



## GRANSKNINGSHANDLING

# SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för del av fastigheten Hyllie 165:61 (öster om Mässan) i  
Hyllie i Malmö

---

### Innehållsförteckning

<b>Kapitel 1 - Inledning .....</b>	<b>2</b>
Hur samrådet bedrivits .....	2
<b>Kapitel 2 - Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstaganden .....</b>	<b>3</b>
Myndigheter .....	3
Kommunala och regionala organ .....	7
Övriga remissinstanser .....	20
<b>Kapitel 3 - Sammanfattning av ändringar efter samrådet .....</b>	<b>22</b>

## **Kapitel 1 - Inledning**

### **Hur samrådet bedrivits**

Stadsbyggnadsnämnden tog beslut om samråd den 14 mars 2019.

Samrådstiden var 25 mars – 22 april 2019. Planförslaget skickades för samråd till remissinstanser och sakägare. Extrautskick gjordes till Luftfartsverket och Sturup flygplats för vilka samrådstiden var 23 april – 21 maj 2019 respektive 30 april – 28 maj 2019. Planförslaget var tillgängligt för kännedom på [www.malmo.se](http://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-2016-434-66:

### Länsstyrelsens formella synpunkter

Följande synpunkter har koppling till länsstyrelsens prövningsgrunder enligt 11 kap. plan- och bygglagen (2010:900).

### Hälsa och säkerhet

#### *Buller*

Av planbeskrivningen framgår att planområdet är utsatt för höga bullernivåer från väg- och järnvägstrafik. För bostadskvarteren är framför allt placeringen närmast järnvägen/lokalgatan i öster och mot Hyllie Vattenparksgata i söder problematiska, men genom att arbeta med små lägenheter och/eller planlösningarna bedömer kommunen att kraven i trafikbullerförordningen troligtvis kan uppfyllas. Länsstyrelsen menar att kommunen i kommande planhandlingar tydligare måste visa att det finns förutsättningar för att bullerförordningen ska kunna uppfyllas, och på så sätt visa att den avsedda marken är lämplig med hänsyn till möjligheterna att förebygga olägenhet för människors hälsa i fråga om omgivningsbuller. Vid behov behöver också nödvändiga skyddsåtgärder säkerställas på plankartan (1).

Bullernivåerna vid förskolan beräknas i stort sett bli acceptabla, men för att klara Naturvårdsverkets riktvärden för ekvivalentnivån på skolgård fullt ut kommer det enligt planbeskrivningen att krävas skärm åtminstone på norra sidan av gården. Länsstyrelsen menar att detta bör följas upp med lämplig planbestämmelse på plankartan (2).

Länsstyrelsen noterar att föreslagen kontorsbebyggelse fungerar som bullerskydd mot Annetorpsvägen för bakomliggande bostadsbebyggelse och att föreslaget parkeringshus dämpar buller från järnvägen mot skolgården. Om en viss etapputbyggnad av området är en förutsättning för att bullerproblematiken ska kunna hanteras bör detta beskrivas i planhandlingarna. I sammanhanget vill länsstyrelsen också påminna om att lov eller startbesked vid behov kan villkoras under förutsättning att åtgärder som förebygger olägenheter från omgivningsbuller har vidtagits (4 kap. 14 § punkt 5 PBL) (3).

#### *Markföroreningar*

Enligt planbeskrivningen har marken historiskt använts som massupplag och mellanlagring av lätt förorenade massor samt parkering, varför kommunen bedömer att det finns en risk för lokala spill som orsakat föroreningar i mark. Provtagning kommer att ske under planprocessen. Om det krävs sanering för att säkerställa markens lämplighet kommer det att regleras på plankartan genom krav på att markförorening ska vara avhjälpta innan startbesked.

Länsstyrelsen bekräftar kommunens bedömning att frågan om markföroreningar behöver utredas mer ingående i det fortsatta planarbetet. Om marken visar sig vara förorenad ska kommunen bedöma om någon efterbehandlingsåtgärd kan säkerställa att marken blir lämplig för det föreslagna ändamålet. Markens lämplighet kan säkerställas antingen genom att avhjälpandeåtgärder genomförs innan planen antas eller genom villkorat lov/startbesked enligt 4 kap. 14 § PBL. För att använda villkorsbestämmelsen ska det vara säkerställt att

marken genom avhjälpandeåtgärder blir lämplig för sitt ändamål, samt att avhjälpandeåtgärderna är realistiska och genomförbara. Föroreningssituationen behöver också vara så pass utredd att det av plankartan framgår inom vilka delar av området som en villkorsbestämelse är nödvändig (4).

#### *Risk för översvämning*

Enligt planbeskrivningen ska dagvatten från planområdet ledas till en dagvattendamm i parken i planområdets västra del. Här finns idag en provisorisk damm, men denna behöver flyttas och förstöras. Området utgör en naturlig lågpunkt, varför dagvatten från hela centrala Hyllie leds till dagvattendammen. Även skyfallsvatten inom planområdet ska styras till dammen. Markhöjder kommer därför att fastställas i det fortsatta planarbetet. Planbeskrivningen redovisar en skyfallskartering utifrån ett av de höjdsättningsalternativ som har studerats.

Länsstyrelsen ser positivt på att kommunen avsätter ytor inom allmän platsmark för vattenhanteringen och att markhöjder ska utredas och fastställas inom ramen för planarbetet. I sammanhanget efterfrågar länsstyrelsen en redovisning av vilka ytor/volymer som är aktuella att fördröja (5). Länsstyrelsen kan inte heller utläsa om dammen ska hantera skyfallsvatten från hela centrala Hyllie och om det i så fall finns kapacitet för detta, vilket behöver framgå av kommande planhandlingar (6).

### **Länsstyrelsens rådgivning**

#### *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.

### **Länsstyrelsens bedömning**

Mot bakgrund av de brister som länsstyrelsen har påtalat i yttrandet kan länsstyrelsen i det här skedet inte utesluta en prövning enligt 11 kap. PBL om planen antas utan kompletteringar och förtydligande redovisning som visar på markens lämplighet i förhållande till föreslagen förändring.

#### *Stadsbyggnadskontorets kommentar:*

1. *Kap 3.2 stycket om omgivningsbuller har uppdaterats och planhandlingarna visar tydligare att det finns förutsättningar för att bullerförordningen ska kunna uppfyllas. Trafikbullerförordningens riktvärden för bostäder har gjorts bindande genom planbestämmelse.*
2. *Beroende på hur förskolan och dess komplementbyggnader placeras kan det vara så att bullerskärm inte är nödvändig. Plankartan förskriver därför ingen teknisk lösning utan slutligt beslut för hur förskolegården bullerskyddas tas i samband med bygglov och tekniskt samråd. Förskolekvarteret har inga planmässiga hinder för att uppföra bullerskydd.*
3. *Bostäderna eller kontoren måste vara uppförda för att förskolan ska kunna uppföras, med hänsyn till bullerproblematiken. Bostäderna kan uppföras oberoende av annan bebyggelse, detta beskrivs i planbeskrivningen kap 3.2. Planbestämmelse för att säkerställa en etappvis utbyggnad bedöms inte nödvändig utan slutlig teknisk beslut i samband med bygglov och tekniskt samråd.*
4. *Fastighets- och gatukontoret (FGK) har genomfört en miljöteknisk markundersökning. Bedömningen är att ingen administrativ planbestämmelse avseende föroreningar i mark är nödvändig på plankartan. Se vidare i planbeskrivningen kap 3.2.*
5. *Planhandlingarna har kompletterats med en karta som visar vilka ytor/volymer som är aktuella att fördröja, se kap 3.2. Den dagvatten- och skyfallsutredning som tagits fram inför samrådskedet*

för detaljplanen visar att 4 400 kubikmeter behöver fördröjas vid ett 10-årsregn och att 11 500 kubikmeter behöver fördröjas vid ett 100-årsregn. Båda volymerna är beräknade med en klimattfaktor om 1,3. Det innebär att vattenytan kommer att stå på en höjd på +20,3 m i RH2000 vid 100-årsregn. Föreskrivna höjder har införts på plankartan. Den lägsta höjden för kringliggande gator är +21,87 m i RH2000.

