



UTLÅTANDE EFTER GRANSKNING

Ändring av detaljplan för fastigheten Tuborg 1 i Fågelbacken i Malmö

Kapitel 1 - Inledning

Hur granskningen bedrivits

Granskningstiden var 10 mars – 3 april 2023. Planförslaget skickades för granskning till remissinstanser och sakägare. Planförslaget var tillgängligt för kännedom på www.malmo.se.

Kapitel 2 - Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstaganden

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

Myndigheter

Länsstyrelsen, diarienummer SBN-2022-42-57:

Länsstyrelsen har med de aktuella planhandlingarna och nuvarande information inte några synpunkter på planförslaget utifrån 11 kap. 10–11 §§ PBL.

Kommunala lantmäterimyndigheten Malmö stad, diarienummer SBN-2022-42-55:

Lantmäterimyndigheten har inget att erinra mot planförslaget.

Kommunala och regionala organ

Tekniska nämnden, diarienummer SBN-2022-42-65:

Fastighets- och gatukontoret vill framföra följande:

Exploateringsavtal

Då det inte längre är aktuellt med exploateringsavtal kan dessa skrivningar tas bort från planbeskrivningen.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Skrivningar om exploateringsavtal har tagits bort.

Miljönämnden, diarienummer SBN-2022-42-63:

Miljönämnden tillstyrker förslaget till detaljplan. Miljönämnden vill framföra synpunkter inom följande områden:

Markföroreningar

Miljönämnden delar, utifrån redovisat material, bedömningen om att området kan göras lämpligt för planerad markanvändning i enlighet med 2 kap 5§ PBL. Eftersom föroreningar som kan innebära risker för människors hälsa har påvisats inom detaljplaneområdet behöver en administrativ bestämmelse skrivas in i plankartan om att ska markföroreningar ska vara avhjälpta inför startbesked 4 kap 14§ PBL.

Radon

Planområdet ligger inom normalriskområde för radon, varför radonskyddat byggande krävs.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Administrativ bestämmelse, om att startbesked inte får ges för byggnation förrän markföroreningar har avhjälpts, finns tillagd.

Information om att planområdet ligger inom normalriskområde för radon har lagts till i planbeskrivningen. BBR ställer krav på högsta nivåer av radon i inomhusluft. Eftersom detaljplanen inte ska innebära att en fråga dubbelregleras används inte bestämmelse om särskild konstruktion.

Kulturnämnden - Malmö Muséer, diarienummer SBN-2022-42-66:

Kulturnämnden har inget att erinra.

VA Syd – Avdelning projekt & teknik, diarienummer SBN-2022-42-58:

VA SYD ledningsnät har tagit del av granskningshandlingarna för rubricerad plan. Noterar i samrådsredogörelsen att VA SYDs yttrande på samrådsförslaget inte kommit stadsbyggnadskontoret tillhanda, granskningsyttrande är därför i sin helhet enligt samrådsyttrande. Fastigheten är ansluten till den kommunala VA-anläggningen. Det är glädjande att det finns en tanke på att utformningen av gården ska inbjuda till utevistelse. Detta kan med fördel samordnas med klimatanpassningsåtgärder såsom att minska markens hårdgöringsgrad, trädplantering, regnbäddar och andra ytor av genomsläppligt material. Användning av regnvatten-tunnor eller underjordiska dagvattenmagasin för bevattning är en resurs under torrperioder. Varje liten åtgärd som utförs på kvartersmark bidrar till att öka klimatanpassningen av staden. Uppmana gärna fastighetsägaren att söka information på <https://platsforvattnet.vasyd.se> för tips om hur man kan utforma ytor så att det blir hållbara och klimatsmarta.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Fastighetsägaren har fått information om "Plats för vattnet".

Räddningstjänsten Syd, diarienummer SBN-2022-42-53:

Räddningstjänsten Syd har tagit del av insända handlingar och har inget att erinra.

Kommunekologen, Malmö stad, diarienummer SBN-2022-42-61:

Tillförordnad kommunekolog har inga synpunkter i rubricerat ärende.

Tillgänglighetsrådgivaren, Malmö stad, diarienummer SBN-2022-42-52:

Tillgänglighetsrådgivaren har inga synpunkter på föreslagen detaljplan.

Övriga remissinstanser

Tele 2 AB, diarienummer SBN-2022-42-56:

Tele2 har infrastruktur enligt bild nedan.

Vi förutsätter att denna kanalisation inte berörs av detaljplaneändringarna. Om detaljplaneändringarna skulle påverka vår infrastruktur, i form av flytt eller liknande, förutsätter vi att exploatören eller den som påkallar flytten står för samtliga kostnader.

Innan några arbeten påbörjas vill vi bli kallade till samråd och planeringsmöte för att bevaka våra intressen samt få inblick i hur vi kan påverkas av detaljplaneändringen. Maila kallelse till infra_tele2@Tele2.com så landar den i en funktionsbrevlåda.

Tele2 begär att informationen i bifogat material behandlas med sekretess och att sekretessgrund 38 kap 6 § OSL är tillämplig.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Kanalisationen bedöms inte beröras av detaljplanen.

I planhandlingen framgår att exploatör bekostar eventuell nödvändig flytt eller ombyggnad.

