



SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Ändring av detaljplan för fastigheten Ärligheten 2 i Annelund i Malmö

Innehållsförteckning

SAMRÅDSREDOGÖRELSE	1
Kapitel 1 - Inledning	2
Hur samrådet bedrivits	2
Kapitel 2 - Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstaganden	2
Myndigheter.....	2
Kommunala och regionala organ	4
Övriga remissinstanser.....	6
Kapitel 3 - Sammanfattning av ändringar efter samrådet	10

Kapitel 1 - Inledning

Hur samrådet bedrivits

Samrådstiden var 8 augusti – 5 september 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-2019-407-39:

Länsstyrelsens formella synpunkter

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

Riksintresse Kulturmiljövård 3kap. 6 § MB

Detaljplanen är belägen inom riksintresse för kulturmiljövård, M 114. Länsstyrelsens bedömning är att planförslaget inte riskerar att påtagligt skada riksintresse för kulturmiljövården. Utformning av takkupor och dess inverkan på lokala kulturvärden behöver bevakas i kommande bygglovsprövning så att varsamhetskravet i PBL säkerställs. **(1)**

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.

Arkitektur och gestaltad livsmiljö

Länsstyrelsens bedömning är att takkupornas utformningsfråga kan utförligare beskrivas. Det finns en illustration (genomskäring) av hur en takkupa kan komma att utformas som exempel i förslaget till ändring av detaljplan. Det framgår inte hur denna takkupa kommer att förhålla sig till de lokala kulturmiljövärdena. Utformning av takkupor kan regleras i en planbestämmelse för att säkerställa att de lokala kulturmiljövärdena tillvaratas. **(2)**

Planhandlingarna redovisar så kallade ”hanbalkar” som skapar en invändig rumshöjd på 2,20 meter. Det framgår inte hur tätt de är placerade och om det är möjligt att skapa tillräcklig rumshöjd emellan. Planhandlingarna bör förtydligas så att det framgår att det är möjligt att skapa tillräcklig rumshöjd enligt nu gällande Boverkets byggregler 26 och med hänsyn till 2 kap. 3 § punkt 2, PBL. **(3)**

Länsstyrelsen uppmärksammar att hisskravets undantag i 8 kap. 7 § PBL omfattar högst 35 kvadratmeters bostäder. En planbestämmelse kan säkerställa att det är det som avses för att bevara de lokala kulturmiljövärdena från utvändiga tillägg. **(4)**

Länsstyrelsen uppmärksammar också att planhandlingarna bör förtydligas genom att förslaget för ändring av detaljplan, ryms inom gällande detaljplans syfte. (5)

Information om skyddsrum

Länsstyrelsen uppmärksammar att det inte finns angivet i planbeskrivningen information om hur nuvarande skyddsrumsförutsättningar hanteras med en ökad behovsfrågeställning. (6)

