



GRANSKNINGSHANDLING

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för fastigheten Tygelsjö 52:34 i Tygelsjö by i Malmö

Innehållsförteckning

Kapitel 1 – Inledning	2
Hur samrådet bedrivits	2
Kapitel 2 – Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstaganden	3
Myndigheter	3
Kommunala och regionala organ	8
Övriga remissinstanser	19
Sakägare enligt fastighetsförteckning	25
Kapitel 3 – Sammanfattning av ändringar efter samrådetKapitel 3 – Sammanfattning av ändringar efter samrådet	30
Plankarta	30
Planbestämmelser	Fel! Bokmärket är inte definierat.
Planbeskrivning	Fel! Bokmärket är inte definierat.

Kapitel 1 – Inledning

Hur samrådet bedrivits

Stadsbyggnadsnämnden tog beslut om samråd den 24 oktober 2024.

Samrådstiden var 6 november – 6 december 2024. Planförslaget skickades för samråd till remissinstanser och sakägare. Planförslaget var tillgängligt för kännedom via www.malmo.se.

Kapitel 2 – Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstaganden

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

Myndigheter

Länsstyrelsen, diarienummer SBN-2021-454-56:

Beskrivning av ärendet

Detaljplanen har överlämnats till Länsstyrelsen för samråd i enlighet med 5 kap. 11 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Handlingar daterade 2024-09-27. Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

Under samrådet ska Länsstyrelsen enligt 5 kap. 14 § PBL särskilt

1. ta till vara och samordna statens intressen
2. verka för att riksintressen enligt 3 och 4 kap. miljöbalken (1998:808), MB, tillgodoses, att miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap. MB följs och att strandskydd enligt 7 kap. MB inte upphävs i strid med gällande bestämmelser
3. verka för att sådana frågor om användningen av mark- och vattenområden som angår två eller flera kommuner samordnas på ett lämpligt sätt
4. verka för att en bebyggelse inte blir olämplig eller ett byggnadsverk olämpligt med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Under samrådet ska Länsstyrelsen också särskilt ge råd om tillämpningen av 2 kap. PBL. Länsstyrelsen ska dessutom ge råd i övrigt om tillämpningen av bestämmelserna i denna lag, om det behövs från allmän synpunkt.

Syftet med detaljplanen

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra bostäder i form av småhusbebyggelse och flerbostadshus. Att utveckla den befintliga gården genom att möjliggöra bostäder, kontor, besöksanläggningar, tillfällig vistelse och vård. Att möjliggöra en östvästlig gata från Tygelsjövägen samt ett område med natur i planområdets sydvästra hörn.

Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen

För området gäller översiktsplan för Malmö (2023) Planhandlingarna anger att planområdet är utpekad som framtida blandad stadsbebyggelse och jordbruksmark i översiktsplanen. De platsspecifika riktlinjerna i översiktsplaner anger att en mer varierad bebyggelse ska tillfogas den idag ensartade bebyggelsen Tygelsjö. Det kan bland annat innebära tätare bostadsbebyggelse, ett stärkt serviceutbud samt förskola och skola. Kommunen bedömer att detaljplaneförslaget överensstämmer med översiktsplanens intentioner enligt 4 kap. 33 § p.5 PBL.

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Följande synpunkter har koppling till Länsstyrelsens prövningsgrunder enligt 11 kap. plan- och bygglagen.

Risk för översvämning och miljö kvalitetsnormer för vatten

Länsstyrelsen utläser att det är en förutsättning att andelen hårdgjord mark regleras för att kunna hantera risk för översvämning. På det sätt som plankartan är utformad idag finns det möjlighet

att hårdgöra i princip hela planområdet. Länsstyrelsen menar att detta behöver säkerställas genom planbestämmelse som anger andel mark som får hårdgöras samt med bestämmelse om utökad lovplikt för åtgärder som försämrar markens genomsläpplighet enligt 9 kap. 12 § punkt 3 PBL. Detta för att kommunen ska kunna säkerställa att förutsättningarna avseende översvämningensrisken inte ändras. **(1a)**

Av planhandlingarna framgår att kommunen gör bedömningen att ett genomförande av detaljplanen med föreslagna åtgärder leder till att miljökvalitetsnormerna för vatten inte försämrar. Länsstyrelsen kan inte utläsa en motivering till ställningstagandet att planförslaget inte förväntas påverka miljökvalitetsnormerna för vatten. Länsstyrelsen efterfrågar även en redogörelse för planförslagets påverkan för recipienter av dagvatten, i det fortsatta planarbetet förutsätts därför att detta redovisas tillsammans med en redogörelse för recipientens status. **(1b)**

Planområdet ligger i direkt anslutning till det kommunala verksamhetsområdet för dagvatten. I planhandlingarna görs inget ställningstagande angående om kommunen avser att utöka det kommunala verksamhetsområdet för dagvatten. Länsstyrelsen menar att detta behöver förtydligas i kommande handlingar. **(1c)**

Länsstyrelsen saknar redogörelse för planförslagets påverkan på recipient och påverkan på markavvattningsföretagets funktion. Det framgår inte av planförslaget om exploateringen innebär en ökad belastning på recipienter nedströms. Samråd ska ske med berört dikningsföretag om mer vatten kommer att ledas dit. Dikningsföretag har ingen skyldighet att ta emot ytterligare vatten om de inte har kapacitet till det. Det är lämpligt att ompröva dikningsföretag om fler delägare tillkommer och när vattenförhållandena ändras i området. **(1d)**

Människors hälsa – markföroreningar

Av planhandlingarna framgår att en markteknisk miljöundersökning ska genomföras. Länsstyrelsen förutsätter att detta görs i det fortsatta arbetet, då det är en del av bedömningen av markens lämplighet, och att förekomsten av eventuella föroreningar hanteras i detaljplanen. Om marken visar sig vara förorenad ska kommunen bedöma om någon efterbehandlingsåtgärd kan säkerställa att marken blir lämplig för det föreslagna ändamålet. Markens lämplighet kan säkerställas antingen genom att avhjälpandeåtgärder genomförs innan planen antas eller genom villkorat bygglov enligt 4 kap. 14 § PBL. Observera att villkorat lov eller startbesked endast gäller kvartersmark.

Finns det eller har det funnits byggnader inom planområdet som antingen är uppförda, renoverade eller omfogade mellan år 1953–1973 så föreligger risk att PCB förekommer i mark. Detta behöver tas hänsyn till i den historiska genomgången av området och i eventuella provtagningar av mark. Även om PCB sedan dess har avlägsnats från byggnaderna (i enlighet med PCB-förordningen) kan det ha spridits till fasadnära mark. Länsstyrelsen menar att kommande planhandlingar behöver kompletteras med uppgifter om hur kommunen bedömer risken för PCB i mark samt om kommunen bedömer att det finns behov av avhjälpandeåtgärder för att göra marken lämplig. **(2)**

Länsstyrelsens rådgivning

Följande synpunkter har koppling till Länsstyrelsens rådgivningsuppdrag enligt 5 kap. plan- och bygglagen.

Kulturmiljö

Kommunen lyfter att detaljplanen säkerställer att gården, den historiska trädgården och uppfarten kan bevaras. Länsstyrelsen menar att eftersom varken bebyggelsen eller grönstrukturen säkerställs

på plankartan bör kommunen i sin konsekvensbedömning utifrån att samtliga dessa värden går förlorade och att de givna byggrätterna bebyggs i sin fulla utsträckning.

Det är positivt att kommunen har låtit ta fram ett landskapsanalys för Stava gård, men Länsstyrelsen noterar att det saknas bilder på gårdens befintliga bebyggelse samt en kulturhistorisk värdering av denna. Detta ses om en stor brist som bör kompletteras i planunderlaget för att det ska gå att utläsa vilka avvägningar kommunen har gjort vid planläggandet. **(3)**

Brukningens värde jordbruksmark

Länsstyrelsen anser att handlingarna inte tillräckligt motiverat behovet av att ta i anspråk jordbruksmark relaterat till hushållningsbestämmelserna i miljöbalken. Länsstyrelsen menar att kommunen på ett tydligare sätt behöver visa på att den föreslagna markanvändningen tillgodoser ett väsentligt samhällsintresse samt att detta intresse inte kan tillgodoses på annan plats utan att jordbruksmark tas i anspråk. **(4)**

Information om biotopskydd

Det är positivt att kartor över biotopskyddade områden och var ingrepp planeras finns i planbeskrivningen. Länsstyrelsen bedömer att poppelraden längst söderut i planområdet, och den del av poppelraden i väster som gränsar till parken utanför planområdet, inte omfattas av biotopskydd, då träden inte följer en väg eller står i ett öppet landskap.

Längs Tygelsjövägen finns flera kortare trädrader, men bara träden längst söderut anges vara biotopskyddade i planbeskrivningen. Länsstyrelsen noterar att om de övriga träden uppfyller kriterier för ålder samt storlek, omfattas de av skyddet. Kommunen behöver inför granskningen motivera om alla trädrader längs Tygelsjövägen omfattas av biotopskydd eller inte. Om skydd gäller, behöver hänsyn vägas in i planens utformning.

I plankartan tillåts byggnader och hårdgörande av mark i direkt anslutning till skyddade alléer i västra, norra och östra plangränsen. Att uppföra byggnader, gräva ner ledningar, hårdgöra ytor m.m. nära träden, kan skada rotsystemet vilket är förbjudet. Skyddet gäller även efter att planen är antagen. Det framgår inte hur hänsyn till alléerna har vägts in i planens utformning. Kommunen behöver säkerställa att träden inte skadas vid ett plangenomförande, och att byggrätt läggs på tillräckligt avstånd från träden.

En detaljplan ska så långt som möjligt utformas för att bibehålla samt undvika skada på skyddade biotoper. Det kan ex. göras med skyddsbestämmelser i plankartan, vilket bör övervägas i planen, särskilt för hästkastanjeallén med särskilt skyddsvärda träd.

Om dispens är en förutsättning för att genomföra planen, bör det sökas i god tid innan antagandet. Det finns ingen garanti att dispens kan lämnas. Skyddet behöver vara hanterat när detaljplanen antas, då det i annat fall finns risk att planen inte blir genomförbar. **(5)**

Information om skyddsvärda arter

Mindre vattensalamander (fridlyst) och igelkott (rödlistad) har noterats i närområdet. Grönytorna och dagvattenytan kan med fördel utformas så att de fungerar som livsmiljö för de arterna.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen gör bedömningen att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap. MB.

Utifrån aktuellt underlag delar Länsstyrelsen kommunens bedömning att ett genomförande av planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap. miljöbalken.

