



# UTLÅTANDE EFTER GRANSKNING

Detaljplan för fastigheterna Landskamreraren 5 och del av Landskamreraren 6 i Örtagården 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 .....	4
Övriga remissinstanser.....	6
Sakägare enligt fastighetsförteckning samt övriga, ej sakägare .....	7
<b>Kapitel 3 – Justeringar efter granskning.....</b>	<b>8</b>
Sändlista före antagande .....	9
Sändlista efter antagande .....	9

## Kapitel 1 - Inledning

### Hur granskningen bedrivits

Granskningstiden var 3 mars – 10 april 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-2018-1113-93:

*Hälsa och säkerhet – buller*

Länsstyrelsen utläser av planbeskrivning att ett bullerplank behöver uppföras för att klara bullernivåer utomhus på förskolegård. Länsstyrelsen saknar säkerställande av bullerskyddet på plankarta. **(1)**

*Hälsa och säkerhet – risk för olyckor*

Länsstyrelsen konstaterar att den planerade förskolan ligger utmed Hårds väg. Vid en olycka inom Stadex verksamhet är det sannolikt att eventuell farlig gas kommer att spridas i den dominerade vindriktning som är västlig längs med vägen. Det är därför möjligt att förskolan kan komma att påverkas av ett utsläpp av giftig gas. Den riskbedömning som kommunen hänvisar till (*Riskbedömningen för planprogram Sofielunds verksamhetsområde*) tar inte hänsyn till risken för att skadas vid en olycka utan endast risken för dödsfall vilket inte anses tillräckligt utifrån planläggning enligt plan- och bygglagen. Eftersom ändamålet är förskola bör kommunen i det fortsatta planarbetet ta hänsyn till att barn kan behöva hjälp för att uppfatta fara och sätta sig i säkerhet samt beakta att barn är särskilt känsliga för farliga kemiska ämnen.

Inom Stadex hanteras bland annat fosforoxitriklorid samt propylenoxid som är de kemikalier som beaktats i riskbedömningen. Riskbedömningen uppskattar att avståndet från Stadex riskkällor till tolerabel individrisknivå är ungefär 70 meter, vilket kan övertolkas vid bedömning om marken är lämplig för förskoleändamål. Riskbedömningen har utgått från AEGL-3-värden som av U.S. Environmental Protection Agency, EPA, anges vara den luftburna koncentrationen av ett ämne över vilken befolkningen, inklusive känsliga individer, kan drabbas av livshotande hälsoeffekter eller död. Länsstyrelsen menar att avståndet till tolerabel risknivå blir något annat om AEGL-2-värden beaktas istället för AEGL3-värden då dessa koncentrationer är lägre. AEGL-2-värdet är den luftburna koncentrationen av ett ämne över vilken man istället ”endast” kan få irreversibla eller andra allvarliga och långvariga hälsoeffekter eller en nedsatt förmåga att fly från exponeringen. Till exempel är AEGL-3-värdet för 30 minuters exponeringstid angivet till 1300 ppm och AEGL-2-värdet är 440 ppm för Propylenoxid. Till länsstyrelsens kännedom har de värden som riskbedömningen utgått ifrån motsvarat cirka 1300 ppm för Propylenoxid och cirka 210 ppm för väteklorid. Stadex fastighetsgräns ligger 370 meter från aktuell fastighet, det är fullt möjligt att inga farliga nivåer uppstår på detta avstånd men det går inte att göra en klar bedömning utifrån kommunens underlag.

