderna har planförslaget reviderats så att enbart verksamheter med begränsad omgivningspåverkan och kontor tillåts inom kvartersmarken närmast bostäderna.*
6. *Efter samrådet har en miljöteknisk markundersökning, som omfattar undersökning av mark och grundvatten, gjorts. Enligt undersökningen har inga föroreningar påvisats i jorden och riktvärden för mindre känslig markanvändning uppfylls.*
7. *Markundersökningen har omfattat provtagning av PCB i jord.*
8. *En riskutredning har genomförts efter samrådet och planbeskrivningen har kompletterats med resultatet. Riskutredningen visar att ett avstånd på 50 meter från kontor till Yttre Ringvägen/E6 samt ett avstånd på 30 meter från kontor till Kontinentalbanan är acceptabla ur ett riskhänseende.*
9. *Baserat på resultatet från riskutredningen har bestämmelsen avseende avstängningsbar ventilation tagits bort.*
10. *Planbeskrivningens genomförandedel har kompletterats med information gällande befintligt skyddsrum. Fastighetsägaren är informerad och införstådd med att avveckling eller flytt av skyddsrum kan påverka detaljplanens genomförande. Bedömningen görs att detaljplanen går att*

genomföra på minst ett sätt om skyddsrummet är kvar. Enligt MSB är det fastighetsägaren som ansvarar för ansökan om avveckling eller flytt av skyddsrum.

Trafikverket, diarienummer SBN-2021-510-41:

E6/E20/E22/Yttre Ringvägen har genom länsstyrelsebeslut ett utökat byggnadsfritt avstånd på 50 meter vilket Trafikverket anser bör respekteras inom detaljplan. Byggrätten bör alltså inte utökas mot motorvägen jämfört med dagens situation (befintlig byggnad). Inom det byggnadsfria avståndet kan markparkering få finnas **(1)**

Markparkering utan skydd mot nedfallande partiklar från järnvägen måste ligga minst 15 meter från närmsta spår. **(2)**

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

- 1. Byggrätten i norr har reviderats enligt synpunkten.*
- 2. Plankartan har kompletterats med en egenskapsbestämmelse om att marken inom 15 meter från järnvägen inte får användas för parkering.*

Kommunala lantmäterimyndigheten Malmö stad, diarienummer SBN-2021-510-51:

Plankarta

Det bör framgå av rubriken att detaljplanen berör mer än en fastighet.

Planbeskrivning

Det bör framgå av rubriken att detaljplanen berör mer än en fastighet. **(1)**

4.4 Fastighetsrättsliga frågor

Ledningsrätt för vatten och avlopp inom planområdet kan komma att omprövas då ledningar ska omlokaliseras.

Utifrån flygfotot och nybyggnadskartan har Lockarp 27:33:s fastighetsägare cirka 20–30 m² byggnation över fastighetsgräns i det nordvästra hörnet mot yttre ringvägen. Fastigheten som berörs är Ringvägen 1:1 som ägs av Svensk-Danska Broförbindelsen SVEDAB AB.

Det bör framgå varför Lockarp 27:33:s anläggning som ligger utanför fastigheten inte planläggs. Avser man att ta bort anläggningen? Finns det något avtal? **(2)**

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

- 1. Plankarta och planbeskrivning har förtydligats avseende detaljplanens avgränsning och beröringsområde.*
- 2. Fastighetsägaren har initierat dialog med SVEDAB AB. Planbeskrivningen har kompletterats med redogörelse för hur anläggningen på fastigheten Ringvägen 1:1 kan hanteras.*

Kommunala och regionala organ

Tekniska nämnden, diarienummer SBN-2021-510-53:

Lockarpsvägen saknar gångbana på den östra sidan i anslutning till planområdet. Genomförandet av planen kan även medföra att infarter måste flyttas eller ändras. Det behöver därför utredas i samråd med fastighets- och gatukontoret om det finns behov av exploateringsavtal. **(1)**

Om det finns behov av nätstation ska det lösas inom planområdet. Plankartan bör kompletteras med egenskapsbestämmelse att nätstation får finnas. **(2)**

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

1. *Plankartan har kompletterats med allmän platsmark med utrymme för gångbana på den östra sidan av Lockarpsvägen. Beslut om att ett exploateringsavtal behöver tas fram har tagits i samråd med fastighets- och gatukontoret.*
2. *Plankartan har kompletterats med användningen E₁ – transformatorstation.*

Miljönämnden, diarienummer SBN-2021-510-48:

Markföroreningar

Den historiska inventeringen som har utförts visar att området tidigare utgjorts av gårdsmiljö, där cisterner för olja eller diesel, bekämpningsmedel och uppställningsytor för fordon kan ha orsakat föroreningar i mark och grundvatten.

