



GRANSKNINGSHANDLING

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för del av fastigheten Hyllie 155:91 (väster om Mässan) i
Hyllie i Malmö

Innehållsförteckning

Kapitel 1 - Inledning	2
Hur samrådet bedrivits	2
Kapitel 2 - Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstaganden	2
Myndigheter.....	2
Kommunala och regionala organ	3
Övriga remissinstanser.....	10
Sakägare enligt fastighetsförteckning	10
Kapitel 4 - Sammanfattning av ändringar efter samrådet	14

Kapitel 1 - Inledning

Hur samrådet bedrivits

Samrådstiden var 23 maj – 26 juni 2019. Planförslaget skickades för samråd till remissinstanser och sakägare. Planförslaget var tillgängligt för kännedom på www.malmo.se

Kapitel 2 - Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstaganden

Följande sammanställning redovisar synpunkter som har kommit in under samrådet. Personnamn anges inte. Stadsbyggnadskontorets kommentarer redovisas i kursiv stil.

Myndigheter

Länsstyrelsen, diarienummer SBN-2018-325-39:

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning att utredningar gällande dagvatten, skyfall och industribuller från vindtunneln ska upprättas. Förutsatt att planhandlingarna kompletteras i detta avseende, så att det visas att platsen är lämplig för den förändring som föreslås, har inte Länsstyrelsen några synpunkter utifrån 11 kap. 10-11 §§ PBL.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Planhandlingen har kompletterats med utredningar avseende dagvatten och skyfall samt buller från vindtunneln. Samtliga utredningar visar att platsen är lämplig för föreslagen verksamhet under förutsättning att nödvändiga åtgärder som lyfts i respektive utredning genomförs. Nödvändiga åtgärder regleras i plankartan.

Kommunala lantmäterimyndigheten Malmö stad, diarienummer SBN-2018-325-32:

4.4 Fastighetsrättsliga genomförandefrågor.

Då pumphuset tillhör Malmö stad bör en fastighet bildas för E-området. (1)

I texten nämns gemensamhetsanläggningar vilket antyder på att kvarteret ska delas upp i flera förvaltningsobjekt tex via avstyckning. Då är det bra att tydliggöra vilka gemensamma funktioner det kan bildas gemensamhetsanläggning för. Såvida detta underlaget finns. (2)

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

1. Området för E₁-område kan bilda en egen fastighet.
2. Planbeskrivningen förtydligas. Det finns inga planer på att bilda en gemensamhetsanläggning. Däremot planeras servitut eller ledningsrätter för befintliga ledningar som hamnar inom kvartersmark samt servitut för åtkomst till pumpanläggningen. (U-område anges för område som ledningar ligger inom).

Trafikverket, diarienummer SBN-2018-325-30:

Inom planområdet har Trafikverket dagvattenledningar och brunnar tillhörande Citytunneln. Trafikverket måste kontaktas om dessa anläggningar riskerar att påverkas av planens genomförande. (1)

Detaljplanen medger byggnation som är högre än 20 meter inom tätbebyggt område. Etableringen ligger inom den MSA-påverkande zonen för Malmö Airport. Flygplatsen är sakägare och ska därför beredas möjlighet att yttra sig. Även LFV (Luftfartsverket) är sakägare och ska ges möjlighet att yttra sig över detaljplanen. LFV:s CNS-utrustning (Communication, Navigation, Surveillance) är säkerhetsklassad och eventuell påverkan på utrustningens funktion kan endast bedömas av LFV. LFV hörs genom tjänsten ”CNS analys” på LFV:s hemsida: <http://www.lfv.se/tjanster/lufttrumstjanster/cns-analys>

Trafikverket förutsätter att kommunen hör berörda flygplatser samt LFV. I de fall det framkommer behov av flyghinderanalys ska en sådan genomföras och skickas till berörda flygplatser. (2)

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

1. Planbeskrivningen, under kapitel Genomförande, kompletteras med information om att Trafikverkets ska kontaktas vid risk för påverkan på dagvattenledningar och brunnar tillhörande Citytunneln.
2. Flygplatsen, LFV och Försvarsmakten är hörda och har inget att erinra.

Kommunala och regionala organ

Tekniska nämnden, diarienummer SBN-2018-325-46:

Generellt

Tekniska nämnden ser positivt på att en byggrätt för centrumbebyggelse, kontor och besöksanläggning för idrotts- och fritidsverksamhet skapas på en tidigare outnyttjad yta. Den föreslagna byggrätten stärker såväl Hyllie boulevard som entrén till Hyllie, och kan bidra till att ytterligare stärka stadsdelens attraktionskraft med nytt innehåll. Vidare ställer sig nämnden positiv till att detaljplanen utformas med flexibla planbestämmelser som möjliggör för en anpassning av platsens verksamhet över tid.