6. Den dagvatten- och skyfallsutredning som tagits fram inför samrådsskedet för detaljplanen visar att det endast är planområdet och en liten del av fastigheten som ligger till väster om planområdet (Mässhallen 1) som avvattnas direkt till dammen vid skyfall. Planbeskrivningen har kompletterats med information om aktuellt avrinningsområde vid 100-årsregn. Vid normalt regn leds vatten från andra delar av Hyllie via ledning till dammen inom planområdet. Det flödet är dock reglerat genom ledningens dimension. Dagvatten- och skyfallsutredningen har tagit hänsyn till både det vatten som kommer via ledningsnätet (10-års regn) och det vatten som tillförs dammen vid skyfall (100-års regn).

**Kommunala lantmäterimyndigheten Malmö stad**, diarienummer SBN-2016-434-59:

#### PLANKARTA

K1 - Höjd för kvartersmark ska avgränsas även uppåt (exempelvis någon meter ovanför högsta byggnadshöjd) eftersom 3D-fastigheter måste avgränsas i höjddel både uppåt och neråt. Brokonstruktionen bör inte stå med på plankartan. Det blir missvisande då kvartersmarken ska avgränsas i höjd och brokonstruktionen även kommer att inkludera stödkonstruktioner som ligger under den angivna höjden i planbestämmelsen K.

P ARK1 - Brokonstruktionen bör inte stå med på plankartan (1).

#### PLANBESKRIVNING

### 3 Konsekvenser

#### 3.3 Konsekvenser för fastigheter

Någon avstyckning av allmän platsmark kommer inte att göras. En så detaljerad beskrivning av arealer för markanvändningen behövs inte. Det blir mer tydligt genom att skriva vilka fastigheter som berörs och kort om att nya fastigheter kommer att bildas.

Ex på text:

Planområdet består till största delen av fastigheten Hyllie 165:61. Mindre del av fastigheterna Hyllie 155:91, Mässhallen 1 och Järnvägen 1: 1 omfattas också av planområdet.

Malmö kommun är fastighetsägare till Hyllie 165:61, Hyllie 155:91 och Mässhallen 1.

Tomträttshavare för Mässhallen 1 är Kungsleden Malmö Expo AB. Järnvägen 1: 1 ägs av Staten Trafikverket.

Nya fastigheter inom Hyllie 165 :61 kommer att tillskapas genom fastighetsbildning. Där ibland kommer 3D-fastighetsbildning att behöva ske för kvartersmark som ligger inom område som kommer omfattas av överdäckningen av Annetorpsvägen. Fastighetsbildning kommer inte behövas för berörd mark inom fastigheterna Hyllie 155:91, Mässhallen I och Järnvägen 1: I (2).

### 4 Genomförande

#### 4.4 Fastighetsrättsliga genomförandefrågor

För kontorsbyggrätten kommer att bildas en 3D-fastighet vilken kommer att inkludera delar av brokonstruktionen.

Det finns inte någon gränzon mellan kvartersmark och allmän platsmark utan gemensamhetsanläggning kommer troligt att ligga inom båda användningarna.

Bör lägga till ett stycke om att någon fastighetsbildning inte kommer behövas för berörd mark inom fastigheterna Hyllie 155:91, Mässhallen 1 och Järnvägen 1:1 (3).

## 5. Planeringsförutsättningar

5.3 Tidigare ställningstagande - Gällande detaljplaner och områdesbestämmelser Endast delar av området är planlagt sedan tidigare.

Del av detaljplanerna Dp5189 och Dp4931 berörs också av planområdet i norr.

En del av områdesbestämmelse OB3049 berörs i nordöstra delen av planområdet. Områdesbestämmelsema kommer att upphöra inom berörd del.

Det finns inga fastighetsindelingsbestämmelser inom området (4).

*Stadsbyggnadskontorets kommentar:*

1. Överdäckningen över Annetorpsvägen har tagits bort och således även dessa planbestämmelser.
2. Texten har uppdaterats enligt önskemål
3. Se svar 1 och 2.
4. Texten har uppdaterats enligt önskemål

**Trafikverket**, diarienummer SBN-2016-434-53:

Tillgänglighet till Trafikverkets serviceväg intill Citytunneln måste säkras (1).

Det måste säkerställas att planområdet mot järnvägen är stängslat (2).

Angående flytt av Trafikverkets ledningar behöver kontakt tas med oss tidigt. Alla kostnader förutsätts belasta exploateringen (3).

Trafikverket förutsätter att den nya bebyggelsen utformas för att klara gällande bullerriktvärden (4).

Detaljplanen medger byggnation som är högre än 20 meter inom tätbebyggt område. Etableringen ligger inom den MSA-påverkande zonen för MMX. Flygplatserna är sakägare och ska därför beredas möjlighet att yttra sig. Även Luftfartsverket är sakägare och ska ges möjlighet att yttra sig över detaljplanen. Luftfartsverkets CNS-utrustning (Communication, Navigation, Surveillance) är säkerhetsklassad och eventuell påverkan på utrustningens funktion kan endast bedömas av Luftfartsverket. Luftfartsverket hörs genom tjänsten ”CNS-analys” på Luftfartsverkets hemsida:

<http://www.lfv.se/tjanster/luftrumstjanster/cns-analys>

Trafikverket förutsätter att kommunen hör berörda flygplatser samt Luftfartsverket. I de fall det framkommer behov av flyghinderanalys ska en sådan genomföras och skickas till berörda flygplatser (5).

*Stadsbyggnadskontorets kommentar:*

1. Tillgänglighet till Trafikverkets serviceväg intill Citytunneln säkras genom allmän platsmark GATA och PARK.
2. Stängslet står på Trafikverkets mark idag och kommer göra så fortsatt. Marken är planlagd som T<sub>1</sub> – järnväg i denna och detaljplan och befintlig detaljplan för spårområdet inom vilket staket kan uppföras. Staket och grindar i normalt utförande kräver inte bygglov.

3. Under kapitel 4 i planbeskrivningen anges att eventuell nödvändig flytt eller ombyggnad av fjärrvärme-, gas-, va-, tele- eller elledningar bekostas initialt av Malmö stad. Därefter av berörd fastighetsägare.
4. Se kapitel 3.2 i planbeskrivningen.
5. Luftfartsverket och Malmö Airport har getts möjlighet att yttra sig över detaljplanen.

#### **Luftfartsverket**, diarienummer SBN-2016-434-65:

LFV har i egenskap av sakägare för CNS-utrustning inget att erinra mot detaljplanen.

Detta yttrande gäller på utfärdandedatum. LFV förbehåller sig rätten att revidera yttrandet vid ny prövning om regelverk gällande störningar på CNS-utrustning förändras, eller om ny CNS-utrustning etableras i hindrets närhet.

Med CNS-utrustning menas utrustning för kommunikation, navigation och övervakning (Communication, Navigation, Surveillance). Analysen grundar sig på Svensk Standard 447 10 12 utgåva 1:1991 ”Skyddsavstånd för luftfartsradiosystem mot aktiva och passiva störningar för elektrisk kraftöverföring och tågdrift”, Standardiseringskommissionen i Sverige, samt på ICAO DOC 015.

VIKTIGT: I vårt remissvar har LFV inte analyserat konsekvenser för flygvägar till och från flygplatser, samt om CNS-utrustning ägd av flygplats kan riskera att bli påverkad. Berörda flygplatser skall därför alltid tillfrågas som sakägare om byggnadsverk över 20 meter ingår i planer, eller om flygplatserna av annan anledning misstänks kunna bli påverkade av en etablering. Med berörd flygplats avses att etableringen hamnar inom flygplatsens MSA-yta ca 60 km ut från flygplatsen. MSA är den hinderyta som är störst och står för ”Minimum Sector Altitude”.

*Stadsbyggnadskontorets kommentar: Malmö Airport har getts möjlighet att yttra sig över detaljplanen.*

#### **Kommunala och regionala organ**

##### **Tekniska nämnden**, diarienummer SBN-2016-434-75:

###### *Generellt*

Tekniska nämnden är positiv till förtätning i form av den blandade stadsbebyggelse som föreslås. Planområdet ligger i ett attraktivt och centralt läge i närheten till Hyllie station och är en viktig del av fortsättningen på Hyllies stadsutveckling. I gränslandet mellan Hyllie och Holma/Kroksbäck är detta område också en viktig del i sammanlänkningen av dessa stadsdelar och staden i stort.

Detaljplanen innefattar stora, komplexa frågor såsom ytbehov för dagvattenhantering, utformning och genomförande av den förslagna överdäckningen, buller, höjdsättning samt utformning av gatunätet. Dessa frågor behöver utredas vidare och bearbetas ytterligare innan detaljplanen kan ställas ut för granskning. Det fortsatta planarbetet bör också utreda möjligheten att öka väningsantalet för kontorsbyggrätterna öster om Hyllievångsvägen (1).

