



GRANSKNINGSHANDLING

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för del av fastigheten Bunkeflostrand 21:3 i Bunkeflostrand
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.....	6
Övriga remissinstanser	23
Övriga, ej sakägare	25
Kapitel 3 - Sammanfattning av ändringar efter samrådet	31

Kapitel 1 - Inledning

Hur samrådet bedrivits

Stadsbyggnadsnämnden tog beslut om samråd den 15 december 2017.

Samrådstiden var 25 december 2017 – 5 februari 2018. Planförslaget skickades för samråd till remissinstanser och sakägare. Planförslaget var tillgängligt för kännedom på www.malmo.se samt i stadshusets foajé August Palms plats 1.

Samrådsmöte om planförslaget hölls på Bunkeflostrands bibliotek den 22 januari 2018. Mötet utlystes genom samrådsutskick till boende och verksamma i närområdet, artikel i Malmö stads tidning Vårt Malmö, inlägg i sociala medier (vår Facebook-sida Stadsutveckling och arkitektur i Malmö) och affisivering i området. På mötet deltog 15 personer, varav 7 män och 8 kvinnor.

Kapitel 2 - Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstaganden

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

Myndigheter

Länsstyrelsen, diarienummer SBN-2016-604-40:

Sammanfattning

Länsstyrelsen ser att ett antal frågor kopplade till den föreslagna exploateringen inte är färdigutredda i det här skedet och att många bedömningar därför skjuts fram till granskningen. Kommande handlingar behöver visa och säkerställa att planförslaget blir lämpligt utifrån bland annat buller, dagvattenhantering, markföroreningar och berörda riksintressen.

Området utgörs idag av jordbruksmark och är inte detaljplanelagt sedan tidigare. För området gäller Malmös översiktsplan från 2014. Aktuellt planförslag följer till stora delar den redovisade markanvändningen i översiktsplanen. Undantaget är den föreslagna bostadsbebyggelsen i områdets sydvästra del, som i översiktsplanen är avsett för park och natur.

Planförslaget är inte förenligt med Länsstyrelsens granskningsyttrande över översiktsplanen. Länsstyrelsen gjorde där bland annat bedömningen att det saknas argument för att ytterligare bygga kustområdet utanför Yttre Ringvägen. **(1)**

Riksintresse Högexploaterad kust 4 kap. 1 och 4 §§ MB

Aktuellt område omfattas av riksintresse för högexploaterad kust. Inom riksintresse enligt 4 kap. 1 § MB får exploateringsföretag och andra ingrepp i miljön inte påtagligt skada områdets natur och kulturvärden. Riksintresseutpekandet utgör enligt 4 kap. 1 § däremot inte hinder för en utveckling av befintliga tätorter eller av det lokala näringslivet. Enligt planhandlingarna bedömer kommunen att föreslagen exploatering inte medför någon påtaglig skada på riksintresset utan utgör en komplettering av den befintliga orten. Kommunen anser vidare att området har begränsade natur- och kulturvärden och att det inte är allemansrättsligt tillgängligt.

Länsstyrelsen menar att det av handlingarna tydligare behöver framgå huruvida kommunen anser att aktuell exploatering utgör en sådan tätortsutveckling som avses i 4 kap. 1 § andra stycket MB. Motiven bakom kommunens ställningstagande i detta avseende måste framgå. **(2)**

Riksintresse Kommunikationer 3 kap. 8 § MB

Enligt handlingarna ska en bullervall anläggas i planområdets nordöstra del, i nära anslutning till E20 och Öresundsbanan som utgör riksintressen för kommunikationer enligt 3 kap. 8 § MB. Områden som är av riksintresse för kommunikationer ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av anläggningarna. Av handlingarna behöver det därför framgå vilken påverkan den föreslagna bullervallen kan medföra på dessa riksintressen. I sammanhanget vill Länsstyrelsen också hänvisa till Trafikverkets yttrande (TRV 2017/125060) över aktuellt detaljplaneförslag och deras synpunkter avseende utformningen av bullervallen samt påverkan på befintligt vägdike. **(3)**

Buller

Planområdet är utsatt för höga trafikbullernivåer från Gottorpsvägen och E20 (Yttre ringvägen) samt Öresundsbanan. Kommunen har gjort trafikbullerförordningens riktvärden bindande i detaljplanen genom planbestämmelse. Utförd bullerutredning visar dock att gällande riktvärden i vissa fall överskrids. Utredningen ska enligt planbeskrivningen uppdateras till planförslagets granskning utifrån eventuella förändringar.

Länsstyrelsen menar att kommande handlingar måste visa hur kommunen kan säkra att gällande riktvärden inte överskrids. Nödvändiga skyddsåtgärder behöver säkerställas genom planbestämmelser. Av planhandlingarna framgår inte vilka trafikmängder som ligger till grund för bullerutredningen. Länsstyrelsen menar att bullerberäkningar ska utgå från ett framtida scenario och ta hänsyn till samtliga bullerkällor.

Enligt handlingarna ska en bullervall anläggas i planområdets nordöstra del i nära anslutning till E20 och Öresundsbanan. Länsstyrelsen tolkar handlingarna som att bullervallen är en förutsättning för att göra delar av den föreslagna bebyggelsen lämplig. Länsstyrelsen kan inte se att vallen är säkerställd med planbestämmelser eller att den bullerstörda bebyggelsen är villkorad, varför handlingarna behöver kompletteras i detta avseende. Kommunen behöver också visa att det är möjligt att uppföra bullervallen utifrån dess påverkan på berörda riksintressen för kommunikationer (se avsnittet Riksintresse Kommunikationer 3 kap. 8 § MB i yttrandet). För att Länsstyrelsen ska kunna pröva områdets lämplighet för den föreslagna bebyggelsen behöver handlingarna även tydligare redogöra för bullerproblematiken från E20/Öresundsbanan i den del där någon bullervall inte kan uppföras på grund av passagen för Ekostråket. **(4)**

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Detaljplaneområdet har minskat efter samrådet, eftersom det krävts fördjupade studier av den norra delen av samrådsförslagets planområde. Endast de synpunkter som berör den södra delen av samrådsförslagets planområde besvaras i denna samrådsredogörelse.

- 1. Utredningar över dagvatten, ekosystemtjänster och buller har tagits fram inför granskningskedet och redovisas i planbeskrivningen. Kontakt är tagen med Miljöförvaltningen och markprovtagning kommer att genomföras under hösten för att säkerställa markens lämplighet för bebyggelse.*

Området som föreslås bebyggas är utpekad för bebyggelse i Översiktsplan för Malmö 2018, antagen av kommunfullmäktige den 31 maj 2018.

Avseende ny bebyggelse generellt inom riksintresset för kustzon utanför Yttre Ringvägen hänvisas till Malmö stads kommentar till Länsstyrelsens granskningsyttrande.

Den planerade bebyggelsen ska ses i det större sammanhanget som redovisas i planprogrammet för Gottorps allé där en tätare bebyggelse med centrumfunktioner planeras, tillsammans med ett större park- och naturområde. Möjlighet för handel och mötesplatser, liksom park och natur är något som medborgare i Bunkeflostrand efterfrågar och stadsbyggnadskontoret anser behövs i området. För att kunna skapa park och naturmark samt att skapa ett tillräckligt underlag för handel norr om planområdet är denna detaljplan en viktig del.

- 2. Den planerade bebyggelsen är av flera anledningar en naturlig utveckling av tätorten såsom avses i 4 kap. 1 § MB. Detaljplanens kvartersmark ansluter till befintlig bebyggelse i väster och gränsar i söder till kategorin Blandad stadsbebyggelse i Översiktsplan för Malmö 2018. Bebyggelsen kommer tillsammans med*

den planerade bebyggelsen längre norrut att fylla ut en lucka i stadsväven mellan befintlig bebyggelse, Gottorpsvägen och Yttre ringvägen. Det är naturligt att omge en gata med bebyggelse på båda sidor. Man skapar ett stadsrum som omges av fasader, fönster, portar, bostäder och lokaler, vilket medför liv och trygghet, t.o.m. ett bättre mikroklimat i form av vindskydd. Bebyggelsen innebär dessutom att kollektivtrafiken förses med ett större antal möjliga resande och fler målpunkter inom kortare radier.

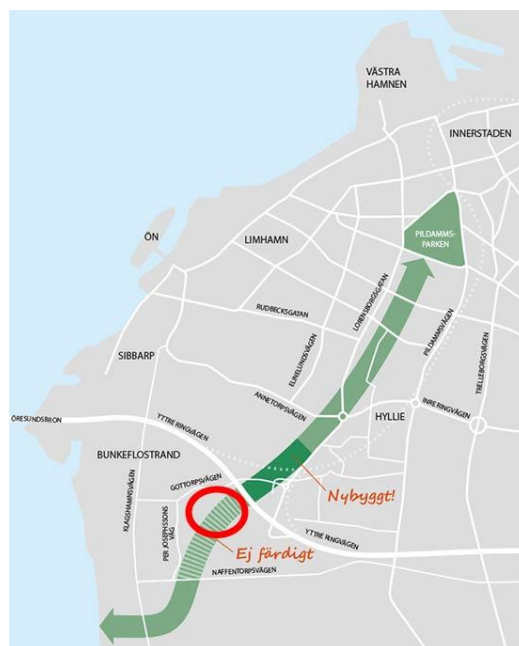
Detaljplanen möjliggör utvecklande och tillgängliggörande av grönytor på allmän platsmark genom att förse åkermark med användningen PARK. Skapandet av den planerade stadsdelsparken innebär att bristen på parker i nuvarande kringliggande bostadsområden kommer att försvinna.

Ytan som planläggs som PARK är en del av det kommande Ekostråket. Ekostråket avses bli ett av Malmös viktigaste grönstråk och består av ett pärlband av sammankopplade grönytor från Pildammsparken till Bunkeflo strandängar.

Översiktsplanen redovisar ytor för "Ny blandad stadsbebyggelse" och "Park och natur" inom detaljplanelområdet. Detaljplaneförslaget följer dessa ytutbredning.

Området mellan planerad bebyggelse och kusten är redan bebyggd och ska Bunkeflostrand kunna utvecklas anser stadsbyggnadskontoret att planområdet är ett naturligt och lämpligt område att exploatera.

3. Eftersom planområdet efter samrådet har minskat i storlek berör denna synpunkt inte längre denna detaljplan.
4. Eftersom planområdet efter samrådet har minskat i storlek berör denna synpunkt inte längre denna detaljplan.



Den röda ovalen visar planområdets position i samråds-skedet. Texterna "Ej färdigt" och "Nybyggt!" anser det etappvisa genomförandet av Ekostråket.

Kommunala lantmäterimyndigheten Malmö stad, diarienummer SBN-2016-604-46:

3.4 Konsekvenser för fastigheter

Fastigheten Bunkeflostrand 21:6

Förslag på förtydligande text "En markremsa längs norra delen av Bunkeflostrand 21:6 föreslås bli allmän plats PARK att överföras genom fastighetsreglering till lämplig kommunal gatu- och parkmarksfastighet. På liknande sätt föreslås en markremsa längs Gottorps allé i söder bli allmän plats NATUR och fastighetsregleras till den kommunala gatu- och parkmarksfastigheten"

Fastigheten Bunkeflostrand 21:3

Förslag att addera följande förtydligande text "...ett flertal kvarter för bostäder och förskola". Det första gäller även 12:1 samt i viss mån 3:1. Förtydligandet om förskola är relevant då 21:3 är den enda fastigheten där detta specifika ändamål pekas ut.