Länsstyrelsens bedömning

Länsstyrelsens samlade bedömning är att det finns frågor som inte är tillräckligt utredda avseende risk för översvämning och miljökvalitetsnormer för vatten samt människors hälsa – markföroreningar, varför planförslaget kan komma att prövas utifrån 11 kap. 10–11 §§ PBL.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

1. *(a) Efter samrådet har stora delar av kvartersmark ersatts med allmän plats i form av natur och park. Det säkerställer att all mark inte hårdgörs. Dagvatten och skyfallsutredningen har uppdaterats och visar planområdet klarar en högre hårdgörning än vad som bedöms som troligt i förhållande till områdets karaktär som småhusområde. Med föreslagen höjdsättning bedöms det inte finnas någon påtaglig risk för översvämning vid skyfall.*
(b) Planbeskrivningen har kompletterats med information om påverkan på miljökvalitetsnormer för vatten. Med föreslagna åtgärder som krossdiken och torrdamm kan föroreningshalter för majoriteten av ämnena minska jämfört med befintlig situation.
(c) Enligt VA Syd bestämmer VA Syd själva om verksamhetsområdet ska utökas efter planområdet är utbyggt. Utbredningen av verksamhetsområdet beror i sin tur på om exempelvis den befintliga gården byggs om eller inte.
(d) Eftersom utloppet från ekokorridoren, befintligt dagvattensystem, är strypt och ekokorridoren i sig utgör goda fördröjningsmöjligheter görs bedömningen att planområdets ökade utflöde inte kommer att påverka dagvattenföretaget menligt.
2. *Efter samrådet har en miljöteknisk markundersökning tagits fram (PQ Geoteknik & Miljö AB, 2025-03-31). Undersökningen visar att föroreningar har hittats i en av nio provpunkter. I denna punkt har förhöjda halter av PAH-H, koppar och bly påträffats. Föroreningarna är begränsade till fyllnadsmaterialet och har inte påträffats i den underliggande naturliga mineraljorden. Planområdet bedöms sammanfattningsvis vara lämpligt för utveckling enligt det gällande planförslag. En kompletterande utredning ska genomföras för att avgränsa den funna föroreningen och en provtagningsplan har skickats in till miljöförvaltningen. Stadsbyggnadskontorets bedömning är att en mindre sanering krävs innan byggnation. Därför finns det en bestämmelse (a1 på plankartan) om att startbesked inte får ges förrän markföroreningar är avhjälpta.*
3. *Planbeskrivningen har kompletterats med mer information om byggnadernas och grönsstrukturens kulturbistoriska värden. Planförslaget tar stor hänsyn till befintlig grönsstruktur och i granskningförslaget har stora delar av marken där träd står planlagts som allmän plats (NATUR). De mest värdefulla träden på kvartersmark har försetts med fällningsförbud och krav på marklov vid eventuell fällning.*
Den befintliga bebyggelsen beskrivs nu tydligare i planbeskrivningen i både text och bild och flera byggnader har försetts med varsambetsbestämmelser.
4. *En lokaliseringsutredning har tagits fram. Planbeskrivningen har kompletterats med resonemang i frågan. Detaljplanens genomförande bedöms utgöra ett väsentligt samhällsintresse då det skapar förutsättningar för utveckling av samhället Tygelsjö i enlighet med kommunens översiktsplan och bostadsförsörjningsprogrammet.*
5. *Flera trädrader som inte omfattas av biotopskydd har sedan samrådet fällts på egen begäran av fastighetsägaren. Hänsyn har tagits till kvarvarande trädrader för att dessa ska kunna behållas och bidra med välbehövlig grönska. En stor del av träden planläggs därför som allmän plats - naturmark.*

Byggrätter har i planförslaget flyttats längre ifrån befintliga träd så att dessa inte ska skadas vid uppförande av nya byggnader.

En dispensansökan om fällning av trädraden ut mot Tygelsjövägen har lämnats in. Efter att dessa träd har inventerats är bedömningen dock att poppelallén inte uppfyller kriterierna för att vara biotopskyddade. Detta eftersom mindre än hälften av träden räknas som vuxna och överstiger 30 cm i diameter. Dispensansökan har därför dragits tillbaka. Avsikten är att ersätta befintliga träd längs Tygelsjövägen med nya.

Kommunala lantmäterimyndigheten Malmö stad, diarienummer SBN-2021-454-40:

Lantmäterimyndigheten har följande synpunkter på planförslaget:

Vatten och avlopp

Under rubriken Tekniska frågor – Utbyggnad vatten och avlopp anges att ”planområdet inte ingår i verksamhetsområde för vatten och avlopp, men att utbyggnad kommer ske i den nya allmänna gatan.” Betyder det att verksamhetsområdet kommer att utökas (och i så fall hur)?

Vidare anges under rubriken Ekonomiska frågor – Planekonomisk bedömning att ”kommunen och VA SYD kommer bli ansvariga för utbyggnad och drift av bland annat VA-ledningar”. Vad gäller med tanke på verksamhetsområdet?

Oavsett verksamhetsområde så gäller normalt sett att ledningar inom kvartersmark är fastighetsägarens ansvar, dvs både utbyggnad, drift och underhåll. De fastighetsrättsliga och ekonomiska frågorna behöver redovisas i planen. En möjlighet är att bilda gemensamhetsanläggning för vatten- och avloppsledningar i kvartersgatorna för blivande fastigheter. (1)

Gemensamma funktioner inom kvartersmark

Förutom gator samt vatten och avlopp är även parkering på kvartersmark en fråga som behöver hanteras genom samverkan i kommande fastighetsbildning. För dessa funktioner kan gemensamhetsanläggning bildas. Alltså bör även funktionerna parkering och ledningar ingå i markreservat för gemensamhetsanläggning, g. (2)

Redaktionellt

Under rubriken Fastighetsrättsliga frågor bör följande text ändras: Nya fastigheter inom området kommer att bildas genom avstyckning och sammanslagning. ~~Förändringar av fastighetsindelningen sker genom fastighetsreglering.~~ Den mark som ska ingå i allmän platsmark kommer ska genom fastighetsreglering överföras till en av kommunen ägd park- eller gatumarksfastighet. (3)

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

1. Planbeskrivningen har förtydligats avseende verksamhetsområde och utbyggnad av vatten- och avlopp.
2. Plankarta och planbeskrivning har kompletterats enligt förslag.
3. Texten om fastighetsindelning i planbeskrivningen har uppdaterats.

Kommunala och regionala organ

Tekniska nämnden, diarienummer SBN-2021-454-62:

Sammanfattning

Tekniska nämnden framför i yttrandet synpunkter gällande naturvärden och gröna frågor. Nämnden ifrågasätter framför allt den omfattande exploateringen av området och menar att det aktuella området har stor potential som naturområde med allmän tillgänglighet och att detta inte har tagits hänsyn till i aktuellt planförslag. Det finns brister i de utredningar som är genomförda och slutsatser om exploaterings påverkan på naturvärden beskrivs inte på ett tydligt sätt.

Yttrande

Naturvärden

Det finns en naturvärdesinventering framtaget för området. Den sammanfattande bedömningen som presenteras i planhandlingarna är bristfällig. Detta kan bero på att hänsynstagandet till de biologiska värden inte var lika påtagligt då som nu.

Häckfågelfaunan är inte ointressant och underlaget för fladdermössen är bristfälligt, då det är för gammalt. Det måste genomföras en ny inventering av fladdermössen. Detta med tanke på de resultat som nyligen fått gällande Klagstorps fladdermusförekomster, vilket gör det extra viktigt med en ny inventering. Den senast genomförda inventeringen är från 2019. Den uppmärksammar flera arter vilket inte syns i den sammanvägda bedömningen. **(1)**

Det står inget om trädens ekosystemtjänster och krontäckning i planhandlingarna. Hela området är betydligt grönnare än omgivande ytor, temperaturen är betydligt lägre vid extremvärme och markfuktighet bibehålls betydligt längre än omgivande hårdgjorda ytor och gräsytor. **(2)**

Det aktuella planområdet kan med enkla medel bli ett attraktivt område med höga naturvärden, vilket måste ställa emot att omvandla åkermark för att få samma resultat. Detta är också en del i att följa KFs mål och att skapa grönbå områden med hög kvalitet utan att behöva nyanlägga och vänta i 50 år för att uppnå samma kvalitéer.

Sammanfattningsvis måste exploateringen av området därför ses över för att i mycket högre utsträckning ta tillvara de gröna värden som inte är skyddade enligt bestämmelser, men som kan bli mycket värdefulla för området i stort. Tekniska nämnden menar att allmänhetens tillgänglighet till området måste säkerställas och att detta behöver ske genom en utökning av allmän platsmark inom området vilket innebär en kraftig minskning av exploateringen. **(3)**

Träd och gröna frågor

Nedan följer synpunkter angående träd och gröstruktur utifrån det presenterade förslaget.

Alla träd som ska stå på allmän plats, inom NATUR och GATA ska inventeras och riskbedömning genomföras. Även framtida kvartersmark bör inventeras med tanke på att träd föreslås stå på tomtmark. **(4)**

Det ska tydligt framgå att trädraden i söder, mot Stava stig, fortsätter att stå på kvartersmark. En inmätning och inventering bör genomföras. Det ska vara tydligt för framtida fastighetsägare att träd står på deras fastigheter. **(5)**

Rimligheten i att varje fastighetsägare ska ta hand om 2-10 stycken alléträd på sin tomt måste ifrågasättas. Träd i raden står tätt, med ihopvävda kronor och rotsystem. Fälls ett av träden finns det risk att övriga träd skadas och blir riskträd i framtiden. **(5)**

Om det smala nord-sydliga grönstråk med befintlig trädvegetation ska sparas måste detta stråk kopplas samman med Stava stig. Stråken är viktiga kopplingar till Tygelsjöskolan i söder. Särskilt det östra stråket, som kan anslutas till grässtig söder om Stava stig. (5)

Illustrationen på sidan 17 i planbeskrivningen är missvisande i den norra delen av kvartersmarken. Illustration visar gröna ytor med träd, medan planen har beteckningarna h1 e1 n1, komplementbyggnader och parkeringar. Även volymskissen på sidan 17 i planbeskrivning visar grönska utan byggnader eller parkering. (6)

Beskrivning av grönytor och naturvärden på sidan 18 måste ses över. Kapitlet måste delas upp mellan naturvärden inom aktuellt detaljplaneområdet och befintlig park utanför. (6)

Trädinventering inklusive en riskbedömning måste utföras och redovisas. Det måste också beskrivas hur och var träden som tas ner kompenseras för. (4)

Analyskartor visar att detaljplaneområdet innefattar många äldre träd som ger skugga, har hög krontäckningsgrad jämfört med omgivande ytor i Tygelsjö, minskar värmeöeffekten i landskapet och har låg discomfort index. Detta saknas i texten om naturvärdesobjekt på sida 18 i planbeskrivningen. (7)

Texten om naturvärdsarter på sidan 19 måste ses över och uppdateras avseende bland annat skogsalm, kärlväxter samt fåglar. (7)

Vilka träd och alléer som är biotopskyddade måste redovisas i texterna om generellt biotopskydd på sidan 21. (7)

Konsekvenser av byggande av hus och anläggning av gator måste beskrivas konkret och preciseras. Där träd och buskage ska bevaras måste utrymme för trädkronor och rötter finnas för att växter ska kunna vara vitala och friska. (8)

Slutsatserna om påverkan på naturvärden måste ses över.

