



## GRANSKNINGSHANDLING

# SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för del av fastigheten Bunkeflostrand 21:3 m.fl. (Gottorps allé, etapp 2) i Bunkeflostrand i Malmö

---

### Innehållsförteckning

<b>Kapitel 1 - Inledning .....</b>	<b>2</b>
Hur samrådet bedrivits .....	2
<b>Kapitel 2 - Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstaganden.....</b>	<b>2</b>
Myndigheter .....	2
Kommunala och regionala organ.....	5
Övriga remissinstanser .....	22
Sakägare enligt fastighetsförteckning .....	25
Övriga, ej sakägare .....	28
<b>Kapitel 3 - Sammanfattning av ändringar efter samrådet .....</b>	<b>30</b>

## 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](http://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 (Malmö stads Facebook-sida Stadsutveckling och arkitektur i Malmö) och affischering i området. På mötet deltog 15 personer, varav 7 män och 8 kvinnor.

Upplysningsvis delades detaljplan 5548 upp i två olika detaljplaner efter samrådet. Den sydvästra delen av planområdet fick behålla namnet 5548. Denna detaljplan (som utgör resterande del av området) fick istället nummer 5615 och är den andra etappen i en större utveckling av östra Bunkeflostrand.

## 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 detaljplanlagt 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 bebygga 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:*

1. *Utredningar över dagvatten och skyfall, markföroreningar, ekosystemtjänster och buller har tagits fram inför granskningskedet och redovisas i planbeskrivningen.*

*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.*

2. Planbeskrivningen har kompletterats med motiv till att marken exploateras under rubrik 5.3. Den planerade bebyggelsen är av flera anledningar en naturlig utveckling av tätorten såsom avses i 4 kap. 1 § MB. 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. Detaljplanens kvartersmark ansluter till befintlig bebyggelse i väster och kommer tillsammans med den planerade bebyggelsen längre norrut att fylla ut en lucka i stadsväven mellan befintlig bebyggelse, Gottorpsvägen och Yttre ringvägen. Det finns också en stor efterfrågan på olika typer av service i Bunkeflostrand vilket denna detaljplan ger utrymme för.

Detaljplanen möjliggör utvecklande och tillgängliggörande av grönytor på allmän platsmark genom att förse åkermark med användningen PARK och NATUR i överrensstämmelse med kommunens översiktsplan. Ytan som planläggs som PARK är en del av det kommande Ekostråket som avses bli ett av Malmös viktigaste grönstråk.

3. Planbeskrivningen har kompletterats med information om bullervallen och riksintresset för kommunikationer. Bullervallen får inte påverka befintligt vägdikey.
4. Nya bullerutredningar har tagits fram. Dessa baseras på prognostiserade trafikuppgifter för år 2040 från både tågtrafik och fordonstrafik och inkluderar en bullervall som ska uppföras i anslutning till E20 och Öresundsbanan. Utredningarna visar sammanfattningsvis att det finns goda möjligheter att bygga bostäder i området, men att en bullervall, samt några kortare bullerplank krävs för att uppnå bullerriktvärdena. Plankartan har kompletterats med bestämmelsen "Bullervall -Bullervall ska finnas" för att säkra att riktvärde går att uppnå. På plankartan anges även att plank får anordnas upp till 3 meters höjd mot allmän plats och kvartersgata i bullerstört läge. Vid Ekodukten behövs inget bullerskydd enligt utredningen.

## **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. **(1)**

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. **(2)**

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. **(2)**

#### 4.4 Fastighetsrättsliga genomförandefrågor

Det bör framgå att det rör sig om en stor mängd fastigheter som kommer att nybildas. **(2)**

*Stadsbyggnadskontorets kommentar:*

1. *Texten har kompletterats enligt synpunkten*
2. *Planbeskrivningen har kompletterats med denna information.*

### **Kommunala och regionala organ**

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

#### 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. **(2)**

Körspårsutredningen måste göras. Det finns många hörn och knyckar där det måste visas hur det är tänkt att fungera. **(3)**

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. **(4)**

Sektionerna för gångfartsområdena behöver breddas. De allmänna gångfartsområdena kommer inte att kunna innehålla träd i den föreslagna sektionen. Sektionerna behöver också redovisas tydligare. **(4)**

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. **(5)**

En förprojektering måste göras för att se att det finns plats för både ledningar och träd i gatorna. **(6)**

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. **(7)**

#### 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. **(8)**

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. **(8)**

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. **(8)**

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. **(9)**

#### 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. **(10)**

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. **(10)**

Befintlig bebyggelse, beläget väster om Patrons gata är extra utsatt av aktuellt planområde varför särskilt fokus bör läggas på att flödet dit inte ökar. **(10)**

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. **(11)**

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. **(12)**

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. **(13)**

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. **(14)**

Torget utformning med angöring till intilliggande hus är ännu ej löst. Eftersom det inte är detalj-studerat så är det i det här skedet svårt att avgöra om det kommer att bli kvartersmark eller allmän platsmark. **(15)**

Förskolans entré bör placeras i anslutning till lokalgatan i det nordvästra hörnet av byggrätten så att separerad gång- och cykelväg kan nyttjas. **(16)**

#### 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. **(17)**

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. **(17)**

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. **(18)**  
I illustrationsplanen saknas vändzon i Bomhögsgatan.

