



UTLÅTANDE EFTER GRANSKNING

Detaljplan för fastigheten Skruvmejseln 5 och del av fastigheten Tygelsjö 20:5 i Malmö

Innehållsförteckning

UTLÅTANDE EFTER GRANSKNING	1
Kapitel 1 - Inledning	2
Hur granskningen bedrivits.....	2
Kapitel 2 - Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstaganden	3
Myndigheter.....	3
Kommunala och regionala organ	4
Övriga remissinstanser.....	6
Sakägare enligt fastighetsförteckning	7
Övriga berörda	7
Kapitel 3 – Justeringar efter granskning.....	8
Sändlista före antagande	9
Sändlista efter antagande	10

Kapitel 1 - Inledning

Hur granskningen bedrivits

Granskningstiden var 26 april – 26 maj 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-2020-604-80:

Risk för översvämning

För att förhindra att regnmängder, som inte omfattas av kommunalt ansvar för dagvatten, skadar bebyggelse behöver reglering ske med stöd av 4 kap. 12§ punkt 1 PBL och/eller 4 kap. 14§ punkt 4 PBL. Enligt planbeskrivningen redogörs för att *"I plankartan har en bestämmelse införts om att minst 135 kubikmeter skyfallsvatten ska fördröjas inom planområdet"*. Länsstyrelsen konstaterar att plankartan enbart reglerats med 4 kap. 12§ punkt 1 PBL och bedömer att risk för översvämning inte är avhjälpt då åtgärd inte går att följa upp och säkerställa i efterföljande prövning. **(1)**

Samordning mellan kommuner

Länsstyrelsen ser behov av att kommunen hör Vellinge kommun inom detaljprocessens ramar för att klara av den mellankommunala samordningen. Av Vellinges samrådsyttrande på Malmös översiktsplan framgår att det att Vellinge kommun önskar att stråk för spårburen trafik finns med på den översiktliga kartan. Kommunen bemöter länsstyrelsens synpunkter från samrådsskedet med *"I övrigt avser yttrandet en samordning mellan Malmö stad och Vellinge kommun i arbetet med översiktsplanerna för respektive kommun och hanteras därför inte i den här processen"*. Då Vellinge kommun haft synpunkter på Malmös nu gällande översiktsplan specifikt gällande kollektivtrafik som kopplar an till aktuellt planområde bör frågan hanteras i denna detaljplan. Malmös framtagande av en ny översiktsplan som ännu ej antagen. Detaljplaneprocessen behöver formellt förhålla sig till den gällande översiktsplanen från 2018. Länsstyrelsen förutsätter att detta görs då kommunen enligt 2 kap. 3§ PBL ska planlägga sin mark med hänsyn till mellankommunala och regionala förhållanden. Länsstyrelsen ser behov av att särskilt samordna frågor gällande trafikanslutningar. Länsstyrelsen menar att föreslagen exploatering kan innebära att regleringen av sådana frågor om användning av mark- och vattenområden som angår flera kommuner inte samordnas på ett lämpligt sätt och kan därför komma att ingripa vid sin tillsyn enligt kap 10-11 §§. **(2)**

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

1. Planbestämmelsen avseende fördröjning av skyfallsvatten har kompletterats med bestämmelse om villkor för startbesked.

*2. Samordning har skett med Vellinge kommun. Ett mellankommunalt samordningsmöte hölls den 22:e augusti 2023. Därefter skickades planhandlingarna till Vellinge kommun för remiss. Vellinge kommuns syn på frågan återges i sin helhet under rubriken **Kommunala och regionala organ** nedan. Malmö kommuns översiktsplan har därefter antagits av kommunfullmäktige och beslutet har vunnit laga kraft. I Malmös översiktsplan (2023) löper inte längre ett kollektivtrafikreservat genom planområdet.*

Kommunala och regionala organ

Vellinge kommun, diarienummer SBN-2020-604-96:

Vellinge kommun anser att det finns betydande risk att förslaget får för kommunen oönskade konsekvenser för framtida spårburen trafik mellan Malmö och Falsterbonäset. Den föreslagna nya sträckningen innebär en trafikalt sämre lösning för spårväg. Då spårburen trafik, inte buss, är huvudalternativet för Vellinge kommun och stråket potentiellt berör ca 30 000 invånare i kommunen är detta en fråga av mellankommunal vikt.

