



## GRANSKNINGSHANDLING

# SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för del av fastigheten Kirseberg 31:53 i  
Sege Industriområde i Malmö

---

### Innehållsförteckning

|   |           |
|---|-----------|
| <b>Kapitel 1 - Inledning .....</b>  | <b>2</b>  |
| Hur samrådet bedrivits .....  | 2         |
| <b>Kapitel 2 - Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstaganden .....</b> | <b>2</b>  |
| Myndigheter .....   | 2         |
| Kommunala och regionala organ .....   | 6         |
| Övriga remissinstanser .....  | 10        |
| Sakägare enligt fastighetsförteckning .....   | 13        |
| <b>Kapitel 3 - Sammanfattning av ändringar efter samrådet .....</b>                       | <b>15</b> |

## Kapitel 1 - Inledning

### Hur samrådet bedrivits

Stadsbyggnadsnämnden tog beslut om samråd den 20 oktober 2021.

Samrådstiden var 1 november –28 november 2021. Planförslaget skickades för samråd till remissinstanser och sakägare. Planförslaget var tillgängligt för kännedom på [www.malmo.se](http://www.malmo.se)

## Kapitel 2 - Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstaganden

Följande sammanställning redovisar synpunkter som har kommit in under samrådet. Personnamn anges inte. Stadsbyggnadskontorets kommentarer redovisas i kursiv stil.

### Myndigheter

**Länsstyrelsen**, diarienummer SBN-2019-83-48:

Riksintresse Kulturmiljövård 3kap. 6 § MB

Planen ansluter till riksintresse för kulturmiljövården Burlöv [M 77] men inverkan på riksintresset bedöms inte bli påtaglig. Länsstyrelsen anser att det är viktigt att ha ett varsamt förhållningssätt i genomförandeskedet så att inte värden i anslutning till ån eller grönstrukturen påverkas. **(1)**

Risk för översvämning och miljökvalitetsnormer för vatten

*Skyddsåtgärder*

Länsstyrelsen anser att grundregeln är att de skyddsåtgärder som krävs för att göra marken lämplig måste vara säkerställda när planen antas. Länsstyrelsen bedömer att regleringarna inte är tillräckliga för att säkerställa markens lämplighet för bebyggelse med hänsyn till risken för översvämning och förändrat klimat under bebyggelsens förväntade livslängd. Länsstyrelsen kan konstatera att befintliga byggnader redan idag ligger i ett lågt område med risk för översvämning.

Länsstyrelsen anser att de föreslagna åtgärder som finns i dagvattenutredning, samt dimensionering och ytan som de tar i anspråk, ska säkerställas i plankarta och arbetas in i granskningshandlingen. Exempelvis framgår det av planhandlingarna att grönytor ska användas för dagvattenhantering. Länsstyrelsen konstaterar att det inte framgår vilka ytor eller vilka dimensioner som krävs för att genomföra åtgärden. Länsstyrelsen menar att åtgärderna bör höjdsättas (se vidare information nedan under rubrik Höjdsättning) samt säkerställas på plankarta.

Länsstyrelsen menar att dagvattenhanteringen ska kopplas till miljökvalitetsnormer för vatten, bland annat utifrån fördröjningseffekter och reningseffekter eftersom Kalineån i förlängningen har påverkan på Sege å. Det bör framgå av planhandlingarna vilka effekter föreslagna åtgärder kan få och hur de är tänka att rena, men också fördröja vattnet.

*Fortsatt utredningsbehov*

Länsstyrelsen konstaterar att genomförd dagvattenutredning inte innefattar planområdets södra del. Länsstyrelsen uppmärksammar kommunen på att planförslaget även måste han-

tera och inkludera dagvatten för befintlig bebyggelse, speciellt eftersom det finns en konstaterad översvämningrisk. Vidare anser Länsstyrelsen att det av granskningshandlingen måste framgå vilka dagvattenledningar som finns inom planområdet.

#### Höjdsättning

Länsstyrelsen noterar av planbeskrivningen att det finns en känd vattenproblematik i området och att skyfallshanteringen ska lösas med genomtänkt höjdsättning. Länsstyrelsen anser att plankartan bör kompletteras med höjdsättning inför granskningsskedet eftersom områdets marknivåer utgör förutsättning för en välfungerande dagvattenhantering inom område, bland annat kopplat till ytavrinning samt fördröjnings- och reningskapacitet.

#### Samverkan med Burlövs kommun

Alla vattenfrågor behöver ske i samverkan med Burlövs kommun. Vattenfrågorna behöver ses i ett större sammanhang och dialogen blir extra viktig då det finns risk för översvämning. **(2)**

#### Strandskydd

Planområdet gränsar till Kalineån i norr. Så som anges i planbeskrivningen, har denna del av ån inte givits strandskydd i länsstyrelsens översyn av strandskyddsområden från år 1996. Därmed finns inte strandskydd inom planområdet i dagsläget.

