



## GRANSKNINGSHANDLING

# SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Ändring av detaljplan för fastigheten Lektorn 1 i Nydala i Malmö

### Kapitel 1 – Inledning

#### Hur samrådet bedrivits

Samrådstiden var 4 december 2024 – 10 januari 2025. Planförslaget skickades för samråd till remissinstanser och sakägare. Planförslaget var tillgängligt för kännedom via [www.malmo.se](http://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-2024-166-28:

#### Information om biotopskydd

En biotopskyddad allé finns i direkt anslutning till planområdet. Skyddet omfattar även trädens rötter, och åtgärder som grävning, markkompaktering etc. inom rotzonen kan skada träden vilket är förbjudet. Biotopskydd gäller även efter att planen är antagen. En detaljplan ska så långt som möjligt utformas för att bibehålla samt undvika skada på skyddade biotoper. Kommunen behöver säkerställa att träden inte skadas vid ett plangenomförande, och söka dispens om risk för skada finns. Om dispens är en förutsättning för att genomföra planen, bör dispens sökas tidigt i planprocessen. Skyddet behöver vara hanterat när planen antas, för att säkerställa att planen blir genomförbar.

#### 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:**

*Planbeskrivningen har kompletterats med information om den biotopskyddade allén. Fastighets- och gatukontoret avser att lämna in en ansökan om dispens från biotopskyddet så snart möjligt.*

**Kommunala lantmäterimyndigheten Malmö stad, diarienummer SBN-2024-166-33:**

Planförslaget innebär att markanvändningen ändras för Lektorn 1 från bostadsändamål till allmän plats – gata och plantering i fastighetens nordvästra hörn. Samtidigt tas prickad mark (=mark som inte får bebyggas) bort inom samma del.

Lantmäterimyndigheten ifrågasätter att ny, ändrad markanvändning kan läggas ut genom en sådan förenklad planprocess som ändring av befintlig detaljplan utgör. I regeringens proposition 1990/91:146 om ändring i plan- och bygglagen (1987:10) finns följande att läsa om ändring av detaljplaner; ”Tydlighetskravet medför vidare att det kan vara olämpligt att vidta alltför omfattande ändringar i en plan. Om avsikten t.ex. är att förändra huvudsyftet med en plan torde det vara bäst att upphäva den och anta en ny.” Detta anser lantmäterimyndigheten talar för att införande av ny markanvändning ska göras genom att en ny detaljplan tas fram.

Till ovanstående ska tilläggas att den nya föreslagna markanvändningen allmän plats medför en ovillkorlig rätt till inlösen av det aktuella markområdet som är tänkt att utgöra allmän plats för huvudmannen för den allmänna platsen, i detta fall kommunen. Inlösenrätten innebär att marken kan överföras till huvudmannens fastighet tvångsvis mot markägarens vilja och är således en begränsning av den enskilda äganderätten. Även detta anser lantmäterimyndigheten talar för att en ny detaljplan bör tas fram.

Samtidigt konstaterar lantmäterimyndigheten att Lektorn 1 omfattas av fastighetsindelningsbestämmelser, akt 1280K-292L. Bestämmelsen är från början en tomtindelning från 1961 som genom övergångsbestämmelser har blivit fastighetsindelningsbestämmelse i gällande detaljplan.

Fastighetsindelningsbestämmelser är tvingande och låser fast fastighetsindelningen så att denna inte kan ändras på annat sätt än att få berörd fastighet att stämma överens med den aktuella fastighetsindelningsbestämmelsen.

Enligt avsnittet om fastighetsrättsliga genomförandefrågor så ska den del av Lektorn 1 som berörs av planändringen överföras till Fosie 165:136 genom fastighetsreglering. Eftersom fastighetsindelningen för Lektorn 1 idag stämmer överens med gällande fastighetsindelningsbestämmelse, så anser lantmäterimyndigheten att det är ytterst tveksamt om den föreslagna planändringen kan genomföras om inte gällande fastighetsindelningsbestämmelse upphävs för Lektorn 1.

Slutligen anser lantmäterimyndigheten att området som läggs ut som allmän plats ska definieras tydligare till sin omfattning och belägenhet; allra helst med en plankarta alternativt med tydliga måttangivelser.