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. **(19)**

Det bör visas i illustrationsplanen var de kulverterade dikena finns. Förhållandena och möjligheten att nyttja dessa behöver även undersökas. **(20)**

#### 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. **(21)**

Namnet Gottorpsparken är redan upptaget och bör därför tas bort och ersättas av ett annat namn. **(22)**

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. **(23)**

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. **(24)**

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. **(25)**

Utformningen av angöring till torget på Gottorpsvägen måste ses över, så att den kan ske på ett trafiksäkert sätt. **(26)**

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. **(27)**

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. **(28)**

*Stadsbyggnadskontorets kommentar:*

- 1. Många förändringar har gjorts sedan samrådsskedet. Plankarta och planbeskrivning har utvecklats och kompletterats med information från bl.a. dagvattenutredning, bullerutredning, ekosystemtjänstanalys och markundersökning.*
- 2. Stadsbyggnadskontoret anser inte att förskolan ska ändra läge. Det finns redan en förskola strax väster om denna detaljplan och det är inte bra om den nya förskolan placeras alltför nära den befintliga. Förskolan har minskat i storlek till ca 80 barn efter samtal med förskoleförvaltningen som inte ser ett lika stort behov av förskolan längre. Det är inte ovanligt att förskolor ligger inne i bostadskvarter och stadsbyggnadskontoret ser inga problem med att trafik till förskolan kommer att köra längs vissa bostadsgator. I den täta staden kan inte alla funktioner få sin egen plats utan olika typer av trafik behöver samsas på de gator som finns. Personal hänvisas att parkera i p-buset. Transporter ska angöra längs gatan.*
- 3. En körspårsstudie har tagits fram för att säkerställa framkomligheten. Gatorna har därefter anpassats i bredd samt med hörnavskärningar.*
- 4. Sektioner och illustration över kvartersgata och lokalgata har tagits fram och redovisas på illustrationskartan.*
- 5. Stadsbyggnadskontoret anser att majoriteten av gatorna ska vara allmänna. Diskussioner om detta har förts mellan stadsbyggnadskontoret och fastighets- och gatukontoret. Allmänna gator är viktiga för att säkerställa ett finmaskigt gatunät och tillträde för allmänheten igenom området. Park- och naturområdet intill bostadsområdet kommer att locka besökare från hela Bunkeflostrand och det är viktigt att säkra tillträdet till de allmänna ytorna genom allmänna gator.*
- 6. En förprojektering har gjorts för att visa att ledningar och träd får plats i gatan.*
- 7. Korsningen söder om cirkulationsplatsen har gjorts om och bedöms fungera bra för samtliga trafikslag.*
- 8. Planbeskrivningen har kompletterats med mer information om ekosystemtjänster och naturvärden i enlighet med yttrandet. Hänsyn har tagits till allén som har höga naturvärden. Även vägrenen i öster kan bevaras då den ingår i parkmarken. Planbeskrivningen har kompletterats med mer information från naturvärdesinventeringen.*

*Gränserna mellan byggrätt och trädkronor söder om Gottorps gård har justerats så att byggrätterna inte kommer för nära värdefulla träd. En remsa prickad mark gör att byggnader inte kan uppföras direkt i fastighetsgränsen mot allén*



