



GRANSKNINGSHANDLING

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för del av fastigheterna Dekanen 1 och Järnvägen 1:1 i
Rådman svången i Malmö

Innehållsförteckning

Kapitel 1 – Inledning	2
Hur samrådet bedrivits.....	2
Kapitel 2 – Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstaganden	3
Myndigheter	3
Kommunala och regionala organ.....	6
Övriga remissinstanser	7
Kapitel 3 – Sammanfattning av ändringar efter samrådet	11
Plankarta.....	11
Planbeskrivning.....	11

Kapitel 1 – Inledning

Hur samrådet bedrivits

Stadsbyggnadsnämnden tog beslut om samråd den 23 oktober 2025.

Samrådstiden var 3 november – 1 december 2025. Planförslaget skickades för samråd till remissinstanser och sakägare. Planförslaget var tillgängligt för kännedom via 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-2024-790-34:

Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen

För området gäller Översiktsplan för Malmö 2023. Planhandlingarna anger att planområdet är utpekad som befintlig blandad stad. Av länsstyrelsens granskningsyttrande framgår att frågan om påverkan på riksintresse för kommunikationer kvarstår att följa upp i kommande planering och att det vid planering av ny bebyggelse ovanpå eller i närheten av Citytunneln är viktigt att dialog förs med Trafikverket i tidigt skede. Kommunen bedömer att detaljplaneförslaget överensstämmer med översiktsplanen enligt 4 kap. 33 § p.5 PBL. Planhandlingarna redovisar inte om kommunens översiktsplan är aktuell.

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Följande synpunkter har koppling till länsstyrelsens prövningsgrunder enligt 11 kap. plan- och bygglagen.

Riksintresse Kommunikationer 3 kap. 8 § MB

Planområdet omfattar delar av järnvägen, Citytunneln, och tillhörande järnvägsstation, som är utpekad som riksintresse för kommunikationer enligt 3 kap. 8 § miljöbalken. Områden som är av riksintresse för kommunikationer ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten eller nyttjandet av anläggningen. Länsstyrelsen menar att planförslaget behöver förtydligas och kompletteras för att säkerställa att det inte riskerar att påverka järnvägsanläggningen, och därmed riksintresset, negativt. Det kan exempelvis vara åtgärder som strider mot servitutet för järnvägstunneln eller riskerar att påverka järnvägsanläggningen negativt. Länsstyrelsen förutsätter att kommunen för vidare dialog med Trafikverket i ärendet.

Länsstyrelsen anser vidare att utbredning för bestämmelse t₂ behöver utökas så att hela området inom detaljplanen som ingår i officiärservitutet för Citytunnel, 1280 K-17/2005, omfattas. Vidare menar länsstyrelsen att definitionen av ”lätt konstruktion” i bestämmelsen ö₁ bör förtydligas och preciseras i planhandlingarna. Bestämmelsen behöver även omfatta den underjordiska järnvägstunneln och inte enbart järnvägsstationen, såsom det är formulerat nu. **(1)**

Människors hälsa – markföroreningar

Av planbeskrivningen framgår att miljöförvaltningen inte har någon kännedom om föroreningssituationen inom området men att föroreningar som överskred riktvärden för mindre känslig markanvändning har påträffats och sanerats norr om planområdet. Länsstyrelsen konstaterar att frågan om markföroreningar inte har utretts och redovisats tillfredsställande. Kommunen behöver bedöma huruvida markföroreningar kan utgöra risk för människors hälsa eller säkerhet vid planerad markanvändning, lämpligen utifrån en historisk inventering av planområdet. Om den historiska inventeringen indikerar att det finns en sannolikhet för föroreningar i mark eller grundvatten som skulle kunna utföra en risk för människors hälsa eller säkerhet, ska området undersökas genom en miljöteknisk markundersökning. **(2)**

Länsstyrelsens rådgivning

Följande synpunkter har koppling till Länsstyrelsens rådgivningsuppdrag enligt 5 kap. plan- och bygglagen.

Planteknik

Redovisning av ställningstagandet av översiktsplanens aktualitet gäller för alla detaljplaner som påbörjats efter den 11 september 2024. Länsstyrelsen rekommenderar kommunen att förtydliga sin bedömning i planbeskrivningen. Länsstyrelsen kan av planhandlingarna inte utläsa att kommunen beskrivit vilket förfarande detaljplanen handläggs med, detta behöver kompletteras.

