



## GRANSKNINGSHANDLING

# SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Ändring av detaljplan för fastigheten Hälleflundran 8 i Sibbarp i Malmö

---

## Kapitel 1 - Inledning

### Hur samrådet bedrivits

Samrådstiden var 5 januari – 2 februari 2022. 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-2019-1149-37:

#### Länsstyrelsens rådgivning

Följande synpunkter har koppling till Länsstyrelsens rådgivningsuppdrag enligt 5 kap. plan- och bygglagen.

#### *Undersökning av betydande miljöpåverkan*

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.

#### *Rådgivning kulturmiljö*

Länsstyrelsen konstaterar att byggnaderna är välbevarade och bedömer att det är viktigt att eventuell vindsinredning görs med hänsyn till varsamhetskraven. Taklandskapets betydelse lyfts även i planhandlingarna då man hänvisar till Handlingsprogram för arkitektur och

stadsbyggnad. Länsstyrelsen råder kommunen att genom k-bestämmelse bekräfta varsamhetskravet på plankarta. **(1)**

Länsstyrelsen råder också kommunen att den tillkommande bestämmelsen ”Med prickning betecknat område får endast mindre komplementbyggnad samt tillbyggnad för hiss och utrymningstrappa uppföras” relateras till en yta och höjdbestämmelse. **(2)**

#### Länsstyrelsens bedömning

Länsstyrelsen har med de aktuella planhandlingarna och nuvarande information inte några synpunkter på planförslaget utifrån 11 kap. 10–11 §§ PBL.

*Stadsbyggnadskontorets kommentar:*

1. Planhandlingarna har reviderats och varsamhetskravet bekräftas med bestämmelse.
2. Planhandlingarna har kompletterats avseende den tillkommande bestämmelsen ”Med prickning betecknat område får endast mindre komplementbyggnad uppföras”. Bestämmelsen relateras nu till en yta om totalt högst 60 kvm byggnadsarea (BYA) samt en högsta nockhöjd på tre meter. Varje enhet får inte heller överstiga 30 kvm BYA.

*Tidigare tillagd bestämmelse, om att gården får bebyggas med tillbyggnad för hiss och utrymningstrappa, har tagits bort. Detta eftersom det bedöms ha för stor inverkan på områdets och byggnadens värde och karaktär. Vidare behandlas detta i bygglovet.*

**Kommunala lantmäterimyndigheten Malmö stad**, diarienummer SBN-2019-1149-33:  
Ingen erinran.

## **Kommunala och regionala organ**

**Tekniska nämnden**, diarienummer SBN-2019-1149-39:

#### *Parkering*

Huvudregeln vid nyproduktion är att PRH-plats skall lösas inom fastigheten. Därför ska texten på s. 12, som anger att det finns möjlighet att ansöka hos fastighets- och gatukontoret om en PRH-plats i gata i anslutning till entré, tas bort. Då det framgår att PRH kan placeras inom fastigheten vid behov är frågan heller inte aktuell.

#### *Tekniska genomförandefrågor*

På s. 13 står det att gatorna bedöms inneha plats för uppställning av räddningstjänstens höjdfordon alternativt bärbar stege. Tekniska nämnden vill dock poängtera att uppställningsplats för stegbil eller stege inte kan garanteras över tid i det allmänna gatunätet då det kan förändras. För att kunna garantera beständighet över tid måste anordningar för utrymning kunna upprättas på mark som fastighetsägaren har rådighet över.

*Stadsbyggnadskontorets kommentar:*

*Texten som anges är en upplysning utifrån och i enlighet med de krav som framgår i BBR samt för bostäder större än 35 kvm boarea.*

*Stadsbyggnadskontoret har förståelse för att fastighet- och gatukontoret har att bevaka den allmänna platsmarken för att den av allmänheten ämnade ytan inte ska användas för enskilt ändamål. Den kommunövergripande översiktsplanen som samtliga förvaltningar har att följa, anger att huvuddelen av stadsutvecklingen ska ske inom redan bebyggd stad, genom förtätning, vilket denna planändring är ett exempel på. De nya lägenheterna planeras i befintlig äldre bebyggelse.*

*Förtätning i befintlig stad skapar utmaningar där ytor, allmänna som privata, behöver utnyttjas optimalt för att en god stadsutveckling ska kunna ske. Stadsbyggnadskontoret är av den uppfattningen*

*att viktiga samhällsfunktioner som exempelvis räddningsfordon, men även annan nödvändig angöring, behöver ges möjlighet att tillfälligt angöra på allmän platsmark om det ska vara möjligt att uppfylla översiktsplanens mål. På samma sätt behöver parkering för PRH (parkering för rörelsehindrades fordon) ges möjlighet att angöra/parkera på allmän platsmark om det inte är möjligt på den egna fastigheten. Därmed anser stadsbyggnadskontoret föreslagen angöring på allmän platsmark är lämplig enligt detaljplaneförslaget. Enligt PBL så har stadsbyggnadskontoret den slutligt avgörande rollen att väga samman allmänna och enskilda intressen inom detaljplanen.*

**Miljönämnden**, diarienummer SBN-2019-1149-28:

#### Radon

Planområdet ligger delvis inom normalrisk för radon, varför det bör kontrolleras att konstruktionerna är radonsäkrade.

