



GRANSKNINGSHANDLING

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för fastigheten Byahornet 2 i Oxie kyrkby i Malmö

Kapitel 1 - Inledning

Hur samrådet bedrivits

Stadsbyggnadsnämnden tog beslut om samråd den 24 maj 2022.

Samrådstiden var 1 juni – 30 juni 2022. 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-2019-390-37:

Länsstyrelsens bedömning

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

Kommunala lantmäterimyndigheten Malmö stad, diarienummer SBN-2019-390-47:

Kommunala lantmäterimyndigheten har ingen erinran gällande förslaget. Dock finns några faktafel som behöver korrigeras.

PLANBESKRIVNING

5.2 Planområdet

Plandata

Informationen om fastighetens areal behöver rättas. Den korrekta arealen är 1097 kvm.

5.3 Tidigare ställningstagande

Gällande detaljplaner

Fastighetsindelningens beteckning är B688 (inte TI B688).

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Planbeskrivningen ändras enligt yttrandet.

Kommunala och regionala organ

Tekniska nämnden, diarienummer SBN-2019-390-50:

Sammanfattning

Planbeskrivningen behöver förtydligas gällande parkering, angöring, skyfall samt trafikkonsekvenser. Centrumverksamhet är inte lämpligt utifrån fastighetens omgivande gatunät. Användningen C (centrum) bör därför tas bort från plankartan.

Yttrande

(1) Under rubriken Angöring på s. 6 anges att angöringsplats idag finns i anslutning till entrén. Om det som avses är på kvarteretsmark ska det framgå. Om det är allmän platsmark som avses ska det framgå att angöring i gatan är möjlig där trafikregleringen tillåter.

(2) Under rubriken Skyfall anges på s. 8 att planförslaget inte medför några förändringar avseende skyfall jämfört med idag. Det finns dock en skyfallsproblematik inom fastigheten som måste ses över i och med planläggningen. Skyfallsvatten får inte bli stående mot fasad, men det får inte heller ledas ut på allmän platsmark.

(3) Under rubriken Trafikkonsekvenser på s. 10 anges att planförslaget inte bedöms ge några förändringar avseende trafik jämfört med idag. Enligt tekniska nämnden stämmer inte det, då planen också möjliggör centrumverksamhet. Handel eller restaurang istället för dagens enbostadshus skulle medföra fler fordonsrörelser till och från fastigheten i form av en större mängd besökare samt fler förekomster av leveranstrafik. Då det samtidigt möjliggörs för avstyckning kan det i praktiken innebära att flera olika verksamheter etableras. Fastigheten har idag två bilanslutningar som inte är optimalt placerade, då de ligger nära korsningar och har begränsad sikt. En ökad trafik till och från fastigheten skulle förvärra denna situation. ICA Nära-butiken norr om fastigheten har utfart via Oxie Kyrkoväg och korsningen Oxietorpsvägen/Byåkersvägen, vilket innebär att det redan idag finns trafik som direkt kommer att påverkas av ökad trafik till och från fastigheten. Tekniska nämnden anser därför att centrumverksamhet inte är optimalt utifrån fastighetens omgivande gatunät.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

1. *Planbeskrivningen förtydligas om att angöring sker inom kvartersmark.*
2. *Bedömningen är att planförslaget inte medför några ökade mängder skyfall inom planområdet eller till avrinningsområdet. Cirka 15 kubikmeter skyfallsvatten avvattnas idag till allmän platsmark och den begränsade utökningen av byggrätten bedöms inte påverka avrinningsområdet negativt.*
3. *Gällande detaljplan medger idag kvartersmark för handelsändamål. Att möjliggöra för C – Centrumverksamheter i kombination med en mindre utökning av byggrätten innebär en väldigt liten påverkan på omkringsliggande gatunät.*

Miljönämnden, diarienummer SBN-2019-390-46:

Ingen erinran.

Fritidsnämnden, diarienummer SBN-2019-390-39:

Ingen erinran.

Kulturnämnden - Malmö Muséer, diarienummer SBN-2019-390-49:

Ingen erinran.

VA Syd - avfall, diarienummer SBN-2019-390-33:

Texten under rubriken 2.4 Teknisk försörjning Avfallshantering, föreslås kompletteras med texten:

Avfallshanteringen ska lösas i enlighet med Renhållningsordning 2021-2030 för Burlövs kommun och Malmö stad.

För övrigt har VA SYD Avfall har inga synpunkter på förslaget till detaljplan.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Planbeskrivningen ändras enligt kommentar i yttrandet.

