



GRANSKNINGSHANDLING

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Ändring av detaljplan för fastigheten Jellinge 1 i Svågertorp i Malmö

Innehållsförteckning

SAMRÅDSREDOGÖRELSE	1
Kapitel 1 - Inledning	2
Hur samrådet bedrivits	2
Kapitel 2 - Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstaganden	3
Myndigheter	3
Kommunala och regionala organ	3
Övriga remissinstanser	6
Kapitel 3 - Sammanfattning av ändringar efter samrådet	12

Kapitel 1 - Inledning

Hur samrådet bedrivits

Stadsbyggnadsnämnden tog beslut om samråd den 27 april 2022.

Samrådstiden var 10 maj – 7 juni 2022. Planförslaget skickades för samråd till remissinstanser och sakägare. Planförslaget var tillgängligt för kännedom på www.malmo.se.

Kapitel 2 - Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstaganden

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

Myndigheter

Länsstyrelsen, diarienummer SBN-2020-918-42:

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-2020-918-28:

Inga synpunkter

Kommunala och regionala organ

Tekniska nämnden, diarienummer SBN-2020-918-38:

Teknisk försörjning

Nätstation får ej placeras på allmän platsmark utan skall lösas inom kvartersmark. Texten på sidan 15 i Planbeskrivningen, som anger att avtal kan tecknas med fastighets- och gatukontoret avseende upplåtelse av marken för detta ändamål, kan därför tas bort. **(1)**

Brand

På sidan 15 i planbeskrivningen anges att tillträde för räddningstjänstens fordon ska anordnas inom området. Det är viktigt att tydliggöra att funktionen skall säkerställas inom kvartersmarken. Därför bör skrivningen ändras till - tillträde för räddningstjänstens fordon ska anordnas inom fastigheten. **(2)**

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

- 1. Planhandlingen har reviderats avseende placering av nätstation på allmän plats, texten har tagits bort.*
- 2. Planhandlingen har förtydligats med att tillträde för räddningstjänstens fordon ska anordnas inom fastigheten.*

Miljönämnden, diarienummer SBN-2020-918-40:

Markföreningar

Eventuella föreningar i mark är inte utredda i förhållande till föreslagen markanvändning. Miljönämnden har inte kännedom om någon tidigare undersökning som representerar hela planområdet. En översiktlig miljöteknisk markundersökning behöver därför utföras på fastigheten.

En lokal oljeförening har tidigare påträffats i den östra delen, som potentiellt kan påverka marken vid föreslagen byggnation. Oljeföreningen bestod av både lättare och tyngre oljekolväten. Vad miljönämnden kan se har endast jordprover uttagits vid utförda undersökningar. I slutrapporten för tidigare sanering som upprättats den 21 juni 2004 angavs att den största föroreningsmängden verkar ha förelegat i gasfas och varit lättflyktig. För att kunna bedöma om oljeföreningen kan ha påverkat grundvatten inom fastigheten behöver även grundvatten undersökas. För att bedöma dess påverkan på inomhusluft rekommenderas att även porgas omfattas i en sådan undersökning.

Innan resultatet av undersökningen har presenterats för miljönämnden är det svårt att bedöma eventuella hälsorisker med avseende på framtida inomhusluft i den planerade byggnaden, som omfattar allmänna ändamål med planerad restaurangverksamhet. Vidare är det svårt att bedöma om marken går att göra lämplig för planerat ändamål innan en översiktlig undersökning utförts.