Inga synpunkter i övrigt.

**Stadsbyggnadskontorets kommentar:**

*Stadsbyggnadskontoret bedömer att ett av syftena, utöver bostadsbebyggelse, i stadsplan PL498 är att möjliggöra allmänna kommunikationsmedel. Avsikten med ändringen är att möjliggöra detta och anses*

*inte påverka bostadsbebyggelsen negativt, varför bedömningen är att denna ändring av detaljplan är lämplig.*

*Vad gäller inlösenrätten äger Malmö stad båda fastigheterna, varav Lektorn 1 är upplåten med tomträtt. Bostadsrättsföreningen är vidtalad och de motsätter sig inte ändringen. Ytan i fråga används inte av föreningen. Således är det inte emot tomträttshavarens vilja eller fråga om tvång.*

*Stadsbyggnadskontoret tackar för upplysningen om fastighetsindelningsbestämmelsen. I granskningshandlingen föreslås den upphävas för fastigheten Lektorn 1.*

*Illustrationer i planbeskrivningen har justerats för att förtydliga planändringarnas läge.*

## **Kommunala och regionala organ**

**Tekniska nämnden**, diarienummer SBN-2024-126-32:

Tekniska nämnden har ingen erinran.

**Miljönämnden**, diarienummer SBN-2024-166-26:

Ingen erinran.

**Kulturnämnden - Malmö Muséer**, diarienummer SBN-2024-166-31:

Kulturnämnden har inga synpunkter.

**VA Syd - Avfall**, diarienummer SBN-2024-166-21:

Ingen erinran.

**Räddningstjänsten Syd**, diarienummer SBN-2024-166-23:

Ingen erinran.

**Tillgänglighetsrådgivaren, Malmö stad**, diarienummer SBN-2024-166-14:

Inga synpunkter.

## **Övriga remissinstanser**

**Skanova (Telia Company) AB**, diarienummer SBN-2024-166-17:

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.

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.

**Stadsbyggnadskontorets kommentar:**

*Planbeskrivningen har kompletterats med information om fördelning av kostnader vid påverkan på kablar och ledningar.*

**Tele 2 AB**, diarienummer SBN-2024-166-22:

Ingen erinran.

**E.ON (Energidistribution, Gasol, Biofor)**, diarienummer SBN-2024-166-20

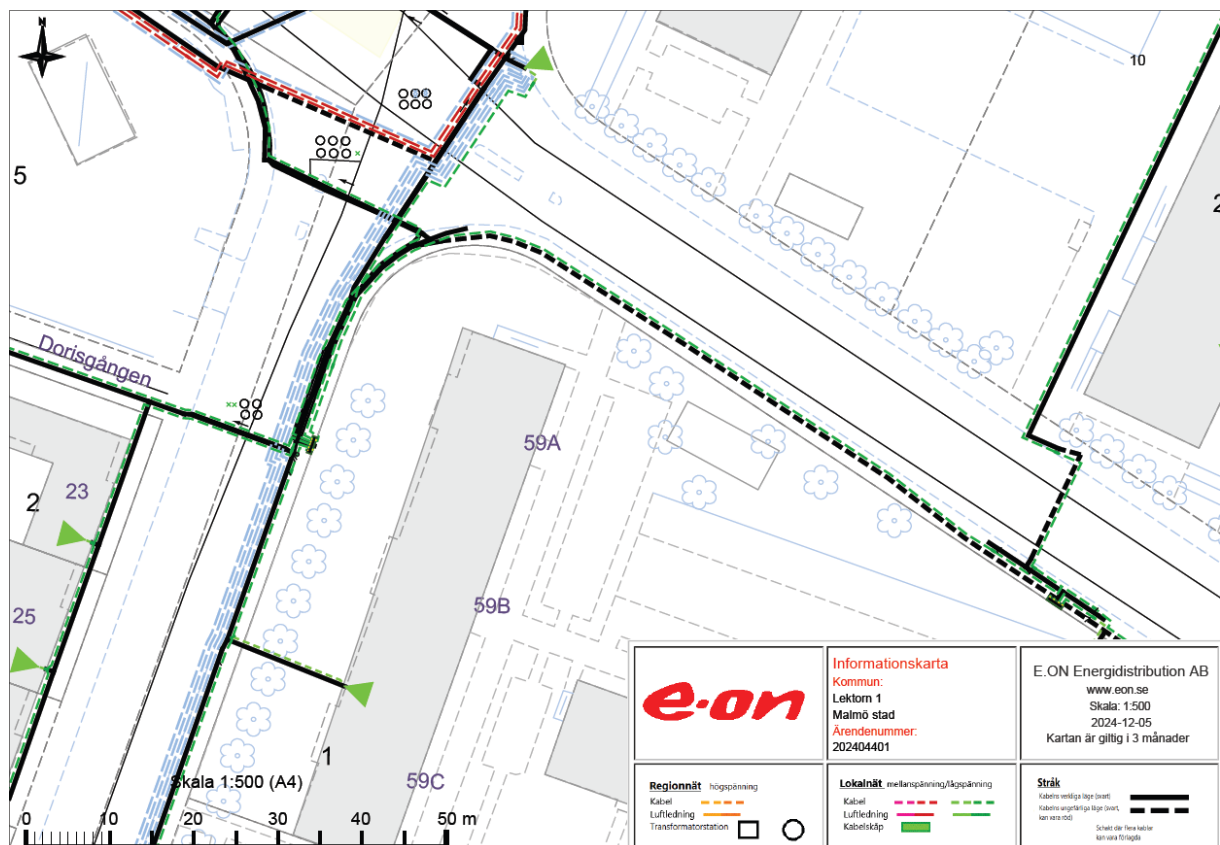
Inom området har E.ON markförlagd lågspänningskabel, se bifogad karta.

