



SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Ändring av detaljplan för fastigheterna Frukten 1 och 9 i Södra Sofielund i Malmö

Kapitel 1 - Inledning

Hur samrådet bedrivits

Samrådstiden var 23 mars – 20 april 2023. 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-2020-532-39:

Aktualitet och överensstämmelse med översiktsplanen

Kommunen bedömer att gällande översiktsplan är aktuell och att detaljplanen är förenlig med översiktsplanen enligt 5 kap. 7 § PBL.

Länsstyrelsens rådgivning enligt 2 kap. PBL

Kulturmiljövården

Kommunen lyfter att tillägg och ändringar behöver ske med respekt för både områdets och byggnadernas värde och karaktär, samt utformas och placeras så att upplevelsen av takens ursprungliga form och byggnadernas karaktär bibehålls. Nödvändiga tillägg (så som eventuella stigbryggor) ska behandlas på samma sätt. Länsstyrelsen vill rekommendera kommunen att komplettera detaljplanen med varsamhetsbestämmelser, för att ge stöd till kommande bygglovsprövning.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen bedömer att ett genomförande av ändringen av detaljplan inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap. miljöbalken. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

Länsstyrelsens bedömning

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

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Stadsbyggnadskontorets bedömning är att det inte finns ett behov av varsambetsbestämmelser på fastigheterna Frukten 1 och 9. Såväl takfönster som takkupor anpassade till byggnadens värde och karaktär är möjliga att uppföra.

Kommunala lantmäterimyndigheten Malmö stad, diarienummer SBN-2020-532-36:

Lantmäterimyndigheten har inga synpunkter.

Kommunala och regionala organ

Tekniska nämnden, diarienummer SBN-2020-532-40:

Tekniska nämnden har ingen erinran.

Miljönämnden, diarienummer SBN-2020-532-26:

Miljönämnden tillstyrker förslaget till detaljplan.

Miljönämnden har inga synpunkter på föreslagen planändring.

Kulturnämnden - Malmö Muséer, diarienummer SBN-2020-532-34:

Kulturnämnden delar bedömningen om att förslag till ändring av detaljplanen inte medför någon negativ påverkan på riksintresset. Tillägg på taken, i form av takkupor och fönster, ska dock utföras varsamt och harmoniera med bebyggelsens karaktär och kulturvärden. I övrigt har kulturnämnden inga synpunkter.

VA Syd - avfall, diarienummer SBN-2020-532-29:

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 (Förordning (2022:1274) om producentansvar för förpackningar). Detta innebär att utgångspunkten är att samtliga avfallsfraktioner ska kunna sorteras fastighetsnära från och med januari 2027.

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

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Informationen framgår av planbeskrivningen. Vidare informeras sökande i och med detta yttrande.

VA Syd – vatten och avlopp, diarienummer SBN-2020-532-35:

VA SYD har tagit del av handlingen och har följande att erinra. Syftet med ändringen av detaljplanen är att göra det möjligt att inreda vinden i befintligt bostadshus för att till skapa ytterligare lägenheter.

Den nya detaljplanen innebär samtidigt att ytterligare yta på innergården kan tas i anspråk för mindre komplementyta samt utökning av antalet cykelparkeringsplatser. Det står i planbeskrivningen att ”det är önskvärt att upprustningen av gårdsmiljön inte medför en ökad hårdgörningsgrad”. I samband med ombyggnaden ser vi att det finns stora möjligheter att utföra arbetet med hållbarhet i fokus, för miljö och hälsa. Såsom att minska markens hårdgörningsgrad, trädplantering, regnbäddar och andra ytor av genomsläppligt material. Användning av regnvattenstunnor eller underjordiska dagvattenmagasin för bevattning är en bra resurs under torrperioder.

Detaljplanen ligger inom kombinerat avloppsområde. Ett kombinerat avloppsområde innebär en ökad risk för skadlig uppdamning vid kraftiga regn/skyfall. Detaljplanen innebär ytterligare anslutna lägenheter, vilket ger en ökad belastning på VA-nätet. För att kompensera för den ökade belastningen är det lämpligt att åtgärder görs för att fördröja dagvatten. Informera gärna i planbeskrivningen om förslag på åtgärder ovan. Fastighetsägaren kan söka information på lämpliga åtgärder på VA SYDs web <https://platsforvattnet.vasyd.se>.

Sett till ovanstående bör övervägas att förse området med bestämmelsen maximal hårdgörningsgrad, kopplat till marklovsbestämmelse.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Planhandlingarna har förtydligats kring att fastigheten ligger inom kombinerat avloppsområde samt med lämpliga åtgärder för fördröjning av dagvatten inom fastigheten.

Räddningstjänsten Syd, diarienummer SBN-2020-532-21:

Riskhänsyn

Inget att erinra.

Brandvattenförsörjning

Finns i befintligt gatunät.

Insattid

Ligger inom normal insattid (10 minuter).

