



## SAMRÅDSREDOGÖRELSE

som tillhör detaljplan för kvarteret **PAULINA** i Limhamn i Malmö

---

Planförslaget har varit utsänt på remiss och för samråd med länsstyrelsen, berörda nämnder, statliga och kommunala organ, sakägare och andra som kan ha ett väsentligt intresse av förslaget.

Följande sammanställning redovisar samråds- och remissynpunkter. Stadsbyggnadskontorets kommentarer redovisas i kursiv stil.

I förekommande fall motsvarar siffror inom parentes specifika frågor eller synpunkter i yttrandet som kommenteras.

## MYNDIGHETER

**Länsstyrelsen** meddelar i yttrande 2010-03-03 att förslaget inte strider mot de intressen Länsstyrelsen har att bevaka enligt 12 kap 1 § plan- och bygglagen.

### Allmänt ändamål

Syftet med planen är att genom varsamhetsbestämmelser reglera så att det är möjligt att bevara bebyggelsen och områdets ursprungliga karaktär.

Gällande översiktsplan anger markanvändningen för området till bostäder. För planområdet gäller stadsplan Pl. 329 från 1953 som medger radhusbebyggelse.

### Övrigt

#### *Kulturmiljö*

Det är positivt att Malmö stad efter initiativ från samfälligheten Paulina och Bostadsrättsförening Örestrand genom planläggning med syfte att skydda de kulturhistoriska värdena för gruppbebyggelsen inom kvarteret Paulina. Områdets kulturhistoriska värde är välbeskrivet i handlingen. Bebyggelsen från tiden efter 2:a världskriget med kulturhistoriska värden förtjänar att uppmärksammas och som i detta fall säkerställs med planbestämmelser i detaljplan.

**Lantmäterimyndigheten Malmö stad** har enligt yttrande 2010-03-02 inget att erinra.

## KOMMUNALA OCH REGIONALA ORGAN

**Tekniska nämnden, delegation 2**, meddelar i skrivelse 2010-03-05 att man inte har något att erinra mot den 11 januari upprättat preliminärt förslag till detaljplan för kvarteret **Paulina** i Limhamn (5009). Nämnden har ej heller något att erinra mot att planförslaget antages av stadsbyggnadsnämnden i kommunfullmäktiges ställe.

I övrigt finns det från tekniska nämndens sida inget att erinra mot planförslaget.

**Miljönämnden** meddelar i skrivelse 2010-03-02 att man tillstyrker förslaget under förutsättning att följande beaktas och arbetas in i dokumentet.

*Miljöprogram för Malmö stad 2003-2008* har ersatts av *Miljöprogram för Malmö stad 2009-2020*. Då det nya miljöprogrammet inte innehåller några riktvärden för buller bör planbeskrivningen istället hänvisa till *Malmö stads trafikbullerpolicy*.

Enligt en markradonutredning utförd av SGU (Statens geologiska undersökning) 1996 ligger kvarteret i ett normalriskvärde för radon. Detta bör införas i planbeskrivningen.

Avsnittet om avfallshantering bör kompletteras med Miljöförvaltningens rekommendation om att miljöhus ska uppföras med ett minimiavstånd på 8 meter till närmsta bostadsfönster, friskluftsintag, balkong eller uteplats för att minska risken från lukt- eller bullerstörningar.

– *Planbeskrivningen ändras och får ett tillägg enligt ovan.*

**Limhamn-Bunkeflo stadsdelsfullmäktige** har i skrivelse 2010-01-20 meddelat att man inte har något att invända mot förslaget.

**E.ON Värme Sverige AB** har i skrivelse 2010-02-15 framfört följande synpunkter.

E:ON Värme har en fjärrvärmeledning som förser byggnad på fastigheten Paulina 47 med värme. Eftersom detaljplanen inte innebär någon utökad byggrätt utan är framtagen för att motverka förvanskningar av den värdefulla bebyggelsemiljön inom kvarteret, bör inte detaljplanen innebära några hot mot befintlig fjärrvärmeledning. Skulle detaljplanen ändå innebära att åtgärder behöver göras på befintlig ledning så förutsätter

E.ON Värme att bolaget ersätts för sådana kostnader. Bolaget har i och med detta inget att erinra mot förslaget till detaljplan. Upplysningsvis kan ändå nämnas att den aktuella fjärrvärmeledningen är förlagd på ett sådant djup under infartsvägen att denna inte är lämplig för tyngre transporter som framtida renoveringsarbeten på fastigheterna kan generera.

