



GRANSKNINGSHANDLING

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Ändring av detaljplan för fastigheten Tuborg 1 i Fågelbacken i Malmö

Kapitel 1 - Inledning

Hur samrådet bedrivits

Stadsbyggnadsnämnden tog beslut om samråd den 27 oktober 2022.

Samrådstiden var 7 november – 5 december 2022. Planförslaget skickades för samråd till remissinstanser och sakägare. Planförslaget var tillgängligt för kännedom på www.malmo.se.

Kapitel 2 - Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstaganden

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

Myndigheter

Länsstyrelsen, diarienummer SBN-2022-42-44:

Länsstyrelsens formella synpunkter

Hälsa och säkerhet

Markföreningar

Av planhandlingarna framgår att diskussion pågår mellan kommunen och tillsynsmyndighet gällande de riktvärden som används i den miljötekniska undersökningen. Kommunen skriver att utredningen kan behöva kompletteras inför granskning och att krav om avhjälpandeåtgärd kan bli aktuellt. Länsstyrelsen förutsätter att planhandlingarna uppdateras med ovan nämnd information till granskningsskedet. Om man kommer fram till att marken behöver åtgärdas för att bli lämplig för planerad markanvändning, ska kommunen redovisa i

planhandlingarna att planerad efterbehandlingsåtgärd är realistisk och genomförbar. Åtgärderna bör vara så preciserade att det är möjligt för den enskilde fastighetsägaren att förut säga vilka fysiska åtgärder som krävs och hur mycket de kan kosta. Markens lämplighet kan säkerställas antingen genom att avhjälpandeåtgärder genomförs innan planen antas eller genom villkorat bygglov enligt 4 kap. 14 § PBL.

Länsstyrelsens bedömning

Förutsatt att planhandlingarna kompletteras gällande markföroreningar enligt ovan har inte Länsstyrelsen några synpunkter utifrån 11 kapitlet 10 - 11 §§ PBL.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Den fördjupade miljötekniska markundersökningen och riskbedömningen har reviderats (Fördjupad miljöteknisk markundersökning och riskbedömning inom fastigheten Tuborg 1, Sweco 2022-07-15 (Reviderad 2023-02-02)). Riktvärden har fastställts tillsammans med miljöförvaltningen och bedömningen för ytlig jord utgår från KM-scenario (Känslig markanvändning). Utredningen har reviderats utifrån detta. Avhjälpandeåtgärder är aktuella. Föroreningarna har avgränsats i plan- och djupled och en schaktplan har tagits fram. Planhandlingarna har kompletterats med informationen om detta och markens lämplighet har villkorats med att startbesked inte får ges för byggnation förrän markföroreningar har avhjälpats.

Kommunala lantmäterimyndigheten Malmö stad, diarienummer SBN-2022-42-32:

Under gällande detaljplaner ska tomtindelning 1280K-71T anges.

Lantmäterimyndigheten har inget att erinra mot planförslaget.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Planhandlingen har kompletterats avseende gällande tomtindelning inom planområdet.

Kommunala och regionala organ

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

Bilparkering

I stycket om parkering för rörelsehindrades fordon bör det förtydligas att detta ska kunna anordnas inom fastigheten. **(1)**

Exploateringsavtal

Texten om exploateringsavtal på sidan 13 i planbeskrivningen bör uppdateras enligt: Exploateringsavtalet kommer preliminärt att reglera frågor som har med iordningsställande av mark efter byggnation samt uttag av gatukostnader att göra. **(2)**

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

- 1. Planhandlingen har förtydligats avseende att parkering för rörelsehindrades fordon ska anordnas inom fastigheten.*
- 2. Planhandlingen har kompletterats avseende information kring vad exploateringsavtalet kommer att reglera.*

Miljönämnden, diarienummer SBN-2022-42-39:

Miljönämndens ställningstagande

Miljönämnden tillstyrker förslaget till detaljplan.

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

- Bestämmelsen S₂ Förskola bör utgå ur planen med hänsyn till konstaterad föroreningssituation.
- Föroreningar behöver vara avgränsade på djupet för att kunna ta fram en riskhanteeringsplan.
- Formuleringar i planbeskrivningen behöver förtydligas, dvs att den framtagna riskbedömningen bygger på att PAH föroreningen avhjälpas.
- Miljönämnden instämmer inte i konstaterandet att ingen oacceptabel risk för människors hälsa eller miljön föreligger.
- Bestämmelse om att innan startbesked lämnas ska markföroreningar vara avhjälpda behöver därför läggas till.

