



GRANSKNINGSHANDLING

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för fastigheten Hyllie 9:5 m.fl. i Bellevuegården i Malmö

Innehållsförteckning

Kapitel 1 - Inledning	2
Hur samrådet bedrivits	2
Kapitel 2 - Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstaganden	3
Myndigheter.....	3
Kommunala och regionala organ	4
Kapitel 4 - Sammanfattning av ändringar efter samrådet.....	10

Kapitel 1 - Inledning

Hur samrådet bedrivits

Samrådstiden var 12 november – 10 december 2018. 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-2018-772-22:

Länsstyrelsens samlade bedömning

Förutsatt att planhandlingarna uppdateras enligt nedan så att det visas att platsen är lämplig för den förändring som föreslås, har inte Länsstyrelsen några synpunkter utifrån 11 kap. 10-11 §§ PBL.

Översvämning och dagvatten

Länsstyrelsen förutsätter att de nämnda utredningarna angående skyfall och översvämning, samt dagvatten, utförs och redovisas i granskningshandlingarna.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: Tyréns har gjort en skyfallsutredning som visar att markavrinning till lågpunkten i Stensjögatan sker från söder, väster och öster. Beräkningarna visar att planförslaget inte medför någon större försämring jämfört hur det ser ut idag. Bedömningen är att den nya användningen förskola kan medföra att asfalt bryts upp och görs om till förskolegård. Detta skulle hjälpa till att fördröja dagvatten något inom fastigheten.

Kommunala lantmäterimyndigheten Malmö stad, diarienummer SBN-2018-772-25:

Rubriken bör ändras till ... fastigheten Hyllie 9:5 **m.fl.** på karta och i beskrivning.

I beskrivningen sidan 1 visa fastighetsgränser på kartan som visar planområdet.

De fastighetsrättsliga konsekvenserna för Hyllie 9:5 och 160:12 saknas under 3 Konsekvenser.

Ändra under 4.4 Fastighetsbildning till Befintliga fastigheter ombildas genom fastighetsreglering. Fastighetsägare ansöker om fastighetsbildning.

Ledningar som kommer förläggas eller finnas kvar inom kvartersmark säkras genom servitut eller ledningsrätt. Initiativ till ledningsrätt tas av ledningshavare. Ansökningar om fastighetsbildning och ledningsrätt lämnas till Lantmäterimyndigheten Malmö stad.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: I rubriken för plannamnet har m.fl. lagts till i planbeskrivningen och karta.

Bilden på planbeskrivningens första sida har bytts ut till en bild med synliga fastighetsgränser.

Planbeskrivningen har kompletterats med 3.3 Ekonomiska konsekvenser och 3.4 Konsekvenser för fastigheter.

Texten under Fastighetsrättsliga genomförandefrågor har ändrats till den text som föreslås. Texten om ledningar har också ändrats.

Trafikverket, diarienummer SBN-2018-772-16

Detaljplanen medger byggnation som är högre än 20 meter inom tätbebyggt område. Etableringen ligger inom den MSA-påverkande zonen för Malmö Airport. Flygplatserna är sakägare och ska därför beredas möjlighet att yttra sig. Även Luftfartsverket är sakägare och ska ges möjlighet att yttra sig över detaljplanen. Luftfartsverkets CNS-utrustning (Communication, Navigation, Surveillance) är säkerhetsklassad och eventuell påverkan på utrustningens funktion kan endast bedömas av Luftfartsverket. Luftfartsverket hörs genom tjänsten "CNS-analys" på Luftfartsverkets hemsida:
<http://www.lfv.se/tjanster/luftrumstjanster/cns-analys>

Trafikverket förutsätter att kommunen hör berörda flygplatser samt Luftfartsverket. I de fall det framkommer behov av flyghinderanalys ska en sådan genomföras och skickas till berörda flygplatser.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: Den höga byggnaden finns inte med i granskningsförslaget.

Kommunala och regionala organ

Tekniska nämnden, diarienummer SBN-2018-772-30:

Generellt

Tekniska nämnden är inte negativ till förtätning inom området, men anser att det krävs ytterligare utredningar för att kunna bedöma om planförslaget är genomförbart. Viktiga utredningar som behöver tas fram är parkeringsutredning, trafikutredning, dagvattenutredning m.fl. och innan dessa finns som underlag är det svårt att ha konkreta synpunkter på planförslaget.

Som nämns i planbeskrivningen pågår arbetet med ett planprogram för Lorensborgsgatan. Tekniska nämnden anser att detta detaljplanearbete inte bör föregå planprogrammet **(1)**.