(3)

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen gör bedömningen att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap. miljöbalken. Utifrån aktuellt underlag delar länsstyrelsen kommunens bedömning att ett genomförande av planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap. miljöbalken. (4)

Länsstyrelsens bedömning

Förutsatt att planhandlingarna kompletteras gällande riksintresse för kommunikationer och markföreningar enligt ovan har inte länsstyrelsen några synpunkter utifrån 11 kap. 10–11 §§ PBL. (5)

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

1. Planhandlingarna har kompletterats och justerats i enlighet med yttrandet samt i dialog med Trafikverket. Se även stadsbyggnadskontorets kommentarer till Trafikverkets samrådsyttrande nedan.
2. Planförslaget innebär ingen väsentligt ändrad eller ny markanvändning utan syftar till att bekräfta befintliga förhållanden. Inom ramen för planarbetet har stadsbyggnadskontoret, i samråd med miljöförvaltningen, bedömt planområdet utifrån känd markanvändningshistorik samt planens begränsade omfattning. Planområdet bedöms inte uppvisa sådana indikationer på tidigare verksamheter eller markpåverkan att en historisk inventering eller miljöteknisk markundersökning bedöms nödvändig i detta skede. Bedömningen grundas även på att planerad markanvändning inte medför känsligare användning än befintlig. Om markarbeten aktualiseras i framtiden ska dessa hanteras i enlighet med gällande lagstiftning, vilket innebär att krav på undersökning och eventuell sanering aktualiseras vid behov. Ovanstående bedömning och krav avseende hantering av eventuella framtida markarbeten har förtydligats i planhandlingarna.
3. Planhandlingarna har justerats i enlighet med yttrandet.
4. Yttrandet är noterat.
5. Se stadsbyggnadskontorets kommentarer i punkt 1 och 2 ovan.

Kommunala lantmäterimyndigheten Malmö stad, diarienummer SBN-2024-790-31:

Plankarta

Generell input gällande plankartor är att de gränser (plan-/användning/egenskapsgräns) som följer olika objekt, där ska objektet hålla hög kvalitet. Det är svårt att se exakt vad plangränsen följer men exempelvis i norr ser det ut som det finns ett staket, ska plangränsen följa staketet så behöver staketet vara inmätt. Se över de olika gränserna i plankartan och vad de följer.

Konsekvenser

Inom planområdet finns en fastighetsindelingsbestämmelse, akt 31D, som omfattar delar av Dekanen 1. Enligt planbeskrivningen ska den upphävas inom planområdet vilket innebär att

ytterligare en del av fastighetsindelningsbestämmelsen upphävs. Eftersom en fastighetsindelningsbestämmelse måste följas vid fastighetsbildning (avstyckningar med mera) kommer det fortsatt att vara en juridisk osäkerhet angående vad som gäller för den del av Dekanen 1 där fastighetsindelningsbestämmelsen inte är upphävd. Lantmäterimyndigheten anser därför att planområdet bör utvidgas till att omfatta hela Dekanen 1 så att hela fastighetsindelningsbestämmelsen upphävs.

Rättigheter

Angående rättighet 17/2005.6, det är 17/2005.6.1 som är rättigheten gällande tunnelområde.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Stadsbyggnadskontoret bedömer att de olika plankänserna är konstruerade med hög kvalitet och utgår från befintliga markförhållanden samt övriga relevanta administrativa gränser. Synpunkten avseende fastighetsindelningsbestämmelsen är noterad men bedöms inte motivera någon utvidgning av planområdet eller förändringar av plankarten. I övrigt är påtalad rättighetsnummer justerad i planbeskrivningen.

Trafikverket, diarienummer SBN-2024-790-32:

Riksintressen

Öresundsbanan, i detta fall Citytunneln och Triangeln station, är utpekad som riksintresse för kommunikationer enligt 3 kap 8 § miljöbalken. Områden som är av riksintresse för kommunikationer ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten eller nyttjandet av anläggningen.