Miljönämnden anser att det saknas underlag för att en bedömning av markens lämplighet för planerat ändamål ska kunna göras eftersom det inte finns kännedom om några undersökningar av mark och grundvatten.

Miljönämnden har ingen information om byggnaderna har inventerats för PCB. Om PCB finns i byggnaden kan det ha påverkan på marken vilket bör beaktas vid framtida provtagning.

Grävarbeten i förorenade områden bör vidtas med försiktighet och bedöms vara en miljöfarlig verksamhet som omfattas av miljöbalken. Om verksamhetsutövare avser att vidta avhjälpandeåtgärder ska detta anmälas skriftligen minst sex veckor innan planerad start enligt 28 § förordning 1998:899 om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd. Det är även en anmälningspliktig verksamhet att återvinna icke-farligt avfall för anläggningsändamål på ett sådant sätt som kan förorena mark, vattenområde eller grundvatten, om föroreningsrisken är ringa enligt 29 kap. 35 § miljöprövningsförordningen (2013:251). Verksamhetsutövaren ansvarar för att avgöra om verksamheten omfattas av anmälnings- eller tillståndsplikt. **(1)**

Omgivningsbuller

Planbeskrivningen saknar en redovisning av planförslagets konsekvenser på trafikbuller. Särskilt utformningsförslag 2 kan leda till ökade trafikbullernivåer mellan planområdet och bostäderna i söder. Trafik på förlängningen av Firmagatan alstrar förmodligen lika höga bullernivåer som redovisas i industribullerkartläggningen (det vill säga i spannet 55–60 dBA). Med tanke på den tillkommande fasaden och dess närhet till den tillkommande vägen är det inte omöjligt att bullernivåer överstiger 60 dBA, även på grund av att bullret reflekteras av industribyggnadens fasad. Beräknade värden för trafikbuller behöver därför redovisas i planbeskrivningen. **(2)**

Dagvatten och skyfall

Med tanke på att dag- och skyfallsvatten avleds till Risebergabäcken borde planen inte enbart sikta på att inte försämra situationen men i stället bidra till att minska flöden till bäcken. Detta bidrar även till att uppnå MKN Vatten för vattenförekomsten Sege å. **(3)**

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

1. *Efter samrådet har en miljöteknisk markundersökning, som omfattar undersökning av mark och grundvatten, gjorts. Markundersökningen har omfattat provtagning av PCB i jord. Enligt undersökningen har inga föroreningar påvisats i jorden och att riktvärden för mindre känslig markanvändning uppfylls.*
2. *Planbeskrivningen har kompletteras med redovisning av trafikbuller år 2040.*

3. *Planområdet ligger inom verksamhetsområde för dagvatten vilket innebär att VA Syd ansvarar för hantering av dagvattnet. Planbeskrivningen har kompletterats med information om hur dagvatten kan fördröjas och renas även inom planområdet.*

Fritidsnämnden, diarienummer SBN-2021-510-36:

Fritidsnämnden har inga synpunkter avseende detaljplan för fastigheten Lockarp 27:33 i Lockarp i Malmö Dp 5781, Stadsbyggnadskontoret.

Kulturnämnden - Malmö Muséer, diarienummer SBN-2021-510-52:

Kulturnämnden har inga synpunkter.

VA Syd - avfall, diarienummer SBN-2021-510-45:

Texten i planbeskrivningen under rubrik 2.6 Teknisk försörjning, avfallshantering föreslås ändras till Avfallshanteringen ska lösas i enlighet med Renhållningsordning 2021–2030 för Malmö stad och Burlövs kommun. Renhållningsordningen omfattar både Kretsloppsplan och Föreskrifter för avfallshantering.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Planhandlingen har reviderats avseende lösning av avfallshantering enligt gällande renhållningsordning.

