



SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Ändring av detaljplan för fastigheten Sjölejonet 3 i Sibbarp i Malmö

Kapitel 1 - Inledning

Hur samrådet bedrivits

Samrådstiden var 19 januari – 23 februari 2021. 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-2020-984-21: Länsstyrelsen har med de aktuella planhandlingarna och nuvarande information inte några synpunkter på planförslaget utifrån 11 kap 10-11 §§ PBL.

Kommunala lantmäterimyndigheten Malmö stad, diarienummer SBN-2020-984-32: Ingen erinran.

Kommunala och regionala organ

Tekniska nämnden, diarienummer SBN-2020-984-30: Ingen erinran.

Miljönämnden, diarienummer SBN-2020-984-28: Miljönämnden tillstyrker förslaget till detaljplan. Miljönämnden har dock följande synpunkter som bör beaktas vid kommande byggnation:

- om markföroreningar upptäcks vid grävning/byggnation så har sökanden en anmälnings-skyldighet till miljöförvaltningen.
- det bör beaktas att fastigheten ligger på gränsen till normalriskområde för radon.
- fastigheten ligger under +3,0 meter över havsnivån vilket innebär att ny bebyggelse ska skyddas från havsnivåhöjning.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Miljönämndens synpunkter framförs till fastighetsägarna. Frågor kring nybyggnation såsom radon, markarbeten och grundläggning kommer att behandlas vid bygglovsprövningen.

Kulturnämnden, diarienummer SBN-2020-984-33: Kulturnämnden har i sig inget att erinra mot att fastighetsindelingsbestämmelserna tas bort, men anser samtidigt att konsekvenserna av ett borttagande kan få stor påverkan på de kulturhistoriska värdena. Ett borttagande medför att aktuell fastighet kan styckas av vilket på sikt möjliggör en prövning och uppförande av ny bebyggelse. Ny bebyggelse kan påverka värdena och läsbarheten av kulturmiljön på ett negativt sätt.

Inom aktuell fastighet ligger idag ett bostadshus med höga kulturhistoriska värden. Värdena är till stor del även sammanbundna med fastighetens gestaltning i övrigt, så som den uttrycks idag. Kulturnämnden menar därför att det bör läggas stor vikt vid eventuell ny bebyggelses utformning och förhållande till det befintliga bostadshuset och fastighetens gestaltning.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Frågor gällande utformning av ny bebyggelse och förhållande till det befintliga bostadshuset och fastighetens gestaltning kommer att behandlas vid bygglövsprövningen.

VA Syd - avfall, diarienummer SBN-2020-984-27: Inga synpunkter.

Om planförslaget innebär att det uppförs ett bostadshus på den nya fastigheten vill VA SYD upplysa om att standardavfallshantering för villor och radhus är två fyrfackskärler på vardera 370 liter med full sortering på varje tomt. Det är viktigt att det avsätts plats för fyrfackskärler vid den fortsatta planeringen av ny bebyggelse.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

VA Syds information om avfallshantering vidarebefordras till fastighetsägarna.

VA Syd - ledningsnät, diarienummer SBN-2020-984-34: 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. Om vi kan bygga robust och hållbart, så bidrar det till att städer och orter kan fortsätta växa genom förtätning utan att orsaka problem som kan bli kostsamma ur samhällsekonomisk synpunkt.

En förutsättning för hållbar utveckling är att alla bidrar och känner ansvar för att åstadkomma en robust och hållbar stad. Fördelningen allmän platsmark/kvartersmark är ca 30/70, därför har det mycket stor betydelse att insatser för att ta hand om vatten utförs även på kvartersmark. På <https://platsforvattnet.vasyd.se/> finns det många goda exempel. Kontakt kan även tas med VA SYDs projektgrupp "Plats för vattnet".

Planbeskrivningen:

Området är anslutet till det kombinerade VA-ledningsnätet och flera fastigheter i området är redan idag tidvis översvämningsdrabbat. Ett kombinerat avloppsområde innebär en ökad risk för skadlig uppdamning vid kraftiga regn/skyfall.

2.3 Konsekvenser: Planförslaget medger att ny fastighet kan bildas och senare prövas för nybyggnation. Den yta som tas i anspråk för ny bebyggelse är i dag grönyta, vilket innebär att andelen hårdgjord yta kommer att öka markant vid nybyggnation. Enligt gällande plan får fastigheten bebyggas till högst 25 %. Erfarenhetsmässigt ser vi att en stor del av villa och radhustomter blir hårdgjorda. En ökad hårdgjordhet gör att avrinningen av dagvatten

ökar och att belastningen på det kombinerade nätet blir större, men ökade översvämningsskador som följd.

