



GRANSKNINGSHANDLING

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för fastigheten Lybeck 10 m.fl. i Gamla staden i Malmö

Kapitel 1 - Inledning

Hur samrådet bedrivits

Samrådstiden var 17 juni – 18 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-2020-869-40:

Risk för översvämning

Det framgår av planbeskrivningen att kommunens skyfallskartering visar att det finns risk för att stående vatten bildas i byggnaderna vid skyfall. I planbeskrivningen står det vidare att planförslaget inte reglerar åtgärder för skyfall och att risken att byggnader översvämmas vid skyfall kvarstår. Länsstyrelsen efterfrågar kommunens bedömning av om översvämningsrisken är acceptabel. Planbeskrivningen bör även kompletteras med en hänvisning till kommunens skyfallsarbete.

Förutsatt att planhandlingarna kompletteras och redogör för markens lämplighet för sitt ändamål gällande risk för översvämning enligt ovan så att det visas att platsen är lämplig för den förändring som föreslås har inte länsstyrelsen några synpunkter utifrån 11 kap. 10 – 11 §§ PBL.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Hänvisning till kommunens skyfallsarbete har lagts till under rubriken 5.5 Underlag till planarbetet (Skyfallsplan för Malmö, 2017)

Planbeskrivningen har uppdaterats med kommunens ställningstagande, under rubriken 2.5 Teknisk försörjning – skyfallshantering.

Kommunala lantmäterimyndigheten Malmö stad, diarienummer SBN-2019-869-51:
Planförslaget medför bland annat att fastighetsindelningsbestämmelser, 297L, upphör att gälla för Lybeck 10. Därmed möjliggörs förändringar i fastighetsindelningen för Lybeck 10. Detta kan med fördel tas med i konsekvenser för fastigheter, avsnitt 3.4.

Lantmäterimyndigheten har i övrigt inga synpunkter på planförslaget.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Planbeskrivningen har uppdaterats enligt synpunkten, under rubriken 3.4.

Kommunala och regionala organ

Tekniska nämnden, diarienummer SBN-2020-869-42:

(1) Biltrafik

På sidan 8 i Planbeskrivningen står det att det knappt förekommer biltrafik i anslutning till planområdet och att Stora Nygatan endast tillåter busstrafik förbi aktuellt planområdet. Detta är felaktigt då biltrafik är tillåten i den ena riktningen (västerut) på Stora Nygatan. I förhållande till bullerproblematiken är det dessutom missvisande att ange att det knappt förekommer någon biltrafik. Visserligen finns det endast en utfart/infart inom planområdet, men det finns en bullerproblematik längs Studentgatan samt Stora Nygatan vilket påverkar fasader inom detaljplanen.

(2) Parkering

I samband med granskningen av aktuell plan bör det redovisas hur många parkeringsplatser som krävs för respektive verksamhet enligt p-norm och var dessa ska inhysas. Både motorfordon (inkl. PRH) och cykel.

(3) Cykelparkering

Cykelparkering till verksamheter och bostäder behöver lösas (och i bygglov senare redovisas) inom fastigheten. Speciellt med tanke på att gymnasiet förväntas ha många cyklister. Det är idag problem på Malmborgsgatan med cyklar som står i vägen för både gående och cyklister, samt blockerar entréer, vilket är en säkerhetsfråga. Att fortsatt hänvisa till allmän platsmark när skolan och bostäderna blir permanenta och planenliga är inte förenligt med Malmö stads riktlinjer.

Malmö växer och andelen cyklister likaså. Det är mycket positivt att fler väljer hållbara och hälsosamma transporter, men det betyder också att cykelparkeringsbehovet kommer att öka. Det är därför viktigt att alla fastighetsägare anordnar cykelparkeringar för de funktioner som finns på respektive fastighet.

(4) Anfallsbantering, angöring och leveranser

Tekniska nämnden är starkt kritisk till backande lastbilar på allmänna gator, i det här fallet på Malmborgsgatan. Speciellt med tanke på att området ligger i en blivande fotgängarzon och vid det stora cykelstråk som finns på Malmborgsgatan. Trafiksituationen bör utredas tillsammans med fastighets- och gatukontoret för att skapa en mer trafiksäker lösning.

(5) Ekonomiska konsekvenser

På sidan 11 i planbeskrivningen står det felaktigt angivet att planen inte innehåller någon

allmän platsmark och att det därmed inte finns något behov av exploateringsavtal. Planen innehåller allmän platsmark i form av GATA och det kan därmed finnas behov av exploateringsavtal om det är blir aktuellt med förändringar i anslutning till den allmänna platsen.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

1. *Planbeskrivningen har korrigerats enligt synpunkten under rubrik 2.5.*
2. *Eftersom planförslaget möjliggör för en flexibel användning, med bostäder, centrum och skola, hade parkeringsnomen behövt anges i ett sådant spann att det inte anses relevant för detaljplanen. Skrivningen om att gällande norm ska efterföljas anses bättre, då frågan ändå regleras i bygglövet.*
3. *Detaljplanen reglerar en befintlig, äldre byggnad, på Malmös mest centrala läge. Byggnaden är dessutom skyddad genom varsambetsbestämmelser. Fastigheten är helt bebyggd, det finns ingen yta kvar.*

Malmö stads riktlinjer om cykelparkering ska självklart efterföljas så långt det är möjligt, men i detta specifika fall behöver ett undantag göras. Det är inte rimligt att kunna lösa cykelparkering inom just denna fastighet. Fastighetsägaren har visat på förslag med cykelrum inne i byggnaden, som då måste nås via hiss, den parkeringen bedöms inte tillräckligt attraktiv för att cyklister ska använda den i praktiken. Stadsbyggnadskontoret anser att allmän platsmark ibland måste kunna få användas, i centrala och tätbebyggda områden i den gamla staden. Den yta som finns framför fastigheten, på Stadt Hamburgsgatan, som redan används för cykelparkering, bör fortsätta kunna användas.