VA Syd – vatten och avlopp, diarienummer SBN-2021-510-40:

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. Även regeringens etappmål för Dagvattenhantering i ny eller ändrad bebyggelse inom ämnet Hållbar stadsbebyggelse belyser vikten av att alla ska ta ansvar för dagvattnet. **(1)**

”Ansvaret för en hållbar dagvattenhantering delas av flera aktörer i samhället, bland annat den kommunala va-huvudmannen, fastighetsägare, verksamhetsutövare som byggföretag, väghållare och andra aktörer. Även järnväghållare och väghållare på nationell nivå berörs. Utöver rollen som va-huvudman har kommunerna, i egenskap av planmyndigheter, ett särskilt ansvar men för att nå etappmålen behövs samverkan mellan kommuner och andra aktörer.”

”Med en hållbar dagvattenhantering avses en hantering som reducerar dagvattenavrinningen i samhället på ett ändamålsenligt sätt. Initialt bör uppkomsten av ytavrinning i bebyggda miljöer förebyggas, exempelvis genom att minska andelen hårdgjorda ytor. Den hållbara hanteringen innebär även att dagvattnet fördröjs så nära källan som möjligt och vid behov renas. Naturbaserade lösningar som till exempel gröna tak, öppna dagvattendammar eller parkmark bör nyttjas där så är lämpligt för att hantera dagvatten.”

Läs mer om etappmålet här: <https://www.sverigesmiljomal.se/etappmalen/dagvattenhantering-i-ny-eller-andrad-bebyggelse/>

VA SYD anser det som positivt att en grönytefaktor finns med på plankartan men ser gärna att den är större än 0,3. Här finns goda möjligheter för till exempel gröna tak och väggar. **(2)**

Utöver bestämmelserna enligt Plan- och bygglagen gäller även Miljöbalkens regler parallellt. När verksamheten/verksamheterna ska planera och senare omdisponera marken i enlighet med planen har verksamhetsutövaren ett ansvar för att uppfylla miljöbalkens allmänna hänsynsregler, och Miljönämnden ett ansvar för att kontrollera att det sker.

Detaljplanen hindrar inte verksamhetsutövaren att genomföra åtgärder inom sin fastighet för att rena och/eller fördröja dagvatten. Enligt planen finns ytor som inte är bebyggda, samt möjlighet till att ha en sådan lutning att det finns möjlighet till både ovan jord och under markytan vidta dagvattenåtgärder. Planen förhindrar inte heller användning av viss typ av markmaterial som underlättar ett sådant omhändertagande av dagvatten, exempelvis mer genomsläppliga asfaltmaterial.

De befintliga allmänna VA-ledningarna inom fastigheten ligger idag med servitut och ledningsrätt vilket redovisas under kap 5.2. Ingen ledningsflytt är planerad och om det krävs för den nya bebyggelsen måste detta fullt ut bekostas och utföras av exploatören i samråd med VA SYD. **(3)**

VA SYD vill att U-område läggs på plankartan över ledningarnas läge. **(4)**

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

- 1. Planbeskrivningen har kompletterats med information om hur dagvatten kan fördröjas och renas inom planområdet.*
- 2. Bedömningen har gjorts att en grönytefaktor på 0,3 är rimlig att uppnå inom kvartersmarken. Det hindrar inte att ytterligare gröna lösningar genomförs inom planområdet.*
- 3. I planbeskrivningens kapitel 4.3 framgår att eventuell flytt eller ombyggnad av ledningar bekostas av exploatören.*
- 4. Markreservat för underjordiska ledningar, så kallat u-område, har införts i de delar av planområdet där ledningarna inte ligger inom byggrätt, i norr och nordväst.*

Tillgänglighetsrådgivaren, Malmö stad, diarienummer SBN-2021-510-39:

Stadsbyggnadskontorets tillgänglighetsrådgivare har inget att erinra mot föreslagen detaljplan avseende tillgänglighet och användbarhet för personer med funktionsnedsättning.

Övriga remissinstanser

Skanova Access AB, diarienummer SBN-2021-510-35:

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.

Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan. Kontakta <https://www.ledningskollen.se>

Kabelanvisning beställs via <https://www.ledningskollen.se>

För ledningssamordning kontakta Nätcenter för det aktuella området på tfn (vxl): 020 - 50 50 00

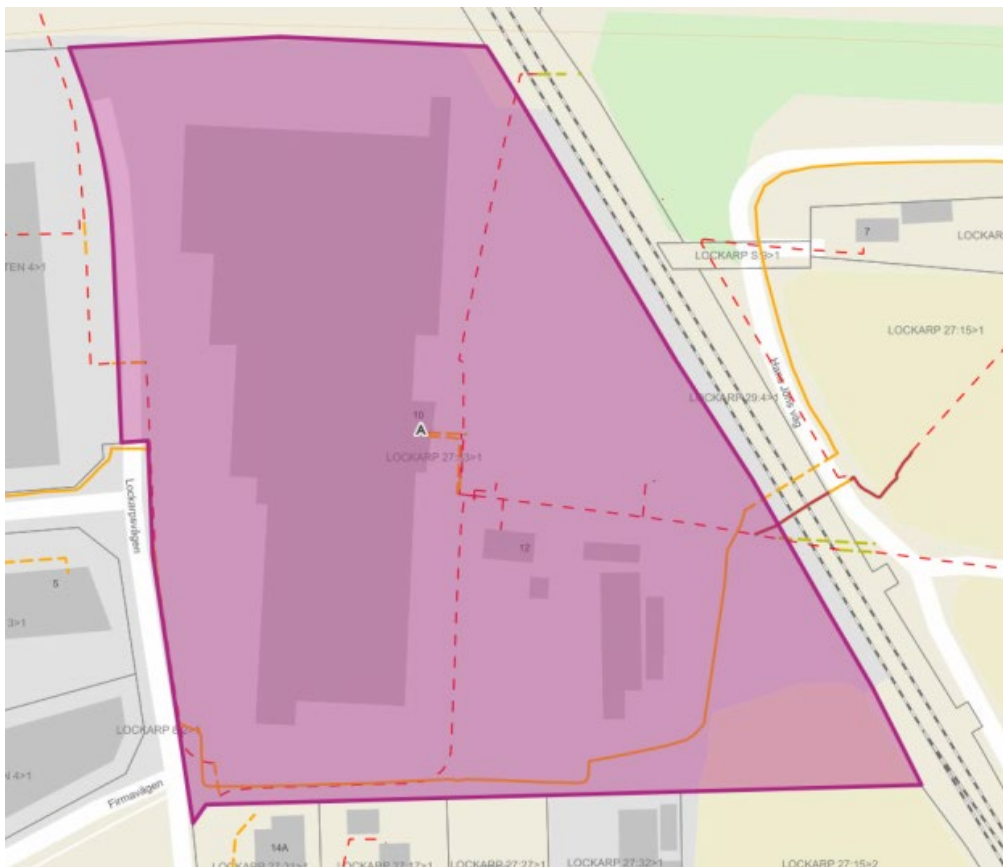


Bild hämtad från yttrande. Orange och röd streckad linje redovisar markförlagda teleanläggningar. Planområdet är markerat med lila färg.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Information om befintliga teleledningar har överlämnats till fastighetsägaren. I planbeskrivningens kapitel 4.3 framgår att eventuell flytt eller ombyggnad av ledningar bekostas av exploatören.

Tele 2 AB, diarienummer SBN-2021-510-33:

Tele2 har kablar och kanalisation i anslutning till denna fastighets norra fastighetsgräns (se heldragen blå linje på bild nedan). Dessa kablar och kanalisation får på inget vis skadas, flyttas eller övertäckas med jordmassor. Vi har under dom senaste åren råkat ut för omfattande tillförsel av jordmassor över denna kanalisation vilket har medfört fördröjande kostnader i samband med att vi skulle komma åt kanalisationen.

Om det är så att vi av någon anledning behöver flytta kanalisationen på grund av den nya detaljplanen så förutsätter vi att exploatören, eller den som påkallar denna flytt, står för alla våra flyttkostnader.

Vi kommer också noga följa exploateringen för att förhindra att ytterligare massor påförs ovan kanalisationen. Om det visar sig att massor påförts förutsätter vi att alla kostnader kring framgrävning bekostas av den som påfört massorna, i andra hand exploatören och i tredje hand kommunen.

Vi önskar bli kallade till uppstartsmöte innan första spadtaget för att bevaka våra intressen.