Räddningstjänstens tillgänglighet

Utrymning kommer att ske från gata samt från innergård med hjälp av räddningstjänstens bärbara stegutrustning. Räddningstjänsten Syd hänvisar till våra Råd och anvisningar – Utrymning med hjälp av Räddningstjänsten Syd för närmare beskrivning av vilka förutsättningar som krävs.

Om stegutrymning på gårdssidan inom Frukten 1 är aktuellt måste räddningspersonalen passera Frukten 9 för att nå dit. För att säkerställa utrymningsmöjligheterna över tid i ett sådant scenario bör planen även omfatta upprättandet av ett servitut mellan fastigheterna.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Planbehandlingen har kompletterats med information om att räddningsväg via portik på fastigheten Frukten 9 behövs för en säkerställd utrymning.

Vidare har planbehandlingen kompletterats med information om att det kan behöva bildas en rättighet för räddningsväg till förmån för fastigheten Frukten 1 för att säkerställa åtkomlighet för räddningstjänsten.

Exploatör ska redovisa att utrymning är säkerställd i samband med bygglovsansökan.

Kommunekologen, Malmö stad, diarienummer SBN-2020-532-23:

Tillförordnad kommunekolog har inga synpunkter gällande rubricerat ärende.

Tillgänglighetsrådgivaren, Malmö stad, diarienummer SBN-2020-532-20:

Om lägenheterna görs större än 35 kvadratmeter kommer krav på full tillgänglighet att ställas i bygglovsskedet. Till exempel behöver bostäderna kunna förses med en hiss, vilken inte finns i nuläget. Det kan även vara svårt att lösa parkering för rörelsehindrades fordon inom 25 meter från en tillgänglig och användbar entré, då planbeskrivningen anger att det ej går att lösa inom den egna fastigheten.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Planändringens genomförande bedöms möjliggöra cirka 13 lägenheter, om de utgör högst 35 kvadratmeter vardera, på vinden. Vidare hantering sker i bygglovet.

Övriga remissinstanser

Skanova Access AB, diarienummer SBN-2020-532-27:

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 skanova-remisser-malmo@teliacompany.com

Tele 2 AB, diarienummer SBN-2020-532-28:

Tele2 har infrastruktur enligt bild nedan och vi förutsätter att denna kanalisation inte berörs av detaljplaneändringarna.

Om detaljplaneändringarna skulle påverka vår infrastruktur, i form av flytt eller liknande, förutsätter vi att exploatören eller den som påkallar flytten står för samtliga kostnader.

Innan några arbeten påbörjas vill vi bli kallade till samråd och planeringsmöte för att bevaka våra intressen samt få inblick i hur vi kan påverkas av detaljplaneändringen.

Maila kallelse till infra_tele2@Tele2.com så landar den i en funktionsbrevlåda.

Tele2 begär att informationen i bifogat material behandlas med sekretess och att sekretessgrund 38 kap 6 § OSL är tillämplig.

E.ON (Energidistribution, Gasol, Biofor), diarienummer SBN-2020-532-31:

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

Weum Gas AB, diarienummer SBN-2020-532-24:

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 servisledningar som förser/kan förse området med energigas, se karta nedan.

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

Gasledningar är 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, som redovisar med kartunderlag och dxf-fil.



Bild hämtad från yttrande. Blå sträckning visar distribution- och servisledning (0,1 bar). Rosa sträckning visar avkopplad ledning.

E.ON (Värme), diarienummer SBN-2020-532-22:

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

Hyresgästföreningen, diarienummer SBN-2020-532-37:

Hyresgästföreningen Region södra Skåne har beretts tillfälle att yttra sig i rubricerat ärende och vill härmed meddela att vi är positiva till detaljplanen och byggandet. Fler bostäder behövs byggas och gärna då fler hyresrätter! Vi önskar dock att byggandet ger

förutsättningar för olika typer av boendeformer och att alla får ett bra hem till en rimlig kostnad.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Planändringen möjliggör att bostäder kan inredas på vindsvåningen (våning fyra). Planändringens genomförande bedöms möjliggöra cirka 13 lägenheter, om de utgör högst 35 kvadratmeter vardera, på vinden. Boendeformer regleras inte i detaljplan.

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 kompletterats med information om att åtkomst via fastigheten Frukten 9 krävs för en säkerställd utrymning inom fastigheten Frukten 1 (3.2 Tekniska genomförandefrågor – Utrymning).
- Planhandlingen har kompletterats med information om att rättighet kan behöva bildas för att säkerställa åtkomlighet för räddningstjänsten (3.4 Fastighetsrättsliga genomförandefrågor – Fastighetsbildning).
- Planhandlingen har förtydligats kring fastighetens avloppsområde samt lämpliga åtgärder för fördröjning av dagvatten inom fastigheten (2.2 Konsekvenser för miljö och hälsa - Fastighetsgemensamma resurser och system).

Stadsbyggnadskontoret

Mikael Ström Remin
Enhetschef

Isabelle Albrecht
Planhandläggare