



GRANSKNINGSHANDLING

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Ändring av detaljplan för fastigheterna Innerstaden 1:152 och Carolus 32 i Gamla staden i Malmö

Innehållsförteckning

SAMRÅDSREDOGÖRELSE	1
Kapitel 1 - Inledning	2
Hur samrådet bedrivits	2
Kapitel 2 - Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstaganden	2
Myndigheter	2
Kommunala och regionala organ	5
Övriga remissinstanser	8
Sakägare enligt fastighetsförteckning	9
Kapitel 3 - Sammanfattning av ändringar efter samrådet.....	10

Kapitel 1 - Inledning

Hur samrådet bedrivits

Samrådstiden var 26 juni – 28 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-2019-471-30:

Länsstyrelsens formella synpunkter

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

Riksintressen

Riksintresse Kulturmiljövård 3 kap. 6 § MB

Länsstyrelsen instämmer i att ändringen av detaljplan inte bedöms riskera påtaglig skada på riksintresse Malmö [M 114]. ”Medeltidens gatutorg i Östergatan” är en del av riksintressets uttryck. Beskrivningen under rubriken Kulturmiljö på sidan 12 i planbeskrivningen bör dock förtydligas så att det tydligt framgår vad som är det statliga riksintresseanspråket och vad som är kommunens ställningstagande för att tillgodose riksintresset. **(1)**

Länsstyrelsens rådgivning

Undersökning av betydande miljöpåverkan

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.

Övrig kulturmiljö

Det bör framgå av planbeskrivningen att fd. Caroli kyrka så väl som kyrkotomten är skyddad enligt Kulturmiljölagen (4 kap). Detta skydd kvarstår även om fastigheten ges ändrad användning. Länsstyrelsen vill också upplysa att kyrkotomtens avgränsning inte nödvändighetsvis är den samma som fastighetsgränsen. Åtgärder som nämns i planbeskrivningen, exempelvis ramp till kyrkan, måste tillståndsprövas hos Länsstyrelsen. Det samma gäller ändring av interiör. Den rättsliga prövning som hänvisas till under rubriken ”Historik i processen” gäller endast den fasta inredning som omfattades av ansökan. **(2)**

Boverket skriver att en dubbel skyddsreglering av en byggnad eller anläggning, genom både en byggnadsminnesförklaring och detaljplan, kan vara rationell för att respektive myndighet ska kunna säkerställa ett bevarande utifrån de perspektiv de har att bevaka. Det är dock vä-

sentligt att bestämmelserna är samordnade för att så långt som möjligt underlätta för den enskilde. **(3)**

Länsstyrelsen rekommenderar att det bör framgå av planhandlingarna att f.d. Caroli kyrka utgör en särskilt värdefull miljö enligt PBL 8:13, för att ge stöd i kommande prövningar enligt av plan- och bygglagen. **(4)**

Länsstyrelsens bedömning

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

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

1. *Planbeskrivningen förtydligas under 4.2, Planområdet, rubriken Kulturmiljö, i enlighet med yttrandet.*
2. *Planbeskrivningen förtydligas under 4.2, Planområdet, rubriken Kulturmiljö, så att det framgår att före detta Caroli kyrka så väl som kyrkotomten är skyddade enligt Kulturmiljölagen (4 kap) och att detta skydd kvarstår även om fastigheten ges ändrad användning. Det förtydligas även att åtgärder som exempelvis ramp till kyrkan, måste tillståndsprövas hos länsstyrelsen och att det samma gäller ändring av interiör.*
3. *Efter samtal mellan stadsbyggnadskontoret och Länsstyrelsen föranleder rådgivningen avseende dubbel skyddsreglering inga åtgärder.*
4. *Planbeskrivningen kompletteras under 4.2, Planområdet, rubriken Kulturmiljö, med förtydligande om att före detta Caroli kyrka utgör en särskilt värdefull miljö enligt PBL 8:13.*

Kommunala lantmäterimyndigheten Malmö stad, diarienummer SBN-2019-471-40:

Allmänt

När det gäller planändringar som innebär att markens användning ändras från allmän platsmark till kvartersmark eller vice versa så kan detta inte göras genom en ändring av detaljplan. Det krävs att en ny detaljplan upprättas för denna del av ärendet med tillhörande plankarta.