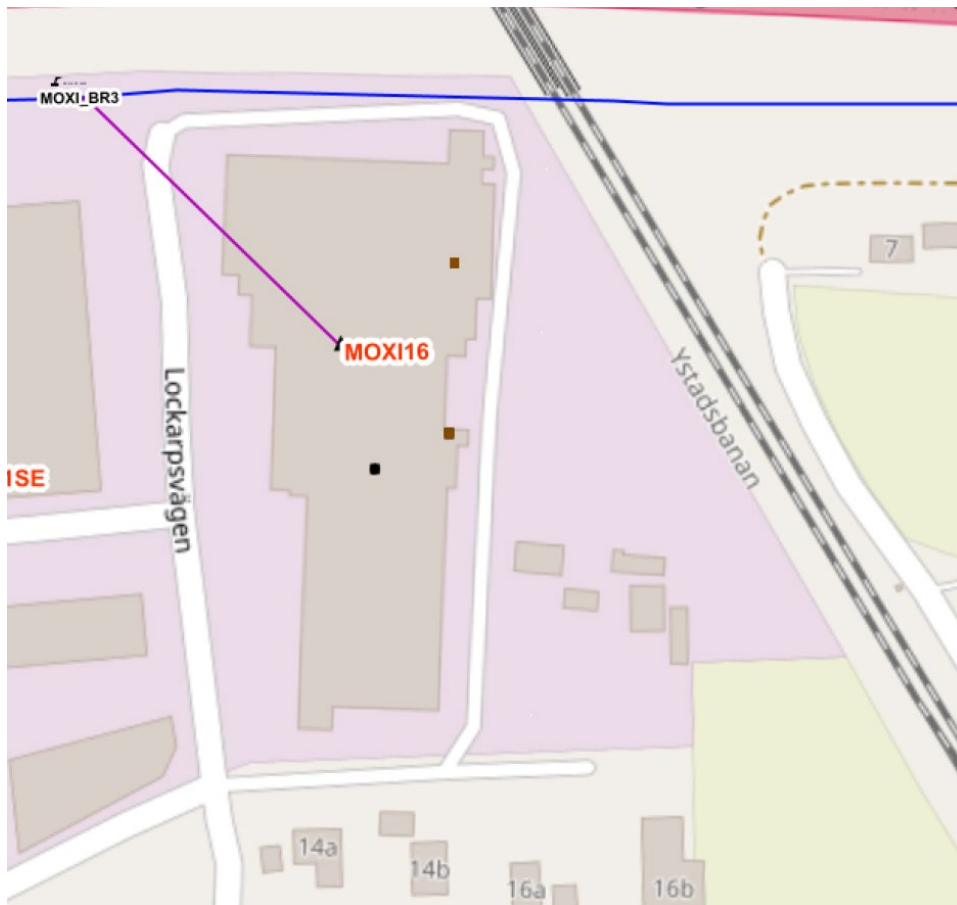


Bild hämtad från yttrande. Heldragen blå linje redovisar kablar och kanalisation.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Information om befintliga ledningar har överlämnats till fastighetsägaren. Planförslaget har kompletterats med ett markreservat för underjordiska ledningar som omfattar de angivna kablarna och kanalisationen. Önskan om att vara med på uppstartsmöte har förmedlats till exploatören.

Eventuell framtida flytt bekostas av exploatören, vilket framgår i planbeskrivningens kapitel 4.3.

E.ON (Energidistribution, Gasol, Biofor), diarienummer SBN-2021-510-43:

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 markförlagda låg- och mellanspänningskablar. Inom området finns även en inhyst kundägd transformatorstation i byggnad, 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

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. **(1)**

E.ON förutsätter att vi får generell byggrätt för nätstationer inom planområdet. Enligt Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter måste en starkströmsanläggning vara utförd enligt

god elsäkerhetsteknisk praxis, vilket bland annat innebär att den ska vara utförd enligt svensk standard. Av svensk standard SS-EN 61936-1 samt tillhörande Handbok SEK 438, utgåva 2, framgår att minsta tillåtna avstånd mellan transformatorstation i byggnad och brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag är 5 meter. SS-EN 61936-1 föreskriver också att nätstationer ska placeras så att de rimligtvis inte skadas av vägfordon, samt att tillräckligt utrymme för normal drift och underhåll ska säkerställas. (2)