Vattenfrågor

Det står att området inte ligger inom verksamhetsområde för vatten och avlopp, men också att VA SYD, som inte ansvarar för att anlägga va-nätet utanför verksamhetsområden, ska bygga ut nätet i den allmänna gatan. Ordet avlopp är tvetydigt. Det betyder både spill och dagvatten. Det är bättre att skriva ut båda om det är det som avses, eller spillvatten om det är det som avses. (9a)

Det anges att det ska ske fördröjning inom detaljplanen, men det framgår inte om detta behövs på grund av reningsbehovet eller om det har satts utsläppskrav på grund av dikningsföretaget. Det framgår inte heller vem som ingår i dikningsföretaget. Ytterligare en fråga som behöver förtydligas är om det kommer att behöva göras en ny förrättning nu när dessa ytor, som tidigare inte ingått i VA SYDs nät, ansluts. (9b)

Det behöver förtydligas om det behöver ske en kompensation för de hårdgjorda ytorna även för skyfallet. Om detta inte har tagits hänsyn till måste det visas hur detta påverkar ytorna nedströms.

Dagvattenutredningen visar dagens situation, där hela växtb eklädda marken är tillgänglig, men vad som händer när området bebyggs och hårdgörs, och endast lokalgata inklusive naturyta i sydväst kan användas vid skyfall, beskrivs inte.

En höjdsättning av allmän plats bör göras för att skyfallsåtgärder ska kunna säkerställas. (9c)

Trafik

På sidan 8 i planbeskrivningen står det att ”Den västra delen blir 9 meter bred och utformas med ett gemensamt golv och utformning med fokus på fotgängare och cyklister samt en trädrad på norra sidan av gatan. Även körytan på den västra delen smalnas av på vissa partier genom plantering eller annan möblering. Utfarter från tomter norr om den allmänna gatan är inte tillåtet för att freda den från utfarter.

Den allmänna gatan avslutas i väster med en vändplats dimensionerad för att ett avfallsfordon ska kunna vända utan att behöva backa. I gatans förlängning fortsätter en gångbana mot Tygelsjöstigen.”

Vid gemensamt golv finns trafikjuridiskt inga trottoarer/gångbanor, dessa måste i så fall skyltas upp. Det finns alltid risker med att platser uppfattas som otrygga om möjligheterna till trottoar för gående byggs bort. Om servicefordon ska vända i vändplatsen längst i väster kan det vara olämpligt med till exempel gångfartsområde enligt tanken ”ett gemensamt golv”. (10)

Hastighetssäkrade passager för oskyddade trafikanter över Tygelsjövägen måste säkerställas. (11)

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

1. *En fladdermusrapport, daterad 2025-09-19, har tagits fram av Fladdermus & Groddjursekologen. Vid inventeringen fanns sex bekräftade arter. Av dessa fladdermusarter är endast nordfladdermus upptagen på den svenska rödlistan. Arten tillhör de mest vanligt förekommande arterna i Sverige och har livskraftiga bestånd. Under inventeringen noterades inga tecken på några aktiva fladdermuskolonier. Fladdermöss kan tillfälligt passera genom området för födosök och fastighetens alléer, träd- och buskebryn bedöms vara lämpliga födosöksstråk. Det bedöms sammantaget inte finnas förutsättningar för några större antal fladdermöss inom planområdet. Stor hänsyn har tagits till befintliga trädmiljöer och ett större naturområde och flera naturstråk avsätts som allmän plats i planförslaget, vilket är positivt för både fladdermöss och fåglar.*
2. *Planbeskrivningen har uppdaterats med mer information om trädens ekosystemtjänster och kröntäckningsgrad.*
3. *Planförslaget har omarbetats och en stor andel mark planläggs nu som park och naturmark, vilket går i linje med översiktsplanens mål om att öka andelen parker och natur. Trädrika miljöer har prioriterats att planlägga som natur, vilket går i linje med målet om att öka antalet träd och att öka kröntäckningen i staden.*
4. *En översiktlig trädinventering har genomförts och en mer detaljerad inventering avses tas fram inför antagandet av detaljplanen.*
5. *Träden var inte biotopskyddade och har fällt på fastighetsägarens initiativ. Ett allmänt nordsydligt grönstråk har planlagts för att koppla området till Stava stig i söder. En enkel typ av bro behöver anläggas över diket.*
6. *Ytan i nordväst har en flexibel användning och det troligaste är att den behålls som grön liksom illustrationen visar. Den kan dock bebyggas med komplementbyggnader om behov finns. Avsnittet som beskriver naturvärden inom planområdet och även natur utanför planområdet har omstrukturerats.*
7. *Planbeskrivningen har kompletterats med mer information kring planområdets träd och deras värden. En karta har tagits fram som tydligt visar vilka träd som bedöms omfattas av biotopskydd för allé. Texten om naturvärden har omarbetats. Efter samrådet har planområdets naturvärden förändrats en del i och med att fastighetsägaren har tagit ner vissa trädtrader och plöjt upp stora delar av den öppna marken.*

8. *Planförslaget har ändrats inför granskningsskedet. Större hänsyn har tagits till befintliga träd. Fastighetsägaren har på eget initiativ och utan stadsbyggnadskontorets vetskap tagit ner träd efter samrådsskedet.*
9. (a) *Enligt VA Syd bestämmer VA Syd själva om verksamhetsområdet ska utökas efter planområdet är utbyggt. Utbredningen av verksamhetsområdet beror i sin tur på om exempelvis den befintliga gården byggs om eller inte. Planbeskrivningen har förtydligats gällande avlopp, spill och dagvatten.*
(b) *Fördröjning behövs för att rena vatten och för att motverka erosion när vattnet leds vidare till befintlig dagvattendamm. Planbeskrivningen har kompletterats med information om detta.*
(c) *Efter samrådet har planförslaget stora delar kvartermark ersatts med allmän platsmark i form av natur. Det säkerställer att all mark inte hårdgörs. Dagvatten och skyfallsutredningen har uppdaterats och visar planområdet klarar en högre hårdgörning än vad som bedöms som troligt i förhållande områdets karaktär som småhusområde. Med föreslagen höjdsättning bedöms det inte finnas någon påtaglig risk för översvämning vid skyfall.*
10. *Planförslaget trafikstruktur har arbetats om efter samrådet. En till gata har lagts in varpå vändzonen inte längre behövs. Gatornas utformning har justerats så att en mer småskalig lantlig karaktär kan uppnås.*
11. *Stadsbyggnadskontoret håller med. Hastighetssäkrade övergångar ryms inom den för området gällande detaljplanen.*

Miljönämnden, diarienummer SBN-2021-454-61

Sammanfattning

Miljönämnden tar inte ställning till samrådsförslaget eftersom det behöver kompletteras i flera avseenden. Utöver kompletterande utredningar och redovisningar kring bland annat markföroreningar, trafikbuller och vattenhantering behöver detaljplanen även visa hur ianspråktagande av jordbruksmark tillgodoser ett väsentligt samhällsintresse enligt 3 kapitlet 4 § miljöbalken.

Yttrande

Miljönämnden tar inte ställning till förslaget till detaljplan, utan anser att det behöver kompletteras i följande delar:

- Detaljplanen behöver visa hur ianspråktagande av jordbruksmark tillgodoser ett väsentligt samhällsintresse i miljöbalkens mening.
- En översiktlig miljöteknisk markundersökning, kompletterad med grundvattenundersökning, behöver genomföras.
- En bullerutredning behöver genomföras för detaljplanens östra del.
- Planbeskrivningen behöver förtydligas avseende miljö kvalitetsnormer för vatten samt rening av dagvatten.
- Nuvarande krontäckningsgrad och översiktsplanens intentioner gällande krontäckningsgrad bör beskrivas.
- Detaljplanen bör säkerställa att produktion av förnybar energi och vid behov energilagring möjliggörs.

Miljönämnden vill framföra synpunkter inom följande områden.

Jordbruksmark

Halva planområdet är i gällande översiktsplan markerad som jordbruksmark. Jordbruksmark får enligt 3 kapitlet 4 § miljöbalken bara tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Miljönämnden anser att detaljplanen behöver visa att den föreslagna bebyggelsen tillgodoser ett väsentligt samhällsintresse i miljöbalkens mening och saknar beskrivning av genomförd avvägning. **(1)**

Markföroreningar

Miljönämnden anser att marken inte är tillräckligt undersökt för att bedöma markens lämplighet. En historisk inventering har tagits fram och denna har bemötts av miljöförvaltningen (MN-2023-12789). I rapporten från den historiska inventeringen görs bedömningen att det granskade materialet inte visar på att det har skett något spill av olja, drivmedel eller andra kemikalier inom fastigheten, men att föroreningar i form av pesticider sannolikt kan förekomma med tanke på att fastigheten använts för jordbruksändamål under lång tid.

Innan granskningsskedet behöver det genomföras en översiktlig miljöteknisk markundersökning, kompletterad med grundvattenundersökning, för att konstatera om marken är lämplig för sitt ändamål samt om avhjälpandeåtgärder behövs.

I det fall markföroreningar konstateras inom fastigheten och det finns behov av avhjälpandeåtgärder innan byggnation påbörjas bör en administrativ bestämmelse om att markföroreningar ska vara avhjälpna innan startbesked får ges föras in i detaljplanen.

Provtagningen bör omfatta såväl pesticider, exempelvis DDT, som metaller och kolväteföreningar samt PCB, i det fall det finns fyllnadsmassor inom området. Inför den översiktliga markundersökningen kan en provtagningsplan skickas in för bemötande av miljöförvaltningen. **(2)**

Omgivningsbuller

Trafikbullerförordningens (2015:216) riktvärden riskerar att överskridas i detaljplanens östra del. Planbeskrivningen refererar till Malmö stads bullerkartläggning 2022, som redovisar beräknade värden på två meters höjd. Bullernivåer ökar med höjden på en byggnads fasad när det blir fri sikt till bullerkällan. Bullerkartläggningens utbredningskarta kan därför inte anses beskriva förväntad ljudnivå vid samtliga våningar på det föreslagna flerbostadshuset i öster. Miljönämnden anser därför att en bullerutredning bör genomföras. Förutom bullernivåer mot Tygelsjövägen bör utredningen också visa bullernivåer på luddämpad sida. Vid eventuella beräknade överskridanden bör detaljplanen säkerställa att god ljudmiljö kan uppnås. **(3)**

Vattenhantering

Miljönämnden bedömer att planbeskrivningens avsnitt om miljökvalitetsnormer för vatten behöver kompletteras med en redovisning av förväntad påverkan på statusklassade vattenförekomster. Recipient för dagvatten är Tygelsjöbäcken. Denna är föreslagen som vattenförekomst i kommande vattenförvaltningscykel och kan därmed bli statusklassificerad. Slutlig vattenförekomst är Höllviken som idag uppnår måttlig ekologisk status och ej god kemisk status. Kvalitetskrav om god ekologisk och kemisk status år 2027 gäller för vattenförekomsten.