Detta innebär att delar behöver omarbetas. Förslagsvis görs detta genom att beslut om ny detaljplan och ändring av detaljplan beskrivs i samma planhandling.

Det är viktigt, om besluten redovisas i samma planhandling, att det är tydligt vilka beslut som tas i ny detaljplan respektive ändring av detaljplan. **(1)**

Planbeskrivning

Varför planområdets utbredning ser ut som den gör i nordöstra hörnet behöver beskrivas. Nu är det oklart varför den exempelvis inte följer fastighetsgräns eller byggnadsgräns. **(2)**

1 Planförslag

1.3 - Tillägg till planbestämmelser

Ändringen av fastighetsindelingsbestämmelsen borde vara med i tabellen då den upphävs i likhet med A – allmänt ändamål. **(3)**

1.5 - Administrativa bestämmelser

Här ska även finnas en mening om att beslut om att fastighetsindelingsbestämmelsen upphävs då detta även är en administrativ bestämmelse som berörs. (4)

4.3 Gällande detaljplaner och områdesbestämmelser

Fastighetsindelingsbestämmelserna är inte en fastighetsplan utan en tomtindelning. (5)

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

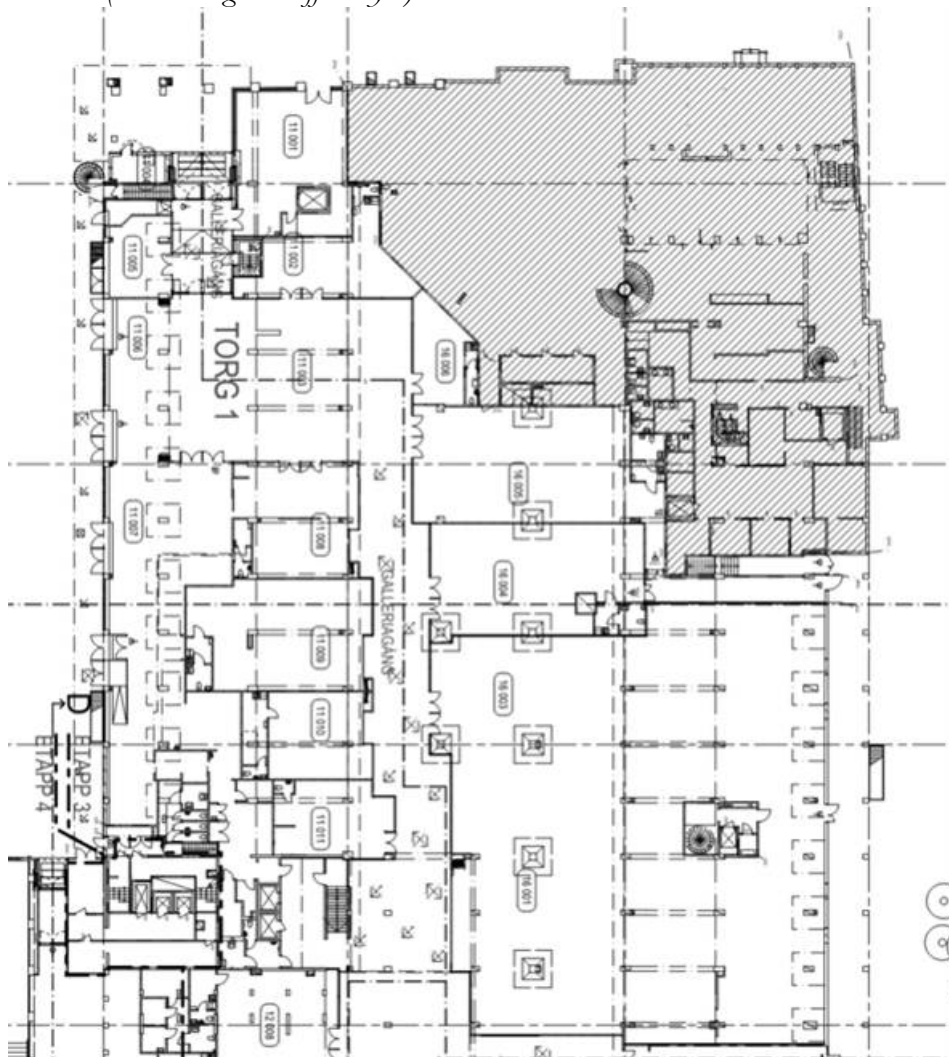
1. *Eftersom marköverföringar inte kan göras genom en ändring av detaljplan krävs det att en ny detaljplan upprättas, och givet att syftet med denna planändring är att möjliggöra centrumverksamhet i befintligt köpcenter och kyrka (för vilket en planändring räcker), bedöms marköverföringar inte tillämpliga här. Dessa marköverföringar tas därför separat vid ett senare tillfälle i en egen detaljplan. Driften av området fungerar idag såsom det är och marköverföringarna bedöms inte som brådskande enligt kommunens avdelning för offentlig miljö. Planbeskrivningen revideras så att text beträffande marköverföringar stryks under 2.3 Konsekvenser för fastigheter, 3.2, Ekonomiska genomförandefrågor och 3.3 Fastighetsrättsliga genomförandefrågor.*
2. *Gällande plankarta i nordöstra hörnet är PL 904. Den visar både området som planändringen avser och flera andra fastigheter och kvarter. I och med att Kv. Caroli har delats i Carolus 32 (aktuellt köpcenter), Carolus 33 (hotell) och Carolus 34 (bostäder) blir avgränsningen av planändringen tredimensionell och linjen lite komplex.*