4. *Detaljplanen berör endast den specifika fastigheten Lybeck 10. Detaljplanen syftar till att bekräfta redan befintlig användning av bygganden. Stadsbyggnadskontoret anser inte att trafiksituationen på Malmborgsgatan ska utredas inom ramen för detta detaljplanearbete, eftersom det inte är något vi kan reglera i detaljplanen.*
5. *Planbeskrivningen har kompletterats med ett förtydligande om att allmän platsmark – gata har tagits med enbart pga att rätta detaljplanen efter rådande förhållanden med befintliga byggnadsdelar som krägar ut över gatan. Ett förtydligande har också gjorts kring att inga förändringar som föranleder exploateringsavtal, sker. Se rubrik 3.3 Ekonomiska konsekvenser.*

Miljönämnden, diarienummer SBN-2018-869-34:

Omgivningsbuller

Riktlinjer i förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (SFS 2015:216) överskrider för ändamålet Bostäder. Samtidigt instämmer miljönämnden i att de befintliga bostäderna behöver bli planerliga. Åtgärder krävs i fasad, fönster och ventilation, som beskrivet i planbeskrivningen.

Kulturnämnden - Malmö Muséer, diarienummer SBN- SBN-2018-869-43:

Kulturnämnden ser mycket positivt på den varsambetsbestämmelse som införs i detaljplanen. I övrigt har kulturnämnden inget att erinra.

Gymnasie- och vuxenutbildningsnämnden, diarienummer SBN-2019-869-41:

I nu gällande detaljplan medges ej gymnasieskola. Gymnasie- och vuxenutbildningsnämnden har inget att erinra i den föreslagna detaljplanen då nämnden inte har eller planerar att etablera verksamhet i fastigheten. Nämnden förutsätter att rådande myndighetskrav för att bedriva gymnasieskola uppfylls.

Gymnasie- och vuxenutbildningsförvaltningen betonar att analyser gällande tilldelning av mark för skolverksamhet, där bland annat markföroreningar, tomtmark och kommunikationer, inte minst med cykel, ingår bör vara genomarbetade och åtgärdade innan beslut om fattas.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Eftersom detaljplanen reglerar en befintlig byggnad och användningen av denna, ser processen lite annorlunda ut än vid tilldelning av mark. Det har inte gjorts någon undersökning för att utesluta förorenad mark inom området. Eftersom ingen förändring sker av bebyggelsen kan inte eventuell förorenad mark avhjälpas. Kommunikation med cykel, i synnerhet parkering, har utretts.

VA Syd - avfall, diarienummer SBN-2019-869-32:

Ingen erinran.

VA Syd – ledningsnätsavdelningen, diarienummer SBN-2019-869-36:

Ingen erinran.

Räddningstjänsten Syd, diarienummer SBN-2019-869-30:

Risikbänsyn

Inga synpunkter.

Brandvattenförsörjning

Befintliga brandposter finns i tillräcklig omfattning i området.

Insatstid

Området ligger inom normal insatstid (under 10 min.).

Räddningstjänstens tillgänglighet

Då detaljplanen bekräftar rådande användning utgår räddningstjänsten från att befintligt brandskydd kommer att kvarstå, särskilt den stigarledning som finns i byggnaden. I övrigt har räddningstjänsten inga synpunkter kring tillgänglighet.

MKB Fastighets AB, diarienummer SBN-2019-869-28:

Ingen erinran.

Region Skåne - regionala utvecklingsnämnden, diarienummer SBN-2019-869-36:

Ingen erinran.

Övriga remissinstanser

Luftfartsverket, diarienummer SBN-2019-869-33:

Ingen erinran.

E.ON (Energidistribution, Gasol, Biofor), diarienummer SBN-2019-869-25:

Ingen erinran.

E.ON (Energilösningar) diarienummer SBN-2019-869-26:

Ingen erinran.

Weum Gas AB, diarienummer SBN-2019-869-27:

Weum Gas har avkopplade servisledningar för natur- och biogas i anslutning till planområdet. Då planen framförallt avser ändring av markanvändning samt att byggnaderna är skyddad kulturhistorisk miljö bedömer vi att våra gasledningar i omkringliggande gator inte påverkas 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.

Swedavia, diarienummer SBN-2019-869-30:

Ingen erinran.

Hyresgästföreningen, diarienummer SBN-2019-869-37:

Ingen erinran.

Parkering Malmö, diarienummer SBN-2019-869-39:

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:

Plankarta

- Planområdes gränsen har ändrats och området ”GATA₁2” har utökats, eftersom den uppdaterade grundkartan visade att byggnadsdelar kragar utanför fastigheten runt hela byggnaden.

Planbeskrivning

- Stadsbyggnadskontorets ställningstagande om att översvämningsrisken är acceptabel har lagts till under rubriken *2.6 Teknisk försörjning – skyfall*.
- Information om upphävande av fastighetsindelningsbestämmelser har lagts till under rubriken *3.4 Konsekvenser för fastigheter*.
- Information om biltrafik har korrigerats i rubriken *2.5 Trafik*.

Stadsbyggnadskontoret

Johanna Perlau
Enhetschef

Annie Altengård
Planhandläggare