9. Byggrätterna har omdisponerats något bl.a. för att säkra värdefulla träd. Ändringarna har stämts av med fastighets- och gatukontoret. Exploateringsgraden har ökat genom ett högre exploateringsstal samt att kvartersmarken utökats något.
10. Dagvattenutredningen har fördjupats. En bestämmelse om att fördröjningsmagasin för dagvatten och skyfall ska finnas har förts in på plankartan samt ritats in på illustrationsplanen. Gränsdragningen mellan park och natur har ändrats och anpassats efter bl.a. fördröjningsmagasinets placering. Utredningen visar på åtgärder i form av magasin samt höjdsättningsprinciper för att bebyggelse ska skyddas från vattenskadorna vid skyfall. Vatten från bullervallen tas om hand genom att ett dike anläggs mellan vallen och bebyggelseområdet.
11. Plangränserna har dragits om och fastigheten Bunkeflostrand 21:6 ingår därför inte längre i denna detaljplan. Det finns ett pågående detaljplaneärende rörande Bunkeflostrand 21:6 där ett eventuellt markavstående kommer att prövas. Detaljplanen heter "Detaljplan för fastigheten Bunkeflostrand 21:6 (Gottorps gård), Dp 5567" och har varit ute på samråd.
12. Ja biotopskyddet kvarstår även efter detaljplaneläggning. För att förtydliga detta har det skrivits in som en informationstext på plankartan.
13. Värdefulla träd har mätts in med krona och byggrätterna har justerats därefter.
14. Prickad mark har lagts ut runt byggrätterna.
15. Torget och intilliggande byggrätter har ändrat läge. Hur angöring kan ske har studerats, men hur den i slutändan löses redovisas inte förrän i bygglovskedet.
16. Förskolans byggrätt görs flexibel så att det går att placera den på olika sätt. Var den lämpligast placeras får avgöras i kommande bygglov.
17. Illustrationsplanen har förtydligats och visar tydligare gång- och cykelvägar och kopplingar till omgivande gator samt parkeringsplatser.  
Grundkartan har uppdaterats.
18. Illustrationsplanen och antalet parkeringsplatser har uppdaterats och överensstämmer med parkeringsnormen.
19. Träden inom planområdet har mätts in och finns nu på grundkartan. Trädens krondiameter har bedömts på plats och några träd har mätts in av stadsmättningsavdelningen. Byggrätterna har justerats där det behövs för att ge träden goda förutsättningar att utvecklas vidare på platsen.
20. Att lokalisera och undersöka alla kulverterade diken har inte bedömts nödvändigt under detaljplaneprocessen.
21. Gottorps gård ingår inte längre i planområdet utan hanteras i en egen detaljplan. Planhandlingarna har ändrats utifrån detta.
22. Namnet Gottorpsparken har strukits i planhandlingarna.
23. Planhandlingarna har ändrats till att marken runt Gottorpsgård klassas som NATUR.
24. Texten har strukits eftersom Gottorps gård inte längre ingår i detaljplanen.
25. Förskolans byggrätt görs flexibel så att det går att placera den på olika sätt. Var den lämpligast placeras får avgöras i kommande bygglov. En text om att parkering och entré bör separeras förs in i planbeskrivningen.
26. Torgets läge har förändrats och angöring planeras inte ske längs Gottorpsvägen.

27. De nya hastigheterna längs Gotorpsvägen har använts vid den nu aktuella bullerutredningen.

28. Eftersom planområdet minskat berörs varken parken i väster eller området i nordöst och texten har därför strukits.

**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 cykelparkeeringar och miljöhus utan att göra avkall på gröna kvalitéer. **(1)**

#### Avfall

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

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. **(2)**

#### 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. **(5)**

Planprogrammet anger att en detaljerad ekosystemanalys ska genomföras under samrådstiden. Denna ska sedan återkoppla till planprogrammet genom att definiera tydliga riktlinjer som ska efterföljas i detaljplanarbetet. Miljönämnden finner att ekosystemtjänster behandlas på ett summa-

riskt 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. **(6)**

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. **(7)**

### 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. **(8)**

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. **(8)**

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. **(8)**

### Luftkvalitet

Miljö kvalitetsmålet för kvävedioxid (20 µg/ m<sup>3</sup>) 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. **(9)**

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  $\mu$ T årsmedelvärde där människor bor eller varaktigt vistas. **(10)**

#### 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 granskningsskedet varför miljönämnden återkommer med synpunkter i granskningsskedet utifrån den planerade uppdateringen. **(11)**

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, underskrivas 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. **(12)**

#### 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. **(13)**

Miljönämnden anser att parkeringsplatsernas ytor i största möjliga mån ska göras permeabla. **(13)**

#### 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. **(14)**

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. **(14)**

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 kvarteretsmark avsedd för bostadsändamål, för att öka mängden yta som är genomsläpplig för dagvatten. **(14)**

Dagvattenanläggningar bör utformas så att de ej endast har fördröjande funktion utan även re-nande 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 rensuddring 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 suguddring. 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 vegetationsbeklädda tak och fasader anläggas. **(14)**

Två dagvattendammar planeras i stadsdelsparken. Det bör klarläggas om fördröjningsmagasinen klassas som tillstånds - eller anmälningspliktig vattenverksamhet enligt miljöbalken. **(14)**

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 eventuellt länshållningsvatten vid grävarbeten finnas beskriven. Då grävarbeten utförs i förorenad mark uppstår inte sällan förorenat länshållningsvatten då grundvatten förorenas av marken.

Länshållningsvatten 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. **(15)**

#### Barnkonventionen

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

#### *Stadsbyggnadskontorets kommentar:*

- 1. Området har förtätats genom en högre exploateringsgrad. Parkering samlas till stor del i ett mobilitetsbus vilket gör markanvändningen effektivare. 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.  
  
De gemensamma bostadsgårdarna är i flera fall relativt små. Med en majoritet av 2-4 våningshus som omgärdar gården är bebyggelseskalan inte så hög och goda solförhållanden kommer råda på de flesta av innergårdarna. Ett gott mått för solbelysning är att minst 50 % av gården ska vara solbelyst kl 12 under vår-/ höstdagjämning. Några av gårdarna ligger nära denna gräns.  
  
