



GRANSKNINGSHANDLING

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för fastigheten Tullstorp 180:75 i Tullstorp 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	3
Övriga remissinstanser	10
Sakägare enligt fastighetsförteckning	11
Övriga, ej sakägare enligt fastighetsförteckning	19
Kapitel 4 - Sammanfattning av ändringar efter samrådet	21

Kapitel 1 - Inledning

Hur samrådet bedrivits

Samrådstiden var 25 september 2018 – 25 oktober 2018. Planförslaget skickades för samråd till remissinstanser och sakägare. Planförslaget var tillgängligt för kännedom på www.malmo.se.

Kapitel 2 - Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstaganden

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

Myndigheter

Länsstyrelsen, diarienummer SBN-2016-1680-51:

Länsstyrelsens rådgivning

Till punkterna om kulturmiljö och arkeologi (s.9 och 19 i planbeskrivningen) bör en upplysning finnas om anmälningsplikten för fornlämningar.

Påträffas fornlämning vid markarbetena ska dessa omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen kontaktas enligt 2 kap. 10 § kulturmiljölagen.

Länsstyrelsens bedömning

Länsstyrelsen har med de aktuella planhandlingarna och nuvarande information inte några synpunkter på planförslaget utifrån 11 kap 10-11 §§ PBL.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Planbeskrivningen kompletteras med en upplysning om anmälningsplikten för fornlämningar.

Kommunala lantmäterimyndigheten Malmö stad, diarienummer SBN-2016-1680-56:

KLM har inget att erinra.

Trafikverket, diarienummer SBN-2016-1680-42:

Trafikverket har inga synpunkter.

Kommunala och regionala organ

Burlövs kommun, diarienummer SBN-2016-1680-62:

Allmänna synpunkter

Burlövs kommun har mottagit en remiss på detaljplan Dp 5576, fastigheten Tullstorp 180:75. Området består idag av gammal industritomt och grönyta. Planförslaget innebär att området görs om till bostäder bestående av 10 stycken flerbostadshus med sammanlagt 100 lägenheter. Utöver det tillkommer 100 markparkeringsplatser. Detaljplanen gränsar till Burlövs kommun där det idag finns en befintlig bebyggelse bestående av cirka 50 enbostadshus, belägna i både Burlövs kommun och Malmö kommun. En exploatering med bostäder på den tidigare industritomten som harmoniserar med omgivande bebyggelse skulle kunna vara positiv för området.

Burlövs kommun ställer sig positiv till ny bebyggelse i området. Det finns redan mycket bostäder i området och Burlövs kommun håller på att ta fram detaljplan för ICAs centrallager vid Hörakroksvägen. Burlöv kommer även att planlägga för icke störande industri mellan bostäderna och DHL.

Planområdet saknar idag kopplingar in till resten av Malmö i form av gång- och cykelvägar och kollektivtrafik. Utöver det saknas service som skola, förskola, handel, parker etc. i närheten. Att bygga 100 hyresrätter utan fungerande infrastruktur och service är mycket problematiskt för de människor som antas flytta in.

I planen hänvisas till att detaljplanen ligger i ett av Malmö stads utbyggnadsområden och att det finns planer på att bygga både service och infrastruktur i framtiden. Det är dock högst oklart när detta kommer att ske och utbyggnadsområdet är inte ett av Malmö stads prioriterade utbyggnadsområden. Det finns inga konkreta planer från Malmö stad på utbyggnaden och det är oklart hur utbyggnaden kommer att vara kopplad till planområdet. **(1)**

Konsekvenser för Burlövs kommun

Om planen genomförs kommer det innebära att boendetraffiken riskerar att mångdubblas och trafiken kommer framförallt att ske på Fortunavägen och Tullstorpsvägen i Burlövs kommun. Vägarna är mindre landsvägar med ett vägområde på 5-6 meter utan varken gång- eller cykelbana och är inte anpassade för större mängder trafik.

I detaljplaneförslaget saknas en trafikutredning som visar på hur både bilar och oskyddade trafikanter ska röra sig till och från planområdet. Tillsammans med andra planerade utbyggnader i området som ett nytt centrallager för ICA med 900 anställda riskerar det att ställa Burlövs kommun i en svår situation med kraftigt ökad trafik och försämrade trafiksäkerhetssituation på Fortuna- och Tullstorpsvägen. **(2)**

Den fortsatta handläggningen

Eftersom detaljplanen är ett mellankommunalt intresse vill Burlövs kommun se en illustrationsplan och en karta som visar hur trafiken är tänkt att röra sig i ett lite större sammanhang. Burlövs kommun vill även att en trafikutredning tas fram och att gång- och cykelvägar till centrum, skola och förskola byggs ut i samband med exploateringen så att oskyddade trafikanter inte behöver röra sig på de smala gatorna. Denna utbyggnad av GC-nätet förutsätts ske i dialog och samråd med Burlövs kommun. Kopplingen till handeln i Stora Bernstorp bör också ses över. **(3)**

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

- 1. Med anledning av inkomna yttranden gällande höjden på byggnaderna samt trafiksituationen i området har planförslaget omarbetats till att omfatta bostäder med en nockhöjd på 9,5 meter. Antalet möjliga boende inom planområdet har därför reducerats betydligt jämfört med samrådsförslaget. I granskningsförslaget möjliggörs cirka 45 bostäder. En framtida påverkan på omkringliggande gatunät har därför reducerats betydligt. Utvecklingen av gatunätet i området kommer inte att hanteras inom ramarna för den här detaljplanen. En parallell diskussion är pågående med Burlövs kommun angående utvecklingen av infrastrukturen i området kopplat till flera pågående detaljplaner för verksamheter både i Burlöv och i Malmö stad.*

Service i närheten av planområdet är bristfällig. Detaljplaneförslaget ökar dock underlaget för en utveckling av servicen i området genom fler boende och att centrumverksamhet möjliggörs inom en del av planområdet.

- 2. Se punkt 1.*
- 3. Planförslaget är omarbetat med en betydande sänkning av möjliga bostäder från 100 till 45 bostäder. Omarbetningen innebär en betydligt lägre påverkan på det omkringliggande gatunätet. En trafikutredning bedöms inte nödvändig inom ramen för den här detaljplanen utan hanteras på ett större plan tillsammans med Burlövs kommun.*

Tekniska nämnden, diarienummer SBN-2016-1680-44:

Planerat verksamhetsområde

Detaljplanen angränsar till ett planerat verksamhetsområde Fortuna/Hemgården och kan skapa en konflikt mellan föreslagen planering av bostäder och kommande verksamhetsområde. Det finns en risk att det begränsar vilken typ av verksamheter som kan etableras i norra delen av Fortuna/ Hemgården. Utformningen av detaljplanen måste ta hänsyn till planerat verksamhetsområde och vägar till området avseende buller, trafik och risker. **(1)**

Trafik

Planförslaget bidrar till en hög exploatering, utan att staden kan säkerställa närliggande kollektivtrafik. Det bör tas i beaktande att staden inte kan lösa detta i denna enskilda plan. Det finns planer på att etablera blandad stad i området och en möjlig utveckling av vägstrukturerna i framtiden. **(2)**

I planbeskrivningen bör förtydligas att anslutande vägar till planområdet har enskilt huvudmannaskap. **(3)**

Parkering och angöring

Detaljplanen med tillhörande planbeskrivningen anger inga PRH-platser inom planområdet, vilket bör säkerställas vid nybyggnation. **(4)**

Den utpekade angöringsgatan i detaljplanen kan vara låst till att bli enkelriktad. Enkelriktning kräver en lokal trafikföreskrift och även beslut i tekniska nämnden. Ett beslut om enkelriktning tas utifrån lämpligheten i utformningen. Tekniska nämnden är generellt restriktiva med enkelriktningar eftersom det kan leda till högre hastigheter, fler bilrörelser, sämre orienterbarhet och i denna situation skapa backande rörelser mot enkelriktningen. **(5)**

