



GRANSKNINGSHANDLING

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Ändring av detaljplan för fastigheten Utanverket 2 i Gamla Staden i Malmö

Kapitel 1 - Inledning

Hur samrådet bedrivits

Samrådstiden var 26 juni – 14 augusti 2020. Planförslaget skickades för samråd 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 samrådet. Personnamn anges inte. Stadsbyggnadskontorets kommentarer redovisas i kursiv stil.

Myndigheter

Länsstyrelsen, diarienummer SBN-2019-1171-29:

Länsstyrelsens formella synpunkter

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

Hälsa och säkerhet

Buller

Länsstyrelsen menar att handlingarna måste kompletteras i fråga om bullersituationen. Länsstyrelsen konstaterar att kommunen redovisar beräkningar av bullervärden på en höjd av 2 m ovan mark, från vägtrafik, ut med fasad.

Länsstyrelsen kan inte utläsa av underlaget bullernivåer för det våningsplan som ändringen av detaljplan avser samt hur framtida förändringar i ljudmiljön kan komma att påverka bullernivån. Bullernivåer ska redovisas både för bostadsbyggnadens fasad och vid uteplats samt ska beräkningen utgå från ett framtida scenario. Länsstyrelsen menar även att det av planhandlingen behöver framgå vilka åtgärder som krävs för att möjliggöra bebyggelsen

och dessa åtgärder blir planens förutsättningar. Detta bör tydliggöras i planbeskrivning och säkerställas på plankartan.

Länsstyrelsens rådgivning

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

Förutsatt att planhandlingarna kompletteras gällande buller enligt ovan har inte Länsstyrelsen några synpunkter utifrån 11 kap. 10 - 11 §§ PBL.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Bullerutredning har genomförts och resultatet har inarbetats i planhandlingen.

Kommunala lantmäterimyndigheten Malmö stad, diarienummer SBN-2019-1171-35:

Ingen erinran.

Kommunala och regionala organ

Tekniska nämnden, diarienummer SBN-2019-1171-36:

Tekniska nämnden har inget att erinra mot planförslaget.

Miljönämnden, diarienummer SBN-2019-1171-31:

Miljönämndens ställningstagande

Miljönämnden tillstyrker förslaget till detaljplan.

Miljönämnden har dock följande synpunkter som bör beaktas i det fortsatta arbetet med planförslaget:

- Risk för överskridande av miljökvalitetsmålet frisk luft.
- Vid lovgivning behöver beaktas att bostäder inte får bli större än 35 m² för att följa trafikbullerförordningen.

Miljönämndens yttrande

Miljönämnden vill framföra synpunkter inom följande områden.

Luftkvalitet

Miljökvalitetsnormen för NO₂ riskerar inte att överskridas. Däremot ligger fastigheten i ett område där värden för NO₂ ligger mycket nära och delvis över 20 mikrogram/m³ luft, som är den nivån som regeringen har definierat i miljökvalitetsmålet för frisk luft. **(1)**

Omgivningsbuller

Bestämmelserna om omgivningsbuller tillämpas så länge bostädernas storlek är som mest 35 m². Enligt miljöförvaltningens bullerkartläggning ligger trafikbullernivåerna vid våning fem på 61 dBA. En minskning i trafikmängd, och därmed trafikbuller, är inte att vänta, vilket betyder att i bygglovsprocessen behöver det kontrolleras att bostäderna blir maximalt 35 m² stora. **(2)**

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

1. Planhandlingen har förtydligats avseende miljökvalitetsmålet för luft.
2. Planhandlingen innehåller information om gällande riktvärdet i förhållande till lägenhetsstorlek i kvm BOA. Vidare behandlas detta i bygglovskedet.

Kulturnämnden - Malmö Muséer, diarienummer SBN- 2019-1171-34:

Kulturförvaltningen ser positivt på att en varsamhetsbestämmelse införs i detaljplanen och att planen signalerar betydelsen av att ändringar utförs med hänsyn till byggnadens karaktär. Kulturförvaltningen delar även bedömningen att det är av betydelse att bibehålla de exponerade delarna av tegeltaket fria från tillägg då de utgör en viktig del av byggnadens arkitektoniska värde och kulturmiljövärde. Utformningsbestämmelsen bör därför tydliggöra att takfallet kring hörnet samt mot väster fram till den tredje fönsteraxeln från norr bör lämnas orört. **(1)**

I beskrivningen av planförslaget anges att takbeläggningen mot gården bör vara av svart takpapp eller liknande. Sannolikt har takfallet mot gården, precis som mot gata, varit belagt med tegelpannor, som under senare tid ersatts av papp. Att ersätta befintligt takmaterial mot gården med röda tegelpannor i samma utförande som mot gata skulle därför inte vara problematiskt. **(2)**

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

1. *Planhandlingen har förtydligats så att synpunkter kring utformningen framgår. Utformningsbestämmelsen anses tillräcklig i sin formulering och ge tydligt stöd bygglovsprocessen, tillsammans med texten i planbeskrivningen.*
2. *Planhandlingen har kompletterats i enlighet med texten ovan.*

VA Syd - avfall, diarienummer SBN-2019-1171-26:

Det är positivt att det uppmärksammas i planbeskrivningen att den nuvarande avfallshanteringen kan behöva anpassas och kompletteras utifrån de nya förhållandena, och att de faktorer som är viktiga att beakta vid utformningen av avfallshanteringen beskrivs.