Detaljplanen redovisar inte några kvalitetsaspekter för vatten. Planbeskrivningen nämner utformning som kommer bidra till rening av vatten, men går inte in på hur detta ska säkras. Den

vattenutredning som utgör underlag till detaljplanen saknar också vattenreningsaspekten. Miljönämnden efterfrågar därför en bättre redovisning av hur vattnets kvalitet ska säkras i samband med områdets utveckling.

Miljönämnden ser gärna att detaljplanen föreskriver minimikrav på genomsläpplighet i den mån det behövs för att förhindra hårdgöring av ytor inom planområdet. **(4)**

Gröna värden

Krontäckningsgraden är idag cirka 27%. Miljönämnden anser att det bör framgå av planbeskrivningen att ambitionen är att nå en krontäckningsgrad på minst 30% i enlighet med intentionerna i Översiktsplan för Malmö. **(5)**

Energi

Detaljplanen borde säkerställa att lokal produktion av förnybar energi och vid behov energilagring möjliggörs. Det framgår vidare att fjärrvärmenätet inte är utbyggt till Tygelsjö. Planen bör beskriva vilka konsekvenser det ger för områdets energianvändning. Miljönämnden anser därför att områdets energiförsörjning bör utredas ytterligare inför granskningsskedet, för att identifiera lämpliga och hållbara lösningar. Det kan till exempel handla om energigemenskaper som producerar och lagrar el och värme gemensamt för att säkerställa trygg framtida el- och värmeförsörjning till det nya området. **(6)**

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

1. *En lokaliseringsutredning har tagits fram. Planbeskrivningen har kompletterats med resonemang i frågan. Detaljplanens genomförande bedöms utgöra ett väsentligt samhällsintresse eftersom det skapar förutsättningar för utveckling av samhället Tygelsjö i enlighet med kommunens översiktsplan och bostadsförsörjningsprogrammet.*
2. *En miljöteknisk markundersökning har genomförts för området. Resultatet av denna har sammanfattats i planbeskrivningen. Plankartan har kompletterats med en bestämmelse inom en mindre del av planområdet som innebär att markföroreningar ska vara åtgärdade innan startbesked ges. En kompletterande utredning ska genomföras för att avgränsa den funna föroreningen och en provtagningsplan har skickats in till miljöförvaltningen.*
3. *Eftersom de befintliga bullernivåerna är relativt låga bedömer stadsbyggnadskontoret att det är rimligt att anta att de bostäder som byggs kan uppfylla kraven från bullerförordningen även om nivåerna skulle variera i höjdlängd. Bebyggelsen närmast Tygelsjövägen kan utformas med genomgående planlösningar och sovrum mot tyst sida alternativt med mindre lägenheter mot vägen. Vid enstaka uteplatser kan en mur eller plank anordnas för att klara bullerkraven. Planbeskrivningen har kompletterats med en bullerberäkning med ny bebyggelse.*
4. *Se stadsbyggnadskontorets svar till Länsstyrelsens 1a-d.*
5. *Information kring befintlig och önskad framtida krontäckningsgrad har lagts till i planbeskrivningen.*
6. *Fastighetsägaren har informerats om synpunkten. Detta är dock ingen detaljplanefråga.*

Fritidsnämnden, diarienummer SBN-2021-454-57:

Detaljplanen ligger i direkt anslutning till Pilbäcks idrottsplats innehållandes konstgräsplan, basketplaner, löparbanor och längdhoppsgrop samt Pilbäckshallen (sporthall). Ca 600–700 meter från planområdet finns även Tygelsjö fritidsgård samt Tygelsjöskolans gymnastiksal (liten gymnastiksal), och ca 1 km från området finns Tygelsjö idrottsplats. Möjligheten att delta på fritidsaktiviteter inom nämndens basala fritidsutbud bedöms därför som relativt god av

förvaltningen. Anläggningarna bedöms från förvaltningen ha utrymme för fler bokade aktiviteter utifrån verksamhetsdata.

Förvaltningen ser positivt på utbyggnad av bostäder där boende har tillgång till stadens fritidsutbud i sitt närområde. Ljus och ljud från idrottsplatser kan dock upplevas som störande för boende i direkt närhet till idrottsplatser. Förvaltningen ser därför att detta bör beaktas i planarbetet och önskar att planbeskrivningen redogör för riskerna vid genomförande. Förvaltningen har för avsikt att idrottsanläggningarna fortsatt ska finnas på nuvarande plats.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Planbeskrivningen har kompletterats med mer information om idrottsplatsen och risken för störningar kopplat till denna.

Den stora fotbollsplanen ligger som närmst cirka 30 meter från planområdet. Med hänvisning till Naturvårdsverkets vägledning för buller från idrottsplats och erfarenheter av störning från befintliga fotbollsplaner i kommunen hålls ett avstånd på minst 50 meter mellan idrottsplatsen och nya bostäder. Mellan bollplanen och de planerade bostadstomterna finns redan ett cirka 30 meter brett naturstråk som utökas till cirka 50 meter. Naturstråket innehåller idag ganska hög vegetation som kommer att dämpa framför allt ljusstörning. Stadsbyggnadskontorets bedömning är att den störning som kan uppstå med detta avstånd är acceptabel. Man kan dock inte utesluta att belysningen från idrottsplatsen kan behöva anpassas så att det inte sprids ljus ut över området kring fotbollsplanen.

Ljud och ljus från intilliggande multiplan och löparbana bedöms inte orsaka någon betydande störning för omgivningen.

Kulturnämnden - Malmö Muséer, diarienummer SBN-2021-454-60:

Kulturnämnden ställer sig positiv till detaljplanens syfte och särskilt ambitionen att bevara den befintliga gårdens direkta samband med det omgivande öppna jordbrukslandskapet. Detaljplanen säkerställer till viss del att gården med tillhörande trädgård och uppfart kan bevaras genom att regleringar av marken närmast gården införs samt att ingen ny bebyggelse tillåts mot det öppna jordbrukslandskapet i norr. Kulturnämnden anser dock att det fortsatta planarbetet behöver utreda om ytterligare bestämmelser, i form av reglering med rivningsförbud, skydds- och/eller varsamhetsbestämmelser i syfte att stärka bevarandet av gårdsmiljön, behöver införas i planen.

Den offentliga konsten i Malmö bidrar till att konstnärliga uttryck finns närvarande i alla människors vardag, skapar attraktiva livsmiljöer och stärker stadens identitet och karaktär. Kulturnämnden har för avsikt att tillgången till offentlig konst ska öka i takt med att staden växer och förtätas samt att konsten i det offentliga rummet ska utgå från 1%-regeln när staden planeras och byggs.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Planbeskrivningen har kompletterats under rubriken Kulturmiljö - Bebyggelse med mer information om gårdsmiljöns kulturbistoriska värden.

Den befintliga bebyggelsen beskrivs nu tydligare i planbeskrivningen i både text och bild och flera av gårdens byggnader har försetts med varsamhetsbestämmelser.

Funktionsnämnden, diarienummer SBN-2021-454-58:

Funktionsstödsförvaltningen har inga synpunkter rörande Dp 5867.

VA Syd - Avfall, diarienummer SBN-2021-454-50:

I planbeskrivningen anges att den allmänna gatan avslutas i väster med en vändplats som dimensionerats för att ett avfallsfordon ska kunna vända utan att behöva backa, vilket är positivt. Det är viktigt att även vändplatsen vid den befintliga gården dimensioneras så att avfallsfordon kan vända för att undvika backrörelser, i synnerhet om det planeras för vårdboende.

Regeringen beslutade 2022-06-30 om nya regler för förpackningsinsamlingen. Beslutet innebär att samtliga avfallsfraktioner, det vill säga mat- och restavfall samt förpackningar och tidningar, ska samlas in fastighetsnära senast den 1 januari 2027.

Standardlösningen avseende avfallshantering för enfamiljshus är två fyrfacksskärar på 370 liter vardera, med full sortering på varje tomt. Två fyrfacksskärar tar cirka 2 x 1 meter i anspråk. Vid fortsatt projektering är det viktigt att gatorna på kvartersmark dimensioneras så att rundkörsl med avfallsfordon blir möjlig.

Planbeskrivningen föreslås kompletteras med rubriken Avfallshantering och texten Avfallshantering ska lösas i enlighet med gällande renhållningsordning för Burlövs kommun och Malmö stad

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Planbeskrivningen har kompletterats med en kort information under rubriken Teknisk infrastruktur.

VA Syd – Projekt & Teknik, diarienummer SBN-2021-454-47:

Dp 5867 VA SYD har tagit del av samrådshandlingarna och har följande att erinra.

I kapitlet Markreservat för gemensamhetsanläggningar på s.12 bör det läggas till att även VA ska innefattas av gemensamhetsanläggning. Detta bör även läggas till på s.44. **(1)**

I kapitlet Teknisk infrastruktur – nuläge på s.25 kan det läggas till att vatten- och spillvattenservis finns avsatta till fastigheten i Tygelsjövägen. Informationen om dimension på dagvattenservis kan tas bort från planbeskrivningen. **(2)**

I kapitlet Planekonomisk bedömning på s.46 nämns park för skyfallsfördröjning. Viktigt att funktionen av ytan klargörs mer i nästa skede. **(3)**

I plankartan anges att fördröjning för dagvatten ska finnas. Ytan kommer dock också troligen att behöva hantera skyfall. Skyfallsanalys har endast gjorts för den befintliga situationen och inte för föreslagen bebyggelse. **(4)**

Inför granskning behöver utredningarna kompletteras med dagvatten- och skyfallsvolymer samt en grov förprojektering av det allmänna ledningsnätet inom planområdet. **(5)**

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

1. Planförslaget är förändrats efter samrådet så att det är mindre andel kvartersgator. Planbeskrivningen kompletteras enligt önskemål för de delar där ledningar behövs på kvartersgator.
2. Eftersom planområdet kommer byggas ut med ett nytt ledningsnät kommer de nya byggrätterna att ansluta till det utbyggda ledningsnätet i huvudsak.
3. Planbeskrivningen har förtydligats enligt synpunkt.
4. Dagvatten- och skyfallsutredningen har uppdaterats med föreslagen bebyggelse.
5. Utredningen har uppdaterats och planhandlingarna har kompletterats med information om detta.

Räddningstjänsten Syd, diarienummer SBN-2021-454-38:

Brandvattenförsörjning

Området ligger utanför VA Syds verksamhetsområde, och saknar i dagsläget brandposter. Räddningstjänsten Syd ser positivt på att staden anger att brandposter skall dimensioneras enligt P114. Området bör kompletteras med minst en brandpost. Räddningstjänsten Syd anser dock inte att det på ett tydligt sätt framgår vem som ansvarar för utbyggnaden av brandpostnätet. För att det ska bli tydligare vem som ansvarar för utbyggnaden av brandpostnätet anser räddningstjänsten att brandpostnätet ska inkluderas i planhandlingarna.