Detaljplanen möjliggör bl.a. en sport- och fritidsanläggning innehållande bl.a. en vertikal vindtunnel för flygsimulering. Som planbeskrivningen tydliggör är en förutsättning för vidare planarbete för en vindtunnelanläggning att kapacitet finns på elnätet för en sådan verksamhet. Vidare är förutsättningen att verksamhetens anslutning till nätet inte på något sätt påverkar stadens möjlighet till utveckling i övrigt, i form av exempelvis byggnation av bostäder och verksamheter. I det fall kapacitet saknas för en vindtunnelanläggning ska planbeskrivningen omarbetas i detta avseende. (1)

Plankartan

Planerad in- och utfart längs med Hyllie vattenparksgata kommer endast medge medlöpande trafik, vilket behöver förtydligas i planhandlingarna. Flexibiliteten i in- och utfartens lokalisering behöver säkras inför projekteringen. I det fall föreslagen in- och utfart konstateras hamna för nära cirkulationsplatsen måste det finnas möjlighet att flytta in- och utfarten en eller ett par meter österut, men med egenskapsbestämmelsen n_1 ”infart ska anordnas och utgå från gränsen i väster” blir in- och utfartens läge låst väldigt nära cirkulationsplatsen. Regleringen kring planerad infart behöver utredas vidare i fortsatt planarbete. Ett möjligt alternativ är att införa planbestämmelsen ”Medlöpande in- och utfart ska anordnas längs Hyllie vattenparksgata”. (2)

Som det står i planbeskrivningen ska det under vidare planarbete säkerställas att föreslagen byggrätt inte påverkar befintlig teknisk anläggning för pumpstation eller befintlig brokonstruktion över Annetorpsleden. Om så inte är fallet behöver byggrättsgränsen justeras. (3)

I övrigt har tekniska nämnden följande synpunkter på plankartan:

- Avgränsningen för markreservatet u₁ utmed Hyllie boulevard i norr är otydligt och behöver förtydligas.
- I den södra delen av planområdet återfinns en pil riktad mot administrativ och egenskapsgräns. Det framgår inte vad pilen anger och den borde tas bort.
- Inritad vändplats är ett förslag på hur vändplatsen kan utformas och bör inte återfinnas på plankartan. Vändplatsen ser ut att vara befintlig och ingå i grundkartan, vilket inte är fallet.
- Det befintliga pumphusets avgränsning bör läggas in i grundkartan för att tydliggöra läget på befintlig anläggning.
- Användningsområdet E₁ bör endast gälla pumpstationen. Möjligheten att uppföra nätstation inom planområdet bör säkerställas med en egen planbestämelse.
- Egenskapsbestämmelsen f₃ ”Byggnadsvolymer ska vinkelställas mot Annetorpsleden” är otydlig och bör ses över eller tas bort. (4)

Planbeskrivningen

I planbeskrivningen beskrivs kortfattat den kommande användningen av ytan mellan planområdet och Hyllie boulevard. Ytan mellan planområdets östra gräns och Hyllie boulevard planeras i den norra delen reserveras för att möjliggöra en eventuell framtida utbyggnad av gång- och cykelbanor norrut längs boulevarden. I väntan på en sådan utveckling planeras ytan planteras med bl.a. träd. Planbeskrivningen bör uppdateras med dessa förutsättningar. (5)

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

1. *Enligt besked från E.ON finns det inget som hindrar ett genomförande av detaljplanen.*
2. *I samråd med fastighets- och gatukontoret har plankartan justerat och planbestämmelsen omformulerats. Planbeskrivningen har förtydligats enligt ovan.*
3. *Utredning finns som redovisar de tekniska principer avseende byggnationen. Avstämningar har skett mellan verksamhetsutövaren och fastighets- och gatukontoret. Uppföljning kommer att ske inför bygglov.*
4. *U-området i norr följer behovet av skyddsavstånd till befintlig ledning. Ytan har utökats utifrån VA-Syds påpekande.*

Pilen är borttagen.

Vändplatsen visades med en illustrationslinje för att förtydliga placering och ytbehov. Linjen är borttagen.

Grundkartan är uppdaterad och pumphuset synligt.

Inom planområdet medges både pumpstation och nätstation varför SBK valt att ange detta med användningen E1.

Utformningsbestämmelsen är omformulerad.

5. *Området ligger utanför planområdet och beskrivs därför mer övergripande.*

Miljönämnden, diarienummer SBN-2018-325-37:

Malmö stad har högt ställda hållbarhetsmål i bland annat översiktsplanen, Malmökommissionens rapport och miljöprogrammet för Malmö. Miljönämnden anser att den fysiska pla-

neringen är ett kraftfullt verktyg som rätt använt kan bidra till att nå dessa mål. I detaljplaneringen har staden rådighet och möjlighet att skapa förutsättningar för en social, ekologisk och ekonomiskt hållbar utveckling.

