



GRANSKNINGSHANDLING

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för fastigheten Cornus 10 i Virentofta 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-2019-997-33:

Följande synpunkter har koppling till Länsstyrelsens prövningsgrunder enligt 11 kap. plan- och bygglagen.

(1) Hälsa och säkerhet – buller

Länsstyrelsen menar att planhandlingarna måste kompletteras i fråga om bullersituationen. Länsstyrelsen kan inte av planbeskrivningen utläsa vilken indata som ligger till grund för beräkningen. Det behöver tydligt framgå av planhandlingarna att beräkningen har tagit hänsyn till framtida trafik som har betydelse för bullersituationen, och att värdet för buller beräknats för samtliga våningsplan och till den gräns för byggrätt som planen medger i full utbyggnad.

(2) Hälsa och säkerhet – markföroreningar

Enligt Länsstyrelsens information är fastigheten upptagen i inventering över potentiellt förorenade områden. Området har enligt dessa uppgifter använts till livsmedelsindustri, vilket kan innebära att marken kan vara förorenad, beroende på vilken sorts verksamhet som i praktiken har bedrivits på platsen. Även om ingen miljöfarlig verksamhet bedrivits på platsen kan föroreningar förekomma, t.ex. i form av förorenade massor som använts för utfyllnad. I äldre tätorter är det normalt att påträffa förhöjda halter föroreningar i jord p.g.a. fyllnadsmassor men även p.g.a. annan antropogen påverkan såsom biltrafik, läckage från byggnader etc.

I historiska ortofoton från både år 1960 och 1975 ser fastigheten ut att vara bebyggd. Finns det eller har det funnits byggnader inom planområdet som antingen är uppförda, renoverade eller omfogade mellan år 1953-1973, så föreligger risk att PCB förekommer i mark. Detta bör tas hänsyn till i den historiska genomgången av området och i eventuella provtagningar av mark. Även om PCB sedan dess har avlägsnats från byggnaderna (i enlighet med PCB-förordningen) kan det ha spridits till fasadnära mark.

Länsstyrelsen anser mot denna bakgrund att det behöver förtydligas hur det säkerställs att planerad markanvändning är lämplig med avseende på föroreningar. Om marken visar sig vara förorenad ska kommunen bedöma om någon efterbehandlingsåtgärd kan säkerställa att marken blir lämplig för det föreslagna ändamålet. Markens lämplighet kan säkerställas antingen genom att avhjälpandeåtgärder genomförs innan planen antas eller genom villkorat bygglov enligt 4 kap. 14 § PBL.

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.

Länsstyrelsens bedömning

Länsstyrelsens samlade bedömning är att det finns frågor som inte är tillräckligt utredda avseende buller och markföroreningar, varför planförslaget kan komma att prövas utifrån 11 kap. 10-11 §§ PBL.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

1. *Planbeskrivningen har kompletterats med förtydliganden kring källa för bullerberäkningen. Planbeskrivningen har kompletterats med beskrivning av möjligheten till tysta sidor inom fastigheten.*
2. *En historisk markmiljöundersökning har tagits fram för att säkerställa markens lämplighet för det föreslagna ändamålet.*

Kommunala lantmäterimyndigheten Malmö stad, diarienummer SBN-2019-997-43:

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

PLANBESKRIVNING

2.1 Bebyggelse

Fastighetsstorlekar

Fastighetsindelningsbestämmelser

Den uppskattade arealen område med beteckningen B är ca 790 kvm.

3.3 Konsekvenser för fastigheter

Även här är uppskattad areal felaktig. Område B utgör ca 790 kvm.

Något ställningstagande om lämpligheten för en fastighet bör inte göras här då lämplighetsprövningen för fastigheter görs i en eventuell lantmäteriförrättning.

Exempelvis skulle meningen istället kunna vara: ”Förslagsvis läggs ny fastighetsgräns i användningsgräns vilket medför att område med beteckningen B-*bostäder* skulle utgöra en egen fastighet, om ca 790 kvadratmeter, samt att område med beteckningen C-*centrum* en egen fastighet, om ca 545 kvadratmeter.”

5.3 Tidigare ställningstagande

Gällande detaljplaner

Fastighetsindelningens beteckning är 1280K-120C (inte TI1280K-120C).

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Ytorna för respektive användning har justerats efter samråd och den uppskattade arealen har ändrats i planbeskrivningen. Beteckningen för fastighetsindelningsbestämmelsen har korrigerats.

Kommunala och regionala organ

Tekniska nämnden, diarienummer SBN-2019-997-46:

Sammanfattning

Planbeskrivningen behöver förtydligas gällande parkering och angöring, och plankartan bör kompletteras med egenskapsbestämmelse för parkering norr om charkuteriverksamheten.

Yttrande

1. I planbeskrivningen under rubriken Bilparkering på s. 5 föreslås att befintlig parkeringslösning till charkuteriverksamheten ska fortsätta gälla. Detta bör också säkerställas på plankartan med egenskapsbestämmelse för parkering norr om byggnaden.

Under samma rubrik står det att det finns möjlighet att anordna parkeringsplats för rörelsehindrade både vid charkuteriverksamheten och vid bostadsdelen. Det bör förtydligas att det avser parkering på kvartersmark inom fastigheten.

2. Under rubriken Angöring på s. 6 anges att angöringsplats idag finns i anslutning till entréer både för bostad och för verksamhet. Om det som avses är på kvartersmark ska det framgå. Om det är allmän platsmark som avses ska det framgå att angöring i gatan är möjlig där trafikregleringen tillåter (som anges i planbeskrivningen är det idag förbud att stanna i anslutning till verksamheten enligt rådande trafikreglering).