VA Syd – vatten och avlopp, diarienummer SBN-2019-1171-27:

VA SYD är mycket positiva till förtätning på redan hårdgjord mark och vid framtagning av ny detaljplan finns det förutsättningar till förbättring ur dagvatten och skyfallssynpunkt. Pågående förtätning av staden är en utmaning för alla, men framtagning av nya detaljplaner innebär samtidigt en möjlighet att bättre kunna hantera pågående och framtida klimatförändringar. Kan vi bygga robust och hållbart, bidrar det till att städer och orter kan fortsätta växa genom förtätning utan att orsaka problem som kan bli kostsamma ur samhällsekonomisk synpunkt.

Det är glädjande att det finns förslag på att inte hårdgöra fastigheten mer än den är idag, men med tanke på det förändrade klimatet, en allt tätare stad så borde det gå att göra små förändringar till det bättre. De nya cykelparkeringarna kan till exempel utformas på sådant sätt att de även kan bidra till viss fördröjning av dagvatten.

I övrigt har VA SYD inget att erinra mot planförslaget.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Synpunkten noterad och planhandlingen har kompletterats avseende förslag till utformning av cykelparkering.

Räddningstjänsten Syd, diarienummer SBN-2019-1171-28:

Riskhänsyn

Inget att erinra.

Brandvattenförsörjning

Befintligt brandpostnät finns i området.

Insatstid

Inom normal insatstid (10 minuter).

Räddningstjänstens tillgänglighet

Enligt kapitel 3.2 i samrådshandlingen ska samtliga lägenheter nås via två, av varandra oberoende, trapphus. Detta innebär att utrymning med hjälp av räddningstjänsten inte blir aktuell för de tillkommande vindslägenheterna.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Planhandlingen har kompletterats angående räddningstjänstens tillgänglighet.

Region Skåne - regionala utvecklingsnämnden, diarienummer SBN-2019-1171-30:

Region Skåne har inga synpunkter utifrån sina ansvarsområden.

Övriga remissinstanser

Tele 2 AB, diarienummer SBN-2019-1171-24:

Tele2 har inget att erinra mot rubricerat förslag till ändring av detaljplan.

E.ON (Energidistribution, Gasol, Biofor), diarienummer SBN-2019-1171-21:

Efter att ha tagit del av rubricerad handling får vi meddela att E.ON Energidistribution inte har några synpunkter eller invändningar.

Weum Gas AB, diarienummer SBN-2019-1171-25:

Weum Gas AB har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende. Weum Gas har servisledning för natur- och biogas inom planområdet. Då planen framförallt avser inredning av vind för att skapa fler lägenheter bedömer vi att våra gasledningar inte påverkas av ändringen av detaljplanen.

Gasledningar är dock underkastade Energigasnormens regler (EGN) som bland annat anger minsta skyddsavstånd mellan ledning och byggnad inom tätbebyggelse samt närmaste gräns för område med förväntade grävningsaktiviteter. Om våra ledningar påverkas av den nya detaljplanen och måste flyttas eller byggas om förutsätter vi att exploatören bekostar ev förändringar vilket framgår av genomförandeskrivningen.

Weum Gas vill informera om att i anslutning till aktuellt planområde finns äldre avkopplade ledningar, se bifogad karta där ledningarna är markerade med brun färg. Ledningar kan demonteras av exploatör i samråd med områdesansvarig på Weum Gas och kontakt sker via vår kundtjänst. Vid demontering ska inmätning ske vid avkopplingsställena av exploatören och redovisas till Weum Gas för dokumentation i kartsystem.

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

Det är viktigt att samråd äger rum med Weum Gas områdeshandläggare redan i tidigt projekteringskedje, speciellt om arbete sker i närheten av gasledningen.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Informationen noterad.

E.ON (Värme), diarienummer SBN-2019-1171-20:

E.ON Energilösningar AB (Värme) har tagit del av inkomna handlingar i rubricerat ärende och har inget att erinra mot denna detaljplan.

Kapitel 4 - 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

- Utformningsbestämmelse och takbeläggning (avsnitt 1.4, Bebyggelse).
- Utformning av cykelparkering (avsnitt 2.2, Fastighetsgemensamma resurser och system).
- Konsekvenser för luftkvalitet - miljökvalitetsmålet för frisk luft (avsnitt 2.2, Luftkvalitet).
- Bullerutredning (avsnitt 2.2, Omgivningsbuller).
- Räddningstjänstens tillgänglighet (avsnitt 3.2).

Stadsbyggnadskontoret

Johanna Perlau
Enhetschef

Susanne Klint
Planhandläggare