Generellt strandskydd inom 100 meter från en vattenförekomst inträder när en befintlig plan upphävs eller ersätts med en ny detaljplan. Eftersom området inte är planlagt i dagsläget, är detta inte aktuellt och strandskydd inträder inte inom planområdet i samband med nuvarande planläggning. Länsstyrelsen föreslår att kommunen behåller en kort förklaring kring strandskyddet i planbeskrivningen, för att underlätta tolkningen av planen samt hantering av strandskydd vid eventuell ny planläggning av området i framtiden. **(3)**

#### Samordning mellan kommuner

Länsstyrelsen noterar av planhandlingarna att Malmö kommun har fört dialog med Burlövs kommun gällande bland annat pågående utvecklingsarbete för Sockerbruksområdet som ligger i direkt anslutning till aktuellt planområde.

#### Hälsa och säkerhet – omgivningsbuller

Av planbeskrivningen framgår att det är cirka 120 meter till befintliga bostäder inom Burlövs kommun. När Länsstyrelsen mäter avståndet utläser vi i stället cirka 38 meter från plangräns till närmsta bostad. Länsstyrelsen har också identifierat en förskola som ligger cirka 70 meter från planområdet, längs med Lundavägen. Vidare utläser Länsstyrelsen av planbeskrivningen att åtgärder kan tillämpas för att minska bullerpåverkan från verksamhetsområdet. Länsstyrelsen informerar om att bullerfrågan ska bedömas utifrån vad planförslaget medger och om åtgärder krävs ska dessa säkerställas i plankarta. Länsstyrelsen efterfrågar förtydligande gällande avstånd till bostäder samt kommunens bedömning kopplat till planförslagets eventuella bullerpåverkan på omgivningen. **(4)**

#### Hälsa och säkerhet – markföroreningar

Länsstyrelsen utläser av planhandlingarna att kommunen planerar att utreda frågan om förorenad mark vidare. Länsstyrelsen bekräftar behovet av att ytterligare utredning krävs inför granskningsskedet och uppmärksammar kommunen om att markföroreningarna bör kopplas till miljö kvalitetsnormer för vatten.

Länsstyrelsen konstaterar att planerad markanvändning är att likställa med mindre känslig markanvändning (MKM) och Länsstyrelsen gör bedömningen att det är möjligt att tillämpa föreslagen bestämmelse ”Villkor för startbesked - Startbesked får inte ges för byggnation förrän markföroreningar har avhjälppts”. Länsstyrelsen menar dock att det är lämpligt att avgränsa planbestämmelsen till enbart de områden som är berörda. Länsstyrelsen vill vidare

uppmärksamma kommunen om att det presenteras motsägelsefull information i planbeskrivningen på sidan 15 som säger att ingen åtgärd behövs, samtidigt som en planbestämelse införts på plankartan. Inför granskningskedet bör kommunen se över ställningstagande så att bedömningar och regleringen i detaljplanen blir entydiga.

Länsstyrelsen har noterat att i befintlig miljöteknisk markundersökning ingår inte PCB i de analyserade parametrarna. Om det finns eller har funnits byggnader inom planområdet som antingen är uppförda, reoverade eller omfogade mellan åren 1953–1973 finns det risk att PCB förekommer i mark. Kommunen behöver ta hänsyn till detta i den historiska genomgången av området och i det fortsatta utredningsarbetet. Länsstyrelsen upplyser vidare att även om PCB sedan dess har avlägsnats från byggnaderna (i enlighet med PCBförordningen) kan det ha spridits till fasadnära mark. **(5)**

#### Hälsa och säkerhet – risker – transformatorstation

Länsstyrelsen utläser av planhandlingarna att transformatorstation (E1) tillåts inom område för Z och C1. Länsstyrelsen anser att området för E1 bör begränsas för att säkerställa nödvändigt skyddsavstånd, alternativt behöver det framgå av planbeskrivningen varför ett skyddsavstånd inte är aktuellt. **(6)**

#### Länsstyrelsens rådgivning

##### *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 biotopskydd*

Länsstyrelsen utläser av plankartan att det centralt i planområdet finns en trädrad inom en parkeringsyta. Det framgår inte av handlingarna om träden är av sådan storlek eller ålder att de uppfyller kriterierna för vuxna träd. Kommunen behöver ta ställning till om trädraden uppfyller definitionen för en allé och därmed omfattas av biotopskydd. Länsstyrelsen konstaterar också att det utmed Lundavägen och intilliggande gång- och cykelväg finns en dubbelsidig allé som ligger i direkt anslutning till planområdets gräns. Eftersom skyddet för biotopen även omfattar trädens rotzon kan bedömning göras att den vänstra trädraden överlappar planområdet. Länsstyrelsen bedömer att kommunen behöver hantera biotopskyddet i planhandlingarna och ta ställning till om ett genomförande av planen innebär någon påverkan på trädraderna, samt om dispens från biotopskyddet krävs för att genomföra planen. **(7)**

#### Länsstyrelsens bedömning

Länsstyrelsens samlade bedömning är att det finns frågor som inte är tillräckligt utredda avseende risk för översvämning, miljö kvalitetsnormer för vatten samt hälsa och säkerhet kopplat till exempelvis markföroreningar varför planförslaget kan komma att prövas utifrån 11 kap. 10–11 §§ PBL.

