



# UTLÅTANDE EFTER GRANSKNING

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

---

## Innehållsförteckning

<b>UTLÅTANDE EFTER GRANSKNING .....</b>	<b>1</b>
<b>Kapitel 1 - Inledning .....</b>	<b>2</b>
Hur granskningen bedrivits.....	2
<b>Kapitel 2 - Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstaganden .....</b>	<b>2</b>
Myndigheter.....	2
Kommunala och regionala organ .....	10
Övriga remissinstanser.....	13
Sakägare och övriga, ej sakägare.....	18
<b>Kapitel 3 – Justeringar efter granskning.....</b>	<b>19</b>
Sändlista före antagande .....	20
Sändlista efter antagande .....	20

## Kapitel 1 - Inledning

### Hur granskningen bedrivits

Granskningstiden var 19 december 2022 – 27 januari 2023. Planförslaget skickades för granskning 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 granskningen. Personnamn anges inte.

Stadsbyggnadskontorets kommentarer redovisas i kursiv stil.

### Myndigheter

**Länsstyrelsen**, diarienummer SBN-2019-83-95:

#### ***Länsstyrelsens formella synpunkter***

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

#### Riksintresse Kommunikationer 3kap. 8 § MB

Södra stambanan är utpekad som riksintresse för kommunikationer enligt 3 kap 8§ miljöbalken. Områden som är av riksintresse för kommunikationer ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av anläggningen. Länsstyrelsen har kunskap om att planering har påbörjats gällande en depå för tåg precis invid aktuellt planområde. Länsstyrelsen vill uppmärksamma kommunen på att depå kan komma att omfattas av riksintresseanspråket och dess planering bör därför följas i takt med framtagandet av detaljplaner nära planerad depå. Planhandlingarna bör därför bedöma och redogöra för hur planförslaget förhåller sig till planerad depå.

*Stadsbyggnadskontorets kommentar:*

*Stadsbyggnadskontoret är medveten om att det planeras tågdepå väster om planområdet. Detaljplanen är avstämd med Jernhusen, som planerar depån. Detaljplanen bedöms inte påverka tillkomsten av en framtida tågdepå och tågdepån bedöms inte påverka detaljplanen negativt. Säkerhetsavstånd mellan planerad kontaktledning för tågdepån och byggnad inom detaljplaneområdet är mer än 10 meter och säkerställd genom det område av prickmark (mark som inte får förses med byggnad) som finns inlagt i detaljplanen.*

*Planhandlingarna har kompletterats med information om och konsekvensbedömning av depån och ett framtida riksintresse. Se kapitel 2.2 Bebyggelse/Prickmark, kapitel 2.5/Kontaktledning, kapitel 3.2 Konsekvenser för miljö och hälsa/Risker och säkerhet samt kapitel 3.3 Konsekvenser för fastigheter/ Relevanta övriga projekt.*

#### Risk för översvämning

”Lägsta nivå för färdigt golv för ny bebyggelse ska vara minst +3,2 meter i RH 2000 (transformatorstationer berörs inte). Entréer, som inte kan uppföras med färdigt golv +3,2 meter, ska utföras med teknisk konstruktionslösning som skydd för tillfällig havsnivåhöjning. Nya tekniska installationer, belägna under +3,2 meter i RH 2000, ska utföras i vattentät konstruktion, 4 kap. 10 §”

Länsstyrelsen konstaterar att planbestämmelsen kan vara en del i att säkerställa att bebyggelsen lokaliseras till mark som är lämplig för sitt ändamål med hänsyn till risken för översvämning. Länsstyrelsen vill erinra om att risken för översvämning på denna plats påverkas av kombinationer av framtida medelvattennivåer i havet, tillfälliga nivåer i havet och i vattendrag, eventuellt förhöjda grundvattennivåer samt nivåer som kan uppstå till följd av tillfälliga regn. Dagvattenutredningen redovisar vattennivåer som kan uppkomma till följd av kraftig nederbörd samt fördröjningsvolymmer som behöver säkerställas inom planområdet. Nivån + 3,2 meter i RH 2000 behöver således motiveras utifrån faktorerna ovan. Bedömningen behöver vidare motiveras utifrån sannolikheten och konsekvensen av en översvämning i förhållande till tidsperspektivet för bebyggelsens förväntade livslängd.

*Stadsbyggnadskontorets kommentar:*

*Nivån +3,2 meter (RH 2000) finns definierad i Malmö stads strategi för kustskydd. Aktuell planområde ligger inom "Uppmärksambetsområde för havsöversvämning" och omfattas därför av särskilda riktlinjer.*

*Enligt strategin ska detaljplanering säkras för en tidshorisont om 100 år. Klimatunderlaget för strategin utgörs av en framtida medelhavsnivå enligt FN:s klimatpanels (IPCC) klimatscenario RCP 8,5 samt en tillfällig extremhändelse (200 års återkomsttid, SMHI). Utifrån underlaget bedöms en framtida tillfällig höjd havsnivå uppgå till +2,71 meter. I stadens riktlinjer för klimatanpassning i detaljplaner anges att lägsta nivå för färdigt golv (FG) inom nya detaljplaner ska vara minst +3,2 meter, vilket utgår från den prognosticerade högsta nivån på +2,71 meter samt en säkerhetsmarginal på 0,5 meter.*

*Enligt riktlinjerna för klimatanpassning i detaljplaner finns undantag från kravet om FG +3,2 meter, som kan tillämpas på komplementbyggnader samt för lokaler i bottenvåning om FG inte kan uppföras på +3,2 meter på grund av tillgänglighetsskäl eller liknande. I dessa fall ska byggnaderna uppföras med vattentät konstruktion upp till +3,2 meter, samt teknisk konstruktionslösning i entré för skydd mot tillfällig havsnivåhöjning.*

*Dagvatten- och skyfallsutredningen har kompletterats med en översiktlig analys av översvämningens risk från havet (Dagvattenutredning, Covi, april 2023). Analysen har gjorts i SCALGO Live och i första hand utgått från befintlig höjdsättning, vilket innebär att marknivån i den norra delen av planområdet ligger mellan ca +2,4 och +2,8 meter. Analysen visar att vatten börjar tränga in på den södra delen av planområdet vid en havshöjning på +2,5 meter. Vattnet kommer huvudsakligen söderifrån, från Sege ås passage av järnvägen och genom industriområdet sydväst om aktuellt planområdet. Vid en havsnivå på +2,55 meter börjar vatten tränga in i den norra delen av planområdet från sydost. Vid den prognosticerade högsta havsnivån på +2,71 meter är stora delar av både den norra och den södra delen av planområdet översvämmat med vattendjup på ca 20 centimeter.*

*I plankartan regleras lägsta nivå för färdigt golv för ny bebyggelse till + 3,2 meter. Byggnadernas förväntade livslängd överstiger inte 100 år, och därmed är de nivåer som är fastslagna i Malmö stads riktlinjer för klimatanpassning applicerbara för området. Planbeskrivningen har uppdaterats med analys av översvämningens risker från havet, se kapitel 3.2 Konsekvenser för miljö och hälsa/Höjda havsnivåer.*

Av planbestämmelsen framgår att transformatorstationer inte berörs. Då transformatorstationer kan utgöra samhällsviktig verksamhet behöver det framgå och motiveras varför dessa skulle undantas från skyddsbestämmelsen. Att motivera varför transformatorstationer inte berörs och att nivån är satt till + 3,2 meter i RH 2000 är även av vikt utifrån tydlighetskravet 4 kap. 32 § PBL.

