



GRANSKNINGSHANDLING

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för fastigheten Strutsen 4 i Sibbarp i Malmö

Kapitel 1 - Inledning

Hur samrådet bedrivits

Samrådstiden var 30 september – 30 oktober 2019. 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-2018-272-40:

Länsstyrelsens formella synpunkter: Hälsa och säkerhet – buller

- (1) Enligt planbeskrivningen är planområdet utsatt för trafikbuller från Kalkbrottsgatan och Linnégatan. Bullernivåerna anges uppgå till 55-65 dBA inom fastigheten. Kommunen skriver att om bostäder blir aktuellt i sidobyggnaden kan anpassning behövas, så att dessa klarar riktvärden för bullernivåer. Då planförslaget är utsatt för trafikbuller och medger bostadsändamål menar länsstyrelsen att kommunen behöver förtydliga hur planförslaget förhåller sig till förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader utifrån beräknade bullernivåer. Länsstyrelsen menar att det av planhandlingen behöver framgå vilka åtgärder som krävs för att möjliggöra bebyggelsen och dessa åtgärder blir planens förutsättningar.

Länsstyrelsens rådgivning – undersökning av betydande miljöpåverkan

- (2) 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 och redogör för makens lämplighet för sitt ändamål gällande buller 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:

- (1) *Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att det går att få till en tyst sida i den del av byggnaden där planen medger bostäder. Kyrkobyggnaden fungerar som bullerskydd mot sidobyggnaden.*

Planbestämmelse har lagts till i plankarta som reglerar att gällande riktvärden för buller ska hållas vid bostadsbebyggelse (m_1). Stadsbyggnadskontoret har gjort en bullerutredning som visar att kyrkobyggnaden fungerar bullerdämpande gentemot sidobyggnaden, och att bullernivåerna ligger under 58dBA vid sidobyggnadens västra fasad. Den del av byggrätten där bostäder medges har därmed goda förutsättningar att uppfylla riktvärdena för högsta bullernivå, i och med tillgången till tyst sida.

Kommunala lantmäterimyndigheten Malmö stad, diarienummer SBN-2018-272-42:

Ingen erinran.

Kommunala och regionala organ

Tekniska nämnden, diarienummer SBN-2018-272-43:

Det är viktigt att det anordnas tillräckligt med cykelparkering och att denna får en bra placering inom fastigheten. Under rubriken "Planförslag – Cykelparkering" står det att det framför fastigheten finns en bred trottoar och en trädremsa, där många cyklar parkeras. Denna text kan tas bort, då detta inte är en lämplig lösning. Cykelparkeringen skall inte placeras på allmän platsmark utan på kvartersmark. Detta bör förtydligas.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Stadsbyggnadskontoret har gjort bedömningen att lösningen med cykelparkering på trottoaren kan vara lämplig i detta fall, eftersom det är en liten fastighet som redan är högt exploaterad och som innehåller kulturbistoriskt värdefull bebyggelse.

Stadsbyggnadskontoret har lämnat in en förfrågan till fastighets- och gatukontoret om att kunna nyttja ytan på allmän plats för cykelparkering, något som fastighetsägaren i så fall bekostar. Det är ett pågående ärende som ännu inte är beslutat, därför har texten fått se ut som den gör i planbeskrivningen.

Planbeskrivningen har uppdaterats och tydliggör att utgångspunkten är att cykelparkering ska anordnas inom kvartersmark.

Miljönämnden, diarienummer SBN-2018-272-35:

(1) Markföroreningar

På sidan 13 anges att planområdet inte innehåller någon förorenad mark. Miljönämnden konstaterar att planområdet inte är provtaget samt är beläget på fyllnadsmark där det finns risk för markföroreningar. Detta innebär att utan ytterligare information eller undersökning kan miljönämnden inte bedöma om marken är förorenad.

