



GRANSKNINGSHANDLING

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för fastigheten Almgården 4 m.fl. i Almgården i Malmö

Innehållsförteckning

Kapitel 1 - Inledning	2
Hur samrådet bedrivits	2
Kapitel 2 - Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstaganden	3
Myndigheter.....	3
Kommunala och regionala organ	5
Övriga remissinstanser.....	17
Sakägare enligt fastighetsförteckning	21
Övriga, ej sakägare	26
Kapitel 3 - Sammanfattning av ändringar efter samrådet	40

Kapitel 1 - Inledning

Hur samrådet bedrivits

Samrådstiden var 2 april – 15 maj 2019. Planförslaget skickades för samråd till remissinstanser och sakägare. Planförslaget var tillgängligt för kännedom på www.malmo.se samt på Rosengårds bibliotek. En fysisk modell av planförslaget fanns även på Rosengårds bibliotek under samrådstiden.

Innan planen skickades ut ställdes de två planerade samrådsmötena in på grund av coronaviruset. Vid två tillfällen, 15 april kl 16-18 och den 16 april kl 14-16, fanns det istället möjlighet att ringa planhandläggaren, enhetschef samt de som jobbat med planen, ca 10 samtal inkom sammanlagt.

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-2018-926-102:

Länsstyrelsens formella synpunkter

Risk för översvämning och MKN vatten

Länsstyrelsen kan inte utläsa ur planhandling om befintlig och planerad bebyggelse klarar av ett skyfall. Då stora delar av området utgör redan detaljplanelagd mark och befintlig bebyggelse är det lämpligt att redogöra för om historiska översvämningar har inträffat inom planområdet och om åtgärder har vidtagits. Länsstyrelsen utläser ur planhandling att plankarta säkerställer att källare ej får finnas för delar av planområdet och att färdig golvhöjd har säkerställts för delar av planområdet. Planbeskrivning redogör för att *"Om fördröjning av dagvatten är nödvändig ska det ske på allmän plats."* Länsstyrelsen konstaterar att den allmänna platsmark som finns tillgänglig för fördröjning inom planområdet är en mindre park och vägen. Länsstyrelsen menar att planhandlingarna bör förtydliga för var vattnet ska tas om hand utanför planområdet. Till exempel om det finns allmän platsmark avsatt för ändamålet västerut med tanke på planområdets storlek. **(1)**

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Kommunen behöver beskriva recipienten och eventuell påverkan på MKN vatten. Det ska av detaljplanen framgå hur dagvattenfrågan ska lösas. Kommunen är ansvarig för dagvattenhanteringen, oavsett vilken mängd eller av vilken kvalitet. Eventuella nödvändiga planbestämmelser ska regleras på plankartan. Det ska av planhandlingarna framgå om genomförandet av detaljplanen kan orsaka en försämring av statusen för en vattenförekomst, eller äventyra uppnåendet av god status/god potential hos en vattenförekomst. **(2)**

Hälsa och säkerhet – buller

Länsstyrelsen menar att handlingarna måste kompletteras i fråga om bullersituationen. Det ska av planhandlingarna framgå vilka bullernivåer som planområdet beräknas utsättas för. Beräkningen ska ta hänsyn till framtida trafik som har betydelse för bullersituationen.

En bullerkarteringsbild finns med i planbeskrivningen men Länsstyrelsen menar att det inte går att utläsa på ett tydligt sätt vilka byggrätter som berörs av bullernivåer som överskrider riktvärdena. Bullersituationen ska redovisas till den gräns för byggrätt som planen medger i full utbyggnad, inklusive samtliga våningsplan. Behov av åtgärder som krävs för att bullerförordningen ska uppnås ska regleras för berörda delar av planområdet. **(3)**

Hälsa och säkerhet – markföroreningar

Länsstyrelsen utläser att en översiktlig miljöteknisk undersökning endast gjorts inom grannfastigheten, Rosengård 131:49, som är den mindre södra delen av planområdet. Inom större delen av planområdet har endast en historisk inventering gjorts, dvs inga prover är tagna och inga slutsatser om förekomst av förorenad mark kan därför göras. Därför kan bestämmelsen enligt 4 kap. 14 § punkt 4 PBL inte användas utifrån nuvarande planhandlingar.

Länsstyrelsen bedömer utifrån den historiska inventeringen att det finns tydliga indikationer på att marken kan vara förorenad. Länsstyrelsen har kunskap om att området kan ha PCB-förorenad jord i fasadnära mark. Detta har inte uppmärksammats i den historiska inventeringen.

Länsstyrelsen konstaterar att frågan om markföroreningar inte har utretts och redovisats tillfredsställande. Det ska av planhandlingarna och utredning framgå vilka markföroreningar som är aktuella inom området och vilka efterbehandlingar som krävs för att göra marken lämplig för ändamålet, vilket saknas. För att använda bestämmelsen i 4 kap. 14 § punkt 4 PBL ska det vara säkerställt att marken genom avhjälpandeåtgärder blir lämplig för sitt ändamål, samt att avhjälpandeåtgärderna är realistiska och genomförbara. Åtgärderna ska vara så preciserade att det är möjligt för den enskilde fastighetsägaren att förutsäga vilka fysiska åtgärder som krävs och hur mycket de kan kosta. (4)

Hälsa och säkerhet - risker kopplade till elektromagnetiska fält/ transformatorstationer

Länsstyrelsen utläser ur planhandling att en nätstation ska byggas inom planområdet. Nätstationen har inte en angiven avgränsning på plankarta och beskrivning av dess storlek, inverkan på omgivningen saknas i planbeskrivning. Länsstyrelsen menar att det inte går att bedöma påverkan på hälsa och säkerhet avseende elektromagnetiska fält. Länsstyrelsen förutsätter att frågan redogörs för i nästa skede och säkerställs på plankarta. (5)

Länsstyrelsens bedömning

Mot bakgrund av att det finns brister i handlingarna avseende *markföroreningar, elektromagnetiska fält, trafikbuller* samt *MKN vatten* kan Länsstyrelsen komma att kalla in planen för prövning enligt 11 kap. PBL om planen antas utan kompletteringar och förtydligande redovisning som visar på markens lämplighet.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

- 1. Texterna under rubrikerna dagvatten och skyfall, vattenkvalitet i planbeskrivningen har generellt förtydligats och omformulerats. Stadsbyggnadskontorets bedömning är att befintlig bebyggelse klarar skyfall. Dagvattenutredningar visar att det finns möjligheter att fördröja dagvatten inom kvartersmarken, det är dock ingen förutsättning för exploateringen eftersom det finns kapacitet i ledningsnätet för att ta emot dagvattnet från planområdet. Dagvattnet kan fördröjas och renas i t.ex. kassettmagasin under mark, skelettjordar, regnbäddar och öppna dagvattendammar men det är inget krav.*
- 2. Planhandlingarna har uppdaterats med information om skyfall och MKN vatten, se kap 3.2 Konsekvenser för miljö och hälsa i planbeskrivningen. Utredningarna har reviderats.*
- 3. Bullerutredningar har gjorts som presenteras i planbeskrivningen, dessa visar hur bullerproblematiken bör hanteras i framtida bygglovsprövningar.*
- 4. Det har utförts en miljöutredning, rapport miljöteknik 2020-06-29, även för Almgården 4 efter samrådet. Denna har granskats av miljöförvaltningen. Planbeskrivningen har kompletterats med information om hur markföroreningar ska hanteras, se planbeskrivningen kap 3.2 Konsekvenser för miljö och hälsa, Markföroreningar. Planbestämmelse, om att startbesked får ges efter att markföroreningar har avhjälpats, finns angivet.*
- 5. Enligt plankartan får nätstationer placeras inom korsmarken och användningsområden med E1 högst 50 kvm per nätstation. E.ON:s bedömning är att den nya byggnationen medför att det eventuellt kan behöva byggas ytterligare en ny nätstation, en placering som skulle vara lämplig är i det nordöstra hörnet att planområdet. E.ON är positiva till att placeringen inte är exakt i plankartan*

då mer fri placering av nätstationen blir möjlig. I planbeskrivningen, under kapitel 4.2 Tekniska genomförandefrågor, finns angivet att försiktighetsprincipen ska tillämpas vid placering av nätstationer. Utformning och placering av nätstationer bör ske på ett sätt som begränsar exponeringen för strålning och brandrisk. Under kapitel 3.2 Konsekvenser för miljö och hälsa, under rubriken Elektromagnetiska fält, finns angivet att de nya nätstationerna i planområdet ska placeras minst 5 meter från ytor som används för långvarig vistelse. Elnätsföretaget ska i samband med byggnation av nätstation kunna visa att gällande riktlinjer för elektromagnetiska fält uppfylls.

Kommunala lantmäterimyndigheten Malmö stad, diarienummer SBN-2018-926-106:

Planbeskrivning

1.2 Sammanfattning

Planförslag

Vill förtydliga att det inte bildas nytt centrumkvarter så som det är beskrivet. Området ingår i ett befintligt kvarter som utökas med möjligheten att uppföra byggnader som innehåller centrumfunktioner mm. Felet finns även under rubrikerna:

2.1 Stadsbyggnadsidé

2.4 Användning av kvartersmark för bestämmelse D1

2.5 Egenskapsbestämmelser för bestämmelse f4 m.fl.

3.4 – Konsekvenser för fastigheter

Fastigheten Rosengård 131:49

Mark regleras även till fastigheten Rosengård 131:49 från Almgården 5.

5.3 Tidigare ställningstaganden

Gällande detaljplaner och områdesbestämmelser

I planområdets nordöstra del där gatumark läggs ut in mot Derbyvägen berörs även stadsplanerna PL1392 och PL1401.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Planbeskrivning

Ordet centrumkvarter har bytts ut till Centrumpunkten i hela planbeskrivningen.

Konsekvenser för fastigheter

Planområdesgränsen har flyttats och Almgården 5 berörs inte längre av planändringen.

Tidigare ställningstaganden

Planbeskrivningen kompletteras enligt ovan.

Kommunala och regionala organ

Tekniska nämnden, diarienummer SBN-2018-926-115:

Tekniska nämnden är positiv till planförslaget som innehåller flera funktioner och byggnader i varierad skala och form. Nya byggnader med centrumfunktioner mot Agnesfridsvägen, tillsammans med att gatan byggs om med separata gång- och cykelbanor, kommer att bidra till att ge området en mer stadslik karaktär.

Innan detaljplanen ställs ut för granskning finns dock en del oklarheter som behöver ses över i samråd med fastighets- och gatukontoret. Det måste redovisas tydligare hur dagvattenhantering ska lösas samt hur trafikflöden och angöring ska ske inom området.

Tekniska nämnden är positiv till förtätning i form av den blandade stadsbebyggelse som föreslås. Planförslaget innehåller flera funktioner och byggnader i varierad skala och form. De föreslagna nya byggnaderna med centrumfunktioner mot Agnesfridsvägen, tillsammans med att gatan byggs om med separata gång- och cykelbanor, kommer att bidra till att ge området en mer stadslig karaktär.

Dagvattenhantering

Under rubriken *Dagvatten och skyfall* på s. 18 står det först att om fördröjning av dagvatten är nödvändig ska det ske på allmän plats. Längre ner står det att det är möjligt att fördröja beräknade dagvattenvolymer i området utan att behöva använda mark utanför fastigheten. Om så är fallet ska texten i inledningen tas bort så att det är tydligt vad som gäller.

I slutet står det att 4 nedsänkta växtbäddar, skelettjord, dagvattenkassetter samt två öppna dagvattendammar föreslås inom Almgården 4. Om detta är en förutsättning för planens genomförande måste det säkerställas med egenskapsbestämmelser på plankartan. **(1)**

Trafikfrågor

Under rubriken *Biltrafik och angöring* på s. 12 står det att angöring för leveransfordon, sopbilar och liknande sker från Agnesfridsvägen, vilket är missvisande. Infart till området är från Agnesfridsvägen, men angöring måste kunna ske även inom fastigheten, inte minst till det nya centrumkvarteret i nordost. Som framgår av planbeskrivningen ska nya kopplingar skapas inom området för nödvändig trafik. Dessa ytor är dock inte säkerställda med egenskapsbestämmelse på plankartan.

Det står också att fordon för sophantering ska nyttja utfart mot Västra Skrävlinge Kyrkoväg. Då gatan ligger inom allmän platsmark som i gällande plan, Pl 880, är planlagd som park är detta inte en planenlig lösning. Om sophantering via Västra Skrävlinge Kyrkoväg är en förutsättning för planen måste planområdet utökas med denna del och användningen ändras till GATA.

Utformningen av den nya vändplatsen vid Almgårdsgatan behöver ses över i samråd med fastighets- och gatukontoret. Vändytan är stor och tar dessutom del av förskoletomten på Almgården 5 i anspråk.

Hållplatslägena på Agnesfridsvägen kommer i framtiden att trafikeras av fler linjer utöver linje 33. Enlig beslutad linjenätsutredning kan det bli aktuellt med en förlängning av Mexlinje 10 från Malmö C till Jägersro via Amiralsgatan/Agnesfridsvägen. Hållplatslägena bör därför vara möjliga att göra ca 40 meter långa. **(2)**

Nätstationer

På plankartan möjliggörs nätstationer som generell användning E inom all kvartersmark förutom skolfastigheten. Det bör regleras tydligare med egenskapsbestämmelse var de kan komma att hamna samt hur stor yta de får uppta. Det är viktigt att nätstationer placeras så att de inte stör omgivningen eller påverkar tryggheten negativt (nedskräpning och klotter är vanligt på denna typ av ytor). **(3)**

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

1. *Se kommentar nr ett till Länsstyrelsen.*

2. *Texten har omformulerats och planhandlingarna har kompletterats avseende trafik, angöring och trafikflöden. Planen är inte beroende av att tömningsfordonet kan köra ut vid Skrävlinge Kyrkoväg eftersom en slinga har utformats för att tömningsfordonet ska kunna vända inom planområdet. Meningen ang att "fordon för sophantering kommer kunna nyttja utfarten mot Västra Skrävlinge Kyrkoväg i nordväst" har därför tagits bort. Ytan för vändplatsen vid Almgårdsgatan har setts över och ändrats i plankartan i samråd med fastighets- och gatukontoret. Ytan för hållplatsläget på 40 meter har kontrollerats med fastighets- och gatukontoret och är fungerande.*
3. *E.ONs bedömning är att den nya byggnationen medför att det eventuellt kan behöva byggas ytterligare en ny nätstation, en placering som skulle vara lämplig är i det nordöstra hörnet av planområdet. E.ON är positiva till att placeringen inte är exakt i plankartan då en mer fri placering av nätstationen blir möjlig. Stadsbyggnadskontoret har förtydligat bestämmelsen E₁ genom att precisera att det är högst 50 kvm per nätstation och att nätstationer får finnas inom ytor med korsmark.*

Miljönämnden, diarienummer SBN-2018-926-89:

Ljudmiljö

Miljönämnden anser att den bullerutredning som tagits fram i samband med planarbetet ger goda rekommendationer för hur framtida bostäder kan planeras för att följa de riktvärden som framgår av trafikbullerförordningen. Miljönämnden önskar dock ett förtydligande i planbeskrivningen om hur bullerproblematiken bör hanteras i framtida bygglovsprövningar.

Vid många bygglovsansökningar på lägen liknande husen i anslutning till Agnesfridsvägen föreslås täta glasskivor utanför vädringsfönster som teknisk lösning för att uppnå tyst sida. Enligt rättspraxis, mål 1241–12, Mark- och miljööverdomstolen, mäts det fasadvärde som avses i förordning (2015:216, med ändring 2017:359) om trafikbuller vid bostadsbyggnader utanför en teknisk lösning i form av en skalfasad. Detta innebär att en sådan lösning i juridisk mening inte gör någon skillnad.

Miljönämnden ställer sig inte principiellt emot tekniska lösningar mot trafikbuller men önskar att sådana nyttjas som ett sista alternativ. I första hand bör planlösningar utformas för att säkerställa att tyst sida uppnås, alternativt bör lägenheterna inte byggas större än 35 kvm (om fasadvärdet överstiger 60 dBA). Om tekniska åtgärder ska vidtas bör det i första hand handla om fasadutformning så som utstickande fasadelement, indragna partier, burspråk etc. I sista hand kan delvis inglasade balkonger med ljudabsorbenter nyttjas. Miljönämnden föreslår att denna hierarki av bullerlösningar förs in i planbeskrivningen under rubriken *Omgivningsbuller* för att underlätta hanteringen av bullerproblematiken i bygglovsskedet.