All parkering och angöring måste kunna säkerställas inom kvartersmark. I planbeskrivningen hänvisas stor del av parkering och angöring till den planerade angöringsgatan. Ytorna bör studeras om de är tillräckliga längs den kommande gatan. Likaså kan 1 bilplats/ lägenhet vara lite i förhållande till brist på attraktiva cykelbanor och närhet till kollektivtrafik som eventuellt kan öka bilberoendet i området. **(6)**

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

- 1. Detaljplanen för fastigheten Tullstorp 180:75 följer översiktsplanens intentioner. Planeringen av verksamhetsområdet söder om Fortunavägen är i ett tidigt skede och det saknas tillförlitlig information att tillgå gällande framtida buller, kommande trafikökningar och risker. Ut med Fortunavägen finns redan idag flertalet bostadsfastigheter. Hur ett eventuellt tillkommande verksamhetsområde söder om Fortunavägen påverkar boende i området kommer att hanteras i en framtida detaljplan för verksamhetsområdet.*
- 2. En utveckling av gatunätet och kollektivtrafiken kommer inte att hanteras inom ramarna för den här detaljplanen. I samband med utvecklingen av flera verksamhetsområden i planområdets närhet har planeringen av en framtida utveckling av gatunätet och kollektivtrafiken inletts. Med anledning av inkomna yttrande från bland annat boende i området har planförslaget omarbetats. Granskningshandlingarna innehåller en lägre exploateringsgrad jämfört med samrådsförslaget.*
- 3. Planbeskrivningen kompletteras enligt yttrande.*

4. *Planbeskrivningen kompletteras med information om att parkering för rörelsehindrade ska kunna anordnas inom 25 meter från bostädernas entréer, vilket följs upp i bygglovet.*
5. *Angöringsgatan ligger på kvartersmark och kan utformas antingen som enkelriktad eller dubbelriktad. Om angöringsgatan utformas som dubbelriktad kommer en del av angöringsgatan anläggas på engenskapsområde med byggrätt. Planbeskrivningen har kompletterats med information om detta.*
6. *Planförslaget är omarbetat och antalet bostäder har sänkts från cirka 100 till 45. Antalet parkeringsplatser har därför också reducerats. Planförslaget förhåller sig till Malmö stads parkeringspolicy och parkeringsnorm och parkeringsplatser går att anordna inom planområdets kvartersmark. En illustration över en möjlig utbyggnad av planområdet har lagts till i planbeskrivningen. I illustrationen redovisas också parkeringsplatserna.*

Miljönämnden, diarienummer SBN-2016-1680-53:

Inom planområdet finns förorenad mark. Nämnden anser att det i dagsläget saknas tillräckligt underlag beträffande markföroreningar för att bedöma om fastigheten går att göra lämplig för planerat ändamål. Innan detaljplanen antas måste undersöknings- och utredningsskedet vara avklarat.

Man bör även i en åtgärdsutredning ha utrett hur man ska åtgärda föroreningar och vad det kommer att kosta. Avhjälpandeåtgärderna behöver vara så preciserade att det går att bedöma om det är realistiskt och rimligt att genomföra dem. Det är först då man vet om marken kan bli lämplig för ändamålet eller inte. Planen bör därför inte gå till antagande innan en riskvärdering och en kostnadsuppskattning presenteras. Miljönämnden utvecklar detta resonemang under rubriken Markföroreningar nedan.

Avfall

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. **(1)**

Ekosystemtjänster och gröna värden

Det är mycket positivt att värdefulla träd har inventerats och får ett skydd i planen. Det bör även framgå att dessa träd, om de i händelse av skada eller sjukdom behöver fällas i framtiden, ska ersättas. **(2)**

Översiktsplan för Malmö anger att balanseringsprincipen ska användas vid fysisk planering och exploatering. Miljönämnden anser därför att en ekosystemtjänstkartläggning ska genomföras och resultatet av denna efterföljande analysen ska säkerställa att balanseringsprincipen används i denna detaljplan. Resultatet av kartläggningen bidrar även till att bygga upp stadens samlade kunskap om befintliga och önskade värden. **(3)**

Energi och klimat

En ökad produktion av förnybar energi är en av förutsättningarna för att nå målet som kommunfullmäktiga 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 procent av förnybar energi. Dessutom har Malmö stad nyligen tagit fram

Solguiden för att underlätta för fastighetsägare att bedöma potentialen för produktion av solenergi.

Miljönämnden anser att planbeskrivningen bör kompletteras med ett resonemang kring hur området kan bidra till den nödvändiga omställningen av energisystemet. Byggnadernas orientering, taklutning, bygghöjd och eventuella skuggning bör beaktas eftersom detta i stor utsträckning påverkar förutsättningarna för en effektiv lokal energiproduktion. Det kan innebära att planbestämmelsen om takvinkel behöver ändras. Byggnader bör även orienteras och utformas så att solinstrålningen kan tas tillvara genom välplanerad fönstersättning och solavskärmning.

Planbestämmelserna bör innehålla formuleringar som möjliggör och inspirerar till lokal förnybar energiproduktion, som till exempel solenergiproduktion. Det kan i många fall kombineras med gröna tak för bättre effekt. Befintliga byggnader i och intill planområdet bedöms i Malmö stads Solguiden ha mycket bra potential för solelsproduktion, varför även planområdet bör ha mycket stor potential för produktion av sol. Förslag på formulering av planbestämmelse: ”Utöver tillåten byggnadshöjd medges anordnande av teknisk anläggning för produktion av förnybar energi”. (4)

Ljudmiljö

Trafikbullerförordningens riktvärden görs bindande i planbestämmelse. De ljudnivåer som anges i planbeskrivningen blir styrande för eventuell senare tillämpning av miljöbalken. Därför är det viktigt att nivåerna som planbeskrivningen anger ryms inom plankartans gränsvärden. Det bör till granskningen bättre beskrivas hur bullervärdet för uteplats ska klaras. (5)

Luftkvalitet

Det nationella miljökvalitetsmålet för kvävedioxid ($20 \mu\text{g}/\text{m}^3$) förutsätts klaras vid bostäder och miljönämnden bedömer att det inte finns någon risk för överskridanden.

Markföroreningar

Miljönämnden anser att det i dagsläget saknas tillräckligt underlag för att bedöma om fastigheten går att göra lämplig för planerat ändamål. Detaljplaneområdet behöver utredas ytterligare för att klargöra vilka åtgärder som krävs och vad det kommer att kosta. Anledningen är främst de uppgifter som den 31 juli 2018 lämnades anonymt till miljönämnden och stadsbyggnadsnämnden och som gör gällande att bland annat daglig tömning av bekämpningsmedel förekommit på fastigheten. Miljönämnden konstaterar att den provtagning som utförts avseende bekämpningsmedel är otillräcklig och behöver kompletteras. Vidare behöver konstaterade föroreningar avgränsas och provtagning av tidigare bebyggda ytor behöver genomföras. Även bebyggda ytor behöver inventeras och provtas.

Följande punkter måste beaktas i den vidare utredningen.

- Bekämpningsmedel. Miljönämnden ser allvarligt på de uppgifter som kommit från anonym avsändare i juli i år. Nämnden hade infört den provtagning som utfördes den 14 maj 2018 påpekat att det krävdes en bättre bedömning om vilka bekämpningsmedel som förekommit på anläggningen. Miljönämnden finner de anonyma uppgifterna trovärdiga och dessa uppgifter gör att det i dagsläget är mycket svårt att avgöra om det går att göra fastigheten lämplig för planerat ändamål. Det är också svårt att göra en kostnadsbedömning för efterbehandlingen. Den provtagning avseende bekämpningsmedel som genomförts i jord skedde genom uttag av fyra ytliga jordprover. Provtagning avseende bekämpningsmedel i

grundvatten har inte genomförts och spridningen till grundvatten är därmed inte kartlagd. Provtagning i jord är dock på flera platser genomförd på ytjord i närheten av de områden som anonymt pekats ut, vilket innebär att viss avgränsning i ytjord (inom intervallet 0-0,5 m djup) för analyserade ämnen har skett. Då spridningen bland annat uppges ha skett genom stenkista/avlopp kan föroreningarna dock finnas djupare. Ytligare förorening kan även ha spridits via rännor/diken som det förorenade vattnet kan ha letts genom. Då de anonyma uppgifterna kommit in till miljönämnden efter undersökningarnas genomförande har de inte kunnat beaktas i samband med provtagning.