Insatstid

Räddningstjänsten Syd har tidigare angett att området ligger utanför 10 minuters insatstid, men denna uppgift stämmer inte. Då bebyggelsen främst utgörs av småhus och lägre flerbostadshus, bygger utrymning dock likt staden skriver främst på annan lösning än med räddningstjänstens höjdfordon. I planbeskrivningen anges att bebyggelsen ska kunna utrymmas utan räddningstjänstens medverkan. Det skulle vara möjligt med stegutrymning från det flerbostadshus som byggs, men då behöver tillräckliga ytor för uppställning ordnas i anslutning till fasad.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Planbeskrivningen har justerats enligt synpunkterna ovan. VA Syd ansvarar för utbyggnad av brandpostnätet i samband med utbyggnad av VA-nätet.

Kommunekologen, Malmö stad, diarienummer SBN-2021-454-52:

OMRÅDET

Detaljplanen omfattar den befintliga gården och omkringliggande fastighet. Ekoll AB genomförde under 2023 en naturvärdesinventering (NVI, enligt SIS-standard) av delar av planområdet (inte gårdsmiljön). Området som har inventerats är igenvuxet och domineras av näringsgynnade högväxande örter. Det förekommer även busksnår och buskage med exempelvis björnbär, al och salix. Nästan hela fastigheten kantas av poppelalléer. En allé med hästkastanj står längs fastighetens uppfart.

Naturvärden

Vid NVI:n avgränsades inga naturvärdesobjekt, vilket innebär att marken har visst eller lågt naturvärde (naturvärdesklass 4 saknas i NVI:n, endast 1 till 3 användes), med betydelse för vissa lokala arter. En rödlistad art, skogsalm (akut hotad) har noterats i området.

Flertalet fågelarter (inklusive rödlistade sådana) är inrapporterade i artportalen inom eller i närheten av fastigheten. Enligt NVI:n bedöms området användas regelbundet för födosök av fåglar. Flera av arterna, såsom grönfink och raphöna kan även finna häckningsmöjligheter i området.

Det har inte tagits fram någon fladdermusinventering för planområdet, men fem arter av fladdermöss observerades i en fladdermusinventering som utfördes år 2019 omkring Tygelsjö kyrka. Enligt NVI:n kan de tidigare observerade fladdermusarterna förekomma tillfälligt inom planområdet och då särskilt vid födosök. De grova träden bedöms kunna nyttjas som åtminstone daggömmen.

Totalt 15 skyddsvärda träd har kartlagts varav två klassas som särskilt skyddsvärda enligt Naturvårdsverkets definition. Alla skyddsvärda träd utgörs av hästkastanj. De särskilt skyddsvärda träden är grova med stora håligheter i huvudstammen. Inom fastigheten finns även ett antal alléer som omfattas av det generella biotopskyddet.

UTLÅTANDE

Kommunekolog anser att den framtagna NVI:n (Ekoll AB) inte ger en fullständig bild av planområdets naturvärden. Naturvärdesinventeringar i Malmö bör alltid inkludera klass 4, vilken här saknas. Dessutom har man inte inkluderat gårdsmiljön i naturvärdesinventeringen.

För att kunna göra en bedömning av detaljplanens konsekvenser för artskyddade fladdermöss krävs en fladdermusinventering. Denna behöver inkludera såväl gårdsmiljön som resterande planområde, samt en buffertzoon runt dessa. Nyliga fladdermusinventeringar som har tagits fram i exempelvis Klagstorp, visar på både en hög aktivitet och en hög artrikedom av fladdermöss. Liknande resultat kan förekomma även på fastighet Tygelsjö 52:34.

Även om området inte bedöms vara av stor vikt för fågellivet kan ett genomförande av detaljplanen påverka fåglar som är skyddade i artskyddsförordningen negativt. Hur och på vilket sätt går inte att klargöra eftersom det saknas en häckfågelinventering. Samråd enligt 12:6 miljöbalken behöver därför göras med Länsstyrelsen för att utreda om detaljplanens genomförande kräver en artskyddsdispens.

Det är positivt att hästkastanjeallén kan bevaras när detaljplanen genomförs. Inga av planens träd omfattas dock av skyddsbestämmelse eller marklov för trädfällning, eller av bestämmelse om att träd ska finnas på platsen. Anledningen är att de i stället omfattas av det generella biotopskyddet för alléer, samt av bestämmelser för särskilt skyddsvärda träd. Kommunekolog anser att information om biotopskyddet även bör finnas på plankartan, då detta annars kan missas.

Området är idag igenväxt, men har tidigare hyst värdefulla kärlväxtarter som kösa (nära hotad, NT), åkermadd (sårbar, VU), etternässla (nära hotad, NT), renlost (starkt hotad, EN), småtörel (nära hotad, NT), luddvicker (sårbar, VU) och åkerrättika (sårbar, VU). Fröbanken är förmodligen fortfarande rik och potentialen för att återfå höga naturvärden är därför hög. Genom skötsel, såsom slåtter och röjning, kan man troligtvis enkelt återskapa såväl höga natur- som rekreativevärden, vilket ligger i linje med naturrestaureringslagen.

Sammanfattningsvis anser kommunekolog att underlaget till detaljplanen är undermåligt och att man därför inte kan bedöma detaljplanens konsekvenser för arter som omfattas av artskyddsförordningen. Inför granskningsförslaget behöver en fladdermusinventering tas fram och även en häckfågelinventering skulle utgöra ett viktigt underlag. Kommunekolog anser vidare

att området hyser stora potentialer för såväl natur- som rekreationsvärden och att man åtminstone ska peka ut ett större område som Natur eller Park i detaljplanen.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Planförslaget har omarbetats och en stor andel mark, framför allt trädrika miljöer, planläggs nu som allmän plats - naturmark, vilket går i linje med översiktsplanens mål om att öka andelen parker och natur och öka kröntäckningen i staden. Genom att mycket mark planläggs som natur finns goda möjligheter för kommunen att genom anpassad skötsel och t.ex. slåtter öka områdets biologiska mångfald. Bl.a. en stor dunge med sälgräs sparas vilket är väldigt värdefullt för områdets biologiska mångfald.

Flera trädrader som inte omfattas av biotopskydd har sedan samrådet fällts av fastighetsägaren utan kommunens vetskap. Hänsyn har tagits till kvarvarande trädrader för att dessa ska kunna behållas och bidra med välbefärlig grönska. Byggrätter har i planförslaget flyttats längre ifrån befintliga träd så att dessa inte ska skadas vid uppförande av nya byggnader.

En fladdermusrapport, daterad 2025-09-19, har tagits fram av Fladdermus & Groddjursekologen. Vid inventeringen fanns sex bekräftade arter. Av dessa fladdermusarter är endast nordfladdermus upptagen på den svenska rödlistan. Arten tillhör de mest vanligt förekommande arterna i Sverige och har livskraftiga bestånd. Under inventeringen noterades inga tecken på några aktiva fladdermuskolonier. Fladdermöss kan tillfälligt passera genom området för födosök och fastighetens alléer, träd- och buskbryn bedöms vara lämpliga födosöksstråk.

Det bedöms sammanlagt inte finnas förutsättningar för några större antal fladdermöss inom planområdet. Stor hänsyn har tagits till befintliga trädmiljöer och ett naturområde och flera naturstråk avsätts som allmän plats i planförslaget, vilket är positivt för både fladdermöss och fåglar.

Förbud mot fällning har införts för de mest värdefulla träden på kvartersmark. Information om biotopskydd görs inte på plankartan för att undvika dubbelreglering. Men en bestämmelse om att allé ska finnas har införts för hästkastanjeallén.

Planbeskrivningen har kompletterats med information kring träd och grönska samt en karta som beskriver träden på fastigheten. Även information om kärlväxter har lagts till i planbeskrivningen.

Värdefulla trädmiljöer bevaras i planförslaget. Enligt naturvärdesinventeringen bedöms området bara nyttjas av fåglar för födosök och häckning tillfälligt. Med planförslagets utformning som grund är bedömningen att planförslaget inte innebär en väsentlig ändring av naturmiljön och att ett samråd enligt 12 kapitlet 6 § inte är motiverad.

Tillgänglighetsrådgivaren, Malmö stad, diarienummer SBN-2021-454-36:

Planbestämmelsen p1 anger att byggnad ska placeras minst 0,5 och högst 0,6 meter från gata/kvartersgata.

För att möjliggöra byggandet av ramper till entréer vid behov behöver byggnaderna placeras minst 1,5 meter från gata/kvartersgata. Att kunna anpassa bostäder vid behov gör det möjligt för bland annat äldre personer att bo kvar i sina bostäder längre samt skapar ett bostadsbestånd som är flexibelt och välkomnar alla oavsett funktionsförmåga.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Plankartan har ändrats så att huvudbyggnader hamnar inom 1,5-4,0 meter från fastighetsgräns.

Region Skåne - regionala utvecklingsnämnden, diarienummer SBN-2021-454-59:

Region Skåne anser att planeringen i detaljplanen är positivt då den bidrar till att utveckla och stärka en kollektivtrafiknod i ett regionalt kollektivtrafikstråk, vilket överensstämmer bland annat med Region Skånes trafikförsörjningsprogram.

Övriga remissinstanser

Skanova Access AB, diarienummer SBN-2021-454-32:

Skanova har inget att erinra mot detaljplanen.

Skanovas teleanläggningar/rättigheter berörs inte/påverkas inte av rubricerat planförslag.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Skanova önskar i ett tidigt skede medverka i planarbetet när detaljplanarbete påbörjas och kallas till samrådsmöten för det aktuella området för att kunna samordna nya ledningar.

Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan. Kontakta ledningskollen.se

Kabelanvisning beställs via ledningskollen.se

För flytt av ledningar eller samordning gå in på Telia som nätägare

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Informationen ovan har förmedlats till fastighetsägaren.

Tele 2 AB, diarienummer SBN-2021-454-35:

Ingen erinran.

E.ON (Energidistribution, Gasol, Biofor), diarienummer SBN-2021-454-49:

E.ON Energidistribution AB (E.ON) har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende och har följande synpunkter.

Inom området har E.ON markförlagd låg- och mellanspänningskabel. Norr om området har E.ON regionnätluftledning 130 kV, se bifogad karta.

Markkablar och E-område

Kablarnas läge måste säkerställas innan markarbete påbörjas. Kabelvisning beställs kostnadsfritt i fält via ledningskollen.se eller via vår hemsida: www.eon.se/privat/kundservice/skydda-ledningar-och-djur/grava-nara-ledning.html

För elledning i mark får byggnad eller annan anläggning så som staket eller plank inte utan ledningsägarens medgivande och lämnade instruktioner uppföras på närmare avstånd än 3 meter från markkabeln.

Inte heller får utan ledningsägarens medgivande upplag anordnas eller marknivån ändras ovanför markkabeln, så att reparation och underhåll försvåras.

För att kunna säkerställa elförsörjningen i det nya området behövs en ny transformatorstation.

E.ON hemställer att det i plankartan sätts ut ett E1-område, med benämning "Nätstation". Ett minsta område på 6x9 meter ska vara fritt från hinder som kan försvåra normalt underhåll.