Gränssnittet är illustrerat i planbeskrivningen under 1.3 Tillägg till planbestämmelser, med hjälp av flera ritningar. Troligen är det den nedre bilden på sidan 6 som frågeställningen gäller – varför den inte följer fastighetsgräns eller byggnadsgräns:



Utsnitt av adresskarta med planområdet markerat med röd linje.

Bilden nedan visar mer detaljerat fastighetsgränsen på bottenvåningen mellan Carolus 32 och Carolus 33 (hotellet = gråskrafferad yta):



Planändringen gäller ju inte Carolus 33, det är därför gränsen för planändringen (röda linjen) inte följer byggnadsgräns, utan enbart fastighetsgräns på bottenvåningen. Planbeskrivningen kompletteras med bilden ovan, under 1.3 Tillägg till planbestämmelser.

3. Ingen ändring av fastighetsindelningsbestämmelser blir aktuell i denna planändring. Planbeskrivningen revideras under 1.4 Beskrivning av planändringen: text avseende upphävande av fastighetsindelningsbestämmelser stryks.
4. Ingen fastighetsindelningsbestämmelse upphävs i denna planändring.
5. Planbeskrivningen revideras under 4.3, Gällande detaljplaner och bestämmelser: ordet fastighetsplan stryks.

Kommunala och regionala organ

Tekniska nämnden, diarienummer SBN-2019-471-41:

Konsekvenser för fastigheter

Planändringen avsåg från början endast att lägga till ytterligare tillåten markanvändning till gällande detaljplan och det är i huvudsak så samrådshandlingen är utformad. Detta har under diskussioner mellan berörda parter ändrats till att även gälla en översyn av befintliga

fastighetsgränser och gränsdragningar mellan allmän plats och kvartersmark. Vissa konsekvenser för fastigheterna finns redovisade i planbeskrivningen under rubrik 2.3. Förslaget som presenteras behöver dock diskuteras vidare. De presenterade lösningarna är inte självklara. När dåvarande gatukontoret byggde om ytorna runt köpcentret var det ett samfinansieringsprojekt. Idag är ytorna ett fint gestaltat gaturum med inslag av värdefulla träd.