- Avgränsning av påvisade föroreningar. Föroreningar har inte avgränsats i plan inom det bebyggda området då 12 av 14 punkter överskrider riktvärden för Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning (KM). I djup saknas även avgränsning i sex av de analyserade punkterna. Föroreningar har dock främst konstaterats i ytjord vilket tyder på att utbredningen av föroreningar på djupet inte är omfattande. Detta gäller dock inte de områden som kan ha påverkats av punktutsläpp eller tidigare avlopp och där miljönämnden med anledning av de anonyma uppgifterna kan misstänka djupare utbredning av föroreningar.
- Tidigare bebyggda ytor. Miljönämnden konstaterar att det område som tidigare varit bebyggt (nedbrunnet område) inte har tagits med i den provtagning som genomförts. Detta område kan innehålla både föroreningar från branden, föroreningar kopplat till verksamheten samt föroreningar ifrån tidigare utlagda fyllnadsmassor. **(6)**
- Bebyggda ytor. För byggnader som ska rivras behövs en materialinventering utföras tillsammans med materialprovtagningar för att bedöma kostnader för rivning och materialhantering. Även den underliggande marken kan vara förorenad. **(7)**

Miljöfarlig verksamhet

Industriella verksamheter ligger på ett betryggade avstånd och miljönämnden bedömer att de inte påverkar detaljplaneområdet.

Radon

Enligt SGU:s (Sveriges geologiska undersökning) markradonundersökning från 1996 ligger planområdet eller delar av planområdet inom normalriskområde för radon. Vid byggande inom normalriskområden krävs radonskyddade konstruktioner, vilket bör framgå av planbeskrivningen. **(8)**

Trafik och mobilitet

Det är förhållandevis långt till kollektivtrafik och det saknas gång- och cykelvägar längs gatorna. Planen medför ett ökat antal boende utan att kollektivtrafik och gång- och cykelvägnätet förbättras, vilket innebär att detaljplanen får anses motverka Trafik- och mobilitetsplanens målsättningar om färdmedelsfördelning. Det bör därför framgå av planen vilka åtgärder som kan vidtas för att undvika ett ökat bilberoende samt en tidplan för när kollektivtrafik och gång- och cykelvägnätet beräknas byggas ut. **(9)**

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

1. *Förutsättningar för avfallsanläggning framgår i planbeskrivningen. Hur avfallsutrymmena dimensioneras redovisas i samband med ansökan om bygglov.*

2. *I en detaljplan finns inga möjligheter att ställa krav på att återplantering vid fällning av träd ska ske.*
3. *I en detaljplan finns det begränsade möjligheter att säkerställa ekosystemtjänster på kvartersmark. Det går inte att ställa konkreta krav på planteringar, eller vilka arter som ska användas. Däremot kan detaljplanen möjliggöra en grönstruktur exempelvis genom att begränsa byggrättens omfattning och placering, bestämma om markens genomsläpplighet och bevarandet av befintliga träd. Stadsbyggnadskontoret bedömer att planförslaget ger goda förutsättningar för utvecklandet och bevarandet av ekosystemtjänster.*
4. *Planbeskrivningen kompletteras med ett resonemang kring hur detaljplanen kan bidra till omställningen av energisystemet. Byggnader inom planområdet är orienterade med takfall åt söder, väst och öst med en taklutning som är gynnsam för solenergianläggningar. Enligt plan- och bygglagen 9 kap 3c krävs inget bygglov för solcellspaneler eller solfångare förutsatt att de följer byggnadens form. Planbestämmelserna i plankartan utgör därför inget hinder att anlägga solcellspaneler på byggnaderna inom planområdet. Enligt plan- och bygglagen (2010:900) 4 kap 32 § stycke 3 får en detaljplan inte vara mer detaljerad än som behövs med hänsyn till planens syfte. Miljönämndens förslag på planbestämmelse kommer därför inte att införas i plankartan.*
5. *Planbeskrivningen kompletteras enligt yttrande.*
6. *En kompletterande markundersökning har genomförts och en sammanfattning redovisas i planbeskrivningen. Provtagningsplan har stämts av med Miljöförvaltningen. Färdig rapport har kommit Miljöförvaltningen tillhanda.*
7. *Byggnadsmaterial och eventuella föroreningar i byggnadsmaterial hanteras inte inom detaljplaneprocessen utan i ett framtida rivningslov. Provtagning av marken under byggnaden sker i samband med materialinventering och rivning av byggnader.*
8. *Planbeskrivningen kompletteras enligt yttrande.*
9. *Utvecklingen av Fortuna-Hemgården är i ett mycket tidigt skede. Planering kring utveckling av områdets infrastruktur är pågående i förhållande till flera detaljplaner i området. Utvecklingen av infrastrukturen och kollektivtrafiken hanteras inte i den här detaljplanen.*

Kulturnämnden - Malmö Muséer, diarienummer SBN-2016-1680-43:

Ur kulturmiljösynpunkt finns inget att erinra.

Förskolenämnden, diarienummer SBN-2016-1680-55:

Föreliggande förslag till detaljplan syftar att förtäta bystrukturen i Tullstorp och möjliggör byggnation av flerbostadshus med cirka 100 lägenheter på fastigheten Tullstorp 180:75 i Tullstorp. Förskolenämnden har ingen berörd verksamhet på fastigheten och bedömer att nybyggnationen inte innebär en betydande förändring gällande behov av förskoleplatser i området. Förskolenämnden har därför inga invändningar gällande föreliggande förslag till detaljplan.

VA Syd – vatten och avlopp, diarienummer SBN-2016-1680-49:

VA Syd har inget att erinra mot planförslaget.

Region Skåne - regionala utvecklingsnämnden, diarienummer SBN-2016-1680-52:

Region Skåne ser positivt på att Malmö stad förtätar genom omvandling av tidigare industrifastigheter till blandad stadsbebyggelse med bostäder och centrumverksamhet. Planområdet ligger i utkanten av kommunen med relativt långa avstånd till service och handel. Vidare saknas det i anslutning till planområdet separata gång och cykelbanor. Planområdet har inte heller tillgång till goda kollektivtrafikförbindelser, avståndet till närmaste busshållplats på linje 6 är cirka 1 km. Ovanstående gör att planförslaget kan leda till ökat bilberoende om inte mobilitetsåtgärder införs i samband med genomförandet av planförslaget. I planförslaget beskrivs kortfattat att Malmö stad i samband med att området exploateras ska utveckla gång- och cykelvägnätet samt kollektivtrafiken. Region Skåne vill understryka att inga beslut finns på att utveckla kollektivtrafiken till området i dagsläget. Om en utveckling av kollektivtrafiken sker är det i första hand i södra delen av området Hemgården och skulle inte innebära några väsentliga förbättringar av kollektivtrafiken för planområdet då även det ligger cirka 1 km från planområdet.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Planområdet ligger i ett område med bristande och delvis ett obefintligt gång- och cykelvägnät med relativt långa avstånd till kollektivtrafik och service, vilket konstateras i planbeskrivningen. Detaljplaneförslaget ökar dock möjligheterna för en utveckling av servicen i närområdet genom fler boende i området. Inom planområdet tillåts centrumverksamhet vilket kan bidra till att förbättra servicen i området. En planering av utvecklingen av infrastrukturen i området är pågående i samarbete med Burlövs kommun vilket i framtiden kan leda till förbättringar för framtida boende inom planområdet.

