



Malmö stad

Stadsbyggnadskontoret

LAGA KRAFT

Dp nr 4582	Detaljplan för Koloniområdet Zenith i Innerstaden
---------------	--

Antagen av Stadsbyggnadsnämnden den	2013-05-16
Protokoll justerat den	2013-05-30
Tillkännagivande av protokollsjustering anslagen den	2013-05-30
Kontroll av inkomna överklaganden hos stadskontoret, diariet, tfn 341046	
Länsstyrelsens beslut enl. 11 kap.10 PBL.	2013-06-18
Länsstyrelsens beslut (om planen har överklagats)	
Kontroll av inkomna överklaganden hos Länsstyrelsen	
Regeringens beslut (om planen har överklagats)	
Laga kraft den	2013-06-20
Sign	

Kopia till
Lantmäterimyndigheten i Malmö, S 2017
Fastighetskontoret, S 2249
Staben

Dp 4582



2013-06-18

Dnr 404-13604-13
80-B-1002

Kontaktperson
Enheten för samhällsplanering
Tobias Rööf
040-25 23 29
tobias.roos@lansstyrelsen.se

Malmö stad
Stadsbyggnadsnämnden
205 80 MALMÖ

Tillsyn över kommunens beslut att anta detaljplan för koloniområdet Zenith i Innerstaden, Malmö stad – Dp 4582

Länsstyrelsens beslut

Länsstyrelsen överprövar inte stadsbyggnadsnämndens beslut, den 16 maj 2013
Nr 197, att anta detaljplan för koloniområdet Zenith i Innerstaden, Malmö stad.

Skäl för beslutet

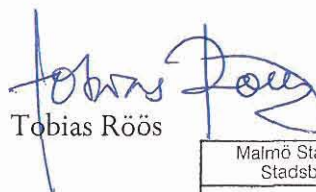
Länsstyrelsen ska enligt 11 kap 10 § plan- och bygglagen (SFS 2010:900) överpröva
kommunens beslut att anta, ändra eller upphäva en detaljplan om beslutet kan antas
innebära att

- ett riksintresse enligt 3 eller 4 kap miljöbalken inte tillgodoses,
- regleringen av sådana frågor om användningen av mark- och vattenområden
som angår flera kommuner inte samordnas på ett lämpligt sätt,
- en miljö kvalitetsnorm enligt 5 kap. miljöbalken inte följs,
- strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken upphävs i strid med gällande
bestämmelser eller
- en bebyggelse blir olämplig med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet
eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Länsstyrelsen har inte funnit sådana skäl att överpröva aktuell detaljplan.

Detta beslut har fattats av biträdande enhetschef Karin Kallioniemi. I handläggningen
har även deltagit planhandläggare Tobias Rööf, föredragande.


Karin Kallioniemi


Tobias Rööf

Malmö Stadsbyggnadsnämnd Stadsbyggnadskontoret
2013-06-20
DocuLive 2012-00723
Handl nr 40



Detaljplanförslag är antaget av Malmö
stadsbyggnadsnämnd 2013-05-16
under nr 197 i protokollet, betygar

Å tjänstens vägnar:

UTLÅTANDE EFTER GRANSKNING

Detaljplan för koloniområdet **ZENITH** i Innerstaden i Malmö

Ärendet har bedömts vara av den karaktären att det enligt plan- och bygglagen 5 kap 27§ kan antas av stadsbyggnadsnämnden i kommunfullmäktiges ställe.

Planförslaget har funnits tillgängligt för granskning under tiden 2013-03-27 – 2013-04-24.

Länsstyrelsen har i skrivelse 2013-04-03 framfört:

Länsstyrelsen har inga synpunkter.

Räddningstjänsten Syd har i skrivelse 2013-04-03 framfört:

Räddningstjänsten Syd framförde en rad synpunkter i remissvaret till samrådshandlingarna för aktuell detaljplan. Vissa av dessa har inte har beaktats i planarbetet. Räddningstjänsten Syd kommer därför återigen att framföra dessa synpunkter.

Räddningstjänstens tillgänglighet till området är begränsad och avståndet mellan koloniområdets huvudentré vid Celsiusgatan och majoriteten av kolonierna överstiger 50 meter. Detta innebär att räddningstjänstens möjlighet att utföra en effektiv släckinsats i området försvåras. Bättre framkomlighet för räddningstjänsten bör anordnas. Om inte, bör upplysningen angående tillträde för räddningstjänsten under "tekniska genomförandefrågor" ändras så att det framgår att tillgängligheten inte är god.