Stensjögatans utformning

I planförslaget föreslås att befintlig allmän gångbana mellan parkering och bebyggelse på norra sidan av Stensjögatan blir kvarterersmark. Kvarteret föreslås också breddas något söderut. Vilka konsekvenser detta får för Stensjögatan behöver utredas innan detaljplanen ställs ut för granskning.

Om en ny gångbana ska anläggas på norra sidan av Stensjögatan måste det säkerställas att den kan inrymmas i en smalare gatusektion. Idag finns det möjlighet till kantstensparkering längs hela den södra sidan av gatan, och konsekvenserna om denna parkering försvinner måste utredas. I infartsgatan från Stadiongatan finns idag en gräsbevuxen mittlist med tre träd som försvinner om ytan bli kvarterersmark för bebyggelse. Stensjögatans nya sektion bör därför kunna inrymma gatuträd som kompensation för de träd som försvinner.

Plankartan bör förses med utfartsförbud mot Stensjögatan, förutom där in/utfarter är tänkta att placeras **(2)**.

Träd mot Stadiongatan

Tekniska nämnden vill poängtera att de träd som omnämns under rubriken **Grönstruktur och park** på s. 9 är gatuträd på allmän platsmark. Dessa fem välvuxna lindar från 1970 ska bevaras och får inte på något sätt påverkas negativt av förtätningen **(3)**.

Genomförandefrågor

En hel del åtgärder kommer att krävas på allmän platsmark. Tekniska nämnden vill upplysa om att kostnaderna för dessa åtgärder kommer belasta exploitören genom tecknande av exploateringsavtal.

Texten under rubriken **3.3 Ekonomiska konsekvenser** på s. 13 handlar inte om exploateringsavtal, så den underrubriken kan tas bort (exploateringsavtal beskrivs under rubriken **4.3 Ekonomiska genomförandefrågor**). Sista meningen i stycket bör ändras till följande: Planens genomförande förutsätter lantmäteriförrättning, vilket ska bekostas av fastighetsägaren/ledningshavaren om inget annat avtalas **(4)**.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

(1) Det har sedan samrådet tagits fram en skyfallsutredning och en parkeringsutredning. Även Dp 5513 för Bellevuegården har varit på samråd, inte beller denna detaljplan inväntar planprogrammet därför avser inte stadsbyggnadskontoret att det är motiverat för denna plan beller.

(2) Korsningen byggs inte längre om enligt granskningsförslaget då punkthuset tagits bort sen samrådet. En lösning angående parkering längs med Stensjögatan har presenterats för fastighetsägaren med angöring vid den föreslagna förskolan. I förslaget är gångvägen flyttad ut längs med Stensjögatan och endast en körslänga vid förskolan och enstaka PRH-platser är tillåtna vid de båda entréerna i befintlig byggnad.

(3) Träden ska kunna sparas, ett 1,6 meter högt plank planeras vid förskolans tänkta placering längs med Stadiongatan.

(4) Detta är ändrat.

Miljönämnden, diarienummer SBN-2018-772-29:

Malmö stad har högt ställda hållbarhetsmål i bland annat översiktsplanen, Malmökommissionens rapport och miljöprogrammet för Malmö. Miljönämnden anser att den fysiska planeringen är ett kraftfullt verktyg som rätt använt kan bidra till att nå dessa mål. I detaljplaneringen har staden rådighet och möjlighet att skapa förutsättningar för en social, ekologisk och ekonomiskt hållbar utveckling.

Miljönämnden vill framför följande synpunkter som bör beaktas i det fortsatta planarbetet.

Föroreningar i mark och byggnad

Miljönämnden bedömer att det inte går att avgöra omfattningen av eventuella åtgärder som krävs för att göra fastigheten lämplig för planerat ändamål. Kompletteringar behövs för att miljönämnden kan godta planen och om dessa inte utförs kan nämnden i granskningsskedet komma att erinra mot att planen antas.

Detaljplaneområdet behöver utredas ytterligare innan det går att ta fram en riskbedömning som kan ligga till grund för en uppskattning av omfattningen av de åtgärder som krävs för planlagt ändamål. Det finns en miljöteknisk markundersökning från 2014 som inte har bemötts av miljönämnden och inte heller nämns i planbeskrivningen. Miljönämnden har

granskat undersökningen översiktligt och ser flera brister i den. Bland annat saknas en koppling mellan valda provtagningspunkter och verksamhetshistoriken. Vidare saknas motiv till att grundvattenprov inte är taget och det finns otydligheter kring vilken nivå prov är uttaget. Det framgår inte av undersökningen om det finns tillförd fyllnadsjord som kan innehålla PCB (borrprotokoll tillhörande undersökningen saknas i ärendet) och det är inte redovisat om det kan ha läckt PCB från omkringliggande fastigheter in på aktuellt område. Sökanden behöver även i övrigt redovisa om undersökningen uppfyller dagens krav på markundersökningar.