Miljönämndens yttrande

Miljönämnden vill framföra synpunkter inom följande områden.

Markföroreningar

Miljönämnden handlägger ett ärende med diarienummer MN-2020-11338 angående föroreningssituationen inom detaljplaneområdet. I ärendet har miljönämnden synpunkter bland annat på att föroreningarna inte är avgränsade på djupet. Utan en avgränsning är det inte möjligt att avgöra huruvida halterna ökar eller minskar med djupet samt vilken volym av föroreningar som finns på fastigheten, därav behövs mer kunskap innan en ändamålsenlig riskbedömning kan utföras. **(1)**

I den riskbedömning som konsulten har utfört har det endast tagits hänsyn till verksamhetsområdet gymnasieskola. Med bakgrund av de redan konstaterade föroreningar, samt att fastighetsägaren har meddelat att förskola inte kommer att bedrivas på fastigheten, anser miljönämnden att bestämmelsen S₂ Förskola bör tas bort. **(2)**

Av samrådshandling framgår att: ”Då riskbedömningen inte visar på några oacceptabla risker föreligger inget åtgärdsbehov avseende föroreningar i jord.” Detta är dessvärre en fel-tolkning eftersom den riskbedömningen som gjordes av Sweco (*Fördjupad miljöteknisk markundersökning och riskbedömning inom fastigheten Tuborg 1*, daterad 2022-07-15) bygger på att PAH föroreningen avhjälpas. **(3)**

Vidare framgår av samrådshandlingen att: ”Enligt den miljötekniska markundersökningen bedöms kunskapsnivån av föroreningssituationen vara tillräcklig för att med nu utförd riskbedömning kunna konstatera att påvisade halter i fyllnadsjord, naturlig jord och porluft inte bedöms utgöra en oacceptabel risk för människors hälsa eller miljön.” Miljönämnden delar inte denna slutsats vilket har framförts i *Bemötande av fördjupad miljöteknisk markundersökning och riskbedömning* (daterad 2022-08-23) samt *Begäran om kompletteringar* (daterad 2022-09-26). **(3)**

Miljönämnden delar, utifrån redovisat material, bedömningen om att området kan göras lämpligt för planerad markanvändning om en ny riskbedömning inkommer samt avhjälpandeåtgärder utförs. Eftersom föroreningar som kan innebära risker för människors hälsa har

påvisats inom detaljplaneområdet behöver en administrativ bestämmelse om att innan startbesked lämnas ska markföroreningar vara avhjälpta skrivas in i plankartan. (3)

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

1. *Den fördjupade miljöteknisk markundersökningen och riskbedömningen har reviderats (Fördjupad miljöteknisk markundersökning och riskbedömning inom fastigheten Tuborg 1, Sweco 2022-07-15 (Reviderad 2023-02-02)). Föroreningar har avgränsats i plan och djupled. Avhjälpandeåtgärder är aktuella. En schaktplan har tagits fram.*
2. *Användningen F₂-Förskola har tagits bort.*
3. *Den fördjupade miljötekniska markundersökningen och riskbedömningen har reviderats utifrån miljönämndens bemötande. Planhandlingarna har justerats med information om att det finns oacceptabla risker avseende föroreningar i yttlig jord vid planerad markanvändning. Avhjälpandeåtgärder är aktuella. Detaljplanen har kompletterats med en administrativ bestämmelse om att startbesked inte får ges för byggnation förrän markföroreningar har avhjälpts.*

Kulturnämnden - Malmö Muséer, diarienummer SBN-2022-42-41:

Kulturnämnden ställer sig positiv till ändringen av detaljplanen. Att skydda kulturhistoriskt värdefull bebyggelse och samtidigt möjliggöra att den kan användas och utvecklas skapar kvaliteter till stadsrummet och bidrar till att öka stadens attraktivitet. Kulturnämnden bedömer vidare att föreslagna skydds- och varsamhetsbestämmelser är utformade på ett ändamålsenligt sätt och i paritet med bebyggelsens kulturvärden. I övrigt har kulturnämnden inga synpunkter.