Enligt planbestämmelser ska inbördes avstånd mellan byggnader vara minst 0,8 meter och vid nybyggnad ska byggnader placeras minst 0,8 meter från lottgräns. Räddningstjänsten Syd vill uppmärksamma att det korta avståndet medför risk för brandspridning mellan byggnader. Om räddningstjänsten dessutom saknar direkt tillgänglighet till byggnaderna riskerar en släckinsats vid en eventuell brand att fördröjas. För att minska risken för brandspridning mellan byggnader kan särskilda brandtekniskt avskiljande åtgärder vidtas. Observera att vid nybyggnation ska

avståndet mellan byggnader minst vara 8 meter om byggnaden har en byggnadsarea som överstiger 15 m².

Räddningstjänsten Syd vill poängtera att ovanstående synpunkter är viktiga att beakta för att förhindra en större brand i området som omfattar flera kolonilotter.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Planbeskrivningen har förtydligats avseende uppställningsplats för räddningstjänstens fordon, sid 10. Bättre tillträde till den norra delen är en fråga som

Fastighetskontoret och Räddningstjänsten utreder vidare.

Vad gäller risk för brandspridning mellan kolonistugor på grund av det ibland korta avståndet mellan dem, så har Stadsbyggnadskontoret vägt samman detta med bevarandaspekten. Ingen justering.

Lantmäterimyndigheten Malmö Stad har i skrivelse 2013-04-22 framfört:

Det framgår inte tydligt huruvida fastighetsindelningsbestämmelserna för Lärkträdet 17 tas bort eller ej. Detta med anledning av att det i planbeskrivningen nämns att bestämmelserna finns och att dessa gäller (sid 2) samt att ingen förändring i fastighetsindelningen ska ske (sid 7). Samtidigt som under fastighetsrättsliga konsekvenser står det att planförslaget medför att bestämmelserna tas bort.

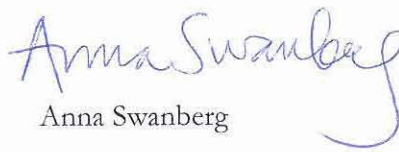
Utgår ifrån att intentionen är att fastighetsbestämmelserna ska tas bort. Ett förtydligande bör i så fall göras på sidan 7 under rubriken "Fastighetsindelning". Lämplig formulering kan vara: "För Lärkträdet 17 gäller fastighetsindelningsbestämmelser, 1280K-566L. Dessa tas bort i den del där den nya detaljplanen läggs. Något behov av att införa nya fastighetsindelningsbestämmelser bedöms inte föreligga."

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Planbeskrivningen har justerats enligt yttrandet, på sid 7 och sid 10. Observera att planområdet innehåller hela fastigheten Lärkträdet 17 – inte en del av.

Beträffande synpunkter som kommit in skriftligen under samrådet samt stadsbyggnadskontorets ställningstagande till dessa hänvisas till samrådsredogörelsen.


Josephine Nellerup
Planchef


Anna Swanberg
Planhandläggare

SÄNDLISTA FÖRE ANTAGANDE

Alla synpunkter som har kommit in under samråd eller granskning bedöms ha tillgodosetts. Inga underrättelser ska skickas ut.

SÄNDLISTA EFTER ANTAGANDE

Alla synpunkter som har kommit in under samråd eller granskning bedöms ha tillgodosetts. Inga underrättelser ska skickas ut.



PLANBESKRIVNING

Detaljplan för koloniområdet **ZENITH** i Innerstaden i Malmö

PLANFÖRFARANDE

Detaljplanen handläggs enligt PBL 2010:900 och har bedömts vara av den karaktären att den ska hanteras med normalt planförfarande enligt 5 kap 27§ och kan antas av Stadsbyggnadsnämnden i Kommunfullmäktiges ställe.

HANDLINGAR

Planhandlingarna omfattar plankarta med bestämmelser, fastighetsförteckning (finns tillgänglig på Stadsbyggnadskontoret) och denna planbeskrivning.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planen är att i enlighet med översiktsplanen befästa befintlig markanvändning, d.v.s. särskilt fritidsområde (koloniodling) samt att bevara områdets karaktär med hjälp av skyddsbestämmelser. Zeniths koloniområde är ett av Malmös äldsta bevarade koloniområden och har ett högt bevarandevärde.



Kolonistuga på Zenith, 1910-talet (Malmö Museers bildarkiv)

PLANDATA



Planområdet ligger i stadsdel Centrum, norr om Celsiusgatan.