###### *Överdäckningen*

I översiktsplanen för Malmö stad finns ett utpekad grönt stråk/koppling mellan Kroksbäcksparken och Hyllie vattenpark. Inför samrådet har den av fastighets- och gatukontoret beställda detaljplanen utökats norrut, genom att den tidigare föreslagna parkytan i den sydvästra delen av planen har vidareutvecklats till en sträckning norrut och vidare över Annetorpsvägen i form av en överdäckning. Överdäckningen har kompletterats med en kontors-

byggrätt, i syfte att ge mindre bullerutsatta och mer givande rekreativa värden inom parkområdet samt att minska barriäreffekterna av Annetorpsvägen mellan Hyllie och Holma/Kroksbäck.

Överdäckningen innebär en för staden mycket omfattande investering, där det fortfarande råder osäkerheter kring utformning, fysiskt läge, marknadsmässigt läge samt konstruktionskrav. I nuläget förutspås kostnaden för en överdäckning att hamna kring 150 mkr. Kostnadsuppskattningen är dock i ett mycket tidigt skede och det råder därför osäkerhet kring den totala kostnadsbilden, vilket kan innebära att ytterligare kostnader uppstår.

Tekniska nämnden bedömer, ur ett prioriteringsperspektiv för staden, att överdäckningen inte är strategiskt och ekonomiskt försvarbar, sett till det stora investeringsbehovet som krävs. Tekniska nämnden menar att den gröna koppling som finns utpekad i översiktsplanen kan tillgodoses och realiserar på annat sätt än genom en överdäckning inom planområdet. Tekniska nämnden menar också att det marknadsläge som vi i nuläget befinner oss i inte motiverar att vi ska utveckla kontorsbyggrätter på en överdäckning, då det fortsatt finns annan mark i närområdet att nyttja för sådan exploatering.

Tekniska nämnden föreslår därför att detaljplanen återfår den geografiska avgränsning som fanns vid skedet för beställning och uppdragsstart. Att en överdäckning mellan broarna längs Hyllie boulevard och Hyllievångsvägen någon gång i framtiden genomförs ställer sig tekniska nämnden inte negativ till (2).

#### *Dagvattendammen/parken*

Dagvattendammen inom området behöver ytterligare yta för att en tillfredsställande dagvattenfunktion och en välfungerande parkmiljö ska kunna skapas. Detta innebär att Hyllievångsvägen till viss del behöver flyttas österut. Detta kommer i sin tur att medföra att bebyggelsestrukturen samt volymer österut behöver ses över (3).

#### *Trafikfrågor*

Under rubriken Angöring på s. 16 hänvisas angöring för leveranser och varutransporter till gatumark på allmän platsmark, men dessa funktioner ska kunna lösas på kvartersmark. Även om det kan vara möjligt ska det inte vara en förutsättning för planens genomförande att detta ska ske på allmän platsmark. Tendensen idag är att gator runt skolor och förskolor regleras med stoppförbud, för att skapa en säkrare trafikmiljö för barnen. Om det skulle bli fallet vid denna förskola blir angöring i gata inte möjlig här. Formuleringarna i stycket måste ses över i samråd med fastighets- och gatukontoret (4).

I samma stycke måste det också förtydligas att texten om persontransporter för av- och påstigning samt angöring för färdtjänst och taxi enligt Boverkets Byggregler (BBR) 3:122 avser tillgänglighet och användbarhet på tomter för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Det avser inte alla persontransporter och inte att det ska lösas på allmän platsmark, vilket det kan tolkas som (5).

Den östra lokalgatans anslutning till Hyllie vattenparksgata behöver analyseras ingående, då den ansluter vid brofästet över järnvägsspåren. Det måste säkerställas att den föreslagna anslutningen fungerar med brokonstruktionen och omgivande höjder. Körspår med tillåtna fordonstyper behöver säkras i alla gator (6).

I redovisade sektioner av de olika gatorna inom planområdet räknas förgårdsmark in i gatans bredd, vilket är missvisande (7).

#### *Förskolan*

Då det finns behov av förskoleplatser i området vill tekniska nämnden påtala vikten av att, i detta tidiga skede, maximera friytan för det önskade antalet förskoleplatser, för att ha god framförhållning om behovet av platser skulle öka. Med en annan placering av förskolan i



anslutning till parken borde både behovet av uteyta för barnen och malmöbornas behov av grönyta tillgodoses (8).

Parkeringsgaraget kommer att ligga i anslutning till förskolans utemiljö. Det är därför viktigt att det får en gestaltning som fungerar bra mot en förskola, och inte upplevs som en mur (9).

#### *Plankartans utformning*

Texten i kapitel 2 Planförslag stämmer inte helt överens med det som faktiskt regleras i plankartan, vilket gör planförslaget ottydligt. Om avsikten är att t.ex. lekplats ska finnas i parkens norra del bör det säkerställas med egenskapsgräns (10).

#### *Stadsbyggnadskontorets kommentar:*

- 1. Ytbehov för dagvattenhantering, buller, höjdsättning samt utformning av gatunätet har studerats vidare inför granskningshandlingen. Överdäckningen har tagits bort. Höjden på kontorsbyggrätterna är studerade och kommer inte att höjas. Dels för att anpassas till övrig tillkommande bebyggelse i södra Holma stan, det ska inte upplevas som en hög mur mellan Holma och Hyllie. Höjderna har också anpassats för att klara krav om dagsljus i bostäderna söder om kontoren.*
- 2. Detaljplanen har återfått den geografiska avgränsning som fanns vid skedet för ansökan och uppdragsstart.*
- 3. Hyllievångsvägen har flyttats österut för att en tillfredsställande dagvattenfunktion och en väl fungerande parkmiljö ska kunna tillskapas.*
- 4. Rubriken och stycket har setts över tillsammans med Fastighets- och gatukontoret och förvaltningarna har enats om att angöring för leveranser och varutransporter ska ske på allmän platsmark. Särskild angöringsficka till förskolan anordnas i Hyllievångsvägen och leveranser till övriga fastigheter inom området sker i gata.*
- 5. Texten har uppdaterats enligt önskemål.*
- 6. Den östra lokalgatans anslutning till Hyllie vattenparksgata har analyserats och körspår med tillåtna fordonstyper har gjorts. Analys och körspår visar inte på några problem med anslutningen.*
- 7. Då planområdet består av tät stadsbebyggelse kommer förgårdsmarken att upplevas som en del av gaturummet. Den totala bredden från fasad-fasad är därför intressant att redovisa. Det går att utläsa hur stor del av gaturummet som består av allmän gata i sektionerna.*
- 8. Förskolan är dimensionerad för 100 barn vilket är det behov förskoleförvaltningen har uppgett. Parken är liten och kommer till största del att bestå av en dagvattenanläggning. Av parkens 11 281 kvm består cirka 5400 kvm av dagvattenanläggning, vilket innebär att det är omkring 5800 kvm som är allmänt tillgängligt. En förskola för 120–140 barn behöver 4500 respektive 5250 kvm yta, dvs resten av parken. En förskolegård är inbägnad och upplevs inte som allmänt tillgänglig. Så länge det är en kommunal förskola kan intentionen vara att förskolegården ska kunna användas av allmänheten på kvällar och helger men om det är en privat aktör kan den välja att ha låsta grindar och därmed stänga ute allmänheten. Huruvida det kommer vara en privat eller kommunal aktör är inget som beslutas om i detaljplan utan kan förändras över tid. Stadsbyggnadskontoret anser därför att det inte är aktuellt med en förskola i parken då det skulle innebära att det inte blev någon allmänt tillgänglig park över.*
- 9. Parkeringshusets fasad mot förskolan kommer att behöva vara slutet för att säkerställa en god luft- och ljudmiljö för förskolan. Planbestämmelse reglerar detta. Utformningen av fasaden mot förskolan är en fråga för bygglovsprocessen.*

10. *Dagvattensanläggningens placering gör att lekplatsen bara kan förläggas i mitten eller den norra delen av parken. Texten uppdateras i enlighet med detta.*

**Miljönämnden**, diarienummer SBN-2016-434-72:

#### *Bakgrund*

Planen togs upp i startblocket den 27 oktober 2016. Miljöförvaltningen hade då synpunkter gällande buller från Annetorpsvägen och buller från trafik från mässområdet. Miljöförvaltningen efterfrågade en utredning av vibrationer från järnvägen, vilket inte hörsammats.