#### *Stadsbyggnadskontorets kommentar:*

1. Planområdets norra del, i anslutning till grönstrukturen och ån, regleras med 15 meter prickmark, där byggnad inte får uppföras. Detta i syfte att skapa hänsynsavstånd till grönstruktur och å. Inom prickmark ska minst 40 % av markytan vara genomsläpplig. Inom egenskapsområde närmast ån är nockhöjden lägre än i övriga planområdet och byggnader ska uppföras med vegetationsklädda tak. Bestämmelserna är en anpassning till mötet med Kalineån och Sockerbruksområdet norr om planområdet. Planbeskrivningens genomförandekapitel har kompletterats med att hänsyn behöver tas till ån och angränsande grönstruktur i genomförandet.

2. Tidigare dagvattenutredning (COWI 2020-08-21) har kompletterats (Utökad dagvattenutredning, COWI 2022-04-01, reviderad 2022-11-22), för att även omfatta planområdets södra del samt koppla dagvattenhanteringen och markföroreningar till miljö kvalitetsnormer, utreda läge för dagvattenledningar och utreda höjdsättning.

Plankartan har kompletterats med ytor för omhändertagande av dagvatten och skyfall. Plankartan har även kompletterats med reglering av genomsläpplig markyta i syfte att minska avrinningshastigheten från planområdet. Vidare har plankartan kompletterats med villkor om att slutbesked för byggnation inte får ges förrän nedsänkta ytor finns utförda enligt  $m_1$  och  $m_2$ .

Planbeskrivningen har kompletterats med höjdsättning och konsekvenser för vattenkvalitet. Höjdsättningen har inte förts in i plankartan. Detta eftersom regleringarna på plankartan för dagvatten- och skyfallslösningar möjliggör alternativa placering av nedsänkta ytor inom egen-skapsområdet. Höjdsättningen i planbeskrivningen visar ett möjligt sätt att lösa höjdsättningen för föreslagen lösning för dagvatten- och skyfallshantering.

3. Text om strandskydd har justerats så att det av planbeskrivningen framgår att det inte råder strandskydd och att det inte finns något strandskydd som återinträder.

Bestämmelse om strandskydd har tagits bort från plankartan.

4. Planbeskrivningen har korrigerats angående avstånd till bostäder och förskola.

Planområdet ligger inom det existerande verksamhetsområdet Sege Industriområde. Enligt Malmö översiktsplan är Sege Industriområde ett verksamhetsområde inom kategori småindustri och service och kategori ytkrävande lager, tillverkning etcetera. Detaljplanen medger markanvändningen Z- Verksamheter, det vill säga verksamheter med begränsad omgivningspåverkan. Stadsbyggnadskontorets bedömning är att detaljplanen inte bidrar med ökad bullerpåverkan på omgivningen och att åtgärder inte behöver vidtas för att minska bullerpåverkan.

5. Tidigare markmiljöundersökning (COWI 2020-09-04) har kompletterats (CS3, 2022-04-01), för att komplettera analysparametrar (bland annat PCB) och ytterligare utreda förorenings-situationen.

Planbeskrivningen har kompletterats med resultat av utredningen. På plankartan har område som behöver saneras avgränsats med bestämmelse om att startbesked inte får ges för byggnation förrän markföroreningar har avhjälpats.

Fastighetsägaren har upprättat en saneringsanmälan och beslut om avhjälpandeåtgärder har fattats av miljöförvaltningen. Jordmassor med föroreningshalter över riktvärdena för MKM kommer att avlägsnas från området och omhändertas av godkänd mottagare.

6. Område för transformator ( $E_1$ ) har inte begränsats geografiskt, däremot har bebyggandets omfattning för transformatorstation begränsats till 200 kvadratmeter för hela planområdet. Information om elektromagnetiska fält och försiktighetsprinciper som ska följas finns i planbeskrivningen kap 4.2.

7. Stadsbyggnadskontorets bedömning är att trädraden centralt i området inte omfattas av biotopskydd. Träden har inte en diameter på över 20 cm och bedöms inte ha uppnått en ålder av 30 år.

Stadsbyggnadskontoret bedömning är att trädallén längs Lundavägen inte påverkas negativt av detaljplanen. Närmast Lundavägen förses detaljplanen med 7 meter prickmark för att inte negativt påverka trädens rotsystem. Planbeskrivningens genomförandekapitel har kompletterats med att hänsyn ska tas till träden i genomförandet. Vidare har planbeskrivningen kompletterats med information om att träden längs Lundavägen bedöms omfattas av biotopskydd.

**Kommunala lantmäterimyndigheten Malmö stad**, diarienummer SBN-2019-83-51:

Planbeskrivningen saknar en tydlig beskrivning av de fastighetsrättsliga konsekvenserna för berörd fastighet.

Lantmäterimyndigheten har i övrigt inget att erinra mot planförslaget.

*Stadsbyggnadskontorets kommentar:*

*Planbeskrivningen har kompletterats med konsekvenser för fastigheten.*

**Trafikverket**, diarienummer SBN-2019-83-35:

Inga synpunkter/ingen erinran.