Områdets area är ca 1,7 ha och består av fastigheten Lärkträdet 17 och del av Lärkträdet 15. Fastigheterna ägs av Malmö Stad och förvaltas av Fastighetskontoret. Koloniföreningen arrenderar marken och upplåter i sin tur lotterna till enskilda kolonister.

BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN

Graden av miljöpåverkan som genomförandet av en detaljplan kan komma att medföra ska alltid bedömas. Vid behov ska nödvändiga utredningar samt konsekvens- och åtgärdsanalyser göras.

Planen bedöms inte medföra någon miljöpåverkan, då den innehåller endast befintlig koloniområdesbebyggelse och kolonilotter.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

RIKSINTRESSEN

Planområdet berör område av riksintresse för kulturmiljö, K 114.

ÖVERSIKTSPLAN

För området gäller enligt översiktsplanen för Malmö 2005 (Aktualisering av Översiktsplanen 2000) markanvändningen *Särskilt fritidsområde (koloni)*.

GÄLLANDE DETALJPLANER OCH OMRÅDESBESTÄMMELSER

I gällande detaljplan PL 987, som vann laga kraft 1971, är området avsatt till *kvartersområde för allmänt ändamål samt parkeringsändamål*.

För Lärkträdet 17 gäller fastighetsindelningsbestämmelse - tidigare tomtindelning - med aktnummer 1280K-566L.

ÖVRIGA PROGRAM OCH UTREDNINGAR

GRÖNPLAN

Grönplan för Malmö (godkänd av kommunfullmäktige 2003), redovisar tillgång och brist på olika sorters grönytor i Malmös stadsdelar. Grönplanen är ett planeringsunderlag som behandlar gröna värden från en rekreativ och biologisk utgångspunkt.

I grönplanen anges att koloniområden tillhör kategorin ”Grönytor med allmänt rekreativ intresse – Särskilda fritidsområden”. De utgör en viktig del av kommunens gröna struktur och har ett stort rekreativt värde, även om de inte är tillgängliga för allmänheten i lika stor utsträckning som parker och naturområden.

I grönplanens bristanalys framgår att denna del av staden (delområdena Värnhem/Norra Sorgenfri) har brist på flera kategorier av grönytor, vilket ytterligare talar för vikten av att bevara och stärka de gröna värdena i området.

KULTURHISTORISK UTREDNING

”Koloniområdet Zenith - Kulturhistorisk utredning som underlag för detaljplan” upprättades av Malmö Kulturmiljö 2002. I utredningen fastläggs att Zenith är Malmös äldsta bevarade koloniområde och också ett av landets äldsta. Det har en tydlig karaktär av gammalt koloniområde, där lotternas och byggnadernas småskalighet, dominansen av prunkande trädgårdar, genomsiktighet och mångfald tillsammans bildar en värdefull helhetsmiljö.

FÖRUTSÄTTNINGAR

HISTORIK

Kolonirörelsen uppstod i Tyskland vid mitten av 1800-talet. Filantropen Schreber grundade rörelsen vars tankar kom att spridas till Skandinavien från och med 1880-talet. Utvecklingen kan sättas i samband med den strukturella omvandling Sverige genomgick under slutet av 1800-talet.

Landet utvecklades alltmer, från att ha varit ett utpräglat bondesamhälle, mot ett industrisamhälle. Fabriker uppfördes i en allt snabbare takt och på landsbygden tvingades stora skaror bryta upp från byarna på grund av minskade arbetstillfällen. Detta ledde till en ökad inflyttning till städerna där de nyetablerade fabrikerna erbjöd arbetstillfällen. Den snabba befolkningsökningen innebar akut bostadsbrist i städerna och trångboddheten ledde till stora sociala och medicinska problem. Krav på sociala reformer hördes snart från den framväxande arbetarrörelsen, men också från liberala socialfilantropiska grupper som betonade hur viktigt det var för stadens arbetare att få tillgång till mark för odling.

I början av 1900-talet var Malmö Planteringsförening en av många arrendatorer som hyrde före detta gårdejord av staden. I nuvarande kvarteret Lärkträdet etablerade föreningen ett koloniområde 1907. Här låg vid denna tid Zeniths margarinfabrik i hörnet Sallerupsvägen/Zenithgatan, och mot

Celsiusgatan ett epidemisjukhus. Dessa verksamheter speglar platsens läge - i den dåtida stadens utkant och nära där arbetarna bodde.

Zeniths koloniförening bildades 1909. Bredvid Zenith anlades koloniområdet Tärpan, vilket senare införlivades med Zenith. Under årens lopp har Zenith både utvidgats och decimerats, men till stora delar har det samma struktur och lottindelning som för hundra år sen.



