



GRANSKNINGSHANDLING

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Ändring av detaljplan för fastigheterna Holmen 2 och 3 i Davidshall i
Malmö

Kapitel 1 – Inledning

Hur samrådet bedrivits

Stadsbyggnadsnämnden tog beslut om samråd den 25 september 2025.

Samrådstiden var 9 oktober – 6 november 2025. Planförslaget skickades för samråd till remissinstanser och sakägare. Planförslaget var tillgängligt för kännedom via 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-2024-51-44:

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

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

Riksintresse kommunikationer 3 kap. 8 § MB

Länsstyrelsen bedömer att en del av den föreslagna byggrätten trots endast 25 kvm ligger inom den 10 meter breda skyddszonen som finns inskrivet i servitutet för Citytunneln. Inom skyddszonen som finns på bägge sidor av tunnelkonstruktionen får inga åtgärder göras eller nybyggnad ovan mark uppföras. Hänsyn ska även tas till ett 50 meter brett riskområde som sträcker sig utanför skyddszonen. Riskområdet är ett aktsamhetsområde och samråd krävs med Trafikverket för att säkerställa att tunneln inte påverkas. Vid åtgärder inom riskområdet skall särskild hänsyn tas och planhandlingarna behöver verifiera att planförslaget inte riskerar att påverka anläggningen. **(1)**

Människors hälsa – buller

Länsstyrelsen vill uppmärksamma kommunen på att bullerutredningen är framtagen med prognosår 2040. Enligt förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader ska bullerutredningar ta hänsyn till framtida trafik som har betydelse för bullersituationen. Trafikverkets senaste basprognos sträcker sig till 2045. Länsstyrelsen menar att bullerutredningen behöver utgå ifrån den senaste basprognosen för 2045. **(2)**

Länsstyrelsens rådgivning

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

Planteknik

Redovisning av ställningstagandet av översiktsplanens aktualitet gäller för alla detaljplaner som påbörjats efter den 11 september 2024. Länsstyrelsen rekommenderar kommunen att förtydliga sin bedömning i planbeskrivningen. **(3)**

Länsstyrelsen kan konstatera kommunen har valt att inte ha någon plankarta till denna ändring av detaljplan. Då ändringen omfattar bestämmelser i plankartan behöver ändringen redovisas i gällande plankarta. **(4)**

Information om fornlämningar

Handlingarna bör kompletteras med en upplysning att om fornlämningar skulle påträffas vid markarbeten ska arbetet omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen kontaktas enligt 2 kap. 10 § kulturmiljölagen (1988:950) då det tillkommer en byggrätt på gården. **(5)**

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen gör bedömningen att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap. MB.

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

Förutsatt att planhandlingarna kompletteras gällande riksintresse kommunikationer och människors hälsa-buller enligt ovan har inte Länsstyrelsen några synpunkter utifrån 11 kap. 10–11 §§ PBL.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

1. *Planändringen innebär endast att befintlig gårdsbebyggelse blir planenlig, ingen ny byggrätt medges. Planändringen bedöms därför inte påverka riksintresset negativt. Trafikverket hörs som sakägare i samband med granskningen.*
2. *Bullerutredningen har reviderats och utgår nu från prognosår 2045.*
3. *Ställningstagande till översiktsplanens aktualitet har förtydligats i planbeskrivningen.*
4. *Planändringen bedöms inte behöva kompletteras med en plankarta eftersom föreslagna ändringar enbart utgör tillägg till befintliga användningsytor och utgår från gällande plangränser. Planbeskrivningen tillsammans med framtagna illustrationer bedöms vara tillräckliga för att planändringens omfattning och innebörd ska vara tydlig.*

Kommunala lantmäterimyndigheten Malmö stad, diarienummer SBN-2024-51-42:

Lantmäterimyndigheten vill uppmärksamma om att de aktuella fastighetsgränsernas kvalitet för Holmen 2 och 3 är oklar då kvalitet på fastighetsgränser och gränspunkter saknas i webbkarta och digitala registerkartan. Fastighetsgränserna är gamla och någon fastighetsbestämning har inte gjorts på senare tid. Om det är av vikt för genomförande av planen att veta exakta läget på fastighetsgränser kan gränserna behöva utredas eller fastighetsbestämning behöva göras.