Elektromagnetiska fält

För att kunna försörja den planerade bebyggelsen inom planområdet med el behövs ett antal nätstationer. Kring en elanläggning finns ett elektriskt och ett magnetiskt fält. Styrkan beror bl.a. på avståndet till anläggningen, spänningen och belastningsströmmen. Det finns inga riktvärden för var nätstationer ska placeras, men myndighetens försiktighetsprincip tillämpas. Utformning och placering bör ske på ett sätt som begränsar exponeringen av magnetfält, exempelvis i friliggande byggnad med ett avstånd till annan byggnad som överstiger fem meter. Vid placering av nätstation i byggnad, bör ett avstånd på minst fem meter hållas mellan nätstationen och byggnadsdel med hög vistelsegrad, t.ex. bostad eller kontor. Detta hanteras vidare i bygglovsprocessen. (3)

Övrigt

Eventuella kostnader i samband med planens genomförande så som flyttningar eller ändringar av våra befintliga anläggningar bekostas av exploitören, vilket bör framgå av genomförandebeskrivningen. (4)

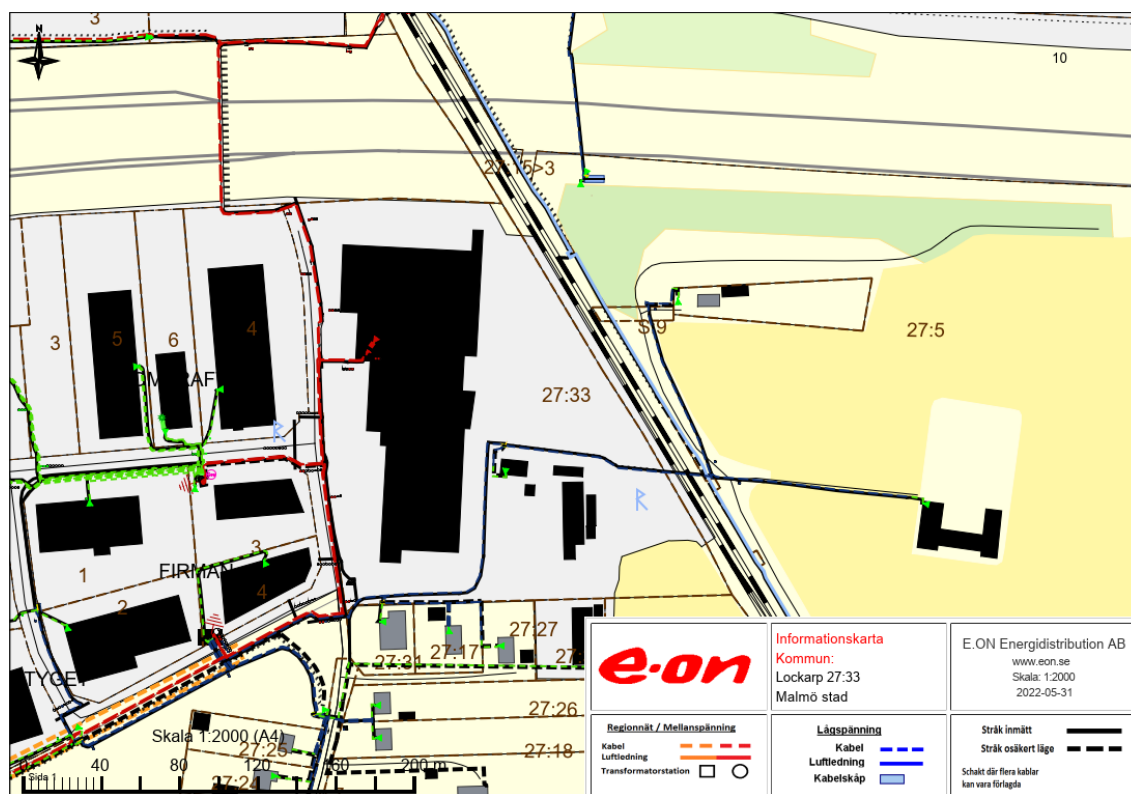


Bild hämtad från yttrande. Blå streckad linje redovisar markförlagda lågspänningskablar. Röd streckad linje redovisar markförlagda mellanspänningskablar.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

1. Informationen har förmedlats till exploitören.
2. Plankartan har kompletterats med användningen E₁ – transformatorstation som möjliggör uppförande av nätstationer inom planområdet.