#### *Ekosystemtjänster och gröna värden*

Regeringens etappmål om betydelsen av den biologiska mångfalden och värdet av ekosystemtjänster innebär att senast 2018 ska betydelsen av biologisk mångfald och värdet av ekosystemtjänster vara allmänt kända och integreras i ekonomiska ställningstaganden, politiska avväganden och andra beslut i samhället där så är relevant och skäligt.

Den biologiska mångfalden försämras i Malmö och Skåne på grund av bland annat förtätning och exploatering av obebyggda områden. Trots att vi har ett mål om att värna och förstärka den biologiska mångfalden i Skåne, Sverige och även globalt är det ett av de svåraste målen att uppfylla.

Den planerade överdäckningen är i översiktsplanen utpekad som en prioriterad grön koppling i behov av utveckling. Överdäckningen innebär en unik möjlighet till förbättring för stadens ekosystem. Miljönämnden anser därför att en ekosystemtjänstanalys, alternativt naturvärdesinventering som täcker ett större område bör göras och vara vägledande i utformning och växtval för park och överdäckning.

Det är viktigt att ta fram underlag om vilka naturvärden som finns på respektive sidor om Annetorpsvägen och vilka kvalitéer som skulle gynna korridoren. Det är även viktigt att ta reda på vilka naturvärden som finns i kringliggande naturområden och planera kopplingen efter behovet, så att det inte uppstår barriärer som kan försämra förutsättningarna för växter och djur att kunna sprida och röra sig inom det planerade området och mellan olika gröna områden utanför planområdet (1).

För att skydda de naturvärden som tillförs i genomförandet av planen bör planbestämmelse införas om att marklov krävs för fällning av träd (2).

Planförslaget följer Malmö stads riktlinjer för grönytefaktor.

#### *Park*

Miljönämnden anser att utformningen av parken bör göras så att skånska ursprungsbiotoper återskapas och samtidigt får ett bra lokalklimat. En kombination av damm, friskäng, buskmark och skogsdungar är därför önskvärt.

Vid anläggning av parken bör befintlig jordmån användas och vid behov omlokaliseras inom området för att kunna tillskapa t.ex. ängsmark.

Parkens gångstigar bör till största delen inte vara hårdgjorda med asfalt, detta för att förbättra infiltration och tydligare koppla till parkens naturkänsla. För att både tillskapa artrika biotoper och underlätta tillgänglighet för funktionshindrade bör övervägas om inte delar av gångvägssystemet ska utformas som spänger (3).

#### *Ljudmiljö*

Planområdet är utsatt för flera bullerkällor, både Annetorpsvägen och spårområdet/city-

tunneln samt områdets interna gatunät. Lokaliseringen av bostäder, förskola, park och kontor är väl avvägd. Av planen bindande bullerriktvärden innebär ändå att viss hänsyn behöver tas, utöver de åtgärder som framgår i planbeskrivningen sida 23 - 24:

- Planlösningar för bostäderna förlagda längst mot nordöst bör vara genomgående för våning 4 – 6. Om genomgående planlösning inte är möjligt ska dessa bostäder ej vara större än 35m<sup>2</sup>
- Planlösningar för bostäder utmed spårområdet bör vara genomgående. Om detta inte är möjligt ska dessa lägenheter inte vara större än 35m<sup>2</sup>
- Utmed Hyllie vattenparksgata bör planlösningar för bostäder vara genomgående, undantaget första våningen
- Utmed Hyllievångsvägen, längst söderut bör våning 1 - 3 planeras med genomgående planlösningar
- Hörnlägenheter i korsningen Hyllie vattenparksgata och Hyllievångsvägen får inte vara större än 35m<sup>2</sup> i det fall genomgående planlösning inte är möjligt.

Beräknade bullervärden utgår ifrån att området är fullt utbyggt. För att skydda bostäder och förskola mot buller under områdets utbyggnad bör en etappindelning övervägas där kontors-och parkeringsverksamhet samt överdäckning byggs ut först (4).

#### *Vibrationer*

Då miljöförvaltningen tidigare påpekat behovet av att utreda påverkan av vibrationer från spårområdet anser miljönämnden att det finns ett fortsatt behov inför granskningskedet att utföra en sådan utredning. Alternativt bör ett resonemang föras i planbeskrivningen om varför en sådan utredning inte är skäligen, med hänvisning till sakkunnig teknisk kompetens i området (5).

#### *Markföroreningar*

Miljönämnden instämmer i vad som nämns i planbeskrivningen i avsnittet angående markföroreningar under kapitel 3.1, tredje stycket om bedömning av miljöpåverkan och kapitel 3.2 om markföroreningar. Innan provtagning utförts går det dock inte att avgöra omfattningen av eventuella åtgärder som krävs för att göra bedömningen om detaljplaneområdet går att göra lämpligt för planerat ändamål med avseende på markföroreningar. Om det finns föroreningar krävs kompletterande provtagningar för att utreda om och i vilken omfattning åtgärder krävs. Miljönämnden vill också informera om att utredningar gällande markföroreningssituationen kan vara tidskrävande (6).

#### *Miljöfarlig verksamhet*

Miljönämnden förutsätter att räddningstjänsten granskar den i samrådshandlingarna bifogade riskutredningen avseende riskavstånd samt riskreducerande åtgärder för transport av farligt gods på Annetorpsvägen (7).

#### *Nätstation*

Elektromagnetiska fält får inte överstiga 0,4 mikrottesla där människor bor eller varaktigt vistas (8).

#### *Radon*

Enligt SGU:s (Sveriges geologiska undersökning) markradonundersökning från 1996 ligger delar av planområdet inom normalriskområde för radon (se Plan- och byggtlas). Vid byggande inom normalriskområden krävs radonskyddade konstruktioner (9).

#### *Skolor och förskolor*

Miljönämnden ser positivt på att förskolan har en rymlig utemiljö och att den är placerad

på en relativt bullerskyddad plats med avseende på trafiken från Annetorpsleden och järnvägen. Miljönämnden ser det som negativt att förskolan är omgiven av trafik på tre sidor, även om gränderna är utformade som gångfartsgator. Parkeringshuset bör inte behöva ligga vägg i vägg med förskolans utemiljö, i synnerhet inte när det planeras ett helt nytt kvarter. En kontorsbyggnad eller ett bostadshus hade varit lämpligare som granne för att minska trafikbuller och luftföroreningar runt förskolan. Om parkeringshuset ska ligga på denna plats är det viktigt att fasaden mot förskolegården är slutet samt att frånluften från parkeringshusets ventilation placeras på parkeringshusets östra sida (10).

Kemikaliesmart vardag för barn (Malmö stad 2016) bör beaktas för förskolan. Gummi-fallskydd och konstgräs ska undvikas (11).

Miljöbyggstrategin ska användas på det som byggs i stadens regi varför denna bör beaktas i den fortsatta planeringen (12).

#### *Vatten*

Höjdsättning av mark är viktigt för att säkerställa kontrollerad avrinning/fördröjning av dagvatten/skyfallsvatten. Samrådsunderlaget till planbeskrivningen beskriver detta väl samt att markhöjder kommer att fastställas i det fortsatta planarbetet. Vidare är det mycket positivt med anläggande av en ny damm dit dagvatten kan avledas och fördröjas och som i nästa steg kan konstrueras som en dagvattenanläggning med renande funktion. Då dammen förväntas ta emot dagvatten från hela centrala Hyllie är det viktigt att tillräcklig markyta avsätts i plankartan/planbestämmelsen för att kunna göra en korrekt dimensionering av dagvattendammen. Det är också positivt att markhöjder sätts för avledande av dagvatten till dammen även för flöden under 10-årsregn och därmed skapa en öppen dagvattenlösning inom detaljplanen.

Det är positivt att VA Syd kommer att medverka vid bedömning för höjdsättningen av marken.

Miljönämnden anser att planbestämmelser bör införas som reglerar andelen hårdgjord yta inom planområdet samt att åtgärder som försämrar markens genomsläpplighet kräver markklov (13).

Miljönämnden skulle också se positivt på om vegetationsklädda tak (och ev. väggar) skulle kunna föreskrivas som estetiskt materialval i planbestämmelse eftersom det får positiva effekter även för att minska uppkomsten av dagvatten som sedan behöver avledas. (Mikroklimat, förbättrad boendemiljö och biologisk mångfald fås då på köpet) (14).

Utredning bör göras kring hur detaljplanen påverkar Citytunnelns infiltrationsbrunnar. Infiltrationsbrunnarna är tillståndsgivna genom vattendom från mark- och miljödomstolen, där Länsstyrelsen är den tillsynsmyndighet som bör kontaktas i ärendet (15).