Länsstyrelsens bedömning

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

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

- Varsambetsbestämmelser avseende takets utformning har tagits bort. Stadsbyggnadskontorets bedömning är i ett tidigt skede fortsatt att inga takfönster eller takkupor bör få finnas mot Amiralsgatan samt att endast takfönster bör få finnas mot fastigheten Ärligheten 1 (väster) och mot Vitemöllegången (öster). Den slutgiltiga bedömningen sker i bygglovsprövningen baserat på mer detaljerade ritningar som lämnas in i samband med ansökan.*
- Se stadsbyggnadskontorets svar ovan (1).*
Illustration (figur 3) av hur en takkupa kan komma att utformas som exempel bedöms endast vara möjlig mot gård. Miljön mot gård bedöms vara av sådan karaktär som klarar tillägg som utförs stilenligt eller med nytt arkitektoniskt grepp – likt det förslag som redovisas på omnämnd illustration. Vidare hanteras detta i bygglovet.
- Planhandlingen har kompletterats avseende rumshöjd. Stadsbyggnadskontorets bedömning är att förutsättningar finns för att skapa en tillfredställande rumshöjd enligt nu gällande Boverkets byggregler 26 och med hänsyn till 2 kapitlet 3 § punkt 2 plan- och bygglagen.*
- Ändringen av detaljplan bedöms generera cirka tio nya bostäder på vinden om de utgör högst 35 kvadratmeter boarea. Vid anordnande av nya bostadsrum på vinden kan dessa slås samman med underliggande bostäder på våning fyra, till etagelägenheter. Detta kan komma att ändras och slutning bedömning görs därför i bygglovet.*
- Planhandlingen har förtydligats avseende att förslaget för ändring av detaljplan ryms inom gällande detaljplans syfte.*
- Planändringen möjliggör endast inredning av vind. Vinden kan inredas med såväl nya lägenheter som bostadsrum som kan slås samman med underliggande, befintlig lägenhet till etagelägenheter. I det senare fallet tillkommer inga nya boende eller ytterligare behov. Hur vindsvåningen utformas beslutas först i bygglovet.*

Kommunala lantmäterimyndigheten Malmö stad, diarienummer SBN-2019-407-40:

Lantmäterimyndigheten har inget att erinra mot planförslaget.

För kännedom:

Ärligheten 2 äger del i en gemensamhetsanläggning med ändamål ”Centralantennanläggning med inkoppling till kabel-tv nät”, Innerstaden ga:42. Om gemensamhetsanläggningen har blivit inaktuell och inte används går det att ansöka hos Lantmäterimyndigheten om att den ska upphävas. Andelstalen i gemensamhetsanläggningen är beräknade efter antal lägenheter i respektive fastighet. Om gemensamhetsanläggningen är aktuell och används finns det möjlighet att ansöka om omprövning hos Lantmäterimyndigheten för att justera andelstalen efter det ökade antal lägenheter som ändringen av detaljplanen innebär.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Sökande informeras i och med detta yttrande.

Kommunala och regionala organ

Tekniska nämnden, diarienummer SBN-2019-407-44:

Fastigheten ägs av Malmö stad och är upplåten med tomträtt. Det innebär att det kan behövas göras förändringar i tomträttsavtalet för att genomföra förändringarna som planeras. Detta bör framgå av planbeskrivningen.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Planbeskrivningen har kompletterats avseende tomträttsavtal. Sökande informeras i och med detta yttrande och genom den komplettering som gjorts i planbeskrivningen.

Miljönämnden, diarienummer SBN-2019-407-41:

Miljönämnden vill framföra synpunkter inom följande områden.

Trafikbuller

I planbeskrivningen anges på s.10 att trafikbullerförordningens riktvärden inte bedöms överskridas eftersom tillkommande lägenheter befinner sig på femte våningen och eftersom detaljplanen inte möjliggör för nya fönster i riktning mot bullerkällan. Miljönämnden vill poängtera att trafikbullerförordningens riktvärden ska uppnås vid fasad, oavsett om det finns fönster eller inte. Dock ska de nya lägenheterna på grund av tillgänglighetsskäl utföras mindre än 35 m² stora vilket innebär att trafikbullervärdet vid fasad får uppnå upp till 65 dBA Leq. Enligt beräkningar från 2017 uppnår trafikbullernivåerna vid fasad på femte våningen på aktuell byggnad 63 dBA Leq. Miljönämnden har därför inget att erinra.

Miljönämnden tillstyrker förslaget till detaljplan.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Planbeskrivningen har reviderats avseende trafikbullerförordningens riktvärden och hänvisningen till nya fönster har tagits bort. Riktvärdena bedöms inte överskridas eftersom tillkommande lägenheter befinner sig högt upp i huset.

Fritidsnämnden, diarienummer SBN-2019-407-32:

Fritidsnämnden har inga synpunkter.