Innan planen skickas ut på granskning behöver diskussionerna gällande gränsdragningarna mellan kvartersmark och allmän platsmark samt eventuella marköverföringar vara lösta. Om det ska gå att genomföra marköverföringar mellan kommunen och fastighetsägaren behöver även en plankarta tas fram som visar ny gränsdragning mellan allmän plats och kvartersmark. Detta innebär också att den gamla tomtindelningen, Fastighetsplan FP 147C, behöver upphävas för att marköverföringarna ska kunna genomföras. **(1)**

Parkering

Det är positivt att en parkeringsutredning har genomförts. Det kan vara relevant att även redogöra om/hur parkeringsbehovet för cyklar täcks, utifrån utredningen exempelvis. Malmö växer och andelen cyklister likaså. Tekniska nämnden ser positivt på att fler väljer hållbara och hälsosamma transporter men det betyder också att cykelparkeringsbehovet kommer att öka. Det är därför viktigt att alla fastighetsägare anordnar väl genomtänkta cykelparkeringar, för de verksamheter som finns på respektive fastighet. **(2)**

Varuleveranser

Med tanke på centrumverksamhet är det bra om hantering av varuleveranser redovisas. Tekniska nämnden förespråkar ej backande lastbilar, därför är det bra att kunna visa på hur leveransfordon rör sig i anslutning till och inom planområdet. **(3)**

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

1. *Översyn av befintliga fastighetsgränser och gränsdragningar mellan allmän plats och kvartersmark har utgått från denna ändring av detaljplan. Marköverföringar tas till följd därav separat vid ett senare tillfälle som en egen detaljplan. Ingen fastighetsindelningsbestämmelse upphävs i denna planändring.*
2. *Behovet av cykelparkeringar finns redovisat i parkeringsutredningen som nämns i planbeskrivningen under 4.4, Underlag till planarbetet, utredningar till grund för planförslaget: "Parkeringsutredning för ändring av detaljplan för fastigheterna innerstaden 1:152 och Carolus 32, Malmö, Sweco, 2020-04-14". Se sidan 18 – 19. Behovet är beräknat och bedömt utifrån både parkeringsnorm 2010 och 2020.*
3. *Befintliga logistiklösningar bygger på gällande detaljplan och bygglov. Hantering av varuleveranser och hur leveransfordon rör sig i anslutning till och inom planområdet förblir samma. Tillägg av centrumverksamhet till nuvarande handelsverksamhet bedöms medföra en minskning av varutransporter, inte en ökning. Befintliga lokaler kommer delvis att kunna nyttjas för andra ändamål än handel, såsom vård, service, mindre kontor och liknande, vilka genererar mindre eller inget behov av varutransporter.*

Miljönämnden, diarienummer SBN-2019-471-28:

Miljönämndens ställningstagande

Miljönämnden tillstyrker förslaget till detaljplan.

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

- Träden utmed Östergatan är värdefulla med tanke på framtida klimatförändringar och bör skyddas i planen.

Riksintressen, påverkan på ekologiskt känsliga mark- och vattenområden

Hänsyn tas inte till ekologiska värden. De befintliga träden bör skyddas i planen genom att införa krav på marklov för fällning av träd. Stora, uppvuxna träd fyller en viktig funktion genom att skugga gaturummet under samt fasader i närheten. I ett framtida klimat är denna funktion än viktigare. Med fördel borde även nya träd tillkomma för att förnygra beståndet och därmed öka områdets resiliens i framtiden. (1)

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

1. *Krav på marklov för fällning av träd utmed Östergatan införs i planändringen under 1.6 Administrativa bestämmelser.*

Arbetsmarknads- och socialnämnden, diarienummer SBN-2019-471-32:

Ingen erinran.

Fritidsnämnden, diarienummer SBN-2019-471-38:

Fritidsnämnden ser positivt på att ändringen möjliggör för samlings- och föreningslokaler.