## **Kommunala och regionala organ**

**Tekniska nämnden**, diarienummer SBN-2019-83-47:

### Dagvatten och skyfall

De lösningar som presenteras för fördröjning av dagvatten bör följas upp med bestämmelser i plankartan för att säkra genomförandet (exempelvis bestämmelser om genomsläpplighet mm). **(1)**

### Parkering

På sidan 6 i planbeskrivningen under förklaringen till egenskapsbestämmelsen p<sub>1</sub> står det att

”Med hänsyn till verksamhetens behov av utrymme för parkering så finns fortfarande möjlighet att anordna detta utmed Lundavägen i begränsad omfattning”. Denna formulering skall tas bort. Parkeringsbehovet som är kopplat till fastigheten skall lösas inom kvartersmarken för att vara beständig över tid. **(2)**

### Utfart

Områden markerat med n<sub>1</sub> (utfart ska finnas) i plankartan är bredare än befintlig infart trots att ambitionen enligt planbeskrivningen är att smalna av infarten. Det bör även tydligt framgå att utfarter ej kommer att accepteras på annan plats mot Lundavägen. **(3)**

*Stadsbyggnadskontorets kommentar:*

- 1. Dagvatten- och skyfallsutredning har kompletterats och plankartan har fått bestämmelser som syftar till att hantera dagvatten och skyfall; nedsänkta ytor, inklusive torrdamm och bestämmelse om genomsläpplighet.*
- 2. Skrivning om parkering på Lundavägen har tagits bort. Parkering ska anordnas inom kvartersmark.*
- 3. Bestämmelse om utfart har tagits bort. Verksamheten planerar att använda befintlig utfart. Text om att utfarter inte kommer att accepteras på andra platser mot Lundavägen har lagts till.*

**Miljönämnden**, diarienummer SBN-2019-83-55:

Miljönämnden tillstyrker förslaget till detaljplan.

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

- Föroreningar i mark och grundvatten behöver utredas ytterligare.
- Området ligger inom normalriskområde för radon. Radonskyddade konstruktioner kan krävas.

- Det är viktigt att fördröjning av förorenat dagvatten inte leder till nedträngning av föroreningar i grundvattnet.

Miljönämnden vill framföra synpunkter inom följande områden.

#### Markföroreningar

Miljönämnden handlägger ett ärende med diarienummer MN-2019-6154 angående föroreningsituationen inom detaljplaneområdet. Planerad markanvändning avser lager-, logistik- eller verkstadsanläggning och föroreningshalter bör därför understiga Naturvårdsverkets generella riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM).

Vid antagande av en detaljplan anser miljönämnden att hela området som detaljplanen avser ska vara undersökt. I detta fall har endast en del av planområdet provtagits.

Samrådshandlingarna hänvisar till en rapport avseende en miljöteknisk markundersökning från 2020. Denna undersökning har inte miljönämnden fått ta del av. Däremot finns det två rapporter från 2019 registrerade inom detaljplaneområdet. Det framgår även av samrådshandlingarna att de påträffade halterna över MKM inte behöver saneras om denna plats inte planeras att bebyggas. Miljönämnden är av en annan uppfattning. Eftersom hela planområdet är ett MKM-område så bör halter överstigande detta riktvärde avhjälpas inom området. Om detta inte utförs så ska en riskbedömning inkomma till miljönämnden.

Sammanfattningsvis har inte hela planområdet undersökts och analyspaketen för jord och grundvatten är inte tillräckligt omfattande för att kunna ge en bild över föroreningsituationen. Miljönämnden anser att det ska utredas huruvida historiska och nuvarande verksamheter på fastigheten har bidragit till en föroreningskada innan detaljplanen antas. Marken ska vara utredd till sådan grad att det är möjligt att göra en bedömning om den ekonomiska genomförbarheten av detaljplanen. Markens lämplighet för ändamålet i enlighet med 2 kap 5 § 1 p, PBL ska vara säkerställd.

Inför kompletterande undersökningar bör en provtagningsplan och historisk inventering skickas in till miljöförvaltningen för granskning innan undersökningen utförs så att risken för omtag i provtagningen minimeras. **(1)**

#### Radon

Planområdet ligger inom normalriskområde för radon enligt Statens geologiska undersökning (1996). Radonskyddade konstruktioner kan krävas såvida markteknisk undersökning inte konstaterar att området ligger inom lågriskintervallet. **(2)**

#### Dagvatten

Det är generellt sett positivt att fördröja nederbördsvatten för att minska volymen dagvatten som behöver fördröjas och renas innan det avleds till recipient. Grönytor är bra för att ta emot och fördröja nederbördsvatten för att minska mängden dagvatten som ska avledas. På en industrifastighet behöver dagvattnet dock ofta renas och om det fördröjs på fel sätt riskerar föroreningar nå grundvattnet. Miljönämnden önskar därför nedan tillägg i planbeskrivningen.

Svackdiken och gräsarmering som ska ha en renande funktion för dagvatten som bortleds ska ses som en dagvattenanordning. En dagvattenanordning med renande funktion är anmälningspliktig vid anläggandet.

Beroende på föroreningsgrad är det viktigt att dagvatten som avleds till en gräsyta eller gräsarmering inte står i kontakt med grundvatten.