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

- 1. Exakt placering av parkeringsplatser inom kvartersmark hanteras i bygglov. Tillräckliga ytor för att tillgodose parkeringsbehovet finns inom kvartersmarken för verksamheten. Förtydligande om att möjligheten till att anordna parkeringsplats för rörelsehindrades fordon är möjligt inom kvartersmark och inte på allmän platsmark har lagts till i planbeskrivningen.*
- 2. Förtydligande om att angöring till verksamheten och bostaden ska tillgodoses inom kvartersmark har lagts till i planbeskrivningen.*

Miljönämnden, diarienummer SBN-2019-997-42:

Ingen erinran.

Fritidsnämnden, diarienummer SBN-2019-997-30:

Ingen erinran.

Kulturnämnden - Malmö Muséer, diarienummer SBN-2019-997-45:

Ingen erinran.

VA Syd - avfall, diarienummer SBN-2019-997-39:

Det är bra att det i planbeskrivningen uppmärksammas att ”Om det sker en avstyckning av fastigheten Cornus 10 finns behov av en uppdelning av avfallshantering för respektive fastighet”.

Både bostäder och verksamheter måste enligt lag ha ett abonnemang för hämtning av mat- och restavfall.

Texten under rubriken 2.3 Teknisk försörjning Avfallshantering, föreslås kompletteras med texten:

Avfallshanteringen ska lösas i enlighet med gällande renhållningsordning.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Planbeskrivningen har kompletterats enligt yttrandet.

VA Syd – vatten och avlopp, diarienummer SBN-2019-997-32:

Bebyggelsen inom planområdet avses bli ungefär lika med befintlig. Det innebär att den ena fastigheten är 100 % hårdgjord medan den andra har större andel vegetation. Planområdet ligger inom uppmärksamhetsområde för skyfall avseende närhet till Risebergabäcken som är mycket hårt belastad. När nya detaljplaner i uppmärksamhetsområdet tas fram så finns möjligheter att förbättra för Risebergabäcken och inte bara ha fokus på att flödena till Risebergabäcken inte ska öka. Klimatförändringar som vi upplever nu kommer troligtvis se anorlunda ut inom en snar framtid.

Med bakgrund av detta skulle det kunna vara lämpligt att även säkerställa en max andel hårdgjord yta för båda fastigheterna.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Det finns idag inga riktlinjer inom Malmö stad för att motverka hårdgöring av enskilda villaägares tomter. Vi tar med oss synpunkten i kommande arbete för den här typen av begränsningar för fastighetsägare.

Räddningstjänsten Syd, diarienummer SBN-2019-997-38.1:

Ingen erinran.

Tillgänglighetsrådgivaren, Malmö stad, diarienummer SBN-2019-997-26:

Ingen erinran.

Övriga remissinstanser

Skanova Access AB, diarienummer SBN-2019-997-28:

Ingen erinran.

E.ON (Energinfrastruktur AB), diarienummer SBN-2019-997-27:

Ingen erinran.

E.ON (Energidistribution, Gasol, Biofor), diarienummer SBN-2019-997-35:

Ingen erinran.

Nordion Energi AB, diarienummer SBN-2019-997-29:

Inom planområdet innehar Nordion Energi en servisleddning för energigas, se karta nedan. Då ledningen är placerad inom prickmark i plankartan, förutsätter vi att den ligger kvar eller flyttas på bekostnad av exploatören.

Distributionsledningar är underkastade Energigasnormens regler (EGN) som bland annat anger minsta skyddsavstånd om minst 2 meter mellan ledning och byggnad inom tätbebyggelse samt närmaste gräns för område med förväntade grävningsaktiviteter. Plantering av träd bör ej ske närmare en gasledning än 3 meter. För att minska risken för skador på träd i samband med eventuella framtida arbeten med distributionsledningen rekommenderas att träd i närheten förses med rotskydd.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Befintlig fastighetsägare har informerats hur de ska förhålla sig till gasledningen.

Postnord, diarienummer SBN-2019-997-34:

Ingen erinran.

Hyresgästföreningen, diarienummer SBN-2019-997-36.1:

På sid 11(12) Översiktsplan, 2:a stycket: området ligger inom uppmärksamhetsområde för skyfall.

Kommentar: Hur ska man åtgärda detta att skyfallsflöde till Risebergabäcken inte ökar i samband med ny exploatering i avrinningsområdet?

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Detaljplanen medger en väldigt begränsad utökad byggrätt. Flöden vid skyfall väntas inte öka med anledning av detaljplanen.

Kapitel 4 - 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

- Prickmark har lagts till mot angränsade fastigheter inom båda användningsområdena.
- Utnyttjandegraden har justerats för att anpassas mot nytillkommen prickmark.

Planbeskrivning

- Planbeskrivningen har kompletterats med förtydliganden kring källa för bullerberäkningen. Planbeskrivningen har även kompletterats med beskrivning av möjligheten till tysta sidor inom fastigheten.
- En historisk markmiljöundersökning har tagits fram för att säkerställa markens lämplighet för det föreslagna ändamålet. Denna beskrivs i planbeskrivningen.
- Fastighetsstorlekar korrigeras i avsnitt 2.1 och 3.3.
- Fastighetsindelningens beteckning justeras.
- Omformulering görs gällande framtida lämplig fastighetsindelning.
- Förtydligande om att möjligheten till att anordna parkeringsplats för rörelsehindrades fordon är möjligt inom kvartersmark och inte på allmän platsmark läggs till i planbeskrivningen.
- Förtydligande om att angöring till verksamheten och bostaden görs inom kvartersmark läggs till i planbeskrivningen.
- Följande text läggs till under avsnittet 2.3 ”Avfallshanteringen ska lösas i enlighet med gällande renhållningsordning.”

Stadsbyggnadskontoret

Thomas Ihre
Enhetschef

Ted Gustavsson
Planhandläggare