Förslag att addera följande text:

Samfälligheten Bunkeflostrand s:17

Genom planläggning som allmän platsmark har samfälligheten definitivt förlorat sin betydelse som väg gemensam för flera fastigheter. Delägarskaran är redan innan planläggningen att betrakta som huvudsakligen obsolet. Aktuellt markområde kommer att lösas in och fastighetsregleras till lämplig kommunal gatu- och parkmarksfastighet.

Samfälligheten Bunkeflostrand s:22

Genom planläggning som allmän platsmark har samfälligheten definitivt förlorat sin betydelse som väg gemensam för flera fastigheter. Delägarskaran är redan innan planläggningen att betrakta som huvudsakligen obsolet. Markområdet kommer i sin helhet att lösas in och fastighetsregleras till lämplig kommunal gatu- och parkmarksfastighet.

4.4 Fastighetsrättsliga genomförandefrågor

Det bör framgå att det rör sig om en stor mängd fastigheter som kommer att nybildas.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Eftersom planområdet efter samrådet har minskat i storlek berör ovanstående synpunkter inte längre denna detaljplan.

Kommunala och regionala organ

Tekniska nämnden, diarienummer SBN-2016-604-54:

Sammanfattning

Tekniska nämnden ställer sig generellt positiv till planförslaget i den del att det möjliggör bostadsbebyggelse samtidigt som planen tar stor hänsyn till framtida och befintliga naturvärden.

Det saknas dock ett flertal utredningar som säkerställer ett genomförande av planen. Det saknas också viktiga delar i illustration, plankartan och planbeskrivning samt sektioner över gatorna i området.

Generellt behöver plankartan ses över beträffande gränser, användning och utökad exploateringsgrad. Speciellt planens gränser i förhållande till de värden som finns vid Gottorps gård behöver ses över ytterligare för att på bästa sätt kunna skyddas och bevaras.

Trafiksituationen runt förskolan behöver studeras närmare, så att onödiga trafikrörelser inom bostadsområdet kan undvikas.

Även dagvatten och buller är frågor som behöver utredas vidare och presenteras på ett bättre sätt. **(1)**

Yttrande

Generellt

Tekniska nämnden ställer sig generellt bakom planens innehåll, men saknar fortfarande en tydlighet i de övergripande strukturerna samt en hel del utredningar. Många av frågorna som borde varit utredda i ett samrådsskede skjuts istället till granskningskedet, vilket inte är optimalt.

Då ett stort antal utredningar kvarstår till granskningskedet så finns det en risk att yttrandet till granskningshandlingen i stora delar kommer att skilja sig från yttrandet till samrådshandling. Med anledning av att det saknas så många utredningar finns det också en risk att utformningen kommer att ändras så pass mycket att det till exempel påverkar antalet bostäder. **(1)**

Trafik

Hur trafiksituationen runt förskolan ska hanteras behöver studeras närmare, så att onödiga trafikrörelser inom bostadsområdet kan undvikas. Eventuellt kan angöringen till förskolan behöva lösas inom fastigheten för att undvika rundkörning i bostadskvarteren. Förskoletomten bör lokaliseras i ett annat läge inom planområdet.

Körspårsutredningen måste göras. Det finns många hörn och knyckar där det måste visas hur det är tänkt att fungera. **(2)**

Det saknas sektioner över de allmänna gatorna samt över Gottorps Allé. Idag är det svårt att läsa ut av handlingarna vilket innehåll gatorna skall ha. **(2)**

Sektionerna för gångfartsområdena behöver breddas. De allmänna gångfartsområdena kommer inte att kunna innehålla träd i den föreslagna sektionen. Sektionerna behöver också redovisas tydligare. **(2)**

Vilka gator som skall vara allmänna och vilka som skall vara på kvartersmark behöver ses över ytterligare inför granskning. Detta främst gällande gatorna strax söder om Gottorps Allé. Vissa gator här saknar allmänna målpunkter, är ytterst smala och avslutas utan värdmöjlighet.

En förprojektering måste göras för att se att det finns plats för både ledningar och träd i gatorna.

Utformningen av korsningen direkt söder om cirkulationsplatsen på Gottorpsvägen måste ses över. Detta främst avseende gående och cyklisters möjligheter att trafikera området utan krångliga omvägar.

Grönfrågor

Att skapa nya större parker och naturområden är av yttersta vikt i en kommun som Malmö där för allmänheten tillgänglig natur- och parkmark är en bristvara. Planen följer översiktsplanen och grönplanens förslag om att göra Ekostråket (Pildammsstråkets förlängning) till ett brett stråk med höga rekreativa och biologiska värden. Planen tar, förutom gällande Gottorps gård, stor hänsyn till befintliga och framtida naturvärden vilket är föredömligt.

Att omvandla jordbruksmark till park och natur och därmed förändra ekosystemtjänsterna från producerande till kulturella är motiverade. Till detta kan kompletteras att flera av de reglerande ekosystemtjänsterna kan öka, såsom omhändertagande av dagvatten och luft- och vattenrening. Inom området kan det skapas varierad vegetation som gynnar den biologiska mångfalden, som t.ex. bevarande av hotade åkerogräs, som hittats vid naturvärdesinventeringen. **(3)**

Naturvärdesinventeringen visar på speciella och höga värden i framförallt området kring ekopassagen, längs allén och kring Gottorps gård. För de ytor som ligger inom planen är det av stor vikt att omgestaltning och framtida skötsel inte äventyrar utan hellre stärker dessa befintliga värden. Detta föreslås kompletteras i beskrivningarna av respektive område.

I det som idag är markerat som PARK strax söder om Gottorps Gård är det viktigt att befintliga trädrader får tillräckligt med utrymme för krona och rötter. Enligt plankartan kan byggnader väster om parken placeras intill fastighetsgräns och trädraden med gamla träd. Om utrymmet blir för trångt finns det risk för konflikter mellan bebyggelsen och befintlig vegetation. Detta behöver ses över.

För att säkerställa att områden som har höga naturvärden tillvaratas och utökas på ett bra sätt anser Tekniska nämnden att det kan övervägas att utöka exploateringsgraden inom planområdet, i ekostråket eller i andra delar. Hur detta i så fall ska genomföras måste utredas i samråd med gatukontoret och fastighetskontoret.

Dagvatten och skyfall

Det saknas information om dagvattenmagasinet i stadsdelspark och i ekostråket/stadsdelspark. Magasinen bör ritas in i både plankartan och illustrationen. Detta påverkar stadsdelsparkens utformning och gränsen mellan PARK och NATUR. (4)

Tekniska nämnden delar analysen i planbeskrivningen gällande att risken för översvämning i samband med skyfall kommer att öka efter att detaljplanen är genomförd. Nämnden menar dock att den lägsta ambitionsnivån för denna typ av område måste vara att översvämningens risk inte skall öka, vare sig inom eller utanför planområdet. Därför är det positivt att skyfallshanteringen ska utredas närmare. (4)

Befintlig bebyggelse, beläget väster om Patrons gata är extra utsatt av aktuellt planområde varför särskilt fokus bör läggas på att flödet dit inte ökar.

Vatten från bullervallen riskerar att rinna ned över planerade bostäder i planområdets nordöstra hörn. Plats för någon typ avskärande dike eller liknande bör säkerställas för att minska denna risk.

Plankartan

Enligt förslaget skall kommunen överta två mindre remsor i anslutning till fastigheten Bunkeflostrand 21:6 och ett av syftena är att säkerställa naturvärdena i befintlig vegetation. Vad gäller markavståndet menar nämnden att detta inte är nog belyst utan istället borde hela fastigheten Bunkeflostrand 21:3 tas med i detaljplan för att få en helhetsbild av vad som bör vara kvartersmark och vad som bör vara park. Om inte det är aktuellt önskar nämnden att inget markavstående regleras i denna detaljplanen.

De befintliga trädraderna och alléerna inom och kring Gottorps gård är biotopskyddade enligt förordningen (1998:1252) om områdesskydd enligt miljöbalken mm och detta förutsätter Tekniska nämnden kvarstår.

Det går ej att utläsa exakt placering av trädrader och kronutbredning runt Gottorps gård samt söder om Gottorps gård i parkdelen söder om Gottorps Allé. Därför går det ej att avgöra om bostäderna ligger för nära. Trädraden i norr längs med Gottorps gård måste mätas in och från trädmitt bör det vara minst 15 meter fritt till närmsta byggrätt. Detta för att träden skall klara sig och för att få kvalitativa tomter som inte är helskuggade.

Mellan Patrons gata och kvartersmark ska det anläggas en två meter bred gångbana. Utrymme för denna finns i Dp 5021. För att undvika konflikt mellan gående längs gångbanan och utåtgående dörrar, fönster och husdränering med mera bör det finnas förgårdsmark på 1,5 meter i kvarteren närmast gatan inom planen. Detta bör markeras med prickmark. I aktuell plan krävs dessutom område för gående väster om Gottorps gård i förlängningen av ovan nämnda gångbana.

Generellt behövs 1,5 meter förgårdsmark kring alla byggrätter. Detta bör studeras i det fortsatta planarbetet. (5)

Torget utformning med angöring till intilliggande hus är ännu ej löst. Eftersom det inte är detaljstuderat så är det i det här skedet svårt att avgöra om det kommer att bli kvartersmark eller allmän platsmark.

Förskolans entré bör placeras i anslutning till lokalgatan i det nordvästra hörnet av byggrätten så att separerad gång- och cykelväg kan nyttjas.

Illustrationen

Det är svårt att i illustrationer och beskrivningar få en bild av hur cykel- och gångstigar föreslås ligga och hur kopplingarna med omlandet ser ut. (6)

Grundkartan bakom illustrationen och plankartan behöver uppdateras. Illustrationen av byggnader väster om Patrons gata närmast Gottorpsvägen stämmer inte överens med verkligheten. Det finns flerfamiljshus längs gc-vägen där vegetation är illustrerad. (6)

Det är svårt att utläsa om man har fått med alla parkeringsplatser i illustrationsplanen. Det finns också parkeringsplatser med backande fordon ut på allmänna gator, vilket ska undvikas. I illustrationsplanen saknas vändzon i Bomhögsgatan. (6)

Trädraderna runt Gottorps gårds området med trädrader söderut saknas och är ej korrekt illustrerade trots att de beskrivs som viktiga grönstrukturer i området. Detta gäller både i illustrationen och i plankartan. Även övrig befintlig vegetation inom planområdet föreslås redovisas med befintlig kronutbredning och punktmarkering för stammar i underlags- och planillustrationen.

Det bör visas i illustrationsplanen var de kulverterade diken finns. Förhållandena och möjligheten att nyttja dessa behöver även undersökas. (6)

Planbeskrivningen

På sidorna 7 och 9 i planbeskrivningen så nämns trädraderna kring Gottorps gård som viktiga. Det nämns också att en del av Gottorps gårds fastighet ingår i planen. Detta syns inte i illustrationen. Beskrivningen hänger inte alls samman med illustrationen.

Namnet Gottorpsparken är redan upptaget och bör därför tas bort och ersättas av ett annat namn.