Översiktlig planering handlar ofta om att inte begränsa framtida beslutsfattande i för hög utsträckning då många av de projekt och visioner som finns i översiktsplanen saknar investerings- och/eller genomförandebeslut. Det är därför angeläget att kortsiktiga vinster för allmänna eller enskilda intressen inom ramen för ett detaljplanearbete inte får styra de beslut om långsiktiga allmänna intressen som hanteras i den översiktliga planeringen. Detaljplaneförslaget, så som det är utformat, kan innebära konsekvenser för den översiktliga planeringen i både Malmö och Vellinge kommuner. Förändringar av korridorerna för kollektivtrafikstråket Malmö- Falsterbonäset bör behandlas i den översiktliga planeringen innan de får genomslag i detaljplaneringen.

Vellinge kommun anser slutligen att frågan hittills inte har samordnats på lämpligt sätt. Vellinge kommun vill ha fortsatt dialog i ärendet.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Stadsbyggnadskontoret har utrett två alternativ till föreslagna sträckningar för framtida kollektivtrafikreservat. Utgångspunkten för utredningen har varit att ansluta till Vellinge kommun på samma sätt som tidigare och inte utesluta några kollektivtrafikslag. Utredningen har alltså tagit höjd för både buss och spårväg. Stadsbyggnadskontoret har förordat alternativet som går i Tygelsjövägens sträckning, i stället för genom planområdet för föreliggande detaljplan. Stadsbyggnadskontoret har bedömt att det fortsatt är möjligt att ansluta till Vellinge kommun med spårbunden kollektivtrafik.

Förändringen arbetades in i den då pågående översynen av Malmös översiktsplan. Översiktsplanen antogs av kommunfullmäktige den 28 september 2023. Beslutet om att anta översiktsplanen har runnit laga kraft. Planhandlingarna för föreliggande detaljplan har bearbetats för att stämma överens med den nu gällande översiktsplanen.

Tekniska nämnden, diarienummer SBN-2020-604-85:

Fastighets- och gatukontoret och tekniska nämnden har i såväl Startblocket som i Samrådet framfört vikten av nya gång- och cykelkopplingar till centrumet på andra sidan Tygelsjövägen samt mot bostadsområdet i öster och att detta måste utredas.

Fastighets- och gatukontoret vidhåller tidigare synpunkt även i granskningsskedet. Gång- och cykelkopplingarna måste ses i en större helhet och utredas inom ramen för aktuell plan, så att planen inte omöjliggör en eventuell övergång och cykelkopplingar i framtiden. Det kan handla om en mindre justering eller att rätt ytor behöver säkerställas.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Stadsbyggnadskontoret bedömer att det inte är möjligt att anordna en gång- och cykelväg genom planområdet. Detaljplanen kommer därför inte revideras. Stadsbyggnadskontoret delar däremot Tekniska nämndens bedömning att en övergång över Tygelsjövägen är nödvändig och deltar gärna i ett sådant arbete.

Miljönämnden, diarienummer SBN-2020-604-87:

Markföroreningar

Miljönämnden anser att det material som redovisats i samband med framtagandet med detaljplanen påvisar att marken kan göras lämplig för planerad markanvändning.

Föroreningar i byggnad med rivningsförbud

I planbeskrivningen framgår att inför planerad ombyggnation har en materialinventering och provtagning av byggnadsmaterial genomförts i magasinsbyggnaden (Miljöfirman konsult Sverige AB, daterad 2023-04-03). Vid inventeringen påträffades byggnadsmaterial som innehåller ämnen som vid rivning behöver hanteras som farligt avfall.

Materialinventeringen har dock inte lämnats in till miljöförvaltningen för granskning.

Därför kan inte miljöförvaltningen uttala sig om den uppfyller de krav (utifrån verksamhetshistoriken med mera) som kan ställas på en sådan som grund för bedömning om byggnaden kan göras lämplig för planerat ändamål.