#### *Underlag till planarbetet*

Följande program och policydokument saknas i planbeskrivningen under rubrik Underlag till planarbetet och bör därför tillföras och beaktas i den fortsatta planeringen (16).

- Avfallsplan 2016-2020 (beslutad av KF 2016)
- Dagvattenstrategi för Malmö (2008)
- Energistrategi för Malmö (godkänd av KF 2009)
- Grönplan för Malmö (godkänd av KF 2003)
- Miljöbyggstrategi (malmo.se)
- Naturvårdsplan (godkänd av KF 2012)

### *Barnkonventionen*

Barnkonventionen har beaktats vid handläggningen av detta ärende på följande sätt. Genom att påpeka vikten av ekosystemtjänster sätter miljönämnden barnen i främsta rummet. Natur, rekreationsvärden och mikroklimat är extra viktiga aspekter för samhällets känsligare grupper, däribland barn. Buller, Radon samt luft- och markföroreningar bevakas med barnens hälsa i främsta rummet.

#### *Stadsbyggnadskontorets kommentar:*

- 1. Överdäckningen har tagits bort och därmed också spridningskorridoren.*
- 2. Marklov för fällning av träd är enbart tillåtet att införa på befintliga träd, inte tillkommande. Det finns mycket få befintliga träd inom planområdet och ingen av dem har bedömts som bevaransvärda och därmed kommer ingen bestämmelse om marklov för fällning av träd införas.*
- 3. Detaljplanen kan inte reglera parkens innehåll, vilken jordmån som används eller markbeläggning på tillkommande stigar. Det är frågor som beslutas om i projekteringskedet av fastighets- och gatukontoret.*
- 4. Se svar 3 till Länsstyrelsen.*
- 5. En utredning vad gäller vibrationer från järnvägen har tagits fram och den visar att riktvärden uppfylls med god marginal, se kap 3.2 i planbeskrivningen.*
- 6. Fastighets- och gatukontoret (FGK) har genomfört en miljöteknisk markundersökning. Bedömningen är att ingen administrativ planbestämmelse avseende föroreningar i mark är nödvändig på plankartan. Se vidare i planbeskrivningen kap 3.2.*
- 7. Räddningstjänsten har fått planhandlingarna på remissunder samrådet, se yttrande nedan.*
- 8. Planbeskrivningen har kompletterats med information med vad som gäller vid placering av nätstationer, se kap 4.2.*
- 9. Detta är en fråga som bevakas i bygglovsprocessen och regleras i byggreglerna.*
- 10. Planbestämmelse om att fasaden mot förskolegården ska vara sluten samt att frånluften från parkeringshusets ventilation ska placeras på parkeringshusets östra sida har införts på plankartan.*
- 11. Markbeläggning på förskolegården är inget som regleras i detaljplan utan något som behandlas i kommande projektering.*
- 12. I nuläget är det stadsfastigheter som ska uppföra förskolan och det är därmed de som ska beakta Miljöbyggstrategin.*
- 13. Dagvatten och skyfall kommer att ledas till dagvattendamm i parken. Fördröjning på kvartersmark uppmuntras men är inget som bedöms behöva regleras på plankartan med en planbestämmelse. Planbestämmelse om grönytefaktor medverkar till lokalt omhändertagande av dagvatten och bedöms vara tillräcklig.*
- 14. Plankartan får inte göras mer detaljerad än vad som behövs för att uppnå syftet med detaljplanen. En sådan bestämmelse anses som mycket detaljerad och kommer inte att införas. Detaljplanen har planbestämmelse om grönytefaktor inom vilket det finns incitament för att jobba med växtbeklädda tak.*
- 15. Samtliga brunnar ligger inom allmän platsmark och bedöms inte påverkas av ett genomförande av detaljplanen. Trafikverket har inte hyft att så skulle vara fallet i sitt yttrande, se ovan.*
- 16. Listade styrdokument har inte legat till grund för detaljplanen och listas därmed inte i planbeskrivningen.*

**Fritidsnämnden**, diarienummer SBN-2016-434-71:

Inga invändningar.

**Servicenämnden**, diarienummer SBN-2016-434-61:

Inga invändningar.

**Kulturnämnden - Malmö Muséer**, diarienummer SBN-2016-434-52:

Kulturförvaltningen ser positivt på föreslagen detaljplan, vilken syftar till att bygga en blandad stadsmässig bebyggelse, säkerställa planerade grönstråk samt tillskapa spännande och trygga miljöer för barns utevistelse. Dock saknas ett förhållningssätt till kulturens möjligheter att bidra till en hållbar utveckling av planområdet samt för Hyllie i stort. Strategier för sådana förhållningssätt finns beskrivna i Malmö Stads Översiktsplan och Kulturstrategi. Kulturförvaltningen menar att det borde finnas goda möjligheter till att genomföra en del av dessa strategier i det fortsatta planarbetet.

Attraktiva, trygga och socialt hållbara boendemiljöer skapas genom att blanda bostäder och arbetsplatser, kommersiella verksamheter, kultur och offentlig service. För att uppnå detta i en allt tätare stad behöver kulturen ges plats i stadsplaneringen, i så tidiga skeden som möjligt. Offentlig utsmyckning, platsens historiska dimensioner, möjligheter till såväl utövande som mottagande av kultur m.m. behöver diskuteras och ges utrymme samt göra skillnad i det som staden planerar.

I Malmö stads översiktsplan beskrivs kulturen som kittet som håller samman samhällen. Under kapitlet ”Kultur och delaktighet”, beskrivs vikten av att planera miljöer som stödjer människors möten och interaktion. Strategierna till kapitlet belyser vikten av att implementera kulturen och ska vara vägledande för stadens planeringsprocesser.

Kulturstrategin är ett kommunövergripande strategidokument vilket med fördel bör användas och hänvisas till i det fortsatta planarbetet.

I Malmö Stads kulturstrategi anges, som ett av fem mål, att ”2020 är konstnärliga och kulturella faciliteter, aktiviteter och upplevelser en starkt bidragande orsak till att flytta till Malmö, bo kvar, men också att vilja leva och verka här”. Inför genomförandet av planen, i de delar som berör allmän platsmark, bör möjligheten till utövande och upplevelser av kulturaktiviteter i den framtida parken säkerställas. Detta kan till exempel ske genom att scener och ytor för olika typer av konstnärligt utövande tillskapas och/eller att områdets historia visualiseras (1).

I utveckling av stadsdelen Hyllie bör man ta hänsyn till behov av att förlägga ett bibliotek i området (2).

*Stadsbyggnadskontorets kommentar:*

1. Detta är inget som regleras i detaljplan utan något som beslutas om i efterföljande projektering av parken. Projektering och anläggning av parken gör fastighets- och gatukontoret och synpunkten skickas med till dem.
2. Stadsbyggnadskontoret ser positivt på att förlägga ett bibliotek i Hyllie. Det finns sedan tidigare planer på ett kulturhus/bibliotek i Hyllie i anslutning till kommande park, söder om Hyllie stationstorg. Detta är en mer optimal placering av ett nytt bibliotek i Hyllie.

## **Förskolenämnden, diarienummer SBN-2016-434-64:**

Förskolans föreslagna dimensionering om cirka 100 platser bedöms täcka det behov av förskoleplatser som genereras i och med nybyggnation av bostäder inom planområdets gränser. I planförslaget anges att de 385 bostäderna kan väntas generera ett behov av 38 förskoleplatser. Förskolenämnden vill lyfta att bostäderna på kort sikt, upp till 10 år, kan väntas generera ett större behov av förskoleplatser och att nyckeltalet för förskola bör justeras till 0,13 barn/lägenhet. Vidare utgör förskolan ett viktigt tillskott av förskoleplatser i området då det idag råder ett underskott av förskoleplatser i Hyllievång och intilliggande områden så som Lindeborg, Holma och Kroksbäck. Förskolan är viktig för att jämna ut den kapacitetsmässiga obalans som råder i området (1).

Förskolenämnden är positiv till den föreslagna detaljplanen, men efterfrågar dock ett förtydligande av den del som behandlar förskola. I planen framgår inte förskolans husdjup. Byggnadens placering och bredd regleras dock genom angiven kryssmark. Om planen innebär en för smal byggbar yta kan det medföra problem i utformningen av planlösningen. Utifrån föreliggande detaljplan är förutsättningar för utformning av förskolans planlösning svårbedömd. En mer flexibel detaljplan med mindre angiven kryssmark underlättar för utformning av förskolans planlösning, och kan på så sätt ge bättre förutsättningar för förskolebyggnader som är väl anpassade efter verksamhetens behov (2).