Att gårdarna blir gröna säkras genom att en grönytefaktor på minst 0,5 ska uppnås, samt att högst 10 % av gårdarna får bebyggas med komplementbyggnader. Grönytefaktorn är inte satt högre pga att taklutningen gör att gröna tak inte är möjliga.*
- 2. Planbeskrivningen har förtydligats så att det framgår var miljöstationer ska finnas. I övrigt ska planläggning enligt 2 kap plan- och bygglagen ta hänsyn till möjligheterna att hantera avfall och inte innefatta att vare sig meddela bestämmelser eller lämna detaljerade upplysningar om avfallshantering.*
- 3. En ekosystemjästanalys har genomförts. Planbeskrivningen har kompletterats med mer information om grönskan på kvartersmark och kopplingen till ekosystemtjänster, men styr in mer detaljerade åtgärder. Även framtaget gestaltungsprogram behandlar hur grönskan ska utvecklas i området.*
- 4. Stadsbyggnadskontoret anser att 0,5 i grönytefaktor är tillräcklig eftersom gårdarna inte är så stora. Stadsbyggnadskontoret anser inte att grönytefaktorn är lämplig att använda för småhusbebyggelse.*
- 5. Allén är biotopskyddad och står på allmän plats, vilket räcker för att skydda dessa träd. Övriga värdefulla träd är placerade på natur- eller parkmark vilket stadsbyggnadskontoret anser är ett tillräckligt skydd.*
- 6. Bestämmelser över fickparkerna har införts på plankartan så att parkering inte tillåts, förutom i en mindre del av fickparken söder om allén.*
- 7. Synpunkten har förmedlats till fastighets- och gatukontoret och ansvarar för arrendatorer och utvecklingen av park och naturmark. Området närmst bostäderna ska utvecklas till park, vilket ger en buffertzon mellan bostäder och jordbruksmark.*

8. *Detaljplanen styr inte över olika energialternativ utan ger möjlighet för olika lösningar. Stadsbyggnadskontoret anser att det finns goda förutsättningar att placera och utforma hus så att solceller kan installeras och nyttjas på ett effektivt sätt. En bestämmelse har förts in på plankartan om att tekniska installationer för lokal energiproduktion får förekomma utöver högsta byggnadshöjd och nockhöjd. Information om att gas kan vara ett alternativ för uppvärmning har förts in i planbeskrivningen, liksom att tillstånd måste sökas för bergvärmeanläggningen.*
9. *En översiktlig markundersökning har genomförts med jordprovtagning över hela markägarens Skanskas exploateringsområde, varav 11 punkter ligger inom det nu aktuella planområdet. Stadsbyggnadskontoret anser att marken är lämplig att detaljplanlägga för bostäder och att inga ytterligare undersökningar krävs under detaljplaneprocessen. Området där föroreningar har konstaterats är litet i förhållande till exploateringsområdets storlek och en planbestämmelse säkerställer att startbesked inte får ges förrän markförorening avhjälpes.*
10. *Frågan kontrolleras i bygglövskedet. E.ON ansvarar för att nätstationer uppförs enligt Elsäkerhetsverkets föreskrifter och allmänna råd. Detta beskrivs under genomförandefrågor i planbeskrivningen. Att skriva in gränsvärden är vanskeligt eftersom de riskerar att bli inaktuella om detaljplanens genomförande dröjer.*
11. *Nya bullerutredningar har tagits fram för det nu aktuella planområdet och en sammanfattning av dessa har förts in i planbeskrivningen. Enligt bullerutredningen innehålls bullerriktvärdena på hela förskolegården.*
12. *Förskolegården klarar gällande bullerriktvärden enligt bullerutredningen.*
13. *Planbeskrivning och illustrationsplan har förtydligats avseende parkeringsbehovet. En text angående att de bör vara permeabla har förts in i planbeskrivningen.*
14. *En bestämmelse har införts på plankartan om att ett fördröjningsmagasin för dagvatten ska finnas i parken. De små kvartersparkerna har försetts med bestämmelse om att maximalt 25 % av markytan får hårdgöras inklusive komplementbyggnader. Markhöjder har inte förts in på plankartan eftersom markhöjderna kommer att utredas noggrannare i den kommande detaljprojekteringen. Planbeskrivningen har utvecklats med mer information om dagvattenlösningen. Dagvattenutredningen innehåller förslag till grov höjdsättning av området.*
15. *Planbeskrivningen har kompletterats med dokumenten rörande dagvatten och skryfall samt grönytfaktor.*

**Fritidsnämnden**, diarienummer SBN-2016-604-37:

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 Gottorpskolan, att det inte finns behov av någon ytterligare fullstor sporthall i Bunkeflostrand de kommande 10 åren.