Miljönämnden anser således att det är oklart om underlaget för att bedöma byggnadens lämplighet för ändamålet i enlighet med 2 kap. 5§ 1p. PBL är tillräckligt. Miljönämnden anser dock att sådan information kan behandlas senare inför bygglovsskedet.

Eftersom byggnaden har belagts med rivningsförbud är det viktigt att det säkerställs att byggnaden kan göras lämplig för planerat ändamål enligt detaljplanen och att denna bedömning görs utifrån ett tillräckligt underlag. Denna bedömning åligger dock stadsbyggnadskontoret. Om kostnader för avhjälpandeåtgärder i praktiken omöjliggör utnyttjandet av byggrätterna denna detaljplan garanterar kan ett skadeståndsansvar åläggas kommunen enligt 14 kap. PBL.

Dagvatten och skyfall

Miljönämnden anser att dagvatten- och skyfallsutredning som tagits fram av Sigma Civil AB (daterad 2023-02-27) i samband med detaljplanen visar att det är möjligt att hantera dagvatten inom planområdet.

Miljöförvaltningen vill informera om att anläggandet av dagvattenanordningar kan vara anmälningspliktigt enligt 9 kap miljöbalken samt förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd och ska därför anmälas till miljöförvaltningen i god tid innan anläggandet påbörjas.

Att leda bort grundvatten tillfälligt under byggnation eller kontinuerligt från undermarksbyggen kan vara en vattenverksamhet enligt 11 kap. 3 § miljöbalken, som kan kräva en anmälan till länsstyrelsen eller tillstånd från mark- och miljödomstolen.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Stadsbyggnadskontoret bedömer att utredningen avseende föroreningar i byggnadsmaterial är tillräckligt omfattande för att bedöma att byggnaden kan byggas om till planerade ändamål.

Fastighetsägaren har ombetts skicka in utredningen till miljöförvaltningen. Utredningen finns också att tillgå på stadsbyggnadskontoret. Fastighetsägarna har tagit del av Miljönämndens yttrande och därmed också de upplysningar miljönämnden har lämnat i sitt yttrande.

VA Syd - avfall, diarienummer SBN-2020-604-84:

Texten rörande renhållningsordningen under rubriken 2.5 Teknisk försörjning Avfallshantering behöver fortfarande ändras till: Avfallshanteringen ska lösas i enlighet med gällande renhållningsordning.

I övrigt har VA SYD Avfall inga synpunkter utöver de som framfördes i samrådsskedet.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Texten i planbeskrivningen har ändrats.

VA Syd – vatten och avlopp, diarienummer SBN-2020-604-79:

VA Syd har tagit del av granskningshandlingarna och har inget övrigt att erinra mot planförslaget.

Kommunekologen, Malmö stad, diarienummer SBN-2020-604-71:

Tillförordnad har inga synpunkter gällande rubricerat ärende.

Övriga remissinstanser

Tele 2 AB, diarienummer SBN-2020-604-77:

Tele 2 har inget att erinra.

E.ON (Energidistribution, Gasol, Biofor), diarienummer SBN-2020-604-86:

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

Postnord, diarienummer SBN-2020-604-76:

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 och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor och radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

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

Under granskningstiden har inga skriftliga synpunkter kommit in från sakägare.

Övriga berörda

Villaägarna Tygelsjö/ V Klagstorp diarienummer SBN-2020-604-82:

Villaägarna Tygelsjö/Västra Klagstorp ser positivt på kompletterande bebyggelse i byn.

Vi noterar att angoringsvägen dels ansluter Tygelsjövägen i en tämligen sned vinkel samt att det nu bildas två förskjutna trevägsskäl (med Rödklintsgatan). Avståndet mellan de anslutande vägarna är för kort för att effekten av förskjutningen ska vara positiv. I detta fall förefaller en fyrvägskorsning lämpligare, dvs mitt för Rödklintsgatan. **(1)**

Den sneda vinkeln kan försvåra längre transporter som tex sopbil. Körspåren behöver kontrolleras för längre fordon som svänger söderut från det nya kvarteret. **(2)**

Vidare har vi redan tidigare noterat bristen på säker gång passage över Tygelsjövägen. Detta har aktualiserats sedan Ica flyttade i höstas och en stor mängd boende har påtalat denna brist.