VA Syd – vatten och avlopp, diarienummer SBN-2019-390-35:

Exploateringsgraden regleras med en bestämmelse e1 som anger största byggnadsarea 30%, vilket enligt beskrivningen samtidigt säkerställer en tillräcklig utemiljö för boende. Samtidigt anges att hela fastigheten är hårdgjord förutom att det finns några träd. Under rubriken skyfall visas att det vid dessa tillfällen finns stående vatten på fastigheten.

Det vore lämpligt att i samband med framtagning av ny detaljplan även reglera andel hårdgjord yta. Det skulle kunna minska vattenansamlingarna på fastigheten och samtidigt medverka till att utemiljön för boende på fastigheten förbättras.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

En mindre mängd vatten ansamlas inom fastigheten vid skyfall men denna bedöms vara hanterbar även vid tillkommande byggrikt då hela fastigheten idag är hårdgjord och ingen mer hårdgöring tillkommer. I planbeskrivningen läggs förslag till om att det kan vara lämpligt att minska hårdgöringsgraden inom fastigheten för att möjliggöra för mer driftsäker skyfallshantering.

Räddningstjänsten Syd, diarienummer SBN-2019-390-42:

Ingen erinran.

Tillgänglighetsrådgivaren, Malmö stad, diarienummer SBN-2019-390-27:

Ingen erinran.

Övriga remissinstanser

Skanova Access AB, diarienummer SBN-2019-390-31:

Ingen erinran.

E.ON (Energidistribution, Gasol, Biofor), diarienummer SBN-2019-390-41:

Inom området har E.ON markförlagda serviskablar som förser Byahornet 2 samt grannfastigheten söder om i osäkert läge, se bifogad karta.

Kablarnas exakta lägen måste säkerställas innan markarbete påbörjas. Kabelvisning i fält beställs kostnadsfritt vår kundsupport 0771-22 24 24, se även vår hemsida: www.eon.se/privat/kundservice/skydda-ledningar-och-djur/grava-nara-ledning.html

För elledning i mark får byggnad eller annan anläggning inte utan ledningsägarens medgivande och lämnade instruktioner uppföras på närmare avstånd än 3 meter från markkablar. Inte heller får utan ledningsägarens medgivande upplag anordnas eller marknivån ändras ovanför markkablar, så att reparation och underhåll försvåras.

Eventuella kostnader i samband med planens genomförande så som flyttningar eller ändringar av våra befintliga anläggningar bekostas av exploitören, vilket bör framgå av genomförandebeskrivningen.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Eventuell flytt eller ombyggnad av elledningar bekostas av exploitören och finns beskrivet i genomförandebeskrivningen under avsnitten 4.3 Ekonomiska genomförande frågor.

E.ON (Energiinfrastruktur), diarienummer SBN-2019-390-30:

Ingen erinran.

Nordion Energi AB, diarienummer SBN-2019-390-32:

Ingen erinran.

Postnord, diarienummer SBN-2019-390-36:

Ingen erinran.

Hyresgästföreningen, diarienummer **SBN-2019-390-40**:

Sid 8(15) översta stycket: Kartläggning av markavrinning:

Här bör man titta på åtgärder då det redan konstaterats att vid skyfall står vatten kvar både i södra delen av fastigheten Byahornet 2 och på gatan söder om fastigheten.

I Övrigt har vi från vår sida inga invändningar mot den föreslagna detaljplanen.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Det vatten som vid skyfall ansamlas inom fastigheten är banterbart med föreslagen utformning där hela fastigheten är hårdgjord. Den nya planläggningen med en något utökad byggrätt medför ingen ökning i volym av dagvatten vid skyfall. Skyfall som ansamlas utanför planområdet i gata bedöms inte påverka avrinningsförmågan från planområdet negativt.

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

- Formuleringen ”utgår från angivet nollplan” i bestämmelsen om högsta byggnadshöjd har tagits bort.
- Formuleringen ”inom egenskapsområdet” i egenskapsbestämmelsen för utnyttjningsgrad har tagits bort.

Planbeskrivning

- Korrekt areal för fastigheten ändras.
- Beteckning för gällande fastighetsindelningsbestämmelser ändras.
- Planbeskrivningen förtydligas gällande angöring inom kvartersmark.
- Förtydligande kring avfallshantering läggs till.
- Hantering av skyfall förtydligas.

Stadsbyggnadskontoret

Thomas Ihre
Enhetschef

Ted Gustavsson
Planhandläggare

Sändlista efter antagande

Protokollsutdrag, utlåtande och överklagandeanvisning

Region Skåne

region@skane.se

Protokollsutdrag, utlåtande, överklagandeanvisning och planhandlingar

Länsstyrelsen i Skåne län

skane@lansstyrelsen.se

(för prövning enligt 11 kap 10§ PBL)