Svackdiken bör konstrueras så att underhåll och skötsel är möjligt exempelvis med sedimentfång som del av svackdiket, alternativt innan vatten avleds till svackdiket. **(3)**

*Stadsbyggnadskontorets kommentar:*

- 1) Tidigare markmiljöundersökning (COWI 2020-09-04) har kompletterats (CS3, 2022-04-01), för att komplettera analysparametrar och utreda föroreningsituationen. Miljöförvaltningen har granskat den kompletterande miljötekniska markundersökningen (Bemötande av kompletterande miljöteknisk markundersökning 2022-05-06) och fastighetsägaren har kompletterat med provtagningen på olika djup i provpunkt 1, 2, 3, 5 och 8 samt flera grundvattenrör.

*Fastighetsägaren har upprättat en saneringsanmälan och beslut om avhjälpandeåtgärder har fattats av miljöförvaltningen. Jordmassor med föroreningshalter över riktvärdena för MKM kommer att avlägsnas från området och ombändertas av godkänd mottagare.*

*Detaljplanen innehåller en bestämmelse som innebär att startbesked för byggnation inte får ges förrän markföroreningar har avhjälpats i de områden där halter över MKM finns.*

- 2) Radonundersökning har genomförts; Markteknisk undersökningsrapport. CS3 2022-04-01. PM Geoteknik. CS3 2022-04-01. Mätvärdena tyder på radonhalter i medeltal på gränsen mellan låg- och normalriskintervallen. Planbeskrivningen har kompletterats med uppgifter om radon.
- 3) Tidigare dagvattenutredning (COWI 2020-08-21) har kompletterats (Utökad dagvattenutredning. COWI 2022-04-01, reviderad 2022-11-22).

*Plankartan har kompletterats med yta för fördröjning och rening av dagvatten. Planbeskrivningen har förtydligats gällande dagvattenanordning och vikten av att dagvatten som avleds till gräsyta eller gräsarmering inte står i kontakt med grundvatten.*

**Fritidsnämnden**, diarienummer SBN-2019-83-52:

Inga synpunkter/ingen erinran.

**Servicenämnden**, diarienummer SBN-2019-83-50:

Servicenämnden ställer sig positiv till detaljplanens syfte och har inga invändningar mot förslaget.

**Kulturnämnden - Malmö Muséer**, diarienummer SBN-2019-83-57:

Kulturförvaltningen har inga synpunkter

**Förskolenämnden**, diarienummer SBN-2019-83-54:

Verkställande av föreliggande förslag till detaljplan bedöms varken få påverkan på behovet av förskoleplatser eller befintliga förskoleverksamheter. Förskolenämnden ställer sig därmed positiv till planförslaget och har inga särskilda synpunkter att tillägga.

**VA Syd - avfall**, diarienummer SBN-2019-83-38:

Texten under rubriken 2.6 Teknisk försörjning Avfallshantering, föreslås ändras till Avfallshanteringen ska lösas i enlighet med Renhållningsordning 2021–2030 för Burlövs kommun och Malmö stad.

Under rubriken 5.4 Underlag till planarbetet, hänvisas till Avfallsplan 2016–2020, vilket ska ändras till Renhållningsordning 2021–2030 för Burlövs kommun och Malmö stad.

För övrigt har VA Syd Avfall inte några synpunkter på förslaget till detaljplan.

*Stadsbyggnadskontorets kommentar:*

*Text under 2.5 och 5.4 har justerats så att hänvisning görs till rätt dokument; Renhållningsordning 2021–2030 för Burlövs kommun och Malmö stad.*



## **VA Syd – vatten och avlopp**, diarienummer SBN-2019-83-56:

Inom kvartersmarken kommer det finnas stora asfalterade ytor, storskalig bebyggelse och parkeringsytor. Det finns stora möjligheter att komplettera med grönska och planteringar av olika slag, både för att det ger möjlighet till rening av dagvatten och därmed minska påverkan på MKN i Sege å, men även för att minska risken med ökad översvämningssproblematik. Grönnytefaktor om 0,3 infört på plankartan är mycket positivt.

Verksamheten planerad för området innebär förmodligen ökad trafik, eventuellt även tung trafik, vilket bör tas med i planeringen för att inte påverka MKN i recipient.

### Vattenförsörjning och spillvatten

För norra delen av planområdet finns en förbindelsepunkt till vattennätet ca 80 meter söder om Burlövsbron. Förbindelsepunkt för spillvatten finns i höjd med infarten vid Lundavägen. **(1)**

### Dagvatten

Enligt dagvattenutredningen utförd av COWI, antas att dagvattnet inom den norra delen av planområdet i dagsläget rinner ytligt mot Lundavägens diken eller mot Kalineån. Det antas även att det sannolikt finns ett internt ledningsnät för avledning av dagvatten inom området som inte är dokumenterat. I utredningen har åtminstone en dagvattenbrunn identifierats i området. För att kunna avleda och vid behov rena dagvattnet från framtida verksamhet bör det klargöras hur systemet fungerar idag.

Området används inte i dagsläget vilket innebär att föroreningsbelastningen kommer att öka efter ombyggnad. I ovannämnda dagvattenutredning finns exempel på åtgärder som minskar påverkan på recipienten.