I planen behöver det även tydliggöras för hur angöring i anslutning till förskolan ska ske. Angöring av leveranser, varutransporter samt avfallshantering föreslås ske i gatan. Det bör i detaljplanen säkerställas att denna lösning är möjlig, exempelvis genom parkeringsficka för leveransfordon i anslutning till förskolan. Att lösning för angöring säkerställs i detaljplanen är viktigt för att utreda möjlighet för placering av miljörum, men också för att i ett tidigt skede planera för en trygg trafikmiljö kring förskolan (3).

Förskolenämnden vill betona vikten av en säker trafikmiljö som planeras ur ett barnperspektiv och önskar att trygga skolvägar samt barn och vårdnadshavares möjligheter att ta sig till förskolan till fots eller med cykel säkerställs. Att detaljplanen främjar gång- och cykeltrafik samt att Hyllievångsvägens körbana minskas ses därför som mycket positivt. Det är även viktigt att säkerställa förutsättningar för trygga och säkra övergångar över Hyllievångsvägen så att förskolebarn och boende får god tillgång till parkstråket (4).

I planförslaget angränsar förskolans utemiljö mot parkeringshus, vilket förskolenämnden bedömer som en riskfaktor. Angränsningen mot parkeringshuset kommer att ställa särskilda krav på utformning för att säkra en god utemiljö på förskolegården, vilket kan komma att innebära fördyrningar (5). Vidare anger detaljplanen att behovet av parkeringsplatser för anställda samt korttidsparkering är beräknat till 11 platser, och att dessa platser ska lösas i det planerade parkeringshuset. För förskolenämnden innebär köp av parkeringsplatser i parkeringshuset en kostnad utan mervärde, och konsekvensen innebär att medel avsedda för barnpengen istället används för finansiering av parkeringshus (6).

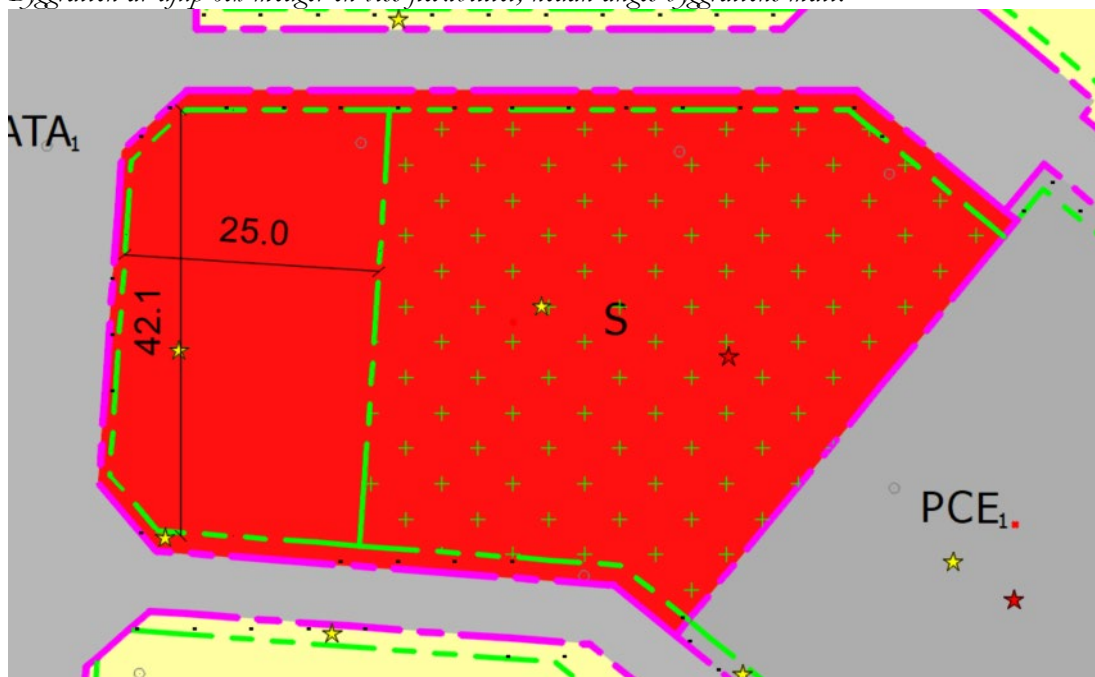
Att cykel som färdmedel främjas och att det i planen ställs krav på cykelparkeringar ser förskolenämnden som mycket positivt. Cykelparkering behöver finnas i nära anslutning till förskolan. Det är dock viktigt att cykelparkeringar inte begränsar barnens friyta, och beräkningen för ytkrav på cykelparkering inom förskoletomten behöver tydliggöras för att säkerställa att både krav för utemiljö och cykelparkeringar kan tillgodoses. Det behövs även ett förtydligande kring det låsbara förråd för föräldrars vagnar och cykelvagnar som föreslås vid förskolan. Ett låsbart förråd är en viktig förutsättning för att underlätta för hållbart resande, men förskoleverksamheten bör inte stå ansvarig för föräldrars vagnar. Vidare måste barnens friyta prioriteras före föräldrars tillgång till ett låsbart skjul, och skjulet bör därmed inte placeras inom förskoletomten (7).

Av planbeskrivningen framgår att genomförd bullerutredning visar att bullernivåerna vid förskolan i stort sett beräknas bli acceptabla, men att det kommer krävas särskilda insatser för att klara Naturvårdsverkets riktvärden för buller på skolgård från väg- och spårtrafik. Förskolenämnden vill betona att det i detaljplanen behöver säkerställas att Naturvårdsverkets riktlinjer efterföljs, och att förskolans friyta inte överskrider 50 dBA ekvivalentnivå samt 70 dBA maximalnivå (8).

Slutligen ser förskolenämnden positivt på att barnperspektivet lyfts i detaljplanen och uppmantrar att det får än mer plats i det fortsatta arbetet. Att aktivt tillämpa ett barnperspektiv samt barnens egna perspektiv genom dialog och samverkan med barn skapar förutsättningar för miljöer som tillgodoser barns behov och som därmed kan fungera väl för alla människor i alla livets skeden.

*Stadsbyggnadskontorets kommentar:*

1. *Texten i planbeskrivningen har uppdaterats enligt stadsbyggnadskontorets nu gällande rutiner för uträkningar av behovet av förskoleplatser, se kap 3.4.*
2. *Förskolebyggnaden måste placeras längs med Hyllievångsvägen för att minimera bullret på förskolegården. En placering längs med Hyllievångsvägen bidrar också till att göra gatan mer stadsmässig. Byggrätten är djup och medger en viss flexibilitet, nedan anges byggrättens mått.*



3. *Parkeringsficka för leveransfordon i anslutning till förskolan kommer att anordnas i Hyllievångsvägen.*
4. *Säkra skolvägar till och från förskolan kommer att beaktas vid projektering av gator.*
5. *Planbestämmelse om att fasaden mot förskolegården ska vara sluten samt att frånluften från parkeringsbusets ventilation ska placeras på parkeringsbusets östra sida har införts på plankartan. Syftet med detta är att säkerställa en god luft- och ljudmiljö på förskolan. Utformningen av fasaden mot förskolan är en fråga för bygglövsprocessen. Kostnader för detta belastar den aktör som uppför parkeringsbuset, inte förskoleförvaltningen. I övrigt finns det inga särskilda krav på utemiljön vid förskolan som gör att extra kostnader uppstår.*
6. *Krav om parkeringsplatser vid arbetsplatser regleras i stadsbyggnadskontorets parkeringspolicy och gäller oavsett om det är en kommunal eller privat byggaktör.*



7. I tabellen i kap 2.2 stycket om förskola i planbeskrivning går det att utläsa att cykelparkering och komplementbyggnader är med i beräkning för ytkrav på förskoletomten. Tomten är stor nog att rymma förskolebyggnad, låst förråd för föräldrars behov, miljöbus, förråd för förskolans behov, cykelparkering, parkering för rörelsehindrad och förskolegård på 30 kvm/barn.
8. Beroende på hur förskolan och dess komplementbyggnader placeras kan det vara så att bullerskärm inte är nödvändig. Plankartan förskriver därför ingen teknisk lösning utan slutligt beslut för hur förskolegården bullerskyddas tas i samband med bygglov och tekniskt samråd

#### **VA Syd - avfall, diarienummer SBN-2016-434-58:**

VA SYD ser mycket glädjande på att planbeskrivningen innehåller texter om hur man kan arbeta för avfallsminimering genom ökat delande, reparation och byte.