*Stadsbyggnadskontorets kommentar:*

*Nya nätstationer avser endast att försörja verksamheten inom planområdet. Nätstationerna kommer, av tekniska anledningar, att behöva ligga lägre än 3,2 meter. Av planbestämmelsen framgår att alla nya tekniska installationer, belägna under + 3,2 meter, ska utföras i vattentät konstruktion. Detta gäller även de nya nätstationerna. Planbestämmelsen har förtydligats med att "Nya tekniska installationer" även avser nya nätstationer.*

Plankartan reglerar också möjligheter att hantera dagvatten och skyfallsvatten genom att ytor avsätts för fördröjning. För att säkerställa fördröjningsytor sker reglering på plankartan: "Slutbesked får inte ges för byggnation förrän nedsänkta ytor finns utförda enligt  $m_1$  och  $m_2$ "

Lagstödet för denna reglering behöver förtydligas. Det är möjligt att reglera skyddsåtgärder på kvartersmark för att begränsa risken för översvämning orsakat av skyfall med stöd av 4 kap 14§ pkt. 4. Det behöver därför framgå om det är denna bestämmelse som avses. Planbestämmelsen behöver i så fall omformuleras i enlighet med lagtexten.

*Stadsbyggnadskontorets kommentar:*

*Planbestämmelsen har ändrats till: "Startbesked får inte ges för byggnation förrän nedsänkta ytor finns utförda enligt  $m_1$  och  $m_2$ .*

Av planförslaget framgår att dagvatten kommer att ledas till ett ledningsnät med kommunalt huvudmannaskap. Det framgår däremot inte om planområdet omfattas av verksamhetsområde för dagvatten. Inom verksamhetsområde för dagvatten är kommunen skyldig att ta hand om allt dagvatten oavsett kvalitet och kvantitet. I de fall kommunen är ansvarig för dagvattenhanteringen enligt lag om allmänna vattentjänster är det lämpligt att ytor för fördröjning av dagvatten redovisas på plankartan som allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap. Ovannämnda planbestämmelse är således inte tillämplig för hantering av det som omfattas av vattentjänsten dagvatten.

Med hänsyn till oklarheterna ovan avseende beskrivningar och regleringar kan Länsstyrelsen med hänsyn till risk för översvämning komma att överpröva planen enligt 11 kap PBL.

*Stadsbyggnadskontorets kommentar:*

*Planområdet omfattas av verksamhetsområde för dagvatten. Dagvatten kommer att ledas till ledningsnät med kommunalt huvudmannaskap. Dagvattenutredningen (Dagvattenutredning, Cowi, 2023-04-17) och planbeskrivningen har uppdaterats avseende detta. Se planbeskrivningen kapitel 2.5/Dagvatten- och skyfallsbhantering och kapitel 5.2 Planområdet/Tekniska försörjning. Planbestämmelse om torrdamm har ändrats till att endast omfatta nedsänkta ytor för skyfallsvatten.*

#### Miljö kvalitetsnormer för vatten

Med hänsyn till föroreningsituationen och i jordlager och grundvatten inom planområdet behöver det utredas om föreslagna ytor för fördröjning av dagvatten och skyfallsvatten kan bidra till ökad transport av föroreningar till yt- och grundvattenförekomster. Då ytorna för fördröjning inte är preciserade mer än att de ska finnas inom egenskapsgränser går det inte att avgöra i vilken utsträckning fördröjningsytor kommer beröras av föroreningsituationen. Det går därför inte heller att koppla behovet av eventuella

försiktighetsmått till områden för fördröjning. Ytor för fördröjning kan exempelvis behöva saneras till ett visst djup eller kräva tätskikt. Länsstyrelsen bedömer därför att nuvarande underlag inte kan säkerställa att miljö kvalitetsnormerna för vatten kan följas.

*Stadsbyggnadskontorets kommentar:*

*Föreslagna ytor för fördröjning av dag- och skyfallsvatten bedöms inte bidra till ökad transport av föroreningar till yt- och grundvatten. Tvärtom kommer genomförandet av detaljplanen att innebära en förbättring avseende risken för spridning av föroreningar till yt- och grundvatten, dels genom saneringsåtgärder dels genom en ökning av ytor som är tätgjorda och bevuxna.*

*Spridningen av föroreningar från det aktuella planområdet till ytvatten sker främst genom två spridningsvägar; 1. Regnvatten som infiltrerar marken, bildar grundvatten och rinner ut i ytvatten och tar med sig lösta föroreningar samt 2. Regnvatten som rinner på marken och antingen rinner direkt ut i ån eller via dagvattenledning och tar med sig förorenade partiklar. Den första av dessa spridningsvägar är även aktuell för spridning till grundvatten.*

*Avseende den första spridningsvägen så kommer situationen efter detaljplanens genomförande att förbättras. Genomförda markmiljöundersökningar har mynnat ut i en saneringsanmälan och ett beslut om försiktighetsmått att följa. Efter åtgärd kommer halterna i mark inom planområdet att uppfylla riktvärdet för mindre känslig markanvändning. I Naturvårdsverkets beräkningsverktyg kan man även se vilka halter som anses acceptabla för skydd av yt- och grundvatten. I tabellen nedan jämförs uppmätta maxhalter i jord efter avhjälpandeåtgärder jämfört med halter som ger acceptabelt skydd för yt- och grundvatten. Att jämföra riktvärden med maxhalter inom ett område ger en mycket konservativ bedömning eftersom påverkan på yt- och grundvatten egentligen styrs av medelhalter. Av tabellen framgår att planområdet inte kommer att ge någon negativ påverkan på yt- och grundvatten efter åtgärd. Detta gäller även vatten som infiltrerar i marken från dag- och skyfallsbhanteringsystemet.*

Ämne	Skydd av grundvatten	Skydd av ytvatten	Maxhalter efter åtgärd
Bly	210	3 600	200
Koppar	1 400	2 400	92
PCB-7	0,18	1,5	0,12
PAH-M	53	110	15
PAH-H	17	150	9,9

*Tabell. Jämförelse mellan riktvärden för skydd av grund- och ytvatten och maxhalter efter saneringsåtgärd (mg/ kg).*

*Avseende den andra spridningsvägen så kommer även här situationen efter detaljplanens genomförande att förbättras. Planområdet består idag av stora öppna ytor som varken är tätgjorda eller särskilt mycket bevuxna och som vid kraftiga regn kan medföra erosion av partiklar till ytvattnet. Efter detaljplanens genomförande kommer ytor dels att tätgöras och dels kommer andelen grönska att öka, vilket minskar spridning genom erosion. Lutningarna på slänterna för de nedsänkta ytorna kommer att bli relativt slacka enligt förslag, vilket minskar risken för erosion när dagvatten rinner in i ytan. Vidare ska de nedsänkta ytorna vara gräsbevuxna, vilket också minskar erosionsrisken.*

### Samordning mellan kommuner

Länsstyrelsen saknar redogörelse om vilka verksamheter som finns etablerade på andra sidan kommungränsen och vilket eventuellt påverkansområde de har utifrån vad som föreslås i planförslaget.

Länsstyrelsen har kunskap om att planering har påbörjats gällande en depå precis invid aktuellt planområde. Malmö kommun behöver redogöra för hur planförslaget kan genomföras i förhållande till pågående planläggning av depå inom Burlövs kommuns gränser. Planfrågorna behöver samordnas kommunerna emellan, bedömas och redogöras för i aktuell detaljplan. Se även under rubrik ”riksintresse för kommunikationer”.