*Stadsbyggnadskontorets kommentar:*

*Planhandlingarna har kompletterats med information om att planområdet ligger inom normalrisk för radon. Vidare behandlas detta i bygglovet.*

**Fritidsnämnden**, diarienummer SBN-2019-1149-32:

Inga synpunkter.

**Kulturnämnden - Malmö Muséer**, diarienummer SBN-2019-1149-40:

Bebyggelsen på fastigheten Hälleflundran 8 utgörs av välbevarad modernistisk vardagsarkitektur från 1940-talet. Karakteristiskt för bebyggelsen är de rena och enkla formerna och materialen med inslag av detaljer som till exempel smäckert utformade burspråk och entréer.

Kulturnämnden anser att föreslagen ändring av detaljplanen, som innebär att det blir möjligt att bebygga vinden med lägenheter, tillgodoser byggnadernas karaktär och kulturhistoriska värde förutsatt att ingrepp i takfallen följer takets form och bibehåller byggnadernas volym. **(1)** Kulturnämnden anser däremot inte att möjligheten till att uppföra tillbyggnader för hiss och utrymningstrappa på byggnadernas gårdsfasader tillgodoser byggnadernas karaktär och kulturhistoriska värde. Sammantaget bedömer kulturnämnden att åtgärder både på tak och fasader skulle få en alltför negativ inverkan på byggnadernas karaktär och kulturhistoriska värde. Kulturnämnden anser därför att möjligheten till tillbyggnader på gårdsfasaderna ska tas bort från detaljplanen. **(2)**

*Stadsbyggnadskontorets kommentar:*

- 1. Planhandlingarna har reviderats och varsambetsbestämmelse har tillförts. Se även yttrande från länsstyrelsen ovan.*
- 2. Tidigare tillförd bestämmelse, om att gården får bebyggas med tillbyggnad för hiss och utrymningstrappa, har tagits bort. Detta eftersom det bedöms ha för stor inverkan på områdets och byggnadens värde och karaktär. Se även yttrande från länsstyrelsen ovan.*

**VA Syd - avfall**, diarienummer SBN-2019-1149-34:

Det är positivt att det uppmärksammas i planbeskrivningen att den nuvarande avfallshanteringen kan behöva anpassas och kompletteras utifrån de nya förhållandena, och att de faktorer som är viktiga att beakta vid utformningen av avfallshanteringen beskrivs.

Det finns förslag på ändringar rörande förpackningsinsamlingen. Miljödepartementets promemoria - En förbättrad förpackningsinsamling (M2021/0218), som är ute på remiss, föreslår att ansvaret för insamling av förpackningar övergår till kommunen och att

insamlingen av förpackningarna ska ske fastighetsnära, på samma sätt som mat- och restavfall samlas in idag.

I den fortsatta planeringen är det viktigt att plats avsätts för samtliga avfallsfraktioner.

*Stadsbyggnadskontorets kommentar:*

*Planändringen möjliggör för uppförande av komplementbyggnader på fastighetens gård.  
Planhandlingarna har kompletterats med text avseende plats för samtliga avfallsfraktioner.*

#### **VA Syd – vatten och avlopp**, diarienummer SBN-2019-1149-29:

Syftet med ändringen av detaljplanen är att göra det möjligt att inreda vind i befintligt bostadshus för att tillskapa ytterligare lägenheter. Planläggningen motiveras av att fler bostäder kan skapas i ett centralt läge utan att ta ny mark i anspråk, vilket är positivt.

VA SYD ser positivt på gestaltungsförslaget för gårdsmiljön i beskrivningen. Men det hade varit önskvärt med ett hårdare krav på max andel hårdgjord yta, eftersom en mindre andel hårdgjorda ytor har god effekt på eventuell påverkan från klimatförändringar.

Positivt är att gårdsmiljön innehåller stora träd och grönytor, dessa kommer förhoppningsvis kunna bevaras. Träd är bra både med avseende på dagvattenfrågor men även att begränsa värmeeffekter och ge skugga under sommarhalvåret.

I övrigt har VA SYD inga andra synpunkter.