Följande har avstått från att yttra sig:

Fritidsnämnden, diarienummer SBN-2016-1680-39.

Övriga remissinstanser

Skanova Access AB, diarienummer SBN-2016-1680-54:

Skanova har markförlagda kabelanläggningar inom och kring detaljplaneområdet. Skanova önskar så långt som möjligt behålla befintliga kabelanläggningar nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Denna ståndpunkt ska noteras i planhandlingarna. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

*Skanovas ståndpunkt är noterad i planhandlingarna under rubrik **3.3 ekonomiska konsekvenser** och under underrubriken **övriga ekonomiska konsekvenser**.*

E.ON Energidistribution AB (elnät), diarienummer SBN-2016-1680-40:

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

E.ON Energidistribution AB (gas), diarienummer SBN-2016-1680-36:

E.ON Gas Sverige AB, eller den part som vid överlåtelse övertar ansvaret för bolagets ledningar har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende och har ingen erinran mot planförslaget men vill lämna följande information:

Det finns en gasdistributionsledning förlagd i Tullstorpsvägen och det berörda planområdet kan anslutas till det befintliga biogas/naturgasnätet.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

I planbeskrivningen är det noterat att planområdet kan anslutas till befintligt biogas/naturgasnät.

E.ON Energilösningar AB (Värme), diarienummer SBN-2016-1680-35:

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

Sakägare enligt fastighetsförteckning

Västra Fortunavägens Samfällighetsförening, diarienummer SBN-2016-1680-45:

Fortunavägen, del öster om Tullstorpsvägen, betjänar idag 16 hushåll. Detaljplanen medför att vägen ska betjäna ytterligare ca 100 hushåll, varpå vi anser att påverkan på väg och gaturum inom detta område påverkas markant. **(1)**

Området saknar idag helt separata cykelvägar och gångbanor. Detta är svårt att påverka inom befintlig bebyggelse, men i samband med exploatering av nya kvarter inom området bör säkra gångbanor upprättas. Vi förespråkar därför att en remsa med allmän platsmark upprättas kring kvarterets sydvästra hörn, för att skapa trottoar, i nivå avskild från vägbanan. **(2)**

Tullstorpsvägens korsning genom Fortunavägen ligger idag inte i linje. Detta i kombination med den snäva vinkeln kring korsningens nordöstra hörn gör att siktförhållandena i denna korsning är mycket dåliga. Byggrätt bör begränsas i detta hörn med exempelvis triangel med prickmark. Byggrätt bör inte tillåtas gå ända ut till gaturummet längs med Tullstorpsvägen. Förslagsvis upprättas förgårdsmark här.

Dessa begränsningar bör kunna utföras utan att inkräkta på fastighetens totala byggrätt. **(3)**

Att rikta om anslutningarna inom denna korsning anser vi vara ett lämpligt exploateringsarbete i samband med denna utbyggnad.

Planbeskrivningen anger att ”fastigheten Tullstorp 180:75 ingår i en gemensamhetsanläggning för väg (GA:48). Efter ett genomförande av detaljplanen är det troligt att fastigheten Tullstorp 180:75 kommer att ha en större nytta av gemensamhetsanläggningen än i dagsläget. Det kan därmed bli aktuellt att ompröva andelstalen i berörd gemensamhetsanläggning.”

Vi anser att det är ett faktum att detaljplanens genomförande, gör att fastigheten kommer att ha en större nytta av gemensamhetsanläggningen i dagsläget. Det bör därför vara ett krav att anläggningen omprövas.

Det bör även anges att denna förrättning ska bekostas av fastighetsägaren. Detta omfattas inte av beskrivningen idag, då beskrivningen enbart tar upp ekonomiska förutsättningar för förrättningar som krävs för planens genomförande. Omprövningen av gemensamhetsanläggning är med sin nuvarande skrivning är en förutsättning för detaljplanens genomförande. **(4)**

Malmö Stad bör även ompröva huruvida det är lämpligt att fortsätta driva vägen via gemensamhetsanläggning efter denna omfattande förändring. **(5)**

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

- 1. Planförslaget har omarbetats och antalet bostäder har sänkts från cirka 100 till cirka 45. Den ökade påverkan på berörd del av Fortunavägen kommer fortfarande vara påtaglig jämfört med dagsläget. En omprövning av andelstalen i gemensamhetsanläggningen bör göras i samband med genomförandet av detaljplanen.*
- 2. En kommunal gångväg kommer inte planeras inom planområdet då det inte tjänar ett allmänt syfte och inte heller hänger samman med stadens övriga gångvägnät.*
- 3. Plankartan har kompletterats med mark som inte får förses med byggnad (prickmark) med syfte att förbättra siktmöjligheterna ut mot Tullstorpsvägen.*
- 4. Planförslaget är omarbetat och omfattar i granskningsförslaget cirka 45 bostäder. Påverkan på gemensamhetsanläggningen kommer fortfarande vara betydande efter detaljplanens genomförande. Andelstalen i en gemensamhetsanläggning kan justeras på fyra olika sätt:
 - 1. Samfällighetsföreningen har i lantmäteriförrättningen fått befogenhet att ändra andelstal.*
 - 2. Samfällighetsföreningens styrelse träffar överenskommelse med fastighetsägare om nytt andelstal. Detta ska sedan godkännas av Lantmäteriet.*
 - 3. Andelstalen ändras genom en ny anläggningsförrättning.*
 - 4. Andelstalen ändras genom att fastighetsindelningen har ändrats.*Ändringen av andelstalen i en gemensamhetsanläggning är därför främst en fråga mellan berörda fastighetsägare och Lantmäteriet i samband med genomförandet av detaljplanen. I planbeskrivningen under rubriken **4.3 Ekonomiska genomförandefrågor** är det beskrivet att fastighetsägaren står för kostnader vid en eventuell lantmäteriförrättning.*
- 5. Kommunen kommer inte att överta ansvaret för berörd del av Fortunavägen. Anledningen till detta är att gatan enbart tjänar ett mindre antal fastigheter. Gatan utgör inte heller en genomfartsgata till andra områden eller som tillfartsväg till samhällsviktiga funktioner.*

Fastighetsägare till Sunnanå 1:16, diarienummer SBN-2016-1680-46:

Jag/Vi som bor i Burlövs kommun har inte alls fått någon information om detta planförslag och det tycker vi är under all kritik. Detta försvårar möjligheten för oss att ha synpunkter på det planerade bygget, speciellt när undertecknades tomt endast sträcker sig ett 10-tal meter till närmast planerade höghus. Hur tänker ni! Det verkar som att planförslaget ska slinka igenom med så få kommentarer som möjligt när berörda grannar inte informeras och nonchaleras. Har jag ingen rätt att påverka planen? **(1)**

I detaljplanen finns det inte mycket negativt skrivet, allting verkar så perfekt, vilket är totalt absurt. Allting är så skönmålat.

Den som har varit med och skapat detta planförslag borde insett att dessa planerad höga byggnader definitivt inte passar in i denna lilla by och omedelbart stoppat planförslaget innan det kom ut till allmänhetens kännedom. Den fina lantliga miljön vi har ska bevaras och inte bebyggas med så höga hus.

Vi kan knappast se att denna detaljplan innebär en komplettering av bystrukturen i positiv bemärkelse. Höga hus upp till 16 meter passar definitivt inte in i en liten by med villor runt omkring. Dessa höga hus passar istället att bygga t.ex Gyllins trädgård där en hel kedja med höga hus är påbörjad, där det inte förekommer några villor i närheten! Detta område är mer lämpat att bygga villor på. **(2)**

Hur kan ni angående miljön skriva att 100 lägenheter med flera 100 människor, som säkerligen innebär mer än 100 bilar plus alla besökare inte innebär någon påverkan på miljön i byn, det måste innebära stora förändringar på miljön. **(3)** Vägnätet är inte anpassat till en sådan ökning av trafiken och inte gång eller cykelbana heller och det finns inget utrymme för detta eftersom markerna är privatägda.