*Stadsbyggnadskontorets kommentar:*

*Området i anslutning till planområdet består främst av Arlöv sockerbruks mark och anläggningar, som planeras att vara helt utflyttat under 2023. Burlövs kommun har tagit fram ett planprogram för Sockerbruksområdet med intentionen att utveckla och omvandla industriområdet till verksamheter och blandad bebyggelse. Öster om detaljplanen, vid Lundavägen, finns befintlig villabebyggelse och en förskola. En bullerutredning har tagits fram (Bullerutredning av trafik- och verksamhetsbuller från Kirseberg 31:53, Malmö kommun. Akustikverkstan, 2023-04-06).*

*Planbeskrivningen har förtydligats med vilka verksamheter som finns etablerade på andra sidan kommungränsen samt vilken påverkan detaljplanen ger på dessa och vice versa, se:*

- *kapitel 5.2 Planområdet/ Stråk, platser, struktur och sammanhang*
- *kapitel 5.2 Planområdet/ Bebyggelse*
- *kapitel 3.2 Konsekvenser för miljö och hälsa/ Omgivningsbuller*
- *kapitel 3.2 Konsekvenser för miljö och hälsa/ Relevanta övriga projekt.*

*För frågan om tågdepån, se svar ovan, under fråga om Riksintresse Kommunikationer 3kap. 8 § MB.*

*Samordning med Burlövs kommun har skett under planprocessen. Malmö stad etablerade tidigt i planarbetet kontakt med Burlövs kommun och samråd har skett löpande i olika former genom planprocessen. Nedan följer en redogörelse för de tillfällen Malmö stad samrått med Burlövs kommun:*

- *Juni 2020 hade representanter från Malmö stad och Burlövs kommun gemensamt platsbesök. Diskussion fördes kring Burlövs framtida planer för sockerbruksområdet samt Burlövs planer för utökade verksamheter direkt väster om detta planområde. Vidare lyfte Burlövs kommun ett önskemål om en väg genom planområdet från Lundavägen.*
- *I maj 2021 kontaktade Malmö stad Burlövs kommun i syfte att diskutera en väg genom planområdet, mellan Lundavägen och Burlövs kommun. På mötet diskuterades en gata mitt i planområdet, ungefär i samma läge som gällande servitut för gata ligger i dag. Frågan diskuterades internt i Malmö stad som landade i att en allmän gata inte var i Malmö stads intresse och att den fick utföras i form av en gemensambetsanläggning eller servitut.*
- *I april 2022 kontaktade Burlövs kommun Malmö stad i syfte att initiera en process med att flytta kommungränsen i den norra delen av planområdet för att kunna möjliggöra en allmän väg ägd av Burlövs kommun längs med Kaliniån.*
- *Under fem månader pågick en diskussion mellan Burlövs kommun, Malmö stad och fastighetsägaren kring möjligheten att flytta kommungränsen. Diskussionen blev utdragen och landade för Malmös stads och fastighetsägarens del i att en kommunflytt inom planarbetet skulle kunna riskera att förlänga planarbetet med flera år.*

- *I september 2022 meddelade Malmö stad Burlövs kommun att Malmö stad inte avser att hantera frågan om en kommunflytt inom denna detaljplan. Istället gick Malmö stad vidare med en plankarta som möjliggör en väg i form av servitut eller gemensambetsanläggning i det läge som både Burlövs kommun och fastighetsägare väster om planområdet önskat.*

*Utöver detta har Burlövs kommun beretts möjlighet att lämna yttrande på detaljplanen i samband med samråd och granskning.*

#### Hälsa och säkerhet – markföroreningar

Länsstyrelsen bevakar aspekten människors hälsa och säkerhet kopplat till förorenade områden. Länsstyrelsen har med avseende på förorenade områden granskat planbeskrivning granskningshandling 2022-12-19, detaljplanekarta med planbestämmelser och illustration 2022-12-19, Samrådsredogörelse 2022-12-19 och PM – Markmiljöundersökning på del av fastigheten Kirseberg 31:53 2022-04-01.

På flygfoto från 1960 ser större delen av planområdet ut att vara ianspråktaget av kolupplag, som kan innebära att fastigheten kan vara förorenad. I planbeskrivningen framgår att södra delen av fastigheten undersökts 2011 och 2014, och det framgår information om att föroreningar påträffats i södra delen av fastigheten. Det framstår som oklart om dessa undersökningar är tillräckliga i omfattning då kommunen beskriver undersökningarna som "*två mindre översiktliga undersökningar*". Kommunens bedömning om föroreningar inom södra delen av fastigheten framgår inte tydligt, och de framstår som oklart varför kommunen inte inkluderat den södra delen av fastigheten i den kompletterande undersökningen som utfördes år 2022. Länsstyrelsen bedömer att hela planområdet ska vara utrett gällande markföroreningar i planprocessen, vilket anses oklart i aktuell detaljplan.

På flygfoton ser den historiska markanvändningen ut att kunna innebära risk för föroreningar, medan det kan tolkas som att undersökningar utförda för södra delen av fastigheten 2011 och 2014 har utformats med syftet att undersöka om verksamhet som då bedrevs (2011 och 2014) på platsen givit upphov till föroreningar. Fyndet med glasflaskor på södra delen av fastigheten ger bilden av att det kan finnas risk för fler liknande fynd inom planområdet, och det framgår inte om man avgränsat fyndet med flaskor eller om man bara hanterade fyndet inom ledningsschakten.

I markundersökning utförd under 2022 framgår att det förekommer föroreningar i mark och grundvatten. Funna föroreningar i grundvattnet kan innebära risk för ånginträngning i byggnad. Det framgår inte om någon riskbedömning för föroreningar i grundvatten utförts, och om föreslagen avhjälpandeåtgärd även bedöms åtgärda risken för ånginträngning från förorening i grundvatten. Det framgår dock att vidare undersökningar av grundvatten ska utföras, men resultat från dessa kompletterande undersökningar framgår inte i planbeskrivningen.

Då ändamål C<sub>1</sub> (restaurang) möjliggörs i befintlig byggnad i södra delen av planområdet, behöver byggnaden bli undersökt och bedömd gällande föroreningar, och en materialinventering av byggnaden bör utföras inom planprocessens ramar.

Sammanfattningsvis så bedömer Länsstyrelsen att det finns föroreningar inom planområdet som eventuellt skulle kunna utgöra risk för människors hälsa och säkerhet med föreslagen markanvändning. Vidare anser Länsstyrelsen att kommunens bedömning om funna förorening i grundvatten och södra delen av fastigheten är i behov av förtydligande. Frågan om markföroreningar måste utredas och planhandlingarna kompletteras innan planen kan antas. Länsstyrelsen bedömer att det finns risk för att planen, med dess nuvarande redovisning och bestämmelser, blir olämplig med hänsyn till människors hälsa och säkerhet.

*Stadsbyggnadskontorets kommentar:*

*C1- Restaurang, har tagits bort från plankartans södra del.*

*Kommunen bedömer undersökningarna för planområdet som tillräckliga.*

*Miljönämnden handlägger ett ärende med diarienummer MN-2019-6154 angående föroreningsituationen inom detaljplaneområdet. Vid undersökningar inom området har föroreningar påvisats. Anmälan om avhjälpandeåtgärd har inkommit och beslut om avhjälpandeåtgärder har fattats av miljöförvaltningen. Avhjälpandeåtgärder planeras startas under 2023. Innan startbesked för byggnation ges ska avhjälpandeåtgärder vara genomförd enligt beslut.*

*Kommunen har gjort bedömningen att genomförd provtagning på den södra delen är tillräcklig för att bedöma markens lämplighet. Enligt delegationsbeslut från miljöförvaltningen (544:03961–2011) bedöms det inte finnas skäl för ytterligare åtgärder av den förorening som har påträffats i den genomförda undersökningen. Miljöförvaltningen anser att om ombyggnation eller markarbeten ska utföras på fastighetens bebyggda delar bör marken i denna del undersökas i samband med det.*

*Planbeskrivningen har kompletterats med information och bedömning om markföroreningar, se kapitel 3.2 Konsekvenser för miljö och hälsa/Markföroreningar.*

#### Hälsa och säkerhet – risker för olyckor och risk från verksamheter

Länsstyrelsen menar att en bedömning gällande risk för olyckor behöver göras av ändamål C1 restaurang som görs möjlig i hela planområdet dock med en avgränsning i bruttoarea e<sub>2</sub>. Ändamålet Z möjliggör bland annat kontor kopplat till ändamålet. Länsstyrelsen har kunskap om att planering har påbörjats gällande en depå för tåg precis invid aktuellt planområde. Den planerade depån kan påverka markens lämplighet gällande människors hälsa i förhållande till de ändamål som föreslås i aktuell detaljplan. Se även under rubrik ”Riksintresse för kommunikationer” och ”Samordning mellan kommuner”.