*Stadsbyggnadskontorets kommentar:*

*I planhandlingarna framgår att upprustningen av gårdsmiljön inte bör medföra en ökad hårdgörningsgrad samt att åtgärder som skyddar fastigheten från vatten inte bör hindras.*

*Tidigare tillförd bestämmelse, om att gården får bebyggas med tillbyggnad för hiss och utrymningstrappa, har tagits bort.*

*Tillkommande bestämmelse avseende mindre komplementbyggnad på gård har kompletterats med en begränsning av yta om totalt högst 60 kvm byggnadsarea (BYA) samt en högsta nockhöjd på tre meter. Varje enhet får inte heller överstiga 30 kvm BYA.*

#### **Räddningstjänsten Syd**, diarienummer SBN-2019-1149-31:

##### Riskhänsyn

Inget att erinra.

##### Brandvattenförsörjning

Inget att erinra. Brandposter finns i omkringliggande gator.

##### Insatstid

Området är beläget inom normal insatstid (10 minuter).

##### Räddningstjänstens tillgänglighet

Detaljplanen redogör inte för om vindslägenheterna är genomgående eller ej och inte heller för utrymningstrappans placering. Det går därför inte att göra en slutlig bedömning om det finns förutsättningar för att kunna utrymma lägenheterna vid en eventuell brand.

Möjligheten till utrymning behöver därför säkerställas i bygglovsskedet.

Lägenheter som vetter mot Roddaregatan och Birger Jarlsgatan bedöms kunna utrymmas med hjälp av räddningstjänstens bärbara stegutrustning såvida uppställningsplatser för stegen säkerställs. Observera att gatan är för smal för att möjliggöra uppställning av höjdfordon. Det innebär att formuleringen i planbeskrivningen behöver revideras.

Längs Västra Bernadottesgatan finns stora träd. Dessa påverkar möjligheten till uppställning av stegutrustningen och åtkomsten till fasaden. Det behöver säkerställas att åtkomst finns till samtliga lägenheter som enbart vetter mot gatan.

Observera att om uppställningsplatser förläggs på allmän platsmark bör utformningen stämmas av med fastighets- och gatukontoret för att säkerställa att åtkomlighet kan garanteras över tid.

*Stadsbyggnadskontorets kommentar:*

*Planhandlingarna har kompletterats avseende vindslägenheternas utformning och räddningstjänstens tillgänglighet. Samtliga redovisade lägenheter är genomgående. Lägenheter utmed Västra Bernadottesgatan redovisas kunna utrymmas via fönster på byggnadens gavlar och möjligheten till uppställning av stegutrustningen och åtkomst till fasaden påverkas därför inte av befintliga träd.*

*Stadsbyggnadskontoret har förståelse för att fastighet- och gatukontoret har att bevaka den allmänna platsmarken för att den av allmänheten ämnade ytan inte ska användas för enskilt ändamål. Den kommunövergripande översiktsplanen som samtliga förvaltningar har att följa, anger att huvuddelen av stadsutvecklingen ska ske inom redan bebyggd stad, genom förtätning, vilket denna planändring är ett exempel på. De nya lägenheterna planeras i befintlig äldre bebyggelse.*

*Förtätning i befintlig stad skapar utmaningar där ytor, allmänna som privata, behöver utnyttjas optimalt för att en god stadsutveckling ska kunna ske. Stadsbyggnadskontoret vidhåller uppfattningen att viktiga samhällsfunktioner som exempelvis räddningsfordon, men även annan nödvändig angöring, behöver ges möjlighet att tillfälligt angöra på allmän platsmark om det ska vara möjligt att uppfylla översiktsplanens mål. Därmed anser stadsbyggnadskontoret att uppställning av räddningstjänstens höjdfordon på allmän platsmark är lämplig enligt detaljplaneförslaget. Enligt PBL så har stadsbyggnadskontoret den slutligt avgörande rollen att väga samman allmänna och enskilda intressen inom detaljplanen.*

*I planerat projekt redovisas att samtliga lägenheter kan utrymmas med hjälp av räddningstjänstens bärbara stegutrustning. Uppställningsplats för räddningstjänsten hanteras vidare i bygglövet.*

#### **Tillgänglighetsrådgivaren, Malmö stad, diarienummer SBN-2019-1149-23:**

Tillgänglighetsrådgivaren ser positivt på att parkeringsplats för rörelsehindrades fordon föreslås på illustrationsplanen samt att detaljplanen möjliggör uppförande av hiss på gården.

I stycket 1.4 Parkering samt 2.3 Tillgänglighet bör det förtydligas att parkering för rörelsehindrades fordon i första hand placeras inom kvartersmark. Om man önskar att placera parkeringsplatser för rörelsehindrades fordon på gatumark krävs tillstånd från Fastighets- och gatukontoret.