Miljönämnden vill framföra följande synpunkter som bör beaktas i det fortsatta planarbetet.

Ekosystemtjänster och gröna värden

Grönytefaktor används vanligen som planbestämmelse i Malmös detaljplaner men saknas i detta fall. Anläggningen är en besöksanläggning och passar inte helt in i de kategorier som framgår i *Riktlinjer för grönytefaktor*. För handels- och kontorsändamål anges vanligen en grönytefaktor på 0,5 vilket bör uppnås även för denna plan. De åtgärder som vidtas för att uppnå grönytefaktorn ska bidra till biologisk mångfald, rena luft från föroreningar och därutöver vara ett positivt estetiskt inslag i stadsrummet. Planteringar och växtbeklädda tak fungerar även som lokalt omhändertagande av dagvatten, vilket bidrar till att minska risken för översvämning. Detta är extra viktigt då planen innebär hårdgörande av en tidigare infiltrerande yta. (1)

Mikroklimat

Hyllie är en vindutsatt stadsdel. Höga hus kan på vissa ställen försämra mikroklimatet på gatunivå. En vindstudie bör lämpligen utföras inför granskningsskedet av planen. (2)

Energi och klimat

Med tanke på rådande kapacitetsbrist i elnätet bör diskussioner föras med Eon i ett tidigt skede för att utreda förutsättningarna för den här typen av energikrävande verksamhet. Detta är en grundläggande förutsättning för planens genomförbarhet.

Miljönämnden anser att planbeskrivningen bör kompletteras med ett resonemang kring hur området kan bidra till den nödvändiga omställningen av energisystemet. Byggnadernas orientering, taklutning, bygghöjd och eventuella skuggning bör beaktas eftersom detta i stor utsträckning påverkar förutsättningarna för en effektiv lokal energiproduktion. Byggnader bör även orienteras och utformas så att solinstrålningen kan tas tillvara genom välplanerad fönstersättning och solavskärmning. Planbestämmelserna bör innehålla formuleringar som möjliggör och inspirerar till lokal förnybar energiproduktion, som till exempel solenergiproduktion. Solenergiproduktion många fall kombineras med gröna tak för bättre effekt. Befintliga byggnader intill planområdet bedöms i Malmö stads Solguiden ha strålning potential för solelsproduktion. Detsamma bör gälla för planområdet. Förslag på formulering av planbestämmelse: ”Utöver tillåten byggnadshöjd medges anordnande av teknisk anläggning för produktion av förnybar energi”. (3)

Markföroreningar

I avsnittet *Konsekvenser för miljö och hälsa, markföroreningar*, hänvisas det till ett bemötande som gjordes 2015. Miljöförvaltningen anser att detta bemötande inte längre är aktuellt i sin helhet. Det har tillkommit kunskaper om markföroreningar som visar att det i åkermark kan förekomma föroreningar av främst bekämpningsmedel. Detta specifika område är sannolikt också utfyllt i samband med byggnation av trafikområdet. Fyllnadsmassor kan, beroende på ursprung, innehålla ett brett spektrum av föroreningar. Miljöförvaltningen bedömer att det i detta fall behöver utföras en historisk inventering med avseende på utfyllnader samt en analys av bekämpningsmedel med avseende på relevanta ämnen kopplat till historiken. Om inga uppgifter finns om vilka ämnen som kan ha tillförts fastigheten samt vilken typ av odling som skett bör istället screeninganalyser göras. (4)

Miljöfarlig verksamhet

Planområdet ligger intill Annetorpsleden, en transportled för farligt gods. Miljönämnden har inte kännedom om vilka risker verksamheten utsätts för i samband med närheten till farligt godsled och förutsätter att Räddningstjänsten Syd får chans att yttra sig i frågan. (5)

Vatten

Miljönämnden anser att planbeskrivningen bör kompletteras med ett utvecklat resonemang kring hur planområdet omhändertar dagvatten och bidrar till att miljö kvalitetsnormen för vatten klaras.

Hur och vart dagvatten avleds från planområdet efter planens genomförande är inte beskrivet i samrådshandlingarna. Detaljplanens genomförande innebär mer hårdgjord mark och det kommer att bli mer dag- och skyfallsvatten att omhänderta. Höjdsättning av detaljplanen saknas. Det går därför inte att se vart dagvatten kommer att omhändertas och hur. På sidan 10 i planbeskrivningen står att avledning av dagvatten går till diken och brunn i anslutning till Annetorpsvägen och på sidan 12 står det att dagvatten avleds via dagvattenledning till Hyllie Boulevard.