Koloniområdet Zenith 1913. (Malmö Museers bildarkiv)

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Planområdet består av 62 kolonilotter med stugor. Stugorna tillåts vara max 20 m² och lotternas storlek är mellan 159 och 447 m². De flesta lotter är ca 170 – 230 m². Området har två gemensamhetsplatser, en centralt i området med kaffestuga, föreningsstuga och dansbana samt en i sydväst med toaletter, verktygsbod och sopstation.

Väster om området (Lärkträdet 15) finns äldreboende och förskolor. Norr om området (Lärkträdet 16) finns åttavånings flerbostadshus byggda på 1970-talet. Öster om området (Lärkträdet 1 – 10) ligger fyra vånings flerbostadshus byggda på 1930-talet.



Situationsplan.

KULTURHISTORISKT VÄRDEFULL MILJÖ – VÄRDEFULLA KARAKTÄRSDRAG

Koloniområdet Zenith är ett område med bevarad karaktär från tidigt 1900-tal med flera stugor från denna tid. Vissa stugor har genomgått många förändringar, och en del nyare förekommer. Värdefulla karaktärsdrag i området är:

- Den småskaliga lott- och gångstrukturen från tiden kring 1900.
- Fasader av träpanel och tak belagda med papp.
- Spröjsade fönster och snickarglädje.
- Fasader målade i ljusa oljefärger med snickerier (knutar, fönsterfoder, snickarglädje mm) i vitt eller i en mörkare avvikande kulör. Även faluröda stugor med vita knutar är vanligt förekommande.
- Trästaket eller nätstängsel (gunnebostängsel) med grind



VEGETATION

Inom området finns en varierande och lummig vegetation med grönsaksodlingar, blommor, häckar, gräsmattor, fruktträd och några större träd.

TRAFIK

Angöring med bil sker vid grinden mot Celsiusgatan. Inne på området finns ingen motorfordonstrafik.

Busshållplats för stadsbuss linje 3 finns på Nobelvägen, ca 150 meter från grinden. Kopplingen till gång- och cykelvägnätet är god.

Bilparkering sker på Celsiusgatan, koloniområdet har inga egna p-platser. Cykelparkering sker på respektive kolonilott.

LEDNINGAR

Områdets gemensamma byggnader är anslutna till det befintliga el- och VA-nätet. Lotterna har utvändigt vattenkran med kommunalt sommarvatten, men ingen el.

PLANFÖRSLAGET

ÖVERENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN

Förslaget följer översiktsplanen.

STRUKTUR

Ett av detaljplanens huvudsyften är att befästa den koloniområdesverksamhet som finns idag. Inga förändringar i struktur eller markanvändning är planerade.

BEBYGGELSE OCH KARAKTÄRSDRAG

Områdets befintliga bebyggelse - små kolonistugor med tillhörande servicebyggnader för gemensamma ändamål – skall fortsätta att finnas.

Ändring ska ske varsamt med hänsyn till områdets värdefulla karaktärsdrag. Stugornas ursprungliga utformning vad gäller material, färgsättning och detaljer ska vara vägledande. Originaldetaljer såsom exempelvis spröjsade fönster, spegeldörrar, snickarglädje, trägrindar och flaggstänger har ett stort bevarandevärde. Om ursprunglig färgsättning inte kan fastställas rekommenderas:

- för de äldre stugorna en traditionell färgskala med fasader i ljusa färger, exempelvis ljusgult, lindblomsgrönt eller vitt. Snickerier kan målas i vitt eller i en dämpad mörkare kulör, exempelvis engelskt rött eller lindblomsgrönt.
- för stugor från ca 1940talet och framåt rekommenderas faluröd fasad med vita knutar och snickerier.



LOTTSTRUKTUR

Bebyggelsen inom planområdet är småskalig och lottstrukturen bör därför inte förändras så att karaktären går förlorad.

FASTIGHETSINDELNING

Ingen förändring av befintliga förhållanden. Se vidare sid 10 Fastighetsrättsliga genomförandefrågor och konsekvenser.

LANDSKAP OCH VEGETATION

DAGVATTENHANTERING

Dagvattenhantering löses av den enskilde kolonilottsinnehavaren tillsammans med koloniföreningen.

HÖJDSÄTTNING

Detaljplanen innebär ingen förändring av befintliga höjder.

REKREATION

Planområdet kan i sin helhet anses utgöra en rekreativ miljö, både för dem som har en kolonilott och som mål för promenader samt utsikt från kringliggande bebyggelse.

TRAFIK

PARKERING

Ingen förändring av befintliga förhållanden.