*Stadsbyggnadskontorets kommentar:*

*Stadsbyggnadskontoret bedömer inte att det föreligger risk för olyckor från verksamheter i närområdet. Detaljplanen bedöms inte påverka tågdepån eller vice versa, se svar ovan under Riksintresse Kommunikationer 3kap. 8 § MB.*

#### ***Länsstyrelsens rådgivning***

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

#### Råd och planteknik

Länsstyrelsen råder kommunen att införa planbestämmelse om totalhöjd då det är otydligt vad som kan möjliggöras inom planområdet fränsett nockhöjden i efterföljande prövning.

*Stadsbyggnadskontorets kommentar:*

*Stadsbyggnadskontoret anser att nockhöjd är lämpligt och ger den flexibilitet som behövs i ett verksamhetsområde.*



### Information om biotopskydd

Kommunen har gjort en bedömning att trädraden centralt i området vid parkeringsytan inte omfattas av biotopskydd i dagsläget. Länsstyrelsen instämmer i denna bedömning, men erinrar om att tre av de nio träden har en stamdiameter på över 20 cm, och två träd strax under. När mer än hälften av träden är vuxna, dvs. 5 träd är över 20 cm i stamdiameter, omfattas hela trädraden av biotopskydd för alléer. Detta kommer sannolikt att ske inom några år. Dispens kommer då att krävas för åtgärder som kan skada träden inklusive rötterna, även för åtgärder som tillåts i detaljplanen. Kommunen bör ta detta i beaktande vid ett genomförande av detaljplanen.

*Stadsbyggnadskontorets kommentar:*

*Planbeskrivningen har kompletterats med information om biotopskydd i kapitel 4.2 Tekniska genomförandefrågor och kapitel 5.2 Planområdet/ Topografi, landskap, grönstruktur.*

### Information om särskilt skyddsvärda träd

Centralt i planområdet väster om parkeringsytan, finns två stora träd med trädkronor på över 15 meter i diameter. Det norra trädet har en stamdiameter på över 1 meter, medan det södra trädet har en större hållighet i stammen och en stamdiameter på nära 1 meter. Båda träden är därmed särskilt skyddsvärda träd. Åtgärder som väsentligt kan skada träden, t.ex. nedtagning, ska först anmälas för samråd enligt 12 kap. 6 § miljöbalken till Länsstyrelsen pga. risk för väsentlig ändring av naturmiljön. Länsstyrelsen rekommenderar att båda träden bevaras med hänsyn till deras värde för naturmiljön, och att träden inklusive rotzon ges skydd i plankartan genom planbestämmelse. Trädens rotzon kan uppskattas genom att multiplicera stamdiametern med 15.

*Stadsbyggnadskontorets kommentar:*

*Information om att träden är särskilt skyddsvärda träd har införts i planbeskrivningen, se kapitel 4 Genomförande/ Grönstruktur och Kapitel 5.2 Planområdet/ Topografi, landskap, grönstruktur.*

### Information om skyddsrum

Länsstyrelsen noterar att det finns ett skyddsrum inom befintlig byggnad som berörs av planläggning inom Kirseberg 31:53 (Skyddsrum: 197346–9). Utifrån tydlighetskravet 4 kap. 32 § PBL är det lämpligt att beskriva skyddsrummet och om skyddsrummet berörs av aktuell detaljplan eller inte.

*Stadsbyggnadskontorets kommentar:*

*Skyddsrummet ligger utanför planområdet. Skyddsrum finns i befintlig byggnad på fastigheten Kirseberg 31:53. Skyddsrummet ligger i den del av byggnaden som inte berörs av denna detaljplan. Information om skyddsrummet har lagts till i planbeskrivningen, se kapitel 5.2 Planområdet/ Bebyggelse.*

### **Länsstyrelsens bedömning**

Mot bakgrund av de brister som Länsstyrelsen har påtalat i yttrandet kan Länsstyrelsen i det här skedet inte utesluta en prövning enligt 11 kap. PBL gällande *mellankommunal samordning, riksintresse för kommunikationer, hälsa och säkerhet – förorenad mark, risk för olyckor, risk från verksamhet, risk för översvämning och miljö kvalitetsnormer för vatten* om planen antas utan kompletteringar och förtydligande redovisning som visar på markens lämplighet i förhållande till föreslagna markanvändning.

**Trafikverket**, diarienummer SBN-2019-83-79:

Trafikverket har inget att erinra.

## Kommunala och regionala organ

**Tekniska nämnden**, diarienummer SBN-2019-83-93:

### Dagvatten och skyfall

I planbeskrivningen konstateras att hälften av skyfallet planeras omhändertas i dagvattennätet. Skyfall hanteras vanligen på ytan och då räknas med att ledningsnätet är fullt. Det är otydligt hur dagvattensystemet, och främst den tänkta dammen, är dimensionerad för att hantera både dagvatten och skyfall. Även beskrivningen av hur reningen av dagvatten kommer att ske måste förtydligas.

*Stadsbyggnadskontorets kommentar:*

*Skyfallsvatten planeras inte att omhändertas i dagvattennätet. För en skyfallssituation planeras nedsänkta ytor. Dessa regleras på plankartan. Planbestämmelse om torrdamm har ändrats till att endast omfatta nedsänka ytor för skyfallsvatten.*

*Dagvatten från planområdet planeras att ledas till dagvattenledningsnätet i Lundavägen. Kapaciteten i ledningsnätet har kontrollerats av VA SYD och det finns möjlighet att ta emot dagvatten från planområdet, utan fördröjning inom planområdet.*

*Förutsättningarna för dagvattenrening har förändrats sedan granskningen, men principen kommer delvis att vara densamma:*

- *Gröna tak och permeabel yta på parkeringar minskar avrinningen och binder till viss del föroreningar. Detaljplanen reglerar gröna tak och genomsläpplig mark.*
- *Avvattning från hårdgjorda ytor (parkeringar etc) bör i första hand avledas till grönytor och permeabla parkeringsytor, då dessa fungerar som naturliga oljeavskiljare och filter för partiklar vid infiltration av dagvattnet. Höjdsättning ska möjliggöra ändamålsenlig dagvatten- och skyfallshantering, där vatten rinner bort från byggnader och hårdgjorda ytor till grönytor och nedsänkta gröna ytor.*
- *Det kommer inte att finnas någon regelrätt fördröjning, men i och med att vattnet leds mot skålade grönytor erhålls en reningsfunktion som av en översilningsyta/ svackdike/ torrdamm. Ett möjligt alternativ till rening genom avledning till grönytor är att sätta in tekniska brunnfilter för att avskilja föroreningar och minska påverkan på recipienten.*

*Planbeskrivningen har förtydligats avseende dagvatten- och skyfallshantering, se kapitel 2.5/ Dagvatten- och skyfallshantering, kapitel 3.2 Konsekvenser för miljö och hälsa/ Vattenkvalitet samt kapitel 5.2 Planområdet/ Tekniska försörjning.*

### Remсан med prickmark mot Kalineån

Fastighets- och gatukontoret noterar att området i öster som i Samrådet var planlagt som NATUR nu är ersatt av prickad kvartersmark. Det är viktigt att detta områdes naturkaraktär bevaras och att det gröna intrycket kvarstår.