Lantmäterimyndigheten har i övrigt inget att erinra mot planförslaget.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

En utredning eller fastighetsbestämning bedöms inte vara nödvändig för planändringens genomförande.

Kommunala och regionala organ

Tekniska nämnden, diarienummer SBN-2024-51-45:

Parkering för rörelsehindrade

Tekniska nämnden instämmer i att en placering av parkering för rörelsehindrade (PRH) med backning ut mot Östra Rönneholmsvägen är olämplig, men menar att andra lösningar på denna plats bör studeras (exempelvis samordning med grannfastighet). I annat fall bör det i stället öppnas upp för att göra undantag från lagkravet på PRH högst 25 meter från tillgänglig entré i

bygglovet. Om behov av PRH i framtiden uppstår kan boende ansöka om en allmän PRH-plats hos fastighets- och gatukontoret, det finns dock inga garantier för att en sådan plats beviljas. (1)

Utrymning

Tekniska nämnden ser inte det som acceptabelt att genom detaljplan/bygglov göra försämringar av nuvarande förutsättningar för utrymningen, och således skapa ett behov av att säkerställa uppställningsplatser på allmän plats.

Texterna om utrymning är otydligt formulerade. Det framgår inte var uppställningsplats för räddningstjänstens höjdfordon kan placeras. I ett stycke står det att: "I samband med slutbesked ska eventuella uppställningsytor längs Östra Rönneholmsvägen och Rönngatan delges fastighets- och gatukontoret så att tillgängligheten till platsen kan säkerställas inför framtiden".

Tekniska nämnden menar att dokumentet "Riktlinjer (och dess rutiner) för angöring och uppställning för räddningstjänstens släckbil, höjdfordon och bärbara stegar" skall följas och att dialog kring eventuella avsteg skall föras med fastighets- och gatukontoret.

Texten: "I samband med slutbesked ska eventuella uppställningsytor längs Östra Rönneholmsvägen och Rönngatan delges fastighets- och gatukontoret så att tillgängligheten till platsen kan säkerställas inför framtiden" på sidan 31 i planbeskrivningen bör därför tas bort. (2)

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

1. *Stadsbyggnadskontoret har förståelse för att fastighet- och gatukontoret har att bevaka att den allmänna platsmarken inte används 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. Förtätning i befintlig stad skapar utmaningar där ytor, allmänna såväl som privata, behöver utnyttjas optimalt och innovativt för att en god stadsutveckling ska kunna ske. Enligt PBL så har stadsbyggnadskontoret rollen att slutligt väga samman allmänna och enskilda intressen inom detaljplanen.*

Fastighetsägaren till fastigheterna Holmen 2 och 3 har undersökt möjligheten till samordning med grannfastigheten för att tillskapa en PRH-plats inom kvarteretsmark. I nuläget bedöms inte detta vara ett framkomligt alternativ. Det slutgiltiga parkeringsplatsbehovet fastställs i bygglovet.

2. *Det förslag som ligger till grund för planändringen har reviderats. Enligt det reviderade förslaget bedöms utrymning kunna ske genom två av varandra oberoende utrymningsvägar. Majoriteten av bostäderna på vindsvåningen föreslås kunna utrymmas genom befintliga trapphus. Två av bostäderna utryms genom ett trapphus samt via den indragna förgårdsmarken (kvarteretsmark) längs Östra Rönneholmsgatan, vilket möjliggör utrymning via fönster med hjälp av räddningstjänstens höjdfordon. Texten på sidan 31 har tagits bort.*

Miljönämnden, diarienummer SBN-2024-51-40:

Miljönämndens ställningstagande

Miljönämnden tar inte ställning till förslaget till detaljplan, utan anser att det behöver kompletteras i följande del/ar:

- Trafikbullerutredningen behöver ses över för att säkerställa att trafikbullerförordningen följs

Miljönämndens yttrande

Markföreningar

Miljöförvaltningen har ingen kännedom om eventuella utredningar kring föreningar i mark, grundvatten eller byggnadsmaterial. Om föreningar skulle påträffas behöver en anmälan om påträffad förening göras till miljo@malmö.se. (1)

Omgivningsbuller

En trafikbullerutredning har tagits fram som visar på att trafikbullerförordningens riktvärde på 60 dBA Leq inte överskrids. Stadens egna beräkningar visar på nivåer upp till 62 dBA Leq i höjd med takfoten. Med tanke på denna skillnad samt brister i utredningen efterfrågar miljöförvaltningen en uppdaterad trafikbullerutredning som bygger på beräkningsmodellen Nord2000, i enlighet med Naturvårdsverkets rekommendation, samt att resultaten redovisas i en tredimensionell illustration för att säkerställa en god ljudmiljö.