*Stadsbyggnadskontorets kommentar:*

*Planhandlingarna har förtydligats att parkering för rörelsehindrades fordon (PRH) i första hand ska placeras inom kvartersmark. Plats för PRH finns i den norra delen av fastigheten (se figur 3 i planbeskrivningen).*

*Tidigare tillagd bestämmelse, om att gården får bebyggas med tillbyggnad för hiss och utrymningstrappa, har tagits bort. Detta eftersom det bedöms ha för stor inverkan på området och byggnadens värde och karaktär. Vidare behandlas detta i bygglövet.*

## Övriga remissinstanser

**Skanova Access AB**, diarienummer SBN-2019-1149-26:

Skanova har inget att erinra mot detaljplanen.

Skanovas teleanläggningar/rättigheter berörs inte/påverkas inte av rubricerat planförslag.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan. Kontakta <https://www.ledningskollen.se>

Kabelanvisning beställs via <https://www.ledningskollen.se>

För ledningssamordning kontakta Nätcenter för det aktuella området på tfn (vxl): 020 - 50 50 00

**E.ON (Energidistribution, Gasol, Biofor)**, diarienummer SBN-2019-1149-36:

E.ON Energidistribution AB (E.ON) har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende och har inget att erinra.

**Nordion Energi**, diarienummer SBN-2019-1149-24:

Nordion Energi, där Weum Gas AB och Swedegas AB ingår, har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende. Nordion Energi har distributionsledningar som omger det aktuella planområdet och servisleddningar som förser/kan förse området med energigas (se bild). Det senare får gärna kompletteras med under rubriken Teknisk försörjning i planbeskrivningen.

Då ändringen av detaljplanen framförallt avser möjlighet att inreda vind i befintligt bostadshus bedömer vi att våra gasledningar i omkringliggande gator inte påverkas av ändringen.

Gasledningar är dock underkastade Energinormens 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 exploitören bekostar ev förändringar, vilket framgår av planbeskrivningen.

För ledningsvisning hänvisar vi till [www.ledningskollen.se](http://www.ledningskollen.se), som redovisar med kartunderlag och dxf-fil.



Bild hämtad från yttrande. Distributionsledning är markerade i grönt och blått. Servisledningar som förser eller kan förse området med energigas är markerade med "servis" ovan.

*Stadsbyggnadskontorets kommentar:*

*Planhandlingarna har förtydligats angående servisledningar som förser/ kan förse området med energigas.*

#### **E.ON Energiinfrastruktur**, diarienummer SBN-2019-1149-25:

E.ON Energiinfrastruktur AB (EIS) har tagit del av inkomna handlingar i rubricerat ärende och har inget att erinra mot denna detaljplan.

#### **Postnord**, diarienummer SBN-2019-1149-30:

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, trafiksäkert 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 utdelningsförbättringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation eller förändring av befintlig detaljplan.

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

*Stadsbyggnadskontorets kommentar:*

*Frågor om posthantering hanteras inte i detaljplanen utan i samband med genomförandet av planerad bebyggelse.*

## 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

- Tidigare tillagd bestämmelse, om att gården får bebyggas med tillbyggnad för hiss och utrymningstrappa, har tagits bort. Detta eftersom det bedöms ha för stor inverkan på områdets och byggnadens värde och karaktär.
- Varsamhetsbestämmelse gällande takets utformning har lagts till.
- Bestämmelse om att gården får bebyggas med mindre komplementbyggnader har kompletterats med att komplementbyggnader får utgöra totalt högst 60 kvm byggnadsarea (BYA), att varje enhet inte får överstiga 30 kvm BYA samt att högsta nockhöjd är tre meter.
- Komplettering avseende information om radonsäkrade konstruktioner (avsnitt 2.2 Konsekvenser för miljö och hälsa - Risker och säkerhet)
- Komplettering avseende plats för samtliga avfallsfraktioner (avsnitt 1.4 Beskrivning av planändringen - Avfallshantering)
- Komplettering avseende vindslägenheternas utformning och räddningstjänstens tillgänglighet (avsnitt 3.2 Tekniska genomförandefrågor).
- Komplettering avseende att parkering för rörelsehindrades fordon (PRH) i första hand ska placeras inom kvartersmark (avsnitt 1.4 Beskrivning av planändringen - Parkering samt avsnitt 2.3 Tillgänglighet)
- Komplettering avseende servisledningar i anslutning till och inom området (avsnitt 4.2 Område där ändring av detaljplan görs - Teknisk försörjning)

I övrigt har endast redaktionella ändringar gjorts.

Stadsbyggnadskontoret

Johanna Perlau  
Enhetschef

Isabelle Albrecht  
Planhandläggare