Vi som har barn i detta område kan inte gå säkert på vägarna och med en sådan ökning av trafiken lär den inte bli säkrare. **(4)**

Värdet på bostäderna kommer intill detta bygge säkert att sjunka då ingen vill bo intill en bostadsvägg som är upp till 16 meter. Bostäder i samma höjd som omkringliggande hus hade bättre passat in och innebär inga stora omställningar för de som bor intill. **(5)**

I planbeskrivningen står det att ”den närmaste verksamheten ligger cirka 60 meter väst om planområdet och består av flera växthuslängor”. Jag bedriver odling på Sunnanå 1:16 av frukt och grönsaker på marken väster om området som ska bebyggas och i växthus. Min mark som jag har verksamhet på ligger betydligt närmare än de 60 meter som det skrivs om i rapporten, närmare i direkt anslutning till Tullstorpsvägen max 10 meter ifrån, det har ni inte tagit hänsyn till! **(6)**

Odling på marken bedrivs genom nyttjande av traktor med diverse redskap såsom fräs, harvar, tallriksredskap m.m. Även i växthus används fräs då all odling sker i jorden. Marken har det odlats på i flera generationer och utgör en stor del av stommen i odlingen. En så stor förändring av området som planförslaget innebär bör uppförandet av nya byggnader även ta hänsyn till befintlig odling vilket inte har gjorts i denna planbeskrivning. Uppförandet av så höga hus kommer att skugga odlingarna, samt det stora antalet bilar som ska passera här inverkar negativt med avgaser på odlingen. **(7)**

I närområdet uppförs då och då nya villor i olika stilar som bättre passar in bland befintliga bostäder, hade detta även gjorts på detta område hade bostadshusen bättre smält in i omgivningen och inte inneburit någon negativ förändring för närliggande bostäder och marker.

Hur ska husen uppföras? Vid många byggen av högre byggnader slås pålar ner i marken så att hela marken vibrerar långt därifrån. Detta kan skada befintliga byggnader runt omkring bygget speciellt äldre byggnader. Bullret kommer att bli mycket högre vid byggandet av så höga hus jämfört med byggandet av villor, med tanke på att de närmaste villorna ligger så nära. Även all tung transport till och från bygget kommer att påverka husen och vägarna. **(8)**

Uppförandet av dessa ”bostäder för personer med olika ekonomiska förutsättningar och önskemål” vad innebär det för säkerheten för de som redan bor i området med t ex. bildandet av olika gäng, det gör miljön ännu mer otrygg att bo i. **(9)**

Nedskräpning som idag sker med slängda cigarettfimpar, burkar mm kommer att öka drastiskt. Även nyårsafton innebär redan nu ett visst antal raketer varje år på min mark, vem ska jag skicka räkningen till för städandet av all skräp på min mark? En eloge till alla de som inte skräpar ner. **(10)**

Jag har inget emot att bygga och utveckla området, men det ska göras på ett sätt som passar in i området och inte köra över de som redan bor här sedan innan. Det är oacceptabelt och helt vansinnigt att bygga så höga hus i vår lilla by! Det ska bara inte få förekomma. Dessa höga hus passar definitivt inte in i bystrukturen, bygg villor istället!

Projektet är inte genomtänkt och det är en renodlad lehet mot alla som redan bor här att uppföra så höga hus. Det enda man vill uppnå med detta förslag är att få så höga vinster som möjligt på marken!

Jag hoppas att detta planförslag ska ändras och att den ansvarige markägaren kommer att ta sitt förnuft tillfång och visa hänsyn till alla invånarna i vår lilla by! **(11)**

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

- 1. Vid samråd gör stadsbyggnadskontoret en bedömning om vilka fastigheter som direkt berörs av planförslaget och utskicket av detaljplanen begränsas utefter denna bedömning. Stadsbyggnadskontoret har bedömt att fastigheter som angränsar direkt till fastigheten Tullstorp 180:75 kan anses vara direkt berörda. Detaljplanen finns däremot att tillgå på kommunens hemsida för alla intresserade. Alla som anser sig berörda av detaljplanen har möjlighet att yttra sig under samrådet och granskningen.*
- 2. Med anledning av inkomna yttranden har planförslaget omarbetats. Det omarbetade planförslaget omfattar bostäder med en nockhöjd på 9,5 meter vilket i kombination med taklutningen på minst 40 grader motsvarar byggnader i två till tre våningar varav de två översta våningarna är inom takfallet. Se principskiss på sidan 7 i planbeskrivningen. Enligt kommunens översiktsplan ska Fortuna-Hemgården bebyggas med flerbostadshus eller tätt markboende. Att bebygga området med villor går därför inte i linje med kommunens översiktsplan. Intentionerna i det omarbetade förslaget är att fastigheten ska bebyggas med parhus och radhus, det vill säga ett tätt markboende.*
- 3. Det omarbetade förslaget innebär en betydande reducering av möjliga boende inom planområdet vilket i sin tur leder till färre rörelser med bil till och från planområdet. Det omarbetade planförslaget möjliggör cirka 45 bostäder. Det ursprungliga förslaget bedömdes av stadsbyggnadskontoret inte överskrida miljö kvalitetsmålet för kvävedioxid. Miljönämnden delar den bedömning i sitt yttrande som är redovisat i samrådsredogörelsen. Det omarbetade förslaget innebär en än mindre påverkan på miljön i området.*
- 4. Det omarbetade planförslaget innebär en betydande reducering av antalet möjliga bostäder. Det innebär i sin tur en mindre påverkan på det omkringliggande gatunätet.*
- 5. Se punkt 2.*
- 6. Planbeskrivningen syftade på verksamhetsbyggnader som kan ge upphov till omgivningsbuller. Närmaste sådan verksamhetsbyggnad ligger cirka 60 meter från planområdet. Planbeskrivningen förtydligas gällande detta.*
- 7. Planförslaget har omarbetats till att omfatta bostäder med en nockhöjd på 9,5 meter vilket i kombination med taklutningen på minst 40 grader motsvarar två till tre våningar där de översta våningarna är inom takfallet. Se planbeskrivningen på sidan 7 för principskiss. Intentionerna är att bostäderna ska utformas som radhus och parhus. I granskningsförslaget kommer byggnaderna vara indragna minst fyra meter från Tullstorpsvägen. Detaljplanens genomförande bedöms inte påverka odlingsmöjligheterna på grannfastigheten Sunnanå 1:16. Det omarbetade planförslaget*

innebär en reduktion från cirka 100 bostäder till cirka 45 bostäder vilket också minskar antalet rörelser med bil och därmed också påverkan på luftkvaliteten.

8. *Se punkt 2. Upplåtelseformen kan inte regleras i en detaljplan. Det är exploatörens intentioner att byggnaderna ska inrymmas med hyresbostäder. Stadsbyggnadskontoret bedömer att utvecklingen av Tullstorp kan leda till ökad trygghet med fler boende i området.*
9. *Stadsbyggnadskontoret ser inte kopplingen mellan upplåtelseform och bildandet av gång. Att byggnaderna ska inrymmas med hyresbostäder regleras inte i detaljplanen. Det är dock exploatörens intentioner att byggnaderna ska inrymmas med hyreslägenheter.*
10. *Nedskräpningen är ingen fråga som hanteras i den här detaljplanen.*
11. *Se punkt 2.*

Fastighetsägare till 180:74, diarienummer: SBN-2016-1680-47

Synpunkter till detaljplanen för fastigheten Tullstorp 180:75 i Malmö

Förslag: bygg villor istället- då kan många stanna istället för att tvingas flytta:

Varför inte bygga villor på ovan nämnda tomt? Varför förstöra detta lugna område i yttre Malmö, med höga hus med hyreslägenheter som förstår för så många människor, att vissa t o m väljer att flytta härifrån efter att ha bott här i många år. Och inte bara människor tvingas härifrån. På tomten är det ett rikt djurliv med framförallt fasaner och rovfåglar. Är det verkligen rätt att så många människor antingen ska må jättedåligt eller tvingas flytta för att denna detaljplan ska gå igenom?