Ljudmiljö

I befintlig detaljplan tillåts bostäder på delar av planområdet. Korsningen är bullerutsatt och innan användning Bostad används i den aktuella detaljplanen bör stadsbyggnadsnämnden ta ställning till om det är rimligt att anta att en tyst sida kan uppnås för den del av fastigheten där bostäder tillåts, utifrån trafikbullerförordningens riktvärden. Om så är fallet anser miljönämnden att trafikbullerförordningens riktvärden (*Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader*) bör göras bindande genom planbestämmelse i plankartan. Om tyst sida inte bedöms kunna uppnås bör Bostad ej användas i plankartan.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

(1) Det stämmer att marken inte är provtagen, formuleringen om att planområdet inte innehåller någon förorenad mark har därför tagits bort från planbeskrivningen.

(2) Planbestämmelse har lagts till i plankarta som reglerar att gällande riktvärden för buller ska hållas vid bostadsbebyggelse (m₁). Stadsbyggnadskontoret har gjort en bullerutredning som visar att kyrkobyggnaden fungerar bullerdämpande gentemot sidobyggnaden, och att bullernivåerna ligger under 58dBA vid sidobyggnadens västra fasad. Den del av byggrätten där bostäder medges har därmed goda förutsättningar att uppfylla riktvärdena för högsta bullernivå, i och med tillgången till tyst sida.

Kulturnämnden - Malmö Muséer, diarienummer SBN-2018-272-44:

Kulturförvaltningen ser positivt på att föreslagen detaljplan möjliggör att fler mötesplatser skapas.

Attraktiva, trygga och socialt hållbara boendemiljöer skapas genom att blanda bostäder och arbetsplatser, kommersiella verksamheter, kultur och offentlig service. För att uppnå detta i en allt tätare stad behöver kulturen ges plats i stadsplaneringen, i så tidiga skeden som möjligt. Offentlig utsmyckning, platsens historiska dimensioner, möjligheter till såväl utövande som mottagande av kultur m.m. behöver diskuteras och ges utrymme samt göra skillnad i det som staden planerar.

I Malmö stads översiktsplan beskrivs kulturen som kittet som håller samman samhällen. Under kapitlet ”Kultur och delaktighet”, beskrivs vikten av att planera miljöer som stödjer människors möten och interaktion. Strategierna till kapitlet belyser vikten av att implementera kulturen och ska vara vägledande för stadens planeringsprocesser.

Kulturstrategin är ett kommunövergripande strategidokument vilket med fördel bör användas och hänvisas till i det fortsatta planarbetet.

Kulturmiljö

Kulturförvaltningen är positiv till att kulturhistoriskt värdefull bebyggelse skyddas och samtidigt tillåts utvecklas. Kulturförvaltningen bedömer att de föreslagna skydds- och varsamhetsbestämmelserna i planen är proportionerligt utformade i förhållande till de befintliga byggnadernas värden och karaktär.

VA Syd - avfall, diarienummer SBN-2018-272-38:

Ingen erinran.

VA Syd – ledningsnätsavdelningen, diarienummer SBN-2018-272-36:

Ingen erinran.

Räddningstjänsten Syd, diarienummer SBN-2018-272-29:

Ingen erinran.

Region Skåne - regionala utvecklingsnämnden, diarienummer SBN-2018-272-40:

Ingen erinran.

Övriga remissinstanser

Tele 2 AB, diarienummer SBN-2018-272-32:

Ingen erinran.

E.ON Energidistribution AB (elnät), diarienummer SBN-2018-272-34:

Ingen erinran.

Weum Gas AB diarienummer SBN-2018-272-31:

Till planområdet har Weum Gas en servisledning för natur- och biogas, se karta nedan.

Gasledningar är underkastade Energigasnormens regler (EGN) som bland annat anger minsta skyddsavstånd mellan ledning och byggnad inom tätbebyggelse samt närmaste gräns för område med förväntade grävningaktiviteter.