*Stadsbyggnadskontorets kommentar:*

*Fastighets- och gatukontoret i Malmö stad har fattat beslut om att allmän plats inom planområdet inte är aktuellt.*

*Prickmarken längs Kalinaån syftar till att skapa hänsynsavstånd till Kalinaån och den allmänna platmarken längs ån och ge möjlighet för att bevara och utöka grönstrukturen längs ån. Prickmarken syftar även till att anlägga en väg här och flytta hit det vägservitut som i dag finns centralt i planområdet och som förbinder Sockerbruksområdet (väster om planområdet) med Lundavägen.*

*I april 2022 kontaktade Burlövs kommun Malmö stad i syfte att initiera en process med att flytta kommungränsen i den norra delen av planområdet för att kunna möjliggöra en allmän väg, ägd av Burlövs kommun, längs med Kalinaån. Under fem månader pågick en diskussion mellan Burlövs kommun, Malmö stad och fastighetsägaren kring möjligheten att flytta kommungränsen. Diskussionen blev utdragen och landade för Malmös stads och fastighetsägarens del i att en kommunflytt inom planarbetet skulle kunna riskera att förlänga planarbetet med flera år. I september 2022 meddelade Malmö stad Burlövs kommun att Malmö stad inte avser att hantera frågan om en kommunflytt inom denna detaljplan. Istället gick Malmö stad vidare med en plankarta som möjliggör för en väg i form av servitut eller gemensambetsanläggning i det läge som både Burlövs kommun och fastighetsägare väster om planområdet önskat.*

*För området närmast Kalinaån, som i detaljplanen regleras med prickmark, regleras även grönytefaktor och genomsläpplig markyta. Byggnad i anslutning till den prickade området omfattas av planbestämmelse om att byggnaden ska förses med vegetationsbeklätt tak. Bestämmelserna syftar till att öka naturvärden och är en estetisk anpassning till området norr om planområdet. Av planbeskrivningen framgår att det är viktigt att hänsyn tas till de naturvärden som finns norr om planområdet, invid Kalinaån och att det är bra om grönstruktur inom planområdet kan lokaliserats så att grönytan ökar här.*

**Miljönämnden**, diarienummer SBN-2019-83-94:

Miljönämnden tillstyrker förslaget till detaljplan.

#### Markföreningar

Miljönämnden handlägger ett ärende med diarienummer MN-2019-6154 angående föreningssituationen inom detaljplaneområdet. Vid undersökningar inom området har föreningar påvisats i mark och grundvatten. Anmälan om avhjälpandeåtgärd har inkommit och beslut har delgivits. Avhjälpandeåtgärder planeras startas under första kvartalet år 2023. Innan startbesked ges ska avhjälpandeåtgärder vara genomförd enligt beslut.

*Stadsbyggnadskontorets kommentar:*

*Av plankartan framgår att Startbesked inte får ges för byggnation förrän markföreningar har avhjälpits*

**Fritidsnämnden**, diarienummer SBN-2019-83-96

Fritidsnämnden har idag behandlat ärendet (dp 5700) och har inga synpunkter på planförslaget (och inget yttrande att skicka).

**Kulturnämnden - Malmö Muséer**, diarienummer SBN-2019-83-91:

Kulturnämnden har inget att erinra.

**VA SYD - avfall**, diarienummer SBN-2019-83-80:

Planbeskrivningen har justerats i enlighet med de synpunkter som framfördes i samrådsskedet.

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

**VA SYD – vatten och avlopp**, diarienummer SBN-2019-83-85:

#### **Plankartan**

##### Planbestämmelser

På plankartan finns prickmark utlagd på tre sidor av planområdet, med planbestämmelser b<sub>1</sub> och n<sub>2</sub>. Planbestämmelserna syftar till att minst 40 % av ytorna ska vara genomsläppliga

samt att en grönytefaktor på 0,3 skall uppnås. Positivt med tanke på både rådande klimatförändringar och förtätning! Runt den lilla dammen i norr finns ett trädbestånd som förhoppningsvis får vara kvar. Träd och grönska fyller en viktig funktion i den täta staden med att ta upp regnvatten, skänka skugga och vara en del i ett ekosystem.

*Stadsbyggnadskontorets kommentar:*

*Flertalet träd längs ån ligger utanför planområdet, på grannfastigheten Arlov 22:191, i Burlövs kommun.*

## **Planbeskrivning**

### Teknisk försörjning

Planområdet är redan anslutet till det kommunala ledningsnätet. I planbeskrivningen framgår det att ny byggnation planeras att kopplas till det kommunala spill- och dricksvattennätet i Lundavägen. Nordic Sugar har idag både spill- och dricksvattenservis som passerar Kirseberg 31:53 och är anslutet till ledningsnätet i Lundavägen. Kontakt tas med VA SYD för besked om dessa anslutningspunkter kan övertas/ användas. I det fall ny inkoppling önskas ska kontakt tas med VA SYD för att hitta möjliga punkter för anslutning. VA SYD påminner om att det i samrådsskedet lämnats förbehåll för att det kan finnas okända hinder i gatan som kan påverka anslutningsmöjligheter.

### Dagvatten

En dagvattenutredning har utförts över planområdet. I utredningen har det inte kunnat konstateras hur befintligt internt ledningssystem fungerar idag. VA SYD har i samband med annat uppdrag hittat ett ritningsunderlag som visar att det inom området finns ett utlopp till den lilla dammen i Kalineån. Det befintliga dagvattenutloppet bör kunna användas även framöver. Ritningen har skickats till planhandläggaren men bifogas även till detta yttrande. Dagvattenutredningen konstaterar också att flödet förväntas öka efter ombyggnation. Området som idag är helt hårdgjort, bör snarare med planbestämmelserna bli något bättre efter ombyggnad. Däremot behöver åtgärder för att rena dagvattnet utföras före utsläpp till det privata utloppet i Kalinedammen/ån, något som beräkningarna i utredningen över vilken typ av föroreningar som finns i området också visar. Om ny anslutning för dagvattenavledning önskas, ska kontakt tas med VA SYD för att hitta möjlighet att ansluta fastigheten till VA SYDs ledning i Lundavägen. Dock med förbehåll för att det kan finnas för VA SYD okända hinder i gatan, en synpunkt som lämnats även i samrådsskedet.

*Stadsbyggnadskontorets kommentar:*

*Stadsbyggnadskontoret har tagit del av ritningen. Planförslaget föreslår att dagvatten avleds till VA SYDs ledning i Lundavägen och därmed inte till den lilla dammen i Kalinaån. Planförslaget innebär att ett nytt och modernt dagvattenledningssystem byggs inom planområdet och att det äldre ledningssystemet tas bort och proppas och att dagvatten istället förs till VA SYDs dagvattenledning i Lundavägen. VA SYD har bekräftat att dagvatten kan tas emot. Detaljplanen innehåller bestämmelser om markens genomsläpplighet och vegetationsklätt tak, vilket bidrar till att minska avrinningshastigheten och detaljplanen bedöms inte öka vattenmängderna till Kalinaån.*

*Se planbeskrivningen kapitel 2.5 teknisk försörjning/ Dagvatten- och skyfallsbaktering och kapitel 3.2 Konsekvenser för miljö och hälsa/ Vattenkvalitet samt kapitel 4.2 Tekniska genomförandeåtgärder/ Dagvattenledningar och dagvattenanslutning.*

### Skyfall

Hantering av skyfall är tänkt att lösas med genomtänkt höjdsättning för att medge att vatten rinner från byggnader till ytor avsedda för att skydda från oönskade marköversvämningar. VA SYD är mycket positiv till bestämmelsen i plankartan om skydd mot störningar.



**Räddningstjänsten Syd**, diarienummer SBN-2019-83-78:

Vi har inget att erinra i granskningskedet för ärende med dnr SBN-2019-83.

**Kommunekologen, Malmö stad**, diarienummer SBN-2019-83-89:

I rubricerat ärende har tillförordnad kommunekolog inga synpunkter.

**Tillgänglighetsrådgivaren, Malmö stad**, diarienummer SBN-2019-83-76:

Vi har inga synpunkter på föreslagen detaljplan.

**Region Skåne - Skånetrafiken**, diarienummer SBN-2019-83-98:

Region Skåne menar att planbeskrivningen bör kompletteras med och beakta nedan redovisade planerade förändringar i kollektivtrafiken för att ge en mer rättvisande bild av planområdets anslutning till kollektivtrafik under detaljplanens genomförandetid.

Linje 172 kommer att sluta trafikera Lundavägen i december 2023 då den kommer gå till Burlöv station och vända där. Även linje 130 kommer att gå via Burlöv station för att möjliggöra byten för den tågtrafik som kommer stanna där.