Förskolan har med föreslagen placering goda förutsättningar att följa Naturvårdsverkets riktvärde om 50 dBA ekvivalenta bullernivåer på uteytan. **(1)**

Markanvändning

Den föreslagna bebyggelsen av radhus längst söderut i planområdet hamnar i konflikt med en i översiktsplanen utpekad prioriterad grön koppling. Översiktsplanen anger både att området är en existerande prioriterad grön koppling samt att området är utpekad för ny blandad stadsbebyggelse. Miljönämnden anser att konflikten mellan de två olika utpekade markanvändningarna i översiktsplanen behöver lösas i samförstånd med kommunekolog. **(2)**

Markföroreningar

Enligt en historisk inventering som utfördes år 2019 finns det risk för förorening i jord på fastigheten Almgården 4. Föroreningar som kan förekomma bedöms enligt rapporten

främst vara PAH och metaller, bland annat från okontrollerade fyllnadsmassor och kringliggande vägar. Det finns även en risk för förorening av oljekolväten och bekämpningsmedel från gården och växthuset i fastighetens norra del. Enligt den historiska inventeringen finns det ett identifierat potentiellt förorenat objekt inom fastigheten Almgården 4. Även en närliggande drivmedelsanläggning på fastigheten Nejlikebuketten 1 medför enligt den historiska inventeringen en viss risk för förekomst av oljekolväten och MTBE i grundvattnet. På fastigheten Nejlikebuketten 1 påträffades under 2011 föroreningar som ett resultat av läckage från cisterner eller ledningar.

Inom fastigheten Almgården 4 har PCB påträffats i jord kring entréer i halter överstigande Naturvårdsverkets generella riktvärde för känslig markanvändning. Avhjälpandeåtgärder har därför utförts under 2018 kring berörda entréer. Miljönämnden har godkänt kvarlämnande av föroreningar i två schakter.

Miljöförvaltningen har ett pågående ärende avseende markföroreningar inom fastigheten Almgården 4. Miljöförvaltningen har efter den historiska inventeringen gjort bedömningen att det bör utföras en översiktlig miljöteknisk markundersökning på fastigheten. Akelius Lägenheter Almgården 4 AB har i februari 2020 upprättat en provtagningsplan inför en översiktlig miljöteknisk markundersökning inom fastigheten Almgården 4. Miljönämnden bemötte provtagningsplanen den 8 april 2020 och har ännu inte erhållit några resultat från markundersökningen. Miljönämnden bedömer även att det kan finnas ett behov av att analysera jordprover med avseende på PCB vid en eventuell provtagning, eftersom fyllnadsmassornas ursprung är okänt och att PCB-saneringar har utförts i området. **(3)**

Vatten

I planbeskrivningen under rubriken *Dagvatten och skyfall* hänvisas till en utredning vid namn *Almgården 4 – dagvattenutredning Malmö 2019-09-25*. Utifrån utredningen presenteras ett antal fördröjningsåtgärder, bland annat i form av två öppna dagvattendammar. Miljönämnden har svårt att utläsa dessa i plankartan och önskar ett förtydligande i detta avseende. Anläggandet av fördröjningsmagasin för dagvatten är anmälningspliktiga enligt 9 kap 2 och 7 §§ miljöbalken samt 13 och 14 §§ förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd. Dammarna kan även vara tillståndspliktiga enligt miljöbalken. Länsstyrelsen bör rådfrågas.

(4)

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

- 1. Det finns förutsättningar att uppnå bullervärden genom genomgående lägenheter och anpassning av enskilda lägenheter kan anpassas på så sätt att de kan byggas mindre än 35 kvm. Planbeskrivningen har kompletterats med information om hur bullerproblematiken bör hanteras i framtida bygglösningar.*
- 2. Användningsgränsen har inte ändrats ut mot befintligt grönt stråk i södra delen av planområdet. Stadsbyggnadskontoret anser att den gröna kopplingen fortsättningsvis finns kvar. Parkmark på fastigheten Rosengård 131:49 föreslås bli kvartersmark enligt planförslaget. Det finns längs med det stråk som beskrivs en allé söder om Rosengårdsvägen och som omfattas av biotopskyddet. Slänten norr om Rosengårdsvägen ingår inte i planområdet. Korridoren är på det bredaste stället närmast gång och cykeltunneln ca 20 meter exklusive släntens bredd söder om Rosengårdsvägen. Avståndet smalnar sedan av till ca 10 meter med Rosengårdsvägen inräknat och slänten minskar i bredd på norra sidan i västra delen av planområdet.*
- 3. Efter samråd har en översiktlig markmiljöundersökning gjorts som visar på en generellt låg föroreningsgrad inom fastigheten Almgården 4. I en punkt påvisas en yttlig halt av PAH-H över riktvärdet för KM. Punkten är belägen där nybyggnation kommer att ske (inkl byggnation av källare). Föroreningen bedöms kunna grävas ur och hanteras/avlägsnas i samband med byggnation.*

Planbestämmelsen ”startbesked får ges först efter att markföreningar är avhjälpta” gäller inom hela planområdet.

- 4. Inom planområdet finns goda möjligheter till hantering av dagvatten på kvartersmark, men det är inte en förutsättning. Planbeskrivningen har kompletterats med informationen om att fördröjningsdammarna kan vara tillståndspliktiga enligt miljöbalken under kap 3.2 Konsekvenser för miljö och hälsa, dagvatten och skyfall i planbeskrivningen.*

Förskolenämnden, diarienummer SBN-2018-926-82:

Syftet med föreslagen detaljplan är att möjliggöra förtätning av bostadsområdet Almgården. Detaljplanen möjliggör 440–550 bostäder, 80 förskoleplatser, detaljhandel, kontor och äldrevård. Idag finns 993 lägenheter i området fördelade på 13 hus. Planläggningen motiveras av Malmö stads behov av fler bostäder samt strategin att förtäta längs huvudgator. Planarbetet har initierats genom fastighetsbolaget Akelius förfrågan.

Förskolenämnden är positiv till att det möjliggörs för en förskola som täcker det förväntade behov av förskoleplatser som uppstår vid den planerade förtätningen av Almgården. Hur detaljplanen samt planbeskrivningen har utformats ställer sig förskolenämnden däremot tveksam till och vill därför att ytterligare utredningar görs om förskolans lokalisering i området.

De två befintliga förskolorna i området, Fölets förskola i söder och Almgårdens förskola i den västra delen, ligger utanför detaljplaneområdet. Förskolenämndens initiala önskan var att en utökning av någon av de befintliga förskolorna för att täcka uppkommande behov skulle utredas. Då detta inte bedömdes som möjligt behövde platserna tillskapas på annan plats.

Den yta som föreslås till förskola har flera problem som omöjliggör en nybyggnation utifrån de förutsättningar som ges. Byggrätten är alldeles för liten för att kunna inrymma en byggnad för 80 barn. **(1)**

Friytan förefaller redan i detta skede för liten för att det ska vara möjligt att uppnå 30 kvadratmeter per barn. Formen på friytan, då byggrätten är förlagd centrerat längs ena kortsidan, gör det också svårt att skapa en bra utemiljö som är överblickbar och användbar. Ytan måste i detaljplaneskedet dimensioneras så att förråd, parkering för röreslehindrade, cykelställ, miljöhus och eventuella mobilitetsåtgärder kan få plats. Det står i planbeskrivningen att parkering ska lösas i de underjordiska garagen. Det är inte helt tydligt om förskolas parkeringsbehov ska täckas av dessa parkeringar och om det är en rimlig lösning. Även om parkering för hämtning och lämning är förlagda under förskolan kan det vara en lång sträcka att gå. Det skulle också kunna uppstå behov av att anlägga parkering på det som är tänkt som friyta. En annan mycket viktig funktion som inte förmedlas vara löst är angöring för varuleveranser och avfallstransporter. Det finns exempel på förskolor där angöring inte varit löst i detaljplaneskede som resulterat i att cirka 500 kvadratmeter av friytan fått ge plats för en vändzon. Frågor som berör den slutliga friytan behöver utredas i detaljplaneskedet, att avvakta till bygglovsskede kan innebära fördröjningar och fördröjningar i tidplanen för förskolan. Förskolenämnden ställer sig också mycket frågande till varför skoltomten är markerad med SB och anser att förskoletomten enbart ska markeras med S. **(2)**

I tillägg hade en solstudie varit önskvärd då det finns risk att hela utemiljön exponeras för sol under alla soltimmar. Korsmarken begränsar då karaktären på solskydd som bör vara av permanent karaktär. Det är också begränsande att hela friytan ligger ovanpå ett underjordiskt garage. Möjligheterna att skapa naturlig skugga med hjälp av större träd går på grund av detta förlorade. **(3)**

Förskolenämnden saknar ett avsnitt i planbeskrivningen som avhandlar den föreslagna nya förskolan samt till viss del de två befintliga förskolorna som är beroenden av kommunikationsvägar som löper genom detaljplaneområdet. Förskolenämnden vill att de olika platser för en förskola som utretts inom området utreds ytterligare. Om föreslagen plats är den som är bäst lämpad behöver förskolenämnden vara med i den fortsatta planeringen. En central fråga är även hur fastighetsägaren kommer verka för att tillgodose det behov av förskoleplatser som planerade nya bostäder kommer att generera. Föreliggande detaljplaner svarar inte på denna fråga. **(4)**

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

1. *En ny förskola inom planområdet är nödvändig. Förskolans utformning har ändrats efter samrådsförslaget, detta har skett i dialog med förskoleförvaltningen. Annan lokalisering av förskolan har utretts innan samrådet och slutsatsen är att denna placering är den mest gynnsamma ur trafikbullersynpunkt samt avseende eventuell flytt av VA-ledningar. Byggrätten och området som planläggs för skola har utökats och ändrat form efter samrådet.*
2. *Utombusytan uppfyller kravet på 30 kvm per barn. Korsmarksbestämmelsen anger att 10% av utombusytan får bebyggas med komplementbyggnader. Det kommer finnas möjlighet till korttids-parkering i närheten av förskolan i markplan. Stadsbyggnadskontoret har kompletterat plankartan med en planbestämmelse, n₁ om att markparkering inte får finnas på förskolans fritytor. P-utredningen har kompletterats med förskolans behov. Angöring av leveranser har utretts vidare och kommer ske vid vändzonen. Det finns en risk att p-garaget under förskolan blir planstridig om vi inte har användningen B. Det är viktigt att garagets konstruktion även fortsättningsvis ger goda förutsättningar för vegetation på förskole- och bostadsgården. Bestämmelserna B och S på förskolans mark är även motiverad på grund av att förskolans gård kan utgöra ett komplement till bostadsgården, både i form av grönska och lekmiljö, utanför verksamhetstiden för förskolan.*
3. *En solstudie har tagits fram och visas i planbeskrivningen se kap 3.2 Konsekvenser för miljö och hälsa, Förskola/ skola. Stadsbyggnadskontoret delar förskoleförvaltningens åsikt att det är svårt att skapa möjlighet till naturlig skugga då det är en utmaning att plantera större träd uppe på en överbyggd gård. Korsmarksbestämmelsen medger komplementbebyggelse och solskydd kan därför anordnas inom område med korsmark.*
4. *Denna plats har bedömts vara mest lämplig med tanke på bland annat trafik till och från förskolan. Denna placering bedöms påverka ökad trafik inom området minst. Förskolenämnden har varit med i planarbetet efter samrådet fram till granskningen. Antalet nya förskoleplatser, 80 stycken, bedöms täcka det behov av förskoleplatser som den nya bebyggelsen ger upphov till och det bedöms mycket svårt att skapa större enbeter än så inom området.*

Servicenämnden, diarienummer SBN-2018-926-95:

Servicenämnden ställer sig positivt till detaljplanens syfte men upprepar tidigare framfört önskemål om att detaljplanen inte får inkräkta på Fölets förskolas innevarande parkeringsresurser. Under projekteringen framför de beställande nämnderna ofta önskemål om färre p-platser och mer mark/utemiljö för barnen. Ur ett barnperspektiv hade servicenämnden gärna sett att stadsbyggnadsnämndens krav på parkeringsplatser hade minskat och därmed lämnat större utrymme för att skapa mer utemiljö för barnen.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Fölets förskola och dess parkeringsplatser ligger utanför planområdet och kommer därav inte påverkas av detaljplanen.

Fritidsnämnden, diarienummer SBN-2018-926-99:

Fritidsnämnden föreslår att möjligheterna att ta sig över och under de stora gator som omgärdar området utreds och förbättras i samband med planarbetet, så att särskilt barn och unga lättare kan ta sig exempelvis mellan hem och fritidsaktiviteter.

Eventuellt bör också behovet av samlingslokaler undersökas när antalet boende ökar i området.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

I planförslaget ändras Agnesfridsvägens utformning, körbanan byggs om och det blir bredare gång- och cykelvägar vilket lämnar större utrymme för gående och cyklister. Passagemöjligheterna kommer underlättas då gatan byggs om görs mer anpassad till oskyddade trafikanter än vad den är idag. Utrymme ges också för framtida anpassningar till busstrafik kopplat till storstadspaketet.

Detaljplanen möjliggör samlingslokaler då de utgör ett bostadskomplement för användningen B bostad. Två befintliga hus har bestämmelsen e₂, högst 25% av botten- och källarvåning får användas för centrumändamål. Det finns även bestämmelsen C, centrum och K, kontor inom planområdet som möjliggör kontor och centrumverksamhet med möjlighet till samlingslokaler.

Kulturnämnden - Malmö Muséer, diarienummer SBN-2018-926-108:

Ärendet

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 mm behöver diskuteras och ges utrymme samt göra skillnad i det som staden planerar.

Offentlig utsmyckning, samt rekommendation om 1% regel kan med fördel prövas och införlivas i planförslaget. I planförslaget finns även en avsaknad av kulturperspektiv trots att en samhällskonsekvensbedömning finns beskriven. Stadens ambition kring kultur anges i Kulturstrategin som är ett kommunövergripande strategidokument vilket med fördel bör användas och hänvisas till i det fortsatta planarbetet.

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.

Kulturmiljö

Det går inte att göra en väl underbyggd bedömning av planförslagets påverkan på områdets kulturmiljövärden innan den förundersökning av områdets kvalitéer och karaktärer som anges i planbeskrivningen s. 16 (under rubriken Kulturmiljö och arkeologi) är genomförd och presenterad. Det innebär att kommentarer av planförslaget lämnas först i granskningskedet.

Detta är inte optimalt men en konsekvens av att förundersökningen genomförs så sent i planprocessen. Vad gäller arkeologi ska arkeologisk undersökning genomföras för de delar av planområdet som berörs av fornlämningen Västra Skrävlinge 13:1 (Västra Skrävlinges historiska bytomt) i den mån ytorna inte redan tidigare är arkeologiskt undersökta och fornlämningen borttagen.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Stadsbyggnadskontoret har inte möjlighet att reglera 1% offentlig utsmyckning inom planområdet. Planförslaget har bearbetats efter samrådet med hänsyn till kulturmiljöutredningen Tyréns har tagit fram och de synpunkter Kulturmiljöförvaltningen framfört med anledning av utredningen efter samrådet. Planbeskrivningen har kompletterats avseende kulturmiljön utefter Tyréns antikvariska konsekvensbeskrivning och kulturmiljöunderlag. För att skydda värdefulla karaktärsdrag på befintlig bebyggelse har en varsambetsbestämmelse införts i detaljplanen. Planbestämmelsens lydelse är:

k₁: Kulturbistoriskt värdefull byggnad som ska bibehållas till sin ursprungliga karaktär avseende utformning, kulör och material. De karaktärsdrag som angivits i planbeskrivningen under rubriken Värdefulla karaktärsdrag ska tas tillvara vid ändring.

VA Syd – avfall, diarienummer SBN-2018-926-101:

VA SYD ser positivt på att detaljplanen tillåter underjordiska behållare, UWS, på korsmark och att det i planbeskrivningen anges att det enligt förslaget ska placeras underjordiska avfallsbehållare i området. Placeringen av UWS:erna framgår inte av förslaget, men VA SYD har tagit del av en studie som FOJAB/Akelius sammanställt 2019, där UWS:ernas antal och placering är utredd. Underjordisk behållare är ett yt- och volymeffektivt avfallssystem, men det är viktigt att UWS:erna dimensioneras så att kapaciteten blir tillräcklig, och att de placeras så att angöring med tömningsfordon kan ske på ett säkert sätt. Backning inne i området får inte förekomma, vilket är särskilt viktigt i anslutning till den planerade förskolan. Placering och dimensionering av UWS:erna får studeras vidare i den fortsatta planeringsprocessen. I VA SYDs guide ”När du planerar för underjordiska insamlingssystem för avfallshandling” finns riktlinjer och information rörande UWS.