*Stadsbyggnadskontorets kommentar:*

*En bokningsbar fullstor bollplan tar stor plats och används av ett begränsat antal personer. Stadsbyggnadskontoret och fastighets- och gatukontoret anser inte att det är lämpligt att förlägga en bokningsbar bollplan i parkområdet i närheten av skolan, eftersom det då inte blir mycket yta kvar till en stadsdelspark. Stadsbyggnadskontoret kommer i samråd med fritidsförvaltningen arbeta med alternativa placeringar av en eventuell ny bollplan i Bunkeflostrand.*

### **Servicenämnden, diarienummer SBN-2016-604-47:**

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. **(1)**

Parkeringsplatser inom förskoletomten bör utredas ytterligare. Servicenämnden bedömer att mängden parkeringsplatser gör anspråk på friytan, även om friytan överensstämmer med riktlinjerna för Malmö stad (30 m<sup>2</sup>). **(2)**

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. **(3)**

Planområdet är utsatt för höga trafikbullernivåer med överskridna gränsvärden på bland annat uteplatser. Förskolan saknar bullerutredningen. Den kommande bullerutredningen bör även omfatta förskolans utemiljö. **(4)**

Servicenämnden anser att det är positivt att stadsbyggnadsnämnden har beaktat barnperspektivet men uppmanar dem att komplettera med en mer omfattande barnkonsekvensanalys. **(5)**

*Stadsbyggnadskontorets kommentar:*

- 1. Behovet av förskolan har förändrats sedan samrådet och det är osäkert om det kommer byggas en förskola i området. Förskolan har därför minskats till att rymma ca 80 barn. Bestämmelserna för skolområdet har utformats flexibelt.*
- 2. Tomten är tillräckligt stor för att rymma en mindre parkering för korttidsparkering. Personalparkering hänvisas dock till mobilitetshuset som planeras intill Gottorpsvägen. Detaljplanen styr dock inte placeringen av parkeringsplatser utan andra lösningar kan presenteras i bygglovskedet.*



3. *Snöbortforsling är en av många aspekter att ta hänsyn till vid utformningen av gator. Synpunkten har förmedlats vidare till fastighets- och gatukontoret som kommer att arbeta vidare med gestaltningen av lokalgatan.*
4. *Uppdaterade bullerutredningar har genomförts och presenteras i planbeskrivningen. Sammanfattningsvis visar utredningarna att samtliga riktvärden går att uppnå. Bullerskyddade uteplatser går att uppnå på samtliga tomter. Uteplatserna behöver placeras bort från bullerkällan i kvarteren närmst bullerkällan och i några fall krävs bullerplank.*
5. *Stadsbyggnadskontoret anser inte att en barnkonsekvensanalys är motiverad att göra för denna detaljplan. En social konsekvensbedömning (SKB) har däremot genomförts där barnperspektivet utgör en av kategorierna som analyseras. Förutsättningarna för barn bedöms vara goda i och med närheten till stora park- och naturområden samt i och med att den planerade gatustrukturen ska utformas så att bilarnas hastigheter hålls nere och fotgängare och cyklister kan röra sig tryggt och säkert.*

### **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 både ett nytt centrum samt utveckling av grönytor på allmän platsmark, vilket idag är en bristvara i östra Bunkeflostrand.*

### **Förskolenämnden, diarienummer SBN-2016-604-51:**

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 "Ekostråket" ligger inom kort promenadavstånd. Barnens och verksamhetens perspektiv är genomgående framhåvt 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 byggrättens 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 uppmontra 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:*

*Stadsbyggnadskontoret har efter samrådet fått beskedet från förskoleförvaltningen att de inte ser ett behov av förskolan förrän tidigast om ca 10 år. Efter diskussioner med förskoleförvaltningen har stadsbyggnadskontoret valt att minska förskolan till ca 80 barn.*

*Tomten görs flexibel. Angöring av transporter kan ske längs gatan. Angöring och korttidsparkering för föräldrar kan ske antingen längs gatan eller genom ett fåtal platser på tomten. Stadsbyggnadskontoret ser inga problem med att transporter kör igenom delar av bostadsområdet. Detta sker idag i stora delar av staden och är bättre än att en stor vändzon ska rymmas på förskoletomten.*

**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.

#### Insatstid

Området är beläget inom normal insatstid.

#### Räddningstjänstens tillgänglighet

Om flerbostadshus ska projekteras för utrymning med hjälp av räddningstjänsten behöver tillgänglighet finnas direkt till fasaden. Räddningstjänstens bärbara stege 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-raddngstjanstensyd2.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. Tillgängligheten ska redovisas i kommande bygglov.*

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

#### 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 detaljplanområdet 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. **(1)**

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. **(2)**

#### 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. **(3)**

#### 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”. **(4)** 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. **(5)**

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, be-lyses. (6)

Utformandet av planområdets parker och naturområden bör anpassas till den befintliga omgi-vande miljön så att kalkrika gräsmarker, sandig öppen blomrik mark samt trädmiljöer bevaras, ut-vecklas 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. (7)

Tillförordnad kommunekolog har i övrigt inget att anföra i ärendet.