- *Planbeskrivningen ges ett tillägg om ledningens begränsningar av yttre belastningar.*

Följande har inget att erinra mot förslaget.

<b>Räddningstjänsten Syd</b> enligt skrivelse		2010-01-21
<b>Malmö Kulturmiljö</b>	"	2010-02-19
<b>Skånetrafiken</b>	"	2010-01-19
<b>TS Skanova Access</b>	”	2010-02-12
<b>VA SYD</b>	”	2010-01-18
<b>E.ON Elnät Sverige AB</b>	”	2010-02-01
<b>E.ON Gas Sverige AB</b>	”	2010-03-01

## SAKÄGARE OCH ÖVRIGA

**Styrelsen till samfällighetsföreningen Paulina och Brf. Örestrand** har i skrivelse 2010-02-22 meddelat att man ser positivt på det av Stadsbyggnadskontoret framtagna planförslaget med syftet att ge den enhetliga och karaktärsfulla bebyggelsen ett bevarandeskydd.

Styrelsen vill framhålla, i enlighet med tidigare underhandsdiskussioner, att fastigheten Paulina 47, det så kallade affärshuset med små bostäder och en lokal som idag hyrs ut, inom en 10-årsperiod står inför ett omfattande renoveringsbehov. Styrelsen ser det därför som synnerligen angeläget att q-bestämmelsen för denna fastighet ges en annan formulering med inriktning mot att den ursprungliga särpräglade arkitekturen skall bibehållas men att utrymme ska finnas för vissa fasadförändringar. Bevarandebestämmelsen bör alltså här utformas så att den inte omöjliggör en ombyggnad som kommer att bli nödvändig men som inte går att överblicka i dagsläget.

Styrelsen vill väcka frågan om att utvidga planområdet och inkludera grönremsan söder om 3-våningshusen, alltså delar av gemensamhetsanläggningen som tillhör området och sköts av föreningen.

I övrigt vill styrelsen framföra att plankartans typritning för 3-våningshusen inte tycks vara en ursprungsritning. Vidare saknas på plankartan prickmark som återfinns i bestämmelserna. Vidare bör beskrivningen justeras så att det framgår att garageportar ska målas i ljust grått, vilket framgår av plankartans bestämmelser. När det gäller kollektivtrafikens turtäthet för buss nr 32 är denna i dag i rusningstid 15 minuter.

- *Affärshuset ges en q<sub>2</sub>-bestämmelse som ger möjlighet till fasadförändringar utan att den särpräglade arkitekturen går förlorad.*

*En utvidgning av planområdet känns inte nödvändig, då detta område inte alls berörs av planändringen. Gemensambetsanläggningen påverkas inte av den nya detaljplanen.*

*När det gäller ursprungsritningarna så överensstämmer dessa inte med vad som blev byggt. Därför redovisas på plankartan en reviderad och uppdaterad gatufasad på trevåningsbusen.*

*Prickmarken på kartan läggs till. Tiden för turtäthet ändras. Planbestämmelsen i beskrivningen tas bort och redovisas endast på plankartan.*

**Ägarna till fastigheterna Paulina 15 och 46** har i gemensam skrivelse 2010-03-03 meddelat sin tillfredsställelse med att man nu får en detaljplan som skyddar den kulturhistoriskt intressanta bebyggelsen i kvarteret Paulina. Ägarna har gjort sig några tankar om hur planen skulle kunna bli ännu bättre och föreslår därför följande;

Det bör framgå av syftet med planen att bebyggelsen har stort arkitektoniskt och historiskt värde och att skyddsbestämmelserna skall säkerställa dessa värden

Många entrédörrar är bytta men många finns också kvar och det bör vara ett krav att dessa bevaras eller ersätts av likadana (som kan göras med bättre isolering).