Avfallslösningen för radhusen i söder är inte redovisad i planförslaget. Standardavfallshandling för villor och radhus är två fyrfackskärl på vardera 370 liter, med full sortering på varje tomt. VA SYD är positiva till en lösning med gemensamma miljöhus eller UWS för de aktuella radhusen, eftersom det skulle spara tomtyta och innebära minimering av tung trafik. Oavsett om en lösning med fyrfackskärl eller gemensamma miljöhus eller UWS tillämpas, måste utrymme avsättas för avfallshandlingen i detaljplanen vid den fortsatta planeringen av området.

Vid planering av avfallsutrymmen är det viktigt att de dimensioneras för fullständig sortering, men också att utrymmena utformas så att de är tillgängliga och attraktiva. Det råder för närvarande en viss osäkerhet kring vad den nya förordningen om producentansvar för förpackningar i praktiken kommer att innebära när det gäller krav på avfallshandlingen vid planering av nya och befintliga områden. Bostadsnära insamling är huvudalternativet i den nya lagstiftningen, men kvartersnära insamling kan under vissa omständigheter godkännas.

I VA SYDs guide ”Gör rum för miljön” finns riktlinjer och vägledning för utformningen av avfallshandlingen.

VA SYD vill också peka på möjligheten att i området göra plats för funktioner för återanvändning/återbruk och andra cirkulära lösningar för att minska inflödet av avfall.

VA SYD Avfall ser fram emot att fortsätta den dialog som inletts med stadsbyggnadskontoret.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Backrörelser i området är inte nödvändigt. I området finns tre vändzoner, en i den södra delen av planområdet, vid Almgårdsgatan, och en mitt i planområdet, vid Almgårdens förskola och en tredje vid hus L i avslutning till UWS:erna. Vid den sistnämnda vändplatsen utgör en kortare backrörelse en del av lösningen. Vändzonerna är dimensionerade för tömningsfordon. Fastighetsägaren kommer köra ut av-

fallskärl till en punkt där tömningsfordonet kan hämta upp avfallet. BoKloks avfallslösning är utformad så att varje radbus får två fyrfackskärl. Sopskärlen föreslås vara i nära anslutning till radhusen, grupperade om antingen 4 eller 6 sopskärl per yta. I planbeskrivningen finns en illustrationsplan, figur 20, där sopskärlen är redovisade. Det finns också utrymme för att komplettera med fler sopskärl i framtiden.

VA Syd – vatten och avlopp, diarienummer SBN-2018-926-109:

I takt med att städerna förtätas, samtidigt som klimatförändringarna gör att kraftiga nederbördstillfällen kommer att komma oftare, är det viktigt att alla i samhället hjälps åt att ta hand om dagvatten för att förhindra översvämningar. Därför är det positivt att detaljplanen, via en dagvattenutredning, visar tydliga förslag på hantering av dagvatten på kvartersmark. På så sätt kan fastighetsägarna också ta sitt ansvar. Det gäller bara att se till att arbeta in förslagen på lösningar i detaljplanen och att åtgärderna faktiskt genomförs som planerat. En möjlighet kan vara att inkludera dagvattenhanteringen i ett exploateringsavtal. Andra saker man kan göra är att skriva ut dagvatten i plankartan där t.ex. dammar planeras. Det går även att minimera hårdgöringsgraden för att kunna infiltrera dagvatten, där så är möjligt. VA SYD samarbetar gärna för att hitta lämpliga ställen och sätt att hantera dagvattnet.

Enligt dagvattenutredningen finns redan idag risk för översvämning av dagvatten på den mark där en av byggrätterna planeras. Det gäller radhusen i sydväst. Se över lämpligheten i denna byggrättsplanering alternativt hur husen ska skyddas. **(1)**

Observera att dagvattenutredningen bara gäller Akelius fastighet. Hantering av dagvatten för BoKloks fastighet måste också lösas. Det står i planbeskrivningen att grönytefaktor ska införas men det finns inte utsatt på plankartan. VASYD ser positivt på att grönytefaktor används. **(2)**

Under Konsekvenser – Vattenkvalitet i Planbeskrivningen, s.18, står att dagvatten kommer att ansluta till VA SYDs ledning som går genom området. Det kan säkert bli så men dagvatten kan också komma att anslutas till andra ledningar i närheten. Det beror på marknivåer och markens lutning.

I samma stycke som ovan står att miljö kvalitetsnormerna för vatten inte bedöms påverkas eftersom planen inte möjliggör för farlig eller störande verksamhet. Miljö kvalitetsnormerna kan påverkas på andra sätt. Det är lämpligt att justera texten om miljö kvalitetsnormerna för vatten. **(3)**

Gällande planbeskrivningen och Tekniska genomförandefrågor: VA SYD har inte för avsikt att utöka mängden brandposter inom området då exploateringen ligger på privat mark och det finns befintliga brandposter i det allmänna vattenledningsnätet runt planområdet. **(4)**

I övrigt har VA SYD inget att erinra mot planen.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

1. Inom planområdet finns goda möjligheter till hantering av dagvatten på kvartersmark, men det är inte en förutsättning att hanteringen sker just på kvartersmark. Radhusen regleras så att färdigt golv ska vara över översvämningsnivån vid skyfall. Radhuset i sydväst har kompletterats med planbestämmelsen f₂, källare får inte finnas.
2. En dagvattenutredning har tagits fram för BoKloks område, del av Rosengård 131:49, efter samrådet och planhandlingarna har kompletterats utifrån denna. Grönytefaktor har införts på plankartan.
3. Texten om anslutningen till dagvattenledning och miljö kvalitetsnormen för vatten är justerad.
4. Fastighetsägaren har informerats om detta.

Räddningstjänsten Syd, diarienummer SBN-2018-926-97:

Riskhänsyn

Inget att erinra.

Brandvattenförsörjning

Ytterligare brandposter behövs i området. Flödet i brandposterna ska dimensioneras enligt VAV P-83. Avståndet mellan brandpost och uppställningsplats för släckbil får inte överstiga 75 meter. Uppställningsplatsen får vara placerad maximalt 50 meter från byggnadens angreppspunkt (normalt entrén). **(1)**

Insatstid

Området ligger inom normal insatstid (10 min). Texten under 4.2. *Tekniska genomförande frågor* kring att insatstiden för räddningstjänsten överstiger 10 minuter kan därför ändras. **(2)**

Räddningstjänstens tillgänglighet

Räddningstjänstens stegutrustning kan utgöra alternativ utrymningsväg upp till 23 meters höjd (motsvarar ofta 8 våningar). De befintliga husens utrymningsstrategi måste utredas och tydliggöras för räddningstjänsten för att säkerställa att det inte står i konflikt med planerna för området.

Räddningstjänsten vill flagga för att underjordiska garage sällan uppfyller de krav på bärlast som behövs för att räddningstjänstens höjdfordon ska kunna ställa upp samt köra på marken ovanpå. Detta är viktigt att ha i åtanke vid planering av utrymningsstrategier för de olika byggnaderna.

Några av de befintliga husen är dimensionerade för utrymning med hjälp av räddningstjänstens bärbara stegar. Det är viktigt att de befintliga uppställningsplatserna för bärbara stegar inte påverkas av nybyggnationerna. **(3)**

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

1. Fastighetsägaren har fått information om att fyra nya brandposter är nödvändiga inom kvartersmark. Texten om brandposter har lagts in i planbeskrivningen.
2. Texten om insatstid har justerats i planbeskrivningen i kap 4.2 tekniska genomförande frågor.
3. Det framgår av PM Brand 2020-08-26 – redovisning av grundläggande brandtekniska förutsättning, Almgården 4, att förutsättningar finns för att klara brandutrymning för den nya bebyggelsen utan att vara i konflikt med förutsättningarna att utrymma befintlig bebyggelse. Planförslaget innebär att nya vägar byggs i och med att ny bebyggelse tillåts. Det i sin tur kan innebära förbättringar för räddningstjänstens framkomlighet inom planområdet.

Kommunekologen, Malmö Stad diarienummer SBN-2018-926-72:

I södra delen av planområdet, på fastigheten Rosengård 131:49 planeras bostäder på den mark som nu är utpekad som park. Längs Rosengårdsvägen, som sträcker sig utmed södra kanten av fastigheten går dessutom ett av Malmö grönstråk. Grönstråken ska enligt gällande översiktsplan innehålla grönska som ger stråken en sammanhållen struktur och grön identitet.

Det är en svår balansgång att förtäta staden samtidigt som de gröna värdena bevaras, och därför är det av yttersta vikt att grönytorna i den förtätade staden utvecklas för att fylla många funktioner; såväl rekreativa som biologiska.

Den utpekade parken består främst av kortklippta gräsmattor, men i området finns även ett par uppväxta träd. Uppväxta träd finns även längs med Agnesfridsvägen och vid planområdets norra gräns.

Träden hyser ofta ett stort antal arter och förser t.ex. fåglar, fladdermöss och insekter med föda och boplats, i synnerhet äldre, grova träd. Det är ett brott mot artskyddsförordningen att skada livsmiljöer för en art som är upptagen där. Om det misstänks att det exempelvis bor fladdermöss eller fåglar i träden så kan en fällning kräva dispens från artskyddsförordningen. Även om nyplanteringar av träd välkomnas tar de lång tid innan de kan få lika höga värden som de redan uppväxta träden, och nyttan av de nya träden kan därför inte täcka en eventuell förlust av de gamla.

Översiktsplanen beskriver att stor restriktivitet ska gälla för att ta parkmark och andra gröna miljöer i anspråk för andra intressen. Dessutom ska balanseringsprincipens fyra steg undvika, minimera, kompensera inom området och ersätta på annan plats ska tillämpas vid all planering och exploatering.

På grund av ovanstående behövs en trädinventering, där trädslag, stamdiameter, naturvärden och riskklass utreds. Visar det sig att träden är grova och har betydande naturvärden bör en värdering av träden enligt Alnarpsmodellen och en utredning om de värdefulla träden kan flyttas istället för att ersättas göras. **(1)**

Tillförordnad kommunekolog föreslår att den nya bebyggelsen i hela planområdet i görligaste mån anpassas så att trädgång undviks, samt att grönstråket längs med Rosengårdsgatan inte bara värnas utan också förstärks genom såväl trädplantering som utveckling av gräsytor i en bred remsa runt träden. Detta så att grönskan inte bara blir ett visuellt stråk, utan även kan fungera som gröna rum och en funktionell spridningskorridor. **(2)**

I planförslaget nämns upprustning av gården med förbättrad kvalitet på grönytorna som möjligt resultat. Det är mycket viktigt att dessa åtgärder genomförs med de biologiska värdena i åtanke. Detta är särskilt viktigt där marknivån ändras för att göra plats för underjordiska garage, då jordlager och flora här anläggs från grunden. Görs detta på ett klokt sätt med plantering och insädd av inhemska träd, buskar och torrängsväxter, kan de nuvarande gröna värdena inne på gårdarna och längs Agnesfridsvägen i viss utsträckning kompenseras. **(3)**

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

- 1) *Grönområdet tas i anspråk men stadsbyggnadskontoret anser att funktionen grön kopplingen finns kvar med tanke på grönstråkets bredd. Det finns en allé söder om planområdet, söder om Rosengårdsvägen som omfattas av biotopskyddet. Slänten direkt norr om planområdet ingår inte i planområdet men är fortsättningsvis allmän platsmark. Korridoren av allmän platsmark fram till plan-*

områdets gräns är på det bredaste stället, närmast gång och cykeltunneln, ca 20 meter brett, inkluderad släntens bredd söder om Rosengårdsvägen. Se plankartan. Slänten minskar sedan i bredd fram till planområdets västra delen, till ca totalt 10 meter med Rosengårdsvägen inräknat.

Parkmark på fastigheten Rosengård 131:49 föreslås i detta planförslag att bli kvartersmark. Fastighets- och gatukontoret som äger marken har fått information om att de i exploateringsavtalet ska lägga in information om kompensationsåtgärder om att träd bör återplanteras förslagsvis i Ögårdsparken i takt med att bebyggelse av radhus sker på marken.

En trädinventering har tagits fram på Akelius fastighet, se planbeskrivningen kap 3.2 Konsekvenser för miljö och hälsa, Grönstruktur, naturmiljö och park. Den visar att det inte finns några större träd ut längs med Agnesfridsvägen. Fastighetsägaren har informerats angående artskyddsförordningen och beträffande rödlistade arter. När planen fick planuppdrag gjordes bedömningen att det var lämpligt att pröva en ny markanvändning på fastighet Rosengård 131:49, idag planlagd som park. Det planeras för radhus och hela ytan kommer inte att hårdgöras helt och hållet, radhusen kommer ha trädgårdar etc. På fastigheten Rosengård 131:49 bedöms det inte finnas några större träd att ta hänsyn till. Fastighets- och gatukontoret kan i exploateringsavtalet skriva in att kompensationsåtgärder ska ske i Ögårdsparken i samband med att ny bebyggelse planeras på Rosengård 131:49.

- 2) Fastighets- och gatukontoret har informerats om att de i exploateringsavtalet ska styra var gröna kompensationsåtgärder ska se när det byggs på kommunal mark, förslagsvis gällande återplantering av träd i Ögårdsparken eller i den norra slänten i takt med att bebyggelse av radhus sker på marken. Det bör planteras inhemska arter om det är möjligt.
- 3) Planförslaget intention är att det inte blir någon utbyggnad av den norra delen av det underjordiska parkeringsgaraget där det idag finns en nedsänkt markparkering. Detta skulle i så fall inte innebära någon stor höjning av marknivån. Planförslaget planerar istället för att anlägga en bostadsgård direkt på marken vilket bedöms ge goda förutsättningar för gröna kvalitéer och kan kompensera de grönytor som kommer försvinna längs med exempelvis Agnesfridsvägen. Detaljplanen möjliggör dock utbyggnad av det norra parkeringsgaraget men tillåter inte markparkering. Fastighetsägaren har informerats om att åtgärder på gårdarna genomförs med de biologiska värdena i åtanke, kalkgrus skulle kunna användas för att minska massornas tyngd över de överbyggda garagen.

Region Skåne - regionala utvecklingsnämnden, diarienummer SBN-2018-926-104:

Utifrån det regionala utvecklingsansvaret ser Region Skåne positivt på att Malmö stad väljer att förtäta i befintlig bebyggelse med goda kollektivtrafikförbindelser. Det är en viktig förutsättning för en hållbar och effektiv markanvändning. Det är även positivt att Malmö stad i planförslaget valt en förtätning som skapar varierad bebyggelse och fler boendetyper inom planområdet. En åtgärd som stämmer väl överens med ambitionerna i *Strategier för det flerkärniga Skåne*. Där lyfter Region Skåne betydelsen av blandade boendeformer för att skapa attraktiva och goda boendemiljöer som tillåter nya möten och samspel. Planbeskrivningens intention avseende gårdsrummen och förbättrade kopplingar mellan husen är lovvärda. I den regionala utvecklingsstrategin *Det öppna Skåne 2030* lyfts tillgången till grönytor, vatten och natur för hållbara och attraktiva livsmiljöer. Region Skåne vill betona att förtätning på grönområden ställer stora krav på planering och genomförande. Det är viktigt att säkerställa att både boende i stadsdelen och andra som vistas i planområdet har tillgång till gröna värden av tillräcklig kvalitet och omfattning.

I dagsläget har Region Skåne två busshållplatser i anslutning till planområdet. Linje 33 som trafikerar Agnesfridsvägen ingår i storstadspaketet och översyn av gatan utifrån busstrafiken bör beaktas i planarbetet. Region Skåne vill även säkerställa att efterföljande planering vid ombyggnation av cykelbanor ser till att hållplats och cykelbana inte kommer i konflikt med varandra. Region Skåne arbetar aktivt med en förflyttning från bil till gång-, cykel- och kollektivtrafik och ser därför gärna cykelparkering intill hållplatserna som ett led i detta arbete. Slutligen vill Region Skåne informera om att förbättrad kollektivtrafik längs Agnesfridsvägen planeras i samband med att travet omvandlas till bostäder.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Fastighets- och gatukontoret har informerats om de frågor som Region Skåne bevakar vid ombyggnation av gator och vid utbyggnation av kollektivtrafik. Fastighets och gatukontoret har informerats om att de i exploateringsavtalet ska styra var gröna kompensationsåtgärder ska se när det byggs på kommunal mark, förslagsvis gällande återplantering av träd i Ögårdsparken.