På sidan 11 i planbeskrivningen står det att gångstråket norr om Gottorps gård planläggs som NATUR, men detta stämmer inte överens med plankartan som anger PARK.

Texten på sidan 20 i planbeskrivningen om att en del av Gottorps gårds mark blivit en del av allmän platsmark är missvisande och svårt att läsa ut.

Hur man avser lösa parkering, entré och angöring till förskolan behöver förtydligas. Planbeskrivning och illustrationskartan skiljer sig från varandra. Det är viktigt att entré och parkering är tydligt skilt från varandra av trafiksäkerhetsskäl.

Utformningen av angöring till torget på Gottorpsvägen måste ses över, så att den kan ske på ett trafiksäkert sätt.

Nya hastighetsgränser utanför Inre Ringvägen beslöts i tekniska nämnden i oktober 2017. Detta innebär att de nya hastigheterna på Gottorpsvägen är 40 km/h och 60 km/h. De nya hastighetsbegränsningarna på Gottorpsvägen kommer att skyltas om under 2018. Planbeskrivningen behöver uppdateras med denna information.

Det bör förtydligas i planbeskrivningen att planen strider mot översiktsplanen även i det nordöstra hörnet. Det bör även förtydligas i planbeskrivningen på sidan 14 att stadsdelsparken utgör en del av Ekostråket.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

- 1. Detaljplanen har minskat i storlek efter samrådet eftersom det krävts ett omtag och fördjupade studier av den norra delen av det samrådsförslagets planområde. Endast de synpunkter som berör den södra delen av samrådskedets planområde besvaras i denna samrådsredogörelse.*
- 2. Körspårsstudie har tagits fram för att säkerställa framkomligheten. Sektioner över kvartersgata och lokalgata har tagits fram och redovisas i planbeskrivningen.*
- 3. Planbeskrivningen har kompletterats med mer information om ekosystemtjänster och naturvärden i enlighet med yttrandet.*
- 4. Dagvattenutredningen har fördjupats och pågår fortsatt. En bestämmelse om att fördröjningsmagasin för dagvatten ska finnas har förts in på plankarta samt ritats in på illustrationsplanen. I denna detaljplan planläggs ingen natur utan gränsen mellan park och natur kommer att studeras i kommande detaljplan för Gottorps allé.*
- 5. Förgårdsmark på 1,5 m har förts in runt stora delar av bebyggelseområdena. Några byggnader tillåts dock läggas i gräns mot allmän plats.*
- 6. Illustrationsplanen har förtydligats och visar tydligare gång- och cykelvägar och kopplingar till omgivande gator samt parkeringsplatser. Grundkartan har uppdaterats. En vändplats har förts in på plankartan. Att lokalisera och undersöka alla kulverterade diken har inte bedömts nödvändigt under detaljplaneprocessen.*

Miljönämnden, diarienummer SBN-2016-604-39:

Miljönämnden ställer sig övergripande positiv till förtätningen men konstaterar samtidigt att en del frågeställningar fortfarande återstår att utreda, vilket ska göras till granskningsskedet. Miljönämnden återkommer därför med synpunkter i förekommande fall i granskningsskedet.

Täthet

Planområdet utgör ett undantag vad gäller ny bebyggelse utanför Yttre ringvägen. Därför är det av största vikt att marken används på ett effektivt sätt. Miljönämnden anser därför att den nya bebyggelsen bör utformas med en högre täthet än samrådsförslaget redovisar. **(1)**

Samtidigt är ett par av flerbostadshusens gårdar mycket små. Utemiljöerna bör ses över så att de erbjuder tillräckligt med dagsljus samt har plats för gemensamma funktioner som cykelparkeringar och miljöhus utan att göra avkall på gröna kvalitéer.

Avfall

Enligt planbeskrivningen ska lösningar för återvinningsstationer och sopbilars tillgänglighet till byggnaderna studeras vidare i planarbetet. Miljönämnden återkommer därför eventuellt med synpunkter även i granskningskedet.

Detaljplanen bör möjliggöra en avfallshantering som bidrar till att målen i Avfallsplan 2016-2020 om minskade avfallsmängder, ökad återvinning och renare miljö nås.

Plankarta och/eller planbeskrivning bör kompletteras så att det tydligare framgår hur denna detaljplan bidrar till måluppfyllelse. **(2)**

Om boende och verksamheter ges möjlighet att hantera sitt avfall i ljusa och lättillgängliga utrymmen med fullständig sortering, bidrar detta sannolikt till att större mängd avfall sorteras rätt och nedskräpning minskar. Miljönämnden ser möjligheten att kunna reducera avfallet ytterligare genom att exempelvis upprätta system och platser för att byta, låna, hyra, gemensamt äga, och reparera saker samt lösningar för att göra återbruk och återanvändning möjligt i vardagen.

Ekosystemtjänster och gröna kvalitéer

Miljönämnden ställer sig positiv till att denna del av ekostråket planläggs och ser att den planerade bebyggelsen har goda förutsättningar att kunna dra nytta av ekostråkets kvalitéer. Dock anser miljönämnden att planbeskrivningen tydligare kan visa på hur ekosystemtjänster kan integreras även i bostadsområdet, då ekostråket och områdets grönska anges i planprogrammet som ett viktigt karaktärsskapande element som bidrar till att skapa en unik och särpräglad bebyggelse. **(3)**

Miljönämnden anser att plankartan bör kompletteras med planbestämmelse för grönytefaktor på 0,7 för kvartersmark. **(4)**

Miljönämnden anser att plankartan bör kompletteras med planbestämmelse som innebär att marklov krävs för fällning av träd.

Planprogrammet anger att en detaljerad ekosystemanalys ska genomföras under samrådtiden. Denna ska sedan återkoppla till planprogrammet genom att definiera tydliga riktlinjer som ska efterföljas i detaljplanarbetet. Miljönämnden finner att ekosystemtjänster behandlas på ett summariskt sätt i planbeskrivningen och att det inte framgår vilka ekosystemtjänster som idag finns respektive saknas inom planområdet. Miljönämnden anser därför att en ekosystemtjänstkartläggning och en analys av befintliga ekosystemtjänster ska genomföras för planområdet. Det är en förutsättning för att dels säkerställa att balanseringsprincipen används i denna detaljplan, och dels kunna ge förslag på förstärkning av befintliga samt skapande av nya ekosystemtjänster. Detta gäller både parkmiljöer, naturmiljöer och inte minst bostadsområdena. Resultatet av kartläggningen bidrar också till att bygga upp stadens samlade kunskap om befintliga värden. **(3)**

Planprogrammet visar på fem till sex fickparker i planområdet. I plankartan anges kryssmark som användningsområde för allmän parkering, miljöhus och fickparker. I illustrationsplanen är kryssmarken, förutom i sydvästra delen av planområdet, enbart illustrerad med parkeringsplatser och miljöhus. Miljönämnden ifrågasätter starkt borttagandet av fickparker till förmån för parkeringsplatser.

Under en tidsperiod kommer storskalig odling att fortgå i delar av planområdet. Miljönämnden vill uppmärksamma stadsbyggnadskontoret på att intressekonflikter mellan lantbruk och bostäder kan uppstå vilket kan påverka lantbruksverksamheten.

Energi

Den fysiska planeringen är ett kraftfullt verktyg som bör användas för att gynna lokal förnybar energiproduktion. En ökad produktion av förnybar energi är en av förutsättningarna för att nå målet som kommunfullmäktige antog i Miljöprogram för Malmö stad och Energistrategi för Malmö den 17 december 2009. Båda dessa styrdokument anger att hela Malmö år 2030 ska försörjas till 100% av förnybar energi. Miljönämnden anser att planbeskrivningen bör kompletteras med ett resonemang kring hur området kan bidra till den nödvändiga omställningen av energisystemet. **(5)**

Elsystemet i Malmö står inför dubbla utmaningar. Stadens befolkningstillväxt är stark samtidigt som infrastrukturen inte räcker till när vi behöver som mest el. Miljönämnden anser därför generellt att uppvärmning inte bör vara beroende av elförsörjning, vilket bergvärme är. Men då fjärrvärme inte är framdragen till området, får ändå bergvärme ses som ett rimligt alternativ. Det skulle även kunna vara aktuellt att överväga en anslutning till gasnätet eftersom det förnybara innehåll i gasnätet förväntas öka inom de närmaste åren. **(5)**

Miljönämnden ser dock inte några generella hinder för installation av bergvärme inom detaljplanen. Några brunnar och eventuell förorenad mark kan behöva tas hänsyn till. En fullständig prövning av installation av bergvärme kan däremot ske först då ansökan lämnas in till miljöförvaltningen där verksamhetsutövaren redogör för omfattning och placering av borrhål m.m.

Miljönämnden anser att användningen av bergvärme bör kombineras med lokal produktion av el, då bergvärme kräver elenergi för att fungera. Plankartan bör inte innehålla formuleringar som kan riskera att motverka lokal förnybar energiproduktion, som till exempel solceller på tak. Byggnader bör orienteras så att huvuddelen av takfallen är riktade i gynnsammaste lägen för solinstrålning. Miljönämnden anser även att plankartan bör kompletteras med en planbestämmelse som lyder: "Utöver angiven byggnadshöjd får tekniska anordningar för lokal energiproduktion uppföras", vilken kan kompletteras med en angiven högsta höjd. **(5)**

Luftkvalitet

Miljökvalitetsmålet för kvävedioxid (20 µg/ m³) klaras vid bostäder och skolor/förskolor och miljönämnden bedömer att det inte finns någon risk för överskridanden.

Markföroreningar

I planbeskrivningen nämns att enligt en översiktlig inventering utförd av Sweco 2015 har huvuddelen av planområdet använts för odlingsändamål. Området skulle därmed inte behöva utredas vidare med avseende på markföroreningar, undantaget området strax söder om Bunkeflostrand 21:6 som har utretts vidare med anledning av att markföroreningar påträffats där. Miljönämnden ställer sig frågande till om andra områden inom planområdet, t ex gårdsområdet norr om Bunkeflostrand 21:6, eller eventuella utfyllnadsområden kring vägar/järnvägar, är undersökta med avseende på markföroreningar. Miljönämnden har inte tillgång till den översiktliga inventeringen från 2015 och kan därmed inte uttala sig om de slutsatser som dras utifrån denna. En översiktlig markundersökning som omfattar samtliga riskområden krävs för att avgöra om marken går att göra lämplig för planerat ändamål. **(6)**

För anläggning av bullervallen behövs en anmälan till miljöförvaltningen om återvinning av avfall i anläggningsändamål, om halterna i massorna som ska användas överstiger nivån för mindre än ringa risk. Om risken är mer än ringa söks tillstånd hos länsstyrelsen.