Byggnaden är friklassad gällande PCB i fogmassor, med det behöver kontrolleras om inventeringen omfattar hela byggnaden. En materialinventering behöver också redovisas, för att kunna bedöma om en omställning till bland annat bostäder är lämplig och möjlig med byggnadens nuvarande status **(1)**.

Ljudmiljö

Samrådshandlingarna redogör för trafikbullersituationen för planområdet. Utredningen (Tyréns 2017-10-26) visar att värdena mot den bullerutsatta sidan (Stadiongatan) uppgår till som mest 63 dBA. Detta innebär att tillkommande bostäder, för att klara riktvärdena i förordningen om trafikbuller (2015:216, med ändring 2017:359), behöver vara genomgående med hälften av bostadsrummen mot luddämpad sida, alternativt att mindre bostäder under 35 kvadratmeter placeras mot bullerutsatt sida.

Miljönämnden gör uppskattningen att den befintliga byggnaden är cirka 20 meter djup vilket kan innebära att genomgående bostäder blir svåra att få till. Så djupa bostäder försvårar även uppfyllelse av dagsljusfaktor.

Det bör även förtydligas i planbeskrivningen att endast delar av fasaderna mot Stensjögatan erhåller nivåer som medger uteplats, eftersom de flesta beräkningspunkterna visar värden som överskrider 50 dBA ekvivalent ljudnivå. Det bör också framgå av planbeskrivningen att en aktuell ljudutredning ska ingå i bygglovshandlingarna.

På sidan 11, sista stycket, anges ett felaktigt värde. Meningen bör lyda: ”Om bostaden inte är större än 35 m² är motsvarande nivå 65 dBA” **(2)**.

Ekosystemtjänster och gröna värden

Regeringens etappmål om betydelsen av den biologiska mångfalden och värdet av ekosystemtjänster innebär att senast 2018 ska betydelsen av biologisk mångfald och värdet av ekosystemtjänster vara allmänt kända och integreras i ekonomiska ställningstaganden, politiska avväganden och andra beslut i samhället där så är relevant och skäligt.

Planområdet är begränsat och utgörs till stor del av byggnader eller hårdgjord mark. Det är därför viktigt att grönytefaktor används för att höja de gröna kvaliteterna på byggnader och icke hårdgjorda ytor. Miljönämnden anser att en grönytefaktor på 0,6 bör eftersträvas, i enlighet med stadens riktlinjer för blandad bebyggelse. Grönytefaktor bör därför beskrivas i detaljplanen, exempelvis i avsnitt 2.3 *Grönska, mark, vegetation på kvarteretsmark* och planbeskrivningen bör hänvisa till ”Riktlinjer för grönytefaktor”. Det bör även framgå att en redovisning av grönytefaktor ska ingå i bygglovshandlingarna.

För att möjliggöra gröna bostadsgårdar bör planen begränsa uppförande av komplementbyggnader och andel hårdgjord yta. Miljönämnden föreslår att avfallsrum/avfallshantering och cykelparkering istället anordnas i byggnaden på grund av den begränsade ytan. Det gynnar sannolikt en högre grönytefaktor och möjligheten att skapa större gemensamma vistelseytor. Nämnden anser vidare att planbestämmelsen om att

komplementbyggnader ska förses med vegetationsklädda tak även kan inkludera övriga byggnader (3).

Avfallshantering

Detaljplanen bör möjliggöra en avfallshantering som bidrar till att målen nås i Avfallsplan 2016–2020 om minskade avfallsmängder, ökad återvinning och renare miljö.

Upplysning

Om boende och verksamheter ges möjlighet att hantera sitt avfall i ljusa och lättillgängliga utrymmen med fullständig sortering, bidrar detta sannolikt till att större mängd avfall sorteras rätt och nedskräpning minskar. Miljönämnden ser möjligheten att kunna reducera avfallet ytterligare genom att exempelvis upprätta system och plaster för att byta, låna, hyra, gemensamt äga och reparera saker samt lösningar för att göra återbruk och återanvändning möjligt i vardagen.