Plankartan och planbestämmelserna ska säkerställa att det minsta tillåtna avståndet på 5 meter mellan transformatorstation och brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag upprätthålls. Det ska vara möjligt att kunna ta sig till transformatorstationen med tungt fordon. E-området bör ligga intill gata för att möjliggöra ledningsdragning i mark. E.ON föreslår placering enligt bifogad bild (i sydöstra hörnet är på parkering på icke trädsida).

Planbeskrivning behöver kompletteras med nedan text i sin helhet för reglering av restriktion runt nätstation;

"För att kunna försörja den planerade bebyggelsen inom planområdet med el behövs ett antal nätstationer, mark upplåts fritt för detta. Kring en elanläggning finns elektriska och magnetiskt fält. Styrkan beror bl.a. på avståndet till anläggningen, spänningen och belastningsströmmen. Det finns inga riktvärden för var nätstationer ska placeras, men myndighetens försiktighetsprincip tillämpas.

Utformning och placering bör ske på ett sätt som begränsar exponeringen av magnetfält, exempelvis i friliggande byggnad med ett avstånd till annan byggnad som överstiger fem meter.

Enligt Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter och standarder så ska minsta avstånd från nätstation vara 5m till annan brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag."

Magnetfält

Med anledning av diskussionen kring magnetfälts eventuella hälsorisker så måste en skälighetsbedömning göras vid varje enskilt fall av samhällsplanering eller nybyggnation, där eventuella risker från magnetiska fält vägs mot tekniska och ekonomiska förutsättningar.

De myndigheter som ansvarar för hälsofrågor kopplat till magnetfält är Arbetsmiljöverket, Boverket, Elsäkerhetsverket, Folkhälsomyndigheten och Strålsäkerhetsmyndigheten. Myndigheterna mäter, utvärderar forskning samt tar fram råd, rekommendationer och föreskrifter avseende magnetfält.

Trots omfattande internationell forskning saknas idag entydiga resultat som påvisar ett samband mellan exponering av magnetiska fält och negativa hälsoeffekter. Med bakgrund i detta har svenska myndigheter inte kunnat fastställa några gränsvärden eller skyddsavstånd för allmänhetens exponering för magnetfält.

Ansvariga myndigheter rekommenderar dock en viss försiktighet vid samhällsplanering och exploatering genom att, såtillvida detta kan göras till rimliga kostnader:

- sträva efter att utforma eller placera nya kraftledningar och andra elektriska anläggningar så att exponering för magnetfält begränsas

- undvik att placera nya bostäder, sjukhus, skolor och förskolor nära elanläggningar som ger förhöjda magnetfält
- sträva efter att begränsa fält som starkt avviker från vad som kan anses normalt i hem, skolor, förskolor respektive aktuella arbetsmiljöer

I myndigheternas gemensamma broschyr ”Magnetfält och hälsorisker”, som kan läsas eller laddas ned på www.stralsakerhetsmyndigheten.se, finns mer information.

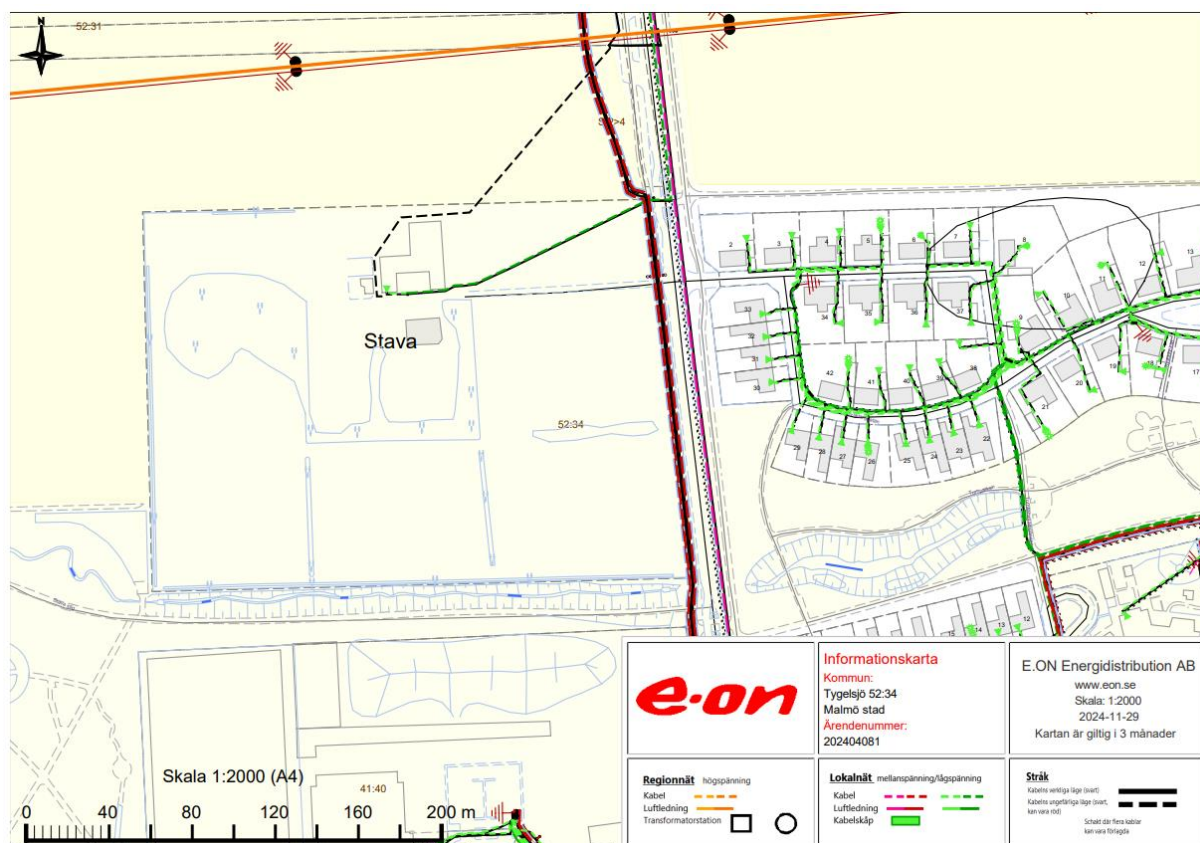
E.ON för en öppen och saklig dialog om magnetiska fält och eventuella risker. E.ON följer kontinuerligt pågående forskning inom området och strävar efter en kunskapshöjning beträffande magnetiska fält. E.ON beaktar berörda myndigheters rekommendation och miljöbalkens regler om försiktighet och tar människors oro på allvar. E.ON mäter, beräknar och redovisar vid behov magnetfältsnivåer kring våra anläggningar. Önskas magnetfältsberäkning är ni välkomna att återkomma.

Avslut

E.ON förutsätter att man tar hänsyn till ovan synpunkter samt att våra befintliga anläggningar kan vara kvar i sitt nuvarande läge och att exploateringen inte orsakar att E.ONs anläggningar inte uppfyller gällande starkströmsföreskrifter.

Eventuella kostnader i samband med planens genomförande så som flyttningar eller ändringar av våra befintliga anläggningar bekostas av exploitören.





Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Planförslaget har förändrats efter samrådet. Ett område för nätstation har lags in i plankartan med de mått som E.ON angett i ovanstående yttrande.

Weum Gas AB, diarienummer SBN-2021-454-33:

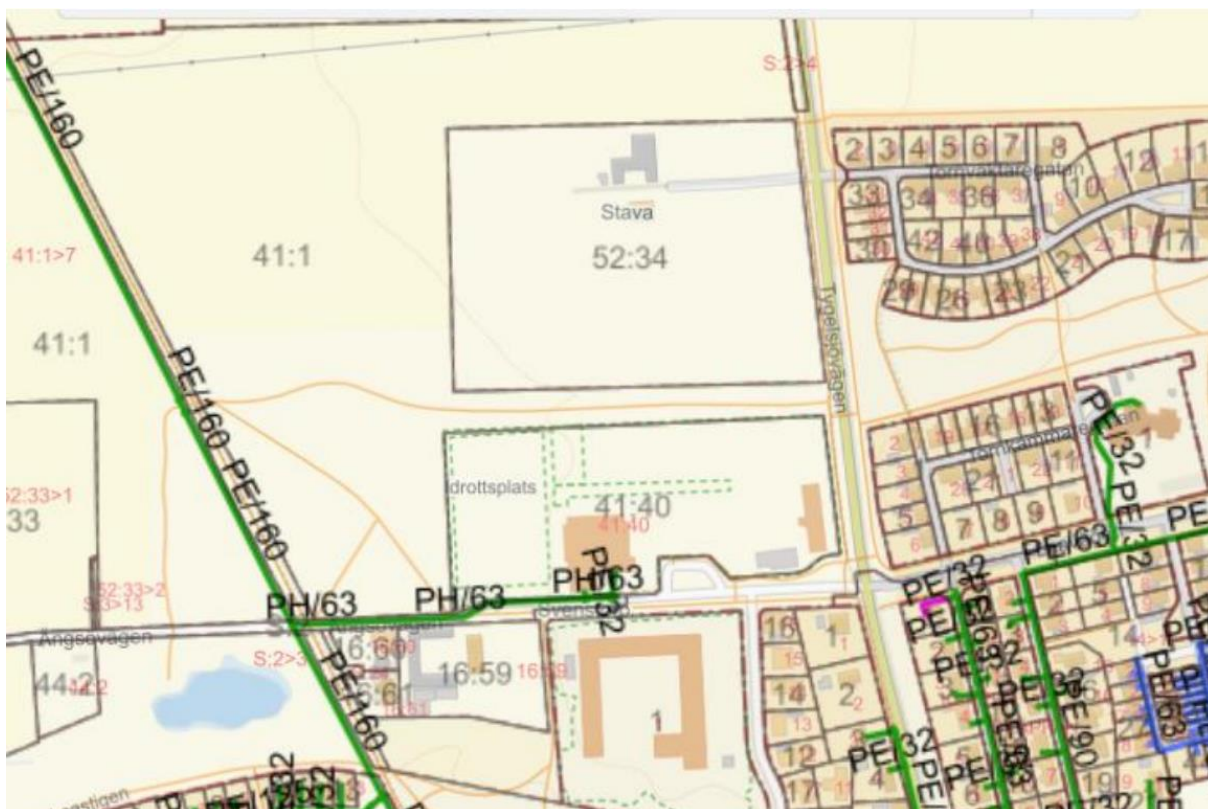
Nordion Energi AB där Weum Gas AB och Swedegas AB ingår har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende. Weum Gas har distributionsledningar för gas i närområdet, men inga som direkt berörs av detaljplanen, se figur nedan.

Därmed har vi inget att erinra vad gäller detaljplanen.

För säkerhetsskull upplyser vi om att gasledningar för distribution är underkastade Energigasnormens regler (EGN) som bland annat anger minsta skyddsavstånd mellan ledning och byggnad inom tätbebyggelse (2 meter) samt närmaste gräns för område med förväntade grävningsaktiviteter. Plantering av träd bör ej ske närmare en gasledning än 3 meter. För att minska risken för skador på träd i samband med eventuella framtida arbeten med distributionsledningen rekommenderas att träd i närheten förses med rotskydd.