Nätstation

I planbeskrivningen anges att ett avstånd på minst fem meter bör hållas mellan nätstation och byggnadsdel med hög vistelsegrad. Miljönämnden anser att byggnadstekniska åtgärder istället ska säkerställa så att byggnad som innehåller nätstation blir utformad så att elektromagnetisk strålning inte överskrider 0,4 µT årsmedelvärde där människor bor eller varaktigt vistas. **(7)**

Omgivningsbuller

Delar av planområdet är utsatt för höga bullernivåer från Gottorpsvägen och Yttre ringvägen/Öresundsbanan. Bullerutredningen pekar på att en sänkt hastighet på Gottorpsvägen kan vara en del av lösningen. Enligt planbeskrivningen ska bullerutredningen uppdateras i granskningskedet varför miljönämnden återkommer med synpunkter i granskningskedet utifrån den planerade uppdateringen. **(8)**

I september 2017 utkom Naturvårdsverket med "Riktvärden för buller på skolgård från väg- och spårtrafik" (NV 01534-17). Där anges att på ny skolas skolgård som exponeras för buller från väg- eller spårtrafik bör den ekvivalenta bullernivån 50 dBA, räknat som årsmedeldygn, underskridas på de delar av gården som är avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet. Detta bör beaktas i det fortsatta planarbetet och kan komma att påverka förskolans placering och utformning. Miljönämnden kan göra avsteg från riktvärdet då platsen i övrigt anses lämplig för skol- och förskoleverksamhet. Verksamhetsutövaren ska dock vara medveten om att miljönämnden som tillsynsmyndighet vid framtida tillsyn kan komma att ställa krav på skyddsåtgärder eller andra försiktighetsmått om det konstateras att ljudnivåerna kan utgöra en olägenhet för människors hälsa eller om god miljö inte nås.

Förskolan

Miljönämnden ser positivt på att förskolans friyta uppgår till 30 kvadratmeter per barn, med parkernas lek- och aktivitetsytor som en extra bonus. Luftkvaliteten ligger på en bra nivå, medan bulleråtgärder mot Gottorpsvägen/Yttre Ringvägen i nordöst kommer att behöva genomföras för att kravet på 50 dB på förskolans uteyta ska kunna uppnås, se även ovan under Omgivningsbuller.

Trafik och mobilitet

Miljönämnden är positiv till de mobilitetslösningar som föreslås i planbeskrivningen och som avser minska biltrafiken till och inom området.

Planbeskrivningen är otydlig när det gäller det totala behovet av parkeringsplatser i området. Här planeras för ca 220 bostäder i flerfamiljshus och ca 280 i friliggande villor, parhus, kedjehus och radhus. Dessutom tillkommer förskolans behov samt behov av besöksparkering. Behovet av bilplatser i gemensamma anläggningar anges till 315 alternativt 288 beroende på grad av samutnyttjande, men det framgår inte hur många parkeringsplatser som planeras utanför de gemensamma anläggningarna och Miljönämnden anser att planbeskrivningen bör kompletteras med uppgifter om totalt antal parkeringsplatser. **(9)**

Miljönämnden anser att parkeringsplatsernas ytor i största möjliga mån ska göras permeabla. **(9)**

Vatten

Miljönämnden anser att delarna som rör dagvatten, skyfall och vattenkvalitet i grunden är väl formulerade i planbeskrivningen, men de kan förtydligas och utvecklas enligt nedan.

Miljönämnden anser att planbeskrivningen bör innehålla beräkningsunderlag för planeringen av omhändertagande av dagvatten inom området. **(10)**

Miljönämnden anser att plankartan bör kompletteras med en planbestämmelse som innefattar att mark finns avsatt för dagvattenanläggning/hantering och att markhöjder m.m. medger en god hantering för avledande av dagvatten. Det nämns i planbeskrivningen, men det är viktigt att det även finns som planbestämmelse. **(10)**

Detaljplanen innebär en kraftig ökning av mängden hårdgjord yta vilket ökar översvämningsrisken. Som komplement till planbestämmelsen om högsta utnyttjandegrad för byggnadsarea per fastighetsarea anser miljönämnden att plankartan bör kompletteras med planbestämmelse för andel hårdgjord yta på kvartermark avsedd för bostadsändamål, för att öka mängden yta som är genomsläpplig för dagvatten. **(10)**

Dagvattenanläggningar bör utformas så att de ej endast har fördröjande funktion utan även renande funktion för dagvatten. Detta är viktigt för vattenkvaliteten och för att minska påverkan på recipient.

Förutom lämplig markplats för dagvattenanläggningar, är det även viktigt att det finns yta så att underhåll av dagvattendammen kan utföras löpande, exempelvis för rensmuddring av dammen där muddermassor kan läggas upp. Vikten av att kunna utföra underhåll på dagvattenanläggningar gör att konstruktionen av dammen är viktig för att underlätta för detta underhåll - exempelvis genom att en damm kan ha en försedimentationsbassäng som kan tömmas på vatten för att sedan utföra grävuddring istället för sugmuddring. Något som avsevärt minskar kostnader och problem med avvattning och hantering av våta förorenade muddermassor.

Miljönämnden anser att planbeskrivningen bör beakta hantering av eventuellt dagvatten som rinner till angränsande områden samt hur dagvatten från dessa områden kan få konsekvenser för denna detaljplan. Likaså bör planbeskrivningen beakta hur det dagvatten och skyfallsvatten som avleds från detaljplaneområdet kan påverka och få konsekvenser för det område dit vattnet avleds.

Dagvatten som uppstår inom området bör i möjligaste mån tas omhand lokalt för att minska avledningen av dagvatten och därmed minska belastningen på dagvattennät och negativ miljöpåverkan på recipient. Dagvatten kan med fördel avledas i öppna system istället för slutna ledningsrör. Öppna system för avledande av skyfallsvatten finns i angränsande områden. Permeabla ytor kan anordnas både genom gröna ytor, men även de hårdgjorda ytorna kan vara anlagda med permeabla underlag. För att ytterligare minska mängden dagvatten och även skyfallsvatten, kan med fördel vegetationsbekladda tak och fasader anläggas. **(10)**

Två dagvattendammar planeras i stadsdelsparken. Det bör klarläggas om fördröjningsmagasinen klassas som tillstånds - eller anmälningspliktig vattenverksamhet enligt miljöbalken. **(11)**

Enligt planbeskrivningen ska vattenavrinningen från bullervallen studeras vidare i planarbetet. Miljönämnden återkommer därför eventuellt med synpunkter i granskningsskedet.

Tekniska genomförandefrågor

Vid exploatering bör plan för omhändertagande av eventuell läns hållningsvatten vid grävarbeten finnas beskriven. Då grävarbeten utförs i förorenad mark uppstår inte sällan förorenat läns hållningsvatten då grundvattnet förorenas av marken.

Läns hållningsvattnet är ett avloppsvatten som måste renas eller omhändertas.

Kommunövergripande dokument

Skyfallsplan för Malmö (antagen av KS 2017), Dagvattenstrategi för Malmö (2008) samt Riktlinjer för grönytefaktor (godkänd av SBN 2014) bör beaktas i planbeskrivningen och därmed ingå bland de uppräknade dokumenten. **(12)**

Barnkonventionen

Barnkonventionen har beaktats vid handläggningen av detta ärende genom att ärendet granskats med barnens bästa i främsta rummet.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Detaljplanen har minskat betydligt efter samrådet eftersom det krävts ett omtag och fördjupade studier av den norra delen av planområdet. Endast de synpunkter som berör den södra delen av samrådsområdet besvaras i denna samrådsredogörelse.

- 1. Stadsbyggnadskontoret anser att tätheten i detta område är tillräcklig med tanke på läget mellan småhusbebyggelse, park och natur. Fristående villor utgör endast en mindre andel av bebyggelsen och tomterna är små om man jämför med liknande områden i Bunkeflostrand. En negativ aspekt är att mindre tomter ger mindre utrymme för träd och annan växtlighet.*
- 2. Planbeskrivningen har förtydligats så att det framgår var miljöstationer ska finnas.*
- 3. Planbeskrivningen har kompletterats med lite mer information om grönskan på kvartermark och kopplingen till ekosystemtjänster.*
- 4. Stadsbyggnadskontoret anser inte att grönytefaktorn är lämplig att använda för småhusbebyggelse.*
- 5. Detaljplanen styr inte över olika energialternativ utan ger möjlighet för olika lösningar. Byggnadernas placering och takvinkel styrs ej på plankartan, vilket ger goda möjligheter för solenergi. En bestämmelse har förts in på plankartan om att tekniska installationer för lokal energiproduktion får förekomma utöver högsta byggnadshöjd och nockhöjd.*
- 6. I den förberedande studie med avseende på markföroreningar som genomförts 2015 är bedömningen att hela planområdet varit jordbruksmark under lång tid och att planområdet därför inte behöver utredas vidare med avseende på markföroreningar. Markägaren Skanska har löpande kontakt med miljöförvaltningen angående vilka markundersökningar som krävs för området och för att säkerställa markens lämplighet för bebyggelse kommer markprover tas under hösten.*
- 7. En ny nätstation bedöms inte behövas i detta område.*
- 8. En ny bullerutredning har tagits fram för det nu aktuella planområdet och en sammanfattning av denna har förts in i planbeskrivningen.*
- 9. Planbeskrivning och illustrationsplan har förtydligats avseende parkeringsbehovet. En text angående att de bör vara permeabla har förts in i planbeskrivningen.*
- 10. En bestämmelse har införts på plankartan om att ett fördröjningsmagasin för dagvatten ska finnas i parken. Den lilla parken har försetts med bestämmelse om att plantering och lekplats ska finnas samt att parkering inte får finnas för att möjliggöra fördröjning av dagvatten. Markhöjder har inte*

förts på plankartan eftersom markhöjderna kommer att utredas noggrannare i den kommande detaljprojekteringen. Planbeskrivningen har utvecklats med mer information om dagvattenlösningen och ett förslag till grov höjdsättning av området.

11. *VA Syd utreder denna fråga, men har inte kunnat ge besked inför granskning av detaljplanen.*

12. *Planbeskrivningen har kompletterats med dessa dokument.*

Arbetsmarknads- och socialnämnden -Delegationsbeslut, diarienummer SBN-2016-604-24:

Förvaltningsdirektören för arbetsmarknads- och socialförvaltningen har delegation från arbetsmarknads- och socialnämnden, enligt delegationsordning 19.13, att besluta om att nämnden avstår från att yttra sig över remitterad detaljplan.

Fritidsnämnden, diarienummer SBN-2016-604-37:

Sammanfattning

Utifrån gällande befolkningsprognos och nyttjandegrader vidhåller fritidsnämnden bedömningen att en bollplan behövs i området. Fritidsnämnden är mycket positiv till ytor för spontanidrott, men de kan inte ersätta eller täcka upp för behovet av bokningsbara bollplaner för organiserad idrottsutövning.

Yttrande

I samrådsredogörelsen för Pp 6049 kommenterade stadsbyggnadskontoret att de noterar att det finns intresse från både fritidsnämnden och Skanska att inrymma fotbollsplaner med mera i parkgestaltningen, samt att det inför detaljplanarbetet bör föras vidare diskussion där fritidsförvaltningen lyfter sina behov vidare. Stadsbyggnadskontoret kommenterade också att plats för spontanidrott som löparslingor, utegym med mera bedöms kunna ingå i stadsdelsparkens profil.