Järnväg

Planområdet omfattar delar av järnvägen, Citytunnel, och tillhörande järnvägsstation. Trafikverkets järnvägsfastighet Järnvägen 1:1, som går under mark, ingår i detaljplanen. Trafikverket anser att detaljplanen behöver förtydligas och kompletteras med bestämmelser för att säkerställa att framtida utbyggnader på platsen inte riskerar att påverka järnvägsanläggningen och därmed riksintresset negativt. **(1)**

Bestämmelse t_2 har begränsad utbredning i plankarten. Trafikverket anser att bestämmelsen ska utökas till att omfatta hela området som ingår i officialservitutet för Citytunnel, 1280 K-17/2005, inom detaljplanen för att tydliggöra rättigheten i planen. **(2)**

Även definitionen av ”lätt konstruktion” i bestämmelsen $ö_1$ bör med fördel förtydligas och preciseras i planhandlingarna. Bestämmelsen ska även kompletteras med att omfatta den underjordiska järnvägstunneln och inte enbart järnvägsstationen, såsom det är formulerat nu. **(3)**

Bedömningen av grundläggningen, laster och påverkan på järnvägen behöver göras från fall till fall. Trafikverket ser därför det som viktigt att detaljplanen omfattas av utökad lovplikt samt att det tydliggörs att inga åtgärder får vidtas som strider mot servitutet för järnvägstunneln eller riskerar att påverka järnvägsanläggningen negativt. **(4)**

Vid eventuell byggnation i framtiden är det viktigt, utöver krav i servitutet, att riktlinjerna i TDOK2020:0256 efterföljs. **(5)**

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

1. Planhandlingarna har justerats i enlighet med yttrandet, se kommentarerna 2–5.
2. Planbestämmelsen t_2 har justerats i enlighet med yttrandet.
3. Planhandlingarna och planbestämmelsen har justerats i enlighet med yttrandet.

4. Plankartan har justerats med utökad lovplikt för mark och byggnader i enlighet med yttrandet. Vidare har motiven till bestämmelserna förtydligats i planbeskrivningen, där det klargörs att inga åtgärder får vidtas som strider mot servitutet för järnvägstunneln eller som riskerar att påverka järnvägsanläggningen negativt.
5. Yttrandet är noterat och planhandlingarna har kompletterats med påtalad information.

Kommunala och regionala organ

Tekniska nämnden, diarienummer SBN-2024-790-41:

Indexeringen av C i plankartan innebär en svårighet för tekniska nämnden, som fastighetsägare, att hitta hyresgäster till byggnaderna.

Nuvarande hyresgäst är ett café och bedömningen görs att denna verksamhet inte skulle klara att konkurrera med ytterligare ett café på platsen. Detta innebär att förvaltningen behöver hyra ut den tomma lokalen till cykelbutik/verkstad vilket bedöms som svårt då liknande verksamhet tidigare har gått i konkurs.

Risken med en indexering i detaljplanen är att byggnaderna står utan hyresgäster, vilket gör att platsen upplevs otrygg. En del av grunduppdraget för fastighets- och gatukontoret är att aktivera allmän platsmark vilket blir svårt att göra med den föreslagna indexeringen. Det är av stor vikt för tekniska nämnden som fastighetsägare att indexeringen tas bort och att det endast anges C i plankartan.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Stadsbyggnadskontoret vill upplysa tekniska nämnden om att fastighets- och gatukontoret har ansökt om aktuell detaljplan i syfte att bekräfta befintlig markanvändning inom planområdet. Ansökan om detaljplanen sker mot bakgrund av att det tidsbegränsade bygglövet för verksamheterna inom planområdet upphör sommaren 2026. Fastighets- och gatukontoret har även deltagit i framtagandet av planhandlingarna.

Ur ett långsiktigt stadsbyggnadsperspektiv bedöms platsen ha stor strategisk betydelse, med potential för effektivare markutnyttjande och vidare utveckling. Att planera för centrumändamål utan begränsning i detta skede innebär en alltför bred markanvändning som inte bedöms vara förenlig med planens syfte eller platsens förutsättningar. Med hänsyn till ovanstående har den föreslagna regleringen av centrumändamålet breddats för att även möjliggöra annan verksamhet riktad till allmänheten, samtidigt som det geografiskt har begränsats till den södra delen med de två befintliga byggnaderna ovan mark.

I övrigt utgör den vakanta lokalen som berörs i yttrandet en mycket begränsad del av den totala bebyggelsen inom planområdet. Lokalen får användas för samtliga användningar som detaljplanen medger. Planförslaget bedöms vidare inte begränsa möjligheterna att aktivera allmän plats. De aktuella byggnaderna inom planområdet har publika entréer som vänder sig mot kvartersmark i söder. Närmaste allmänna plats utgörs av Kapellgatan i öster.