Miljöförvaltningen tar därför inte ställning huruvida vindslägenheterna behöver vara genomgående eller ej. (2)

Energi

Planen borde tillåta tekniska anläggningar för produktion av förnybar energi ovanför angiven byggnadshöjd. (3)

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

1. Sökande informeras genom detta yttrande.
2. Trafikbullerutredningen har reviderats och utgår nu från beräkningsmodellen Nord2000 och prognosår 2045. Planbeskrivningen har även kompletterats med illustrationer från utredningen som redovisar ekvivalenta ljudnivåer 1,5 meter ovan mark samt vid takfot/vindsvåning (se figur 18 och 19).
3. Detaljplanen innebär inget förbud mot installation av tekniska anläggningar för produktion av förnybar energi. Huruvida det är lämpligt och möjligt i aktuellt ärende är en fråga för efterföljande bygglovsprövning. Bygglov krävs generellt om byggnaden och/eller området är kulturhistoriskt värdefullt, men det beror även på vilken typ av anläggning som avses.

Kulturnämnden - Malmö Muséer, diarienummer SBN-2024-51-46:

Kulturnämnden anser att det ur ett hållbarhetsperspektiv är relevant att skapa förutsättningar för fler bostäder i det befintliga fastighetsbeståndet. Tillägg och ändringar i befintlig bebyggelse ska dock ske varsamt och med stor hänsyn till kulturvärden. Ofta innebär inredning av ytterligare bostäder i befintliga byggnader stora ingrepp och konsekvenser för kulturvärdena.

Kulturnämnden anser att det befintliga bostadshuset på Holmen 2 och 3 har så höga kulturvärden, såväl exteriört som interiört, att det bör klassas som en särskilt värdefull byggnad. Därmed bör också förvanskningförbudet gälla.

Förslaget till ändring av gällande detaljplan innehåller bestämmelser om rivningsförbud, varsamhet och förvanskning. Detta är positivt och bidrar till att föreslagen inredning av vinden kommer att kunna utföras med viss hänsyn till de utpekade kulturvärdena. Kulturnämnden anser dock inte att detaljplanens utformning innebär att den befintliga byggnadens kulturhistoriska värde inte påverkas negativt. Flertalet av de utpekade värden, framför allt interiört, kommer att påverkas negativt av föreslagna åtgärder.

Det är dock stadsbyggnadskontorets uppdrag att göra en avvägning mellan olika intressen. Kulturnämnden anser att kulturmiljön bör ges en större vikt i den avvägningen i det fortsatta

planarbetet. Om så inte blir fallet, anser nämnden att resultatet av och skälen till avvägningen mellan det allmänna intresset kulturmiljö och det enskilda intresset att tillskapa fler bostäder bör tydliggöras i planhandlingarna.

I övrigt har kulturnämnden inga synpunkter.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Stadsbyggnadskontoret delar Kulturnämndens uppfattning om att kulturmiljön är ett viktigt allmänt intresse. Samtidigt vill vi understryka att även behovet av att tillskapa bostäder utgör ett allmänt intresse som kommunen har att tillgodose i planeringen.

Genom den föreslagna planändringen tillförs skydds- och varsambetsbestämmelser som bedöms säkerställa och bevara byggnadens kulturvärden. Dessa bestämmelser innebär att kulturmiljöintresset hanteras och synliggörs i planläggningen.

Mot bakgrund av detta anser stadsbyggnadskontoret att en rimlig avvägning har gjorts och att både kulturmiljön och behovet av fler bostäder tillgodoses inom ramen för planändringen. Resultatet av avvägningen och skälen bakom bedöms framgå i planhandlingarna.