3. *Nödvändigt avstånd från nätstationer till övriga byggnader säkerställs i samband med bygglovsprocessen.*
4. *I planbeskrivningens kapitel 4.3 framgår att eventuell flytt eller ombyggnad av ledningar bekostas av exploatören.*

Nordion Energi (Weum Gas AB och Swedegas AB), diarienummer SBN-2021-510-37: Nordion Energi, där Weum Gas AB och Swedegas AB ingår, har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende.

Inom planområdet innehar Nordion Energi en servisledning för energigas och i anslutning till planområdet finns distributionsledningar, se karta nedan. Nordion Energi förutsätter att eventuella kostnader i samband med planens genomförande såsom flyttningar eller ändringar av våra befintliga anläggningar bekostas av exploatören, vilket bör framgå av planbeskrivningen. Det är viktigt att samråd sker med Nordion Energis områdeshandläggare redan i tidigt projekteringsskede, speciellt om arbete sker i närheten av gasledningen.

Distributionsledningar är underkastade Energigasnormens regler (EGN) som bland annat anger minsta skyddsavstånd om minst 2 meter mellan ledning och byggnad inom tätbebyggelse samt närmaste gräns för område med förväntade grävningsaktiviteter. Plantering av träd bör ej ske närmare en gasledning än 3 meter. För att minska risken för skador på träd i samband med eventuella framtida arbeten med distributionsledningen rekommenderas att träd i närheten förses med rotskydd.

Nordion Energi vill informera om att i anslutning till aktuellt planområde finns äldre avkopplade ledningar, se bifogad karta där ledningarna är markerade med rosa färg. Ledningar kan demonteras av exploatör i samråd med områdesansvarig på Nordion Energi och kontakt sker via vår kundtjänst. Vid demontering ska inmätning ske vid avkopplingsställena av exploatören och redovisas till Nordion Energi för dokumentation i kartsystem.

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

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

Nordion Energi har gärna en dialog med exploatören om försörjning med gas inom planområdet.

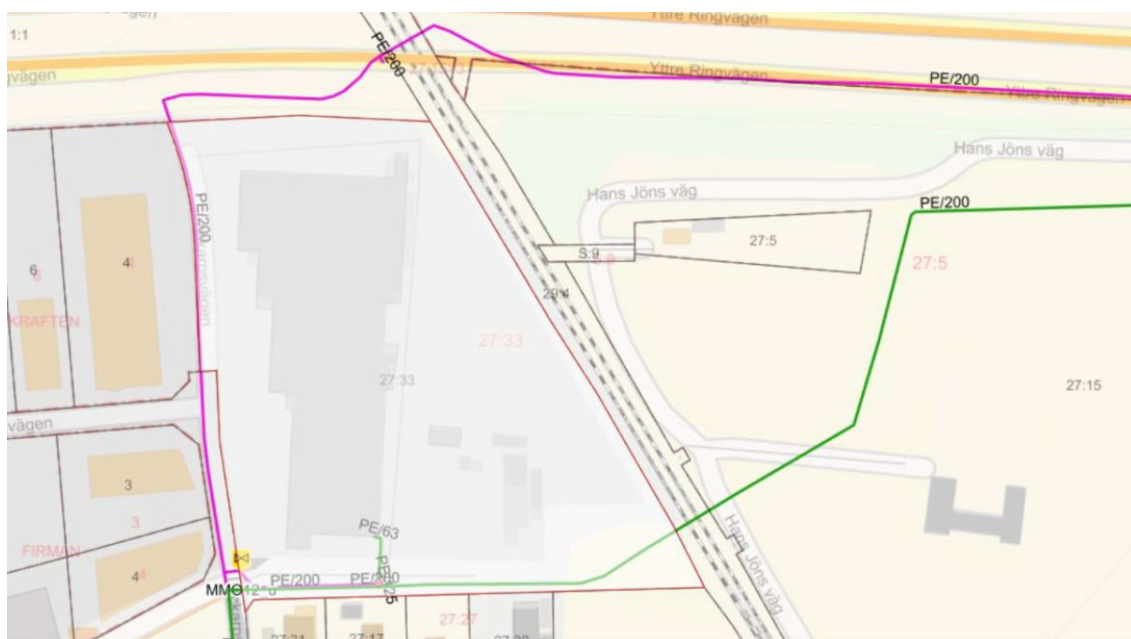


Bild hämtad från yttrande. Rosa heldragen linje redovisar avkopplad ledning. Grön heldragen linje redovisar distribution- och servisleddning.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Planområdet har utökats söderut och omfattar därmed distributions- och servisleddningen. Ledningen ligger till större del inom allmän plats för gata. I planbeskrivningens kapitel 4.3 framgår att eventuell flytt eller ombyggnad av ledningar bekostas av exploatören. Information om ledningarna har förmedlats till exploatören.