Kulturnämnden - Malmö Muséer, diarienummer SBN-2019-407-36:

Kulturnämnden har inga synpunkter.

VA Syd - avfall, diarienummer SBN-2019-407-37:

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.

Regeringen beslutade 2022-06-30 om nya regler för förpackningsinsamlingen. Beslutet innebär att ansvaret för insamling av förpackningar 2024-01-01 övergår till kommunerna, och att insamlingen senast 2027-01-01 ska ske fastighetsnära. Precis som det anges i planbeskrivningen är det viktigt att det avsätts plats för samtliga avfallsfraktioner fastighetsnära.

I övrigt har VA SYD avfall inga synpunkter på förslaget till ändring av detaljplan.

VA Syd – vatten och avlopp, diarienummer SBN-2019-407-33:

Ändring av detaljplanen innebär att vinden på fastigheten kan inredas till bostäder, ca 10 nya lägenheter innebär planförslaget.

Dricks- och spillvattenförsörjning för de nya lägenheterna kommer att behövas hanteras genom anslutning till de interna VA- installationer.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Sökande informeras i och med detta yttrande.

Räddningstjänsten Syd, diarienummer SBN-2019-407-28:

Riskhänsyn

Inget att erinra.

Brandvattenförsörjning

Brandposter finns i tillräcklig omfattning.

Insatstid

Området ligger inom normal insatstid, dvs inom 10 minuter.

Räddningstjänstens tillgänglighet

Räddningstjänsten Syd anser att beskrivningen under Utrymning i 3.2 Tekniska genomförandefrågor i planbeskrivningen är bra men har några förslag på justeringar och tillägg enligt nedan.

I planerat projekt behöver majoriteten (åtta) av de tillkommande vindslägenheterna kunna utrymmas utan räddningstjänstens medverkan, eftersom räddningstjänsten saknar åtkomlighet till dessa lägenheter från gatufasad. Egenutrymning löses vanligtvis genom anordnande av Tr2-trapphus eller tillgång till två av varandra oberoende utrymningsvägar. I projektet redovisas de åtta lägenheterna ha tillgång till två av varandra oberoende trapphus, korridorer och dörrar ska utformas och anpassas enligt krav i BBR Kap 5 – brandskydd.

I planerat projekt behöver två av lägenheterna kunna utrymmas via takfönster och ett trapphus. Vid utrymning med hjälp av räddningstjänstens höjdfordon där avstånd mellan takfall och fönster överstiger 0,5 meter behöver stigbrygga anordnas. Fönster avsedda för utrymning ska vara öppningsbara och utformas så att tillräcklig öppningsbredd möjliggörs. Vid etagelägenhet kan utrymning även ske via takfönster och etagets nedre plan. Avskiljning mellan våningsplanen ska då utformas och anpassas enligt krav i BBR Kap 5 – brandskydd. Uppställningsplatser för höjdfordon, samt körbar väg fram till dessa, ska uppfylla kravbilderna i Räddningstjänsten Syds råd och anvisning – Utrymning med hjälp av Räddningstjänsten Syd (www.rsyd.se/rad). Observera att dagens utformning inte bedöms uppfylla dessa krav. Fastighetsägaren ansvarar för att åtkomligheten säkerställs under hela byggnadens livslängd.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Planbeskrivningen har reviderats avseende räddningstjänstens tillgänglighet.

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att det inte bör hänvisas till specifika dokument i planbeskrivningen. Detta eftersom förändringar kan ske över tid. Länken www.rsyd.se/rad har därför inte använts.

Tillgänglighetsrådgivaren, Malmö stad, diarienummer SBN-2019-407-42:

Vi har inget att erinra mot föreslagen detaljplan.

Övriga remissinstanser

Skanova Access AB, diarienummer SBN-2019-407-29:

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.