En ny utfart kan komma påverka trafiken till viss del på Lundavägen. Då är det viktigt att kommunen beaktar framkomligheten för linje 130. Som tillägg kan nämnas att linje 130 är Skånetrafikens främsta busslinje gällande både öppettider och resande. Den utvecklas kontinuerligt och har som mest 5-minuterstrafik.

*Stadsbyggnadskontorets kommentar:*

*Text om buss 172 har tagits bort från planbeskrivningen.*

*Det planeras ingen ny utfart. Befintlig utfart kommer att användas. Ökad trafik på grund av detaljplanen har bedömts inte påverka framkomligheten på Lundavägen (Trafikutredningen Kirseberg 31:53, Sweco 2020-09-24).*

## **Övriga remissinstanser**

**Burlövs kommun** diarienummer SBN-2019-83-97:

### Platsens utveckling

Planområdet är beläget ca 400 meter från Burlövs kommuns mest centrala läge där bostäder, bibliotek, planteringar, grönytor och medborgarhus präglar platsen. Eftersom Burlövs kommun har inlett omvandlingen av - och har för avsikt att fortsätta utveckla - stadsrummen och strukturerna inom Sockerbruksområdet och längs Lundavägen, Lommavägen och Dalbyvägen har detta tagits upp i dialog med Malmö stad i tidig dialog inför prövningen av DP5700, Detaljplan för del av fastigheten Kirseberg 31:53, i juni 2020.

Socketbruksområdet är en av Arlövs äldre miljöer och ingår i riksintresseområdet Burlöv M:77. Länsstyrelsen menar att sockerbruket i Arlöv är en välbevarad industrimiljö och en av få kvarvarande anläggningar som visar på sockerindustrins stora betydelse för skånsk industri. I brukets infrastruktur ingår Kalinaån, Sockerbruksparken och förbindelser med Södra stambanan och Lundavägen.

Planprogrammet för Sockerbruksområdet godkändes av kommunstyrelsen i Burlövs kommun 2021-09-13 (Dnr. KS/2019:520). Planprogrammets syfte är att undersöka hur området kan bli en tillgänglig och levande del av Arlöv med verksamheter, servicefunktioner, mötesplatser, bostäder och offentliga rum. Av planprogrammet framgår intentionen att planlägga för bostäder bland annat intill Sockerbruksparken och i närheten av Kalinadammen. Dessvärre ser Burlövs kommun att planförslaget för del av fastigheten Kirseberg 31:53 inte fångat upp planprogrammets innehåll i önskvärd omfattning.

I översynen av Malmö stads översiktsplan under hösten 2022 pekas Lundavägen ut som en huvudgata. En huvudgata definieras där som ”... det naturliga vägvalet för fordonstrafik mellan stadens olika områden, för såväl person- som godstrafik. Samtidigt utgör de tillsammans med parker och torg, stadens vardagsrum, och ska utformas därefter. [...] Huvudgatornas utformning ska ge goda förutsättningar för ett rikt stadsliv med handel och service i bottenvåningarna. Det ska till exempel ske genom ... god tillgänglighet från kollektivtrafik kombinerat med goda villkor för fotgängare och cyklister.”. Burlövs kommun har i samband med granskningen av översynen fört fram uppfattningen att denna beskrivning stämmer väl överens med den pågående diskussionen om utvecklingen av Lundavägen norr ut mot Sockerbitstorget i Arlöv (Dnr. KS/2020:215).

*Stadsbyggnadskontorets kommentar:*

*Burlövs kommuns planprogram nämns i detaljplanens planbeskrivning i kapitel 2.1*

*Stadsbyggnadsidé/ Områdets disposition och gestaltning samt i kapitel 3.4*

*Sambällskonsekvenser/ Relevanta övriga projekt. Texten i kapitel 3.4 har kompletterats med mer information om planprogrammets innehåll.*

*Detaljplanen är i överensstämmelse med Malmö översiktsplan och länsstyrelsens granskningsyttrande över översiktsplanen. Enligt översiktsplanen ska de befintliga verksamhetsområdena förtätas, så att markanvändningen blir yt-effektiv och resurser kan värnas. Sege industriområde är ett av Malmö stads existerande verksamhetsområden. I Malmös verksamhetsområden ska företag som av olika skäl inte kan etableras i den blandade stadsbebyggelsen säkras en långsiktigt stabil tillvaro. Det kan till exempel handla om verksamheter som är störande på sin omgivning eller verksamheter som är ytkrävande. Bostäder ska inte lokaliseras till verksamhetsområden. För Sege industriområde finns "Platsspecifika riktlinjer". Dessa anger att Sege industriområde är ett verksamhetsområde inom kategori Småindustri och service och kategori Ytkrävande lager och tillverkning samt att, i de delar som gränsar mot Burlövs kommun, ska verksamheter som innebär skyddsavstånd över kommungränsen undvikas.*

*För att följa översiktsplanen och de platsspecifika riktlinjerna regleras markanvändningen i detaljplanen till Z- Verksamheter. Med användningen verksamheter avses ytkrävande verksamheter som har en begränsad omgivningspåverkan.*

*Lundavägen är en befintlig huvudgata. En viktig funktion för stadens huvudgator är att vara ett naturligt vägval för fordonstrafik mellan områden – för såväl person- som godstrafik. Samtidigt utgör de tillsammans med parker och torg, stadens vardagsrum, och ska utformas därefter. I detaljplanen har hänsyn tagits till mötet med Lundavägen, dels genom placeringsbestämmelse för bebyggelsen och dels genom prickmark mot Lundavägen. I detaljplanen regleras byggnaders placering i förhållande till gatan med bestämmelse ”p1- Byggnad ska i huvudsak placeras högst 30 meter från fastighetsgräns utmed Lundavägen”. Avsikten är att förhindra stora parkeringsytor framför entréer och i stället möjliggöra rumsliga variationer med personalingångar, entréer och restaurang för att bidra till liv och rörelse. Med hänsyn till verksamhetens behov av utrymme för parkering så finns dock fortfarande möjlighet att anordna detta på kvartersmarken, mellan byggnad och Lundavägen. Prickmark mot Lundavägen motiveras av att skapa skydd för rotsystemet för de alléträd som finns utmed Lundavägen och som betyder mycket för en positiv upplevelsen av vägen. Längs Lundavägen finns gång och cykelväg och hållplatser för kollektivtrafiken. Inget av detta påverkas av planförslaget.*

## Markanvändning

Planförslaget omfattar byggrätter med användningen Z. Denna användning är bred och omfattar olika typer av ytkrävande verksamheter som har begränsad omgivningspåverkan. Även serviceverksamheter med begränsad omgivningspåverkan ingår. Det kan till exempel vara fordonsservice, bilprovning eller liknande. Handel med varor som produceras inom området kan ingå i användningen. Det handlar då framför allt om partihandel. I mindre utsträckning får även försäljning till enskilda förekomma med varor som producerats i området. Utbildningar med behov av stort utrymme eller med viss omgivningspåverkan, som utbildningar inom bygg- eller fordonsteknik kan också inrymmas i användningen. Inom användningen Z kan verksamheter med begränsad omgivningspåverkan lokaliseras. Det innebär att verksamheter som i begränsad utsträckning avger lukt, buller, ljusstörningar eller andra typer av störningar kan lokaliseras här. Ovan nämnda exempel kan medföra betydande trafikvolym till och kring planområdet. Eftersom planförslaget innebär påtagliga risker för betydande omgivningspåverkan ser Burlövs kommun ett stort behov av att användningen Z preciseras.