Övriga remissinstanser

Malmö Airport, diarienummer SBN-2018-926-50:

Malmö Airport har inget att erinra mot förslag till detaljplan dp 5636 Almgården 4 m.fl.

Luftfartsverket, diarienummer SBN-2018-926-61:

Luftfartsverket 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.

Trafikverket diarienummer SBN-2018-926-80:

Inga synpunkter.

PostNord diarienummer SBN-2018-926-93:

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor/radhus och verksamhetsområden placeras postlådan i en lädsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsförbättringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation. En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Fastighetsägarna har informerats om PostNords synpunkter. Frågor om posthantering hanteras inte i detaljplanen utan i samband med genomförandet av planens bebyggelse.

Tele 2 AB diarienummer SBN-2018-926-47:

Tele2 har befintlig kanalisation med optokabel i södra delen av området som kommer att behöva flyttas om området söder om Almgårdsgatan skall bebyggas. Tele2 förutsätter att exploatör bekostar alla erforderliga arbeten med flytt av kanalisation och optokabel. Viktigt att kommunen kallar till ledningssamordning i god tid innan några arbeten påbörjas inom området, samt att exploatör begär utsättning av befintliga ledningar via www.ledningskol-len.se

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Information om att Tele 2 har befintlig kanalisation med optokabel i södra delen av planområdet har lagts till i planbeskrivningen i kap 5 planeringsförutsättningar, teknisk försörjning. I planbeskrivningen står i kap 3.3 ekonomiska konsekvenser, exploateringsavtal att alla kostnader för nödvändiga flyttningar av ledningar ska bäras av exploatören.

Segeåns Vattendragsförbund diarienummer SBN-2018-926-64:

Stora arealer grönytor kommer att bebyggas. Dagvattenhanteringen beskrivs på ett otydligt sätt där man säger att det ska anslutas till befintligt ledningsnät. Det framgår inget om att rena dagvattnet inom området och att ha nya recipienter på vägen innan de släpps till huvudrecipienten. Den enda recipienten som nämns är en idag befintlig dagvattendamm som ska bli kvar men den kan knappast klara den ökande dimensioneringen av dagvatten som kan uppkomma till följd av nya hårdgjorda ytor och kombinationen med skyfall.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Text om dagvattenhantering och vattenkvalitet har förtydligats i planbeskrivningen, se kap 3.2 Konsekvenser för miljö och hälsa, Vattenkvalitet och Dagvatten och Skyfall.

E.ON Energidistribution, diarienummer SBN-2018-926-92:

Efter att ha tagit del av rubricerad handling får vi meddela att E.ON Energidistribution inte har några synpunkter eller invändningar.

E.ON Energilösningar AB (Värme), diarienummer SBN-2018-926-40:

EVS har fjärrvärmeledning som ligger inom planområdet, se bifogad skiss. EVS ledningsansvarig är Harald Svensson, harald.svensson@eon.se tfn 0727-402390.

För att undvika skada på person och egendom är det viktigt att arbete i närheten av ledning utförs enligt EVS grävningsbestämmelser. I bestämmelsen framgår att byggnader eller fasta anordningar får inte placeras närmare än 2 m från fjärrvärme- fjärrkylaledningar. EVS förutsätter att exploatören skaffar sig kunskap om dessa bestämmelser innan sådant arbete påbörjas.

Vid ombyggnaderna finns det risk för att ledningen utsätts för belastningar (typ kör- och punktlast) som de inte är dimensionerade för. Skulle det till följd av genomförandet av detaljplanen bli aktuellt att utföra åtgärder på ledningarna vill EVS bli kontaktad i god tid. EVS förutsätter att exploatören står för samtliga kostnader. Detta ska framgå i planhandlingen.

Med hänsyn till ovanstående synpunkter har EVS inget att erinra och ser fram emot att ansluta nya fastigheter till fjärrvärmenätet.



Stadsbyggnadskontorets kommentar:

U- området i västra delen av planområdet har smalnats av något i samråd E.ON Energilösningar AB Värme. Stadsbyggnadskontoret har informerat fastighetsägaren om detta.

Weum Gas AB, diarienummer SBN-2018-926-41:

Weum Gas har inga ledningar eller anläggningar inom det berörda planområdet och därmed inget att erinra i rubricerad detaljplan.

Försvarmakten, diarienummer SBN-2018-926-66:

Inget att erinra.

Hyresgästföreningen Malmö öster, diarienummer SBN-2018-926-85:

Hyresgästföreningen är i grunden positiva till byggandet av fler bostäder, men vi ställer oss starkt frågande till detaljplanen eftersom vi ser flera riskfaktorer i denna detaljplan.

In- och utfarter

I dagsläget finns två in- och utfarter på området. Då Agnesfridsvägen är väldigt hårt trafikerad vid vissa tidpunkter är det mycket svårt att köra ut från området. Enligt detaljplanen kommer inte antalet att utökas vilket innebär att det kommer bli ännu svårare att ta sig ut ur området då trafiken inifrån området även ökar. En ytterligare risk som vi ser med detta är att räddningstjänstens möjligheter till insatser därmed minskar och försvåras. **(1)**

Hissar och trappor i påbyggnaden

Alla hissar och trappor borde förlängas till loftgångarna på befintliga hus till av säkerhetsskäl, exempelvis vid brand. **(2)**

Tvättmöjligheter

Då inga nya tvättstugor kommer att byggas så blir belastningen på befintliga tvättstugorna större, vilket är en försämring för de boende på området. Många boende har behov av att utnyttja torkskåpen i tvättstugorna redan i dagsläget. **(3)**

Förskola

Då det byggs en ny förskola mitt i området behöver man ta hänsyn till parkering för lämning och hämtning. I dagsläget är det snålt med platser till den befintliga förskolan och med ännu en förskola med 80 barn ser vi att det inte kommer att fungera med ytorna som finns idag. Placeringen av förskolan mitt i området innebär också mer trafik och avgaser i området med lämning, hämtning, varuleveranser med mera. (4)

Marklägenheter och ljusinsläpp

Vi ser att marklägenheterna som kommer att byggas inne på gårdarna kommer att ge dåligt dagsljus för de boende i trappa 89–91, 93–95, 97–99 samt 45–47. Marklägenheter och dagis mellan befintliga hus kommer att utgöra en stor del av den allmänna yta och grönska som finns på området idag, vilket blir en försämring för de nuvarande boende. Vidare ser vi en risk då husen längs Agnesfridsvägen i detaljplanens nuvarande form kommer att upplevas som en mur mot de befintliga husen med en höjd mellan 20–31 meter. Befintliga hus är i dagsläget 18 meter höga. Ett minskat ljusinsläpp i både lägenheter och på balkonger kan inverka negativt på de boendes hälsa och välmående. (5)

Buller, trafik och avgaser

Det planeras en ny garageutfart på den södra gården som kommer att innebära att trafiken kommer att gå mellan hus M och ett nybyggt hus. De aktuella husen är 23 respektive 24 meter höga. Buller och avgaser kommer därmed att studsas mellan husen. Vi önskar att det görs en konsekvensutredning på luftkvaliteten i området med den ökade trafiken där man tar hänsyn till lämning och hämtning samt leveranser till områdets förskolor, samt till buller och vibrationer som uppstår från trafiken som går mellan befintliga och nybyggda hus längst Agnesfridsvägen. Vi vill även att man tar hänsyn till den ökande belastningen på Agnesfridsvägen när MKB skall bygga 3500 nya lägenheter vid Jägersro. (6)

Slutligen vill vi framföra att ett initiativ till medborgardialog genom ett stormöte alternativt anpassad större dialog mellan boende, representanter för de aktuella entreprenörerna och stadsbyggnadskontoret, skulle ge de boende större förståelse och inflytande. En modell i rätt skala på lämplig tillgänglig plats, skulle kunna möjliggöra en mer demokratisk dialog om de boende i samband med detta får lov att lämna in synpunkter. (7)

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

1. *Utförda beräkningar visar att korsningspunkterna klarar belastningen även efter utbyggnation av planområdet. Antalet in-och utfarter kommer inte öka i och med planförslaget. Malmö stad planerar att omgestalta Agnesfridsvägen i syfte att skapa en mer stadsmässig gata. Agnesfridsvägens totala bredd ändras från dryga 20 meter till 28 meter. En gångväg och en dubbelriktad cykelväg anläggs på vägens västra respektive östra sida. Mellan cykelvägen och körbanan för motorfordon ges plats för en planteringszon. De tillkommande bostäderna och verksamheterna bedöms ge upphov till ca 1100 nya fordonsrörelser per dygn. Trots det visar genomförda övergripande trafikanalyser att trafiken inte kommer att öka på Agnesfridsvägen till år 2030 (då Almgården beräknas vara fullt utbyggt) jämfört med idag. I Malmö använder vi oss av målstyrda prognoser, vilket innebär att vi planerar staden och gator efter vilka mål som är politiskt beslutade gällande färdmedelsfördelning för motorfordon, kollektivtrafik, cykel och gång. Detaljplanen för Almgården 4 (samt kommande detaljplaner i området) kommer ge upphov till fler resor, men fler förväntas resa med kollektivtrafik, cykel eller gå till fots.*

Framtagna beräkningar visar att korsningspunkterna klarar belastningen även efter utbyggnad av området. Inga framkomlighetsåtgärder för fordonstrafik bedöms därför vara nödvändiga i korsningen på grund av förtätning i Almgården 4. Detaljplan för området möjliggör dock åtgärder om behov för förbättrad framkomlighet för fordonstrafik uppkommer i framtiden. Fastighets- och gatukontoret planerar att bygga om Agnesfridsvägen om ca 10 år och i samband med ombyggnaden

kommer nämnda korsningar mest troligt att regleras med trafiksignaler. Räddningstjänsten har inte uttryckt oro för att de inte ska klara insatstiden på 10 minuter.

- 2. Loftgångar är inte längre aktuellt i granskningsförslaget på grund av kulturmiljöskalet.*
- 3. Stadsbyggnadskontoret kan inte bekräfta om uppgifterna stämmer men fastighetsägaren har informerats om denna synpunkt från hyresgästföreningen. Tvättstuga regleras inte i detaljplan men trycket på befintliga tvättstugor väntas inte öka då de nya husen förväntas få egna tvättmöjligheter inom respektive bostad.*
- 4. Denna placering av förskola har bedömts vara mest fördelaktigt ur trafiksynpunkt då trafik inte behöver ledas så långt in i bostadsområdet Almgården. Antalet p-platser är begränsat till att endast nödvändig besöksparkering ska se i markplan, dit räknas fordon som stannar tillfälligt för hämtning och lämning. På befintlig markparkeringsplats ges en byggrätt för flerbostadsbus och befintlig markparkering norr om den föreslagna nya förskolan är i planförslaget inte tillåten. Antalet p-platser för markparkering för de boende kommer alltså minska i denna del av planområdet. Befintligt parkeringsgarage är inte fullt utnyttjat och kan nyttjas för boendeparkering.*
- 5. En dagsljusutredning har tagits fram, resultatet presenteras kap 3.2 Konsekvenser för miljö och hälsa, dagsljus i planbeskrivningen.*
- 6. Det har bedömts vara lämpligt att förtäta inom bostadsområdet. Förtätningen medför att nya gator behövs för att tillgodose tillgängligheten inom planområdet. Det har inte bedömts vara nödvändigt att utreda buller, vibrationer och luftföroreningar inom planområdet. Den ökade belastningen på Agnesfridsvägen ingår i bullerutredningen. Framtagna beräkningar visar att korsningspunkterna klarar belastningen även efter utbyggnad av området. Detta beror till stor del på att trafikökningen på Agnesfridsvägen inte bedöms vara högre år 2030 samt att trafikmängderna in och ut från Almgården är relativt små, både för befintlig bebyggelse idag och för befintlig och ny bebyggelse år 2030. Hastigheten bedöms minska när Agnesfridsvägen byggs om, därav kan luftkvaliteten försämrats något i framtiden när bilar kör saktare och eventuellt tvingas stå på omgång.*
- 7. På grund av restriktioner till följd av Covid-19 (coronavirus) kunde inte planerade samrådsmöten hållas, dessa ersattes med två telefonmöten. I samband med granskningen av detaljplanen kommer två digitala möten att hållas där planförslaget kommer redogöras och det kommer finnas möjlighet att ställa frågor. En fysisk modell i rätt skala av samrådsförslaget, plankarta och planbeskrivning fanns utställd i en offentlig lokal, på Rosengårds bibliotek mellan den 2 april – 15 maj 2019.*

Sakägare enligt fastighetsförteckning

Ägarna på Piskan 5, diarienummer SBN-2018-926-78:

Ägarna på Piskan 6, diarienummer SBN-2018-926-76:

Ägaren av Piskan 7, diarienummer SBN-2018-926-87:

Ägaren av Piskan 8, diarienummer SBN-2018-926-94:

Ägarna på Piskan 10, diarienummer SBN-2018-926-79:

Med anledning av den utlysta tiden för samråd avseende till detaljplan DP5636 invänder vi mot detaljplanearbetet samt motsätter oss beslut enligt de underlag som föreligger med anledning av fyra punkter litsade nedan.

1. Samspel mot omgivningen mot villaområdet

I gällande detaljplan PI880, antagen 1969 finns skrivningen om Almgården och samspel med omgivningen mot villaområdet speciellt beskrivet enligt nedan:

Länsarkitekt har i sitt yttrande över planförslaget b. la. anført: ”Mellan den föreslagna femvåningsbygganden väster om Agnesfridsvägen och villabebyggelsen öster om denna väg har föreslagits ett fritt område om ca 80 meters bredd. För erhållande av en god helhetsbild torde det enligt länsarkitektens mening vara väsentligt, att större delen av detta område planteras med trädgrupper, så att övergången mellan höghusbebyggelsen och det nyuppförda villaområdet mildras.”

I det nya förslaget till detaljplan DP5636 saknas helt konsekvensbeskrivning och utredning om hur helhetsbilden mellan den befintliga höghusbebyggelsen, den planerade tillkommande höghusbebyggelsen samt villaområdet kommer att uppfattas. Vi begär att planarbetet skall göras om genom att sådan utredning genomförs samt vidare att konsekvenserna beaktas och tas med i beslutsunderlaget innan vidare beslut i planfrågan fattas. **(1)**

2. Trafikbullersituationen

Bebyggelse i kvarteret Piskan, i vilken vår fastighet är belägen, är utsatt för kraftiga störningar från trafikbuller. I den bullerutredning som genomförs av Sweco, daterad 2019-05-15 med uppdragsnummer 13007911, är trafikbullersituationen utsedd för den planerade nybyggnationen men ingen utredning har genomförts för trafikbullersituationen i kvarteret. Piskan samt övriga intilliggande bebyggelsen i villaområdet öster om Agnesfridsvägen. Det är rimligt att anta att trafikbullersituationen kraftigt försämras i hela kvarteret Piskan samt att ökade ljudtrycksnivåer i intervallet +3 dB(A) till + 6dB(A) kan förvärras enbart av reflektionen från den planerade bebyggelsen. Sannolikt innebär denna ökade ljudtrycksnivå att gränsvärden för uteplatser och sovrum i kvarteret Piskan överskrids. Med anledning av avsaknad av trafikbullerutredning som tar hänsyn till förhållanden i kvarteret Piskan och intilliggande bebyggelse i villaområdet öster om Agnesfridsvägen begär vi att planarbetet skall göras om genom att sådan trafikbullerutredning genomförs samt vidare att konsekvenserna beaktas och tas med i beslutsunderlaget innan vidare beslut i planfrågan fattas. **(2)**

3. Insyn i villaträdgårdar i kvarteret Piskan

Det finns ingen utredning om insyn i villaträdgårdar och sovrum i kvarteret Piskan. I det fall det uppförs byggnader omedelbart väster om Agnesfridsvägen bör fönster inte tillåts på den östra fasaden i de planerade nya byggnaderna begär vi att planarbetet skall göras om genom att sådan utredning genomförs samt vidare att konsekvenserna beaktas och tas med i beslutsunderlaget innan vidare beslut i planfrågan fattas. **(3)**

4. Minska solinstrålning till villaträdgårdar och rum i söder och väster i kvarteret Piskan

Det finns ingen utredning om maximal tillåten byggnadshöjd där hänsyn tas till solvinkel över de olika årstiderna samt hur tillgången till solljus i kvarteret Piskan genomförs samt vidare att konsekvenserna beaktas och tagits med i beslutsunderlaget innan vidare beslut i planfrågan fattas. **(4)**