Miljönämnden, diarienummer SBN-2024-790-42:

Miljönämnden tillstyrker förslaget till detaljplan men har synpunkter avseende markföroreningar. Miljönämnden instämmer i stort med formuleringen i planbeskrivningen, men anser att det bör förtydligas att marken bör undersökas för potentiella föroreningar om grävarbeten behöver genomföras inom planområdet.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Planbeskrivningen har reviderats i enlighet med yttrandet.

Kulturnämnden - Malmö Muséer, diarienummer SBN-2024-790-40:

Kulturnämnden har i sak inga synpunkter, utan delar stadsbyggnadskontorets bedömning om behovet av att bekräfta befintliga centrumfunktioner på platsen. Kulturnämnden anser dock att platsen har stor strategisk betydelse för staden och att det på längre sikt bör tas ett helhetsgrepp som innefattar platsens potential och behov.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Stadsbyggnadskontoret delar kulturnämndens syn, vilket också framgår av planbeskrivningen.

Funktionsstödsförvaltningen, diarienummer SBN-2024-790-39:

Inga invändningar.

VA Syd - Avfall, diarienummer SBN-2024-790-35:

Under rubriken *Teknisk infrastruktur* föreslås texten som rör avfallshantering ändras till Avfallshanteringen ska ske i enlighet med gällande renhållningsordning för Burlövs kommun och Malmö stad.

I övrigt har VA Syd Avfall inga synpunkter på samrådsförslaget.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Planbeskrivningen har reviderats i enlighet med yttrandet.

VA Syd – Projekt & Teknik, diarienummer SBN-2024-790-38:

Inga invändningar.

Räddningstjänsten Syd, diarienummer SBN-2024-790-37:

Inga invändningar.

Tillgänglighetsrådgivaren, Malmö stad, diarienummer SBN-2024-790-22:

Inga invändningar.

Övriga remissinstanser

Skanova Access AB, diarienummer SBN-2024-790-23:

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet.

Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

Skanova önskar i ett tidigt skede medverka i planarbetet när detaljplanarbete påbörjas och kallas till samrådsmöten för det aktuella området för att kunna samordna nya ledningar.

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.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Yttrandet är noterat.

Tele 2 AB, diarienummer SBN-2024-790-29:

Inga invändningar.

E.ON Energidistribution AB, diarienummer SBN-2024-790-28:

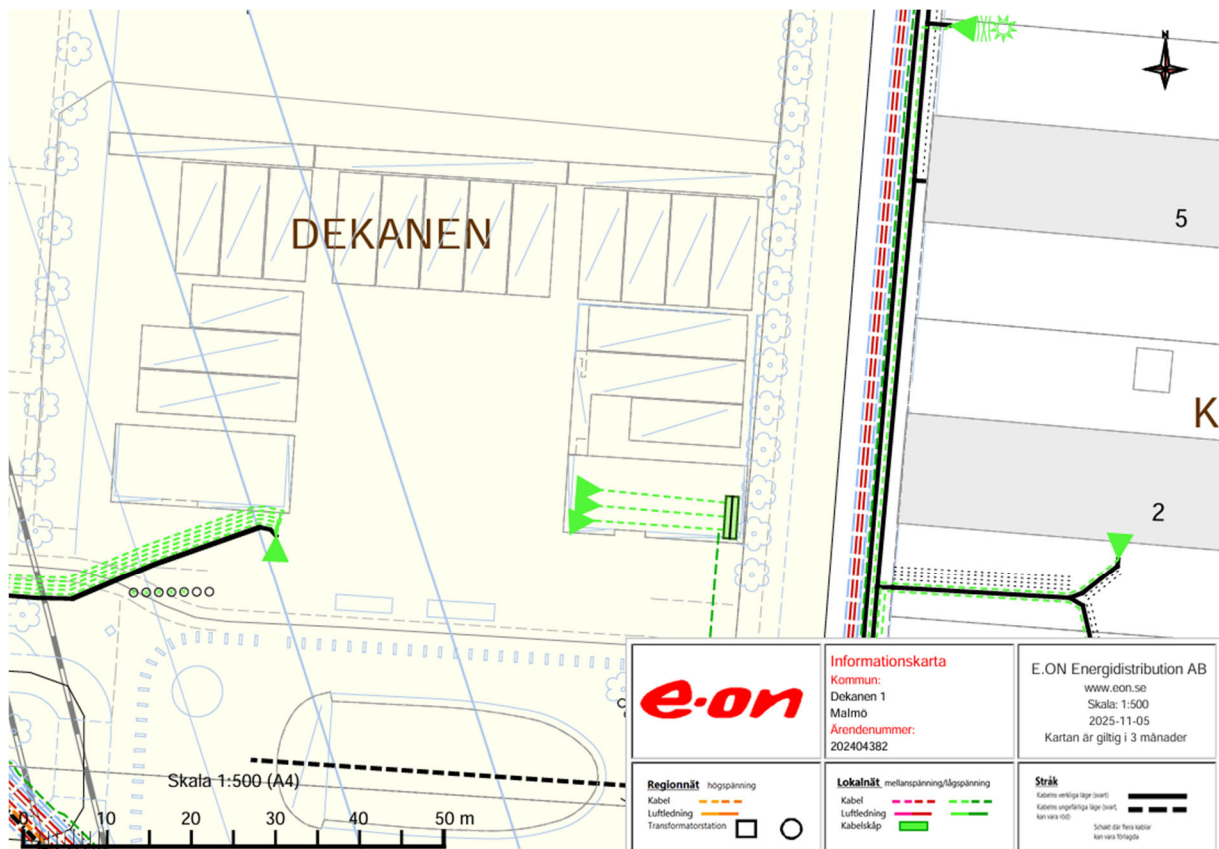
E.ON Energidistribution AB (E.ON) har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende och har följande synpunkter.

E.ON har markförlagda kablar som blir berörda av planområdet, se bifogad karta.

Kablarnas läge måste säkerställas innan markarbete påbörjas. Kabelvisning beställs kostnadsfritt i fält via ledningskollen.se eller via vår hemsida.

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.

Eventuella kostnader i samband med planens genomförande så som flyttningar eller ändringar av våra befintliga anläggningar bekostas av exploitören, vilket bör framgå av genomförandebeskrivningen.



Bifogad karta till yttrandet med E.ON:s elnät.

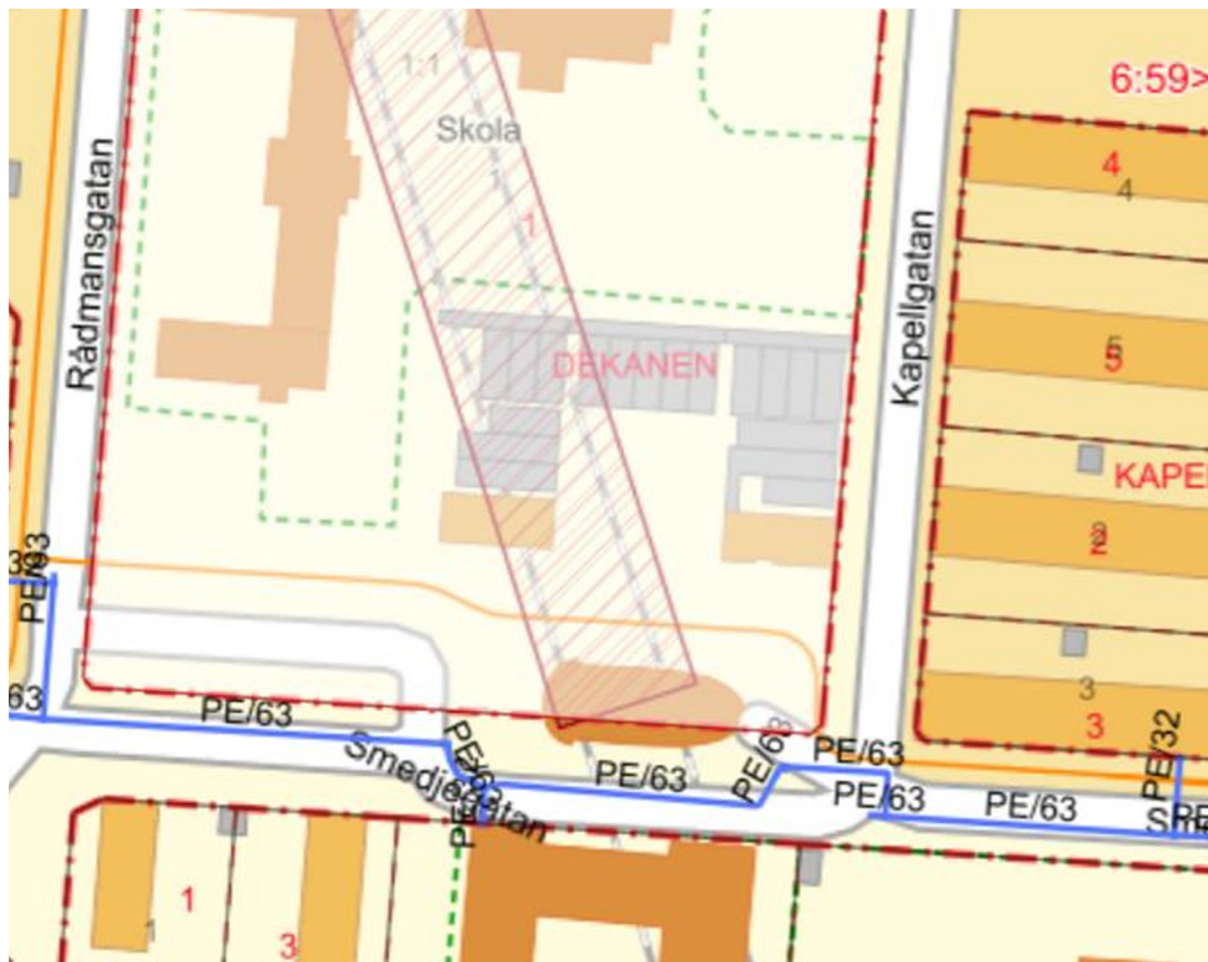
Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Yttrandet är noterat.