Genom området går en vattendelare, d.v.s. där två avrinningsområden möts (enligt Malmö stads plan- och byggkarta). Dagvatten avrinner idag troligen åt två olika håll och därmed till två olika recipienter. Avrinning mot Annetorpsvägen ingår enligt Malmö stadsplan- och byggkarta i avrinningsområdet som omfattar de centrala delarna av Malmö. Detta dagvattenområde är i dag hårt belastat och utsläppspunkter ligger i Malmö stads kanaler.

Det behövs tas fram en dagvatten- och skyfallsutredning. Utredningen behöver bland annat klargöra vart vatten kommer att avledas och hur detta kommer att ske. Utredningen bör vara klar i god tid innan granskningsskedet annars kan viktig information komma in för sent i processen och ge onödiga fördröjningar i framtagandet av detaljplanen.

Plankartan kan med fördel ange/reservera en yta för dagvattenhantering på allmän platsmark. Höjdsättningen på plankartan bör anges så att dag- och skyfallsvatten leds till en yta reserverad för dagvattenhantering. (6)

Vegetationsklädda tak och väggar kan med fördel regleras med planbestämmelse. (7)

Övrigt

Följande strategiska dokument saknas i planbeskrivningen och bör beaktas i det fortsatta planarbetet:

- Dagvattenstrategi för Malmö (2008)
- Grönplan för Malmö (godkänd av KF 2003)
- Miljöbyggstrategi (malmo.se)
- Riktlinjer för grönytefaktor (godkänd av SBN 2014)

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

1. *Ekosystemtjänster och gröna värden: Plankartan kompletteras med planbestämmelse om grönytefaktor 0,5 och planbestämmelse om andelen markyta som får hårdgöras.*
2. *Mikroklimat: Planarbetet har kompletterats med en vindstudie avseende planerad byggnads påverkan på mikroklimatet. Enligt utredningen kommer byggnaden påverka de lokala vindförhållandena både positivt och negativt. Stora delar av Hyllie boulevard kommer få ett större område med lägre/ mycket lägre vindhastigheter vid västliga och sydvästliga vindar medan högre hastigheter och turbulens uppstår vid byggnadens nordöstra och sydöstra hörn särskilt vid västliga vindar. Större delen av de den negativa inverkan på vindförhållandena kan minimeras med hjälp av strategiska*

åtgärder som vegetation, varierande fasad och brutna/rundade hörn. Planbeskrivningen kompletteras med en sammanfattning av utredningen samt föreslagna åtgärder som bör vidtas för att minska den negativa inverkan på vinden.

3. *Energi och klimat: Diskussion pågår med E.ON. Se även yttrandet från E.ON. Under rubrikerna Planeringsförutsättningar och Tidigare ställningstaganden framgår gällande planeringsförutsättningar för Hyllie och hur dessa hanteras.*

Planen möjliggör såväl solceller som vegetation på både tak och väggar. Se även punkt 1 ovan.

4. *Markföroreningar: En historisk inventering har genomförts under planarbetet där även tidigare utredningar i området/ kringområdet har tagits med. Resultatet av utredningen visar på att det inte finns några misstankar om markföroreningar i sådana halter att marken inte är lämplig för den planerade användningen. Bedömning är att inga ytterligare utredningar krävs.*

Utredningen har kommunicerats med miljöförvaltningen som instämmer i denna bedömning samt har svarat att inget mer behöver göras nu från miljöförvaltningens sida, som är kopplat till markmiljö. Dock påpekas att uppschaktade massor som inte används inom området ska deponeras snarare än återvinnas på annan plats i staden. Denna information har kompletterats planbeskrivningen.

5. *Miljöfarlig verksamhet (Annetorpsleden – farligt gods): Räddningstjänsten har yttrat sig, se yttrandet från Räddningstjänsten Syd.*
6. *Vatten: Planbehandlingen har kompletterats med uppgifter från utredning avseende skyfalls- och dagvattenhantering samt avrinningsområde. Plankartan har kompletterats med planbestämmelse om maximal hårdgörningsgrad och höjning av marknivå vid infartsvägen.*

Detaljplanen möjliggör vegetationsklädda tak och väggar, se även punkt 1 ovan.

7. *Övrigt: Strategiska dokument är tillagda.*

Fritidsnämnden, diarienummer SBN-2018-325-42:

Fritidsnämnden ser positivt på att utrymme ges för verksamheter som bidrar till att erbjuda malmöborna möjligheter till fysisk aktivitet och en aktiv fritid.