Utifrån gällande befolkningsprognos och nyttjandegrader vidhåller fritidsnämnden bedömningen att en bollplan behövs i området. Avståndet till närmsta bollplan på Bunkeflo IP är i dagsläget närmare två kilometer, vilket, förutsatt att ingen bollplan anläggs i Bunkeflos expansiva östra del, innebär ökade transporter in och ut ur området. Om Bunkeflo IP inte heller räcker till blir transporterna ännu fler och längre. Den bästa placeringen för en bollplan vore i närheten av skolan. Fritidsnämnden noterar att planbeskrivningen innehåller lek- och aktivitetsytor, samt även plan gräsyta för bollspel med mera. Fritidsnämnden är mycket positiv till sådana ytor för spontanidrott, men de kan inte ersätta eller täcka upp för behovet av bokningsbara bollplaner för organiserad idrottsutövning.

Fritidsnämnden vill betona att det i planbeskrivningar generellt saknas en beskrivning av hur möjligheterna till fysisk aktivitet har beaktats i och omkring planområdet. Detta perspektiv kan införas i text och utredning i avsnittet om parker och andra grönområden.

Fritidsförvaltningen bedömer i dagsläget, med den nya sporthallen vid Gottorpsskolan, att det inte finns behov av någon ytterligare fullstor sporthall i Bunkeflostrand de kommande 10 åren.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Stadsbyggnadskontoret anser inte att det är lämpligt att förlägga en bokningsbar bollplan inom planområdet.

Stadsdelsparken måste inrymma en stor dagvattendamm och om även en stor bollplan ska placeras där blir det

alltför lite yta kvar för tillgänglig och kvalitativ parkmark. Stadsbyggnadskontoret kommer i samråd med Fritidsförvaltningen arbeta med alternativa placeringar av en bollplan i Bunkeflostrand.

Servicenämnden, diarienummer SBN-2016-604-47:

Sammanfattning

Servicenämnden ställer sig positiv till detaljplanens syfte men har synpunkter på förslaget beträffande förskolebyggnadens placering, parkeringsplatsen, förutsättningar för snöröjning samt bullerutredning på förskolan. Servicenämnden vill också att detaljplanen kompletteras med en mer omfattande barnkonsekvensanalys.

Yttrande

Servicenämnden anser att förslag till detaljplan för Gottorps Allé har ett bra syfte men servicenämnden har följande synpunkter.

Gällande de fysiska förutsättningarna för förskolan har nämnden ett par synpunkter. Området där förskolan föreslås ligga är något snävt enligt detaljplaneförslaget. En generösare tilldelning av yta för förskolebyggnaden skulle möjliggöra för att placera byggnaden på ett optimalt sätt utifrån olika behov, såsom väder och vind, angöring, uppförande av utesovplatser samt möjlighet för personalen att ha uppsikt över barnen.

Parkeringsplatser inom förskoletomten bör utredas ytterligare. Servicenämnden bedömer att mängden parkeringsplatser gör anspråk på friytan, även om friytan överensstämmer med riktlinjerna för Malmö stad (30m²).

Planförslaget beskriver stråk, blandtrafik och finmaskigt nät gällande områdets trafikförsörjning. I sammanhanget vill servicenämnden framhålla värdet av god beredskap gällande snöröjning. Den fysiska miljön bör anpassas så att det finns möjlighet att röja snö, forsla bort snö och att skapa snöupplag.

Planområdet är utsatt för höga trafikbullernivåer med överskridna gränsvärden på bland annat uteplatser. Förskolan saknar bullerutredningen. Den kommande bullerutredningen bör även omfatta förskolans utemiljö.

Servicenämnden anser att det är positivt att stadsbyggnadsnämnden har beaktat barnperspektivet men uppmanar dem att komplettera med en mer omfattande barnkonsekvensanalys.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Eftersom planområdet efter samrådet minskat betydligt berör synpunkterna inte längre denna detaljplan, utan kommer att behandlas i detaljplanen för den norra delen av området.

Kulturnämnden - Malmö Muséer, diarienummer SBN-2016-604-28:

Malmö Museer anser att rubricerade detaljplaneförslag tar hänsyn till planområdets kulturmiljövärden på ett godtagbart sätt.

Rent principiellt anser vi dock att skapande av nya bostadsområden på jordbruksmark utanför Yttre Ringleden kring Malmö ska undvikas. Jordbruksmarken har vid sidan av sitt värde som yta för livsmedelsproduktion även ett kulturhistoriskt bevarandevärde.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Malmö stads huvudsakliga planeringsinriktning är att främst bygga innanför Yttre Ringvägen och att använda befintlig urbaniserad mark på ett effektivare sätt. I mindre omfattning kan ny bebyggelse tillkomma utanför Yttre Ringvägen, som i detta fall med en utveckling av Bunkeflostrand. Detaljplanen möjliggör även utvecklande och tillgängliggörande av grönytor på allmän platsmark genom att förse åkermark med användningen PARK, vilket idag är en bristvara i östra Bunkeflostrand.

Förskolenämnden, diarienummer SBN-2016-604-51:

Sammanfattning

Föreliggande detaljplan föreslår en utbyggnad av Bunkeflostrand genom ett nytt bostadsområde med cirka 500 bostäder samt en förskola om cirka 160 platser. Förskolenämnden är positiv till placeringen av förskolan i området med gröna omgivningar samt till den hänsyn som tagits till förskolan och barn vid utformning av vägtrafiknätet. Förtydligande önskas om den nya passage som går över Gottorps allé invid förskolan samt hur godstrafik är tänkt att ledas genom området.

Yttrande

Föreliggande detaljplan föreslår en utbyggnad av Bunkeflostrand genom ett nytt bostadsområde med cirka 500 bostäder. Detaljplanen föreslår att cirka 50 av bostäderna ska upplåtas som äldreboende samt att en friliggande förskola i två plan om cirka 160 platser ska uppföras.

Förskolan kommer troligen att delvis användas av en befintlig förskola som idag har sin verksamhet i tillfälliga lokaler, så kallade paviljonger. Tillskottet av förskoleplatser är viktigt i området för att möjliggöra avveckling av lokaler med tillfälliga bygglov. I Bunkeflostrand är planen att samtliga paviljongetableringar, ska vara avvecklade i samband med verksamhetsstart i den föreslagna förskolan vid Gottorps allé. De tillkommande platserna är också viktiga för att kunna möta den efterfrågan på förskoleplatser som de nya bostäderna i sig kommer att generera. Förskolan bör etableras före eller samtidigt som de kringliggande bostäderna för att kunna möta den uppkomna efterfrågan redan vid inflyttning.

I planförslaget är förskolan lokaliserad vid såväl en gröning som en stadsdelspark. Även naturområdet "Ekotråket" ligger inom kort promenadavstånd. Barnens och verksamhetens perspektiv är genomgående framhävt i planen vilket ses som positivt. Förskolenämnden delar uppfattningen om att barnen ska ha tillgång till de gröna ytor som finns utanför den egna gården utan att behöva korsa parkering, angöring eller en trafikerad väg. Ambitionen om att använda bullervallen som en pulkabacke under vintertid känns optimistisk men välkomnas.

Det framkommer i planförslaget att gestaltungsprinciper ska tas fram till granskningsförslaget. Förskolenämnden ser helst att förskolan omfattas av så få krav som möjligt på utformning eller på byggriktens placering på tomten. Gestaltungs krav kan dels vara kostnadsdrivande men också tvinga fram en ineffektiv byggnad som ger ett större fotavtryck än optimalt. Detta gör att friyta används av byggnaden och tomten behöver utvidgas för att kunna uppnå 30 kvadratmeter utomhus per plats. I det fall att stadsbyggnadsnämnden väljer att gå vidare med sådana gestaltungs krav förordar Förskolenämnden en utvidgning av tomten.

Vad gäller den nya passagen över Gottorps allé önskas förtydligande om tänkt användning. Den tunga trafik som angör vid förskolan kan inte vända i gatan väster om förskolan. Om en vändplats ska anordnas på förskolans mark är tomten underdimensionerad med cirka 500 kvadratmeter enligt nuvarande krav på vändradie för godstrafik. Om den tunga trafiken dras in

på den norrliggande gatan kommer den dels att röra sig närmre barnen men också tvingas att köra längs stadsdelsparken. Att lära vårdnadshavare att inte använda överfarten över Gottorps allé kan kräva en lösning med pollare eller liknande. Vad gäller trafiklösningarna i övrigt ses positivt på att trafiksäkerheten prioriteras högt.

Då förskolan kommer att etableras samtidigt som bostäderna vill förskolenämnden uppmuntra ansvarig nämnd för mobilitetsbeteendepåverkande åtgärder att försöka påverka boendes val av färdmedel till förskolan när hämtning och lämning av barn sker. Även om antalet bilparkeringsplatser kommer att anläggas enligt gällande parkeringsnorm finns särskilt i Bunkeflostrand ett stort arbete kvar att göra för att minska andelen biltrafik vid förskolorna.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Eftersom planområdet efter samrådet minskat betydligt och förskolan inte är del av denna detaljplan längre berör synpunkterna inte denna detaljplan.

Räddningstjänsten Syd, diarienummer SBN-2016-604-27:

Riskhänsyn

I samband med planprogrammet för Gottorps alle (Pp 6049) togs en riskbedömning fram med avseende på att Yttre Ringvägen är en rekommenderad transportled för farligt gods. Den visade på följande:

I planområdet planeras för småhusbebyggelse av olika slag. Småhusbebyggelse tillhör normal-känslig bebyggelse och kan således uppföras på avstånd om minst 50 m från närmsta väggkant. Flerbostadshus, skola, vård, etc. tillhör känslig bebyggelse och kan uppföras minst 100 m från närmsta väggkant. Ytterligare säkerhetshöjande åtgärder än planerad bullervall är inte nödvändiga, givet att skyddsavstånd enligt ovan följs.

I detaljplaneförslaget har riskhänsyn tagits enligt ovan. Räddningstjänsten Syd har därför inga synpunkter.

Brandvattenförsörjning

Inget att erinra utöver det som redan nämns i planhandlingarna.

Insattid

Området är beläget inom normal insattid.

Räddningstjänstens tillgänglighet

Om flerbostadshus ska projekteras för utrymning med hjälp av räddningstjänsten behöver tillgänglighet finnas direkt till fasaden. Räddningstjänstens bärbara steg kan användas vid utrymning från flerbostadshus om avståndet mellan marken och balkongens överkant eller fönstrets underkant inte överstiger 11 meter under förutsättning att det finns uppställningsplatser för den bärbara stegen som är utformade enligt Räddningstjänsten Syds råd, <https://www.rsyd.se/globalassets/dokument/foretag/utrymning-mcd-hjalp-av-raddningstjanstensyd2.pdf> Om höjden överstiger 11 meter kan räddningstjänstens höjdfordon användas för utrymning under förutsättning att körbar väg/räddningsväg och uppställningsplatser för höjdfordon finns.

Räddningstjänsten Syd rekommenderar dock att det skapas åtkomlighet för räddningstjänstens höjdfordon även till flerbostadshus som enligt kraven i Boverkets byggregler skulle kunna utrymmas med hjälp av bärbar stege, detta då det är betydligt säkrare att utrymma via höjdfordon. För att kunna utrymma via räddningstjänstens bärbara stege krävs att personerna har fysiska och psykiska förutsättningar att själva klättra ut genom ett fönster/över ett balkongräcke och vidare ner på stegen. De som utrymmer via den bärbara stegen förväntas kunna utrymma själva utan alltför mycket assistans av räddningstjänsten. Vid nybyggnation bör utrymningsstrategin t.ex. ta hänsyn till att många äldre bor kvar i eget boende trots funktionsnedsättningar.