E.ON (Energiinfrastruktur, Värme), diarienummer SBN-2021-510-34:

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-2021-510-42:

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 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

Segeåns Vattendragsförbund och Vattenråd, diarienummer SBN-2021-510-38:

Kapitel 2.4 är positivt eftersom träd ska skyddas och att grönytefaktor ska vara 0,3 i kvartersmark. Det är viktigt med gröna lösningar för lokalt omhändertagande av dagvatten och gröna ytor ger även en buffrande förmåga vid skyfall. **(1)**

Under kapitel 2.6 vill vi påpeka att dagvatten ska renas innan det stäpps till recipient. Fördröjningsdammen som nämns i stycket under dagvatten här är det tveksamt om den har en tillräcklig reningskapacitet eller om den bara fördröjer dagvatten. **(2)** Under stycket skyfall anges att ett område kommer översvämmas vid kraftiga skyfall det är positivt med kontrollerande och reglerande översvämningar som planeras in i områden i samband med exploatering.

Under kapitel 3 framgår att dagvatten går via kommunala dagvattenledningen till den ovan nämnda fördröjningsdammen för att sedan ledas via Risebergabäcken till Segeå och vidare till Öresund. Här är vi mycket tveksamma till att reningen av dagvatten från området är tillräcklig innan det släpps till recipient. Miljö kvalitetsnormerna för vatten måste hållas. **(3)**

Markföroreningar kan finnas på fastigheten enligt presenterad dokumentation. Det är viktigt att markföroreningarna inte förorenar yt- eller grundvatten i samband med sanering och/eller exploatering. **(4)**

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

1. *Stadsbyggnadskontoret håller med om att det är viktigt med gröna lösningar för lokalt omhändertagande av dagvatten. Planbeskrivningens kapitel 2.6 har kompletterats med beskrivning av åtgärder för fördröjning och rening av dagvatten.*
2. *VA Syd ansvarar för fördröjningsdammens funktion.*
3. *Planförslaget bedöms inte innebära någon större förändring i hårdgörningsgrad jämfört med nuläget varför det kan antas att föroreningsgraden i dagvattnet inte förändras. Dagvattnet kommer även i framtiden ledas till en befintlig fördröjningsdamm där vattnet fördröjs och renas. Därutöver är det fördelaktigt, och möjligt, att dagvattenhantering med genomsläpplig beläggning, nedsänkta växtbäddar och/eller makadam- och svackdiken anordnas inom kvartersmark.*
4. *Enligt den genomförda markundersökningen har inga föroreningar påvisats och riktvärden för mindre känslig markanvändning uppfylls.*

Kapitel 4 - Sammanfattning av ändringar efter samrådet

Med anledning av synpunkter som kommit in under samrådet samt vidare bearbetning inom stadsbyggnadskontoret har följande ändringar gjorts i planhandlingarna:

Plankarta

Planområdet har utökats med allmän plats för gata.

Användningsbestämmelse för verksamheter Z har lagts till i plankartan.

Användningsbestämmelse för transformstation E₁ har lagts till i plankartan.

Användningsområdet för industri har minskats.

En yta där mark inte får användas för parkering har införts på plankartan.

Ett markreservat för underjordiska ledningar har införts på plankartan.

Planbeskrivning

Redaktionella ändringar har gjorts.

Text om nya planbestämmelser har tillkommit.

Beskrivning av dagvattenhantering har kompletterats med information om möjliga åtgärder som kan vidtas för rening och fördröjning.

Detaljplanens konsekvenser har kompletterats avseende resultat från miljöteknisk markundersökning, skyfall, trafikbuller och riskutredning.

Avsnittet om genomförande har kompletterats avseende organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga genomförandefrågor.

Information om ledningsrätter och servitut som berörs har kompletterats under planeringsförutsättningar.

Stadsbyggnadskontoret

Thomas Ihre
Enhetschef

Ida Marttila
Planhandläggare