Och sedan när har man börjat bygga utifrån och in mot centrum, och inte tvärtom. Då hinner ju inte kollektivtrafiken och infrastrukturen med. Idag är det långt till affär och busshållplats och det finns inga gång- och cykelvägar eller trottoarer. Markägaren påstår att han sökt för att bygga villor på området, men att detta inte var ok. Varför? Det hade passat mycket bättre med villor i området, både vad gäller utseende, grannars trivsel, gamla smala vägar etc. Behåll bystrukturen och förstör den inte! **(1)**

Långa avstånd- ej utbyggd kollektivtrafik- antal boende fyrdubblas i området:

Avstånden till närmaste busshållplats är lite skönmålat i detaljplanen. Där står det att det är 600 meter till Vevaxelgatan, vilket är oviktigt då det är 1,5 kilometer till hållplatsen på denna gata. Det står också att Ventilgatan ligger 800 m från planområdet, vilket också är oviktigt då det är 1,3 km till hållplatsen på denna gata.

Vid ett vägföreningsmöte tidigare i år presenterade markägaren en detaljplan där det var 0,5 bilar per lägenhet och var de skulle stå. Nu står det plötsligt i detaljplanen att det ska vara 1 bil/lägenhet och dessutom besöksparkeringar. Var ska dessa få plats? Det är skillnad på 50 och drygt 100 p-platser. Och eftersom det är så långt som det är till närmsta buss och affär kommer det troligtvis bli mer än 1 bil/lägenhet för att människor ska klara av att ta sig till sina arbeten etc. **(2)**

Vägarna klarar inte denna stora förändring:

Vägarna i området är inte dimensionerade för denna stora ökning av fordon. Och vem tar ansvar för barnens trafiksäkerhet? Det finns ingen trottoar och inga gångvägar, och idag går barnen på vägen till och från skolbussen, och lägg då till alla bilar som tillkommer om detaljplanen går igenom. Då det inte finns någon trottoar eller gångväg, så cyklar de, tränar rullskridsko, kör små elbilar etc ute på vägen, vilket fungerar idag. Men hur ska alla dessa

barn skyddas med en så ökad trafik som detaljplanen ger, de måste ju kunna vara ute och röra på sig!

Är Burlövs Kommun informerade om den planerade byggnationen, som ju ökar mängden fordon i området radikalt? Från korsningen Fortunavägen- Tullstorpsvägen tillhör vägarna både norr ut och västerut Burlövs Kommun. Framförallt västerut från korsningen har de kämpat med att minska trafiken bl a genom att sätta upp förbudsskyltar och sätta upp fasta hinder på vägen. **(3)**

Klarar områdets spillvattenledningar den stora ökningen?

Det står i detaljplanen om dagvattnet, men hur är det med spillvattnet? Klarar verkligen områdets ledningar ytterligare 100 lägenheter med flera hundra personer som spolrar ner både det ena och det andra i toaletterna. **(4)**

Markföroreningar:

Förorenad mark har påträffats. Men hur djupt är proverna tagna? Har man verkligen hittat allt? Genom åren har väldigt mycket gift hållts ner i brunnar på det aktuella området av företag som funnits i närområdet. **(5)**

De tre inklämda tomterna:

Bland de tomter som drabbas värst är definitivt: vår som är 180:74, och 180:72 och 180:71. Våra 3 tomter blir totalt inestängda mellan Fortunavägen och planerad bebyggelse. All trafik från den planerade bebyggelsen skall tydligen vara enkelriktad och således kör alla bilar ut efter 180:71 och framför våra tre tomter, vilket ökar både avgaser och oväsen extremt mycket för oss. Markägarna till alla tre tomter är i stort behov av lugnet här ute och är skälet till att vi bor just här. Våra tre tomter får all bebyggelse direkt inpå oss med flera hundra personer. **(6)**

Privata synpunkter

Vårt hus på 180:74 var mycket nära att stryka med i branden när verkstäderna på det tänkta området brann ner. Det var en skräcknatt, då vi blev evakuerade och inestängda på återvändsgränden. Tack vare snälla grannar fick vi övernatta hos dem. Det blev dock ingen sömn då brandmännen inte trodde att de skulle kunna rädda vårt hus (som vi då bara bott i sedan 1 år tillbaka). Tack vare vindriktningen lyckades de precis klara vårt hus. Åren därefter har det körts containrar fram och tillbaka i tid och otid. Och nu planeras 100! Nya lägenheter. En av de planerade husens gavlar vätter direkt mot sonens sovrum (i väster) där hans fönster endast är 1 meter från tomtgräns. Mitt och sambons sovrum vätter mot norr och där planeras en lekplats direkt nedanför vårt fönster. Mannen i huset jobbar dessutom bara natt och måste sova på dagarna, och detta är ett av skälen till att vi måste bo i ett lugnt och tyst område. **(7)**

Och på grund av samma planerade hus, mister vi hela vår eftermiddags- och kvällssol, som är ett stort behov för mig, då jag är sjukpensionär. **(8)**

Våra tre inträngda hus kommer dessutom att minska i värde av alla ovan nämnda planeringar. Mäklare är redan kontaktad av några för flytt härifrån på grund av allt detta. Vänligen ändra planeringen till t ex villor och låt oss bo kvar i "den lantliga miljön" som det är planerat att detta område ska förbli.

Hoppas ni tar er till våra synpunkter så att inte vi också ska tvingas flytta härifrån. **(9)**