Kommunens riskutredning har inte klargjort om marken är lämplig för förskoleändamål. I riskutredningens avgränsningsavsnitt står följande: *Denna version av riskutredningen inkluderar inte värdenheter och hotell som skyddsobjekt eftersom mer detaljerade uppgifter bedöms behövas för att utreda lämplig placering av dessa känsliga verksamheter.* Länsstyrelsen menar att en förskola är ett exempel på en sådan känslig verksamhet som kräver mer detaljerad utredning. I osäkerhetsanalysavsnitt i riskbedömningen står även följande: *Bristande insyn i verksamheterna kan ha gjort att viktiga riskmoment missats och som skulle kunna bidra med ett betydande riskbidrag... Av dessa anledningar bör resultaten som presenteras i denna utredning ses som indikativa och är förenade med stora osäkerheter.* Länsstyrelsen anser med bakgrund av detta att underlaget inte är tillräckligt för att avgöra om föreslagen markanvändning är lämplig med hänsyn till risken för olyckor. **(2)**

*Hälsa och säkerhet – risker – elektromagnetiska fält/ transformatorstationer*

Länsstyrelsen efterfrågar ett förtydligande om vad som möjliggörs för planbestämmelsen f<sub>2</sub> "Tekniska anläggningar ska integreras i byggnadens gestaltning". Kommunen har redogjort att syftet med planbestämmelsen är att tekniska anläggningar, bland annat anläggningar för energiproduktion, ska integreras som en del av byggnadens helhet och takutformning.

Om det möjliggör transformatorstation eller anläggningar som kan avge elektromagnetisk strålning eller utgöra brandrisk bör en bedömning göras gällande människors hälsa och säkerhet. **(3)**

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 *Hälsa och säkerhet – risk för olyckor* om planen antas utan kompletteringar och förtydligande redovisning som visar på markens lämplighet i förhållande till föreslagen markanvändning.

*Stadsbyggnadskontorets kommentar:*

1. *Detaljplanen möjliggör bullerskydd och redovisar att det krävs utifrån Naturvårdsverkets riktvärden. Uppförande av nödvändiga bullerskydd, dess utbredning och utformning säkerställs i bygglovsskedet då utemiljön studeras i detalj.*
2. *Stadsbyggnadskontoret har fört dialog med miljöförvaltningen och Räddningstjänsten Syd med anledning av länsstyrelsens yttrande. Varken miljöförvaltningen eller räddningstjänsten, som båda har varit remissinstanser vid två tillfällen, har lämnat synpunkter avseende frågan om risk för olyckor under planprocessen utifrån att de har betraktat avståndet mellan planerad förskola och Stadex AB som tillräckligt. Planområdet ligger 220 meter utanför det uppmärksambetsavstånd som Räddningstjänsten Syd har tagit fram, med utgångspunkt i de verksamheter som av länsstyrelsen har klassats som farliga enligt lag (2003:778) om skydd mot olyckor. Mellan*

*aktuellt planområde och Stadex AB finns även ett stort kvarter med befintlig, skyddande bebyggelse.*

*Planområdet ligger utanför den zonindelning för säkerhetsavstånd som tagits fram av stadsbyggnadskontoret, miljöförvaltningen och Räddningstjänsten Syd och som baseras på den riskutredning som gjordes 2020 vid framtagandet av Planprogram för Amiralsgatan och Station Persborg (2021). Utredningen konstaterar att Kontinentalbanan är den riskkälla som främst bidrar till det rekommenderade säkerhetsavståndet. Zonindelningen har även använts för Planprogram för Sofielunds verksamhetsområde (2021) och används som underlag i aktuell planbeskrivning.*

*Ovanstående riskutredning utgick från AEGL-3-värden (risk för livshotande hälsoeffekter eller död). Efter framtagandet av riskutredningen samverkade miljöförvaltningen, stadsbyggnadskontoret och Räddningstjänsten Syd i framtagandet av Handläggningsstöd för*

förtätning i industrinära lägen. I denna anges att även AEGL-2 (risk för irreversibla eller andra allvarliga och långvariga hälsoeffekter eller en nedsatt förmåga att fly från exponeringen) ska användas och att Räddningstjänsten Syd bör konsulteras i bedömningen. Eftersom länsstyrelsen anger att AEGL-2-värden bör användas vid bedömning av risk vid planerad förskola har stadsbyggnadskontoret tillfrågat Räddningstjänsten Syd som anser att detta inte är nödvändigt. Räddningstjänsten vidhåller att den utredning som har tagits fram och definierat uppmärksamhetsavstånd är fullt tillräckliga. Inom ramen för pågående tillsyn av farliga verksamheter menar räddningstjänsten att Stadex AB har ett påverkansområde som understiger uppmärksamhetsavståndet.

