



## GRANSKNINGSHANDLING

# SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för fastigheten Stadt Hamburg 14 i Gamla staden i Malmö

---

### Kapitel 1 - Inledning

#### Hur samrådet bedrivits

Samrådet var 17 juni – 18 augusti 2020. Planförslaget skickades för samråd till remissinstanser och sakägare. Planförslaget var tillgängligt för kännedom på [www.malmo.se](http://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-2020-866-42:

##### *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-2019-866-50:

- (1) Planområdet är inte korrekt. Det gäller den södra gränsen och det sydöstra hörnet. Rätta detta. Detaljplanen ligger endast inom Stadt Hamburg 14.
- (2) I planbeskrivningen saknas uppgift om underliggande detaljplan och att den upphör att gälla.
- (3) Under fastighetsrättsliga frågor/Fastighetsbildning stryk den första meningen.

*Stadsbyggnadskontorets kommentar:*

- 1) Plankartan har uppdaterats och planområdesgränsen har korrigerats enligt synpunkt.*
- 2) Information om underliggande detaljplan har lagts till i planbeskrivningen under rubriken 5.2 Gällande detaljplaner.*
- 3) Meningen har strukits från planbeskrivningen.*

## **Kommunala och regionala organ**

**Tekniska nämnden**, diarienummer SBN-2019-866-45:

### *(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. Det finns en bullerproblematik längs 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) Angöring och leveranser samt anfallsshantering*

Tekniska nämnden är starkt kritisk till backande fordon på Malmborgsgatan och Stadt Hamburgsgatan, speciellt med tanke på att området ligger i en fotgängarzon och att ett stort cykelstråk finns på Malmborgsgatan. Trafiksituationen bör utredas tillsammans med fastighets- och gatukontoret för att skapa en mer trafiksäker lösning.

*Stadsbyggnadskontorets kommentar:*

- 1. Planbeskrivningen har uppdaterats enligt synpunkten.*
- 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 bygglovet.*
- 3. Detaljplanen reglerar en befintlig, äldre byggnad, på Malmös mest centrala läge. Byggnaden är dessutom är skyddad genom skydds- och varsamhetsbestämmelser. 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 Malmborgsgatan, som redan används för cykelparkering bör fortsatt kunna användas.*
- 4. Detaljplanen berör endast den specifika fastigheten Stadt Hamburg 14. 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.*

**Miljönämnden**, diarienummer SBN-2018-866-39:

*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 planenliga. Åtgärder krävs i fasad, fönster och ventilation, som beskrivet i planbeskrivningen.

**Kulturnämnden - Malmö Muséer**, diarienummer SBN-2019-866-49:

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

**Gymnasie- och vuxenutbildningsnämnden**, diarienummer SBN-2019-866-44:

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 markföreningar, 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-2019-866:38:

Om det tillkommer fler bostäder kan behovet av avfallshantering ändras, fler bostäder innebär troligtvis mer avfall vilket ställer krav på större miljörum. VA SYD föreslår att detta redogörs för i planbeskrivningen under rubriken 2.5 Teknisk försörjning/avfallshantering. Vid planeringen av avfallsutrymmen är det viktigt att de utformas för fullständig sortering, men också att utrymmena utformas så att de känns tillgängliga och attraktiva.

*Stadsbyggnadskontorets kommentar:*

*Information om ovan har lagts till i planbeskrivningen under rubriken 2.5.*

**VA Syd – ledningsnätsavdelningen**, diarienummer SBN-2019-866-37:

Ingen erinran.

**Räddningstjänsten Syd**, diarienummer SBN-2019-866-33:

Ingen erinran.

**MKB Fastighets AB**, diarienummer SBN-2019-866-32:

Ingen erinran.

**Region Skåne - regionala utvecklingsnämnden**, diarienummer SBN-2019-866-41:

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-2019-866-26:

Ingen erinran.

**Weum Gas AB**, diarienummer SBN-2019-866-29:

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](http://www.ledningskollen.se), som redovisar med kartunderlag och dxf-fil.

**Parkering Malmö**, diarienummer SBN-2019-866-40:

Parkering Malmö stödjer förslaget med parkeringslösning i befintligt parkeringshus i grannfastigheten Lybeck 10.

**Tele 2**, diarienummer 2019-866-31:

Ingen erinran.

**Postnord**, diarienummer 2019-866-27:

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor/radhus och verksamhetsområden placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

Kontakta PostNord i god tid på [utdelningsforbattringar@postnord.com](mailto:utdelningsforbattringar@postnord.com) för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation.

En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

## 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

- Planområdesgränsen har uppdaterats i sydöstra hörnet så att den följer fastighetsgränsen.

### Planbeskrivning

- Stadsbyggnadskontorets ställningstagande om att översvämningsrisken är acceptabel har lagts till under rubrik *2.6 Teknisk försörjning – skyfall*.
- Information om biltrafik på Stora Nygatan har korrigerats.
- Information om avfallsdimensionering har uppdaterats.
- Information om underliggande detaljplan har lagts till.

Stadsbyggnadskontoret

Johanna Perlau  
Enhetschef

Annie Altengård  
Planhandläggare