Energi och klimat

En ökad produktion av förnybar energi är en av förutsättningarna för att nå målet som kommunfullmäktige den 17 december 2009 antog i Miljöprogram för Malmö stad och Energistrategi för Malmö. Båda dessa styrdokument anger att hela Malmö år 2030 ska försörjas till 100 procent av förnybar energi.

Miljönämnden anser att planbeskrivningen bör kompletteras med ett resonemang kring hur området kan bidra till den nödvändiga omställningen av energisystemet. Planbeskrivningen bör uppmuntra till lokal förnyelsebar energiproduktion, som till exempel solenergiproduktion. Solenergiproduktion kan i många fall kombineras med gröna tak för bättre effekt. Befintliga byggnader inom och intill planområdet bedöms i Malmö stads *Solguiden* ha mycket bra förutsättningar för solenergiproduktion, vilket bör framgå av planbeskrivningen (4).

Luftkvalitet

Det nationella miljökvalitetsmålet för kvävedioxid ($20 \mu\text{g}/\text{m}^3$) förutsätts klaras i planområdet och miljönämnden bedömer att risken för överskridanden är liten (5).

Vatten

Miljönämnden anser att planbeskrivningen bör kompletteras med ett utvecklat resonemang kring hur planområdet omhändertar dagvatten och skyfall och bidrar till att miljö kvalitetsnormen för vatten klaras. En utredning ska enligt stadsbyggnadskontoret vara färdig till granskningsskedet. Nämnden inväntar denna utredning för bedömning (6).

Miljönämnden noterar att följande program/strategier saknas som underlag i planbeskrivningen.

- Avfallsplan 2016–2020 (beslutad av KF 2016)
- Dagvattenstrategi för Malmö (2008)
- Energistrategi för Malmö (godkänd av KF 2009)
- Riktlinjer för grönytefaktor (godkänd av SBN 2014)

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

- 1) *Provtagning av marken och grundvattenprover har genomförts. Utredningen visar att fastigheten kan göras lämplig för planerad markanvändning med avhjälpandeåtgärder.*

Det kommer att krävas kompletterande provtagningar inför avhjälpandeåtgärderna och inför schaktarbetena inom den gamla parkeringsytan. Byggnadens lämplighet behöver bedömas inför att den ska användas till förskoleverksamhet. Dessa kompletterande undersökningar behöver utföras innan tillstånd för förskoleverksamheten kan ges. I samband med bygglovgivning undersöks denna fråga upp igen. En utredning av byggnaden har genomförts av Tyréns.

- 2) *En uppdaterad bullerutredning har gjorts som visar att en bullerskyddsskärm måste vara helt tätt såväl mot mark som mellan olika sektioner i sidled. Därutöver krävs att skärmen har en minsta ytvikt på 15 kg/m². En skärm kan göras genomskiktligt av plexiglas. Texten på s.11 i planbeskrivningen har ändrats.*
- 3) *Grönytefaktor 0,6 per kvarter har lagts till i planbeskrivningen.*
- 4) *q-bestämmelsen gör att gröna och solcellspaneler tak på befintlig byggnad inte är lämplig.*
- 5) *Värdena för kvävedioxid är något förhöjda i området (ca 14 – 16 mikrogram/ kubikmeter) värdena understiger miljö kvalitetsmålet för luft (20 mikrogram/ kubikmeter). Miljö kvalitetsnormer på (40 mikrogram/ kubikmeter) är inte nära att överskridas*
- 6) *En skyfallsutredning har tagits fram. Den ledde fram till att bestämmelsen b₁, byggnadens tekniska utförande ska klara översvämmande vatten så att byggnaden inte skadas, används för att byggnaden inte ska skadas vid eventuell skyfall och översvämning.*

VA Syd - avfall, diarienummer SBN-2018-772-20:

VA SYDs avfallsavdelning anser att beskrivningen av hur avfallshanteringen ska lösas är bra.

VA SYDs avfallsavdelning ser också gärna att avfallsförebyggande aktiviteter främjas inom området. Detta kan t.ex. innebära att ytor eller utrymmen avsätts för att boende ska kunna byta och dela saker och verktyg med varandra. Särskilt intressant kan detta vara att inrätta i samband med de mindre student- och ungdomslägenheterna.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: Informationen har förts vidare till fastighetsägaren.

VA Syd – vatten och avlopp, diarienummer SBN-2018-772-21:

Skyfallet 2014, samt de översvämningskarteringar som gjorts, visar att området kring aktuell detaljplan är mycket sårbart vid kraftiga regn. Stensjögatan var en av de mest utsatta gatorna i Malmö vid skyfallet 2014 då gatan stod en och en halv meter under vatten. De materiella kostnaderna som orsakades av skyfallet var omfattande i området.