Miljönämnden vill upplysa om att utläggning av slaggrus på angränsande fastighet öster om nu aktuellt planområde medfört en påverkan av det ytnära grundvattnet, främst av sulfater och i viss mån klorider. En kontrollpunkt har tidigare varit placerad direkt väster om nu aktuellt område inom parkmarken, och provtagits mellan år 2012 - 2021. Grundvattenröret var dock konstaterat förstört i december 2021. Provtagning har utförts av metaller, pH, klorid och sulfater. Fram till 2018 har en relativt hög halt av sulfater påträffats i punkten, medan övriga parametrar haft mestadels lägre halter. Miljönämnden utesluter inte att grundvattnet i främst den östra delen av Jellinge 1 kan ha påverkats av klorider och sulfater i det ytnära grundvattnet. Med anledning av dessa förhöjda halter anser miljönämnden att en grundvattenundersökning bör omfatta analys av sulfater och klorider i den östra delen av området, då detta kan påverka marken vid föreslagna byggnation. (1)

Dagvatten och skyfall

DHI har genomfört en Dagvatten- och skyfallsanalys och föreslår en kombinerad lösning för fördröjning av dagvatten och skyfall (Dagvatten- och skyfallsanalys för DP Jellinge 1 Malmö, DHI mars 2022). Utredningen menar att taklutning och höjdsättning är avgörande för att leda vatten till det föreslagna svackdiked. Utredningen rekommenderar även att entréer i första hand inte ska placeras mot den norra gaveln där det bildas vattensamlingar, alternativt att höjdsättningen ska anpassas. Stadsbyggnadskontoret föreslår i stället en planbestämmelse om att minst en entré ska finnas på den norra gaveln. Miljönämnden anser att planbestämmelser bör utformas i enlighet med utredningens rekommendationer. (2)

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

1. *Fastigheten provtogs 2004. Provtagningen visade generellt på låga föroreningshalter. En oljeförorening påträffades som behövde åtgärdas. Oljeföroreningen avgränsades och sanerades. Miljöförvaltningen bedömde detta som tillräckligt och avslutade ärendet.*

Miljöförvaltningen har ett pågående tillsynsärende och har upprättat ett kontrollprogram för omnämnt slaggrus. Kontrollprogrammet har inte påvisat någon betydande miljöpåverkan.

Vid ändring av detaljplan, likt detta ärende, görs ingen fullständig lämplighetsprövning. I och med planändringen ändras inte heller markanvändningens klassificering. Planändringen möjliggör endast för en fortsatt mindre känslig markanvändning. Stadsbyggnadskontorets bedömning är således att en översiktlig miljöteknisk markundersökning inte behöver utföras på fastigheten.

2. *I Dagvatten- och skyfallsanalys för DP Jellinge 1 Malmö, 2022-03-04, DHI Sverige framgår att placering av entréer längs med byggnadens norra sida kan hanteras på olika sätt – där ett sätt är att göra anpassningar av markens höjdsättning.*

Stadsbyggnadskontorets bedömning är därför att anpassningar av markens höjdsättning kan göras för att möjliggöra placering av entré mot norr, i enighet med den bedömning som görs i dagvatten- och skyfallsanalysen.

Fritidsnämnden, diarienummer SBN-2020-918-29:

Fritidsnämnden har inga synpunkter avseende detaljplan för fastigheten Jellinge 1 i Svågertorp i Malmö ÄDp 5774.

Servicenämnden, diarienummer SBN-2020-918-46:

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

Kulturnämnden - Malmö Muséer, diarienummer SBN-2020-918-43:

Kulturnämnden har inga synpunkter.

VA Syd - avfall, diarienummer SBN-2020-918-39:

Villkoren för avfallshanteringen samt angöringen för avfallsfordonen redovisas väl i planbeskrivningen, och VA SYD Avfall har inga synpunkter på förslaget till ändring av detaljplan.

VA Syd – vatten och avlopp, diarienummer SBN-2020-918-35:

VA SYD har tagit del av samrådshandlingen och har följande att erinra.