Servicenämnden, diarienummer SBN-2019-471-34:

Servicenämnden ställer sig positivt till syftet med ändringen av detaljplanen. Nämnden menar vidare att befintliga fastighetsgränser inom- och i anslutning till planområdet inte är optimala ur ett markskötselperspektiv. Gränserna passerar bland annat genom träd och trappor, vilket begränsar rationell användning av markskötselmaskiner. Gränsjusteringen har förutsättningar att genomföras utan förlust av kvadratmeter för berörda fastighetsägare. (1)

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

1. *Syftet med denna planändring är att möjliggöra centrumverksamhet i befintligt köpcenter och före detta kyrkobyggnad. Gränsjusteringar/ marköverföringar som innebär att markens användning ändras från allmän platsmark till kvartersmark eller vice versa kan inte göras genom en ändring av detaljplan. Det krävs att en ny detaljplan upprättas. Dessa marköverföringar tas därför separat vid ett senare tillfälle som en egen detaljplan.*

Kulturnämnden - Malmö Muséer, diarienummer SBN-2019-471-39:

I sak har kulturnämnden inget att erinra mot föreslagna ändringar av gällande detaljplan. Det bör dock anges i planbeskrivningen att såväl Caroli kyrka som kyrkotomten skyddas genom 4 kap Kulturmiljölagen. Det innebär att ändringar kräver tillstånd från Länsstyrelsen.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

1. *Planbeskrivningen kompletteras i enlighet med yttrandet så att det framgår att före detta Caroli kyrka så väl som kyrkotomten är skyddade enligt Kulturmiljölagen (4 kap) och att ändringar måste tillståndsprövas hos Länsstyrelsen. Planbeskrivningen kompletteras under 4.2, Planområdet, rubriken Kulturmiljö.*

Förskolenämnden, diarienummer SBN-2019-471-29:

Ingen erinran.

VA Syd - avfall, diarienummer SBN-2019-471-25:

VA SYD hämtar idag avfall från Lidl. Den sista meningen under Genomförande/Avfalls-
hantering: ”Avfallet från köpcentret hämtas inte av VA-Syd avfall utan andra entreprenö-
rer” föreslås därför ändras till: ”Större delen av avfallet från köpcentret hämtas inte av VA-
Syd avfall utan andra entreprenörer”. (1)

Utöver det har VA SYD Avfall inga synpunkter på ändringen av detaljplan.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

1. Planbeskrivningen ändras under rubriken 3 Genomförande, 3.1 Avfallshantering i enlighet med yttrandet.

VA Syd – vatten och avlopp, diarienummer SBN-2019-471-31:

Ingen erinran.

Räddningstjänsten Syd, diarienummer SBN-2019-471-33:

Ingen erinran.

Kommunekologen, Malmö stad

Ingen erinran.

Tillgänglighetsrådgivaren, Malmö stad, diarienummer SBN-2019-471-42:

Tillgänglighetsrådgivaren ser positivt på att parkering för rörelsehindrade ska anordnas i an-
slutning till entrén till den före detta kyrkan då den får en ny användning. Det är även posi-
tivt att parkeringsutredningen tagit upp angöring inom 25 m från tillgänglig entré samt be-
söksparkering för rörelsehindrades personers fordon.

Tillgänglighetsrådgivaren ser fram emot att se den nya hållbara rampen, det tillgänglighets-
anpassat hygienrummet samt accessen till läktarplanet i bygglovsskedet.

Region Skåne - regionala utvecklingsnämnden, diarienummer SBN-2019-471-36:

Ingen erinran.

Övriga remissinstanser

Tele 2 AB, diarienummer SBN-2019-471-21:

Ingen erinran.

E.ON (Energidistribution, Gasol, Biofor), diarienummer SBN-2019-471-35:

Ingen erinran.

Weum Gas AB, diarienummer SBN-2019-471-24:

Weum Gas har servisledningar för natur- och biogas inom planområdet. Då planen fram-
förallt avser ändring av användningsbestämmelser bedömer vi att våra gasledningar inte på-
verkas av ändringen av detaljplanen.

Gasledningar är dock underkastade Energigasnormens regler (EGN) som bland annat an-
ger minsta skyddsavstånd mellan ledning och byggnad inom tätbebyggelse samt närmaste
gräns för område med förväntade grävningensaktiviteter. Om våra ledningar påverkas av den
nya detaljplanen och måste flyttas eller byggas om förutsätter vi att exploitören 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 projekteringskede, speciellt om arbete sker i närheten av gasledningen.

E.ON (Värme), diarienummer SBN-2019-471-20:

Ingen erinran.

