



GRANSKNINGSHANDLING

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Ändring av detaljplan för fastigheten Asker 3 i Ribersborg i Malmö

Kapitel 1 – Inledning

Hur samrådet bedrivits

Samrådstiden var 2 december 2024 till 10 januari 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-2023-385-29:

Länsstyrelsens rådgivning

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

Råd om planteknik

Länsstyrelsen kan konstatera kommunen har valt att inte ha någon plankarta till denna ändring av detaljplan. Då ändringen omfattar bestämmelser i plankartan behöver ändringen redovisas i gällande plankarta.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen gör bedömningen att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap. MB.

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.

Länsstyrelsens bedömning

Länsstyrelsen har med de aktuella planhandlingarna och nuvarande information inte några synpunkter på planförslaget utifrån 11 kap. 10–11 §§ PBL.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Planändringen bedöms inte behöva kompletteras med en plankarta. Detta eftersom de ändringar som föreslås berör planbestämmelser och ytor som redan är avgränsade av gällande plangränser inom den aktuella fastigheten. Planbeskrivningen bedöms vara tillräcklig för att tydliggöra föreslagna ändringar.

Kommunala lantmäterimyndigheten Malmö stad, diarienummer SBN-2023-385-25:

Rätta beteckningen för tomtindelningen TH 139A. Det gäller på sidorna 4 och 14. I övrigt har KLM inte någon erinran.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Planbeskrivningen har reviderats gällande tomtindelningens beteckning.

Kommunala och regionala organ

Tekniska nämnden, diarienummer SBN-2023-385-34:

Under kapitlet Utrymning på sidan 16 i planbeskrivningen står det att:

”Tillkommande bostäder på vindsvåningen mot Per Wickenbergsgatan behöver kunna utrymmas utan räddningstjänstens medverkan, eftersom tillgänglighet för räddningstjänsten saknas. Egenutrymning löses vanligen genom anordnande av Tr2-trapphus eller tillgång till två av varandra oberoende utrymningsvägar. Tillkommande bostäder på vindsvåningen mot Mariedalsvägen kan utrymmas via fönster med stegbil om stigbrygga och handledare tillförs.

Eftersom fastigheten innehar två trapphus kan det tillkommande bostäderna få tillgång till två av varandra oberoende utrymningsvägar via en gemensam utrymningskorridor. Vid gemensam utrymningskorridor ska anpassningar göras enligt krav i Boverkets byggregler (BBR) och krav på brandskydd”.

Det är otydligt vilket utrymningssätt som föreslås. Det skrivs både om två oberoende utrymningsvägar samtidigt som stegbil nämns. Detta behöver förtydligas.

Utrymning med stegbil kan godkännas för vindsvåningar, men måste då motiveras i enlighet med ”Riktlinjer (och dess rutiner) för angöring och uppställning för räddningstjänstens släckbil, höjdfordon och bärbara stegar”.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Avsnittet om utrymning i planbeskrivning har justerats och tydliggjorts.

Miljönämnden, diarienummer SBN-2023-385-31:

Miljönämnden tillstyrker förslaget till detaljplan.

Det bör dock framgå av planbeskrivningen att exploatören är skyldig att underrätta tillsynsmyndigheten om det upptäcks en förorening på fastigheten och föroreningen kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa och miljö enligt 10 kap. Till exempel vid restaurering av bostadsgården.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Sökande informeras genom detta yttrande.

Kulturnämnden - Malmö Muséer, diarienummer SBN-2023-385-33:

Kulturnämnden ställer sig positiv till att möjliggöra fler bostäder i det befintliga byggnadsbeståndet och anser att byggnaden på fastigheten Asker 3 lämpar sig väl för det syftet.

Aktuell byggnad representerar en vanligt förekommande och relativt homogen arkitekturstil i Malmö som uppfördes för att möta den pågående expansionen av staden. Byggnaden är sannolikt uppförd på 1930-talet och gestaltad i enkla och rena volymer. Ett tydligt karaktärsdrag hos den här bebyggelsen är de relativt flacka takfallen. Ett flackt takfall medför att takkupor blir väldigt långa och på så vis en påtaglig del av byggnadens volym. Dessa byggnader är egentligen inte gestaltade för att inrymma takkupor. **(1)**

Det är av största vikt att förändringar av kulturhistoriskt värdefulla byggnader och miljöer utförs varsamt och med hänsyn till kulturmiljön. Kulturnämnden anser därför att det fortsatta planarbetet bör tydliggöra på vilket sätt exteriöra förändringar av byggnaden ska förhålla sig till de utpekade värdena genom att införa varsamhetsbestämmelser i detaljplanen. Varsamhetsbestämmelser är ett viktigt planredskap som preciserar det allmänna varsamhetskravet och vägleder efterföljande bygglovsbeslut. **(2)**

I övrigt har kulturnämnden inga synpunkter.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

1. Planbeskrivningen har kompletterats med ovanstående information.
2. I planhandlingen framgår det hur planändringen bedöms kunna genomföras utan att byggnaden eller stadsbilden påverkas negativt, vilket verkar som vägledning vid efterföljande bygglovsbeslut. Det bedöms inte nödvändigt att tillföra specifika varsamhetsbestämmelser.