Utredningarna som hänvisas till ovan har adderats i planbeskrivningens underlagslista.

3. Bestämmelsen avser teknik förenlig med föreslagen markanvändning, Skola, och byggnadens behov av ventilation etc. Tekniska krav säkerställs i enlighet med BBR (Boverkets byggregler) i bygglövs-skedet.

**Kommunala lantmäterimyndigheten Malmö stad**, diarienummer SBN-2018-1113-89:

Ingen erinran.

### **Kommunala och regionala organ**

**Tekniska nämnden**, diarienummer SBN-2018-1113-98:

Bilparkering

På sidan 10-11 i Planbeskrivningen står det angående bilparkering:

*"Om denna förutsättning förändras över tid kan en möjlighet vara att parkera längs Hårds väg. I bygglövs-skedet behöver slutgiltig parkeringslösning och övriga avskrivna parkeringslösningar redovisas för att kunna hänvisa parkering till Hårds väg."*

Anvisning att hänvisa till Hårds väg i bygglov, om parkering inte går att lösa på kvartersmark, behöver tas bort.

Om det inte är skäligt att lösa parkering på kvartersmark är det godtagbart med ett generell resonemang i bygglovet kring de befintliga förutsättningarna på allmän plats. Bestämt utrymme och läge kan dock inte fastställas eller bindas långsiktigt till fastigheten. Det bör framgå att önskemål om reglering sker via separat process hos fastighets- och gatukontoret och att möjligheten beror på övriga behov i trafikmiljön där förutsättningar kan förändras över tid.

Vid skolor uppstår ofta behov av trafiksäkerhetsåtgärder vid hämtning och lämning. Anpassningar kan påverka var uppställning tillåts för att undvika trängsel i direkt anslutning. Normalt upprättas parkeringsförbud längs hela sträckan utanför skolan för att sprida ut belastningen från bilburna föräldrar som avser följa barnen in. Det är alltså inte självklart att Hårds väg alltid kommer medge parkering. Det är därför särskilt viktigt att skapa rätt förväntningar i plan och bygglov för att möjliggöra justeringar vid ändrade förutsättningar.

*Stadsbyggnadskontorets kommentar:*

*Stadsbyggnadskontoret har förståelse för att fastighets- och gatukontoret bevakar den allmänna platsmarken för att den av allmänheten ämnade ytan inte ska användas för enskilt ändamål. Den kommunövergripande översiktsplanen, som samtliga förvaltningar har att följa, anger att huvuddelen av stadsutvecklingen ska ske genom förtätning inom redan bebyggd stad. Förtätning i befintlig stad skapar utmaningar där ytor behöver utnyttjas optimalt och innovativt för att en god stadsutveckling ska kunna ske. Stadsbyggnadskontoret är av uppfattningen att nödvändig parkering i detta fall kan*

*behöva hänvisas till allmän platsmark om det ska vara möjligt att uppfylla översiktsplanens mål. Därmed anser stadsbyggnadskontoret att beskriven lösning för eventuell parkering på allmän platsmark är lämplig enligt detaljplaneförslaget. Enligt Plan- och bygglagen har stadsbyggnadskontoret den slutligt avgörande rollen att väga samman allmänna och enskilda intressen inom detaljplanen. Skrivningen står därmed kvar i planbeskrivningen med justering att hänvisning sker till allmän plats, inte direkt till Härds väg.*

**Miljönämnden**, diarienummer SBN-2018-1113-99:

Syftet med detaljplanen är att göra det möjligt att uppföra en förskola med plats för 80 barn. Bebyggelse ska anpassas till värdefulla befintliga träd och till platsens skala.

Miljönämnden är positiv till planförslaget.