Sakägare enligt fastighetsförteckning

Brf Humle 24, Norregatan 5/Humlegatan 8, diarienummer SBN-2019-471-37:

I materialet framgår att angöring och ex. avfallshantering kommer göras via lastkajen på Humlegatan. Då vi redan är utsatta för bullernivåer som överskrider riktlinjer så anser vi att detta bör styras om och alla tillkommande transporter och avfallshantering exempelvis anpassas till den sida av fastigheten som förändringarna avser och inte till lastkajen då det redan finns konstaterat att avfallshandlingen bidragit med höga bullernivåer för oss boende.

(1)

Vi anser att en ny bullerutredning bör genomföras i samband med ombyggnationen och bullersituationen presenteras till oss boende samt vilka skyddsåtgärden som är planerade. Vi som lever och verkar i området anser att dagens kommersiella verksamhet inte tar hänsyn till oss boende vad det avser transporter till och från samt hanteringen av avfall och leveranser. Den tunga trafiken, som då kommer öka med utökningen av verksamheten, anser vi inte är lämpligt med vad som anges i Barnperspektivet (här bor mycket barn och flera förskolor och skolor mycket nära verksamheten) samt enligt miljöbalken. Det är även inte lämpligt ur en miljösynpunkt. Verksamhetsförbättringar borde innebära just förbättringar, vi ser inget i materialet som förespråkar bättre miljö- och långsiktigt hållbarhetstänk. **(2)**

För att sammanställa, vi vill inte att förändringen innebär en ökning av tung trafik (fler transporter) och buller för oss boende på Humlegatan/Grönegatan/Norregatan. **(3)**

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

1. Gällande detaljplan medger användning H, handelsverksamhet för köpcentret och A, Allmänt ändamål, för före detta kyrkan. Syftet med denna planändring är att möjliggöra C. centrumverksamhet i befintligt köpcenter och före detta kyrka. Detta innebär ett tillägg avseende vilken sorts verksamhet som medges i planen. Användningen centrum tillämpas för områden för kombinationer av handel, service, tillfällig vistelse, samlingslokaler, vårdmottagningar, event, bibliotek, föreningslokaler, kontor och annan jämförlig verksamhet som ligger centralt eller på annat sätt ska vara lätta att nå. Detta bedöms medföra ett större utbud av verksamhetstyper inom existerande planområde. De potentiella nya verksamheter som medges i planändringen förväntas generera färre varutransporter -eller som högst lika många- som det som den idag gällande handelsverksamhet ger upphov till. Planändringen bedöms inte medföra någon utökning av angöring eller avfallshantering mot vad handelsverksamhet medför, snarare en minskning av transportvolymerna.
2. Miljönämnden i Malmö har 2020-07-09 avslutat ett ärende avseende buller från fastigheten Carolus 32. Vi hänvisar till delegationsbeslutet med diarienummer MN-2017-7178.

3. *En konsekvens av planändringen bedöms vara minskade varutransporter. Befintliga lokaler kommer delvis att kunna nyttjas för andra ändamål än handel; exempelvis vård, service, mindre kontor och liknande.*

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

- Kapitel 1, ”Planförslag” - punkt 1.3 Tillägg till planbestämmelser: bild läggs till; punkt 1.4 Beskrivning av planändringen: text avseende upphävande av fastighetsindelingsbestämmelser stryks. Punkt 1.6, Administrativa bestämmelser: krav på marklov för fällning av träd samt förbud mot fällning av träd utmed Östergatan införs.
- Kapitel 2, ”Konsekvenser” - punkt 2.3 Konsekvenser för fastigheter, text beträffande marköverföringar stryks.
- Kapitel 3, ”Genomförande” - punkt 3.1 Avfallshantering, texten revideras; punkt 3.2, Ekonomiska genomförandefrågor och 3.3, Fastighetsrättsliga genomförandefrågor, text beträffande marköverföringar stryks.
- Kapitel 4 ”Planeringsförutsättningar” - punkt 4.2 Planområdet, rubriken Kulturmiljö förtydligas. Punkt 4.3 Gällande detaljplaner och områdesbestämmelser, ordet fastighetsplan stryks.

Stadsbyggnadskontoret

Johanna Perlau
Enhetschef

Claudia Zúñiga
Planhandläggare