VA Syd - Avfall, diarienummer SBN-2023-385-26:

Det är positivt att det uppmärksammas i planbeskrivningen att den nuvarande avfallshanteringen kan behöva anpassas och kompletteras utifrån de nya förhållandena, och att gällande renhållningsordning ska följas.

Regeringen beslutade 2022-06-30 om nya regler för förpackningsinsamlingen. Beslutet innebär att insamlingen av samtliga avfallsfraktioner ska ske fastighetsnära senast 2027-01-01. Det är viktigt att det planerade miljöhuset utformas så att samtliga avfallsfraktioner får plats. VA SYD kan bistå med rådgivning avseende dimensioneringen av avfallslösningen.

I övrigt har VA SYD avfall inga synpunkter på förslaget till ändring av detaljplan.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Sökande informeras genom detta yttrande.

Räddningstjänsten Syd, diarienummer SBN-2023-385-27:

Assisterad utrymning

Byggnaden är befintlig och förutsättningar för räddningsinsats som brandvattenförsörjning och avstånd till angreppspunkt bedöms vara tillgodosedda.

Räddningstjänsten Syd anser att vissa förutsättningar kring utrymning behöver förtydligas för att underlätta kommande provningar, dels vad gäller påverkan på befintliga lägenheters förutsättningar, dels de tillkommande som möjliggörs på vinden.

Uppställningsplats på innergård

Det behöver säkerställas att samtliga befintliga lägenheter är genomgående och har alternativ utrymningsväg genom fönster mot gata. Om så inte är fallet är troligen delar av innergården tänkt att nyttjas för uppställning av bärbar utskjutsstege. En sådan yta behöver fredas från byggnader genom prickmark eller annan lämplig reglering. **(1)**

Uppställningsplats på Mariedalsvägen

Enligt planbeskrivningen är en möjlig utrymningsstrategi för tillkommande vindslägenheter att nyttja fönster mot Mariedalsgatan som alternativ utrymningsväg. En sådan lösning förutsätter att räddningstjänstens stegbil kan ställas upp på Mariedalsvägen. Räddningstjänsten Syd anser att planbeskrivningen borde förtydligas så det framgår att detta är ett förankrat avsteg mot Tekniska nämndes riktlinje (TN-2024-81) om så är fallet. **(2)**

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

1. *Befintliga lägenheter är genomgående och har alternativ utrymningsväg genom fönster mot gata. Om det skulle bli aktuellt med enkelsidiga lägenheter mot innergården kommer genomförbarheten avseende utrymning att bevakas och hanteras i bygglovet.*
2. *Avsnittet om utrymning i planbeskrivning har justerats och tydliggjorts.*

Tillgänglighetsrådgivaren, Malmö stad, diarienummer SBN-2023-385-21:

I planförslaget föreslås nya vindslägenheter om högst 35 kvadratmeter, vilket ser ut att kunna fungera bra då vindslägenheter som är högst 35 kvadratmeter ej behöver uppfylla full tillgänglighet.

Om vindslägenheterna däremot hade gjorts större än 35 kvadratmeter hade det krävt full tillgänglighet med hiss upp till de nya lägenheterna samt parkeringsplats för rörelsehindrades fordon inom 25 meter från tillgängliga och användbara entréer.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

I aktuellt projekt föreslås enbart vindslägenheter om högst 35 kvadratmeter. Om större vindslägenheter föreslås kommer nödvändiga krav på tillgänglighet och slutlig bedömning fastställas i bygglovet.

Övriga remissinstanser

E.ON (Energidistribution, Gasol, Biofor), diarienummer SBN-2023-385-22:

Inga synpunkter.

Weum Gas AB, diarienummer SBN-2023-385-24:

Nordion Energi AB där Weum Gas AB och Swedegas AB ingår har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende. Weum Gas har distributionsledningar för gas i närområdet.

Då ändringen enbart möjliggör nybyggnation på bostadsgården samt tillbyggnad av vind, som är åtgärder som inte berör vår ledningen, har vi inget att erinra vad gäller detaljplanen.

För säkerhetsskull upplyser vi om att gasledningar för distribution är underkastade Energigasnormens regler (EGN) som bland annat anger minsta skyddsavstånd mellan ledning och byggnad inom tätbebyggelse (2 meter) samt närmaste gräns för område med förväntade grävningsaktiviteter. Plantering av träd bör ej ske närmare en gasledning än 3 meter. För att minska risken för skador på träd i samband med eventuella framtida arbeten med distributionsledningen rekommenderas att träd i närheten förses med rotskydd.

Det är viktigt att samråd sker med Weum Gas områdeshandläggare redan i tidigt projekteringsskede, speciellt om arbete sker i närheten av gasledningen och flytt av våra ledningar ska genomföras.

För ledningsvisning hänvisar vi till www.ledningskollen.se, som redovisar med kartunderlag och dxf-fil.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Planändringens genomförande bedöms inte påverka närliggande gasledningar. Sökande informeras om rådande förutsättningar genom detta yttrande.

E.ON (Värme), diarienummer SBN-2023-385-23:

Ingen erinran.

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:

- Högsta tillåtna byggnadshöjd ändras från 14,5 till 15 meter för att göra befintlig huvudbyggnad planenlig.
- Bestämmelse om våningsantal tas bort.
- Redaktionella ändringar.

Stadsbyggnadskontoret

Mikael Ström Remin

Enhetschef

Malin Palmgren

Planhandläggare