Gymnasie- och vuxenutbildningsnämnden, diarienummer SBN-2022-42-35:

Parkeringsnormen i Malmö stads Policy och norm för mobilitet och parkering, antagen 2020-09-24, är vägledande vid planläggning och ett krav vid bygglovsgivning. Normen är en miniminorm för parkeringsplatser som ska ordnas av fastighetsägaren. I ”Parkeringsutredning Tuborg 1, 2022-09-15” som utgör underlag till detaljplaneförslaget betonas att avsteg från parkeringsnormen föreslås mot bakgrund av att planerade gymnasieskolor ska bedrivas i privat regi och att detta ”generellt sett innebär ett större upptagningsområde än kommunala skolor” vilket leder till längre resväg och gör cykeln till ett mindre attraktivt färdmedel (Parkeringsutredning Tuborg 1, 2022-09-15, s. 8).

Det är stadsbyggnadsnämnden som beslutar vilket minsta parkeringsbehov fastighetsägaren ska tillgodose och ”likvärdighetsprincipen ska tillämpas så att fastighetsägare behandlas lika”. Gymnasie- och vuxenutbildningsnämnden konstaterar att förslaget innebär avsteg från minsta parkeringsbehov som använts historiskt för skolorna i kommunal regi och bedömer således att förslaget, i sin nuvarande form, inte överensstämmer med policyns likvärdighetsprincip. I rubricerat förslag till detaljplanändring motsvarar det föreslagna angivna behovet av cykelplatser en minskning med c:a 37% sett till det behov som hade krävts om kraven hade ställts i enlighet med parkeringsnormens angivelser, vilket sker gentemot kommunala gymnasieskolor.

Gymnasie- och vuxenutbildningsnämnden menar att det är problematiskt för tillämpningen av normen framgent om denna omfattande minskning ska ske utifrån ett generellt antagande om planerade privata gymnasieskolors, idag okända, upptagningsområden i relation till kommunala gymnasieskolor.

Gymnasie- och vuxenutbildningsnämnden menar att om förslaget till ändrad detaljplan inte korrigeras så att likvärdighetsprincipen respekteras kan det innebära att samma avsteg ska

gälla även för skolor i kommunal regi. I Malmö stads egna verksamheter för gymnasieskolan var antalet elever från andra kommuner i september 2022 c:a 24 % av det totala elevantalet.

Vidare anser gymnasie- och vuxenutbildningsnämnden att risken med parkeringsutredningens och vidare detaljplaneförslagets antagande om ett större upptagningsområde för de planerade privata gymnasieskolorna är en underskattning som kan skapa trafikproblem inom fastigheten och i kringliggande fastigheter.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Stadsbyggnadskontoret gör inte olika bedömningar av bil- och cykelplatsbehovet utifrån om det är en kommunal eller privata gymnasieskola. I vissa lägen kan det vara aktuellt med en särskild utredning för att fastställa en fastighets parkeringsbehov. I det här fallet har beräkningen av cykelplatsbehovet stämts av mot flertalet andra utredningar som Stadsfastigheter m.fl. tagit fram för gymnasieskolor i samband med detaljplane- eller bygglovsprocesser. Flera av dessa utredningar landade i cirka 0,5 cykelplats/elev. Utifrån detta bedöms det beräknade behovet av cykelparkering vid Tuborg 1 vara korrekt, vilket även följer likvärdighetsprincipen.

VA Syd - avfall, diarienummer SBN-2022-42-40:

Det är positivt att det uppmärksammas i planbeskrivningen att den nuvarande avfallshanteringen kan behöva anpassas och kompletteras utifrån de nya förhållandena, och de faktorer som är viktiga att beakta vid utformningen av avfallshanteringen är väl beskrivna.

Beteckningen C -Centrumändamål medger restaurangverksamhet. Om det i framtiden etableras restauranger med fettavskiljare måste angöring och uppställningsplats för tömningsfordon säkerställas i anslutning till fettavskiljarens anslutningspunkt. Avståndet mellan tömningspunkten för fettavskiljare och avfallsfordonet ska vara så kort som möjligt, och inte överstiga 20 meter.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Planhandlingen har kompletterats avseende angöring och uppställningsplats för tömningsfordon för fettavskiljare.