*Stadsbyggnadskontorets kommentar:*

*Stadsbyggnadskontoret anser inte att det finns behov av att precisera Z. Användningsbestämmelsen Z- Verksamheter, har valts, istället för J- industri. Detta för att poängtera att det inte handlar om till exempel industriproduktion som behöver miljötillstånd, utan om verksamheter med ”begränsad omgivningspåverkan”.*

## Trafik

Vilka trafikmängder planförslaget kan komma att medföra framgår inte av planhandlingarna. Även om planområdet i huvudsak nås söderifrån via Inre ringvägen och Lundavägen innebär förslaget ökad trafik till fastigheten Kirseberg 31:53 inom Malmö stad, men också en ökad risk för störningar gentemot intilliggande fastigheter inom Burlövs kommun. Tidigare förslag har haft inriktning mot bland annat logistikverksamheter. Burlövs kommun ser i planbeskrivningen (figur 7) att dessa tankar ser ut att finnas kvar, och vill därför betona att sådan användning inom fastigheten Kirseberg 31:57 är oacceptabel eftersom Burlövs kommun varit tydlig och transparent sedan 2021 med att bostäder och serviceverksamheter – bland annat förskola – planeras i planområdets närhet. Därför vill Burlövs kommun att utförliga bullerberäkningar ska utföras och redovisas samt ligga till grund för planförslagets utformning.

*Stadsbyggnadskontorets kommentar:*

*I planarbetet har en trafikutredning gjorts (Trafikutredning, Sweco, 2020-09-24). Trafikmängder framgår i planbeskrivningen i kapitel 2.4/Trafik/Biltrafik och i kapitel 3.2 Konsekvenser för miljö och hälsa/Trafikkonsekvenser. Planområdet bedöms alstra cirka 370 fordon/dygn.*

*Efter granskningen har en bullerutredning gjorts (Bullerutredning av trafik- och verksamhetsbuller från Kirseberg 31:53. Akustikverkstan, 2023-04-06). Resultaten visar att riktvärden för trafikbuller inte överskrids på grund av planerad exploatering.*

*Resultaten visar också att riktvärden för verksamhetsbuller kan uppfyllas vid samtliga av dagens bostäder samt vid förskola längs Lundavägen, med hjälp av åtgärder inom planområdet. Bullerutredningen visar att riktvärden kan uppfyllas med hjälp av åtgärder på flera olika sätt. Plankartan är flexibel och begränsar inte möjligheterna till uppförande av åtgärder inom planområdet. Åtgärder bedöms och säkerställs i samband med bygglov. Om det trots uppförda bulleråtgärder skulle uppstå störningar, som inte har kunnat förutses, så kommer detta att kunna bli föremål för tillsyn enligt miljöbalken.*



*Gällande planområdets påverkan på en framtida bebyggelse inom Sockerbruksområdet, norr om planområdet, visar bullerutredningen att Boverkets riktvärden för ljudnivå för Zon A uppfylls dag och nattetid genom de åtgärder som planeras till skydd för befintlig bebyggelse. Följaktligen innebär genomförandet av detaljplanen ingen begränsning för Burlövs planer på en blandad stadsbebyggelse i Sockerbruksområdet. Observera att hänsyn endast har tagits till verksamhetsbuller från planområdet. I närområdet finns andra befintliga och planerade störningskällor (t.ex. tågdepå, som planeras i Burlövs kommun) som kommer att påverka sockerbruksområdet med buller.*

### Dagvatten och skyfall

I ”Planprogram för Sockerbruksområdet i Arlov, Arlov 22:191 m.fl.” redovisas utmaningar för området gällande bland annat hantering av dagvatten och skyfall. Burlövs kommun vill framhålla att skyfall och dagvatten behöver säkras inom planområdet, och att Kalinaån inte i nuläget får belastas med ytterligare vattenmängder. En process med inriktning på Nordic Sugars avetablering och Kalinaåns framtid pågår. Frågorna som hanteras inom processens ramar omfattar vattendomar och regleringar av vattennivåer. De medverkande parterna är Nordic Sugar, Malmö stad, Burlövs kommun och VA SYD.

I det aktuella planområdet har byggrätternas omfattning, placering och utformning betydelse för hantering av dagvatten och skyfall inom både den egna fastigheten och omgivningen. I planförslaget redovisas en lösning för hantering av dag- respektive skyfallsvatten som innebär att en del utav avrinningen från planområdet kommer att belasta Kalinaån. Det är känt att fastigheten Arlov 22:70 har drabbats av översvämningar i källarplanet. Om vattennivån i Kalinadammen höjs kan detta få vidare konsekvenser för intilliggande fastigheter. Burlövs kommuns uppfattning är att detta behöver utredas vidare innan detaljplanen kan antas.

I nuläget pumpar Nordic Sugar AB in vatten från Sege å till Kalinaån och därefter från Kalinadammen, förbi järnvägen, till Kalinaån nedströms Västkustvägen. Detta regleras i miljödöm i mål AD16/1945 från Söderbygdens vattendomstol år 1945. I samband med att sockerbruket i Arlov läggs ned och att fastigheten säljs finns inte längre ett industriellt behov att pumpa vatten in till Kalinaån från Sege å eller förbi järnvägen. Just nu pågår en förhandlingsprocess för att avgöra hur Kalinaån ska hanteras framöver. Kalinaåns funktion kommer att förändras i sin helhet. Burlövs kommun vill understryka att Innan denna process är avslutad saknas förutsättningar att avgöra om den föreslagna lösningen i planförslaget går att genomföra eller inte.

#### *Stadsbyggnadskontorets kommentar:*

*Inom planområdet är det gamla dagvattennätet i stora delar otydligt. Detta trots att inmätning har gjorts. Det som går att säga om den befintliga dagvattenhanteringen är att det finns ett dagvattensystem i okänt skick och att dagvatten i norra delen av planområdet avleds åt tre håll och att det finns två befintliga utlopp till Kalinaån. Planförslaget innebär att ett nytt och modernt dagvattenledningssystem byggs inom planområdet och att det äldre ledningssystemet tas bort och proppas och att dagvatten istället förs till VA SYDs dagvattenledning i Lundavägen. VA SYD har bekräftat att dagvatten kan tas emot. Detaljplanen innehåller bestämmelser om markens genomsläpplighet och vegetationsklätt tak, vilket bidrar till att minska avrinningshastigheten och detaljplanen bedöms inte öka vattenmängderna till Kalinaån. Skyfall hanteras inom området och bedöms inte bidra till en ökad översvämningrisk för omkringliggande fastigheter.*

*Planbeskrivningen har förtydligats avseende dagvatten- och skyfallshantering, se kapitel 2.5/Dagvatten- och skyfallshantering och kapitel 5.2 Planområdet/Tekniska försörjning. Planbeskrivningen har uppdaterats med analys av översvämningrisker från havet, se kapitel 3.2 Konsekvenser för miljö och hälsa/Höjda havsnivåer och kapitel 3.2 Konsekvenser för miljö och*

### Natur- och rekreationsstråk

Kalinaån är utpekad som del utav ett av Arlövs viktigare rekreations- och grönstråk från planområdet och söderut, vilket framgår av kommunens översiktsplan. En naturvärdesinventering har genomförts som omfattar Kalinaåns nedre del (Ekologigruppen, 2020-11-26). Naturmiljöerna längs ån utgör en del av detta stråk och avses utvecklas i samband med den förestående omvandlingen av Sockerbruksområdet. Det är därför rimligt att de byggnader som kommer att uppföras i anslutning till naturmarken ges en yttre utformning med exempelvis gröna tak och/eller gröna fasader, och att planförslaget förses med bestämmelser som reglerar detta.

Det finns en gångbro över Kalinaån ca 20 meter från Lundavägen som förbinder naturmarken i planförslaget med norra åstranden. Bron är nödvändig för att göra rekreations- och grönstråket tillgängligt för besökare, och bör beaktas i det fortsatta planarbetet. Burlövs kommun har uppmärksammat att användningen NATUR har utgått ur förslaget och ersatts med kvartermark och egenskapsbestämmelser om bland annat markens genomsläpplighet. Stråket längs Kalinaån är som påpekats ovan en del av kommunens rekreationsmiljöer, och Burlövs kommun anser att den föreslagna användningen omöjliggör eller försvårar för den pågående markanvändningen.