*Stadsbyggnadskontorets kommentar:*

1. *Plankartan har kompletterats med en informationsruta som säger följande: "Befintlig allé inom om-råde NATUR är biotopskyddad och ska bevaras". Planbeskrivningen har kompletterats med in-formation om biotopskyddet.*
2. *Trädraderna runt Gottorps gård hanteras i Detaljplan för fastigheten Bunkeflostrand 21:6 (Gottorps gård), Dp 5567, eftersom träden står på mark som tillhör denna fastighet och lämpligast hanteras separat från Skanskas mark.*
3. *Planbeskrivningen har kompletterats med tydligare information om hur träden kommer att påverkas av en korsande väg igenom allén.*
4. *Planbeskrivningen har ändrats enligt synpunkterna ovan.*
5. *Växtval är en alltför detaljerad fråga för detaljplanen. Synpunkten om inhemska arter har dock för-medlats till fastighets- och gatukontoret som ansvarar för parkens och naturmarkens innehåll och ut-veckling.*
6. *Planbeskrivningen har kompletterats med mer information om befintliga naturvärden.*
7. *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 oriente-ringsförmåga utreds framförallt i bygglovsskedet. Planläggningen ska dock möjliggöra att de krav som ställs på tillgänglighet och användbarhet i bygglovsskedet går att genomföra. Stadsbyggnads-kontorets 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 per-sontransport 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, arbets-lokaler 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 Bunkeflostrand. 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:*

*Det nu aktuella detaljplaneområdet följer Översiktsplan för Malmö 2018. Malmö stads huvudsakliga planeringsinriktning är att främst bygga innanför Yttre Ringvägen och att använda befintlig urbaniserad mark på ett effektivare sätt. I mindre omfattning planeras ny bebyggelse 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.*

*Sedan samrådet har området förtätats genom högre andel flerbostadshus och att parkeringen till stor del löses i ett mobilitetshus. Småhusområdet är också tätt i jämförelse med andra småhusområden. För att främja cykling bör det i mobilitetshuset göras utrymme för väderskyddad cykelparkering intill torget och planerad handel och service.*

## **Övriga remissinstanser**

### **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.

Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan. Kontakta <https://www.ledningskollen.se>

Kabelanvisning beställs via <https://www.ledningskollen.se>

För ledningssamordning kontakta Skanovas Nätförvaltning för det aktuella området på tfn (vxl) 08-604 04 90.

### **Hyresgästföreningen**, diarienummer SBN-2016-604-42:

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. Detaljplanen styr däremot att det blir en blandning av flerbostadshus och olika typer av småhus i området.*

#### **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. **(1)**

Trafikverket förutsätter att bebyggelsen utformas i enlighet med gällande riktvärden för trafikbuller, beräknat utifrån vår basprognos 2040. **(2)**

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. **(3)**

*Stadsbyggnadskontorets kommentar:*

- 1. Informationen att bullervallen ska utformas i enlighet med Trafikverkets normalsektion har förts in i planbeskrivningen.*
- 2. Nya bullerutredningar för området söder respektive norr om Gottorps allé har genomförts och presenteras i planbeskrivningen. Trafikbuller är beräknat utifrån basprognos 2040.*
- 3. En hänvisning till kvalitetsprogrammet för Yttre Ringvägen har förts in i planbeskrivningen.*

#### **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. Ang flytt av gasledningen kan kontakt tas med Basma Alsaiif tel 072 571 91 75.

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 gassystemet. 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- 25 50 00.

*Stadsbyggnadskontorets kommentar:*

*Gasledningen kommer i konflikt med planerad bebyggelse. Efter vidare samtal med E.ON. Gas planeras gasledningen att flyttas, vilket ska bekostas av exploatören.*

*Planbeskrivningen har kompletterats med information om ledningsflytten samt att anslutning till gas kan vara ett alternativet till uppvärmning.*

#### **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 m<sup>2</sup> 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:*

*Efter vidare kontakt med markägaren och E.ON är bedömningen att fyra nya nätstationer krävs i planområdet. Det behövs fler nätstationer dels eftersom området planeras att värmas upp av bergvärme och dels eftersom mer centrumverksamheter nu planeras. Byggrätter där nätstationer planeras har försetts med bestämmelsen E<sub>1</sub> eller E<sub>2</sub> -Nätstation på plankartan.*



## Sakägare enligt fastighetsförteckning

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. **(1)**

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. **(2)**

Förändras ej planförslaget så att höghuset ersätts av 2-3 plans 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. **(1 & 2)**