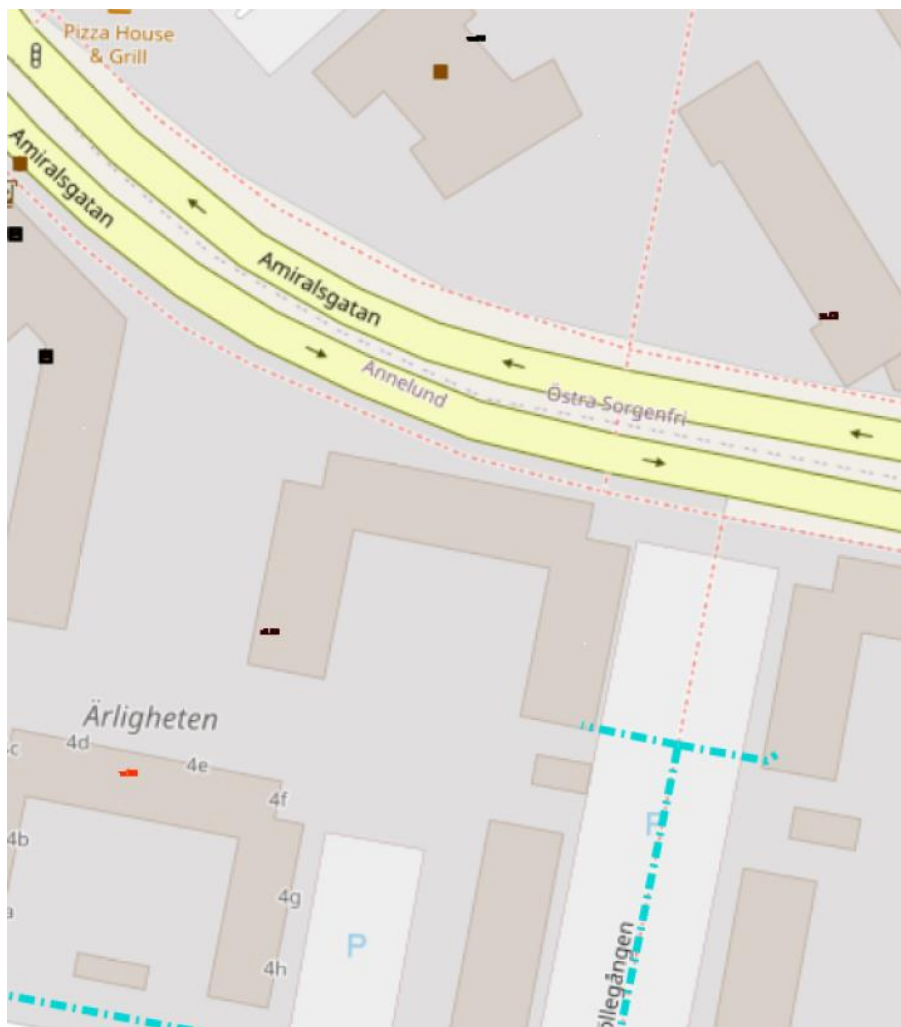
Kontakta <https://www.ledningskollen.se>

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

För flytt av ledningar eller samordning gå in på Flytta kabel eller anmäl skadad kabel - Te-lia.se

Tele 2 AB, diarienummer SBN-2019-407-30:

Tele2 har inget att erinra.



Figur 1. Bild hämtad från yttrande. Blå sträckning redovisar ledningar som går in till fastigheten Ärligheten 2.