Dagvattenutredningen föreslår ett nytt utlopp i dammen som har förbindelse med Kalineån. Dammen är privat och ägs av Nordic Sugar. Nordic Sugar ska lägga ned verksamheten i Burlöv, som i dagsläget tar ett kontinuerligt uttag av vatten från Kalineån. Detta uttag kommer att försvinna framöver, och för att kartlägga systemets funktion har en utredning gjorts. Vilka konsekvenser en nedläggning kan innebära för Kalineån och Sege å måste utredas vidare.

Möjlighet att ansluta dagvattnet från fastigheten till VA Syd:s ledning i Lundavägen finns, dock med förbehåll för att det kan finnas för VA Syd okända hinder i gatan. **(2)**

### Skyfall

I beskrivningen står att det sedan tidigare finns en känd problematik i området vid skyfall. Vidare att hanteringen av skyfall är tänkt att lösas med genomtänkt höjdsättning. Det bör tydliggöras både i plankartan och beskrivningen att plats reserveras för att ta hand om skyfallsvatten. **(3)**

### Konsekvenser, Skyfall

Vilka konsekvenser ett skyfall kan innebära för planområdet kan inte anses vara utrett. De förslag på åtgärder som anges är samma som för att ta hand om dagvatten från området. Vattenmängder från skyfall överstiger vida de vattenmängder som genereras vid dimensionerande regn. Det bör visas vilka vägar vatten från ett eventuellt skyfall tar efter höjdsättning av planområdet. **(3)**

*Stadsbyggnadskontorets kommentar:*

1. Planbeskrivningen har kompletterats med information om förbindelsepunkter till vatten- och spillvattenledningsnät.
2. Tidigare dagvattenutredning (COWI 2020-08-21) har kompletterats (Utökad dagvattenutredning, COWI 2022-04-01, reviderad 2022-11-22).

*För att bättre förstå Va-systemet inom planområdet har, inom den utökade dagvattenutredningen, en inmätning av brunnar (läge och vattengångar) gjorts. Vid inmätning har det i de flesta fall varit svårt att avgöra om en brunn är en dagvatten- eller spillvattenbrunn. Det, tillsammans med brist på ritningar eller ledningsplaner, har försvårat tolkningen av inmätningen. Baserat på inmätningen rekommenderas att ledningssystem som inte används på de norra delarna tas bort och proppas. Det bedöms inte lämpligt att försöka använda det befintliga dagvattensystemet då dess skick och dimensionering är okänt. För att få till en bra dagvattenlösning är det i stället bättre att bygga ett modernt system som följer aktuell branschstandard och som är anpassad till ny bebyggelse och höjdsättning. Filmning rekommenderas för att säkerställa att inte mitten på någon ledning rivs bort.*

*Planbeskrivningen har kompletterats med informationen. Anslutningspunkt till allmänt Va-nät rekommenderas i Lundavägen. Se planbeskrivningen, kap 4.2.*

3. *I plankartan har reglering för skyfall införts. Delar av marken ska sänkas ned i förhållande till omgivande mark i syfte att fördröja skyfall.*

*Planbeskrivningen har kompletterats med text om skyfallshantering, både i kap 2.5 (Planförslag) och 3.2 (Konsekvenser).*

#### **Räddningstjänsten Syd, diarienummer SBN-2019-83-43:**

Samrådshandlingarna redogör för räddningstjänstens behov avseende brandvatten och tillgänglighet. Räddningstjänsten Syd har inga ytterligare synpunkter.

#### **Tillgänglighetsrådgivaren, Malmö stad, diarienummer SBN-2019-83-30:**

Inga synpunkter/ingen erinran.

#### **Övriga remissinstanser**

##### **Skanova Access AB, diarienummer SBN-2019-83-33:**

Skanova har inget att erinra mot detaljplanen.

Skanovas teleanläggningar/rättigheter berörs inte/påverkas inte av rubricerat planförslag.

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

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

##### **E.ON Energiinfrastruktur AB, diarienummer SBN-2019-83-36:**

Inga synpunkter/ingen erinran.

**E.ON (Energidistribution, Gasol, Biofor)**, diarienummer SBN-2019-83-42:

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

Inom området, främst längst med Lundavägen, har E.ON markförlagd låg- och mellan-spänningskablar i osäkert läge. Inom området har E.ON även en inhyst transformatorstation (Lundavägen 148), se bifogad karta.

#### Kablar

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-ochdjur/grava-nara-ledning.html](http://www.eon.se/privat/kundservice/skydda-ledningar-ochdjur/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)**

#### Transformatorstationer

Som ovan nämnt, så har E.ON en befintlig inhyst transformatorstation på fastigheten Kirseberg 31:53 (södra delen). Därav hemställer E.ON att i den södra delens kvartersmark för egenskapsbeteckning där det idag står e2 (se inklippt bild nedan) även får beteckningen E1 (transformatorstation) för nuvarande transformatorstation, samt för möjliggörande av uppförande av nya transformatorstationer inom området i framtiden, då effektbehovet kan förändras.

E.ON önskar även att den norra delen av planen kompletteras med E<sub>1</sub>-område (transformatorstation) då det i dagsläget inte går att avgöra framtida effektbehov för området.