Weum Gas förutsätter att eventuella kostnader i samband med planens genomförande såsom flyttningar eller ändringar av våra befintliga anläggningar bekostas av exploitören.

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

Det är viktigt att samråd sker med Weum Gas områdeshandläggare Basma Alsaif redan i tidigt projekteringsstadium, speciellt om arbete sker i närheten av gasledningen.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Enligt bifogad karta ligger gasledningen precis utanför aktuellt planområde, dvs. fastigheten Strutsen 4. Gasledningen verkar ansluta till fastigheten ifrån Linnégatan i norr. Den förändring som sker i samband med planförslaget är att det tillkommer en byggrätt i sydöstra delen av fastigheten. Ett genomförande av detaljplanen bedöms därför inte påverka gasledningen.

Planbeskrivningen innehåller text om att eventuell flytt, ombyggnad eller påverkan av gasledningar bekostas av exploitören. Synpunkten föranleder inga ändringar av planförslaget.

E.ON Energilösningar AB, diarienummer SBN-2018-272-30:

EVS har fjärrvärmeledning som ligger inom planområdet, se bifogad skiss.

För att undvika skada på person och egendom är det viktigt att arbete i närheten av ledning utförs enligt EVS grävningsbestämmelser. I bestämmelsen framgår att byggnader eller fasta anordningar får inte placeras närmare än 2 m från fjärrvärme- fjärrkyla-ledningar. EVS förutsätter att exploitören skaffar sig kunskap om dessa bestämmelser innan sådant arbete påbörjas. Vid ombyggnaderna finns det risk för att ledningen utsätts för belastningar (typ kör- och punktlaster) som de inte är dimensionerade för.

Skulle det till följd av genomförandet av detaljplanen bli aktuellt att utföra åtgärder på ledningarna vill EVS bli kontaktad i god tid. EVS förutsätter att exploitören står för samtliga kostnader. Detta ska framgå i planhandlingen.

Med hänsyn till ovanstående synpunkter har EVS inget att erinra och ser fram emot att ansluta nya fastigheter till fjärrvärmenätet.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Den skiss som E.ON bifogat visar att fjärrvärmeledningar ligger strax utanför planområdet. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka fjärrvärmeledningarna, eftersom detaljplanen enbart omfattar fastigheten Strutsen 4.

Text om att exploitören står för samtliga kostnader vid eventuella åtgärder på ledningarna har lagts till i planbeskrivningen.

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

- Bestämmelse om att gällande riktvärden för trafikbuller ska hållas i den del av byggrätten som medger bostäder, har lagts till (m_1)
- Bestämmelsen om byggnadens höjd har ändrats från nockhöjd till byggnadshöjd
- Bestämmelse om största takvinkel har lagts till för att styra utformningen av tillbyggnaden så att den anpassas efter de kulturhistoriska värden som byggnaden har
- En yta i fastighetens nordvästra hörn, som i samrådshandlingen felaktigt hade lagts som prickmark, har återställts till byggrätt för centrumverksamhet i enlighet med den gällande detaljplanen

Planbeskrivning

- Tydliggörande kring beskrivning av påverkan från trafikbuller, rubrik 3.2
Konsekvenser för miljö och hälsa – trafikbuller
- Tydliggörande kring att utgångspunkten är att cykelparkering ska anordnas inom kvarteretsmark, rubrik 2.3 *Trafik – cykelparkering*
- Under punkt 2.6 *Plankartans bestämmelser – q_2* har bestämmelsen om att befintlig balkong ska bevarats, tagits bort. Balkongen är i så dåligt skick att den skulle behöva byggas om, och stadsbyggnadskontoret har gjort bedömningen att en tillbyggnad smälter in bättre i miljön om balkongen inte behöver återuppbyggas

Utöver detta har mindre korrigeringar och förtydliganden gjorts i texten

Stadsbyggnadskontoret

Johanna Perlau
Enhetschef

Annie Altengård
Planhandläggare