E.ON (Energidistribution, Gasol, Biofor), diarienummer SBN-2022-42-64:

E.ON Energidistribution AB (E.ON) har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende och följande synpunkter. Inom och intill området har E.ON markförlagda låg- och mellanspanningskablar i osäkert läge samt en transformatorstation, se bifogad karta.

Markkablar

Kablarnas läge måste säkerställas innan markarbete påbörjas. Kabelvisning beställs kostnadsfritt i fält via ledningskollen.se eller via vår hemsida: www.eon.se/privat/kundservice/skyddaledningar-och-djur/grava-nara-ledning.html

För elledning i mark får byggnad eller annan anläggning 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.

Transformatorstation

Vi noterar att E1-område för nätstation tas upp i planbeskrivningen och likaså planerna på att flytta denna till den södra delen av planområdet, men hemställer att planbestämmelserna kompletteras med en skrivelse som informerar att det inom 5 meter från nätstation ej får finnas brännbara byggnadsdelar och att brännbart upplag ej får uppställas.

Enligt Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter måste en starkströmsanläggning vara utförd enligt god elsäkerhetsteknisk praxis, vilket bland annat innebär att den ska vara utförd enligt svensk standard. Av svensk standard SS-EN 61936-1 samt tillhörande Handbok SEK 438, utgåva 2, framgår att minsta tillåtna avstånd mellan transformatorstation i byggnad och brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag är 5 meter. SS-EN 61936-1 föreskriver också att nätstationer ska placeras så att de rimligtvis inte skadas av vägfordon, samt att tillräckligt 61 utrymme för normal drift och underhåll ska säkerställas.

Elektromagnetiska fält

För att kunna försörja den planerade bebyggelsen inom planområdet med el behövs ett antal nätstationer. Kring en elanläggning finns elektriska och magnetiskt fält. Styrkan beror bl.a. på avståndet till anläggningen, spänningen och belastningsströmmen. Det finns inga riktvärden för var nätstationer ska placeras, men myndighetens försiktighetsprincip tillämpas.

Utformning och placering bör ske på ett sätt som begränsar exponeringen av magnetfält, exempelvis i friliggande byggnad med ett avstånd till annan byggnad som överstiger fem meter. Vid placering av nätstation i byggnad, bör ett avstånd på minst fem meter hållas mellan nätstationen och byggnadsdel med hög vistelsegrad, t.ex. bostad eller kontor. Detta hanteras vidare i bygglovsprocessen.

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.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Planbeskrivningen har förtydligats med information om Svensk standard och att minst 5 meter ska hållas mellan nätstation och brännbara byggnadsdelar och brännbart upplag. Information om elektromagnetiska fält och försiktighetsprincipen finns sedan tidigare i planbeskrivningen.

I planbehandlingen framgår att exploatör bekostar eventuell nödvändig flytt eller ombyggnad av nätstationer och ledningar.

Sakägare enligt fastighetsförteckning

Ägare till fastigheten Tuborg 1, diarienummer SBN-2022-42-68:

Fastighetsägaren har följande synpunkter på planförslaget:

1) Planbestämmelse a – ska i första hand tas bort. I andra hand ska lydelsen endast gälla tillägget S3 som gäller gymnasieskolan.

Revelop anser inte att det föreligger ett behov av avhjälpande av föroreningar för nuvarande ändamål och åtgärder som kräver bygglov på t.ex. fasad, tak, inre ändringar m.fl.

Avhjälpandeåtgärder innan startbesked kan endast anses behövas tillämpas gällande ändrad användning till gymnasieskola och ska kopplas till det.

Möjligheten att koppla avhjälpandet till slutbesked är önskvärt istället för startbesked.

2) För att få ett adekvat solskydd på innergården bör t.ex. pergola eller liknande tillåtas att byggas på innergården.

3) Revelop avser inte att ha cykelparkering på gården men anser inte att det ska finnas något förbud för att kunna parkera cyklar på gården i framtiden.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Planbestämmelse a har inte ändrats. Stadsbyggnadskontoret vidhåller ståndpunkten att marken behöver saneras för att användningen ska anses lämplig.

Prickmarken har ändrats så att solskydd kan uppföras.

Detaljplanen innehåller inget förbud mot cykelparkering på gården.

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.

- Befintlig bestämmelse om prickmark har ändrats för att möjliggöra fristående skärmtak på gården. Motivet är att möjliggöra solskydd.
 - Exploateringsavtal är inte längre aktuellt. Text om exploateringsavtal har tagits bort.
 - Text om nätstationer och ledningar har förtydligats avseende säkerhet och ansvar vid eventuell flytt.
 - Information om radon har lagts till.
-

Stadsbyggnadskontoret

Mikael Ström Remin
Enhetschef

Anna Vindelman
Planhandläggare

Sändlista före antagande

Alla synpunkter som har kommit in under samråd eller granskning bedöms ha tillgodosetts.
Inga underrättelser ska skickas ut.

Sändlista efter antagande

Protokollsutdrag, utlåtande och överklagandeanvisning

Region Skåne

region@skane.se

Protokollsutdrag, utlåtande, överklagandeanvisning och planhandlingar

Länsstyrelsen i Skåne län

skane@lansstyrelsen.se

(för prövning enligt 11 kap 10§ PBL)