Räddningstjänsten Syd, diarienummer SBN-2022-42-28:

Riskhänsyn

Inget att erinra.

Brandvattenförsörjning

Finns i befintligt gatunät.

Insatstid

Ligger inom normal insatstid (10 minuter).

Räddningstjänstens tillgänglighet

Av planhandlingen framgår det att utrymningsdimensioneringen inte bedöms kräva assistans av räddningstjänstens höjdfordon/bärbar stege. I övrigt finns god tillgänglighet i vägnätet.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Information om brandvattenförsörjning har lagts till i planbeskrivningen.

Tillgänglighetsrådgivaren, Malmö stad, diarienummer SBN-2022-42-30:

Angöring och parkering för rörelsehindrades fordon ska kunna lösas inom 25 meter från en tillgänglig och användbar entré.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Informationen framgår av planhandlingen.

Övriga remissinstanser

Skanova Access AB, diarienummer SBN-2022-42-26:

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 skanova-remisser-malmo@teliacompany.com.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Planhandlingen har kompletteras med att eventuell flytt av ledning bekostas av exploitören.

Tele 2 AB, diarienummer SBN-2022-42-29:

Tele2 har inget att erinra.

Weum Gas AB (Nordion Energi), diarienummer SBN-2022-42-31:

Nordion Energi, där Weum Gas AB och Swedegas AB ingår, har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende. Nordion Energi har avkopplade samt aktiva distributionsledningar för energigas i anslutning till planområdet, se karta nedan. Planföreskrifterna påverkar inte ledningarna och Nordion Energi har därmed ingen erinran på planen.

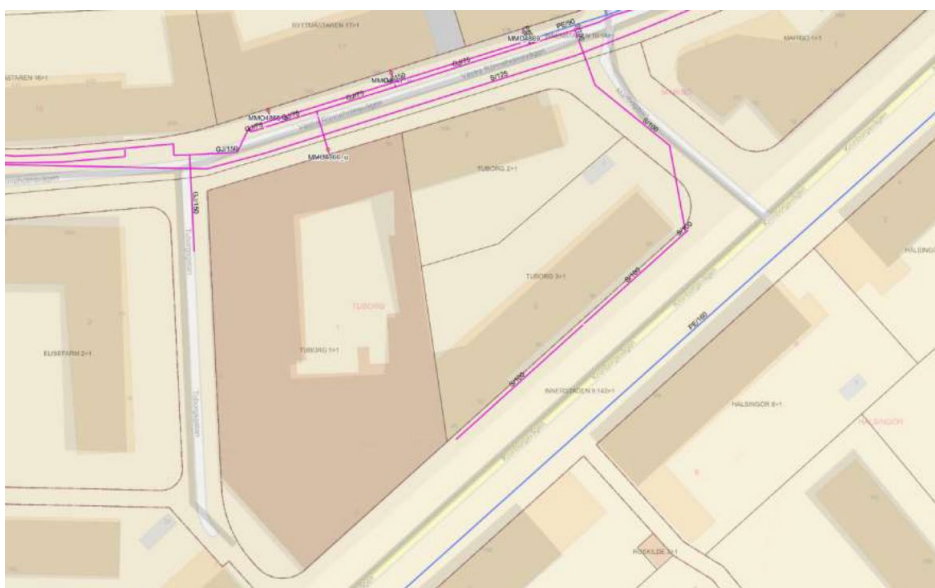


Bild hämtad från yttrande. Rosa sträckning visar avkopplad distributionsledning och blå sträckning visar distributionsledning 0,1 bar.

E.ON (Värme), diarienummer SBN-2022-42-25:

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

Postnord, diarienummer SBN-2022-42-33:

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 eller förändring av befintlig detaljplan.

En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Frågor om posthantering hanteras inte i detaljplanen utan i samband med genomförandet av planerad bebyggelse.

Sakägare enligt fastighetsförteckning

Ägare till fastigheten Tuborg 1, diarienummer SBN-2022-42-38:

Fastighetsägaren R5 Tuborg FAB (Revelop) har följande synpunkter på samrådsförslaget till ÄDp 5817. Fastighetsägaren har fått förslag till ändring av gällande detaljplan 4479 i syfte att lägga till bestämmelsen S3 – gymnasium samt bestämmelsen C – centrum, viss utökning av byggrätt samt tillägg av skydds- och varsamhetsbestämmelser.