Kulturnämnden - Malmö Muséer, diarienummer SBN-2018-325-40:

Kulturförvaltningen ser positivt på föreslagna detaljplan. Dock saknas ett förhållningssätt till kulturens möjligheter att bidra till en hållbar utveckling av planområdet samt för Hyllie i stort. Strategier för sådana förhållningssätt finns beskrivna i Malmö Stads Översiktsplan och Kulturstrategi. Kulturförvaltningen menar att det borde finnas goda möjligheter till att genomföra en del av dessa strategier i det fortsatta planarbetet.

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

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

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

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

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Kulturstrategin är övergripande och för hela stadsdelen Hyllie och bör därför användas i betraktelsen av hela stadsdelen och inte för en enskild fastighet. Planområdet är begränsat i sin användning och inte lämplig för exempelvis bostadsändamål.

För planområdet har följande viktiga principer varit ledande för att bidra till en attraktiv, trygg och socialt hållbar stadsdel:

- att skapa en mer attraktiv entré till Hyllie från norr
- att utveckla platsen på ett sätt som bidrar till ett bättre flöde av människor
- att bidra till ökad stadsmässighet exempelvis genom tydligare gaturum
- att öka upplevelsen av trygghet och säkerhet utmed röreslestråken
- att komplettera med en verksamhet som är att betrakta som målpunkt
- att bidra till att öka kopplingen mellan Hyllie och kringliggande stadsdelar genom att utgöts en målpunkt/mötesplats

VA Syd - avfall, diarienummer SBN-2018-325-29:

VA SYDs avfallsavdelning har inget att erinra.

VA Syd – ledningsnät, diarienummer SBN-2018-325-31:

Under plandata finns befintliga ledningar inom planområdet beskrivna men texten gällande VA SYDs ledningar ska ändras till följande. *Inom planområdet finns i söder befintligt spillvatten och dagvattenledning och utmed plangränsen i nordost finns en vattenledning. Ledningarnas skyddsområde berörs av planområdet. (1)*

Under Teknisk försörjning står beskrivet om skyddsavstånd till VA SYDs ledningar. Det som inte riktigt uppmärksammats är att det kan vara svårt att komma till vattenledningen längs den nordöstra plangränsen. Det behövs studeras närmre att det går att komma till ledningen med erforderliga maskiner för att utföra åtgärder vid eventuell läcka eller liknande och att angivet skyddsavstånd räcker när ledningen ligger som den ligger. Troligen behöver detta avstånd ökas till det dubbla. Ledningen vinklas ut från Hyllie Boulevard på grund av bron över Annetorpsvägen vilket gör att det inte är självklart hur man har åtkomst till ledningen så som de nya byggnaderna placeras. (2)

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

1. Text justerad enligt yttrande.
2. Berört u-området utökas på plankartan enligt önskemål.

Räddningstjänsten Syd, diarienummer SBN-2018-325-38:

Riskhänsyn

I samband med detaljplanen för Malmö Mässa, Dp 5115, genomfördes en riskbedömning med anledning av att det transporteras farligt gods på Annetorpsvägen. Riskanalysen visade att det krävs ett skyddsavstånd på 42 meter mellan mässbyggnaden och Annetorpsvägen för att individ- och samhällsriskerna ska vara acceptabel. Eftersom avståndet understegs vid byggnation av mässan vidtogs riskreducerande åtgärder i enlighet med riskanalysen. Planerad bebyggelse i aktuellt ärende på del av fastigheten Hyllie 155.91 ligger också närmre än 42 meter från Annetorpsvägen. Det innebär att de riskreducerande åtgärderna som anges i riskanalysen bör vidtas, alternativt behöver riskanalysen ses över och aktualiseras för att behovet av riskhänsyn i detta planärende ska kunna bedömas.

Brandvattenförsörjning, insatstid och tillgänglighet för räddningstjänsten

Inget att tillägga utöver det som redan anges i planhandlingen.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Plankartan kompletteras med planbestämmelse inom området 42 meter till Annetorpsledens vägmitt samt villkor för lov, avseende icke-brännbart fasadmaterial, ej ventilationsintag i riktning mot Annetorpsvägen och ej heller entréer. Planbeskrivningen kompletteras under rubriken "Villkor för lov" och "Skydd mot störningar" samt "Tekniska genomförande frågor".

Kommunekologen, Malmö stad, diarienummer SBN-2018-325-33:

Det aktuella planområdet består av en kortklippt gräsmark med omgivande kantzon. Kantzonen utgörs av självsådda växter och är framför allt välutvecklad i planområdets södra del. Planområdet är inte utpekade i Malmö stads naturvårdsplan och det finns inga rapporterade observationer av arter i artportalen. Tillförordnad kommunekolog har inte gjort fältbesök i planområdet.