Det är viktigt att samråd sker med Weum Gas områdeshandläggare redan i tidigt projekteringsskede, speciellt om arbete sker i närheten av gasledningen och flytt av våra ledningar ska genomföras.

För ledningsvisning hänvisar vi till www.ledningskollen.se, som redovisar med kartunderlag och dxf-fil



Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Informationen ovan har förmedlats till fastighetsägaren.

PostNord, diarienummer SBN-2021-454-37:

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

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

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

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsförbättringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation eller annan förändring gällande befintlig alt ny infrastruktur.

En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Frågor om posthantering hanteras inte i detaljplanen utan i samband med genomförandet av planerad bebyggelse.

Telia Towers Sweden, diarienummer SBN-2021-454-48:

Telia Towers Sweden berörs inte av detaljplanen.

Hyresgästföreningen, diarienummer SBN-2021-454-55:

Hyresgästföreningen Region Södra Skåne har tagit del av remissen och har inga synpunkter.

Sakägare enligt fastighetsförteckning

Ägare till fastigheterna: Kyrkklockan 30 och 33, diarienummer SBN-2021-454-46:

Vi önskar framföra våra synpunkter på planförslaget för byggnation på tomten mitt emot våra hus på Tornväktaregatan 19 och Tornväktaregatan 25. Enligt den redovisade ritningen får byggnaderna mitt emot oss uppnå en höjd av upp till 10 respektive 14 meter, vilket vi anser kan få betydande negativa konsekvenser för både vår boendemiljö och integritet.

1. Risk för ljudproblem

Det finns även en risk att ljudet från gatan kan förstärkas när det reflekteras i de höga byggnaderna som planeras. Eftersom de kommer att vara så pass höga och stå nära våra hem, kan detta leda till att ljudet från gatan blir mer påtagligt och störande, vilket ytterligare kan påverka vår boendemiljö negativt. **(1)**

2. Ökad trafik

En detaljplan med 47 hus och 88 lägenheter kommer att medföra ökad trafik framför vårt område, särskilt eftersom den enda infarten är planerad att ligga mitt emot Tornväktaregatan 25. Detta kommer sannolikt att orsaka ökad belastning på vägnätet och kan leda till försämrad trafiksäkerhet. Vi anser att det är viktigt att noggrant överväga hur trafikflödet ska hanteras för att säkerställa en säker och fungerande trafikmiljö för alla. **(1)**

3. Skuggning och insyn i trädgårdarna

Med de föreslagna byggnadshöjderna riskerar vi att få betydande skuggning i våra trädgårdar, vilket påverkar både livskvalitet och möjligheten till utevistelse. Trädgårdarna är en viktig del av vårt boende och med de planerade byggnaderna kan de även bli utsatta för ökad insyn. Detta innebär att vi förlorar vårt privatliv, då personer i de nya byggnaderna kommer att kunna titta ner i våra trädgårdar och eventuellt även in i våra bostäder. **(2)**

4. Känsla av trängsel och förlorad utsikt

Placeringen av dessa höga byggnader kommer att förändra karaktären av vårt närområde. De kommer att skapa en känsla av trängsel och påverka vårt nuvarande utsiktsläge. Vi värdesätter de öppna ytor och den fria utsikten som vi har från våra hem, och en massiv bebyggelse på andra sidan gatan kommer att allvarligt förändra den visuella och sociala miljön i området. **(3)**

5. Inverkan på den lokala stadsbilden

Höga byggnader precis när man kör in i Tygelsjö riskerar att bryta av mot den nuvarande lågmålda bebyggelsen i området, vilket kan påverka den lokala stadsbilden och ge ett visuellt obalans. Vi anser att det skulle vara mer lämpligt med en bebyggelse som harmoniserar bättre med de nuvarande byggnadernas skala och höjd. **(3)**

6. Alternativa lösningar

Vi föreslår, för att skapa ett mer balanserat och integrerat område att en ny planering överväger att antingen flytta de närmsta höga byggnaderna till en annan plats i området där ingen tidigare bebyggelse finns och vilket hade gett fler människor möjlighet till en vacker utsikt, eller sänka byggnadshöjderna. I det sistnämnda fallet vore det också lämpligt att överväga att skapa en avskärmning, exempelvis genom träd eller andra bevarandeåtgärder, för att minska insynen och bibehålla ett bra avstånd mellan nya byggnader och nuvarande bostäder. **(4)**

Vi hoppas att Stadsbyggnadskontoret beaktar dessa synpunkter och ser på möjligheten att justera planförslaget så att det blir mer förenligt med de boendes behov av integritet och en god livsmiljö.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

1. *Hänsyn har tagits till inkomna synpunkter och planförslaget har efter samrådet ändrats och byggnaden närmst Tygelsjövägen har sänkt en våning för att i högre grad anpassas till befintlig närliggande bebyggelse. Samtliga byggnader längs Tygelsjövägen tillåts nu vara högst två våningar höga samt med en inredd vindsvåning, vilket regleras med byggnadshöjd 6,5 meter ochnockhöjd 12,0 meter. Tygelsjövägen är utpekad som en huvudgata i kommunens översiktsplan och anpassad för en större mängd trafik. I arbetet med detaljplanen deltar trafikplanerare som kan bedöma vad som är en fungerande lösning eller ej. Tillkommande bebyggelse bedöms inte öka ljudnivån längs Tygelsjövägen mer än marginellt.*
2. *Som boende inne i ett samhälle får man tåla att en viss ökad störning i form av buller, skuggning och insyn kan uppstå. I ert fall ligger det en bred gata och naturstråk mellan ert hus och den planerade bebyggelsen, vilket stadsbyggnadskontoret anser är ett tillräckligt avstånd för att en betydande störning inte ska uppstå. En skuggstudie har tagits fram och redovisas i planbeskrivningen. Skuggpåverkan på intilliggande befintliga bostäder är väldigt begränsad.*
3. *Det ändrade förslaget innebär att den nya bebyggelsen i högre grad anpassad efter den intilliggande småskaliga bebyggelsen. Kommunens översiktsplan anger som mål att det ska byggas tätt och grönt i nya områden och att det är önskvärt att få in fler boendetyper i form av flerbostadshus, vilket är något som saknas i Tygelsjö. Ytterligare sänkning eller att bygga glesare går inte i linje med kommunens riktlinjer och visioner.*
4. *Bebyggelsen har sänkts för att högre grad harmoniera med omgivande bebyggelse. En slänt med trädplantering planeras mellan Tygelsjövägen och de nya kvarteren. Det är dock inte lämpligt att lägga ny bebyggelse långt ifrån Tygelsjövägen. Motiv för detta är att marken ska utnyttjas effektivt och att bebyggelsen ska hindra buller från att ta sig in i det nya bostadsområdet.*

Tidigare ägare till fastigheten Kyrkklockan 31 och ägare till fastigheten Kyrkklockan 32, diarienummer SBN-2021-454-54:

Vi uppskattar intentionerna i planförslaget, särskilt inslag som vårdboende och verksamheter som café eller hotell vilka bidrar till områdets sociala och praktiska funktion. Det är positivt att fler människor kommer att tillföra liv och rörelser till Tygelsjö.

Samtidigt har vi några allvarliga invändningar mot delar av planen, särskilt byggnaden närmast Tygelsjövägen och dess konsekvenser för oss som bor i närområdet:

Skuggning och insyn

De föreslagna byggnadshöjderna på upp mot 14 meter kommer att skapa betydande skuggning i våra trädgårdar, särskilt under eftermiddagar och kvällar. Trädgårdarna är centrala för vår boendemiljö, och med de föreslagna byggnaderna riskerar de inte bara att förlora solljus utan även att utsättas för ökad insyn.

Detta påverkar vår möjlighet till privatliv, då fönster i de nya byggnaderna skulle ge direkt inblick i båda våra trädgårdar och bostäder. Denna förändring är inte förenlig med de boendekvaliteter som vi förväntar oss i området. (1)

Förändring av områdets karaktär och stadsbild

De höga byggnaderna vid infarten till Tygelsjö riskerar att bryta av mot den befintliga lågmälda bebyggelsen. Husen i vårt område är mellan 5-7 meter höga och består främst av radhus och friliggande villor. Att placera en byggnad av denna skala direkt vid Tygelsjövägen skapar en känsla av trängsel och en barriär mot övriga Tygelsjö.

Vi värdesätter den öppna och luftiga stadsbilden, och detta förslag förändrar karaktären på ett sätt som riskerar att skapa visuell obalans och minska områdets attraktionskraft. **(2)**

Buller och störningar

Höga byggnader reflekterar ljud, och placeringen av dessa nära våra hem kan ytterligare förstärka ljudet från Tygelsjövägen. Detta skulle drastiskt försämra vår boendemiljö. Byggnationens genomförande under flera år innebär också att vi kommer utsättas för byggbuller, damm och smuts, vilket kräver särskilda åtgärder för att minska påverkan på oss som bor nära. **(3)**

Förslag på justeringar

Vi föreslår följande åtgärder för att skapa en mer balanserad detaljplan som tar hänsyn till både de nya och de befintliga bostäderna:

1. Placera flerbostadshuset längre in i området eller låt det ha en kortsida mot Tygelsjövägen. Detta minskar barriäreffekten och insynen.
2. Minska byggnadens höjd till en nivå som bättre harmoniserar med omkringliggande bebyggelse, exempelvis max 7-8 meter.
3. Dela upp byggnaden i mindre enheter för att bevara områdets karaktär.
4. Placera fönster på ett sätt som minimerar insyn mot befintliga fastigheter.
5. Vid byggnation: Vidta åtgärder som dammbekämpning och bullerdämpning samt ge närboende regelbunden information om byggprocessen. **(4)**

Sammanfattning

Vi är positiva till förtätning och utveckling av området, men det behöver göras på ett sätt som balanserar behoven hos både nuvarande och framtida boende. Vi ber därför att ni justerar detaljplanen enligt våra förslag för att skapa en hållbar och trivsamt miljö för alla.