*Miljönämndens ställningstagande*

Miljönämnden tillstyrker förslaget till detaljplan.

*Ärendet*

Stadsbyggnadsnämnden har översänt förslag till detaljplan för fastigheten Landskamreraren 5 och del av Landskamreraren 6. Miljönämnden har svarat på samrådshandlingarna i januari 2022 och påpekade då följande:

- Marken är inte tillräckligt utredd avseende föroreningar av mark och grundvatten, vilket uppges ska ske inför granskningsskedet.
- Det bör framgå av planbeskrivningen att även bullerskärmarnas grindar måste ha en bullerdämpande funktion, i enlighet med bullerutredningen.
- Plats för hantering av dagvatten och skyfall bör anges i plankarta och planbestämmelser.
- Flytt av träd bör undersökas som alternativ till fällning, för träd som är vitala nog att tåla flytt.

Miljönämnden anser att dessa synpunkter har beaktats.

*Miljönämndens yttrande*

Miljönämnden vill framföra synpunkter inom följande områden.

**Markföroreningar**

Miljönämnden delar stadsbyggnadskontorets bedömning att marken kan göras lämplig för planerat ändamål om vissa åtgärder vidtas. I plankartan framgår att markföroreningar ska vara avhjälpna innan startbesked ges.

Föroreningar överstigande Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning (KM) har påträffats inom planområdet, avseende PCB, zink och barium, vilket innebär att ett åtgärdsbehov finns. Miljönämnden utesluter inte heller att ytterligare föroreningar som kan innebära hälsorisker kan komma att påträffas med anledning av att fyllning med avfall bestående av byggnadsrester, plast och tegel har observerats.

Miljönämnden anser därför att kompletterande provtagningar krävs inför exploateringsskedet. Det hanteras i miljönämndens ärende MN-2021-6611.

*Stadsbyggnadskontorets kommentar:*

*Synpunkt kring markmiljö är noterat och hanteras vidare i byggprocessen.*

**Servicenämnden**, diarienummer SBN-2018-1113-100:

Servicenämndens arbetsutskott avstår från att yttra sig vidare i ärendet.

**Kulturnämnden - Malmö Muséer**, diarienummer SBN-2018-1113-92:

Ingen erinran.

**VA Syd - avfall**, diarienummer SBN-2018-1113-97:

VA Syd har haft en bra dialog med stadsbyggnadskontoret under framtagandet av detaljplaneförslaget, och avfallshanteringen är väl beskriven. För övrigt har VA Syd Avfall inte några synpunkter på förslaget till detaljplan.

**VA Syd – vatten och avlopp**, diarienummer SBN-2018-1113-91:

Ingen erinran.

**Kommunekologen, Malmö stad**, diarienummer SBN-2018-1113-94:

Planområdets mest skyddsvärda träd skyddas genom planbestämmelse och för dem gäller marklov för trädfällning. Utöver detta innebär planförslaget att stora delar av befintligt trädbestånd kan bevaras, både skyddade och icke-skyddade träd, vilket är positivt. Kommunekolog har deltagit under framtagandet av planförslaget och delar detaljplanens bedömning att den biotopskyddade allén med klotlönnar, samt några andra träd, kan tas ned till fördel för uppförandet av en skolbyggnad. Inga förändringar gällande träden ska ha gjorts i detaljplanen sedan samrådet. Tillförordnad kommunekolog bedömer därför att trädfrågan är nog utredd och instämmer med kommunekologens tidigare bedömning.

Planbeskrivningen innehåller nu ett stycke som informerar om artskyddsförordningen och skyldigheten att undersöka träden efter bon från fridlysta arter, till exempel fåglar och fladdermöss, samt att det kan krävas dispens från artskyddsförordningen om detta påträffas. Detta är mycket bra.

Fällning av träd får inte ske under fåglarnas häckningssäsong eller fladdermösssäsong på grund av risken att förstöra livsmiljöerna för dessa artgrupper. Denna period sträcker sig ungefär från mars till september.