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

- 1. Hänsyn till villorna har tagits med vid utformningen av de nya flerbostadshusen på andra sidan Agnesfridsvägen gällande höjd, skuggning och insyn. De nya flerbostadshusen har sadeltak precis som villorna och bryter av mot utformningen av befintliga hus i Almgården. Det togs fram en perspektivskiss och en fysisk modell till samrådet för att visa hur de nya husen möter de befintliga villorna öster om Agnesfridsvägen.*

2. *Den nya bebyggelsen ger upphov till en ytterst liten ökning av ljudnivån vid fasad för villorna på andra sidan Agnesfridsvägen. Denna ökning bedöms inte vara omfattande för de boende, se planbeskrivningen kap 3.2 Konsekvenser för miljö och hälsa, omgivningsbuller, trafikbuller. Detaljplanen har säkerställt att bullersituationen är inom rimliga nivåer för ny bebyggelse. Trafiken på Agnesfridsvägen kommer sannolikt inte att öka pga utbyggd kollektivtrafik. Akelius kommer sälja av en remsa med kvartersmark på Almgården 4 längs med Agnesfridsvägen, ca 8 meter bred. Denna mark kommer att bli allmän platsmark i samband med att detaljplanen antas.*
3. *Det blir ökad insyn till de befintliga villorna jämfört med hur det är idag när de nya husen byggs. Vid förtätning av bostadsområden kan det bli en effekt. Stadsbyggnadskontoret bedömer att det är lämpligt att förtäta längs med Agnesfridsvägen. Placering av den nya bebyggelsen flyttas längre västerut än dagens fastighetsgräns. En ny trädrad längs Agnesfridsvägens västra sida bidrar också till att avskärma ny bebyggelsen mot villaträdgårdarna. I översiktsplanen för Malmö stad (antagen 2018) är en övergripande strategi att Malmö ska växa inåt, innanför Yttre Ringvägen. Resurser ska sparas genom att bygga staden tätare. Den täta staden ska vara flexibel och yteffektiv. Nybyggnation ska i första hand ske i kantzoner, längs breda gaturum och i anslutning till centrumfunktioner. Den ofta påtagligt grönskande miljön kan utvecklas med hänsyn till kvalitet och ökad tillgänglighet. Förtätning längs med Agnesfridsvägen är i linje med Översiktsplanens inriktning.*
4. *Det har tagits fram en solstudie som redovisas i planbeskrivningen kap 3.2 Konsekvenser för miljö och hälsa, dagsljus. Den visar att trädgårdarna kommer skuggas efter kl 16.00 under höst- och vårdagjämning men inte villorna i sig.*

Ägarna till Piskan 1, diarienummer SBN-2018-926-75:

Jag, ägare till Piskan 1, motsätter mig föreslagen detaljplan för fastigheten Almgården 4.

Jag anser att den ”prickade” mark, som idag finns längs Agnesfridsvägen, inte ska ändras från mark som inte får bebyggas till byggbar mark och att man där uppför flerbostadshus. Det skulle medföra betydande miljöförsämring för villorna i kvarteret Piskan.

Vissa tider på året skulle de föreslagna husen kasta sin skugga, så att eftermiddagssolen inte når min trädgård, som till största del är belägen på tomtens västar sida. Redan idag skuggar det befintliga husen på Almgården delar av tomten.

Utsikten från min fastighet, så väl mot väster som mot nordväst, skulle bli mycket begränsad. Istället för grönområden, som jag ser idag, skulle stora husfasader huvudsakligen utgöra min utsikt.

Med så stora byggnader tätt inpå Agnesfridsvägen skulle avgaser och buller, som idag sprids över ett större område, kastas direkt in i villaträdgårdarna på andra sidan vägen.

Att på områden med så stora trafikleder som Agnesfridsvägen och Amiralsgatan i sin närhet ta bort befintliga grönområden och ersätta dem med stora fastigheter borde ur miljösynpunkt vara förkastligt. Grönskan behövs för att ta hand om alla avgaser och en så stor ökning av boende i ett område skulle dessutom generera mer trafik.

Några år efter att min man och jag våren 1967 flyttade in i vår fastighet, Piskan 1, fick vi yttra oss om en ny stadsplan för Almgården. Någon av ägarna till en fastighet i vårt kvarter räknade då ut hur mycket de föreslagna husen längs med Agnesfridsvägen skulle skugga våra tomter. Detta gjorde att vi inte godkände den nya planen. I det förslag låg den mittersta av de nu befintliga gula tegelhusen öster om de båda andra och mitt emot våra villor. Efter ett möte med byggmästare Hugo Åberg presenterades vi ett nytt förslag där mittenhuset flyttades väster om de båda andra husen, alltså längre från våra tomter. Byggmästare

Åberg lovades oss då att marken framför husen - mot Agnesfridsvägen – inte skulle bebyggas och att ingen parkering av bilar skulle tillåtas där. Vi godkände då det nya förslaget. Det är visserligen länge sedan men, men jag anser att miljöaspekterna är väl så viktiga idag som då.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Stadsbyggnadskontoret bedömer det lämpligt att förtäta längs med Agnesfridsvägen. Översiktsplanen anger att storskaliga bostadsområden kan förtätas utan att stabsbyggnadsvisionen om hus i park går förlorad. En strategisk komplettering med bebyggelse kan i kombination med uppgradering av utemiljöer bidra till en mer attraktiv och trivsamt boendemiljö som i sin tur kan ha positiva effekter. Kompletterande bebyggelse ska bidra till större funktionsblandning och ett bredare utbud av olika bostadstyper så som radhus etc.

Trafiken som genereras av den nya bebyggelsen bedöms ge upphov till en ytterst liten ökning av ljudnivån vid fasad på villorna på andra sidan Agnesfridsvägen. Denna ökning bedöms inte vara möjlig att uppfatta för de boende eftersom ökningen av ljudnivån är så begränsad, se planbeskrivningen kap 3.2 Konsekvenser för miljö och hälsa, omgivningsbuller, trafikbuller. Agnesfridsvägen byggs om och den nya sektionen är anpassad så att även gående, cyklister, planteringszon för träd, trädremsa och kollektivtrafik får en mer anpassad gatusektion, se planbeskrivningen kap 2.8 trafik, gång och cykel.

Det har tagits fram en solstudie som redovisas i planbeskrivningen kap 3.2 Konsekvenser för miljö och hälsa, dagsljus. Den visar att trädgårdarna kommer skuggas efter kl 16.00 under höst- och vårdagjämning men inte villorna i sig.

Ägarna till fastigheten Piskan 2 och 3, diarienummer SBN-2018-926-73:

Som ägare till fastigheterna Piskan 2 och 3 i Malmö motsätter vi oss föreslagen detaljplan för Almgården.

Att placera så stora byggnader nära Agnesfridsvägen skulle medföra väsentliga försämringar av våra boendemiljöer.

Avgaser och buller från trafiken skulle öka i våra trädgårdar, vilka huvudsakligen ligger ut med Agnesfridsvägen.

De planerade byggnaderna skulle kasta en skugga över stora delar av trädgårdarna och utsikten från våra hus skulle främst bestå av husfasader, vilket inte är önskvärt.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Stadsbyggnadskontoret bedömer det lämpligt att förtäta längs med Agnesfridsvägen. Översiktsplanen anger att storskaliga bostadsområden kan förtätas utan att stabsbyggnadsvisionen om hus i park går förlorad. En strategisk komplettering med bebyggelse kan i kombination med uppgradering av utemiljöer bidra till en mer attraktiv och trivsamt boendemiljö som i sin tur kan ha positiva effekter. Kompletterande bebyggelse ska bidra till större funktionsblandning och ett bredare utbud av olika bostadstyper så som radhus etc. En förtätning kan även ge bättre förutsättning för bättre service i området. Trafiken som genereras av den nya bebyggelsen, bedöms ge upphov till en ytterst liten ökning av ljudnivån vid fasad på villorna på andra sidan Agnesfridsvägen. Denna ökning är så begränsad att den inte bedöms vara möjlig att uppfatta för de boende, se planbeskrivningen kap 3.2 Konsekvenser för miljö och hälsa, omgivningsbuller, trafikbuller.

Det blir ökad insyn till de befintliga villorna jämfört med hur det är idag när de nya husen byggs. Vid förtätning av bostadsområden kan det bli en effekt. Gatuträden som planteras mellan flerbostadshus och villor kan ge en minskad insyn på siket.

Det kommer bli minskat solljus på villatomterna men de nya flerbostadshusen bedöms inte skugga villorna i sig utan endast trädgårdarna efter kl 16.00 under höst- och vårdagjämning.

Ägaren till Piskan 4, diarienummer SBN-2018-926-74:

Som ägare till fastigheten Piskan 4 i Malmö motsätter jag mig den föreslagna detaljplanändringen.

Om det tänkta huset längs Agnesfridsvägen uppförs skulle det försämra min boendemiljö avsevärt. Möjlighet till såväl odling som rekreation skulle bli betydligt sämre beroende på följande anledningar:

Byggnaderna skulle tidvis skugga min trädgård som huvudsakligen ligger ut mot Agnesfridsvägen.

Avgaser och buller från trafiken, som redan idag är besvärlig vissa tider, skulle studsas mot de nya husen på andra sidan Agnesfridsvägen och hamna i min trädgård istället.

Utsikten från min villa skulle bestå av fasader istället för grönska som finns idag.

Eftersom min familj har bott i fastigheten Piskan 4 sedan området byggdes, har vi redan sen tidigare fått uttala oss om planen för bebyggelse på Almgården 4. Det var i slutet på 1960-talet när området skulle uppföras. Redan då påtalade vi att vi inte önskade stora hus som skuggade våra trädgårdar. Planen ändrades genom att det huset som låg närmast Agnesfridsvägen drogs längre västerut och vi lovades att få grönska mellan fastigheterna och vägen. Den grönska är idag ännu viktigare ur miljösynpunkt eftersom trafiken har ökat väsentligt.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Stadsbyggnadskontoret bedömer det lämpligt att förtäta längs med Agnesfridsvägen. Översiktsplanen anger att storskaliga bostadsområden kan förtätas utan att stadsbyggnadsvisionen om hus i park går förlorad. En strategisk komplettering med bebyggelse kan i kombination med uppgradering av utemiljöer bidra till en mer attraktiv och trivsamt boendemiljö som i sin tur kan ha positiva effekter. En förtätning kan till exempel ge bättre förutsättning för bättre service i området. Kompletterande bebyggelse ska bidra till större funktionsblandning och ett bredare utbud av olika bostadstyper så som radhus etc.

Det blir ökad insyn till de befintliga villorna jämfört med hur det är idag när de nya husen byggs. Vid förtätning av bostadsområden kan det bli en effekt. Gatuträden som planteras mellan flerbostadshus och villor kan ge en minskad insyn på sikt.

Det kommer bli minskat solljus på villatomterna men de nya flerbostadshusen bedöms inte skugga villorna i sig utan endast trädgårdarna efter kl 16.00 under höst- och vårdagjämning.

Den nya bebyggelsen ger upphov till en ytterst liten ökning av ljudnivån vid fasad för villorna på andra sidan Agnesfridsvägen. Denna ökning är så begränsad att den inte bedöms vara möjlig att uppfatta för de boende, se planbeskrivningen kap 3.2 Konsekvenser för miljö och hälsa, omgivningsbuller, trafikbuller. Mängden avgaser bedöms inte öka, när gång och cykelbana läggs till hamnar trafiken på ett längre avstånd från villorna än vad den är idag.

Ägarna till Piskan 12, diarienummer SBN-2018-926-55:

Först och främst vill jag påpeka att den upplevda ljudnivån från Agnesfridsvägen redan ett stort bekymmer för oss husägare i området och i och med den planerade utbyggnaden av höga hus längs Agnesfridsvägen kommer ljudnivå att höjas ännu ett snäpp. Med andra ord kommer ljudet att studsas från höghusen mot villorna och vara ett störande faktor för villaägare. Det är evidensbaserat att höga ljudnivåer påverkar både hälsa och mående negativt. Även avgaser kommer att nå nya höjder då trafikintensiteten, som studsas mot trädgården, solen under eftermiddag kommer att blockeras av 5–6 våningarnas hus och ändra på tillva-
ron i våra trädgårdar.

Lilla Hästägaregatan är redan idag en extra parkeringsplats för Migrationsverkets personal och de boende/besökare på Almgården och rätt ofta blir vår uppfart stängd med parkerade bilar och vi har varit tvungna att kontakta gatukontoret för att själv kunna köra ut eller in. Vi kan redan nu se att bekymret kommer att växa ännu större om detaljplanen vinner laga kraft.

Slutligen vill vi poängtera att vi är djupt oroliga över planerna med förhoppning att planen stoppas och att utbyggnaden längs Agnesfridsvägen inte blir av.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

I planbeskrivningen kap 3.2 konsekvenser för miljö och hälsa, omgivningsbuller redovisas bullernivåerna för villorna. Den nya bebyggelsen ger upphov till en ytterst liten ökning av befintliga bullernivåer. Trafiken bedöms hamna längre ifrån villorna än vad den är idag när Agnesfridsvägen kommer byggas om. Kvartersmark på Almgården 4 blir allmän platsmark. Agnesfridsvägen byggs om så att även gående, cyklister och kollektivtrafik får en mer anpassad gatusektion, se planbeskrivningen.

Antalet parkeringsplatser kommer att kunna tillgodogöras inom detaljplaneområdet efter utbyggnaden av Almgården, därför ska inte omgivande gator påverkas.

Parkeringsutredning visar att det finns kapacitet för befintliga och kommande boende i det underjordiska garaget. Stadsbyggnadskontoret arbetar för att parkering i första hand ska lösas i parkeringsgarage eller parkeringshus vid planläggning av nya bostäder. Detta för att marken ska kunna användas mer effektivt för till exempelvis bostäder, bostadsgårdar och bra cykelparkering.

Övriga, ej sakägare

Boende Agnesfridsvägen 7, diarienummer SBN-2018-926-107:

På Agnesfridsvägen är det tillåtet att framföra ”Farligt gods transporter” i båda riktningarna mellan Amiralsgatan och Jägersrovägen. Då får man väl inte bygga bostadshus så nära Agnesfridsvägen som det framgår av Dp5636. Konsekvenser för boendes säkerhet och hälsa bör beaktas.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Vägarna som anges används inte för farligt gods enligt Trafikverket, Malmö stads översiktsplan och Länsstyrelsens Sammanställning över allmänna Vägar 2018.

Boende på Piskan 8, diarienummer SBN-2018-926-59:

Först och främst vill vi nämna ljudnivån från Agnesfridsvägen som redan är ett problem för oss och våra grannar. I och med den planerade utbyggnaden av höga hus längst Agnesfridsvägen så kommer ljudnivån att öka ytterligare då ljudet kommer studsas från höghusen mot villorna.

Den höga utbyggnaden av 20–23 m höga hus kommer dessutom påverka solljuset för oss boende i villorna längst Agnesfridsvägen samt människors privatliv och närvaro i trädgårdar.

Slutligen vill vi även poängtera att våra gator i villaområdet används som extra parkeringsplatser för besökare/boende på Almgården och de som arbetar på Migrationsverket. Vid flera tillfällen har bilar blockerat vägar och uppfarter. Problematiken kring detta kommer öka ifall detaljplanen vinner laga kraft eftersom boende/besökare från Almgården kommer bli fler. Vi anser att detaljplaneförslaget 5636 Almgården 4 är ett kraftigt bekymmer för oss och hoppas innerligt att utbyggnaden stoppas omgående.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Stadsbyggnadskontoret bedömer det lämpligt att förtäta längs med Agnesfridsvägen. Det blir ökad insyn till de befintliga villorna jämfört med hur det är idag när de nya husen byggs. Vid förtätning av bostadsområden kan det bli en effekt. Gatuträden kan ge en minskad insyn på sikt när de planteras längs med Agnesfridsvägen. Det kommer bli minskat solljus på villatomterna men de nya flerbostadshusen bedöms inte skugga villorna i sig utan endast trädgårdarna efter kl 16 under höst- och vårdagjämning.

Den nya bebyggelsen ger upphov till en ytterst liten ökning av ljudnivån vid fasad för villorna på andra sidan Agnesfridsvägen. Denna ökning är så begränsad att den bedöms inte vara möjlig att uppfatta för de boende, se planbeskrivningen kap 3.2 Konsekvenser för miljö och hälsa, omgivningsbuller, trafikbuller. Mängden avgaser bedöms inte öka, när gång och cykelbana läggs till hamnar trafiken på ett längre avstånd från villorna än vad den är idag.