Vi gör kommunen uppmärksam på att redan nu har mätningar skett av luftförorening kring Gottorpsvägen med mycket nedslående resultat. **(3)**

*Stadsbyggnadskontorets kommentar:*

1. *Att området söder om Gottorpsvägen planeras att bebyggas med bostäder har funnits med i kommunens planering under lång tid. Redan innan detaljplanen togs fram för Annestad fanns det kommande bostadsområdet med i kommunens översiktsplan.*

*Planförslaget innebär att byggnaderna ut mot Gottorpsvägen blir 4,5 våningar höga, vilket motsvarar Annestads skala med bebyggelse i 4-5 vån (10-16 m höga). Bebyggelsen regleras med en nockhöjd på 21 m samt en takvinkel på 37-45 grader, vilket ger en byggnadshöjd på högst 15 m.*

*Kommunens översiktsplan anger som mål att det ska byggas tätt och grönt i nya områden. Särskilt tätt ska det byggas i lägen med bra kommunikation och vid centrumlägen, vilket gäller i denna detaljplan. Stadsbyggnadskontoret vidhåller att bebyggelse mellan 2 och 4,5 våningar är en lagom skala i detta område med tanke på omgivningens höjder.*

2. *Gottorpsvägen är utpekad som en huvudgata i kommunens översiktsplan och anpassad för en större mängd trafik. De tillkommande bostäderna kommer att generera en ökning av trafikmängderna som innebär en viss höjning av bullernivåerna längs Gottorpsvägen. Som en referens ger en fördubbling av trafikmängd endast 3 dB ökning i ljudnivå. Sedan föreningens yttrande inkom har hastigheten längs Gottorpsvägen sänkt till 40 km/h, vilket innebär en sänkning av bullernivåerna. Vid upplevd störning kan en anmälan göras till miljöförvaltningen som får utreda om bullernivåerna är för höga och om åtgärder krävs.*

*Gottorpsvägen är en viktig men samtidigt belastad länk, i området. I nuläget finns dock inga planerade åtgärder för att påverka trafikmängden. Inriktningen för det fortsatta arbetet följer målen i stadens antagna "Trafik- och Mobilitetsplan" om en förändrad färdmedelsfördelning där resandet med cykel och kollektivtrafik ska öka och resandet med bil ska minska.*

*Det pågår en översyn av Malmö Stads kollektivtrafiklinjer tillsammans med Skånetrafiken. Utöver detta har staden via Sverigeförhandlingen och Storstadspaketet fått medel till att utveckla Malmöexpresslinjer med bussprioriterande åtgärder i utpekade stråk. Dagens linje 4 är ett utpekad stråk mellan Segevång 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 längs viktiga stråk.*

3. *Halten av luftföroreningar är enligt kommunens beräkningsmodell inte hög längs med Gottorpsvägen. Problemen med dålig luft är koncentrerad till Malmös centrala delar.*

### **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 hände med bullerutredningen som utlovades? Ser fram emot era reaktioner och svar.

*Stadsbyggnadskontorets kommentar:*

*Se svar till Brf. Sadelmakaren på sidan 25-26.*

### **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 Gottorpsvägen 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:*

*Se svar till Brf. Sadelmakaren på sidan 25-26.*

### **Boende (3) Sadelmakarebyn 7B, fastighet Selen 5, 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, slånbar, 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 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 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:*

*Se svar till Brf. Sadelmakaren på sidan 25-26.*

**Övriga, ej sakägare**

**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:*

*Se svar till Brf. Sadelmakaren på sidan 25-26.*

**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:*

*Planbeskrivningen har kompletterats med informationen.*

**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 en blandning av flerbostadshus och småhus kompletterar högre exploateringsgrader i andra delar av kommunen. Samtidigt är småhustomterna förhållandevis små, vilket ger en högre exploateringsgrad än andra småhusområden i Bunkeflostrand. 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:*

*Se svar till Brf. Sadelmakaren på sidan 25-26.*

## Kapitel 3 - Sammanfattning av ändringar efter samrådet

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

Med anledning av synpunkter som kommit in under samrådet, fördjupade studier, samt vidare bearbetning inom stadsbyggnadskontoret har många förändringar gjorts sedan samrådet. Följande större förändringar har gjorts i planhandlingarna:

### Plankarta

- Parkeringen för framför allt flerbostadshusen samt handel har flyttats till ett parkeringshus/mobilitetshus istället för att ske på mark. Detta motiveras av att få ett bättre markutnyttjande och högre täthet i närheten av torget.
- En större andel kvarter innehåller möjlighet till handel/service samt flerbostadshus i syfte att skapa ett bättre underlag för service.
- Torget har flyttats närmre cirkulationsplatsen och utökats med möjlighet till mer service och handel. En byggnad har lagts mellan torget och Gottorpsvägen för att avskärma från buller och skapa en södervänd fasad mot torget i syfte att skapa en trivsamtorgmiljö. Lokalerna samlas i högre grad kring torget och i mindre grad mot Gottorpsvägen.
- Den västra gröningen *Kastanjeparken* har blivit större och gröningen i väster mindre, framför allt för att skapa en högre täthet i närheten av torget, men även med anledning av att en ny allmän gata föreslås koppla mot Gottorps gård.
- Gränsdragningen mellan park och natur har förändrats för att i högre grad följa *Ekostråkets* nordöstliga – sydvästliga riktning. I parken ska bl.a. dagvattendamm och lekplats rymmas.
- En mindre del av parken i väster har övergått till kvartersmark för odling.
- Gatustrukturen har förändrats för att undvika återvändsgator och skapa ett sammanhängande gatunät, i enlighet med planprogrammets principer. En gatukoppling kopplar an till Gottorps gård där ny småhusbebyggelse föreslås, och två gator (utöver entrégatan) kopplar an till Gottorpsvägen.
- En högre andel av gatorna är allmänna gator dels för att säkerställa tillgängligheten i hela området och dels för att ha rådighet över utformningen av gatorna.
- Gatusektionerna har bearbetats och resulterat i att ett större antal olika gatutyper föreslås. Detta ger en tydligare hierarki mellan olika gator och en tydligare prioritering mellan olika färdslags behov, samt över grönskans utrymme.
- Förskolan har i samråd med förskoleförvaltningen minskat i storlek.
- Bostadsområdet/kvartersmarken har utökats något söderut och österut.
- E-områden har lagts in för att ge plats åt nätstationer och bergvärmeanläggningar.
- Parken har försetts med en bestämmelse om att ett fördröjningsmagasin för dagvatten ska finnas.

- En bestämmelse har lagts in för att möjliggöra ridstigar på park- och naturpark.
- Exploateringsgraden har förändrats och styrs med flera olika e-tal. För enbostadshusen varierar bestämmelserna mellan 40-60 % i högsta utnyttjandegrad i byggnadsarea per fastighetsarea.
- Bestämmelsen  $e_3$  har lagts till för kräva en minsta andel centrumverksamhet runt torget.
- Prickad förgårdsmark har lagts in mot kvartersgator och parker.
- Byggnadshöjderna på 6,5 m har ändrats till 10 - 11 m i nockhöjd där enbostadshus planeras. Byggnadshöjder används inte pga att de av erfarenhet kan ge problem i bygglovsområdet. En generell bestämmelse om att enbostadshus får vara högst 2 våningar höga har tillkommit.
- Bestämmelserna  $p_1 - p_7$  har lagts till för att styra placeringen av huvudbyggnaderna mot förgårdsmarken.
- Utformningsbestämmelserna  $f_{1-7}$  har lagts in för att styra bebyggelsens typ, våningstal samt placering av entréer.
- En bestämmelse om grönytefaktor har lagts till för att säkra upp att även kvartersmarken innehåller mycket grönska.
- Flera olika bestämmelser har lagts till för att begränsa antalet parkeringsplatser.
- Bestämmelsen passage har lagts till i flera kvarter för att säkra att en passage anläggs igenom kvarteren.
- En bestämmelse har lagts till om att marklov inte krävs för schaktning och fyllning inom område markerat med PARK och NATUR.
- Genomförandetiden har ändrats till 15 år.

#### **Illustrationskarta**

- En illustrationskarta har tagits fram och sektioner över området har förts in på den.

#### **Planbeskrivning**

- Planområdet omfattar ett lite mindre område än i samrådsförslaget och planbeskrivningen har därför ändrats genomgripande utifrån detta.
- Ett flertal utredningar har uppdaterats och informationen kring dessa har förts in i planbeskrivningen. Detta gäller framför allt; ekosystemtjänstanalys, dagvatten och skyfall, risker, mobilitet, dagsljus, skuggstudie, markföroreningar och buller.
- Beskrivningen har kompletterats med information från det gestaltningsprogram som har tagits fram, för att ge en tydligare riktning över områdets gestaltning inför kommande projektering och bygglovsprocess.
- Kvartersstrukturen har justerats och parkeringslösningen har förändrats och texten har därmed ändrats. Föreslagen bebyggelse har bl.a. ändrats vad gäller disponering av villor, kedjehus och radhus.
- Beskrivningen har parker och natur samt kvartersparker har förändrats.

- Texten har uppdaterats kring den nu antagna Översiktsplan för Malmö 2018.
- Texten kring exploateringsgrad och gestaltning har ändrats och utvecklats.
- Tidplanen har förskjutits pga att fördjupade studier har krävts, samt pga att detaljplanen handläggs med utökat förfarande och detta numera innebär att detaljplanen måste antagas i kommunfullmäktige.

Stadsbyggnadskontoret

Johanna Perlau  
Enhetschef

Sara Löf & Ivan Gallardo  
Planhandläggare