VA Syd - Avfall, diarienummer SBN-2024-51-43:

Planbeskrivningen anger att avfallshanteringen kan behöva anpassas och kompletteras utifrån de nya förhållandena, vilket är positivt. Planändringen innebär att det blir möjligt att uppföra miljöhus på den befintliga bostadsgården, vilket ger goda förutsättningar för fastighetsnära insamling av avfallet. Senast från och med 2027-01-01 ska samtliga avfallsfraktioner sorteras fastighetsnära i enlighet med Förordning 2022:1274 om producentansvar för förpackningar. Vid framtida projektering av miljöhuset är det därför viktigt att tillräckligt stor yta avsätts.

Dokumentet Gör rum för miljön, som finns på VA SYD:s hemsida, kan ge vägledning i den fortsatta planeringen inför bygglovsansökan, och VA SYD kan vara behjälplig med rådgivning rörande utformning och dimensionering av miljöhuset.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Sökande informeras genom detta yttrande.

Med anledning av att planområdet ligger inom en skyddszon avseende Citytunneln har möjlig byggrätt på bostadsgården begränsats till att enbart göra befintlig bebyggelse planenlig. Möjligheten att uppföra miljöhus är därför begränsad. Det finns befintliga skärmtak för avfallshandling på bostadsgården där samtliga fraktioner bedöms finnas tillgängliga. Vid behov kan kärstorleken eller hämtningsfrekvensen utökas.

VA Syd – Projekt & Teknik, diarienummer SBN-2024-51-39:

VA SYD har inget att erinra.

Räddningstjänsten Syd, diarienummer SBN-2024-51-34:

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra inredning av vind i befintligt flerbostadshus.

Byggnaden är befintlig och flera av de granskningspunkter som är intressanta för Räddningstjänsten Syd bedöms inte påverkas av planändringen. Nedan följer räddningstjänstens synpunkter:

Assisterad utrymning

Enligt granskat underlag har fastigheten inventerats med avseende på utrymningsstrategi. Olika möjliga lösningar tycks ha diskuterats. Planen behöver säkerställa att ytorna kring byggnaden är möjliga att nyttja för uppställning av höjdfordon.

Den utrymningsstrategi som föreslås i planbeskrivningen är logisk. Befintliga och tillkommande lägenheter på vinden, i de delar av byggnaden som vetter mot gata eller förplatsen, utformas med alternativ utrymningsväg via fönster. Lägenheter i den del av Holmen 3 som inte går att nå med stegar från gata utrymmer via två oberoende trapphus.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Det förslag som ligger till grund för planändringen har reviderats. Enligt det reviderade förslaget bedöms utrymning kunna ske genom två av varandra oberoende utrymningsvägar. Majoriteten av bostäderna på vindsvåningen föreslås kunna utrymmas genom befintliga trapphus. Två av bostäderna utryms genom ett trapphus samt via den indragna förgårdsmarken (kvartersmark) längs Östra Rönneholmsgatan, vilket möjliggör utrymning via fönster med hjälp av räddningstjänstens höjdfordon.

Tillgänglighetsrådgivaren, Malmö stad, diarienummer SBN-2024-51-41:

Vi har inget att erinra mot föreslagen detaljplan för Fastigheterna Holmen 2 och 3 i Davidshall. Vi ser positivt på att möjliggörandet av vindslägenheter även medför hiss till samtliga boende i huset, vilket förbättrar tillgängligheten och användbarhet för hela fastigheten. Vi anser att detaljplanen skapar goda förutsättningar för att kunna uppfylla de krav som kommer ställas på tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga i genomförandeskedet.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Det förslag som ligger till grund för planändringen har reviderats. Enligt det reviderade förslaget kan samtliga nya bostäder tillgängliggöras med hiss. En befintlig lägenhet tillgängliggörs dock inte. Stadsbyggnadskontorets bedömning är att en rimlig avvägning har gjorts i förhållande till byggnadens kulturvärden och framkomlig utrymningslösning.

Övriga remissinstanser

Skanova Access AB, diarienummer SBN-2024-51-27:

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.

Skanova önskar i ett tidigt skede medverka i planarbetet när detaljplanarbete påbörjas och kallas till samrådsmöten för det aktuella området för att kunna samordna nya ledningar.

Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan. Kontakta ledningskollen.se. Kabelanvisning beställs via ledningskollen.se. För flytt av ledningar eller samordning gå in på Telia som nätägare.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Sökande informeras genom detta yttrande.

Planbeskrivningen har kompletterats med skrivelse för att tydliggöra att exploatören bekostar eventuell flytt eller ändring av befintliga ledningar.