Pågående förtätning av staden är en utmaning för alla, men framtagning av nya detaljplaner innebär samtidigt en möjlighet att bättre kunna hantera pågående och framtida klimatförändringar. Om vi kan bygga robust och hållbart, så bidrar det till att städer och orter kan fortsätta växa genom förtätning utan att orsaka problem som kan bli kostsamma ur samhällsekonomisk synpunkt. En förutsättning för hållbar utveckling är att alla bidrar och känner ansvar för att åstadkomma en robust och hållbar stad. Fördelningen allmän platsmark/kvartersmark är ca 30/70, därför har det mycket stor betydelse att insatser för att ta hand om vatten utförs även på kvartersmark. På <https://platsforvattnet.vasyd.se/> finns det många goda exempel. Även regeringens etappmål för Dagvattenhantering i *ny* eller *ändrad bebyggelse* inom ämnet *Hållbar stadsbebyggelse* belyser vikten av att alla ska ta ansvar för dagvattnet.

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

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

Läs mer om etappmålet här:

<https://www.sverigesmiljomal.se/etappmalen/dagvattenhantering-iny-eller-andrad-bebyggelse/>

Planbestämmelsen som beskrivs under kapitlet ”dagvatten” på s.11 avser skyfallsvatten och inte dagvatten. Blandas termerna ihop? Det finns en volym på 33 m³ och en på 35 m³. Det behövs gås igenom och förtydligas. I kapitel 1.4 nämns endast skyfallsvatten. Det är viktigt att dagvattenflödet från fastigheten som absolut minimikrav inte ökar jämfört med dagens läge och yta för denna fördröjning måste också avsättas i plankartan. **(1)**

När Svågertorp byggdes ut togs särskilda dagvattenriktlinjer fram. Dessa gäller fortfarande och måste följas. Undertecknad kan skicka dessa på begäran. **(2)**

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

1. *Planbehandlingen har förtydligats avseende dagvatten och skyfallsvatten. Vidare har egenskapsbestämmelsens formulering reviderats till att mark ska utformas för att fördröja minst 35 m³ vatten.*

Planområdet ingår i ett verksamhetsområde för dagvatten och är idag hårdgjort. Enligt Plan- och bygglagen finns det inget lagstöd för att reglera dagvattenhantering och fördröjning av dagvatten inom kvartersmark. I framtagna dagvatten- och skyfallsanalys Dagvatten- och skyfallsanalys för DP Jellinge 1 Malmö (DHI Sverige) bedöms behovet av volym för fördröjning av dagvatten och skyfallsvatten vara i stort sett detsamma, 33 m³ respektive 35 m³. Utredningen föreslår därför en gemensam lösning för fördröjning som hanterar 35 m³. Genom egenskapsbestämmelsens formulering dimensionerar detaljplaneändringen för den fördröjning som föreslås i utredningen, som även fördröjer dagvatten.

2. *Planbehandlingen har kompletterats med information avseende specifika riktlinjer för dagvatten. Berörd fastighetsägare informerades även om riktlinjerna i samband med att Dagvatten- och skyfallsanalys för DP Jellinge 1 Malmö, 2022-03-04, DHI Sverige togs fram.*

Räddningstjänsten Syd, diarienummer SBN-2020-918-26:

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

Tillgänglighetsrådgivaren, Malmö stad, diarienummer SBN-2020-918-33:

Vi har inget att erinra mot föreslagen detaljplan avseende tillgängligheten för personer med funktionsnedsättningar.