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

1. *Med anledning av inkomna yttranden har planförslaget omarbetats. Det ändrade planförslaget omfattar bostäder med en nockhöjd på 9,5 meter vilket motsvarar två till tre våningar där de två översta våningarna ryms inom takfallet. Se principskiss över planerade byggnader på sidan 7 i planbeskrivningen. Det omarbetade förslaget möjliggör cirka 45 bostäder. Stadens intentioner för området som uttrycks i översiktsplanen är att området ska bebyggas med flerbostadsbus eller ett tätt markboende. Intentionerna är att byggnaderna i det omarbetade förslaget ska utformas som radbus och parhus, det vill säga ett tätt markboende.*
2. *I planbeskrivningen redovisas det geografiska avståndet till närmaste busshållplats. Samtidigt beskrivs det att kopplingar mellan Ventilgatan, Vevaxelgatan och Tullstorpsvägen saknas vilket gör att det faktiskt avståndet till busshållplatser är större. Med tanke på att planförslaget är omarbetat har antalet bostäder reducerats från cirka 100 bostäder till cirka 45 bostäder. Antalet parkeringsplatser har därför också minskat. Antalet parkeringsplatser som anordnas ska följa stadens parkeringsnorm, som anger 1,4 bilplatser per enbostadsbus om parkering anordnas gemensamt.*
3. *Det omarbetade förslaget innebär en betydande reduktion av möjliga boende inom planområdet vilket i sin tur leder till färre rörelser med bil till och från planområdet. Inga åtgärder bedöms vara nödvändiga att genomföra för att förbättra infrastrukturen inom ramen för den här detaljplanen. Ett parallellt arbete pågår mellan Malmö stad och Burlövs kommun angående utvecklingen av infrastrukturen i området ur ett större perspektiv. Burlövs kommun har också tagit del av samrådshandlingen och lämnat synpunkter. Burlövs kommuns synpunkter och stadsbyggnadskontorets svar redovisas i den här samrådsredogörelsen.*
4. *Avloppsledningarna i området klarar av den ökade belastning som detaljplanen resulterar i. Efter samrådet har dessutom antalet möjliga boende inom planområdet minskat.*
5. *En kompletterande markundersökning har genomförts inom planområdet. Den översiktliga markundersökningen tillsammans med den kompletterande markundersökningen visar att marken går att göra lämplig för bostäder. Provtagningar är gjorda på ett djup på fem meter under markplanet. Utredningarna är sammanfattade i planbeskrivningen men kan hämtas ut i sin helhet från Stadsbyggnadskontoret.*
6. *Ny bebyggelse kommer att innebära ökade trafikmängder och fler människor i området vilket kan upplevas som positivt av vissa och störande av andra. Planförslaget är omarbetat till att omfatta cirka 45 bostäder vilket är mer än en halvering av antalet bostäder jämfört med samrådsförslaget. Stadsbyggnadskontoret bedömer samtidigt att en utveckling av fastigheten Tullstorp 180:75 från en industrifastighet till en bostadsfastighet är positivt för utvecklingen av Tullstorp. Planförslaget styr inte om angöringsgatan kommer vara enkelriktad eller dubbelriktad. Planbeskrivningen har kompletterats med information om detta.*
7. *Byggrätten är utformad så att framtida byggnader kommer att ha gavelsidan mot fastigheterna Tullstorp 180:74, 180:72 och 180:71 för att minska insynen till berörda fastigheter. I granskningsförslaget har bestämmelse om att marken inte får förses med byggnad (prickmark) införts minst fyra meter från fastigheterna 180:74, 180:72 och 180:71. Detaljplanen möjliggör fler boende i Tullstorp vilket också innebär fler lekande barn. För vissa kan detta innebära ett störningsmoment och upplevs således som en negativ konsekvens av detaljplanen. För andra upplevs dock lekande barn som ett positivt inslag i ett bostadsområde.*
8. *En solstudie har genomförts för att se vilken påverkan framtida byggnaderna har på skuggbildningen i området. Solstudien visar att planerad bebyggelse enbart i liten utsträckning skuggar omkringliggande fastigheter. Illustrationer över hur skuggbildningen kommer att påverka närliggande fastigheter går att finna på s.17 i planbeskrivningen.*

9. *Planförslaget har ändrats till att omfatta bostäder med ennockhöjd på 9,5 meter vilket möjliggör bostäder i två till tre våningar där de två översta våningarna är inom takfallet. Se illustration på sidan 7 i planbeskrivningen.*

Fastighetsägare till Tullstorp 180:14, 180:15, 180:106, 180:16 och 180:74, ytterligare tre personer har skrivit under yttrandet men deras namn är inte läsbara, diarienummer 2016-1680-48:

Vi är inte emot att det uppförs bostäder på området men sunda förnuftet säger ju att detta projekt med 100 hyreslägenheter inte passar in. I denna lantliga idyll, om man bortser ifrån bullret från Yttre Ringvägen, finns det idag 42 fastigheter med ca 130 boende. Vi anser därför att bara tanken på att bygga 100 hyresrätter med kanske 400-500 boende eller fler är absurd. **(1)**

Vägarna i området är inte dimensionerade för kanske 100-150 fordon eller fler som tillkommer då det inte finns några bussförbindelser. Det går inte att anlägga gång- och cykelvägar då detta inkräktar på privat mark. Vem tar ansvar för barnens trafiksäkerhet? Var finns parkeringsplatser för alla dessa fordon plus 250 cyklar? **(2)**

Avloppsfrågan måste lösas innan planen går vidare, då vi boende inte är intresserade av att få vattenfyllda källare när spillvattenledningen skall belastas av 400-500 personer till. **(3)**

Hur kan ni påstå att 10-16 meter höga byggnader är en komplettering av bystrukturen? Vi har en annan syn på bystruktur, nämligen låga byggnader som passar in. **(4)**

För kännedom planerar ICA en logistikcentral vid Hörakroksvägen- Mor Mornasväg med 900 anställda. Ännu en belastning av vägnätet och miljön.

Denna skönmålning av området som görs i planen stämmer inte med verkligheten. Det är märkligt att era bullerkartor när det gäller en ny detaljplan aldrig överstiger gränsvärdena. Enbart en mätvagn ger korrekta värden. **(5)**

Flera fastighetsägare i området funderar nu på att sälja sina fastigheter för att omställningen med höga byggnader, kanske fyra gånger så många människor, samt trafiksituationen på Fortunavägen- Tullstorpsvägen blir för stor. Hur tror ni att dessa människor känner sig att tvingas lämna sina hem på grund av ett dåligt genomtänkt planförslag som inte tar någon hänsyn till att människor bott i området under många år. Demokratins grundtanke är att alla skall ha lika stort inflytande över de gemensamma besluten.

I detta fallet gäller närdemokrati som syftar till ett ökat inflytande för medborgare i den omedelbara omgivningen ej enbart tillgodose en privat exploatörs önskingar och för att lösa Malmö kommuns bostadsproblem. **(6)**

Det har i översiktsplanen för Malmö alltid hetat att den lantliga miljön skall bevaras ute i Fortuna Hemgården med öppna ytor och stora trädgårdar. Hur går detta ihop med den tänkta detaljplanen i lantliga miljöer finns definitivt inga hyreshus inspränga mellan befintliga villafastigheter. **(7)**

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

1. *Med anledning av inkomna yttrande har planförslaget omarbetats och redovisas i granskningshandlingarna. Planförslaget omfattar i granskningsförslaget bostäder med ennockhöjd på 9,5 meter vilket motsvarar två till tre våningar där de två översta våningarna ryms inom takfallet. Se principskiss på sidan 7 i planbeskrivningen. Det nya förslaget möjliggör cirka 45 bostäder vilket är en betydande reduktion jämfört med samrådsförslaget.*

2. *Med anledning av att planförslaget har omarbetats har också behovet av parkering minskat. Parkeringsmöjligheter finns inom berörd fastighet. Se illustration på sidan 8 i planbeskrivningen. Det omarbetade förslaget påverkar inte det omkringliggande gatunätet i lika stor utsträckning.*
3. *Vatten- och avloppsledningarna är tillräckligt dimensionerade för att klara av det ökade antalet boende som detaljplanen möjliggör.*
4. *Se punkt 1.*
5. *Trafikbullerutredningen är utförd enligt den nordiska beräkningsmodellen för väg- och spårtrafik. Beräknade trafikbullervärden är generellt mer tillförlitliga än fysiska mätningar gällande medelvärde över hela dygnet och maximalnivå. Trafikbullerutredningen är baserad på Malmö stads senaste trafikmängdsmätningar och är sedan uppräknade till prognosår 2040.*
6. *Enligt plan- och bygglagen ska kommunen samråda med myndigheter, fastighetsägare och andra som är berörda av planförslaget. Syftet med att samrådet är att ge berörda insyn i arbetet med framtagandet av detaljplanen samt möjliggöra för berörda att lämna synpunkter på planförslaget. Efter samrådet har planförslaget omarbetats med inkomna synpunkter i åtanke.*
7. *Enligt kommunens översiktsplan, antagen maj 2018, anges markanvändningen blandad stadsbebyggelse. För Fortuna-Hemgården finns plats specifika riktlinjer som anger att området ska förtätas med flerbostadshus och ett tätt markboende. Intentionerna i det omarbetade förslaget är att området ska byggas med radhus och parhus, det vill säga tätt markboende.*

Övriga, ej sakägare enligt fastighetsförteckning

Fastighetsägare till Sunnanå 8:49, Sunnanå 8:9, Husie 172:397, Sunnanå 8:45, Sunnanå 8:46, Sunnanå 11:1, Husie 172:105, Husie 172:102, diarienummer SBN-2016-1680-50:

Vi skriver till er pga förslag till detaljplan: Dp 5576 /diarienummer SBN-2016-1680. Vi vänder oss kraftigt emot detaljplanen baserat på följande:

1. **Ökad trafikmängd:** Fortunavägen är en smal svängd väg med skymd sikt pga häckar och murar. Runt vägen rör sig både barn och djur flitigt. Trottoar/cykelvägar saknas. Idag har vi stora problem med att bilar kör för fort och många bilar trots 30-gräns och farthinder i början och slutet på gatan. Vi anser inte att trafiksäkerheten blir fullgod om utbyggnaden genomförs. Även Tullstorpsvägen är en skolväg utan trottoar/cykelväg med höga bilhastigheter trots 40-gräns. Vi anser att trafikstillförseln/säkerheten måste lösas innan utbyggnad i större volym sker. **(1)**
2. **Husen i föreslagen detaljplan** blir för höga för att passa in, 2-3 våningshus (där 3:e våning är vindsvåning) skulle vara mer lämpligt för området. I övrigt är det fint att man håller fast vid branta takvinklar för att passa in i området. **(2)**

Dessutom anser vi att fastigheterna längs Fortunavägen borde vara sakägare då det påverkar trafiksituationen på vår gata väsentligt. **(3)**

I övrigt har vi inget emot att man förtätar området, det ser vi positivt på.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

1. *Med anledning av inkomna yttranden har planförslaget omarbetats till att omfatta bostäder med en nockhöjd på 9,5 meter, vilket motsvarar två till tre våningar där de två översta våningarna är inom takfallet. Se sidan 7 i planbeskrivningen för en principskiss över möjliga byggnader. Det*

innebär att antalet möjliga boende inom planområdet har reducerats. Detta innebär också att rörelser med bil på det omkringliggande gatunät inte blir lika många.

- 2. Planförslaget har med inkomna yttrande i åtanke omarbetats till bostäder med ennockhöjd på 9,5 meter. Intentionen är att byggnaderna ska uppföras i form av radhuslängor och parhus, se illustrationer i planbeskrivningen på sidan 6-8. Den branta takvinkeln har bibehållits.*
- 3. Stadsbyggnadskontoret bedömer inte att påverkan på det omkringliggande gatunätet är så pass stor att det föranleder en utökning av samrådskretsen. Detta innebär dock inte att de som anser sig berörda inte har möjlighet att yttra sig i den fortsatta processen med att ta fram en detaljplan för fastigheten Tullstorp 180:75. Detaljplanehandlingarna kommer att finnas tillgängliga på Malmö stads hemsida.*

Fastighetsägare till Husie 172:90 och Husie 172:92, diarienummer SBN-2016-1680-57:

Som boende på Fortunavägen anser vi att det vore förödande med den trafikökning som 100 lägenheter skulle generera och ifrågasätter skarpt kommunens krav på flerbostadshus istället för villor som det tidigare varit tal om. **(1)**

Vi har i många år klagat på den trafiksituationen som råder på Fortunavägen då den används som genomfartsväg och då hela tiden fått som svar att den framtida visionen är att denna ska bli en vanlig villagata och att trafiken skulle gå via Flansbjersvägens förlängning.

Då denna uteblivit anser vi att man bör ompröva detta beslut innan man tillåter så stora trafikökningar. **(2)**

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

- 1. Planförslaget är omarbetat. Nockhöjden på byggnader är i granskningsförslaget reglerat till 9,5 meter, vilket möjliggör byggnader i två till tre våningar där de två översta våningarna är inom takfallet. Se principskiss i planbeskrivningen på sidan 7. Antalet bostäder har minskat från cirka 100 till cirka 45 i det omarbetade förslaget.*
- 2. En utveckling av infrastrukturen kommer inte ske inom ramen för den här detaljplanen. Diskussioner med Burlövs kommun har inletts gällande utveckling av infrastrukturen ur ett större perspektiv. Förlängningen av Flansbjersvägen ligger i Burlövs kommun vari Malmö stad inte har något ansvar eller rådighet att genomföra åtgärder.*

Fastighetsägare till Sunnanå 8:48, Tullstorp 180:10, Sunnanå 11:1, Sunnanå 14:1, Sunnanå 8:26, Tullstorp 180:81, Sunnanå 8:46, Sunnanå 1:15, Sunnanå 1:22, Tullstorp 180:12, Tullstorp 180:104, Tullstorp 180:103, Sunnanå 8:45 samt boende på Fortunavägen 18, Fortunavägen 46 och Tullstorpsvägen 105, ytterligare tre personer har skrivit under yttrandet men deras namn är inte läsbara, diarienummer 2016-1680-48:

Ovanstående är inte sakägare enligt fastighetsförteckningen men har skrivit under yttrande tillsammans med sakägare enligt fastighetsförteckningen. Ovanståendes yttrande och stadsbyggnadskontorets kommentarer redovisas därför under rubrikerna **Sakägare enligt fastighetsförteckningen och Fastighetsägare till Tullstorp 180:14, 180:15, 180:106, 180:16 och 180:74.**

Kapitel 4 - 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

I plankartan har antalet egenskapsområden för byggrätt minskat från nio till sju.

Tillåten största exploatering i kvadratmeter har ändrats för att anpassa byggrätten till nya förhållanden.

Nockhöjden inom planområdet har ändrats från 16.0 meter, 14.0 meter och 10.0 meter till 9.5 meter inom hela planområdet.

Mark som inte får förses med byggnad (prickmark) har lagt till ut med fastigheterna Tullstorp 180:74, 180:72 och 180:71.

Mark som inte får förses med byggnad (prickmark) har lagt till ut mot Tullstorpsvägen.

Bestämmelse om grönytefaktor har tagits bort från plankartan.

Planbeskrivning

Planbeskrivningen har justerats under rubriken **2.2 Bebyggelse** med anledning av att höjden på bostäderna har sänkts till 9,5 meter i hela planområdet.

Planbeskrivningen har justerats under rubriken **Bilparkering** och **Cykelparkering** med anledning av att den tillåtna bruttoarean har minskat och därmed också behovet av parkeringsplatser.

Under rubrikerna **2.4 Grönska, mark, vegetation på kvartersmark**, **2.6 Teknisk försörjning**, och **3.2 konsekvenser för miljö och hälsa** har information om grönytefaktor tagits bort med tanke på att bestämmelsen utgått från plankartan.

Planbeskrivningen har justerats under rubriken **Bilparkering** med information om parkering för rörelsehindrade.

Under rubriken **3.2 Konsekvenser för miljö och hälsa** och underrubriken **Stadsbild och landskapsbild** har texten justerats med anledning av ändringen av höjden inom planområdet.

Under rubriken **3.2 Konsekvenser för miljö och hälsa** och underrubriken **Markföroreningar** har en sammanfattning av den kompletterande markundersökningen infogats.

Under rubriken **3.2 Konsekvenser för miljö och hälsa** och underrubriken **Omgivningsbuller** har informationen kompletterats med ett resonemang kring hur uteplatser kan anordnas inom planområdet som uppfyller trafikbullerförordningens riktvärden.

Under rubriken **3.5 Samhällskonsekvenser** och underrubriken **Bostadspolitiska mål** har information om de bostadspolitiska målen uppdaterats med anledning av att nya politiska mål har antagits av kommunfullmäktige.

Under rubriken **4.2 Tekniska genomförandefrågor** har information lagts till om att planområdet ligger inom normalriskområde för radon och att radonskyddad konstruktion kommer att krävas vid byggnation.

Under rubriken **5.2 Planområdet** och underrubriken **Plandata** har information lagts till om att den del av Fortunavägen som ligger direkt söder om planområdet har enskilt huvudmannaskap.

Under rubriken **5.2 Planområdet** och underrubriken **Kulturmiljö och arkeologi** har information lagts till om att skulle fornlämningar påträffas i samband med markarbeten ska dessa omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen kontaktas.

Stadsbyggnadskontoret

Ann-Katrin Sandelius
Enhetschef

Dennis Bengtsson
Planhandläggare