För småhus och andra byggnader som inte ska utrymmas med hjälp av räddningstjänsten ska avståndet mellan möjlig uppställningsplats för släckbil och entréer inte överstiga 50 meter. Detta krav gäller till förskolan också, men då det förekommer anlagda bränder vid förskolor rekommenderas att det finns tillgänglighet runt hela byggnaden för att en effektiv släckinsats ska kunna genomföras.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Räddningstjänstens synpunkter innebär inga förändringar av detaljplanen.

Kommunekologen, Malmö stad, diarienummer SBN-2016-604-38:

UTLÅTANDE

Generell kommentar

Tillförordnad kommunekolog ser det som mycket positivt att ett av syftena med detaljplanen för Gottorp är att bidra till att bevara och utveckla befintliga naturvärden. Det är också, ur naturvårdssynpunkt, gynnsamt att ungefär hälften av planområdet får användningarna Park eller Natur samt att befintliga alléer bevaras i strukturen. Vidare är det positivt att man, under framtagandet av detaljplanen, har tagit hänsyn till den naturvärdesinventering som gjordes av Calluna under sommaren 2017 (Nilsson, 2017). De två områden med höga naturvärden; Gottorps allé och trädraden kring Gottorps gård, ska enligt den nya detaljplanen för Gottorp båda bevaras.

Generellt om träd

I sin utredning betonar Calluna (Nilsson, 2017) värdet av lövträden för att gynna den befintliga och framtida biologiska mångfalden. Det råder en stor brist på träd i landskapet runt detaljplaneområdet och då framför allt på äldre, grova sådana. En stor andel av den biologiska mångfald som påträffades under Callunas inventering (exempelvis insektsfaunan) kan knytas till strukturer på träd såsom död ved och håligheter. Exempelvis var nästintill alla påträffade naturvärden i objekt 1 knutna till en boklåga (Ett dött liggande träd, i detta fall av bok.).

Antagligen är utdöendeskulden (Antalet arter som finns kvar på en plats men som förr eller senare kommer att försvinna på grund av att miljön har förändrats.) för dessa arter stor och det kan antas att flera av dem kommer att försvinna med tiden. För att bibehålla dessa värden är det av stor vikt att träden bevaras, men även att nya inhemska träd planteras på ett sätt som gör att de kan växa sig gamla och grova. I den mån träden inte utgör en risk för människors säkerhet bör framför allt ihåliga träd, samt träd med savflöden och svampfruktkroppar bevaras eftersom flera

av de hotade insektsarterna är knutna till dessa. I alléerna och övriga trädmiljöer är det viktigt att ge utrymme även för död ved och att låta vissa utdömda alléträd stå kvar som högstubbar. Det är även gynnsamt för den biologiska mångfalden att anlägga faunadepåer i närheten av trädmiljöerna.

Det allmänna biotopskyddet - allé

Planbeskrivningen och plankartan måste tydliggöra att det allmänna biotopskyddet kommer att gälla även efter att detaljplanen har trätt i kraft. Anledningen är att Länsstyrelsen Skåne år 2016 tog fram ett beslut om förändrade rutiner gällande generellt biotopskydd inom detaljplanerat område. I detta står det: ”Alléer och pilevallar som är rent urbana omfattas inte av generellt biotopskydd, såvida de inte omfattas av en bestämmelse om att biotopskyddet gäller i detaljplanen.” (Länsstyrelsen, 2016). Genom att detaljplanen genomförs kommer allén att omges av en urban miljö, varpå biotopskyddet, enligt Länsstyrelsens beslut, slutar att gälla. Därför är det av högsta vikt att detaljplanen innehåller en bestämmelse om att det generella biotopskyddet ska kvarstå.

Det vore mycket fördelaktigt om trädraderna, inklusive ytan som tas upp av trädkronornas volym, runt Gottorps gård kan ingå i detaljplan 5548. Där med kommer även dessa att fortsätta omfattas av biotopskyddet.

Genomkorsande gata i Gottorps allé

Enligt planbeskrivningen ska en ny gata korsa allén på ett ställe. I planbeskrivningen står det att ”alléns befintliga träd ska bevaras”, men för att kunna genomföra gatukorsningen ser det på plankartan ut som att två träd kommer att behöva tas ned samt att närliggande träd kan komma att skadas vid anläggandet. Planbeskrivningen måste förtydliga på vilket sätt alléns träd kommer att påverkas om korsningen anläggs, såväl för de träd som behöver fällas som de träd som riskerar att skadas.

Övriga naturvärden

På sida 8 i planbeskrivningen står det att ”Stadsdelsparken ska ha betydelse för naturvärden och ekosystemtjänster”. Enligt ekolog bör denna mening istället formuleras ”Stadsdelsparken ska främja naturvärden och ekosystemtjänster”. (1) Det är även viktigt att förtydliga att biodiversiteten i *Park* övervägande ska utgöras av inhemska arter, samt att den i *Natur* nästan uteslutande ska göra det. (2)

Beskrivningen av det befintliga området måste kompletteras så att det framgår att det finns befintliga naturvärden. I planbeskrivningen skriver man att ”naturvärdena är ensartade” (sida 27), men Callunas naturvärdesinventering av området har pekat ut ett flertal områden som har naturvärden. Planbeskrivningen bör kompletteras så att dessa värden, inte enbart alléernas värden, belyses.

Utformandet av planområdets parker och naturområden bör anpassas till den befintliga omgivande miljön så att kalkrika gräsmarker, sandig öppen blomrik mark samt trädmiljöer bevaras, utvecklas och etableras. Det kan även framgå att förskolans uteområde och dagvattenanläggningen, genom en anpassad utformning, kan bidra till biologisk mångfald och rekreation. Den planerade vallen bör även den utformas för att gynna biologisk mångfald, exempelvis genom att använda ett mer näringsfattigt material såsom torr kalklera. (3)

Tillförordnad kommunekolog har i övrigt inget att anföra i ärendet.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Eftersom planområdet efter samrådet minskat betydligt i storlek berör endast några synpunkter denna detaljplan. Dessa synpunkter besvaras nedan.

- 1. Planbeskrivningen har ändrats enligt synpunkterna ovan.*
- 2. Växtval är en alltför detaljerad fråga för detaljplanen. Synpunkten om inhemska arter har dock förmedlats till gatukontoret som ansvarar för parkens och naturmarkens innehåll och utveckling.*
- 3. Planbeskrivningen har utvecklats något kring dagvattendammens utformning och innehåll.*

Tillgänglighetsrådgivaren, Malmö stad, diarienummer SBN-2016-604-49:

Detaljfrågor kring tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga utreds framförallt i bygglovsskedet. Planläggningen ska dock möjliggöra att de krav som ställs på tillgänglighet och användbarhet i bygglovsskedet går att genomföra. Stadsbyggnadskontorets tillgänglighetsrådgivare anser att föreslagen detaljplan bör ta hänsyn till följande aspekter.

Angöring

Under rubriken Angöring bör det tilläggas att angöring även omfattar av- och påstigning för persontransport samt angöring för taxi och färdtjänst, vilket enligt Boverkets Byggregler (BBR) 3:122 ska kunna ske inom 25 meter från tillgängliga och användbara entréer till publika lokaler, arbetslokaler och bostadshus.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Planbeskrivningen har kompletterats med information från ovan under rubriken ANGÖRING.

Region Skåne - regionala utvecklingsnämnden, diarienummer SBN-2016-604-45:

Region Skåne ser positivt på att Malmö stad möjliggör för ny bebyggelse av en ny stadsdel i Bunkflostrand. Kommunens ambitioner att etablering av ett torg och flerfamiljshus i kollektivtrafiknära läge i samband med hållplats på linje 6 ser Region Skåne som lovvärda. Linje 6 är en linje som kommer att utvecklas ytterligare gällande både kapacitet och eldrift. Region Skåne är positiv till ambitionen att koppla samman nya stadsdelen med kollektivtrafik, trygg trafikmiljö och cykelstråk. För att området ska ha potential att bli attraktivt för cyklister är det viktigt med sammanhängande, gena och säkra gång- och cykelvägar samt tillgång till väderskyddade cykelparkeringsplatser i anslutning till såväl bostäder som kollektivtrafiksnoder.

I strategier för *Det flerkärniga Skåne* lyfts vikten av en balanserad och hållbar markanvändning. Jordbruksmark är en resurs som är central att hushålla med. Då planområdet är lokaliserat till jordbruksmark är det viktigt att Malmö stad noggrant överväger och stärker motiven att exploatera i området. Speciellt gällande delar av planförslaget som inte är förenlig med översiktsplanen. Det kan vara motiverat att bebygga jordbruksmark om det sker med hög exploatering eller i samband med utveckling av kollektivtrafiklägen.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

I Översiktsplan för Malmö 2018 (antagen av kommunfullmäktige 2018-05-31) är det planerade bostadsområdet utpekade just som bostadsområde och detaljplanen följer därmed översiktsplanen. Malmö stads huvudsakliga planeringsinriktning är att främst bygga innanför Yttre Ringvägen och att använda

befintlig urbaniserad mark på ett effektivare sätt. I mindre omfattning kan ny bebyggelse tillkomma utanför Yttre Ringvägen och avses då i huvudsak lokaliseras till bl.a. Bunkeflostrand. Området mellan planerad bebyggelse och kusten är redan bebyggt och ska Bunkeflostrand kunna utvecklas anser stadsbyggnadskontoret att planområdet är ett naturligt och lämpligt område att exploatera.

Övriga remissinstanser

Hyresgästföreningen, diarienummer SBN-2016-604-42: (2018-02-05)

Syftet med detaljplanen är bl a att utveckla en ny stadsdel i tätorten Bunkeflostrand med cirka 500 bostäder i en blandad bebyggelse, en förskola, lokala parkmiljöer och torg med centrumverksamheter i bottenvåningar. Detta samtidigt som befintliga naturvärden bevaras. Behovet av bostäder är fortsatt stort och tillskottet välkomnas.

Förslaget beskriver väl hur bebyggelsen ska bestå av en blandning av olika boendeformer. Däremot saknas hur planen ska stimulera olika upplåtelseformer så som det uttrycks i kommunens bostadspolitiska mål. Genom att stimulera ett allsidigt bostadsbyggande vad gäller olika upplåtelseformer, lägenhetsstorlekar och hustyper kan man aktivt motverka boendesegregation i Malmö.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Upplåtelseformen kan inte styras genom detaljplanen. Endast småbusbebyggelse bedöms vara lämpligt i denna plan. Villor, radbus och kedjebuss blandas dock så att inte enbart en typ av bostad byggs.

Skanova Access AB, diarienummer SBN-2016-604-25:

Skanovas teleanläggningar/rättigheter berörs inte/påverkas inte av rubricerat planförslag. Vi har därför inget att invända mot gällande detaljplaneförslag.

Trafikverket och Svedab, diarienummer SBN-2016-604-33:

Yttre ringvägens dike ska lämnas intakt. Ytvatten från bullervall får inte belasta vägdiket utan dess avrinning får tas omhand av eget dike minst 1 meter från vägdikets krön. Bullervallen ska utformas enligt bifogad normalsektion med krav på lutning och begränsningslinje.

Trafikverket förutsätter att bebyggelsen utformas i enlighet med gällande riktvärden för trafikbuller, beräknat utifrån vår basprognos 2040.