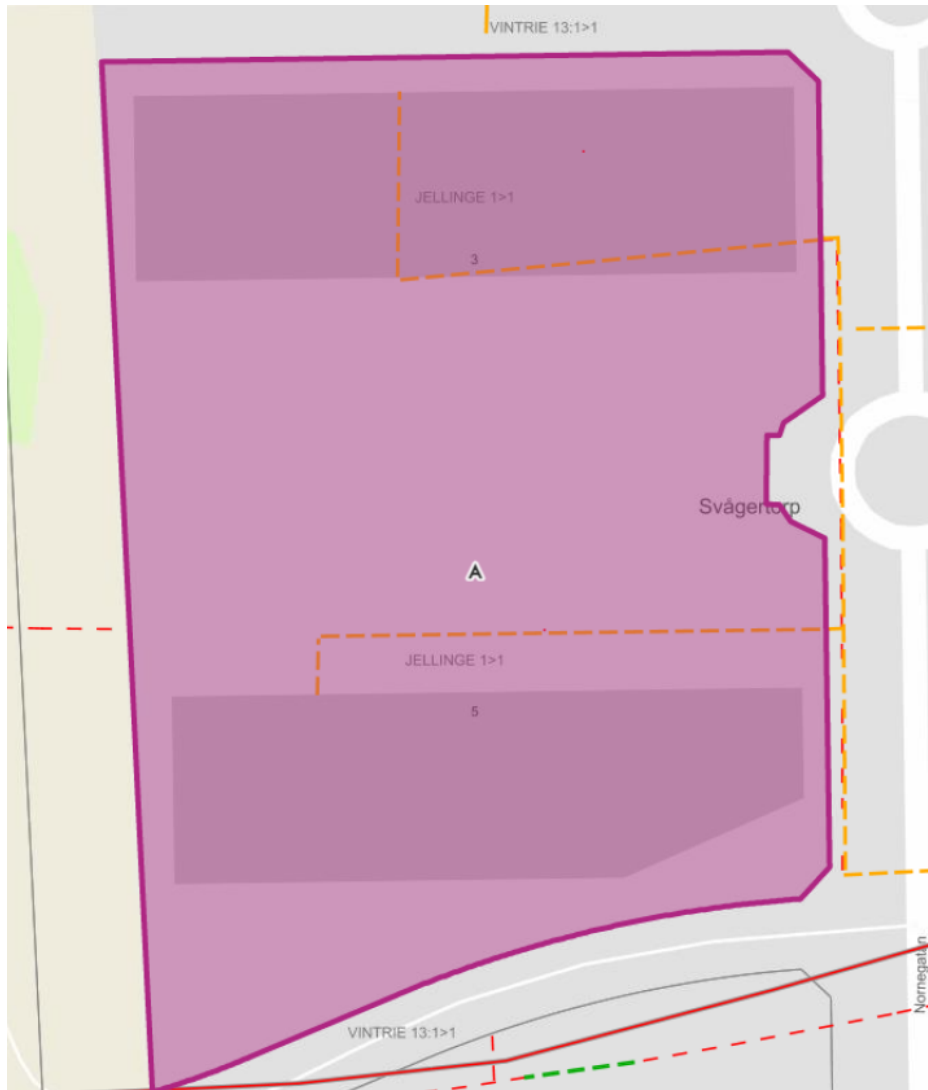
Övriga remissinstanser

Skanova Access AB, diarienummer SBN-2020-918-32:

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet. Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga tele-anläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den. Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan. Kontakta <https://www.ledningskollen.se>

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

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



Figur 1. Bild hämtad från yttrande. Markförlagda teleanläggningar redovisas med orange streckad linje. Planområde markeras i lila färg.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

I planbehandlingen framgår att eventuell nödvändig flytt eller ombyggnad av fjärrvärme-, gas-, va-, tele- eller elledningar bekostas av exploatören.

E.ON (Energidistribution, Gasol, Biofor), diarienummer SBN-2020-918-36:

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

Inom området har E.ON markförlagda lågspänningskablar i osäkert läge samt en transformatorstation, se bifogad karta.

Kablarnas exakta lägen måste säkerställas innan markarbete påbörjas.