ANGÖRINGSTRAFIK

Personbilsangöring, handikappangöring, sop- och varutransporter och räddningstjänst sker från Celsiusgatan. Ingen förändring.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

VA

Lotterna har kommunalt sommarvatten, med en utvändig vattenkran per lott.

De enskilda stugorna saknar wc, dusch och liknande och är ej anslutna till VA-nätet. Vissa stugor har köksvask med enskilt avlopp. Inga egna brunnar får finnas.

De gemensamma toaletterna är anslutna till det allmänna VA-nätet. Ingen förändring planeras.

AVFALLSHANTERING

I områdets sydvästra del mot Celsiusgatan finns gemensam avfallsstation där kolonisterna sorterar sitt avfall, därefter hämtas det av entreprenör på bekostnad av föreningen. Ingen förändring planeras.

EL

De gemensamma byggnaderna är anslutna till det allmänna elnätet. De enskilda koloniststugorna har inte el indraget. Något behov av nätstation inom planområdet finns inte. Ingen förändring planeras.

EKONOMISKA OCH SOCIALA KONSEKVENSER

BOSTADSPOLITISKA MÅL

Planen innehåller endast kolonilotter och omfattas därmed inte av *Bostadspolitiska mål för Malmö*, antagna av kommunfullmäktige 2009-04-27.

BARNPERSPEKTIV

Enligt FN:s barnkonvention ska barns bästa sättas i främsta rummet. Planområdet utgör en grön och bilfri oas, dels för de barn vars familjer har en kolonilott, och dels för närboende som kan utnyttja området för promenader. I övrigt påverkar detaljplanen barn i liten omfattning.

KOMMERSIELL SERVICE

Ett stort utbud av butiker, service och kollektivtrafik finns vid Värnhemstorget, ca 500 meter från planområdet.

RELEVANTA PROJEKT I OMGIVNINGEN

I intilliggande kvarteret Spårvägen pågår detaljplanearbete i samband med utbyggnaden av Norra Sorgenfri.

MILJÖKONSEKVENSER

RISKHÄNSYN

Inga åtgärder med hänsyn till risker är nödvändiga i området.

STADSBILD

Detaljplanen innebär ingen förändring av stadsbilden.

NATURMILJÖ

Koloniträdgårdar utgör ett viktigt inslag i stadens grönsstruktur. De bildar livsmiljö för både flora och fauna.

HÄLSA OCH SÄKERHET

MILJÖKVALITETSNORMER FÖR LUFT

Miljö kvalitetsnormer för luft överskrids ej. Planen påverkar inte heller utomhusluften till det sämre.

BULLER

Bullerutredning har inte gjorts då koloniträdgårdar inte räknas som bebyggelse för stadigvarande vistelse.

ELEKTROMAGNETISKA FÄLT

Inga nätstationer finns inom planområdet.

GENOMFÖRANDET AV DETALJPLANEN

ORGANISATORISKA GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Respektive fastighetsägare ansvarar för utbyggnaden inom de delar som utgörs av kvartersmark.

Kommunen ansvarar genom fastighetskontoret för att tillsammans med exploatör samordna frågor om markköp, fastighetsbildning, ledningsrätter och avtal.

Exploatören samt Fastighetskontoret samordnar genomförandefrågorna angående markköp, fastighetsbildning, ledningsrätter och avtal.

E.ON ansvarar för att nätstationer uppförs enligt Elsäkerhetsverkets föreskrifter och allmänna råd ELSÄK-FS 2008:1.

TEKNISKA GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Planområdet är anslutet till kommunalt vatten.

Räddningstjänstens tillgänglighet till området är inom normal insatstid.

Brandvattenförsörjning: brandvattenposter finns på Celsiusgatan och Nobelvägen.

Uppställningsplats för räddningstjänstens fordon finns på Celsiusgatan.

EKONOMISKA GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Kostnaden för utarbetandet av detaljplanen regleras i taxa för stadsbyggnadsnämndens verksamhet, antagen av kommunfullmäktige 2011-04-20. Kostnaden består av en startavgift och en planavgift. Avgifterna regleras i startavtal respektive planavtal.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA GENOMFÖRANDEFRÅGOR OCH KONSEKVENSER

FASTIGHETSBILDNING OCH ÖVRIGA FÖRRÄTTNINGAR

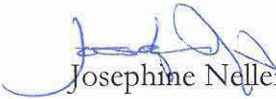
För Lärkträdet 17 gäller idag fastighetsindelningsbestämmelser, 1280K-566L. Dessa tas bort i och med den nya detaljplanen. Något behov av att införa nya fastighetsindelningsbestämmelser bedöms inte föreligga.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

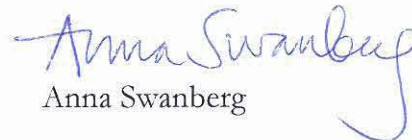
Genomförandetiden för detaljplanen är femton år från det datum planen vunnit laga kraft.