I planbeskrivningen för den aktuella detaljplanen står det att "det finns ingen värdefull kulturmiljö, värdefulla biotoper, hotade eller på annat sätt skyddsvärd växt- eller djurart, ekologisk känslighet." Frågan är om det har gjorts någon utredning för att kunna dra den slutsatsen. Många liknande gräsmarker i Malmö kommun har rödlistade arter, såsom taggkörvel. Att det inte finns observationer i artportalen innebär bara att det inte finns någon inventering av området.

Tillförordnad kommunekolog anser att planbeskrivningen bör kompletteras med en kort beskrivning av de ekosystemtjänster och biologiska mångfald som finns i området idag. För att kunna göra detta behövs en enklare inventering av planområdets kärlväxtflora. Denna kan göras senast i mitten på augusti.

Om inventeringen visar att det finns rödlistade arter eller specifika blomrika områden bör planen anpassas så att de negativa effekterna på värdena kan minimeras.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Planområdet har inventerats och därefter har en avstämning gjorts med kommunekologen. Bedömningen kvarstår. Planbeskrivningen har kompletterats med uppgifter från inventeringen.

Planbeskrivningen har även kompletterats med text avseende förslag på ekosystemtjänster och biologisk mångfald.

Region Skåne - regionala utvecklingsnämnden, diarienummer SBN-2018-325-36:

Region Skåne ser positivt på att Malmö stad förtätar i ett kollektivtrafikhärlä läge med goda gång- och cykelförbindelser.

Övriga remissinstanser

Swedvia (Regionala Flygplatser), diarienummer SBN-2018-325-20:

Swedavia har inget att tillägga angående samråd för DP 5612.

Luftfartsverket, diarienummer SBN-2018-325-23:

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

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

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

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

LFV erbjuder produkten Flyghinderanalys, där vi utför kontroll av flygvägar, luftrum och all tänkbar radioutrustning för luftfarten. För mer information, se www.lfv.se/flyghinderanalys.

Försvarsmakten, diarienummer SBN-2018-325-25, SBN-2018-325-27:

Två identiska yttranden har registrerats med separata diarienummer.

Försvarsmakten har inget att erinra avseende samråd för detaljplan för del av fastigheten Hyllie 155:91 (väster om Mässan) i Hyllie i Malmö (Dp 5612), Malmö stad, Skåne län. (Vårt ärendenummer: FM2019-12970).

E.ON Energidistribution AB (Lokalnät), diarienummer SBN-2018-325-28:

Energidistribution har inte några synpunkter eller invändningar.

Sakägare enligt fastighetsförteckning

Ägare till fastigheten **Marknadsplatsen 7**, Fastighets AB Emporia via Advokatfirma DLA Piper Ewedwn KB, diarienummer SBN-2018-325-34, SBN-2018-325-35:

Två identiska yttranden har registrerats med separata diarienummer.

Emporia motsätter sig förslaget till detaljplan i sin nuvarande utformning och lämnar i

detta skede följande synpunkter.

Detaljplanen syftar till att medge byggnader på Hyllie 155:9 1 intill en höjd av 45 m.ö.h. och med en total byggnadsarea om cirka 2 200 m³. Föreslagen byggnation kommer att skymma Emporia från Annetorpsvägen och innebär en förtätning på en plats som Emporia har förutsatt inte skulle bli föremål för exploatering, i alla händelser inte av förevarande omfattning. Infarten till Emporias parkeringshus kommer att begränsas och Emporia ser en överhängande risk för olyckor med oskyddade gångtrafikanter med hänsyn till att infarten kommer att bli skymd. Detaljplanen innebär således en planskada för Emporia. Emporia ställer sig frågande till om de vinster som planförslaget kan tankas medföra står i proportion till de negativa konsekvenser som planförslaget innebär för Emporia. (1)

Emporia känner en stor oro kring hur den nya detaljplanen kommer att påverka parkeringssituationen inom området och noterar härvidlag att det i detaljplanen inte synes uppställas några krav på att det tillskapas parkeringsplatser inom planområdet motsvarande det nya behov som uppstår. Istället ska parkeringsfrågan, som det får förstås, lösas först i samband med bygglovsgivningen. Detta är inte förenligt med plan- och bygglagen och är överhuvudtaget inte förenligt med en god samhällsplanering.

Emporia konstaterar att det saknas parkeringsutredning hänförlig till planförslaget. Parkeringsbehovet som redovisas i planhandlingarna är istället baserat på antaganden. Såvitt Emporia kan utläsa ur planhandlingarna är parkeringsbehovet underskattat. De föreslagna verksamheternas karaktär är sådana att parkeringstal inte kan ha som grund det totala antal besökare som kan utnyttja verksamheterna inom planområdet. Det är snarare så att många besökare kommer att komma om varandra, vilket torde innebära betydligt högre uppskattningar än de som nu görs i planhandlingarna. Parkeringsuppskattningen tar heller inte höjd för att en inte oansenlig mängd av verksamheternas personal sannolikt kommer att anlända med bil och därvid ockupera parkeringsplatser under stora delar av dagen. Emporia ställer sig även frågande inför hur det är tänkt att varutransporter, sopfordon, servicefordon o.dyl. kommer att kunna parkera sina fordon. Även parkeringsbehovet för ev. kontor inom planområdet framstår som för lågt räknat.