Kabelvisning beställs kostnadsfritt i fält via vår kundsupport 0771-22 24 24, se även vår hemsida: www.eon.se/privat/kundservice/skydda-ledningar-och-djur/grava-nara-ledning.html

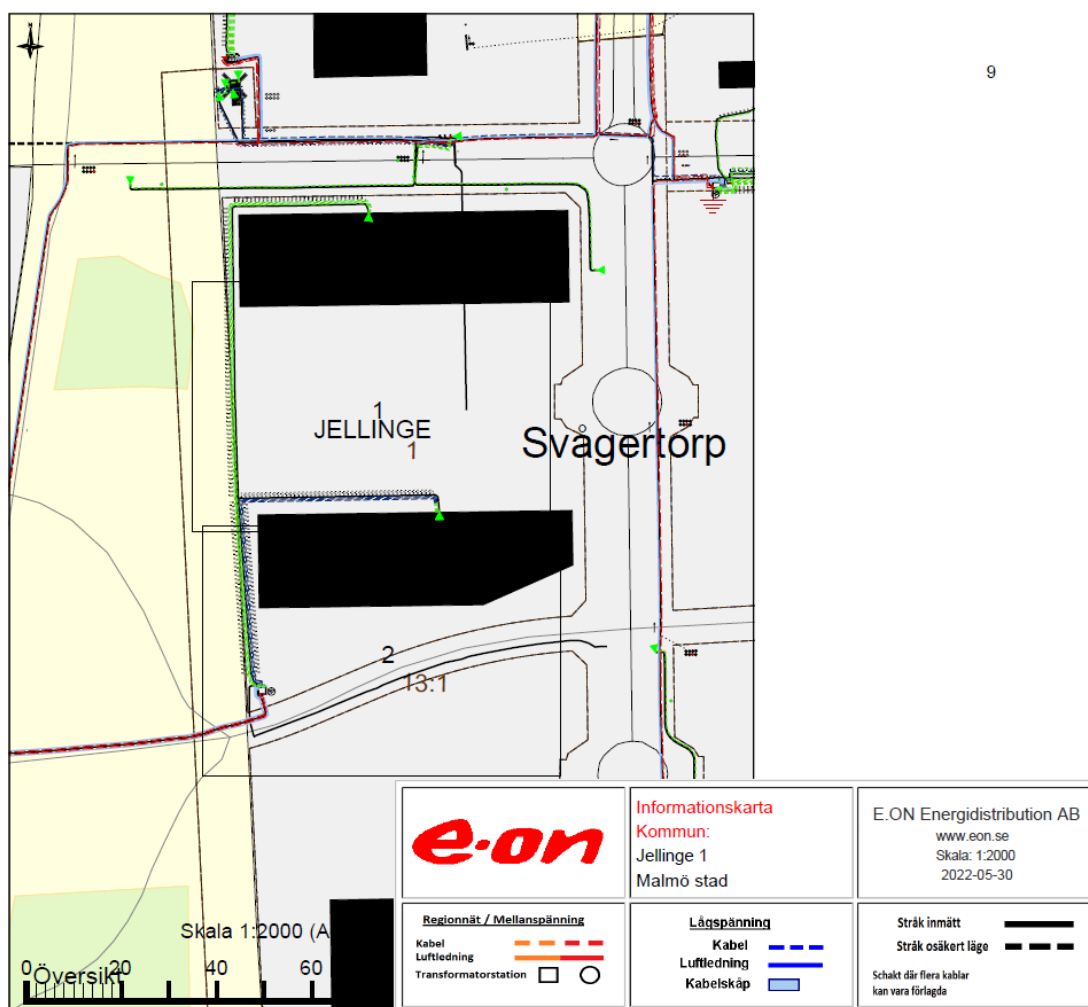
För elledning i mark får byggnad eller annan anläggning så som staket eller plank inte utan ledningsägarens medgivande och lämnade instruktioner uppföras på närmare avstånd än 3

meter från markkabeln. Inte heller får utan ledningsägarens medgivande upplag anordnas eller marknivån ändras ovanför markkabeln, så att reparation och underhåll försvåras.

För att nybyggnaden skall kunna genomföras kommer det att bli aktuellt med flytt/ombyggnad av befintliga ledningar inom området. Vi förutsätter att kontakt tas i ett tidigt skede för att träffa överenskommelse om möjliga lösningar. För samråd kontakta Jonas Kleverskar, E.ON Energidistribution AB, tfn 0724- 51 87 05, mail jonas.kleverskar@eon.se.