Den ursprungliga färgkulören på balkonger och garageportar bör läggas fast med NCS-kod i bestämmelsen.

Bestämmelsen bör också omfatta kulör på markiser.

De garageportar som är sidohängda skall fortsatt vara så, det bör också innehållas i bestämmelsen.

Bestämmelsen om plank mellan uteplatser bör omformuleras så att plank endast är tillåtet mellan fastigheter från yttervägg vid den in-dragna uteplatsen fram till fasadliv. I övrigt är häckar eller annan växtlighet det som bör skilja fastigheter åt. Vita träplank är inte ett ursprungligt eller naturligt element i området.

Skyddsbestämmelse bör finnas för skorstenen vid tvättstugan.

Byggrätt bör tillskapas för eventuellt framtida miljöhus t ex i områdets nordöstra del som idag är en parkeringsyta.

Ägarna hoppas dessa synpunkter tas tillvara och gläder sig till att planen blir klar så att det sedan finns ett verktyg för att säkerställa områdets höga värden.

- *Ovannämnda planbestämmelser kan i huvudsak appliceras i planen. Val av kulör på markiser är inte bygglovpliktigt. En sådan bestämmelse bör lämpligt finnas med i samfällighetsföreningens stadgar.*

*Även om vita träplank inte är ett ursprungligt element i området, så känns det inte vara ett orimligt komplement utan att det därför skulle störa det ursprungliga uttrycket.*

*Förslaget tar inte ställning till exakt placering av miljöhus mer än att det skall finnas på den gemensamma ytan. En framtida diskussion får visa var det är lämpligt. Ett eller två miljöhus? Parkeringsplatsen är en lämplig placering.*

**Ägarna till fastigheten Paulina 6** har i skrivelse lämnat följande synpunkt.

De enskilda radhusfastigheterna är ursprungligen utrustade med kök på andra våningen och i samband med detta ett sopnedkast till ett soputrymme på huset baksida (trädgårdssidan). Bevarande skyddet bör därför utformas så att den ursprungliga tanken och utformningen med soptunnorna placerade på baksidan bibehålles. Placeringen av soptunnor på t ex husens framsida är misspydande och överensstämmer inte med den ursprungliga tanken kring husens exteriör.

- *Sopnedkastens funktion och dess hantering är inte en bygglovpliktig fråga och redovisas därför inte som en skyddsbestämmelse. Däremot är fasadförändringar en bygglovfråga om man tar bort dörren till soputrymmet. Den generella q-bestämmelsen gäller. Riktigt är att placeringen av soptunnor på husens framsida är misspydande och överensstämmer inte med den ursprungliga tanken. Ursprungligen fanns det andra regler för hur sophanteringen skulle fungera. Dessa har förändrats och när det gäller placering av sopkärl i samband med hämtning finns det regler för detta i "Föreskrifter om avfallshantering". Dessa föreskrifter kommer att utvecklas över tid och det är troligt att reglerna för uppställningsplatsen framöver kommer att begränsas.*

**Ägaren till fastigheten Paulina 18** har i skrivelse 2010-03-04 meddelat att man är positiv till planförslaget, men har dock följande synpunkter och önskemål.

#### 1. Ritningen i A3-format Dp 5009.

I plankartan anser jag att hela området som tillhör Bostadsrättsföreningen Örestrand och Samfällighetsföreningen Paulina skall innefattas i denna detaljplan. Det innebär att tomtremsorna Limhamn ga:42 också skall ingå i detaljplanen. Den lilla ritningen av gatufasad typ 2 är inte representativ för de fyra snitten typ 2. Ritningen beskriver endast fastigheten Bülow Hübés väg 11 E där stora ingrepp i fasaden gjorts, såsom breddning av sidofönster vid entrén och stort takfönster.

På fastighetens gårdssida har även ingrepp gjorts som bryter enhetligheten i området. Dessa ingrepp är i själva verket orsaken till denna begäran om ny detaljplan när vi grannar reagerade. Använd därför de ursprungliga ritningarna som gatufasad typ 2. Önskvärt är också att gårdsfasaderna tas med för båda hustyperna. I gatufasad typ 1 finns ingen entrédörr av den typ som visas till vänster.