MEDVERKANDE

Detaljplanen har handlagts av stadsbyggnadskontoret. Under arbetet med att ta fram detaljplanen har dessutom tjänstemän från fastighetskontoret, gatukontoret, miljöförvaltningen och Malmö Museer deltagit.



Josephine Nellerup



Anna Swanberg



SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för koloniområdet **ZENITH** i Innerstaden 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.

MYNDIGHETER

Länsstyrelsen meddelar i yttrande 2012-09-24 att

Planområdet ingår i ett större område som är av riksintresse för kulturmiljö, K 114, men Zeniths koloniträdgård är inte särskilt utpekad i värdebeskrivningen. I planbeskrivningen framhålls att Zeniths koloniområde är ett av Malmös äldsta bevarade koloniområden och att det därför har ett högt bevarandevärde. Syftet med planen, står det vidare, är att bevara områdets karaktär med hjälp av skyddsbestämmelser. Fokus i planen verkar dock ha lagts på uppförande av ny bebyggelse, vilket kan tolkas något kontraproduktivt om syftet med planen är att bevara. Planen skulle till exempel kunna precisera vad som gäller vid ändring av befintlig byggnad. Likaså skulle skyddsbestämmelsen (q) kunna preciseras ytterligare, till exempel genom att införa ett rivningsförbud.

Länsstyrelsen har i övrigt inget att erinra mot den aktuella planen.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: Syftet med planen är att bevara karaktären i området, inte specifika objekt. Rivningsförbud har bedömts vara alltför strängt, istället har planbestämmelse om att kolonistuga skall placeras på befintlig husgrund

införts. Detaljplanen reglerar både nybyggnad och ändring/ komplettering av befintliga byggnader.

Lantmäterimyndigheten Malmö stad meddelar i skrivelse 2012-09-12 att:

Under rubriken "Gällande detaljplaner och områdesbestämmelser" på sid 2 i planbeskrivningen saknas att fastighetsindelningsbestämmelse gäller för Lärkträdet 17 (tidigare tomtindelning med aktnummer 1280K-566L). Planförslaget medför att fastighetsindelningsbestämmelsen upphävs vilket innebär att det inte längre kommer finnas några hinder för att dela eller att slå ihop fastigheterna.

Ställning måste tas ifall dessa bestämmelser ska upphöra eller ska fortsätta att gälla och ska tydligt framgå av handlingar.

Lärkträdet 15 och 17 borde utgöra en fastighet. Användningen skiljer sig ifrån övrig verksamhet inom fastigheterna (vårdboende, centrum mm). Koloniområdet borde vara en fastighet.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Planbeskrivningen har reviderats avseende fastighetsindelningsbestämmelser.

Fastighetskontoret har meddelat att det inte är aktuellt att bilda en egen fastighet för koloniområdet.

KOMMUNALA OCH REGIONALA ORGAN

Tekniska nämnden meddelar i skrivelse 2012-09-26 att:

Generellt

Tekniska nämnden ser mycket positivt på att koloniområdet Zenith kan bevaras och att dess höga värden skyddas genom denna detaljplan.

I dagsläget finns det 11 lotter som har en areal som är större än 300 m². Tekniska nämnden förutsätter att dessa lottstorlekar kan behållas. Det finns också kolonistugor som är större än 20 m² samt förråd som överskrider 2,5 m². Även dessa förutsätts få vara kvar.

Plankartans utformning

Fastighetskontoret, i egenskap av förvaltare av området, har en hel del synpunkter på detaljutformningen av plankartan, såsom:

- föreslagen totalhöjd för huvudbyggnad, förråd och växthus
- reglering av takutformning, takmaterial, färgsättning och grundläggning
- placering och utformning av förråd, växthus, vindsydd och plank
- m.m.

Exakt hur planbestämmelser ska utformas och formuleras ska beslutas i samråd med Stefan Mattsson på fastighetskontoret innan granskningsskedet.

Planbeskrivningen

Detaljplanen innefattar ingen allmän platsmark. Texten under rubriken ORGANISATORISKA GENOMFÖRANDEFRÅGOR på s. 10 bör därför revideras.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Plankarta och planbeskrivning har reviderats i samråd med Fastighetskontoret.