De nya husen bedöms inte medföra höga ljudnivåer. Behovet av parkeringsplatser kommer att kunna tillgodogöras inom detaljplaneområdet efter utbyggnaden av Almgården.

Parkeringsutredning visar att det finns kapacitet för befintliga och kommande boende i det underjordiska garaget. Stadsbyggnadskontoret arbetar för att parkering i första hand ska lösas i parkeringsgaragen eller parkeringshus vid planläggning av nya bostäder. Detta för att marken ska kunna användas mer effektivt för till exempelvis bostäder, bostadsgårdar och bra cykelparkering.

Boende Agnesfridsvägen 9, diarienummer SBN-2018-926-70:

Jag är emot bygganden av det nya projektet i Almgården år 2021 p.g.a utsikten kommer att förstöras och det gröna i vårt område kommer påverkas för mycket.

Vi är redan nöjda med bosättningen, planritningen och anser att det kommer bli för tigt med nya byggnader och ytterligare våningar på redan befintliga byggnader kommer vara väldigt oroligt.

Det finns andra tomma områden i Malmö att bygga ett projekt på. Vi på Almgården och mig själv vill verkligen inte att detta projekt går vidare.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

De gröna ytorna i på kvartersmark bedöms vara av tillräcklig storlek. Intentionen är att bostadsgårdarnas gröna kvalitéer ska förbättras, detta styrs dock inte i detaljplanen. Översiktsplanen anger att storskaliga bostadsområden kan förtätas utan att stadsbyggnadsvisionen om hus i park går förlorad. En strategisk komplettering med bebyggelse kan i kombination med uppgradering av utemiljöer bidra till en mer attraktiv och trivsamt boendemiljö som i sin tur kan ha positiva effekter. Kompletterande bebyggelse ska bidra till större funktionsblandning och ett bredare utbud av olika bostadstyper så som radhus etc.

Det stämmer att en effekt av planen blir att utsikten från lägenheterna blir något förändrad. Istället för utsikt mot en grön yta med buskage blir utsikten mot nya bostadshus och deras innergårdar. Påbyggnaderna på de befintliga husen har tagits bort i granskningshandlingen.

Boende Agnesfridsvägen 9 och 25, diarienummer SBN-2018-926-88:

1. Är det lämpligt att bygga på med 2 våningar loftgångshus på taket till femvåningshus som är 50 år gamla och kanske inte är så stabila i konstruktionen och tak p.gr av fukt. Hur stort blir trycket på husen och finns det risk för ras? **(1)**

2. På femvåningshusens tak så finns det vita utbyggnader en till varje trappa. I dom finns det elektriska till hisstrumman och ventilationstrumman. Ute på taken finns det ventilationsuttag. Ska man ta bort detta och täppa till taken så att de blir helt tätta? Då fungerar inte ventilationen till husen och det kommer bli varmt i lägenheterna. Då kan det uppstå en brand i lägenheterna på taket och i lägenheterna under taket. Det kan även sprida sig i lägenheterna ner i huset. **(1)**
3. Kommer räddningstjänsten få del av denna detaljplan för godkännande? Brandkåren har svårt att komma in i området från alla håll som det är byggt nu. Hur blir det då om det byggs hus på taken och det uppstår en brand, och dom inte kan komma ända in till husen med stegbilen? **(2)**
4. Om det förekommer narkotikahandel eller annat olagligt i husen som byggs på taken. Kommer polisen att kunna ha koll på detta? **(1)**
5. Då är det bättre att bygga husen på marknivå istället för att bygga på taken men tanken på säkerheten. **(1)**
6. Planerna att bygga över parkeringsplatsen framför hus 9–17, 19–25 som idag är en besöksparkering. För att bygga förskola, bostäder kontor. Området kommer inte vara lika lugnt som det är idag. När det byggs så mycket på samma plats så kan det bli problem med säkerheten. Det kommer behövas en besöksparkering för var annars ska man parkera bilen? När de boende får besök. Man kan inte parkera på gatan. **(3)**
7. Grönska som idag finns på området kommer att försvinna p.gr av allt byggande. Kommer detta ersättas med nya träd och buskar. För det är inte trevligt att bara titta på hus hela tiden. Man behöver även buskar, träd och blommor på ett bostadsområde. **(4)**

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

- 1) Påbyggnaderna på de befintliga husen har tagits bort i granskningshandlingen.
- 2) Påbyggnaderna på de befintliga husen har tagits bort i granskningshandlingen. Räddningstjänsten har studerat planförslaget och gör bedömningen att den är godtagbara.
- 3) Parkeringsutredning visar att det finns kapacitet för befintliga och kommande boende i det underjordiska garaget. Stadsbyggnadskontoret arbetar för att parkering i första hand ska lösas i parkeringsgaragen eller parkeringshus vid planläggning av nya bostäder. Detta för att marken ska kunna användas mer effektivt för till exempelvis bostäder, bostadsgårdar och bra cykelparkering.
- 4) De gröna ytorna i på kvartersmark bedöms vara av tillräcklig storlek. Fastighets- och gatukontorets ambition är att träd som tas bort på allmän platsmark kommer ersättas i Ögårdsparken. Möjligen kan kvalitén förbättras men det styrs inte i detaljplanen.

Boende Agnesfridsvägen 11, diarienummer SBN-2018-926-105:

1. Påbyggnad med två våningar; idag finns det stora sprickor/sättningar i garaget. Det finns spricker/sättning i mitt vardagsrum. Vet att fler har det problemet. Efter renovering av ett par lägenheter i min trappa så har avloppet blivit sämre. Jag har haft stopp ett flertal ggr. Det är väldigt lyhört här. Förstår inte hur man kan/det ska fungera med ytterligare två våningar. **(1)**
2. Man tar bort gräsmatta och träd och bygger hus. För inte så längesedan så dränerade man på baksidan av husen. Det var översvämningar i källarutrymmen samt

mycket vatten i garaget. Det har blivit bättre men fortfarande så rinner det in vatten i garaget. Vart ska dagvattnet ta vägen nu när den gräsmatta och träd försvinner? Man bygger ett nytt hus väldigt nära. Det blir insyn hos varandra. (2)

3. Agnesfridsvägen är en hårt trafikerad gata redan idag. Hur blir det när så många nya hus tillkommer. Det blir stora svårigheter att ta sig in i området. Hur blir det för färdtjänst och ambulans? Redan idag är det problem för dem? Beroende på vart du bor i området. Hade en syster som har var sjuk och som hade dessa problem. (3)
4. Naturlivet förminsкас drastisk. Mindre områden för barnen att röra sig på. (4)

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

1) Påbyggnaderna på de befintliga husen har tagits bort i granskningshandlingen.

2) I planbeskrivningen beskrivs lösningar för hur dagvattnet tas omhand inom planområdet, se kap 3.2 konsekvenser för miljö och hälsa, dagvatten och skyfall. De nya husen längs med Agnesfridsvägen kommer sannolikt skapa ökad insyn. Ökad insyn kan förekomma vid förtätning av befintliga bostadsområden. Förtätningen kan dock ge andra positiva effekter.

3) Malmö stad planerar att omgestalta Agnesfridsvägen i syfte att skapa en mer stadsmässig gata. Gatans totala bredd ändras från dryga 20 meter till 28 meter. En gångväg och en dubbelriktad cykelväg anläggs på vägens västra respektive östra sida. Mellan cykelvägen och körbanan för motorfordon ges plats för en planteringszon.

De tillkommande bostäderna och verksamheterna bedöms ge upphov till ca 1100 nya fordonsrörelser per dygn. Trots det visar genomförda övergripande trafikanalyser att trafiken inte kommer att öka på Agnesfridsvägen till år 2030 (då Almgården beräknas vara fullt utbyggt) jämfört med idag. I Malmö använder vi oss av målstyrda prognoser, vilket innebär att vi planerar staden och gator efter vilka mål som är politiskt beslutade gällande färdmedelsfördelning för motorfordon, kollektivtrafik, cykel och gång. Planen för Almgården 4 (samt kommande planer i området) kommer ge upphov till fler resor, men fler förväntas resa med kollektivtrafik, cykel eller gå till fots.

Framtagna beräkningar visar att korsningspunkterna klarar belastningen även efter utbyggnad av området. Inga framkomlighetsåtgärder för fordonstrafik bedöms därför vara nödvändiga i korsningen på grund av förtätning i Almgården 4. Detaljplan för området möjliggör dock åtgärder om behov för förbättrad framkomlighet för fordonstrafik uppkommer i framtiden. Fastighets- och gatukontoret planerar att bygga om Agnesfridsvägen om ca 10 år och i samband med ombyggnaden kommer nämnda korsningar mest troligt att regleras med trafiksignaler.

- 4) De gröna ytorna i på kvartersmark bedöms vara av tillräcklig storlek. Möjligen kan kvalitén förbättras men det styrs inte i detaljplanen. En trädinventering har tagits fram.

Boende Agnesfridsvägen 13, diarienummer SBN-2018-926-44:

Protesterar kraftigt mot planerna att bygga till på Almgården. Vi som redan bor här ska då bo och leva i detta kaos. Min utsikt blir jag av med hus bakom mig. Bygga på huset där jag bor nu. Hur har man tänkt där. Detta är katastrof.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

De nya husen längs med Agnesfridsvägen kommer sannolikt skapa insyn. Vid förtätning av bostadsområden kan det bli en effekt. Gatuträden som planteras mellan flerbostadshus och villor kan ge en minskad insyn på sikt.

Byggarbete ska utföras enligt de allmänna hänsynsreglerna i miljöbalken och plan- och bygglagen. Buller från byggnation regleras också genom särskilda riktvärden. Viss påverkan på omgivningen är dock oundviklig och något man som boende i kringområdet får räkna med, under den begränsade tid bygget pågår.

Förtätning inom befintliga bostadsområden är vanligt förekommande inom Malmö och bidrar till att bostadsmål inom staden uppfylls. Förtätningen motiveras med att det finns möjlighet att bygga om Agnesfridsvägen med denna detaljplan och på så sätt göra gatan mer stadsläk. Påbyggnaderna på de befintliga husen har tagits bort i granskningshandlingen. Förtätningen förväntas bidra till positiva effekter så som ökad service inom bostadsområdet då underlaget för service ökar i området när nya bostäder byggs.

Boende Agnesfridsvägen 19, diarienummer SBN-2018-926-52:

På husen som det är tänkt att bygga på två våningar till, kommer husen att hålla för en sådan påbyggnad? Har man kontrollerat detta? Vi kommer ju att befinna oss på en byggarbetsplats vi som bor i dessa låghus, hur kul kommer det att vara!!

Kommer vi att få hyran sänkt? När vi kommer att utsättas för ett väldans oväsen! Förstår inte hur man har tänkt här!! Våra fina grönområden vi har här på Almgården det ser ut som dom kommer att försvinna, och vi kommer att bo som i en sardinburk, för Almgården är ju inte särskilt stort och så skall alla dessa hus byggas. Nej detta kommer verkligen inte att bli bra!!!

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Påbyggnaderna på de befintliga husen har tagits bort i granskningshandlingen. Övriga frågor bör ställas direkt till fastighetsägaren Akelius.

Boende Agnesfridsvägen 19, diarienummer SBN-2018-926-56:

Jag vill härmed lämna en protest gällande påbyggnad av loftgångslägenheter på 3 befintliga 5 våningshus på Almgården.

Motivering:

Husens grund tål inte mer belastning.

Sol och ljus kommer att märkbart bli sämre, nästan helt borta för huset med trappuppgång nr 19–25. Hur ska hissfunktionen lösas? Områdets fina struktur kommer att se förfärlig ut med dessa påbyggnader.

För övrigt ser jag inget negativt med om/tillbyggnaden på området och det kommer ju att bli en hel del nya lägenheter även om man avstår att bygga på 5 våningshusen.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Påbyggnaderna på de befintliga husen har tagits bort i granskningshandlingen.

Boende Agnesfridsvägen 19, diarienummer SBN-2018-926-96:

Har några funderingar ang byggnationen på Almgården. Jag bor i trappa 19 och det är planerat att bli detta hus ska byggas på 2 våningar. Jag vill inte detta och hoppas verkligen ni har kollat alla sprickor i väggar bli i källaren så det är ok att bygga två våningar till.

Tänker ni ta ett hus i taget och i så fall hur lång tid tar ett hus att göra? Hoppas innerligt att ni inte påbörjar alla samtidigt. Ni ska göra om hissen i min trappa och det kan vara upp till

sex veckor. Hur gör ni med de äldre? Ska de vara inlåsta eller fixar ni annat boende till dem?

Om hela bygget ska vara i 10 år får man någon reduktion av hyran? Det blir inget roligt att leva med i så många år som ni säkert förstår. Vi tillhör tvättstuga 4 och vad jag hörde med Peter Nyholm på Akelius visste de inte om den skulle vara kvar. Då skulle man eventuellt gå till det nya huset som byggs på parkeringen. Hur tänker ni där? En bra bit att gå och det finns många äldre här. Ni tycker kanske alla ska ha egna tvättmaskiner?

Är det meningen att utgång mot kyrkogården ska vara kvar för att komma till busslinje 5? Kommer det att finnas en ny livsmedelsaffär på området eller hänvisas vi till Höja och Jägersro?

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Byggarbete ska utföras enligt de allmänna hänsynsreglerna i miljöbalken och plan- och bygglagen. Buller från byggnation regleras också genom särskilda riktvärden. Viss påverkan på omgivningen är dock oundviklig och något man som boende i kringområdet får räkna med, under den begränsade tid bygget pågår.

Påbyggnaderna på de befintliga husen har tagits bort i granskningshandlingen. Frågor angående hyran kan inte stadsbyggnadskontoret svara på och bör ställa till direkt till fastighetsägaren Akelius.

Utgången mot gången mot Västra Skrävlinge Kyrka ska vara kvar. Det kommer enligt detaljplanen möjliggöras för en livsmedelsaffär inom Almgården.

Boende Agnesfridsvägen 21, diarienummer SBN-2018-926-98:

Vi skriver med anledning av att vår hyresvärd Akelius har presenterat en ny detaljplan för vårt område Almgården i Malmö.

Då vi bor i ett av de berörda husen som där ska byggas två våningar på är vi väldigt oroliga. Vi kommer nedan lista varför vi är oroliga samt våra frågor ang. ärendet.

- Vår trappa blev utsatt för ett utav bombdåden natten till den 2/11 2019, där det blev omfattande skador. Vår ena vägg som är sammankopplad med trapphuset fick en stor spricka och nu när de har börjat renovera mosaiken i trapphuset kan man se att sprickan är genomgående. Var goda se bifogade bilder.
- Under alla år som vi har bott här, ca 10 år snart, har vi i källaren/garaget sett hur betongen "vittrar" i sönder när det regnar / har regnat. Har tyvärr endast nytagna foton men det har blivit mer omfattande de senare åren. Var goda se bifogade bilder.

Underhållet utav området upplevs inte bra, det upplevs som att det är kosmetiska lagningar. Detta får oss att undra hur noga de kommer vara med att välja ut ett bra bolag som ska bygga på området. De gemensamma utrymmena prioriteras ej, som trapphus och garagen. Vilket får många av oss att undra varför de inte åtgärdar detta först innan de faktiskt börjar bygga nytt.

När Akelius tog över sa de att de inte skulle ändra på någonting, det skulle vara så som det har varit förut. Detta stämmer inte, för nästan allt har ändrats och det är inte mycket som är till det bättre. Vi förstår att det planerade bygget är ett rent affärsmässigt beslut, för allt handlar om pengar idag. Men detta är kanske den enda chansen vi har att föra vår talan

som hyresgäster. För det känns som att vi har glömts bort och vi är oroliga för den nya detaljplanen, att behöva bo på en byggarbetsplats. Detta är ett gammalt område, jag kan förstå att det kan förekomma renoveringar, det är ju ett måste ibland. Men rent byggkaos kan möjligtvis förekomma vid nybyggda områden och det är man som hyresgäst då beredd på. Men inte på ett område som har funnits i ca 50 år.