Fortsatt behöver planbeskrivning kompletteras med information om elektromagnetiska fält från transformatorstationer. Kring en elanläggning finns ett elektriskt och ett magnetiskt fält. Styrkan beror bland annat på avståndet till anläggningen, spänningen och belastningsströmmen. Det finns inga riktvärden för var nätstationer ska placeras, men försiktighetsprincipen tillämpas. Utformning och placering bör ske på ett sätt som begränsar exponeringen av spänningen, 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. **(2)**

#### Övrigt

Eventuella kostnader i samband med planens genomförande så som flyttningar eller ändringar av våra befintliga anläggningar bekostas av exploatören, vilket bör framgå av genomförandebeskrivningen. **(3)**

För övrigt ingen erinran.

*Stadsbyggnadskontorets kommentar:*

1. Information om elkablarna har förts in i kap 4.2 Tekniska genomförandefrågor/Teknisk försörjning.

2. Planområdet har försetts med användningsbestämmelse E<sub>1</sub>- transformatorstation. Område för transformator har inte begränsats geografiskt, däremot har bebyggandets omfattning för transformatorstation begränsats till 200 kvadratmeter för hela planområdet. Information om elektromagnetiska fält och försiktighetsprinciper som ska följas finns i planbeskrivningen kap 4.2.
3. Det framgår av kap 4.3 Ekonomiska genomförandefrågor, att eventuell nödvändig flytt eller ombyggnad av fjärrvärme-, gas-, va-, tele- eller elledningar bekostas av exploatören.

**Weum Gas AB (Nordion Energi)**, diarienummer SBN-2019-83-32:

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 distributionsledning för natur- och biogas, se karta nedan.

Vi önskar att ledningen märks ut med – G – i plankartan.

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.

För ledningsvisning hänvisar vi till [www.ledningskollen.se](http://www.ledningskollen.se), som redovisar med kartunderlag och dxf-fil.

Nordion Energi förutsätter att eventuella kostnader i samband med planens genomförande såsom flyttningar eller ändringar av våra befintliga anläggningar och ev omprövning av ledningsrätten bekostas av exploatören, vilket redan framgår av planbeskrivningen.

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

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

*Stadsbyggnadskontorets kommentar:*

*Stadsbyggnadskontoret har stämt av Nordion Energi (Maria Nilsson). Nordion har inte längre någon ledning för natur- och biogas inom planområdet. Ledningen är avkopplad i Lundavägen.*

**Postnord**, diarienummer SBN-2019-83-39:

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt, trafiksäkert och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor/radhus och verksamhetsområden placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsförbättringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation 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.*

### **Segeåns Vattendragsförbund och Vattenråd, diarienummer SBN-2019-83-40:**

Det är positivt att ett grönområde anläggs i anslutning till Kalineån.

Dagvattenförutsättningarna är oklara. Det är viktigt att rena och fördröja dagvatten. Detaljplanen innebär att andelen hårdgjord yta att öka i området vilket innebär en ökad avrinning av vatten som avleds från området. Här vill vi påpeka att dagvatten är att betrakta som ett förorenat vatten d v s ett avloppsvatten som skall renas innan det når recipienten Kalineån och Segeå. För att det ska vara möjligt att nå en god status i alla vattendrag i vårt avrinningsområde så krävs att föroreningsnivåer i dagvatten ligger så nära naturliga bakgrundshalter som möjligt. MKN för Segeå är god ekologisk status och god kemisk status till 2027.

I planen föreslås svackdiken och översilningsytor vilket är bra. Många större träd i området skulle också vara positivt för såväl beskuggning men också för upptag av dagvatten. Skyfall innebär problem i området och grönytor ska planeras för att kunna översvämmas vilket är bra.

Marken har konstaterats förorenad och det är viktigt att i samband med sanering säkerställa att varken yt- eller grundvatten förorenas.

*Stadsbyggnadskontorets kommentar:*

*Tidigare dagvattenutredning (COWI 2020-08-21) har kompletterats (Utökad dagvattenutredning, COWI 2022-04-01, reviderad 2022-11-22).*

*Allmän platsmark (NATUR) har tagits bort från plankartan sedan samrådskedet. Plankartan har kompletterats med yta för fördröjning och rening av dagvatten. Plankartan har även kompletterats med reglering av genomsläpplig markyta i syfte att minska avrinningshastigheten från planområdet samt nedsänkta markytor till skydd mot översvämning. Planbeskrivningen har kompletterats med höjdsättning och konsekvenser för vattenkvalitet.*

### **Sakägare enligt fastighetsförteckning**

**Scientologi-kyrkan i Malmö, diarienummer SBN-2019-83-46:**

#### **1. Angående spillvatten, dagvatten och risk för översvämning.**

Det har förekommit översvämningar av Kalineån vid några tillfällen under de senaste 10 åren. Vid ett tillfälle var orsaken att pumparna i Sockerbruket inte fungerade vilket gjorde att regnvatten fyllde på Kalineån tills det svämmade över in i källare och in i parken. I förslaget planeras cykelbana på andra sidan Kalineån som blir upphöjd för att hindra översvämning (in på Kirseberg 31:53). Vallen mot Kalineån från den sidan är redan högre än på vår sida av Kalineån. Det finns även byggnader inom Sockerbruket som också är hotade i ett sådant läge.