Tele 2 AB, diarienummer SBN-2024-51-35:

Tele2 har inget att erinra.

E.ON (Energidistribution, Gasol, Biofor), diarienummer SBN-2024-51-36

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-2024-51-33:

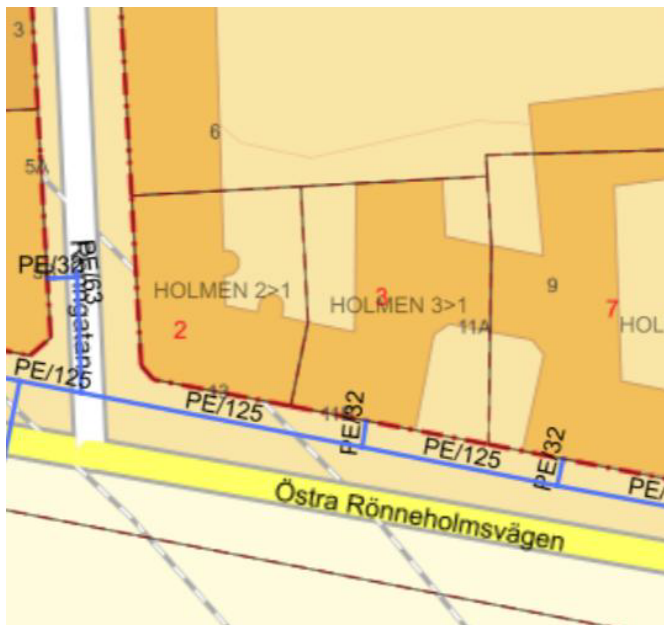
Weum Gas har distributionsledningar för gas i direkt närhet till planområdet, se figur nedan.

Vi önskar även att det framgår av genomförandebeskrivningen att eventuella kostnader i samband med planens genomförande såsom flyttningar eller ändringar av våra befintliga gasledningar bekostas av exploatören.

Gasledningar är underkastade Energigasnormens regler (EGN) som bland annat anger minsta skyddsavstånd mellan ledning och byggnad inom tätbebyggelse (2 meter) 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.

För ledningsvisning hänvisar vi till www.ledningskollen.se, som redovisar med kartunderlag och dxf-fil.

Det är viktigt att samråd sker med Weum Gas områdeshandläggare redan i tidigt projekteringsskede, speciellt om arbete sker i närheten av gasledningen och flytt av våra ledningar ska genomföras.



Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Sökande informeras genom detta yttrande.

Planbeskrivningen har kompletterats för att tydliggöra att exploatören bekostar eventuell flytt eller ändring av befintliga ledningar.

E.ON (Värme), diarienummer SBN-2024-51-29:

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-2024-51-28:

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 och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor och radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox i anslutning till entrén. Färdvägen till postanordningen ska vara öppen och farbar året runt för valt fordon.

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsförbättringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation eller annan förändring gällande befintlig alt ny infrastruktur.

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

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Sökande informeras genom detta yttrande.

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:

- Tydliggörande kring flytt eller ändring av befintliga ledningar (avsnittet Genomförande – Ekonomiska frågor)
- Trafikbullerutredning har reviderats utifrån beräkningsmodell Nord2000 samt prognosår 2045. Planbeskrivningen har även kompletterats med illustrationer från utredningen (avsnittet Förutsättningar och konsekvenser av ändringen – Omgivningsbuller).
- Revideringar avseende utrymning (avsnitten Genomförande – Utrymning, Förutsättningar och konsekvenser – Stadsbild, arkitektur och gestaltning samt Samhällskonsekvenser – Tillgänglighet)
- Planbeskrivningen har kompletterats med information avseende riksintresse kommunikationer, översiktsplanens aktualitet och gällande planändring ÄDp 4636 (avsnittet Tidigare ställningstaganden).
- Bestämmelse om byggnadshöjd har kompletterats för att undanta befintliga byggnadsdelar som i dagsläget är planstridiga (avsnitten Ändringens innebörd och motiv till regleringar och Förutsättningar och konsekvenser av ändringen).

I övrigt har endast redaktionella ändringar gjorts i planhandlingarna.

Stadsbyggnadskontoret

Ivan Gallardo

Isabelle Edlund

Tf enhetschef

Planhandläggare