Miljönämnden meddelar i skrivelse 2012-09-11 att:

Efter granskning av rubricerat förslag till detaljplan tillstyrker Miljöförvaltningen förslaget under förutsättning att följande beaktas och arbetas in i dokumentet.

Miljöförvaltningen ser mycket positivt på att områdets befintliga användning som koloniområde befasts i detaljplan.

Eftersom koloniområdet ligger nära Norra Sorgenfri industriområde, med känd förekomst av klorerade kolväten i grundvattnet, är det befogat att göra en grundvattenundersökning även i koloniområdet Zenith. Undersökningen ska inrikta sig på både övre och undre akvifären och omfatta både klorerade kolväten och oljekolväten. Detaljplanen bör dessutom utreda om det finns borrhäls eller grävda brunnar på de enskilda lotterna inom koloniområdet. Om så är fallet bör dessa brunnar omfattas av grundvattenundersökningen.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Fastighetskontoret har i samarbete med Miljöförvaltningen utrett frågan om eventuell grundvattenundersökning ska utföras. Fk har inventerat förekomst av egna brunnar i området, resultatet är att inga brunnar finns. Fk:s bedömning är att det därmed inte är befogat att genomföra ytterligare grundvattenundersökningar, eftersom det inte föreligger någon risk för besökare eller odlare att utsättas för de föroreningar av klorerade kolväten som ev kan finnas i den djupare grundvattenakvifären under fastigheten. (se vidare skrivelse från FK 2013-02-18)

SBK delar FK:s bedömning.

VA Syd Avfall meddelar i skrivelse 2012-09-26 att:

Avfallshanteringen ska planeras så att hämtningen av avfallet underlättas. På denna plats har klagomål framförts från de entreprenörer som hämtar avfallet, eftersom dragvägen till hämtfordonet inte är hårdgjord. I Föreskrifter för avfallshantering antagen av Kommunfullmäktige anges i §28 att dragvägen ska vara hårdgjord.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Detaljplaneförslaget innebär inget hinder för att hårdgöra dragväg mellan grind och servicebyggnader vid Celsiusgatan.

SDF Centrum meddelar i protokollsutdrag 2012-09-19 att:

Centrum stadsdelsfullmäktige har för yttrande från stadsbyggnadsnämnden fått samrådshandling för detaljplan gällande koloniområdet Zenith, norr om Celsiusgatan. Syftet med planen är att befästa befintlig markanvändning, dvs. särskilt fritidsområde (koloniodling) samt att bevara områdets karaktär med hjälp av skyddsbestämmelser. Zeniths koloniområde är ett av Malmös äldsta bevarade koloniområde och har ett högt bevarandevärde. Centrum stadsdelsförvaltning anser att området har ett stort värde och utgör en grön oas i Värnhemsområdet.

Räddningstjänsten Syd meddelar i skrivelse 2012-09-28 att:

Om koloniområdet är avsett för sommarboende/övernattning ställs krav på tillgänglighet för räddningstjänsten. Avståndet mellan uppställningsplats för räddningstjänstens fordon och byggnader skall vara maximalt 50 meter. Avståndet från Celsiusgatan till majoriteten av kolonistugorna överstiger detta avstånd.

Räddningstjänsten Syd kan av erfarenhet konstatera att brand i koloniområden dessvärre förekommer. Enligt planbestämmelser ska inbördes avstånd mellan byggnader vara minst 0,8 meter och vid nybyggnad ska byggnader placeras minst 0,8 meter från lottgräns. Räddningstjänsten Syd vill uppmärksamma att det korta avståndet medför risk för brandspridning mellan byggnader. Om räddningstjänsten dessutom saknar direkt tillgänglighet till byggnaderna riskerar en släckinsats vid en eventuell brand att fördröjas. För att minska risken för brandspridning mellan byggnader kan särskilda brandtekniskt avskiljande åtgärder vidtas. Detta bör beaktas åtminstone i samband med nybyggnation.

Räddningstjänsten Syd rekommenderar att det finns lämplig släckutrustning i området. Exempel på lämplig släckutrustning är handbrandsläckare med pulver på minst sex kg. Avståndet mellan släckutrustning och byggnad bör inte överstiga 50 meter. Släckutrustningen bör vara tillgänglig för alla som vistas i koloniområdet.

I anslutning till tillträdesvägar bör det finnas en plan över koloniområdet där en lottgränsindelning framgår liksom körvägar, eventuella särskilda brandsektioneringsåtgärder, var släckutrustning finns placerad, m.m.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Släckutrustning, orienteringsplan med mera regleras ej i detaljplan och är fastighetsägarens ansvar.