När det gäller hämtningen så anges i planbeskrivningen att lokalgatan som går runt området ska användas för angöring till bl.a. bostäder och kontor. Den del av gatan som ligger i planområdets norra del har en sk flexzon för angöring och trädplantering som kommer att ligga på varierande sidor av gatan. Eftersom inriktningen för avfallshanteringen i planområdet verkar vara miljörum för respektive fastighet är det att föredra om angöring för hämtfordonet finns framför varje fastighet. Ur säkerhets- och arbetsmiljöhänseende bör fordonet kunna angöra på den sidan av vägen som fastigheten ligger.

I övrigt måste hänsyn tas till att hämtningsfordon ska kunna framföras på samtliga gränder och gator, vilket planen bedöms tillåta.

*Stadsbyggnadskontorets kommentar: Avfallsbilen förutsätts stanna i gata framför alla fastigheter förutom förskolan där angöring anordnas i parkeringsficka i Hyllievångsvägen.*

#### **VA Syd – vatten och avlopp, diarienummer SBN-2016-434-56:**

Inom planområdet planeras relativt smala lokalgator. Det är viktigt att kontrollera så att de ledningar som krävs i gatorna får plats och är möjliga att komma åt framöver. Det är möjligt att gatorna behöver breddas något för att detta ska fungera (1).

Teknisk försörjning. Under dagvatten står att planområdet ligger inom verksamhetsområde för dagvatten. Området ligger även i verksamhetsområde för spillvatten och vatten (2).

Det står en del om att dammen är gynnsam för de ekologiska värdena och den biologiska mångfalden vilket är bra men det är viktigt att det i första hand är en teknisk anläggning för dagvattenhantering (3).

När dagvattendammen ska byggas om innebär det byggande i vatten vilket kräver tillstånd enligt 11 kapitlet 9§ miljöbalken (4).

*Stadsbyggnadskontorets kommentar:*

1. Fastighets- och gatukontoret har gjort en kontroll av detta och gatornas bredd medger att nödvändiga ledningar får plats.
2. Planbeskrivningens kapitel 2.6 har kompletterats med information om detta.
3. Planbeskrivningens kapitel 2.3 har kompletterats med information om detta.
4. Planbeskrivningens kapitel 4.1 har kompletterats med information om detta.

## **Räddningstjänsten Syd, diarienummer SBN-2016-434-62:**

### *Risikhänsyn*

Räddningstjänsten Syd ser positivt på att de riskreducerande åtgärderna har införts som planbestämmelser i plankartan.

### *Brandvattenförsörjning*

Brandvattenförsörjning behöver anordnas i området. Flödet i brandposterna skall dimensioneras enligt VAV-normen P-83. Avståndet mellan brandposterna ska vara maximalt 150 meter och avståndet mellan brandpost och uppställningsplats för släckbil får inte överstiga 75 meter. Uppställningsplatsen ska vara placerad maximalt 50 meter från byggnadernas entréer.

### *Insatstid*

Planområdet ligger inom normal insatstid (10 minuter).

### *Räddningstjänstens tillgänglighet*

#### *Förskola*

Åtkomlighet för räddningstjänsten ska anordnas så att avståndet mellan uppställningsplats för räddningstjänstens fordon och entreer inte överstiger 50 meter. Då det dessvärre förekommer anlagda bränder vid förskolor bör Räddningstjänsten Syd ha tillgänglighet runt hela förskolebyggnaden så att en effektiv släckinsats ska kunna genomföras. Planteringar samt utformning av förskolegården bör utföras på ett sätt som tar hänsyn till räddningstjänstens tillgänglighet.

Då bränder i takkonstruktioner riskerar att sprida sig snabbt rekommenderas att räddningstjänsten har möjlighet att ställa upp höjdfordon på sådant sätt att kritiska delar av takkonstruktionen nås. Exempel på kritiska delar är där det anordnas brandcellsgränser på vinden samt gavlarna (1).

#### *Bostäder och kontor*

Om flerbostadshusen och kontorsbyggnaderna (max 15 personer per brandcell) dimensioneras för utrymning med hjälp av räddningstjänsten krävs tillgänglighet direkt till fasaden. Räddningstjänstens bärbara steg kan användas vid utrymning från flerbostadshus och kontor (max 15 personer per brandcell) om avståndet mellan marken och balkongens överkant eller fönstrets underkant inte överstiger 11 meter (vanligtvis 4 våningar) under förutsättning att det inte finns planteringar, utskjutande konstruktioner och dylikt som försvårar uppställningen av stegen. Räddningstjänstens höjdfordon kan användas för utrymning under förutsättning att körbar väg/ räddningsväg och uppställningsplatser för höjdfordon finns.

Vidare ska avståndet mellan marken och fönstrets underkant eller balkongracket inte överstiga 23 meter (vanligtvis 8 våningar). Om räddningstjänsten ska utrymma med höjdfordon krävs en 5 x 12 meter stor uppställningsplats, som ska vara placerad 2-9 meter från husvägg eller balkongkant. Observera att trädplantering, parkerade bilar och dylikt kan komma att påverka räddningstjänstens möjlighet att genomföra fönsterutrymning.

Vid den fortsatta planeringen av området och vid projektering av byggnader skall räddningstjänstens tillgänglighet för utrymning beaktas. Om tillgängligheten inte kan säkerställas krävs att byggnaderna dimensioneras för utrymning utan räddningstjänstens medverkan. Det löses vanligtvis genom anordnande av Tr2-trapphus eller tillgång till två av varandra oberoende utrymningsvägar. Om byggnaderna dimensioneras för utrymning utan räddningstjänstens medverkan ska avståndet mellan körbar väg (uppställningsplats för släckbil) och entréer inte överstiga 50 meter.

I de fall då det planeras för underjordiska garage med bostäder och kontor ovanpå, dit räddningstjänsten kan behöva ha tillträde vid eventuell utrymning, är det viktigt att tänka på markens bärighet så att tyngre fordon kan köra på underlaget. Bärigheten bör motsvara gatunätets bärighet. För vidare information gällande bärighet hänvisas till BBR samt EKS. Tidigare har riktvärdet varit att den hårdgjorda ytan ska klara 100 kN axeltryck.

*Stadsbyggnadskontorets kommentar:*

1. *Planbeskrivningens kapitel 4.2 har kompletterats med information om detta.*

## **Kommunekologen, Malmö stad, diarienummer SBN-2016-434-50:**

### *Beskrivning av området*

Det råder brist på naturvärden, grönska och ekosystemtjänster inom det aktuella planområdet. Den damm som ligger i den sydvästra delen av området är av mycket dålig biologisk kvalitet. Inför detaljplaneringen gjordes en inventering av dammens groddjur, inklusive större och mindre vattensalamander, men inga fynd gjordes. Det konstaterades att bottenstratet och vattenkvaliteten var för dåliga för att naturvärden ska ha kunnat utvecklas där.

### *Utlåtande*

Detaljplanen kan, om hänsyn tas i senare planerings- och projekteringsled, stärka områdets naturvärden och ekosystemtjänster väsentligt. Bland annat ingår en park och parkstråk i området. Texten under syftet med detaljplanen bör omformuleras så att även biologisk mångfald och ekosystemtjänster ingår: ”Inom parkstråket ska det göras plats för rekreation, biologisk mångfald, ekosystemtjänster, en dagvattendamm och en områdeslekplats” (1).

Mycket positivt är att detaljplanen tydligt beskriver att parken och stråken bör utformas för att gynna den biologiska mångfalden, samt att en del av parken bör kantas med höga träd och vegetation. Texten kan kompletteras med förslag om att bullerskyddet bör vara vegetationsklätt och att en andel av de trädarter som planteras ska vara av lokalt och inhemskt ursprung (2).

Under avsnitt Dagvatten beskrivs den befintliga dammen och hur den ska omformas. Under detta stycke kan man lägga till en text om att dammen, för att gynna den biologiska mångfalden, bör ha en mer heterogen morfologi än den befintliga när den omformas (3).

Sammanfattningsvis kommer den föreslagna detaljplanen troligtvis innebära ett stort lyft för såväl biologisk mångfald som ekosystemtjänster i området. De ändringar som föreslås i detta yttrande gör att områdets bidrag till de biologiska värdena förstärks och förtydligas ytterligare.