E.ON (Energidistribution, Gasol, Biofor), diarienummer SBN-2019-407-35:

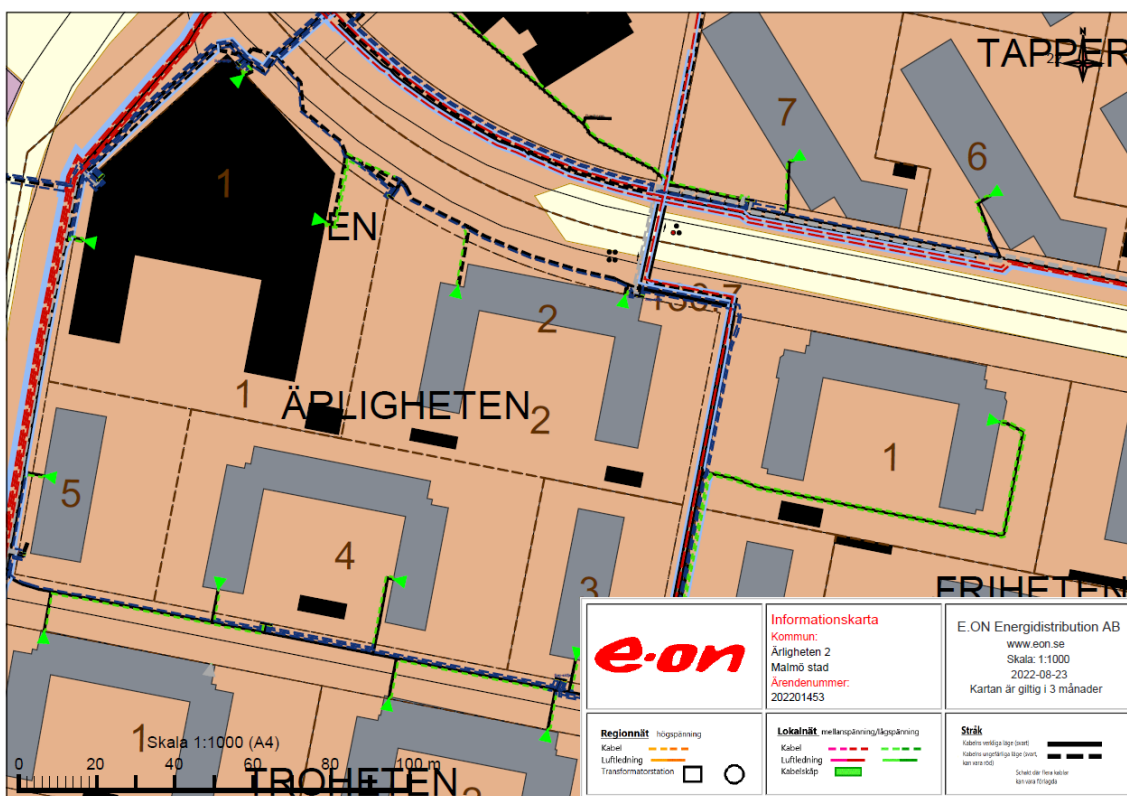
E.ON Energidistribution AB (E.ON) har tagit del av inkomna handlingar enligt ovan rubricerat ärende och har följande synpunkter.

Inom området har E.ON markförlagda lågspänningskablar i osäkert läge, se bifogad karta.

Kablarnas exakta lägen måste säkerställas innan markarbete påbörjas. Kabelvisning beställs kostnadsfritt i fält via 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 markkabeln. Inte heller får utan ledningsägarens medgivande upplag anordnas eller marknivån ändras ovanför markkabeln, så att reparation och underhåll försvåras.

E.ON uppmärksammar i genomförandebeskrivningen att eventuella kostnader i samband med planens genomförande så som flyttningar eller ändringar av våra befintliga anläggningar bekostas av exploitören.



Figur 2. Bild hämtad från yttrande. Grön och blå streckad linje redovisar kabel med mellansänning/lägsänning.

Weum Gas AB, diarienummer SBN-2019-407-27:

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 samt avkopplade servisledningar.

Då ändringen av detaljplanen framför allt 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.



Figur 3. Bild hämtad från yttrande. Blå sträckning redovisar distributionsledning med skyddsror. Rosa sträckning redovisar avkopplad servisledning

E.ON (Värme), diarienummer SBN-2019-407-38:

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

E.ON:s kontaktperson är Harald Svensson, harald.svensson@eon.se
tfn. 072-2081101.