Vi är därför angelägna om att tillräckliga undersökningar görs för att skapa åtgärder som förhindrar detta. Sockerbruket har använt stora mängder vatten från Kalineån för kylning i sockerprocessen.

*Stadsbyggnadskontorets kommentar:*

*I planbeskrivningen angavs vid samrådet möjligheten att anlägga gång- och cykelvägen som ett skydd mot temporära, höga vattennivåer i ån. Dagvatten- och skyffallsutredningen har kompletterats och en höjd gång- och cykelväg ingår inte i föreslagna åtgärder till skydd mot översvämning. Detaljplanen bedöms inte påverka översvämningssituationen i ån.*

- 2. Nätstation.** Vi har ett intresse av att nätstation inte placeras för nära vår byggnad. Vi ber om upplysning om var den kommer att placeras med tanke på elektromagnetisk strålning (EMC).

*Stadsbyggnadskontorets kommentar:*

*Planområdet har försetts med användningsbestämmelse E<sub>1</sub>- transformatorstation. Område för transformator har inte begränsats geografiskt, däremot har bebyggandets omfattning för transformatorstation begränsats till 200 kvadratmeter för hela planområdet.*

*Transformatorstation kan inte placeras på prickmark, vilket innebär att den inte kan placeras närmare fastighetsgräns i norr än 15 meter.*

*Information om elektromagnetiska fält och försiktighetsprinciper som ska följas finns i planbeskrivningen kap 4.2.*

- 3. Servitut.** Vi ber om upplysning om det finns några servitut på vår fastigheter eller för vår fastighet som kan påverka oss eller grannarna.

*Stadsbyggnadskontorets kommentar:*

*På fastighet Kirseberg 31:53 (fastighet inom planområdet) finns inga servitut till förmån för er fastighet. Fastighet Kirseberg 31:53 har inte heller några rättigheter som belastar er fastighet.*

*För information om eventuella andra servitut inom er fastighet hänvisar stadsbyggnadskontoret till den kommunala lantmäterimyndigheten i Burlövs kommun.*

- 4. Ev. mer bebyggelse.** Angående yttrandena från Moderaterna, Centerpartiet och Miljöpartiet så framför gärna att vi inte har något att erinra mot att det tillåts mer bebyggelse inom det aktuella området.

- 5. Biltrafik.** Angående biltrafiken till och från Lundavägen från det aktuella området så har vi i nuläget ingenting att erinra.

Vi ber er vänligen att lägga märke till att de utmärkta byggnaderna, Hörsalen och närliggande kontor tillhör Scientologi-kyrkan i Malmö sedan 2008. På sidan 6 är de utmärkta som Hörsal (vit) och den närmsta byggnaden som tidigare var Sockerbrukets huvudkontor (gul).

Vår verksamhet är i huvudsak utbildning och religiös utövning och husen är klassificerade som kyrklig byggnad. Vi visar gärna våra lokaler för att ge en känsla för vad det är.

Vi ser fram emot de fortsatta resonemangen och samråden för att nå en optimal slutlig lösning.

*Stadsbyggnadskontorets kommentar:*

*Planbeskrivningen har förtydligats med att det är Scientologikyrka i Hörsalen i dag.*

## 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

- Bestämmelsen NATUR har tagits bort. Markanvändningen har ändrats till kvartersmark (Z- Verksamheter) med egenskapsbestämmelserna prickmark (marken får inte förses med byggnad) och att minst 40% av markytan ska vara genomsläpplig.
- Bestämmelsen E<sub>1</sub> – Transformatorstation, har begränsats till en total byggnadsarea på 200 kvadratmeter.
- Ny egenskapsbestämmelse, för del av norra planområdet, om att tak ska vara vegetationsbeklätt.
- Nya egenskapsbestämmelser om genomsläpplig markyta för norra delen av planområdet samt tillhörande administrativ bestämmelse om ändrad lovplikt.
- Ny egenskapsbestämmelse om nedsänkt markyta i syfte att fördröja skyfall.
- Ny egenskapsbestämmelse om att nedsänkt mark ska utformas som torrdamm.
- Bestämmelse om att strandskydd upphävs har tagits bort, eftersom strandskydd inte gäller inom området.

### Planbeskrivning

Planbeskrivningen har justerats utifrån de förändringar som har gjorts i plankartan.

Utöver det har planbeskrivningen främst justerats och kompletterats enligt följande:

- *Kap 2 Planförslag* har justerats och kompletterats avseende dagvatten- och skyfallshandtering.
- *Kap 3 Konsekvenser* har justerats och kompletterats avseende naturmiljö och grönsstruktur, vattenkvalitet, skyfall, markföroreningar, omgivningsbuller och konsekvenser för fastigheter.
- *Kap 4 Genomförande* har justerats och kompletterats avseende tekniska genomförandeåtgärder.
- *Kap 5 Planeringsförutsättningar* har justerats och kompletterats avseende teknisk försörjning.

Stadsbyggnadskontoret

Thomas Ihre  
Enhetschef

Anna Vindelman  
Planhandläggare