Här nedan följer några frågor som vi har:

1. Vi undrar hur mätning och uträkning av bärlast är utförd och när? Med tanke på att vår trappa blivit utsatt för bombdåd och det finns en stor risk att det finns försvagning i en bärande vägg. Har man tänkt på detta? Har man gjort ny uträkning? (1)
2. Hur ser planen ut för garaget/källaren? Är verkligen väggen in till garaget stabil för ytterligare två våningar? Väggen intill garaget är precis under fasadväggen. (1)
3. Hur kommer vi som befintliga hyresgäster bli kompenserade då vi kommer behöva bo i ett byggkaos? En del av oss arbetar skift och kommer inte kunna få lugn och ro under dagarna då det kommer vara mycket buller och oljud. (2)
4. Kommer vi som har uteplats behöva ha byggnadsställningar igen som vid fönsterbytet? Vilket då resulterar i att vi inte kommer kunna nyttja vår uteplats. (2)
5. Hur ser katastrofplanen ut om något skulle bli fel? Ex. Att de har räknat fel på bärlast och huset rasar? Finns det någon katastrofplan? Var ska befintliga hyresgäster ta vägen om det otänkbara händer? (1)
6. Kommer innergården bli avspärrad under bygget? Då våra barn brukar leka på gården och vi vill inte riskera att något trillar ner på dem när de leker ute. Vi har redan idag problem med ökad trafik på området av arbetsfordon vilket känns oroande när barnen är ute och leker. (2)
7. Hur länge planerar de att bygget ska ta? När ska bygget i så fall påbörjas? (2)
8. Hur kommer det bli med in och utfarterna till området, det är idag väldigt svårt att komma in eller ut med bil, kommer Ni även se över detta då antalet boende och övriga besökare kommer öka? (3)

Vi hoppas att ni verkligen tar ovanstående text i beaktning och vi vill gärna få svar på ovanstående frågor.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

- 1) Påbyggnaderna på de befintliga husen har tagit bort i granskningshandlingen.
- 2) Frågan bör ställas direkt till fastighetsägaren Akelius.
- 3) In- och utfarten vid Derbyvägen kommer förändras. Den förändring som möjliggörs med detaljplanen syns i illustrationskartan, kap 2.1 Stadsbyggnadsidé i planbeskrivningen.

Boende Agnesfridsvägen 33, diarienummer SBN-2018-926-53:

Förstår syftet med era planer men är mycket tveksam till presenterade omändringar av området Almgården. Området är – i mitt tycke – lugnt ljust och luftigt vilket starkt bidrar till trivseln på området. Är orolig att detta kommer att försvinna med planerad utbyggnads och ombyggnadsplan samt att Almgården riskerar att bli ett område med försämrade kvalitéer. Har bott många år på Almgården och trivs bra med området som det är. Med förhoppning att det blir så även framöver.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

De gröna ytorna på kvarteretsmark bedöms vara av tillräcklig storlek. Möjligen kan kvalitén förbättras men det styrs inte i detaljplanen. Förtätningen förväntas bidra till positiva effekter så som ökad service inom bostadsområdet då underlaget för service ökar i området när nya bostäder byggs.

Boende Agnesfridsvägen 63, diarienummer SBN-2018-926-91:

För byggrätterna längs Agnesfridsvägen måste utbredning av 23 meter nock höjden redovisas i plan på ett tydligare sätt än p1, "huvuddel". **(1)**

Redovisad "modellskiss" redovisar inte höjdskillnaderna mellan gata och befintlig bebyggelse. Här tappas mer än en våningshöjd och många soltimmar bort. Modellen har tappat väsentlig information. Detta blir ännu svårare att tyda när detaljplanen saknar användbara höjder. **(2)**

40 meter bred byggrätt ger möjlighet till överexploatering. Byggrätterna ska överensstämma med vad som redovisas i illustrationer. **(3)**

Planen tillåter en 23 meter hög (nockhöjd) ca 250 meter lång sammanhängande byggnad. Begränsningar som ligger nära det som illustrationsplanen redovisar bör införas med luckor mellan byggnaderna så att bottenvåningarna i befintliga byggnader får rimlig tillgång till sol. Minsta avstånd mellan nya hus längs Agnesfridsvägen måste införas, förslagsvis 20 meter; i planbestämmelserna. **(4)**

Byggrätterna tillåter nya hus så nära som 8 meter ifrån befintlig bebyggelse. Till detta finns ingen saklig grund, minsta avstånd kan vara 20 meter. BBR:s nu gällande bestämmelser om tillgång till direkt solljus ska tillämpas på befintlig bebyggelse i ett sådant här sammanhang. **(5)**

Dagsljusutredningen som är gjord handlar uppenbarligen bara om de tillkommande byggnaderna. Avvikelserna mellan vad illustrationsplanen visar och det detaljplanen tillåter är alldeles för stora. **(6)**

Redovisning av höjdsnitt med solhöjd bör redovisas, och särskilt på mest utsatta ställena. Plansystemet är inte tänkt för att överlåta den här typen av beslut till byggherren eller bygglovsprövning. **(7)**

Trafiksituationen med utfarten vid Derbyvägen är kaotisk vid rusningstider med olyckor och ideliga incidenter och chansartade utkörningar. En 50 % ökning av antalet bostäder medför en kraftig trafikökning.

Därtill kommer en mycket kraftigt ökad trafikintensitet när Jägersroområdet byggs ut. Att lägga en rondell inne på området och rikta upp korsningen löser inget, detta handlar om trafikintensitet. Här krävs en mer genomtänkt lösning, förslagsvis med rondell eller ljusreglering på Agnesfridsvägen.

Vid Almgårdsgatan finns ingen vänstersväng-fil medan det vid Migrationsverket med mycket lägre trafikintensitet finns ett. Detta skapar en svårbegriplig trafiksituation som enkelt kan rättas till.

Vid södra infarten till befintligt garage som innehåller ca 700 platser råder vänstertrafik utan att detta organiserats. Detaljplanen bör villkora att denna in/utfarten organiseras då utnyttjande av detta garage villkoras i plan. Ny sträckning av gatan förvärrar denna situation. **(8)**

Under de senaste decennierna har minst 50 stora stamträd försvunnit från området p.g.a. sjukdomar. Inga återplanteringar har skett, vare sig på fastigheten eller på gatumark. Föreslagna byggrätter innebär att ytterligare ett antal stora stamträd försvinner. Planen bör innehålla skarpa föreskrifter om ersättningsplanteringar och nyplanteringar. (9)

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

- 1) Byggrättens placering har definierats genom att ange den exakta placeringen liksom resterande hus inom planområdet.
- 2) Detaljplanen har kompletterats med höjder över nollplanet.
- 3) Byggrättens placering har definierats genom att ange den exakta placeringen liksom resterande hus inom planområdet.
- 4) Byggrättens placering har definierats genom att ange den exakta placeringen liksom resterande hus inom planområdet.
- 5) En dagsljusutredning har tagits fram och finns redovisat i planbeskrivningen under kap 3.2 Konsekvenser för miljö och hälsa. Utredningen visar att majoriteten av fasaderna i det aktuella projektet får god tillgång till dagsljus.
- 6) Byggrättens placering har definierats genom att ange den exakta placeringen liksom resterande hus inom planområdet. Dagsljusutredningen studerar även befintlig bebyggelse.
- 7) Byggrättens placering har definierats genom att ange den exakta placeringen liksom resterande hus inom planområdet. En solstudie finns i planbeskrivningen se kap 3.2 konsekvenser för miljö och hälsa, dagsljus.
- 8) Malmö stad planerar att omgestalta Agnesfridsvägen i syfte att skapa en mer stadsmässig gata. Gatans totala bredd ändras från dryga 20 meter till 28 meter. En gångväg och en dubbelriktad cykelväg anläggs på vägens västra respektive östra sida. Mellan cykelvägen och körbanan för motorfordon ges plats för en planteringszon.

De tillkommande bostäderna och verksamheterna bedöms ge upphov till ca 1100 nya fordonsrörelser per dygn. Trots det visar genomförda övergripande trafikanalyser att trafiken inte kommer att öka på Agnesfridsvägen till år 2030 (då Almgården beräknas vara fullt utbyggt) jämfört med idag. I Malmö använder vi oss av målstyrda prognoser, vilket innebär att vi planerar staden och gator efter vilka mål som är politiskt beslutade gällande färdmedelsfördelning för motorfordon, kollektivtrafik, cykel och gång. Planen för Almgården 4 (samt kommande planer i området) kommer ge upphov till fler resor, men fler förväntas resa med kollektivtrafik, cykel eller gå till fots.

Framtagna beräkningar visar att korsningspunkterna klarar belastningen även efter utbyggnad av området. Inga framkomlighetsåtgärder för fordonstrafik bedöms därför vara nödvändiga i korsningen på grund av förtätning i Almgården 4. Detaljplan för området möjliggör dock åtgärder om behov för förbättrad framkomlighet för fordonstrafik uppkommer i framtiden. Fastighets- och gatukontoret planerar att bygga om Agnesfridsvägen om ca 10 år och i samband med ombyggnaden kommer nämnda korsningar mest troligt att regleras med trafiksignaler.
- 9) En trädinventering har tagits fram, se kap 3.2 konsekvenser för miljö och hälsa, grönstruktur, naturmiljö och park i planbeskrivningen.

Boende Agnesfridsvägen 73, diarienummer SBN-2018-926-90:

Jag skulle vilja lämna in synpunkter gällande utbyggnad av Almgården Malmö (Akelius fastigheter). En av den främsta synpunkten är att ritningarna framställer Almgården med betydligt större yta än vad den i verkligheten är.

Att få plats att bygga dessa radhus på gårdarna kommer att begränsa användningen av dem, då de idag är en flitig tillgång av otroligt många lekande barn och andra boendeaktiviteter! Att då bygga höghus på dagens parkering tar bort stora parkeringsmöjligheter och därmed också försämrar den betydelsefulla översikten inom området.

Där förskolan planeras i mitten av området mellan ett höghus och ett låghus är inte ytan så stor som ritningen beskriver och jag finner det högst olämpligt att placera en förskola där. (det finns redan 2 i området). Både på grund av den trånga ytan samt hur det kommer påverka även ljudvolymen när ljudet slår mellan husen. **(1)**

Att bygga på befintliga hus ifrågasätter även en standardhöjning på de husen som är gamla och behöver göras iordning, samt att stammarna ej är utbytta i någon av alla de lägenheter som redan finns!

Båda underjordiska garagen är verkligen inte i bästa skick med mängder av sprickor och läckage från gårdarna ovanpå. Jag som bott här sedan 1982 kan se just i garagen på ställen där taken ser ut att ha sjunkit ner. Kommer det att göras en förstärkning på gård/garage om det skall byggas på mer så att garagen orkar stå kvar för det tryck som blir? (järnpelare som också bågner i garaget) Kan inte heller förstå hur de skall komma ut från det lilla garaget med sina bilar om där nu skall byggas? Även det stora garaget blir en nöt att knäcka då det som vi förstår endast blir en infart och den blir från den sidan som Fölets förskola ligger på? Händer att garageporten är ur funktion då är det svårt, i dagsläget kan man använda en till! **(2)**

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

1) *De gröna ytorna i på kvartersmark bedöms vara av tillräcklig storlek. Möjligen kan kvalitén förbättras men det styrs inte i detaljplanen. Förtätningen förväntas bidra till positiva effekter så som ökad service inom bostadsområdet då underlaget för service ökar i området när nya bostäder byggs. En ny förskola bedöms behövas inom området på grund av att många nya lägenheter tillkommer. Denna placering har bedömts vara lämplig på grund av att bullernivåerna är relativt låga på denna plats inom planområdet.*

Parkeringsutredning visar att det finns kapacitet för befintliga och kommande boende i det underjordiska garaget. Stadsbyggnadskontoret arbetar för att parkering i första hand ska lösas i parkeringsgaragen eller parkeringshus vid planläggning av nya bostäder. Detta för att marken ska kunna användas mer effektivt för till exempelvis bostäder, bostadsgårdar och bra cykelparkering.

2) *Påbyggnaderna på de befintliga husen har tagits bort i granskningshandlingen. Det "lilla" garaget i norr kommer få en ny infart som innebär att man kör ner i det nya kvarter N (centrumpunkten) och sen kör man därifrån under mark, under förlängningen av Derbygägen till det befintliga "stora" garaget i söder som kopplas ihop under mark med det nya "lilla" garaget. På det sättet skapas ett stort garage med befintlig in- och utfart i söder och en ny in- och utfart i nordöst.*

Boende Agnesfridsvägen 85, diarienummer SBN-2018-926-103:

Vill härmed lämna mina åsikter ang byggplanerna på Almgården. Är i grunden inte emot att det byggs nytt och renoveras på Almgården. Men tycker det är för trångt och för många grönområden som kommer att försvinna. För många hus.

Håller med i det som Vänsterpartiet känner en oro för att det inte kommer att bli tillräckligt stora ytor för barnen att vara på. Tycker även det är mycket fel att ingångarna till de nya husen längs Agnesfridsvägen kommer vara ut mot vägen. En av de farligaste trafikerade vägarna i Malmö. En av mina grannar förlorade nästan livet där.

Många pendlare kommer in och ut ur Malmö den vägen. Jag skulle aldrig bo med familj där. Däremot tycker jag att planerna på ett servicecenter, butiker, äldreboende, skola/barnomsorg är mycket bra. Kommer att gynna området. Bra med hus på grönområdet på Almgårdsgatan.

Jag ser det som en självklarhet att vi som bor i området kommer att få reducerad hyra under bygget pga buller vi kommer att utsättas för. Är orolig för bullernivån.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Påbyggnaderna på de befintliga husen har tagits bort i granskningshandlingen. Agnesfridsvägen kommer byggas om, se sektion kap 2.1 Stadsbyggnadsidé i planbeskrivningen. Förtätningen förväntas bidra till positiva effekter så som ökad service inom bostadsområdet då underlaget för service ökar i området när nya bostäder byggs. Frågan om reducerade hyror är ingen detaljplanefråga och bör ställas till Akelius.

Boende Agnesfridsvägen 85, diarienummer SBN-2018-926-112:

Jag är starkt emot de planer som Akelius har för området, av flera anledningar.

Detta är inte bara för att klaga och direkt slå ifrån sig mot allt nytt, utan ja känner att jag måste yttra mina tankar. Med tanke på att de inte tar hand om området så som det ser ut nu, så undrar jag och oroar mig varför de väljer att lägga sådana enorma summor pengar istället på planer likt detta.

Här nedan följer några exempel på vad jag anser att man inte har skött med området:

1. Garageportarna för stora garaget och taggarna för dessa slutar hela tiden att fungera, vi pratar 1–2 ggr i veckan så fungerar de inte. **(1)**
2. Garagedfarten vid Agnesfridsvägen 81 (där de nu ska göra om och bygga radhus) har varit sönder i 4 år? Först nu har de planer på att göra något åt det. **(2)**
3. Fasaderna på de vita höghusen (exempelvis Agnesfridsvägen 89) är i så dåligt skick och riskerar att falla ned att de har satt upp nät på fasaderna. Jag har hittat många av de metallfärgade hållarna/plattorna (små myntformade) överallt runt de vita höghusen. Detta är bara några exempel. **(3)**
4. Miljöstationerna är i rätt så dåligt skick, och det dumpas hela tiden skräp där. Jag har sett bilar komma från andra trakter, dumpa en massa skräp (typ soffor, sängar, bord, sånt som borde köras till en riktigt återvinningscentral) för att sedan vända och sticka igen. Man har länge på möten pratat och lovat att rusta upp miljöstationerna och se till så att endast de boende kan komma åt dem, men så är inte fallet för den i söder i alla fall. **(4)**

Almgården anses av alla nuvarande boende som jag talat med har en särdeles egen och tilltalande charm med de vackra, lugna grönytor som finns här. Det kommer avsevärt försämrade med tanke på grönytor och ljusinsläpp. Jag är dessutom nyfiken vad som kommer göras för de som bor här i området som mer eller mindre kommer att få bo i en byggarbetsplats nu i några år. Samtidigt förstår jag att man måste skaffa nya bostadsområden, men det måste finnas andra ytor än att ta bort lek-och grönytor. **(5)**

För min egen del kommer det byggas på båda sidorna om min lägenhet.

Vad kommer hända med hyrorna? Akelius har höjt hyrorna rätt ordentligt sedan de köpte området av förra ägarna. Kommer man vilja höja ännu mer nu med något luddigt argument om att "matcha den rådande övriga standarden i området"?