Kablarnas läge måste säkerställas innan markarbete påbörjas. Kabelvisning beställs kostnadsfritt i fält via ledningskollen.se eller via vår hemsida: [www.eon.se/privat/kundservice/skydda-ledningar-och-djur/grava-nara-ledning.html](http://www.eon.se/privat/kundservice/skydda-ledningar-och-djur/grava-nara-ledning.html)

För elledning i mark får byggnad eller annan anläggning 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.

E.ON förutsätter att man tar hänsyn till ovan synpunkter samt att våra befintliga anläggningar kan vara kvar i sitt nuvarande läge och att exploateringen inte orsakar att E.ONs anläggningar inte uppfyller gällande starkströmsföreskrifter.

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



**Stadsbyggnadskontorets kommentar:**

*Planbeskrivningen har kompletterats med information om fördelning av kostnader vid påverkan på kablar och ledningar.*

**Weum Gas AB**, diarienummer SBN-2024-166-18:

Ingen erinran.

**E.ON Infrastruktur AB (Värme)**, diarienummer SBN-2024-166-27:

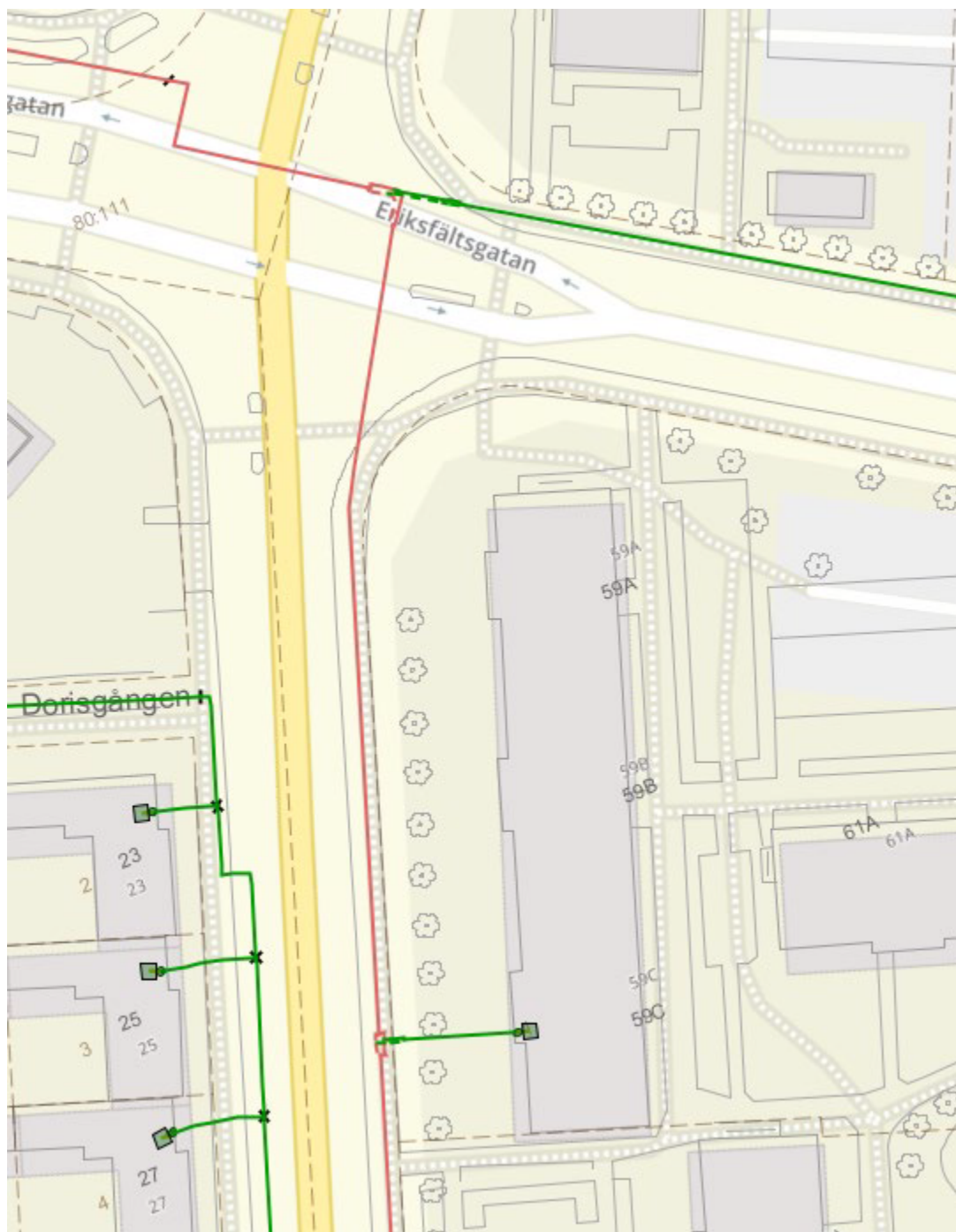
EIS har fjärrvärmeledning som ligger inom planområdet med ca 0,5-0,6 meters täckning, se bifogad skiss.

För att undvika skada på person och egendom är det viktigt att arbete i närheten av ledning utförs enligt EIS grävningsbestämmelser. I bestämmelsen framgår att byggnader eller fasta anordningar får inte placeras närmare än 2 m från fjärrvärme- fjärrkylaledningar. EIS förutsätter att exploatören 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 exploatören står för samtliga kostnader. Detta ska framgå i planhandlingen.

Med hänsyn till ovanstående synpunkter har EIS inget att erinra.



**Stadsbyggnadskontorets kommentar:**

*Planbeskrivningen har kompletterats med information om fördelning av kostnader vid påverkan på kablar och ledningar.*

**PostNord, diarienummer SBN-2024-166-19:**

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.

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsförbättringar@postnord.com 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:**

*Frågan om posthantering hanteras inte i detaljplanen. Detaljplanen bedöms inte påverka posthanteringen.*

## 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

*Planbeskrivningen har kompletterats med information om fördelning av kostnader vid påverkan på kablar och ledningar.*

*Planbeskrivningen har kompletterats med information om den biotopskyddade allén intill planområdet.*

*Illustrationer i planbeskrivningen har justerats för att förtydliga planändringarnas läge.*

*Ändringen av detaljplan upphäver fastighetsindelningsbestämmelser 1280K-292L för den del som omfattar fastigheten Lektorn 1.*

I övrigt har mindre, redaktionella ändringar gjorts.

Stadsbyggnadskontoret

Mikael Ström Remin

Enhetschef

Felix Lorentzon

Planhandläggare