Emporia kräver av denna anledning att en parkeringsutredning tas fram som noggrant utreder detaljplanens behov av parkering. Emporia förutsätter att sådan utredning utgår ifrån att parkeringsplatser tillskapas inom det egna planområdet. Befintliga parkeringsplatser inom Emporias bestånd kommer inte att kunna nyttjas för att uppfylla de behov som uppstår med anledning av detaljplaneförslaget. (2)

Vad vidare gäller trafiksituationen och detaljplaneförslagets påverkan på intilliggande område så saknar Emporia en trafikutredning. Det är givet att den nya detaljplanen kommer att generera en tillkommande mängd trafik som inte kan bortses från. Det får även antas att en stor mängd av Emporias besökare kommer att besöka de verksamheter som planeras inom planområdet, med följd att en större mängd oskyddade trafikanter kommer att vara i rörelse i och omkring planområdet där det redan idag är stora trafikflöden. Emporia anser att trafiksäkerhetsfrågor inte är tillräckligt utredda och efterlyser att dessa aspekter tas med i efterfrågad trafikutredning. En trafikutredning bör även belysa planområdets utsatta läge invid Annetorpsvägen och de risker som detta kan medföra med hänsyn till transporter av farligt gods och explosionsrisk.

Emporia noterar även att avståndet mellan de två cirkulationsplatserna på Hyllie vattenparksgata endast är 60 meter. Däremellan finns belägen en gång- och cykelöverfart. Att den enda anslutningsvägen till de möjliga byggnaderna inom planområdet föreslås vara belägen mellan de näraliggande cirkulationsplatserna framstår ur trafiksäkerhetssynpunkt vara mindre lämpligt. Infartsvägen bör alltså förläggas till annan plats. (3)

Vad gäller områdets gestaltning så är planområdet belaget på en plats som är väldigt exponerad. Emporia är oroliga att en exploatering i enlighet med planförslaget kommer att försämra områdets karaktär och att en icke önskvärd slutenhet tillskapas. Föreslagna byggnadsvolymer av olika höjder och med olika former står inte i samklang med omkringliggande bebyggelse. Särskilt den byggnad som föreslås inrymma vindtunneln kommer att skjuta upp från marken på ett sätt som riskerar att skapa en disharmoni inom området. Föreslagen exploatering utgör, enligt Emporias mening, inte en särskilt inbjudande entré till handelsområdet. Tvärtom bildar exploateringen en barriär mot Annetorpsvägen som sätter Emporia i skymundan. (1)

Som redovisas i planförslaget kommer vindtunneln att generera bullernivåer som riskerar att överskrida gällande normer. Emporia efterlyser att frågan belyses genom en bullerutredning. (4)

Emporia efterlyser även en dagvattenutredning. Idag kan dagvatten infiltreras i gränsslätten och vad som därefter kan återstå efter nedrinning hamnar i diket vid Annetorpsvägen och därefter vidare ner i brunn. När ingen infiltration längre kan ske i slätten efter byggnation inom planområdet uppstår frågan hur dagvattnet som kommer genom regn och skyfall ska hanteras. (5)

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

1. Planarbetet innebär att pröva markens lämplighet för föreslaget ändamål. Föreslaget ändamål möjliggör att området kompletteras med en ny "målpoint" innehållande bla idrotts- och fritidsaktiviteter. Entrén till anläggningen ska placeras utmed Hyllie boulevard och angöring med bil ska ske från befintlig angöringsväg, vilket regleras med planbestämmelser. Bedömd trafikmängd från föreslagen verksamhet är liten och med endast ringa påverkan på kringliggande trafiksituation.

Planförslaget har ett stort värde både för Hyllie som stadsdel och för platsens stadsmiljö genom att ett tillskott av bebyggelse medför ett bättre avgränsat gaturum, vilket främjar stadslivet. Socialt innebär planen (byggnadens placering och innehåll) att området blir tryggare genom att det blir tryggare och säkrare för fotgängare och cyklister att röra sig utmed bebyggelse. Entrén till Hyllie från norr kommer bli tydligare och trafikområdet (Annetorpsvägen med på- och avfartsramper) kommer avskärmas från Hyllie boulevard och Hyllie vattenparksgata. Effekterna av ett genomförande av detaljplanen bedöms därför som positiva och välgörande för utvecklingen av Hyllie som attraktiv stadsdel. Bedömningen är även att planförslaget inte medför några negativa konsekvenser för Emporia. Tvärtom kan verksamheten medföra ett ökat kundunderlag till Emporia.