Anläggandet av ytterligare bostäder öster om Tygelsjövägen förstärker detta behov av en eller möjligen flera säkra gångpassager. **(3)**

Vi noterar även att beteckningen h_1 och h_2 saknar koppling till omgivande marknivå då plushöjder saknas i sin helhet på plankartan. Detta bör kompletteras för att säkerställa byggnadernas faktiska höjd över omgivande mark. **(4)**

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

- 1. Angöringsvägen inom detaljplanen nyttjar en befintlig utfart till Tygelsjövägen. Anslutningen till Tygelsjövägen bedöms vara trafiksäker även efter detaljplanens genomförande.*
- 2. Körspårssimuleringar har genomförts med större fordon än sopbilar. Körspårssimuleringen visar att det är möjligt att angöra planområdet trots vinkeln. Detta gäller även fordon som färdas norrut på Tygelsjövägen och ska angöra planområdet.*
- 3. Stadsbyggnadskontoret delar Villaägarna Tygelsjö/V Klagstorps bedömning. Trafiksäkra passager över Tygelsjövägen behövs för att förbättra kopplingen mellan östra och västra delen av Tygelsjö. Eftersom Tygelsjövägen är en befintlig väg, att behovet av trafiksäkra kopplingar finns redan idag och inte är ett problem som uppstår som en konsekvens av föreliggande detaljplan, anser Stadsbyggnadskontoret att detta är en fråga för Fastighets- och gatukontoret som ansvarar för gatorna i Tygelsjö. Synpunkten har delgetts fastighets- och gatukontoret.*
- 4. Nockhöjd som regleras i plankartan mäts från medelnivån från markplanet upp till yttertaketets högsta del. Skillnaderna i markhöjder inom planområdet är mycket små. Vid genomförandet av detaljplanen är det troligt att vissa mindre justeringar kommer att genomföras för att leda dagvatten rätt. De justeringar av markhöjder som kan bli aktuella bedöms inte påverka planerade byggnaders omgivningspåverkan i en utsträckning som motiverar en reglering av byggnadens höjd i förhållande till nollplanet.*

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

Korsmarken har fått en ny lydelse: *Marken får endast förses med skärmtak, komplementbyggnader och andra anläggningar än byggnader.*

Skyddsbestämmelse angående skyfall har fått ny lydelse: *Inom planområdet ska minst 90 kubikmeter skyfallsvatten fördröjas*

Villkors för startbesked avseende markföroreningar har fått ny lydelse: *Startbesked får inte ges för byggnation av bostäder eller ombyggnation till bostäder och centrumverksamhet förrän markföroreningar har avhjälpats.*

En ny egenskapsbestämmelse har införts i egenskapsområdet för radhus: *a₁- Startbesked får inte ges för byggnad förrän åtgärder för fördröjning av minst 90 kubikmeter skyfallsvatten har kommit till stånd.*

Planbeskrivning

Texten under rubriken **2.7 Planbestämmelser** har uppdaterats i enlighet med förändring som gjorts på plankartan.

En ny översiktsplan för Malmö antogs efter granskningsskedet av detaljplanen. Planbeskrivningen har uppdaterats för att stämma överens med den nu gällande översiktsplanen (2023).

Mindre redaktionella ändringar har gjorts genomgående i planbeskrivningen.

Stadsbyggnadskontoret

Kristoffer Widestam
Enhetschef

Dennis Bengtsson
Planhandläggare

Sändlista före antagande

Skrivelse och utlåtande

Villaägarna Tygelsjö/V Klagstorp

mikael@kanaryd.se

Vellinge Kommun

vellinge.kommun@vellinge.se

Sändlista efter antagande

Protokollsutdrag, utlåtande och överklagandeanvisning

Villaägarna Tygelsjö/V Klagstorp	mikael@kanaryd.se
Vellinge kommun	vellinge.kommun@vellinge.se
Region Skåne	region@skane.se

Protokollsutdrag, utlåtande, överklagandeanvisning och planhandlingar

Länsstyrelsen i Skåne län	skane@lansstyrelsen.se
---------------------------	------------------------

(för prövning enligt 11 kap 10§ PBL)