- *Hela ytan för gemensambetsanläggningen ga:42 berörs inte av planändringen och lämnas därför utanför planområdet i den del som ligger utanför kvarteret Paulina.*

*Ursprungsritningarna för de fasader som uppförts enligt dessa redovisas på plankartan, däremot finns inga ritningar som motsvarar gatufasaden för typ2-busen. Tydligt har entrépartiet ändrats efter givet bygglov.*

*Fastigheten Paulina 26, Bülow Hübels väg 11 E, har beviljats bygglov för breddning av sidofönster, nytt fönster vid entré och takfönster. Stadsbyggnadskontoret har här gjort den bedömningen att fasadförändringen är acceptabel inom ramen för varsam komplettering.*

**2. Soprummen.** Radhusen har från början sopnedkast från köken på andra våningen ner till eget soprum på bottenvåningen med dörr mot gårdssidan. Det är en mycket attraktiv och väl fungerande funktion och soprummen är mycket väl konstruerade och utförda i tjock betong, kraftig plåtdörr och med ventilation till taket. Därmed syns och luktar inte soptunnorna. Denna förvaring är även mycket brandsäker. Emellertid har några fastighetsägare låtit ta bort sitt soprum, som också förändrar fasaden. Detta har skett med buller- och vibrationsstörningar samt med sprickbildningar i grannfastigheternas väggar och balkonger.

I dessa fall förvaras numera soptunnan utanför fasaden på sina grannars bekostnad. Grannarna till dessa fastighetsägare utsätts därför för lukter vid uteplatsen, buller, brandrisk och en förföljning av området vilket inte är i överensstämmelse med det ursprungliga utseendet och utformningen. Soprummen måste där för bevaras för framtiden och ingå i varsamhetsbestämmelserna.

Eventuella miljöhus vill dock ingen vara granne med.

- *Sopnedkastens funktion och dess hantering är inte en bygglovspliktig fråga och redovisas därför inte som en skyddsbestämmelse. Däremot är fasadförändringar en bygglovsfråga om man tar bort dörren till soputrymmet. Den generella q-bestämmelsen gäller. Riktigt är att placeringen av soptunnor på husens framsida är misspdydande och överensstämmer inte med den ursprungliga tanken. Ursprungligen fanns det andra regler för hur sophanteringen skulle fungera. Dessa har med tiden förändrats och när det gäller placering av sopkärl i samband med hämtning finns det regler för detta i "Föreskrifter om avfallsbhantering". Dessa*

*föreskrifter kommer att utvecklas över tid och det är troligt att reglerna för uppställningsplatsen framöver kommer att begränsas. I ett mer långsiktigt perspektiv är det inte hållbart att kräva att soporna ska hämtas från sopskåpet. Upplevs det som en förfulning av området skulle detta kunna innebära att frågan om sophantering måste lösas gemensamt inom gemensambetsanläggningens område. Detaljplanen ger möjlighet till en sådan lösning. Borttagande av sopfunktionen i sig är inte bygglovpliktigt och kan inte regleras som en varsamhetsbestämmelse, men sker fasadförändringar gäller skyddsbestämmelserna. Bygglov skall sökas, om dörren till sopusrymmet tas bort och ersätts med något annat.*

### **3. Eventuella utbyggnader och energisparåtgärder etc.**

I framtiden kan en iver att spara energi komma att ge önskemål om utbyggnader av olika slag samt installation av t ex värmepumpar, solpaneler etc. Detta bör förhindras genom att i så fall i stället göra gemensamma anläggningar i kombination med fjärrvärmens. Området har nyligen fått ett fibernät varför kommunikationsantennerna likaså bör kunna undvikas och ingå i varsamhetsbestämmelserna.

- *Antenner, parabol och värmepumpar är inte bygglovpliktiga. Solpaneler och solceller är bygglovpliktiga och regleras inom ramen för q-bestämmelsen. För att begränsa antalet antenner mm bör detta lösas gemensamt. Regleras lämpligast genom stadgar i samfällighets- och bostadsrättsföreningen.*

I övrigt har inga anmärkningskrivelser från kända sakägare och övriga inkommit mot förslaget.

Susanne Käsper

Lars-Erik Englund