Trafikverket förutsätter att vårt gemensamma kvalitetsprogram för Yttre Ringvägens närområde (februari 2000) följs; t.ex. vad gäller skyltar/master och utformning av bebyggelsen. En hänvisning till programmet införs lämpligen i planbeskrivningen.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Eftersom planområdet efter samrådet har minskat betydligt berör synpunkterna inte längre denna detaljplan.

E.ON Energilösningar(Värme) AB, diarienummer SBN-2016-604-30:

E.ON: Energilösningar AB (Värme) har tagit del av inkomna handlingar i rubricerat ärende och har inget att erinra mot denna detaljplan.

E.ON Gas Sverige AB, diarienummer SBN-2016-604-36:

E.ON Gas Sverige AB har studerat de inkomna remisshandlingarna och har följande synpunkt i ärendet.

E.ON Gas vill uppmärksamma den gasledning som finns markerad i plankartans nordöstra del, den är inte uppmärksammas i planbeskrivningen förutom under "Övriga ekonomiska genomförande frågor", gasledningen ser ut att ligga inom planerad kvartersmark enligt plankartan och kommer att behöva flyttas på bekostnad av exploatören.

Att det finns distributionsledningar för gas inom och i närheten till planområdet gör att E.ON Gas kan erbjuda ett energisnålt alternativ med energigas som uppvärmning.

E.ON Gas har ambitionen att i framtiden öka andelen biogas i gasset. Mot bakgrund av detta bör det framgå i planhandlingarna att närheten till vårt natur- och biogasnät innebär att gas kan vara ett mycket intressant energialternativ för framtida bebyggelse och verksamheter.

För information om anslutning av gas, kontakta gärna E.ON Gas marknadsenheten, 040-255000.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Eftersom planområdet efter samrådet minskat betydligt berörs gasledningen ej av denna detaljplan. Planbeskrivningen har kompletterats med information om alternativet med anslutning till gas.

E.ON Energidistribution AB, diarienummer SBN-2016-604-29:

Vi har inom planområdet befintliga elledningar enligt bifogad karta, bilaga 1. Om någon av våra befintliga ledningar måste flyttas eller ändras till följd av planläggningen eller plangenomförandet anser vi att den part som förorsakar flytten eller ändringen skall betala samtliga kostnader för åtgärden. Detta ansvar framgår av planhandlingarna.

För att kunna försörja planområdet med el behövs en ny nätstation. Vi föreslår att nätstationen placeras i anslutning till förskolans parkering enligt bifogad karta, bilaga 2. För att hindra barnen på förskolan från att vistas nära nätstationen föreslår vi att staket runt förskolan placeras så att avståndet mellan nätstation och den mark som barnen fritt kan vistas på är minst 5 meter. De västra delarna av planområdet kommer försörjas från två befintliga nätstationer vid Bomhögsgatan och Patrons gata.

Om avsikten är att nätstationsbyggrätten ska vara en egen fastighet behöver byggrätten vara 10 x 6 meter så att det så kallade betjäningsområdet runt nätstationen också ingår i byggrätten/fastigheten. Med hänsyn till de bestämmelser som finns i starkströmsföreskrifterna om betjäningsområden runt en elanläggning måste det finnas en tillräckligt stor fri yta runt nätstationen. Syftet med bestämmelserna är att betjäningsområden runt en elanläggning ska vara utförda så att snabbutrymning kan ske vid fara och att tillräckligt utrymme finns för säkert drift- och underhållsarbete.

Om byggrätten ska ingå i en större fastighet kan byggrätten vara 6 x 5 meter.

Det beräknade antalet nätstationer bygger på de byggrätter planen medger. Se även bilaga 3 som preciserar de byggrätter kommunen redovisat för oss. Antagande om enhetlig effektförbrukning per lägenhet och per m² lokalyta ligger också till grund för det beräknade antalet nätstationer.

Vidare förutsätts att el inte kommer användas vid uppvärmning och varmvattenberedning av byggnaderna inom området. Enligt planhandlingarna kommer lokalisering och utformning av energicentraler för bergvärme utredas. Det finns inte tillräckligt med kapacitet i de båda befintliga nätstationerna och i den föreslagna nätstationen för försörjning av energicentraler för bergvärme. En eventuell bergvärmelösning innebär att ytterligare nya nätstationer behövs inom området.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Förutsättningarna har förändrats i och med att detaljplanen nu endast berör den sydvästra delen av det tidigare planområdet. Efter kontakt med markägaren och E.ON är bedömningen att ingen ny nätstation krävs i området, utan att området kan försörjas från nätstation i befintligt bostadsområde väster om planområdet.

Övriga, ej sakägare

Bostadsrättsföreningen Sadelmakaren 2 c/o Föreningsbrevlådan Sadelmakarbyn 7 B, fastighet Selen 5, diarienummer SBN-2016-604-31:

Brf Sadelmakaren framlägger följande synpunkter på planförslag Dp 5548

Att bygga förslaget högsta hus utmed Gottorpsvägen tvärsöver vårt södra hus kommer ej att godkännas av föreningen.

Placeringen riskerar reducera värdet av våra medlemmars andel i föreningen samt kommer att beröra lägenheter i vårt södra hus med ökat trafikbuller då ljud kommer att förstärkas mellan husväggarna utmed Gottorpsvägen.

Förändras ej planförslaget så att höghuset ersätts av 2-3plans huskroppar med en max bygghöjd på 10,5 meter kommer föreningen framledes begära bullermätning samt kontroll av luftkvalitet av Malmö kommun. Vid högt buller kommer föreningen begära att kommunen bekostar bullerdämpande åtgärder för vår förening.

Vi gör kommunen uppmärksam på att redan nu har mätningar skett av luftförorening kring Gottorpsvägen med mycket nedslående resultat.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Eftersom planområdet efter samrådet minskat betydligt delar berör synpunkterna inte längre denna detaljplan, utan kommer att besvaras i detaljplanen för den norra delen av området.

Boende (1) i Sadelmakarebyn 7B, fastighet Selen 5, diarienummer SBN-2016-604-43:

Som boende och medlem i BRF Sadelmakaren2 vill jag härmed lämna mitt stöd till vår styrelse och dess synpunkter i frågan. Är personligen djupt oroad över utvecklingen kring vår del av Gottorpsvägen.

Då framförallt med tanke på vår fina utsikt, värdeutvecklingen på våra bostadsrätter, buller samt påverkan på den MILJÖ som alla pratar om men ingen riktigt tar ansvar för.

Jag och andra medlemmar har redan skrivit inlägg i den godkännandehandling/samrådsredogörelse som publicerades 2016-12-02. Där fick jag bla till svar att " trafikökningen som sker till följd av utbyggnaden kommer endast att medföra en marginell ökning av ljudnivån från dagens nivåer. Därutöver "en utförlig bullerutredning kommer att göras i det fortsatta detaljplanarbetet".

Hur kan man överhuvudtaget överväga ordet marginell? Vad händer med bullerutredningen som utlovades? Ser fram emot era reaktioner och svar.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Eftersom planområdet efter samrådet minskat betydligt berör synpunkterna inte längre denna detaljplan, utan kommer att besvaras i detaljplanen för den norra delen av området.

Boende (2) på Sadelmakarebyn 7B, fastighet Selen 5, diarienummer SBN-2016-604-44:

Hej,

Har læst på jeres hjemmeside at I er igang med Dp 5548/Gottorps Allé.

Er meget overrasket over at I ikke har sendt besked ud til de personer som for 1 1/2 år siden endte svar ind til jer i forbindelse med Pp 6049, om at der nu var en detaljplan på vej, og at kommentar etc. skulle sendes til Malmö Stad inden senest 5 februar 2018.

Vi var en del i Bunkeflostrand som sendte vores kommentar og tanker om byggeriet til jer på daværende tidspunkt i 2016.

Det havde været god service fra Malmö Stad's side hvis I havde sendt besked ud til alle de personer som har brugt tid på at deltage i tidligere info møde og vist interesse for at følge dette planlægnings arbejder af Gottorp Allé. Da det er svært at finde information på Malmö Stads hjemmeside er det ikke så let at følge med I hvilke Pp eller Dp planer I er igang med, og derfor kunne I have informeret de personer som allerede har vist interesse for jeres projekt. I kunne også have sendt besked ud til de som bor i området at der nu var en Dp 5548 plan på vej, men det er som om I ønsker undgå en dialog med de lokale i området.

Når jeg læser den nye detaljplan Dp 5548 ser jeg I har ændret på tegningerne sammenlignet med Pp6049 som vi blev præsenteret for i 2016. Jeg ser I har ændret huset ud imod Gottorpsvægen ved den nordøstlige runddel, hvor I nu ønsker at bygge højhus på op til 14,5 meter, i stedet for parhus/hus på max 2-3 etager. Hvad er årsagen til dette?

Det vil jeg gerne opponere imod.

Det betyder at de som bor på den anden side af vejen, Sadelmakarebyn 7 A,B,C,D risikerer deres udsigt bliver ødelagt og deres værdi på bostadsrätten falder.

Det må være muligt at tage hensyn til de som allerede bor i området, i stedet for kun fokusere på at få et højt hus på hjørnet.

Når man kommer kørende fra Sysav/Ollebo mod Bunkeflostrand, vil det se bedre ud hvis de første huse man møder ved rundkørslen er lave og først nede ved Annestad busstoppestedet bliver til 3-4 våningshus.

Hvad mht til "2.7 Skydd mot störningar" i planbeskrivning - Hvordan har I tænkt jer at sikre trafikbuller skal mindske i området når 450 + boliger bygges og dermed kommer der flere biler til området?

Trods gode bus kommunikations muligheder er der alligevel mange biler i Bunkeflostrand og dermed er det også sikkert at der vil komme flere biler til området = buller/støj.

At ændre hastigheden til 40km/t er en absolut løsning som I bliver nød til at implementere fra Ollebo till Bunkeflostrand, for at sikre lydniveauet bliver lavere end det er lige nu.

Idag er det umuligt at sidde på altanen i lejlighederne som vender ud mod Gottorpsvägen/Skågårdsvägen, uden at blive forstyrret af buller og et lydniveau på over 70dBA.

Jeg forstår ikke hvordan I som kommune kan bygge flere boliger i et område hvor de boende kan forvente at bo med et dagligt lydniveauet/buller på 65-70dBA.

Jeg håber I vil tage vores klager/kommentar til revurdering af Dp5548, og besvare dem på en god og saglig måde, og samtidig tage hensyn til nuværende boligejerne som bor på den anden side af Gottorpsvägen, og de nye boligejere som kommer til at bo i det nye område ud mod Gottorpsvägen.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Eftersom planområdet efter samrådet minskat betydligt berör de flesta synpunkterna inte längre denna detaljplan, utan kommer att besvaras i detaljplanen för den norra delen av området.

Stadsbyggnadskontoret beklagar att informationen upplevs bristfällig. En förklaring är att flera personer som har arbetat med området har slutat och att informationen inte nått fram till de nya handläggarna på Stadsbyggnadskontoret.

Boende (3) Sadelmakarebyn 7B, diarienummer SBN-2016-604-50:

Hej.

Jag flyttade till Bunkeflostrand i juni 2016. Jag bor på Sadelmakarebyn 7B. Blev helt tagen av fantastisk miljö, här i Bunkeflostrand.