*Stadsbyggnadskontorets kommentar:*

*Synpunkt kring tidpunkt för fällning är noterat och hanteras vidare i byggprocessen.*

**Tillgänglighetsrådgivaren, Malmö stad**, diarienummer SBN-2018-1113-88:

Vi ser positivt på föreslagen detaljplan. Angöring och parkering för rörelsehindrades fordon ska kunna ordnas inom 25 meter från en tillgänglig och användbar entré.

*Stadsbyggnadskontorets kommentar:*

*Synpunkt kring tillgänglig parkering har beaktats i planförslaget och hanteras vidare i byggprocessen.*

## **Övriga remissinstanser**

**Skanova (Telia company)**, diarienummer SBN-2018-1113-86:

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](mailto:skanova-remisser-malmo@teliacompany.com)

**E.ON (Energidistribution, Gasol, Biofor),** diarienummer SBN-2018-1113-96:

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

E.ON har idag inga anläggningar inom aktuellt område. Men området ligger inom E.ON Energidistribution ABs koncessionsområde så är det E.ON som leverera el till området. För information finns det en markkabel som är lokaliserad precis utanför den östra fastighetsgränsen.

Alla eventuella kostnader för flyttning och ombyggnation av E.ONs anläggningar bekostas av exploatören, vilket vi noterar finns upptaget i planbeskrivningen.

**Segeåns Vattendragsförbund och Vattenråd,** diarienummer SBN-2018-1113-91:

Segeåns Vattendragsförbund och Vattenråd vidhåller framförda synpunkter från samrådsskedet Segeåns Vattendragsförbund och Vattenråd, diarienummer SBN-2018-1113-64 och vill därutöver framföra följande synpunkter:

Dagvatten sägs ledas till ledningsnät och vidare till Risebergabäcken. Någon rening innan det släpps i recipienten Risebergabäcken för vidare transport till Segeå och havet nämns inte. Dagvatten är ett avloppsvatten och skall renas innan det når recipient. Därför bör rening ske i dammar, våtmarker eller liknande anläggning innan det leds till ledningsnätet eller släpps till Risebergabäcken.

*Stadsbyggnadskontorets kommentar:*

*Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att detaljplanens genomförande inte försämrar vattenstatusen i Sege å eller Malmö hamnområde. Bedömningen är vidare att detaljplanen inte försvårar att miljö kvalitetsnorm kan uppnås eftersom föreslagen markanvändning har begränsad påverkan på miljön. Stadsbyggnadskontoret ser därmed inte att det är befogat att kräva nya reningsfunktioner. Rening av dagvatten från Rosengård är en större fråga där ansvaret ligger hos VA Syd som VA-huvudman.*

**Sakägare enligt fastighetsförteckning samt övriga, ej sakägare**

Varken under samrådet eller under granskningstiden har några 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.

- Justering av illustrationer under rubrik 2.1 *Stadsbyggnadsidé och områdets disposition.*
- Ordning för planbestämmelser är justerad så att den överensstämmer med plankarta.
- Resonemang, riskbedömning och riskutredning har lagts till under rubrik 3.2 *Konsekvenser för miljö och hälsa - Risker och säkerhet* och 5.4 *Underlag till planarbetet.*

---

Stadsbyggnadskontoret

Daniela Duljan Krizanec  
Enhetschef

Julia Johansson Wollert  
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](mailto:region@skane.se)

#### **Skrivelse och utlåtande**

Segeåns Vattendragsförbund och  
Vattenråd

[christel.stromsholm@svedala.se](mailto:christel.stromsholm@svedala.se)

Naturskyddsföreningen

[malmö@naturskyddsforeningen.se](mailto:malmö@naturskyddsforeningen.se);  
[stadsplaneringsgruppen.nsfm@gmail.com](mailto:stadsplaneringsgruppen.nsfm@gmail.com)

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

Länsstyrelsen i Skåne län

[skane@lansstyrelsen.se](mailto:skane@lansstyrelsen.se)

(för prövning enligt 11 kap 10§ PBL)