Följande har inget att erinra mot förslaget:

Fritidsförvaltningen	enligt skrivelse	2012-09-24
Malmö Museer	”	2012-09-11
Skånetrafiken	”	2012-08-28
VA Syd	”	2012-09-21

SAKÄGARE OCH ÖVRIGA

Koloniföreningen Zenith meddelar i skrivelse 2012-09-23 att:

Styrelsen för Koloniföreningen Zenith är generellt mycket positiva till förslaget till detaljplan för koloniområdet, men har en del synpunkter gällande några detaljer.

- Vi önskar ett klargörande i detaljplanen att befintliga byggnader får vara kvar i nuvarande storlek och utformning och att rivning till godkänd storlek inte är nödvändig.

*Rivning av befintliga byggnader till godkänd storlek är inte nödvändig.
Planbestämmelserna om storlek anser nybyggnad.*

- Detaljplanen definierar under 'planbestämmelser' och 'utnyttjandegrad' att kolonistuga högst skall få vara 20 kvm. Vi anser att detta bör ökas till 25 kvm eftersom flertalet befintliga och ursprungliga stugor är större än 20 kvm.

Ingen ändring, beslutat i samråd med Fastighetskontoret.

- Detaljplanen definierar under 'planbestämmelser' och 'utnyttjandegrad' att lottstorleken högst skall få vara 300 kvm. Vi föreslår istället att detaljplanen förbjuder ändring av rådande lottgränser och storlekar, delningar såväl som sammanslagningar.

- Lottstorlekarna på Zenith är mycket varierande och många lotter är betydligt större än 300 kvm. Vi anser att syftet borde vara att bevara tomtgränserna som de är och att detaljplanen reglerar detta.

Planbestämmelse om högsta lottstorlek har tagits bort. Lottstruktur kan ej regleras i detaljplan då detta saknar lagstöd.

- Detaljplanen definierar under 'Utformning' ingen högsta bygghöjd eller totalhöjd. Nuvarande byggreglet för Zenith anger max bygghöjd 2.6 m och max totalhöjd 4.0 m. Vi anser att detaljplanen bör sänka den maximala totalhöjden till 3.0 m, då 4.0 m är för högt i förhållande till totalhöjden för majoriteten av de nuvarande stugorna. Föreningen önskar inte att kräva sänkning av bygghöjden på befintliga stugor utan att föreslagen max bygghöjd ska gälla vid nybygge.

Högsta bygghöjd och totalhöjd för respektive byggnadstyp står angivet på plankartan. För kolonistugor och servicebyggnader har högsta totalhöjd sänkts till 3,5 m efter samråd med Fastighetskontoret.

- Detaljplanen definierar under 'Utformning' att 'en traditionell färgskala med fasader i ljusa oljefärger'. Vi antar att detaljplanen önskar reglera kulören och inte typen av färg och att det därför borde stå 'en traditionell färgskala med fasader i ljusa kulörer', eller liknande. Om detaljplanen avser att reglera typ av färg, dvs oljefärg framför plastfärg, vore det bra om detta tydliggjordes.

Det är kulör som avses. Planhandlingarna har reviderats.

- Detaljplanen saknar reglering för de gemensamma byggnaderna inom området, dvs toalettbyggnad, förråd, föreningshus, dansbana och kaffestuga. Vissa av dessa byggnader är större än maximala stugstorleken och skärmtakstorleken i detaljplanen, tex kaffestugan och dansbanan. Vi anser detaljplanen borde definiera att undantag från stugstorlekar och skärmtakstorlekar för gemensamma byggnader är tillåtna.

Planbestämmelserna har reviderats så att det är tydligare vad som gäller för servicebyggnaderna.

- Vi vill slutligen säkerställa att detaljplanen inte lägger några hinder för att föreningen i framtiden utökar de befintliga elposterna i gångarna till att täcka alla gånger i området. I dagsläget finns ett fatal elposter, och det pågår diskussioner att lata installera fler, så att alla kolonister får tillgång till el i gångarna när tyngre trädgårds- och renoveringsarbeten utförs med eldrivna verktyg.

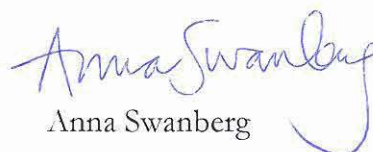
Elposter regleras inte i detaljplan.

Följande har inget att erinra mot förslaget.

E.ON Elnät	enligt skrivelse	2012-09-10
E.ON Värme	”	2012-09-04
E.ON Gas	”	2012-09-26
Tele2 AB	”	2012-08-28

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


Josephine Nellerup


Anna Swanberg