Just påverkan på grönyterna och ökad insyn i min lägenhet är det som oroar mig personligen mest, och eventuella kraftiga hyresökningar. (6)

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

- 1) Frågan är ingen detaljplanefråga och hänvisas till fastighetsägaren Akelius.
- 2) Frågan är ingen detaljplanefråga och hänvisas till fastighetsägaren Akelius.
- 3) Restaurering av fasaden har påbörjats.
- 4) Frågan hänvisas till fastighetsägaren Akelius. Detaljplanen möjliggör för UWS:er, underjordiskt system för avfallsbaktering, samt miljöhus.
- 5) De gröna ytorna i på kvartermark bedöms vara av tillräcklig storlek. Möjligen kan kvalitén förbättras men det styrs inte i detaljplanen. En dagsljusutredning har tagits fram under planarbete gång.
- 6) Det blir ökad insyn i de befintliga lägenheterna jämfört med hur det är idag när de nya husen byggs. Vid förtätning av bostadsområden kan det bli en effekt. Det har bedömts lämpligt att förtäta längs med Agnesfridsvägen. Frågor om hyra bör ni ställa till Akelius och det är ingenting Stadsbyggnadskontoret kan svara på.

Boende Agnesfridsgatan 99, diarienummer SBN-2018-926-86:

Har ingen förståelse för att man ska utöka boendet och jag har svårt att se att det blir bättre med så många människor på så liten yta. Bullernivån lär bli hög och vi är redan en stor hyresförening. Vill hellre se att man gör något åt de problem som redan finns gör vid och underhåller det som redan finns. Med tanke på att det ska byggas hus för boende på Jägersro så tycker jag det får vara måtta. Finns fler ställen som kan bebyggas där det idag inte finns några hus.

Tycker området redan är stort nog o ser många problem med avlopp o buller. Inte så bra att trycka ihop så många människor på så liten yta. Vi har redan över 900 lägenheter.

Bättre att fokusera på fixa husfasader och ev stambyten, husen har en del år på nacken. Vill inte ha ett nytt miljonprogram de skulle man inte ha. Tillika så kommer det ju att byggas på Jägersro och det lär bli trångt. Har bott här i över trettio år o tycker man ska värna om husen som det är idag.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Stadsbyggnadskontoret bedömer det lämpligt att förtäta inom denna fastighet på grund av närhet till kollektivtrafik och kan ge ökat underlag för service inom området. Bullernivåerna inom planområdet förväntas minska något i och med att de nya byggnaderna delvis blockerar buller från gatan. Frågan om problem med avloppen är ingen detaljplanefråga och hänvisas till fastighetsägaren Akelius.

Boende Agnesfridsvägen 103, diarienummer SBN-2018-926-100:

Som boende på Almgården motsätter jag mig förändringar som den nya detaljplanen DP 5636 medger. Almgården liknas vid mångmiljonprogrammet vilket innebär att stadsdelen redan är tätbebyggd. Trots detta har Almgården en charm i den säregna grönska som omger dess hus, vilket nu Akelius planerar att ersätta med ännu fler byggnader. Bostadsområdets avskildhet från högtrafikerade gator planeras att försvinna helt liksom grönområden planeras att minska i stort vilket vedertaget sänker boendekvalitén. Grönområden i bostadsområden är eftertraktat och därför kan Akelius planerade exploatering vara kontraproduktiv. Dessa grönområden anses ha ett högt naturvärde och används mycket för fritid och

rekreation som direkta närområden för boende och bör därför bevaras i största mån. Om inget annat bör i alla fall radhus på innergårdar mellan befintliga hus tas bort från detaljplanen då annars till och med skillnaden mellan boendeyta och gårdsrum för boende/allmänheten blir otydlig och begränsad/ovälkommande. Tydliga gårdsrum är viktiga gemensamhetsytor och bör bevaras istället för att koncentrera ett bygge på. **(1)**

Vidare är det olägligt att bygga ett dagis så nära intill två existerande byggnader som kommer att resultera i en ökad ljudnivå för de boende vilka har balkonger och fönster som vetter ut mot platsen ifråga. Dagsiset ombeds omplaceras till annan plats som blir mindre störig för boende. Hänsyn ombeds tas till att rusta upp de existerande lekplatserna i nära anslutning till dagsiset och fortsatt göras tillgängligt för även de boende i annat fall. Upprustning av lekplatsen får gärna ske oavsett samt planeras på fler områden. Vidare önskas att träd bevaras i största möjliga mån på denna plats samt andra platser för allas välmående. **(2)**

I Almgårdens närområde, Jägersro, planeras redan en ny stadsdel med 4500–5000 bostäder och detaljplanen för Almgården bör vara återhållsam då konsekvensen av Jägersro är oklar. Att utöka Almgården med en relativ ökning på ca 50% bostäder när det redan råder oreda på området med avseende på bland annat kriminellt beteende och socialt utanförskap, bör anses vara olägligt då det berör alla boende direkt och även Malmö Stad som kommun. Detta ber jag Malmö Stad att särskilt beakta och hantera genom att på bästa vis säkerställa en ökad trivsel och trygghet bland boende istället för en negativ utveckling på området. Det är viktigt att Almgården till exempel har kvar och upprustar områden till utövning av fritidsaktiviteter för barn/ungdomar/vuxna via basketplan, tennisplan, pingisbord, minigolf eller liknande då gemensamhetsytor försvinner i detaljplanen och förtätning sker. Ett mindre "aktivitetsområde" existerar idag men är förlegat och behöver upprustas och bevaras. Andra initiativ för ökad trivsel/gemenskap/trygghet välkomnas på området. **(3)**

Gällande framkomlighet bör ändringar rörande parkeringsområden göras med hänsyn till trygghetsåtgärder såsom ökad belysning, större säkerhet via kameror eller dylikt då det i dagsläget är otryggt i källarna. Notera vidare att det idag är väldigt problematiskt att köra ut från Almgården till huvudgatan Agnesfridsvägen. Med fler boenden behöver denna svårframkomlighet på gatan definitivt åtgärdas då problemet inte enbart är under rusningstrafik. Busstrafik vid Agnesfridsvägen bör också öka med fler turer och köra längre tider under dygnet i samband med ny detaljplan för Almgården och Jägersro och all implikation till följd av fler boenden. Vidare framförs önskemål om att låsta rum för cykelförvaring eller motsvarande ska finnas på området, utöver vanliga utomhuscykelställ, då stöldrisken är hög på området. Bommarna behöver bytas ut (går detta?) eller andra lösningar ges då det i dagsläget förekommer många bilar som kör in på bostadsområdet på grund av nycklar som allmänheten öppnar upp bommarna med. **(4)**

Att ersätta grönskan, gemensamhetsytor och rekreationsområden med fler byggnader såsom detaljplanen medger är oskäligt med tanke på de negativa konsekvenserna nybygget medför. Även djurliv och växtliv påverkas negativt utöver den psykiska ohälsa bygget sannolikt resulterar i hos de boende inte enbart under själva byggnadsprocessen p.g.a. buller och störningar utan av själva resultatet i sig. Denna förstörelse går inte att få ogjord. Jag ber att hänsyn tas till att minimera förtätningen och att synpunkterna i detta samrådsyttrande beaktas. Jag ber att särskild beaktning tas, och detta i största möjliga utsträckning, till det samrådsyttrande Hyresgästföreningen för fram å de boendes vägnar. **(5)**

Med tanke på att detaljplanen vill möjliggöra fler bostäder och trygghetsaspekter lyfts fram i detaljplanen ber jag er i samband med detta arbete att ni även tittar utanför detaljsplaneområdet. Den gång- och cykelväg som leder från Almgården ut till busshållplatsen norr om planområdet vid Amiralsgatan upplevs av många som en mycket otrygg plats efter skymning. Då stadsbusslinje 5 är mest populär på grund av att den åker centralt, ofta och länge

under dygnet ber jag kommunen att vidta åtgärder för en ökad trygghetskänsla på denna väg. Kan en del av förtätningen ske på denna plats? Det hade varit en optimal lösning! Det hade varit toppen! Annars ber jag Malmö Stad att fortsatt ha denna plats i åtanke för ökad trygghetsåtgärd då många människors rörelsefrihet inskränks anmärkningsvärt på grund av denna otrygga GC-väg. Tack för att ni tar hänsyn till Almgården som har ett säreget värde och intresse. (6)

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

- 1) *Grönskan bedöms vara tillräcklig inom området se planbeskrivningen kap 2 planförslaget, 2.7 Grönska, mark, vegetation. Radbusen med dess trädgårdar, på fastigheten Almgården 4, bedöms uppta en yta på 2600 m² av gården, den totala gårdsytan efter att framtida bostadsbebyggelse byggs är 24 200 m² vilket är ca 21 m² gårdsyta/ 100 m² bostadsyta. En större blandning av boendetyper ses som gynnsamt för området.*
- 2) *Lekande barn på en skolgård betraktas inte som buller i det avseendet. Ansvaret för upprustning av lekplatser på kvartersmark är Akelius. En trädinventering har tagits fram på Akelius fastighet, se planbeskrivningen kap 3.2 Konsekvenser för miljö och hälsa, Grönstruktur, naturmiljö och park.*
- 3) *Stadsbyggnadskontoret bedömer det lämpligt att förtäta inom Almgården. Fastighetsägarens har informerats om olika förslag på hur områdets gemensamma ytor kan rustas upp för att skapa ökad trivsel/gemenskap och trygghet. Fastighetsägaren har informerats angående behovet av ökad belysning inom området. Malmö stad planerar att omgestalta Agnesfridsvägen i syfte att skapa en mer stadsmässig gata. Gatans totala bredd ändras från dryga 20 meter till 28 meter. En gångväg och en dubbelriktad cykelväg anläggs på vägens västra respektive östra sida. Mellan cykelvägen och körbanan för motorfordon ges plats för en planteringszon. Se illustrationskarta, kap 2.1 Stadsbyggnadsidé i planbeskrivningen. Agnesfridsvägens gatusektion, se planbeskrivningen kap 2.8 trafik, gång och cykel.*

De tillkommande bostäderna och verksamheterna bedöms ge upphov till ca 1100 nya fordonsrörelser per dygn. Trots det visar genomförda övergripande trafikanalyser att trafiken inte kommer att öka på Agnesfridsvägen till år 2030 (då Almgården beräknas vara fullt utbyggt) jämfört med idag. I Malmö använder vi oss av målstyrda prognoser, vilket innebär att vi planerar staden och gator efter vilka mål som är politiskt beslutade gällande färdmedelsfördelning för motorfordon, kollektivtrafik, cykel och gång. Planen för Almgården 4 (samt kommande planer i området) kommer ge upphov till fler resor, men fler förväntas resa med kollektivtrafik, cykel eller gå till fots.

Framtagna beräkningar visar att korsningspunkterna klarar belastningen även efter utbyggnad av området. Inga framkomlighetsåtgärder för fordonstrafik bedöms därför vara nödvändiga i korsningen på grund av förtätning i Almgården 4. Detaljplan för området möjliggör dock åtgärder om behov för förbättrad framkomlighet för fordonstrafik uppkommer i framtiden. Fastighets- och gatukontoret planerar att bygga om Agnesfridsvägen om ca 10 år och i samband med ombyggnaden kommer nämnda korsningar mest troligt att regleras med trafiksignaler.

- 4) *Möjlighet till cykelförvaring ges delvis i de nya husen.*
- 5) *Påbyggnaderna på de befintliga husen tagits bort i granskningshandlingen.*
- 6) *Fastighets- och gatukontoret har informerats om det ökade behovet av belysning runt om kring planområdet. Marken ägs av Malmö stad och kommer troligen förtätas i framtiden med tanke på dess placering i ett kollektivtrafikenära läge.*

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

- Bestämmelse om Nätstation (E_1), har preciserats med att storlek på nätstation begränsas till 50 m²
- Bestämmelse om Villkor för startbesked, har förtydligats.
- Bestämmelsen om prickmark har preciserats.
- Bestämmelse om Korsmark, har preciserats med komplementbyggnader, nätstation och balkonger får finnas inom ytor med korsmark.
- Byggrätten för förskolan och förskolegårdens har förstörats, placeringen har ändrats något (S).
- En varsamhetsbestämmelse, k_1 för kulturhistoriskt värdefull byggnad, har lagts till för befintlig bebyggelse.
- Byggrätt för påbyggnader har tagits bort.
- Bestämmelsen om Högsta nockhöjd i meter i angivet höjdsystem, har lagts till.
- Byggrätternas placering har förtydligats med exakt placering likt resterande befintliga hus i området.
- Bestämmelsen C_1 har tagits bort. Bestämmelsen e_2 Högst 25 % av botten- och källarvåning får användas för centrumändamål, har lagts till för två av de befintliga lamellhusen.
- Bestämmelsen D_1 har ändrats till vård. Inte kriminalvård och sjukhus.
- Bestämmelsen e_3 Högst 10% av egenskapsområdet får förses med komplementbyggnader har lagts till för bostadsgårdarna intill ny bebyggelse utmed Agnesfridsvägen samt torget vid Centrumpunkten.
- Bestämmelse, om att källare inte får finnas f_2 , har lagts till för ny radhusbebyggelse i västra planområdet.
- Bestämmelsen f_3 , Bottenvåningens golvhöjd ska uppföras mellan 0,6 meter och 1 meter över marknivå mot Agnesfridsvägen och tydliggöras med sockel, har lagts till för ny bebyggelse utmed Agnesfridsvägen med undantag för Centrumpunkten och ny radhusbebyggelse i södra planområdet.
- Bestämmelsen f_6 Takkupor får finnas upp till en tredjedel av takets längd. Loftgångar får inte finnas mot gata har lagts till för ny bebyggelse utmed Agnesfridsvägen med undantag för ny radhusbebyggelse i södra planområdet.
- Bestämmelsen f_7 Området får endast bebyggas från 3,5 meter över markplanet, arkadpelare får finnas i markplan, har lagts till för en del av ny byggnad inom Centrumpunkten utmed Agnesfridsvägen.
- Bestämmelsen f_8 Bullerskärm får endast finnas i direkt anslutning till radhusen med en höjd om högst 3 meter och en längd om högst 3 meter har lagts till inom södra delen av planområdet där det planeras för radhus.

- Bestämmelsen f_9 Balkong får finnas med ett djup om högst 2 meter och på en höjd om minst 3,5 meter över marken har lagts till för delar av ny bebyggelse i planområdets norra del.
- Bestämmelsen f_{10} bostadsentréer ska finnas mot Agnesfridsvägen.
- Bestämmelsen b_2 Marken får underbyggas har reviderats.
- Bestämmelse b_3 om Grundläggning med spont, har lagts till för ny bebyggelse i Centrumpunktens norra del.
- Bestämmelsen b_4 Marken får underbyggas med garage som även får uppföras ovan mark till en högsta nockhöjd om 25,0 meter i angivet höjdsystem har lagts till för norra delen av planområdet där det idag finns en befintlig nedsänkt markparkering.
- Bestämmelsen n_1 , Marken får inte användas för markparkering undantaget parkering för rörelsehindrades fordon, har lagts till.
- Bestämmelsen n_2 Bjälklaget ska utföras som planterbart. Bjälklaget ska dimensioneras så att minst 10 % av bjälklaget kan bära ett jorddjup av minst 600 mm och ytterligare minst 40 % av bjälklaget kan bära ett jorddjup av minst 200 mm läggs till i bostadsgården i Centrumpunkten.

Planbeskrivning

- Dagvatten och skyfall (avsnitt 3.2 Konsekvenser för miljö och hälsa, Dagvatten och skyfall).
- Miljökvalitetsnormer för vatten (avsnitt 3.2 Konsekvenser för miljö och hälsa, Vattenkvalitet).
- Buller (avsnitt 3.2 Konsekvenser för miljö och hälsa, Omgivningsbuller och avsnitt 4.2 Tekniska genomförandefrågor).
- Markföroreningar (avsnitt 3.2 Konsekvenser för miljö och hälsa, Markföroreningar).
- Ordet centrumkvarter benämns istället som Centrumpunkten (genomgående).
- Avfallshantering (avsnitt 2.9 Teknisk försörjning, Avfallshantering samt 2.8 Trafik, Angöring)
- Konsekvenser för fastigheter (avsnitt 3.4 Konsekvenser för fastigheter).
- Tidigare ställningstaganden (avsnitt 5.3 Tidigare ställningstaganden).
- Trafik (avsnitt 2.8 Trafik).
- Dagsljus och solljus (avsnitt 3.2 Konsekvenser för miljö och hälsa, Dagsljus).
- Värdefulla karaktärsdrag (avsnitt 3.2 Konsekvenser för miljö och hälsa, Kulturmiljö och arkeologi)
- Brandvattenförsörjning, brandposter och insatstid (avsnitt 4.2 Tekniska genomförandefrågor)
- Grönstruktur, naturmiljö och park (avsnitt 3.2 Konsekvenser för miljö och hälsa)

Stadsbyggnadskontoret

Carina Tenngart Ivarsson
Enhetschef

Emilie Malmberg
Planhandläggare