*Stadsbyggnadskontorets kommentar:*

1. *Detaljplanens syfte ska vara en kort koncis beskrivning av plankartans innehåll. Det är inget i plankartan som säkerställer biologisk mångfald eller ekosystemtjänster. Detta bör därmed inte ingå i syftet. Dessa värden nämns däremot på flera ställen i planbeskrivningen.*
2. *Då överdäckning utgått är det inte längre aktuellt med bullerskydd på denna.*
3. *Planbeskrivningens kapitel 2.6 har kompletterats enligt önskemål.*

## **Region Skåne - regionala utvecklingsnämnden, diarienummer SBN-2016-434-52:**

Region Skåne ser positivt på att Malmö stad fortsätter att komplettera Hyllie med tät och blandad bebyggelse i ett kollektivtrafik, park- och cykelstråknära läge.

*Stadsbyggnadskontorets kommentar: Stadsbyggnadskontoret noterar synpunkten.*

## **Övriga remissinstanser**

### **E.ON Energidistribution AB (elnät), diarienummer SBN-2016-434-63:**

För att kunna försörja planområdet med el bedömer vi att det behövs tre nya nätstationer. Det beräknade antalet nätstationer bygger på de byggrätter planen medger, ca 385 lägenheter, en förskola för 100 barn, ett parkeringshus för ca 420 bilar och ca 36 000 m<sup>2</sup> kontor. Antagande om enhetlig effektförbrukning per lägenhet och kontorsyta ligger också till grund för det beräknade antalet nätstationer.

Det uppskattade antalet nätstationer förutsätter vidare att det planerade parkeringshuset har en traditionell användning. Om parkeringshuset utrustas med installationer för elbilsladdning kommer det behövas ytterligare nätstationer inom området.

För att möjliggöra byggandet av nya nätstationer föreslår vi att tre byggrätter för nätstation redovisas på plankarta och i planbestämmelser. Två av nätstationerna behövs för att försörja kontoren med el. Dessa nätstationer bör därför placeras i den norra delen av planområdet. Den tredje nätstationen kan försörja nästan hela det planerade antalet bostäder och förskolan. Denna nätstation bör placeras i den södra delen av planområdet.

En nätstation bör enligt vår mening vara en friliggande byggnad med ett avstånd till annan byggnad på minst 5 meter. Eftersom det inte finns några uppenbart lämpliga platser för nya nätstationer inom det föreslagna planområdet föreslår vi att platser för nätstationer tas fram under planarbetet i samråd mellan kommunen och EON (1).

Det är E.ON Energidistribution AB som har Statens tillstånd att bedriva elnätverksamhet inom Malmö kommun, så kallad Nätkoncession för område. EONs elnät som försörjer Malmö med el försörjs i sin tur från det så kallad stamnätet. Stamnätet ägs av Svenska kraftnät. Svenska kraftnät ägs av Staten.

Enligt Svenska kraftnät råder idag kapacitetsbrist i ledningarna som försörjer Malmöregionen med el. När elförbrukningen är som störst och om Svenska kraftnäts nät samtidigt är onormalt sammankopplat, exempelvis vid fel i någon anläggning, är risken stor för störningar i Malmös elförsörjning. Svenska kraftnät har redan underrättat oss om att det inom kort inte är möjligt att utöka det abonnemang vi har med dem avseende de leveranspunkter som försörjer Malmö med el.

Enligt Svenska kraftnäts nuvarande tidplan ska kapacitetsbristen i Malmöregionen vara åtgärdad 2028. Innan några åtgärder är vidtagna för att undanröja kapacitetsbristen är det inte säkert att vi har möjlighet att försörja nu aktuellt planområde med el.

Energiomställningen och urbaniseringen i samhället sker snabbt och ställer nya krav på elnätet. Samtidigt försvaras elnätsutbyggnaden av långa ledtider för att få tillstånd att bygga nya ledningar. För att hitta lösningar på kapacitetsproblematiken i Malmöregionen, på kortare tid än först tänkt, arbetar vi intensivt med frågan tillsammans med Svenska kraftnät (2).

*Stadsbyggnadskontorets kommentar:*

*1. Nätstation möjliggörs i kvarteret för kontor, parkering och i de två större bostadskvarteren. Det kan eventuellt bli aktuellt med en nätstation i parken. Detta är dock något som får studeras vidare i genomförandet av detaljplanen.*

*2. Stadsbyggnadskontoret uppfattar att innebörden av kapacitetsbrist i elnätet är att det för närvarande och på kort sikt inte går att försörja föreslagen ny bebyggelse enligt planförslaget med el. Stadsbyggnadskontoret konstaterar att frågan om kapacitetsbrist är en fråga som måste adresseras i ett större sammanhang och inte kan hanteras inom ramen för detaljplanen.*

**Weum Gas AB**, diarienummer SBN-2016-434-49:

Inga invändningar.

**E.ON Energilösningar AB (värme)**, diarienummer SBN-2016-434-36:

Inga invändningar.

**Parkering Malmö**, diarienummer SBN-2016-434-57

Parkering Malmö stödjer förslaget med samlad parkering i parkeringshus vid lokalgatan. Placeringen och infart från lokalgatan är rätt läge både för att snabbt hitta parkering och att minska biltrafiken i övriga delar av området. Andelen kontor gör att samnyttjande kan ske vardagkvällar och helger vid mässor och andra event i närområdet.

I övrigt har vi inga synpunkter på samrådshandlingen.

**Malmö Airport**, diarienummer SBN-2016-434-70:

Inga invändningar.

## 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:

### Plankarta

- Förslagen överdäckning över Annetorpsvägen har tagits bort.
- Hyllievångsvägen har flyttats österut.
- Området öster om kontorsbyggrätten i nordost har ändrats från kvartersmark till allmän platsmark PARK. Syftet med detta är att säkerställa Trafikverkets åtkomst till spårområdet samt att möjliggöra en allmän gång-cykelkoppling framöver.
- **Prickmark** - även burspråk tillåts på prickmark.
- **Kryssmark** - även burspråk och loftgångar tillåts på kryssmark
- **f<sub>6</sub>**-bestämmelsen har omformulerats och tillåter att de två kontorsbyggnaderna sammanbyggs med högst två gångtunnlar.
- **Nockhöjd** - Planbestämmelse om nockhöjd har omformulerats. Nockhöjden på förskolan har höjts från 10 m till 15 m.
- Planbestämmelse om att hörnavskärning med en minsta fri höjd om 4,7 m får finnas har lagts till.
- **C** – Planbestämmelse som möjliggör centrumverksamhet har lagts till på alla byggrätter undantaget förskola
- **E<sub>1</sub>**- Planbestämmelse som möjliggör transformatorstation har lagts till på fyra av byggrätterna.
- **f<sub>7</sub>** – planbestämmelse om sockelhöjd gäller bara för byggrätter för bostäder mot Hyllievångsvägen och lokalgata.
- **plantering<sub>1</sub>**- planbestämmelsen har tagits bort från GATA<sub>1</sub>
- Planbestämmelse om grönytefaktor har omformulerats
- Plushöjder har lagts till på allmän platsmark GATA<sub>1</sub>
- **m<sub>1</sub>**-Planbestämmelse har lagts till

### Planbeskrivning

7. Kap 3.2 stycket om omgivningsbuller har uppdaterats.
8. Kap 3.2 stycket om markföroreningar har uppdaterats
9. Kap 3.2 stycket om dagvatten, skyfall och höjdsättning har uppdaterats med kartor som visar vilka områden dammen ska fördröja vid dagvatten respektive skyfall
10. Kap 3.3 har uppdaterats i enlighet med Lantmäteriets yttrande
11. Kap 5.3 stycket om gällande detaljplaner och områdesbestämmelser har uppdaterats i enlighet med Lantmäteriets yttrande
12. Kap 2.5 stycket om angöring har delvis uppdaterats i enlighet med tekniska nämndens yttrande

13. Kap 4.2 har uppdaterats med information kring vad som gäller vid placering av nätstationer
14. Kap 3.4 stycket om kommunal service har uppdaterats i enlighet med förskolenämndens yttrande
15. Kap 2.6. 2,3 och 4,1 har uppdaterats i enlighet med VA syd vatten och avlopps yttrande
16. Kap 4.2 har uppdaterats i enlighet med Räddningstjänstens yttrande
17. Kap 2.6 har uppdaterats i enlighet med kommunekologens yttrande

Stadsbyggnadskontoret

Carina Tenngart-Ivarsson  
Enhetschef

Kajsa Rue Hallén  
Planhandläggare