Tack för möjligheten att framföra våra synpunkter. Vi ser fram mot ert svar.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

1. *Hänsyn har tagits till inkomna synpunkter och planförslaget har efter samrådet ändrats och byggnaden närmst Tygelsjövägen har sänkt en våning för att i högre grad anpassas till befintlig närliggande bebyggelse. Samtliga byggnader längs Tygelsjövägen tillåts nu vara högst två våningar höga samt med en inredd vindsvåning, vilket regleras med byggnadshöjd 6,5 meter ochnockhöjd 12,0 meter. Stadsbyggnadskontoret anser att det är viktigt att erbjuda olika typer av bostäder inom planområdet och det är lämpligt att lägga lite högre bebyggelse ut mot större vägar så som Tygelsjövägen. Om dessa buslängor blir små flerbostadshus eller radhus bestäms inte i detaljplanen utan först i bygglövskedet. Som boende inne i ett samhälle får man tåla viss ökad störning i form av exempelvis skuggning och insyn. I ert fall ligger det en bred gata och naturstråk mellan ert hus och den planerade bebyggelsen vilket stadsbyggnadskontoret anser är ett tillräckligt avstånd. En skuggstudie har tagits fram och redovisas i planbeskrivningen. Skuggpåverkan på intilliggande befintliga bostäder är väldigt begränsad.*
2. *Det ändrade förslaget innebär att den nya bebyggelsen i högre grad är anpassad efter den intilliggande småskaliga bebyggelsen. Kommunens översiktsplan anger som mål att det ska byggas tätt och grönt i nya områden och att det är önskvärt att få in fler boendetyper i form av flerbostadshus, vilket är något som*

saknas i Tygelsjö. Ytterligare sänkning eller att bygga glesare går inte i linje med kommunens riktlinjer och visioner.

3. Bebyggelsen har sänkts till två våningar och kan inte räknas som hög. Tygelsjövägen är utpekad som en huvudgata i kommunens översiktsplan och anpassad för en större mängd trafik. Tillkommande bebyggelse längs med Tygelsjövägen bedöms inte öka ljudnivån mer än marginellt.
4. (1) En slänt med trädplantering planeras mellan Tygelsjövägen och de nya kvarteren. Det är dock inte lämpligt att lägga ny bebyggelse långt ifrån Tygelsjövägen. Motiv för detta är att marken ska utnyttjas effektivt och att bebyggelsen ska hindra buller från att ta sig in i det nya bostadsområdet.
(2) Bebyggelsen har sänkts för att harmonisera i högre grad med omgivande bebyggelse.
(3) Bebyggelsen är uppdelad i två byggnadskroppar men för att skapa bra kvartersstorlekar är det inte lämpligt med en större uppdelning än så.
(4) Detta är inte en detaljplanefråga.
(5) Detta är ingen detaljplanefråga utan en fråga som får hanteras i kontakt med framtida byggaktör. Som boende i ett samhälle får man tåla viss störning från byggnation och liknande och kommunen brukar inte bedöma anläggningsbuller som en olägenhet. I ert fall ligger det dessutom en bred gata mellan nybyggnationen och er fastighet, vilket minskar störningsgraden.

Nybliven ägare till fastigheten Kyrkklockan 31, diarienummer SBN-2021-454-44:

Det är positivt att området ska bebyggas då det skapar mer liv och rörelse med fler människor i de nya husen. Vi uppskattar särskilt förslaget om ett vårdboende, som skapar möjligheter för seniorer i området. Dessutom ser vi det som positivt att inkludera verksamheter som hotell eller café, vilket skulle förbättra servicen både för oss närboende och för tygelsjöbor i stort. Detta gör att vi överlag ser positivt på planerna.

Det vi är mindre positiva till är byggnaden närmast Tygelsjövägen. Det planerade flerbostadshuset kommer, baserat på årstider samt placering, att täcka en del av solen för oss närmast boende då det ska vara upp till 14 meter högt. Dessutom innebär höjden att vi får direkt insyn mot våra västerläge-trädgårdar, eftersom flervåningshuset får fönster som vetter rakt mot vår tomt. Som jämförelse kan nämnas att husen i vårt område är ungefär 5–7 meter höga.

Idag är planområdet öppet längs med stora vägen, förutom en del träd. Om flerbostadshuset byggs som planerat skapar det en barriär framför våra hus, vilket innebär en betydande förlust av utsikten. Det framgår inte hur lång byggnaden ska vara men på bilden verkar det som 30-40 meter. Att bygga så högt längs vägen som förslaget innebär att ljudet från trafiken reflekteras mot vår sida från den nya byggnaden. I planerna står det att området kommer ha tillräckligt med solljus, men det verkar inte ha tagits hänsyn till hur det påverkar grannområdet. Till exempel saknar vi en skuggstudie som visar hur skuggan från huset kommer att påverka oss grannar.

Enligt propositionerna till 2 kap. 9§ PBL framgår att skydd mot siktsikt och sämre ljusförhållanden samt områdets karaktär och förhållanden ska tas hänsyn till vid planläggning av byggnadsverk. I detaljplanen framgår det att huset ska täcka ljudet in mot området till väster om byggnaden. Om huset i stället byggdes lägre, skulle det fortfarande täcka buller och överskrida höjden på de murar som finns på vår sida för ljuddämpning längs vägen. **(1)**

Det finns studier som visar att förtätning och skuggpåverkan har en negativ effekt för boendemiljön. Med tanke på att vårt område endast består av radhus och friliggande hus är det svårt att förvänta ett så stort bygge närmast vårt område. Vi förstår att Malmö stad vill förtäta staden och att ny bebyggelse är nödvändig. Samtidigt ligger planområdet flera kilometer från

centrum och borde rimligen kunna ha en lägre exploateringsgrad och byggnadshöjd än vad som anges i planen. (1)

Byggnationen av området kommer sannolikt att pågå under flera år, vilket innebär att vi som bor i närheten kommer att utsättas för buller, damm och smuts under en längre tid. Detta är särskilt bekymmersamt då hela vårt område byggdes samtidigt och ingen av de nuvarande ägarna har tidigare behövt hantera sådana störningar. Vi ber därför att åtgärder införs för att minimera dessa störningar och att vi närboende får kontinuerlig information om byggprocessen. (2)

Sammanfattningsvis är vi positiva till förslaget i stort men vill gärna att ni tar hänsyn till våra synpunkter. Det är enligt följande prioritering.

I första hand: Planera inte för ett flerbostadshus längs med Tygelsjövägen. Det skulle kunna byggas längre in alternativt ha en kortsida mot Tygelsjövägen. På så sätt minskas påverkan på närområdet markant. Att ha ingång/utgång mot Tygelsjövägen bör inte anses vara nödvändigt. Förslagsvis kan det byggas bostäder i samma höjd som våra hus närmast vägen.

I andra hand: Ta hänsyn till punkterna nedan.

- Bygga flerbostadshuset så långt västerut som möjligt
- Bygga i lägre höjd än angivet för att bevara området karaktär och ej skapa barriär
- Dela upp byggnaden i två delar för att minska påverkan mot grannområdet
- Ha antalet fönster och placeringar av dessa i åtanke i relation till våra tomter
- Plantera träd framför byggnaden så insynen mot våra trädgårdar minimeras
- Minska störningar via dammbekämpning och bullerdämpande åtgärder

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

1. *Hänsyn har tagits till inkomna synpunkter och planförslaget har efter samrådet ändrats och byggnaden närmst Tygelsjövägen har sänkt en våning för att i högre grad anpassas till befintlig närliggande bebyggelse. Samtliga byggnader längs Tygelsjövägen tillåts nu vara högst två våningar höga samt med en inredd vindsvåning, vilket regleras med byggnadshöjd 6,5 meter ochnockhöjd 12,0 meter. Stadsbyggnadskontoret anser att det är viktigt att erbjuda olika typer av bostäder inom planområdet och det är lämpligt att lägga lite högre bebyggelse ut mot större vägar så som Tygelsjövägen. Om dessa buslängor blir små flerbostadshus eller radhus bestäms inte i detaljplanen utan först i bygglovskedet. En skuggstudie har tagits fram och redovisas i planbeskrivningen. Skuggpåverkan på intilliggande befintliga bostäder är väldigt begränsad. En skuggstudie har tagits fram och redovisas i planbeskrivningen. Skuggpåverkan på intilliggande befintliga bostäder är väldigt begränsad.*
2. *Detta är ingen detaljplanefråga utan en fråga som får hanteras i kontakt med framtida byggaktör. Som boende i ett samhälle får man tåla viss störning från byggnation och liknande och kommunen brukar inte bedöma anläggningsbuller som en olägenhet. I ert fall ligger det dessutom en bred gata mellan nybyggnationen och er fastighet, vilket minskar störningsgraden.*

Kapitel 3 – Sammanfattning av ändringar efter samrådetKapitel 3 – Sammanfattning av ändringar efter samrådet

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

Plankarta och planbestämmelser

- Planområdet har utökats med fem meter i norr och väster för att möjliggöra ett allmänt stråk mellan jordbruksmarken och planområdet, som del av ett större sammanhängande stråk i kanten av Tygelsjö.
- Gatustrukturen har justerats så att infarten till planområdet har flyttats norrut så att befintlig allé kan stå kvar. Säckgatan har ersatts av en slinga.
- Ändringen av gatustrukturen har också ändrat kvartersstrukturen till en mer sammanhållen struktur.
- Den befintliga skogsdungen planläggs som natur. Från skogsdungen möjliggörs ett stråk söderut, som omfattar befintlig avenboksallé. Stråket fortsätter vidare söderut och är tänkt att utgöra en genväg till skol- och idrottsområdet söder om planområdet.
- Den befintliga gården regleras till större del med varsamhetsbestämmelse. En tillbyggnad möjliggörs för mangårdshuset.
- Träd och alléer som bedömts som viktiga utifrån kulturmiljö och förståelse av gården regleras med planbestämmelse. För träden som inte omfattas av biotopskydd har utökad lovplikt införts.
- Ytan mellan Tygelsjövägen och kvarteren innanför har planlagts som Natur så att kommunen har rådighet över stödmuren och så att marken kan släntas ner. På så vis behövs inte de befintliga skyddsräckena.
- Flerbostadshusen mot Tygelsjövägen har sänkts så att byggnadsvolymen motsvarar två våningar och inredd vindsvåning. Större delen av småhusen regleras till en våning med inredd vindsvåning.
- Placeringsbestämmelse har ändrats så att byggnader ska placeras inom 1,5-4,0 meter från fastighetsgräns.
- Den nya bebyggelsen regleras med högsta husdjup så att det ska finnas plats för trädgårdar. Bestämmelsen kombineras med bestämmelse om att sadeltak eller andra tak sak finnas så att den nya bebyggelsen får en sammanhållen karaktär med möjlighet till variation.
- Ett skyddsavstånd från idrottsplatsen på cirka 50 meter har införts. Ytan kommer användas för en torrlagd dagvattendamm och grönska.
- Bestämmelse om avhjälpning av markföroreningar har införts.
- En generell bestämmelse om buller har lagts in i plankartan, i enlighet med hur kommunen hanterar bullerfrågan i detalplaneskedet.

Planbeskrivning

- Detaljplanens syfte har formulerats så att det går hand i hand med de ändringar i planförslaget som gjorts.

- Dagvatten- och skyfallsutredningen har uppdaterats och innehållet i planbeskrivningen kopplat till det.
- En fladdermusinventering har gjorts som visar att det inte finns några kolonier inom planområdet.
- En lokaliseringsutredning för ianspråktagande av jordbruksmark har tagits fram.
- Planbeskrivningen har justerats utifrån inkomna synpunkter i samrådet.
- Redaktionella ändringar för att öka läsbarheten.

Stadsbyggnadskontoret

Anna Krook

Enhetschef

Aron Wetterlund

Planhandläggare