Havet, Öresundsbron med fantastiska vyer, naturreservat med rik fauna och flora, lantlig miljö med böljande, blomstrande ängar med vete, rapsfält som spred väldoft o välbefinnande. Kastanjealle, päronskogen, parker där man kan njuta av mogna äpplen, ut och plocka röda o svarta vinbär, körsbär, plommon, slånbär, havtorn, allt som annars kan finnas i privata trädgårdar.

Bunkeflostrand är otroligt vackert att bo och trivas i. Jag kallar Bunkeflostrand för PARADIS PÅ JORDEN.

Närhet till Malmö med bra kommunikationer, Emporia, där man handlar ”stort och smått”.

1) STÖRSTA felet har stadsplanerare begått genom att bygga dubbelfiliga vägar mot Danmark, och dubbla tågräls. Vägen och rälsen tar så stor yta i anspråk. Det skapar enormt buller. Kommunikationer skulle gå under jorden istället!

2) Nästa STORA misstag som jag ser blir ju att utplåna den lantliga, idylliska känslan i Bunkeflostrand. Att bebygga bördiga odlingsområden!

Skäms!

Jag har inget emot att Ni vill bygga ut, det är ju oundvikligt. Jag ser det oxo som en positiv utveckling.

Hoppas Ni tar rätt beslut nu!

Handla med hjärtat och hjärnan!

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Malmö stads huvudsakliga planeringsinriktning är att främst bygga innanför Yttre Ringvägen och att använda befintlig urbaniserad mark på ett effektivare sätt. För att tillgodose en mångskiftande efterfrågan på bostäder av olika typer kompletteras denna strategi av bebyggelse i mindre omfattning utanför Yttre Ringvägen tex i anslutning till Bunkeflostrand. Planområdet är ett av dessa områden där utbyggnad av radbus och småhus kompletterar högre exploateringsgrader i andra delar av kommunen. Ianspråktagandet av marken för bostadsändamål motiveras av ett stort bostadsunderskott i kommunen kombinerat med behovet av att kunna erbjuda en mångfald av boendemiljöer i enlighet med de bostadspolitiska målen.

Boende 1 på Sadelmakarebyn 7A, fastighet Selen 5, diarienummer SBN-2016-604-41:

Hej,

Jag framlägger följande synpunkter på planförslag Dp 5548.

Att bygga förslaget högsta hus utmed Gottorpsvägen tvärsöver vårt södra hus kommer ej att godkännas av vår förening.

Placeringen riskerar reducera värdet av vår andel i föreningen samt kommer att beröra lägenheter i vårt södra hus med ökat trafikbuller då ljud kommer att förstärkas mellan husväggarna utmed Gottorpsvägen. Dessutom finns det redan väldigt mycket trafik på Gottorpsvägen.

Förändras ej planförslaget så att höghuset ersätts av 2-3 plans huskroppar med en max bygghöjd på 9 meter kommer vår förening framledes begära bullermätning samt kontroll av luftkvalitet av Malmö kommun. Vid högt buller kommer föreningen begära att kommunen bekostar bullerdämpande åtgärder för vår förening.

Vi gör kommunen uppmärksam på att redan nu har mätningar skett av luftförorening kring Gottorpsvägen med mycket nedslående resultat!!!

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Eftersom planområdet efter samrådet minskat betydligt berör synpunkterna inte längre denna detaljplan, utan kommer att besvaras i detaljplanen för den norra delen av området.

Boende på Trollsländegatan 2, fastighet Bäcksländan 4, diarienummer SBN-2016-604-34:

Hej!

Jag tycker det är fantastiskt att man tänker på grönområde och att vi boende ska ha det bra. Bor själv utmed Gottorpsvägen och trivs ganska bra. Om man nu ska få njuta av allt det fina som ni planerar så hoppas jag att man gör något åt den hemska trafiken som är just på Gottorpsvägen!! Vore ju synd att man flyttar pga av det.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Eftersom planområdet efter samrådet minskat betydligt berör synpunkterna inte längre denna detaljplan, utan kommer att besvaras i detaljplanen för den norra delen av området.

Boende på Sadelmakarebyn 6A, fastighet Selen 4 diarienummer SBN-2016-604-32:

I den yta som finns mellan Gottorpsvägen fram till motorvägen och den befintliga åkern finns ett stort bestånd av Gullviva. I samrådsredogörelsen för planprogrammet (6049) står att detta bestånd huvudsakligen finns norr om Gottorpsvägen. Det är fel. Huvudbeståndet finns söder om vägen. Jag har åtskilliga bilder som visar detta tydligt. Ytan är också lokal för blåvinge. Det är faktiskt så att jag ser mer blåvinge här än vid den gamla skjutbanan, som annars anges som artens viktigaste hemvist.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Eftersom planområdet efter samrådet minskat betydligt berör synpunkterna inte längre denna detaljplan, utan kommer att behandlas i detaljplanen för den norra delen av området.

Boende på Kastanjegatan 23B, diarienummer SBN-2016-604-26:

Bebygg inte åkermark! Låt den vara kvar! Är inte detta något som strider mot Malmö stads hållbarhetsmål?!

Bygg inte villor, bygg en tätare stad där fler får plats! Det behövs fler lägenheter för människor som vill bo i Malmö, slösa inte bort marken på privata trädgårdar! Med en tätare struktur får vi fler centrum i staden samt att fler människor finansierar infrastruktur och annat!

Planera för ett framtida kollektivtrafiksstråk, eventuell spårväg!

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Malmö stads huvudsakliga planeringsinriktning är att främst bygga innanför Yttre Ringvägen och att använda befintlig urbaniserad mark på ett effektivare sätt. För att tillgodose en mångskiftande efterfrågan på bostäder av olika typer kompletteras denna strategi av bebyggelse i mindre omfattning utanför Yttre Ringvägen tex i anslutning till Bunkeflostrand. Planområdet är ett av dessa områden där utbyggnad av radhus och småhus kompletterar högre exploateringsgrader i andra delar av kommunen. Ianspråktagandet av marken för bostadsändamål motiveras av ett stort bostadsunderskott i kommunen kombinerat med behovet av att kunna erbjuda en mångfald av boendemiljöer i enlighet med de bostadspolitiska målen.

Boende med okänd adress, diarienummer SBN-2016-604-35:

Min synpunkt gäller lokaltrafiken och de allmänna kommunikationsmedlen som finns idag och som redan är överfulla.

Buss 6 som idag går genom Bunkeflo mot Hyllie är redan överfull i rusningstid. Undrar hur man ska kunna lösa det med ytterligare bostäder? Har inga synpunkter på bostäder men just möjligheterna att ta sig till och från Bunkeflo blir sämre och sämre.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Stadsbyggnadskontoret och Gatukontoret arbetar med en övergripande trafikstudie för Limhamn och Bunkeflostrand. Syftet med studien är att få en uppdaterad bild av trafiksituationen i Limhamn och Bunkeflostrand idag och vilka konsekvenser det medför på gatunätet när västra Malmö växer och blir tätare. Möjliga åtgärder kommer analyseras för att ge svar på hur trafikfrågan ska hanteras i västra Malmö. Inriktningen i arbetet

följer målen i stadens antagna "Trafik- och Mobilitetsplan" om en förändrad färdmedelsfördelning där resandet med cykel och kollektivtrafik ska öka.

Parallellt med ovanstående pågår en översyn av Malmö Stads kollektivtrafiklinjer tillsammans med Skånetrafiken. Utöver detta har staden via Sverigeförhandlingen och Storstadspaketet fått medel till att utveckla Malmöexpressenlinjer med bussprioriterande åtgärder i utpekade stråk. Dagens linje 4 är ett utpekat stråk mellan Segeväng via Malmö centrum till Limhamn. För delen söder om Limhamn genom Bunkeflostrand kommer körväg och förlängning av stråket att utredas vidare i kombination med andra alternativa kollektivtrafikåtgärder för att tillgodose kollektivtrafikefterfrågan i Bunkeflostrand på bästa sätt. Staden tillsammans med Skånetrafiken arbetar aktivt med att få fler att resa kollektivt, att öka kapaciteten på linjerna där resandet är högt samt att korta restiderna med kollektivtrafik i viktiga relationer.

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:

Planområdet har brutits ut från Dp 5548 samrådsförslag och är den första etappen i en större utveckling av östra Bunkeflostrand. Detaljplanen omfattar därför ett mycket mindre område än vad samrådsförslaget omfattade.

Plankarta

- Planområdet omfattar endast den sydvästra delen av samrådsförslaget planområde. Anledningen till detta är att Stadsbyggnadskontoret anser att det norra området behöver omarbetas och utredas djupare innan granskning.
- Bostadsområdet har utökats 3 m norrut för att ge bostäderna något större tomter.
- Exploateringsgraden har ändrats till 35 (villor), 45 (kedjehus) och 50 % (radhus).
- Bestämmelserna f_1 , f_2 , och f_3 har ersatts av en mer generell bestämmelse om att respektive byggnadskategori (friliggande villor, radhus och kedjehus) får uppföras på högst 5 500 m², vilket innebär ca 50 % av den totala byggrättsytan.
- Byggnadshöjderna på 6,5 m har ändrats till 4,0 m för villorna, med möjlighet för takkupor och frontespis. För kedjehus och radhus har byggnadshöjden ersatts av en bestämmelse på högst 7,4 m i nockhöjd.
- En bestämmelse har införts för att tillåta tekniska installationer för lokal energiproduktion på taken.
- Parken på kvartersmark har försetts med prickmark och en bestämmelse om att plantering och lekplats ska finnas, samt att den inte får användas för parkering.
- Parken på allmän platsmark har försetts med en bestämmelse om att ett fördröjningsmagasin för dagvatten ska finnas.
- En bestämmelse om att fasad huvudsakligen ska vara i puts eller tegel har införts, samt att färgsättningen ska vara i vitt eller jordfärgsskala.
- Bestämmelsen om störningsskydd har tagits bort då en bullerutredning visar att området inte har problem med höga bullernivåer.
- Bestämmelsen om att startbesked inte får ges förrän markförorening avhjälpes har tagits bort då risken för föroreningar är väldigt liten och provtagning kommer ske innan antagande.
- En bestämmelse om gemensamhetsanläggning har lagts till för gemensamma ytor på kvartersmark.

Planbeskrivning

- Planområdet omfattar endast den sydvästra delen av samrådsförslagets planområde och planbeskrivningen har därför ändrats genomgripande utifrån detta.
- Nya och mer detaljerade illustrationer och sektioner över området har förts in.
- Texten har uppdaterats kring den nyligen antagna Översiktsplan för Malmö 2018.
- Texten kring exploateringsgrad och gestaltning har ändrats och utvecklats.
- En ekosystemtjänstanalys har genomförts och information från denna har förts in.
- Texten kring dagvatten, skyfall och avfallshantering har utvecklats.
- En bullerutredning har genomförts och information från denna har förts in.
- Texten kring markföroreningar har utvecklats.
- Tidplanen har förskjutits då detaljplanen handläggs med utökad förfarande och detta numera innebär att detaljplanen måste antagas i kommunfullmäktige.

Stadsbyggnadskontoret

Johanna Perlau
Enhetschef

Sara Löf
Planhandläggare