Fastighetsägaren är positiv till förslaget till ändringar av gällande detaljplan men har följande synpunkter:

- 1) Planbestämmelse för att möjliggöra elnätstation behöver läggas till i garaget mot Tuborgsvägen då befintligt ställverk avses flyttas från nuvarande placering inom område KJ₁S₁E₁ till område KH₁J₁S₁, se området nedan som är markerad med röd begränsningslinje.
- 2) Varsamhetsbestämmelser **k₂** ”Viktoriaplattor” har felaktigt hamnat på huvudbyggnaden mot V. Rönnesholmsvägen men bestämmelsen avser portvaktarbostaden.
- 3) Planbestämmelsen förskola bör tas bort då möjligheterna för en förskoletablering inte anses möjlig då friytan är högst begränsad.

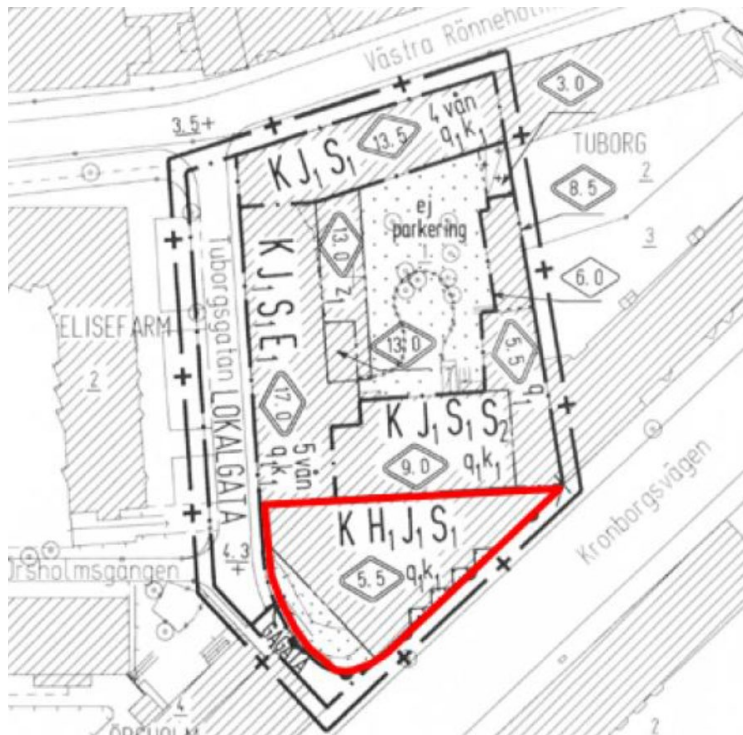


Bild hämtad från yttrande.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

1. E_1 har lagts till mot Kronborgsvägen/Tuborgsvägen.
2. Planbehandlingen har reviderats avseende varsambetsbestämmelse k_2 .
3. Användningen F_2 -Förskola har tagits bort.

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:

Tillägg till planbestämmelser och planbeskrivning

- Användningsbestämmelse E₁ – Nätstation - har lagts till för den södra delen av planområdet, mot Kronoborgsvägen.
- Användningsbestämmelse S₂- Förskola- har tagits bort.
- Planhandlingen har reviderats avseende att varsamhetsbestämmelse k₂ gäller för portvaktsbostaden.
- Texter om markföreningar har uppdaterats och detaljplanen har kompletterats med en administrativ bestämmelse om att startbesked inte får ges för byggnation förrän markföreningar har avhjulpts.
- Planhandlingen har kompletterats avseende gällande tomtindelning inom planområdet.
- Planhandlingen har förtydligats avseende att parkering för rörelsehindrades fordon ska anordna inom fastigheten.
- Planhandlingen har kompletterats avseende information kring vad exploateringsavtalet kommer att reglera.
- Planhandlingen har kompletterats avseende angöring och uppställningsplats för tömningsfordon för fettavskiljare.
- Information om brandvattenförsörjning har lagts till i planbeskrivningen.

Stadsbyggnadskontoret

Thomas Ihre
Enhetschef

Anna Vindelman
Planhandläggare