Beroende på var man står och på vilket avstånd man befinner sig i förhållande till en byggnad så påverkas vyn då en ny byggnad uppförs. Bedömningen är att Emporia inte kommer skymmas på ett sådan sätt att det medför negativa konsekvenser eller effekter. Den största skillnaden sker utmed Hyllie boulevard, i direkt anslutning till planområdet, med positiva effekter för stadsmiljön "stadsrummet" utmed Hyllie boulevard genom begränsad vyn mot Annetorpsvägen.

Ny byggnad ska anpassas till den kringliggande bebyggelse och stärka Hyllies täta blandstadskaraktär. Angränsande byggnader varierar mellan 5-6 våningar och 10 våningar. Inom planområdet regleras totalhöjden till +45 meter över nollplanet (cirka 23 meter över intilliggande gatuplan, Hyllie boulevard - jämförbart med cirka 6 bostadsvåningar), dock får mindre del/torn uppföras till +53 m.ö.nollplanet. Höga volymer ska placeras utmed Hyllie boulevard för en tydlig förankring till befintlig bebyggelse med målet att skapa en sammanhållen stadsbild.

2. I detaljplanen, under rubrikerna Bilparkering och Cykelparkering, beskrivs de förutsättningar som gäller för parkering inom planområdet. Under planarbetet utreds parkeringsbehovet och åtgärder utifrån de krav som ställts. Vid ansökan om bygglov ska en parkeringsutredning redovisas som är

kopplad till den åtgärd bygglovet avser. Hanteringen av parkering är den samma i detta projekt som i alla andra.

- 3. Vid ett genomförande av detaljplanen kommer ett tillskott av trafik genereras. Tillskottet är dock marginellt och bedöms endast medföra ringa påverkan på kringliggande trafiksituation.*

Infartens placering är bedömd ur ett trafiksäkerhetsperspektiv och därför reglerad med planbestämmelse.

Räddningstjänsten är remissinstans i detta ärende. Utmed Annetorpsvägen får farligt gods transporteras. En planbestämmelse "skydd mot störning", liknande den för mässan, är tillförd plankartan. I övrigt innebär inte planförslaget att trafiksäkerheten minskar eller ökar risken för olyckor.

- 4. Planhandlingen har kompletterats med en utredning om verksamhetsbuller inom planområdet. I samband med ansökan om bygglov ska det redovisas att gällande riktvärden avseende buller klaras. Se planbeskrivningen/ Buller från anläggningen, Vägledning om industri- och annat verksamhetsbuller, Naturvårdsverkets (Rapport 6538, 2015).*
- 5. En dagvatten- och skyfallsutredning har gjorts, därefter har plankartan kompletterats med planbestämmelse om maximal hårdgörningsyta.*

Kapitel 4 - Sammanfattning av ändringar efter samrådet

Med anledning av synpunkter som kommit in under samrådet samt vidare bearbetning inom stadsbyggnadskontoret har, utöver redaktionella justeringar, följande ändringar gjorts i planhandlingarna:

Plankarta

Totalhöjden har justerats till att mindre del/torn får uppföras till totalhöjd +53 meter över nollplanet.

U-området i den norra delen av planområdet har utökats.

Bestämmelse om högsta totalhöjd och utformning mot Annetorpsvägen har förtydligats.

Området för infart har utökats mot öster.

Planbestämmelser har tillförts om minsta grönytefaktor (0,5) och maximal hårdgörningsgrad (45%) samt skyddsbestämmelse (42 meter) från vägmitt Annetorpleden.

Marklov krävs för ändring av markens genomsläpplighet.

Startbesked får inte lämnas förrän infarten har försetts med markförhöjande skyddsåtgärd.

Planbeskrivning

Utöver redaktionella justeringar har planbeskrivningen kompletterats med följande:

Gestaltungsåtgärder med syfte att minska negativa effekter på mikroklimatet.

Grönytefaktor.

Dagvatten- och skyfalls utredning samt avrinningsområdet.

Riskåtgärder/skyddsåtgärder mot störning avseende skyfall och avstånd till farligt godsled.

Villkor för bygglov och utökad lovplikt.

Vindstudie.

Inventering av naturvärden.

Markförorening, historisk inventering.

Verksamhetsbuller.

Tekniska genomförande frågor har kompletterats.

Listan med kommunövergripande dokument har kompletterats.

Stadsbyggnadskontoret

Carina Tenngart Ivarsson

Enhetschef

Susanne Klint

Planhandläggare