I pågående planprogram avseende förtätning av Lorensborgsgatan och Bellevuegården ingår det att utreda fördröjningsbehovet av dagvatten på allmän platsmark från nyexploatering samt åtgärder för att förhindra att nyexploateringen förvärrar situationen för ny och befintlig bebyggelse vid skyfallsregn. Bland annat ska förslag ges till färdiga golvnivåer för nya byggnader för att förhindra materiell skada vid dessa regn.

Aktuell detaljplan ligger inom gränsen för planprogrammet. Man kan ifrågasätta lämpligheten med att gå fram med detaljplanen innan man löst frågan om hantering av dagvatten och skyfallsregn på allmän platsmark. Det innebär krav på att så mycket mark som möjligt av det vatten som genereras inom fastigheten Hyllie 9:5 kan hanteras på kvartersmark, även vid kraftiga regn. Det handlar inte bara om att mer yta inte får

hårdgöras utan här behöver möjligheten att även förbättra nuvarande situation ses över. Att förse komplementbyggnader inom planområdet med vegetationsklädda tak är inte tillräckligt i ett så pass utsatt område, då dessa ytor inte kan hantera särskilt stora regnmängder. Man behöver även visa att genomförandet av detaljplanen inte kommer påverka omgivande bebyggelse negativt vid skyfallsregn.

I övrigt finns en befintlig VA-ledning som behöver flyttas, vilket konstateras under kapitel 2.5 Teknisk försörjning. Flytt av ledning sker på exploatörens bekostnad.

- 1) *Stadsbyggnadskontorets kommentar: När det planläggs för förskola så kan det medföra att befintlig asfalterad yta som idag används som markparkering i den östra delen av fastigheten görs om till förskolegård. Detta kan vara positivt då dagvattnet enklare kan infiltreras. Bestämmelsen b₁, byggnadens tekniska utförande ska klara översvämmande vatten så att byggnaden inte skadas, används för att byggnaden inte ska skadas vid eventuellt skyfall och översvämmning.*

Region Skåne - regionala utvecklingsnämnden, diarienummer SBN-2018-772-24:

Region Skåne ser positivt på att Malmö stad planerar förtätning av bostäder i ett stationsnära läge. På så sätt utnyttjas befintliga system bättre och de hållbara fysiska strukturerna värnas.

Tele 2 AB, diarienummer SBN-2018-772-15:

Tele2 har befintlig anläggning i form av kanalisation med optokabel in till fastigheten idag. Kanalisation ligger förlängd i gångbanan längs södra sidan av Stadiongatan för att sedan vika in mot den befintliga byggnaden.

Kanalisation finns med på plankartan för Dp 5623.

Tele2 önskar få infört i planbeskrivning att eventuella kostnader för att flytta befintlig kanalisation skall bekostas av exploatör.

Tele2 önskar bli kallad till ledningsägarmöte med exploatören innan några arbeten påbörjas inom området.

Viktigt att ledningsutsättning utförs innan några arbeten påbörjas.
Beställs via www.ledningskollen.se

Stadsbyggnadskontorets kommentar: Planbeskrivningen har kompletterats med stycke angående att eventuell kostnad för att flytta befintlig kanalisation ska bekostas av exploatören.

E.ON Energilösningar AB, diarienummer SBN-2018-772-14:

E.ON Energilösningar AB (Värme) har tagit del av inkomna handlingar i rubricerat ärende och har inget att erinra mot denna detaljplan men har ledningar i området (d.v.s. bef servis) som måste beaktas.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: Det finns ett u-område i plankartan som säkras det.

Kapitel 4 - Sammanfattning av ändringar efter samrådet

Med anledning av synpunkter som kommit in under samrådet samt vidare bearbetning inom stadsbyggnadskontoret har följande ändringar har gjorts i planhandlingarna:

Plankarta

Punkthuset har tagits bort. Justering av kvartersmarkens gränser samt p-platsernas placering har ändrats. b₁ bestämmelse och grönytefaktor har lagts till. r₁ rivningsförbud har lagts till.

Planbeskrivning

Text om punkthuset har tagits bort. Stycke om förskolan har lagts till.

Parkeringsutredningen har ändrats samt texten om dagvatten och skyfall. b₁ bestämmelse och grönytefaktor har lagts till. r₁ rivningsförbud har lagts till.

Stadsbyggnadskontoret

Carina Tenngart Ivarsson
Enhetschef

Emilie Malmberg
Planhandläggare