*Stadsbyggnadskontorets kommentar:*

*Plankartan reglerar krav på vegetationsbeklätt tak för området närmast Kalinaån; f1- Byggnad ska förses med vegetationsbeklätt tak.*

*Gångbron över Kalinaån ansluter både på den norra och den södra sidan av ån till Burlövs kommuns fastighet Arlov 22:191. Möjligheter att ansluta gångväg därifrån direkt till Lundavägen finns.*

*Inom planområdet syftar prickmarken längs Kalinaån till att skapa hänsynsavstånd till Kalinaån och den allmänna platmarken längs ån och ge möjlighet för att bevara och utöka grönstrukturen längs ån. Prickmarken syftar även till att anlägga en väg här och flytta det vägservitut som i dag finns centralt i planområdet och som förbinder Sockerbruksområdet (väster om planområdet) med Lundavägen. Burlövs kommun har önskat en väg i detta läge och en flytt av kommungränsen så att marken kan ingå i Burlövs kommun (se svar nedan under Fastigheten Arlov 22:191, Sockerbruket). Prickmarken möjliggör därmed även för en framtida flytt av kommungränsen och allmän plats för natur och gata.*

### Fastigheten Arlov 22:191, Sockerbruket

Fastigheten Arlov 22:191 har som nämnts i planbeskrivningen tillhörande planförslaget ett servitut för väg 1231-288.1 som belastar Kirseberg 31:53. Servitutet påverkar användningen av Sockerbruksområdets södra del, och bör enligt Burlövs kommuns uppfattning ersättas med en allmän gata. I planförslaget redovisas en i princip obegränsad byggrätt inom fastigheten Kirseberg 31:53 som i kombination med en egenskapsbestämmelse om grönytefaktor kan komma att innebära väsentliga hinder för etableringen av en järnvägsdepå i anslutning till Södra stambanan. Planförslaget omfattar en dagvattendamm vars läge inte är utpekad i plankartan, vilket också påverkar förutsättningarna för servitutets placering. Burlövs kommun anser sammantaget att den härskande fastighetens behov inte beaktas i tillräcklig utsträckning, och att frågan om servitutet ska hanteras som del av den pågående prövningen av DP5700.

*Stadsbyggnadskontorets kommentar:*

*Detaljplanen bedöms inte påverka tillkomsten av en framtida tågdepå. Detaljplanen är avstämmd med Jernhusen, som planerar depån. Planhandlingarna har kompletterats med information om och*

*konsekvensbedömning av depån och ett eventuellt framtida riksintresse. Se kapitel 2.2 bebyggelse/Prickmark, kapitel 2.5/Kontaktledning, kapitel 3.2 Konsekvenser för miljö och hälsa/Risker och säkerhet och kapitel 3.3 Konsekvenser för fastigheter/ Relevanta övriga projekt.*

*Fastighet nordväst om planområdet, Arlov 22:191, har med hjälp av servitutet rätt att nyttja Kirseberg 31:53 för fordonstrafik från Lundavägen. Läget för befintligt servitut framgår av figur 13 i planbeskrivningen. Detta läge gäller så länge servitutet inte ändras. Intentionen är dock att flytta servitutet till nytt läge som bättre överensstämmer med utvecklingen av planområdet och utveckling av grannfastigheter. En sådan ändring ska ske i överenskommelse mellan fastighetsägarna.*

*I april 2022 kontaktade Burlövs kommun Malmö stad i syfte att initiera en process med att flytta kommungränsen i den norra delen av planområdet för att kunna möjliggöra en allmän väg, ägd av Burlövs kommun, längs med Kalinaån. Under fem månader pågick en diskussion mellan Burlövs kommun, Malmö stad och fastighetsägaren kring möjligheten att flytta kommungränsen. Diskussionen blev utdragen och landade för Malmös stads och fastighetsägarens del i att en kommunflytt inom planarbetet skulle kunna riskera att förlänga planarbetet med flera år. I september 2022 meddelade Malmö stad Burlövs kommun att Malmö stad inte avser att hantera frågan om en kommunflytt inom denna detaljplan. Istället gick Malmö stad vidare med en plankarta som möjliggör för en väg i form av servitut eller gemensambetsanläggning i det läge som både Burlövs kommun och fastighetsägare väster om planområdet önskat.*

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

Segeåns Vattendragsförbund och Vattenråd har yttrat sig i samrådsskedet och vidhåller de då framförda synpunkterna.

Därutöver vill vi framföra att det är positivt med de nedsänkta ytorna som kan klara att magasinera, fördröja och rena vid skyfall. Det är också bra att dessa ytor och ytor för genomsläpplighet försetts med lovplikt.

*Stadsbyggnadskontorets kommentar:*

*Planbeskrivningen har förtydligats avseende dagvatten- och skyfallshantering, se kapitel 2.5/Dagvatten- och skyfallshantering och kapitel 5.2 Planområdet/Tekniska försörjning.*

*Planbeskrivningen har uppdaterats med analys av översvämningsrisker från havet, se kapitel 3.2 Konsekvenser för miljö och hälsa/Höjda havsnivåer.*

#### **E.ON (Energidistribution, Gasol, Biofor), diarienummer SBN-2019-83-90:**

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

#### **Nordion Energi (Weum Gas AB), diarienummer SBN-2019-83-77:**

Nordion Energi, där Weum Gas AB och Swedegas AB ingår, har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende. Nordion Energi har ingen erinran på planen efter avstämning om att ledningen är avkopplad i Lundavägen.

#### **Sakägare och övriga, ej sakägare**

Under granskningstiden har inga skriftliga synpunkter kommit in från sakägare och övriga berörda.

## Kapitel 3 – Justeringar efter granskning

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

### Plankarta

- Användningsbestämmelse  $C_1$ - *Restaurang* har tagits bort från planområdets södra del.
- Planbestämmelse  $m_2$ , om torrdamm, har ändrats till att endast omfatta nedsänka ytor för skyfallsvatten.
- Egenskapsbestämmelse  $n_1$  har förtydligats med att ”Nya tekniska installationer” även avser nya nätstationer.
- Administrativ bestämmelse  $a_2$  har ändrats till att avse *Startbesked* för byggnation och inte *Slutbesked* för byggnation.

### Planbeskrivning

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

Utöver det har planbeskrivningen främst kompletterats och förtydligats enligt följande:

- *Kapitel 2 Planförslag* har justerats och kompletterats avseende motiv till prickmark och säkerhetsavstånd till planerad tågdepå väster om planområdet samt förtydligats avseende dagvatten- och skyfallshantering.
- *Kapitel 3 Konsekvenser* har kompletterats och förtydligats avseende risker kopplat till planerad tågdepå väster om planområdet, höjda havsnivåer, buller, vattenkvalitet, markföroreningar samt konsekvenser av detaljplanens genomförande för utvecklingen i närliggande Sockerbruksområdet.
- *Kapitel 4 Genomförande* har kompletterats avseende information om biotopskydd för alléer och information om särskilt skyddsvärda träd.
- *Kapitel 5 Planeringsförutsättningar* har förtydligats avseende bebyggelse och verksamheter i närområdet och grönstruktur samt dagvatten.

---

Stadsbyggnadskontoret

Mikael Ström Remin  
Enhetschef

Anna Vindelman  
Planhandläggare

## **Sändlista före antagande**

### **Skrivelse och utlåtande**

Scientologi-kyrkan i Malmö

Scientologi-kyrkan i Malmö  
Sockerbruksgatan 2  
232 35 Arlöv

Burlövs kommun

Burlövs kommun  
Box 53  
232 21 Arlöv

## **Sändlista efter antagande**

### **Protokollsutdrag, utlåtande och överklagandeanvisning**

Region Skåne

region@skane.se

### **Skrivelse och utlåtande**

Segeåns Vattendragsförbund och vattenråd  
Gyllerogatan 1  
233 51 Svedala

### **Protokollsutdrag, utlåtande, överklagandeanvisning och planhandlingar**

Länsstyrelsen i Skåne län

skane@lansstyrelsen.se

(för prövning enligt 11 kap 10§ PBL)