Nordion Energi, diarienummer SBN-2024-790-26:

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

Weum Gas har distributionsledningar för gas i närområdet, se figur nedan.



Bifogad karta till yttrandet med Nordion Energis ledningar.

För ledningsvisning hänvisar vi till www.ledningskollen.se, som redovisar med kartunderlag och dxf-fil om arbete sker i närheten av gasledningen och flytt av våra ledningar ska genomföras.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Yttrandet är noterat.

E.ON Energiinfrastruktur AB, diarienummer SBN-2024-790-30:

Inga invändningar.

PostNord, diarienummer SBN-2024-790-27:

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 i anslutning till entrén. Färdvägen till postanordningen ska vara öppen och farbar året runt för valt fordon, samt ges möjlighet att vända.

Kontakta PostNord i god tid för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation eller annan förändring gällande befintlig alt ny infrastruktur.

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 väsentliga ändringar gjorts i planhandlingarna:

Plankarta

- Markanvändningen för centrumändamål har breddats för att även möjliggöra annan verksamhet riktad till allmänheten, samtidigt som den geografiskt har begränsats till den södra delen.
- Planbestämmelsen om markreservat för allmännyttiga ändamål har utökats i geografisk omfattning.
- Planbestämmelsen om begränsning av markens utnyttjande har förtydligats så att den även omfattar den underjordiska järnvägstunneln.
- Lovplikten för mark och byggnader har utökats för att möjliggöra prövning av åtgärder och säkerställa att järnvägsanläggningen inte påverkas negativt.

Planbeskrivning

- Planhandlingarna har kompletterats och justerats för att tydliggöra och säkerställa riksintresset för kommunikationer.
- Definitionen av ”lätt konstruktion” i planbestämmelsen om begränsning av markens utnyttjande har preciserats.
- Det har förtydligats att åtgärder inte får strida mot servitutet för järnvägstunneln eller påverka järnvägsanläggningen negativt samt att Trafikverkets tekniska krav ska beaktas vid framtida byggnation.
- Rättighetsnumret för tunnelområdet har korrigerats till 17/2005.6.1.
- Planhandlingarna har kompletterats med bedömning och hantering av eventuella framtida markarbeten.
- Redovisningen av ställningstagandet till översiktsplanens aktualitet samt detaljplanens planförfarande har kompletterats.

Stadsbyggnadskontoret

Daniel Svanfelt

Enhetschef

Joel Hedin

Planhandläggare