Enligt svensk standard SS-EN 61936–1 samt tillhörande Handbok SEK 438, utgåva 2, framgår att minsta tillåtna avstånd mellan transformatorbyggnad och brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag ska uppgå till minst fem meter. Då det i framtiden kan bli aktuellt med byte till en större transformatorbyggnad inom redan befintligt E-område (som då kan täcka större delen av vårt E-område), önskar E.ON att det i plankartan avsätts ett prickmarksområde runt E-området på 5 meter, samt att planbestämmelserna kompletteras med en skrivelse som informerar om att det 5 meter från transformatorbyggnaden ej får finnas brännbara byggnadsdelar och att brännbart upplag ej får uppställas. Detta för att säkerställa Elsäkerhetsföreskrifterna.

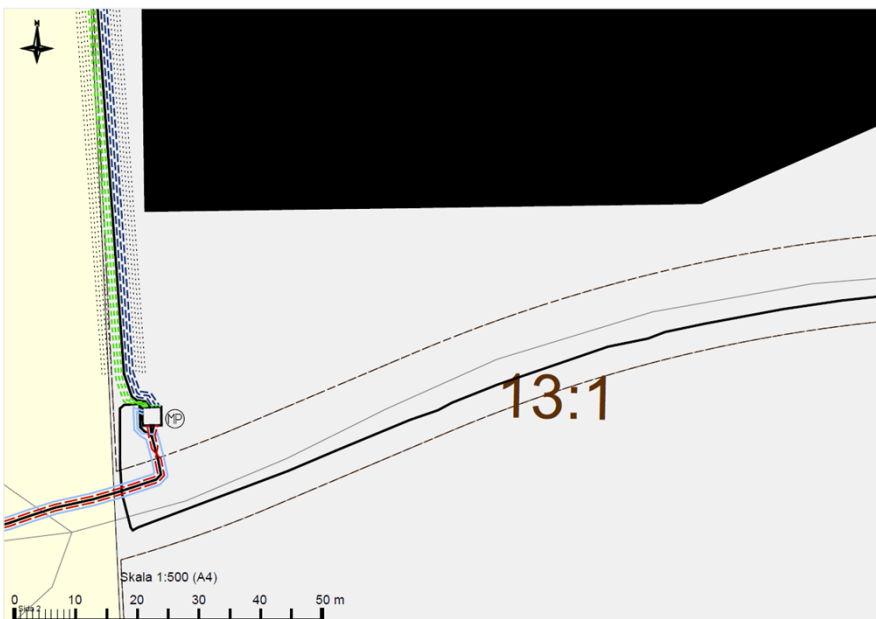
Alla eventuella kostnader för flyttning och ombyggnation av E.ON:s anläggningar bekostas av exploitören.



Figur 2. Bild hämtad från yttrande. Översiktspild över markförlagda lågspänningskablar i osäkert läge och transformatorstation.



Figur 3. Bild hämtad från yttrande. Markförlagda lågspänningskablar i osäkert läge.



Figur 4. Bild hämtad från yttrande. Befintlig transformatorstation syns till vänster i bild (i fastighetens sydvästra hörn).

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

I gällande detaljplan (DP 4534) finns inget avgränsat användningsområde för nätstation (E-område) inom det område som planändringen avser – varför det inte går att tillföra ett prickmarksområde runt E-området. I gällande detaljplan (DP 4534) möjliggörs utbyggnad av nätstationer på kvarteretsmark. Vid behov ska samordning mellan exploitörer göras.

Planbeskrivningen har kompletterats med information om befintlig nätstation och elsäkerhetsföreskrifterna.

I planbehandlingen framgår även att eventuell nödvändig flytt eller ombyggnad av fjärrvärme-, gas-, va-, tele- eller elledningar bekostas av exploitören.