Det är bra att gällande plan har en begränsning för bebyggd area, men det är av vikt att den kompletteras med en max % andel hårdgjord yta, eller annan bestämmelse som minskar den snabba och stora avrinningen.

2.4 Genomförande: Servisanslutning för VA till befintlig fastighet ska utredas. Om ledningarna ligger över den nya fastigheten kommer servisleddningarna behöva flyttas eller skyddas av en rättighet.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Denna detaljplaneändring inriktar sig enbart på att ta bort fastighetsindelningsbestämmelsen för Sjölejonet 3. Det bedöms inte rimligt att komplettera med en max % andel hårdgjord yta för en enskild fastighet utan den frågan bör hanteras i ett större sammanhang.

Planbeskrivning kompletteras med:

- *uppgift att området är anslutet till det kombinerade VA-ledningsnätet och flera fastigheter i området är redan idag tidvis översvämningssdrabbat. Ett kombinerat avloppsområde innebär en ökad risk för skadlig uppdamning vid kraftiga regn/skyfall.*
- *Servisanslutning för VA till befintlig fastighet ska utredas. Om ledningarna ligger över den nya fastigheten kommer servisleddningarna behöva flyttas eller skyddas av en rättighet.*

Tillgänglighetsrådgivaren, Malmö stad, diarienummer SBN-2020-984-17:

Detaljfrågor kring tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga utreds framförallt i bygglovsskedet.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Frågor kring tillgänglighet kommer att behandlas vid bygglovsprövningen.

Räddningstjänsten Syd, diarienummer SBN-2020-984-18: Ingen erinran.

Övriga remissinstanser

E.ON (Energidistribution, Gasol, Biofor), diarienummer SBN-2020-984-31: Inga synpunkter.

Weum Gas AB, diarienummer SBN-2020-984-19: Inom fastigheten har Weum Gas en servisleddning för natur- och biogas, från fram till befintligt bostadshus. Distributionsledningarna och servisleddningar är underkastade Energigasnormens regler, EGN, som bland annat anger minsta skyddsavstånd mellan ledning och byggnad inom tätbebyggelse samt näraste gräns för område med förväntade grävningsskeden på 2 meter.

Weum Gas förutsätter att eventuella kostnader i samband med genomförandet såsom flyttningar eller ändringar av våra befintliga anläggningar bekostas av fastighetsägaren. Det är viktigt att samråd sker med Weum Gas områdeshandläggare redan i tidigt projekteringsstadium, speciellt om arbete sker i närheten av gasledningen.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Weum Gas ABs information om gasledningar vidarebefordras till fastighetsägarna.

Fastighetsägarna måste tidigt i projekteringskedet kontakta Weum Gas AB angående flyttning eller ändring av befintlig servisledning för natur- och biogas så att detta är utrett inför bygglovsansökan.

Planbeskrivningen kompletteras med inom fastigheten har Weum Gas AB en servisledning och en eventuell ledningsflytt vid framtida exploatering bekostas av fastighetsägaren

Postnord, diarienummer SBN-2020-984-29: Inga synpunkter.

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

Planbeskrivning kompletteras med:

- uppgift att området är anslutet till det kombinerade VA-ledningsnätet och flera fastigheter i området är redan idag tidvis översvämningsdrabbat. Ett kombinerat avloppsområde innebär en ökad risk för skadlig uppdämning vid kraftiga regn/skyfall.
- servisanslutning för VA till befintlig fastighet ska utredas. Om ledningarna ligger över den nya fastigheten kommer servisledningarna behöva flyttas eller skyddas av en rättighet.
- inom fastigheten har Weum Gas AB en servisledning och en eventuell ledningsflytt vid framtida exploatering bekostas av fastighetsägaren.

Stadsbyggnadskontoret

Johanna Perlau
Enhetschef

Annica Montelius
Planhandläggare

Sändlista efter antagande

Region Skåne

region@skane.se

Protokollsutdrag, utlåtande, överklagandeanvisning och planhandlingar

Länsstyrelsen i Skåne län

skane@lansstyrelsen.se

(för prövning enligt 11 kap 10§ PBL)