Postnord, diarienummer SBN-2019-407-34:

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 utdelningsforbättringar@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.

Hyresgästföreningen Region Södra Skåne, diarienummer SBN-2019-407-31:

Sid 8(19) Dagsljus och utblickar, 2:a stycket, 5:e raden: Ljuskravet utredning behövs inför bygglov?

Kommentar: Detta får man inte missa då dagsljuset betyder psykiskt oerhört mycket för en människa och speciellt som dessa bostäder ska byggas högst upp på en f d vind. **(1)**

Sid 13(19), Genomförande, Tekniska genomförandefrågor, 2:a stycket, 1:a raden: I planerat projekt behöver majoriteten (åtta) av de tillkommande vindslägenheterna kunna utrymmas.

Kommentar: Olika uppgifter om hur många lägenheter det handlar om. Om jag förstår beskrivningen rätt så ska det vara 9 lägenheter för att den tionde ska slås samman med en underliggande bostad till etagelägenhet. **(2)**

Sid 18(19) Tidigare ställningstaganden, Gällande detaljplan, 2:a stycket: Gällande detaljplan medger taklutning är tio grader.

Kommentar: Dessa rader bör vara markerade eller överstruken då det är just detta som remissen handlar om: att inte inreda vinden. **(2)**

Från vår sida finns det inga invändningar mot den förslagna detaljplanen.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

- 1. Förutsättningar för att klara dagsljuskravet bedöms möjligt utifrån BBR:s krav på dagsljus. Vidare behandlas detta i bygglovet.*
- 2. Planbehandlingen har reviderats avseende räddningstjänstens tillgänglighet. I planerat projekt behöver åtta av de tillkommande vindslägenheterna kunna utrymmas utan räddningstjänstens medverkan, eftersom räddningstjänsten saknar åtkomlighet till dessa lägenheter från gatufasad. Två av lägenheterna behöver kunna utrymmas via takfönster och ett trapphus.*
- 3. Rubriken anger bestämmelser i gällande detaljplan (PL 162). I avsnitt 1.2 Planändringen redovisas bestämmelse om takets lutning överstruken. Planbestämmelser, eller delar av planbestämmelser, som utgår redovisas överstruken.*

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:

Tillägg till planbestämmelser och planbeskrivning

- Planhandlingen har förtydligats avseende att förslaget för ändring av detaljplan ryms inom gällande detaljplans syfte (avsnitt 4.3 Tidigare ställningstaganden – Gällande detaljplan)
- Planbeskrivningen har kompletterats avseende fastighetens ägoförhållanden samt tomträttsavtal (avsnitt 3.3 Ekonomiska genomförandefrågor – Övriga ekonomiska genomförandefrågor samt avsnitt 4.2 Område där ändring av detaljplan görs)
- Planbeskrivningen har kompletterats avseende räddningstjänstens tillgänglighet (avsnitt 3.2 Tekniska genomförandefrågor – Utrymning).
- Planhandlingen har kompletterats avseende rumshöjd (avsnitt 2.2 Konsekvenser för miljö och hälsa – Ljudisolering och rumshöjd).
- Varsamhetsbestämmelser avseende takets utformning har tagits bort. Stadsbyggnadskontorets bedömning är i ett tidigt skede fortsatt att inga takfönster eller takkupor bör få finnas mot Amiralsgatan samt att endast takfönster bör få finnas mot fastigheten Ärligheten 1 (väster) och mot Vitemöllegången (öster). Den slutgiltiga bedömningen sker i bygglovsprövningen baserat på mer detaljerade ritningar som lämnas in i samband med ansökan.

I övrigt har endast redaktionella ändringar gjorts i planhandlingarna.

Stadsbyggnadskontoret

Mikael Ström Remin
Enhetschef

Isabelle Albrecht
Planhandläggare