Nordion Energi, diarienummer SBN-2020-918-30:

Nordion Energi, där Weum Gas AB och Swedegas AB ingår, har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende. Nordion Energi har inga ledningar eller anläggningar i det aktuella planområdet och har därmed inget att erinra i rubricerad detaljplan.

E.ON (Energainfrastruktur, Värme), diarienummer SBN-2020-918-31:

E.ON Energainfrastruktur AB (EIS) har tagit del av inkomna handlingar i rubricerat ärende.

EIS har fjärrvärmeledning som ligger inom planområdet, se bifogad skiss.

EIS ledningsansvarig är Harald Svensson, harald.svensson@eon.se tfn 072-2081101.

För att undvika skada på person och egendom är det viktigt att arbete i närheten av ledning utförs enligt EIS grävningensbestämmelser. I bestämmelsen framgår att byggnader eller fasta anordningar får inte placeras närmare än 2 m från fjärrvärme- fjärrkyla-ledningar. EIS förutsätter att exploitören skaffar sig kunskap om dessa bestämmelser innan sådant arbete påbörjas.

Vid ombyggnaderna finns det risk för att ledningen utsätts för belastningar (typ kör- och punktlaster) som de inte är dimensionerade för.

Skulle det till följd av genomförandet av detaljplanen bli aktuellt att utföra åtgärder på ledningarna vill EIS bli kontaktad i god tid. EIS förutsätter att exploitören står för samtliga kostnader. Detta ska framgå i planhandlingen.

Med hänsyn till ovanstående synpunkter har EIS inget att erinra och ser fram emot att ansluta nya fastigheter till fjärrvärmenätet.



Figur 5. Bild hämtad från yttrande. Fjärrvärmeledning redovisas med grön heldragen linje.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

I planbehandlingen framgår att eventuell nödvändig flytt eller ombyggnad av fjärrvärme-, gas-, va-, tele- eller elledningar bekostas av exploatören.

Planbehandlingen har kompletterats avseende att detta även ska ske i samråd med berörd ledningsägare (se avsnitt 3.2 Tekniska genomförandefrågor - Teknisk försörjning).

Postnord, diarienummer SBN-2020-918-34:

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.

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:

Planbeskrivning

- Kompletteringar avseende dagvatten och skyfallsvatten (avsnitt 1.4 Planändringen, avsnitt 1.6 Beskrivning av planändringen Skydd mot störningar – dagvatten och skyfall, avsnitt 2.2 Konsekvenser för miljö och hälsa – Skyfall samt avsnitt 2.2 Konsekvenser för miljö och hälsa – Dagvatten).
- Kompletteringar avseende befintlig nätstation och elsäkerhetsföreskrifterna (avsnitt 3.2 Tekniska genomförande frågor - Teknisk försörjning samt avsnitt 4.2 Planområdet).
- Komplettering avseende att nödvändig flytt eller ombyggnad av fjärrvärme-, gas-, va-, tele- eller elledningar ska ske i samråd med berörd ledningsägare (avsnitt 3.2 Tekniska genomförande frågor - Teknisk försörjning).
- Komplettering med information avseende specifika riktlinjer för dagvatten (avsnitt 4.3 Tidigare ställningstaganden - Övriga riktlinjer)
- Bestämmelse om att *huvudbyggnad skall placeras i förgårdslinjen mot gata (p₁)* ändras i stället till att *byggnad skall placeras högst 10 meter från fastighetsgräns i väster.*
- Tidigare tillagd bestämmelse *på tillkommande bebyggelse ska minst en entré finnas på gavel i öppning mot park (f₃)* ändras till att *på tillkommande bebyggelse ska minst en entré placeras mot norr.*
- Bestämmelse läggs till om att *tillkommande bebyggelse ska placeras minst 10 meter från befintlig bebyggelse i norr (p₄).*

I övrigt har endast redaktionella ändringar gjorts i planhandlingarna.

Stadsbyggnadskontoret

Johanna Perlau
Enhetschef

Isabelle Albrecht
Planhandläggare