



GRANSKNINGSHANDLING

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för fastigheten Harsyran 2 i Videdal i Malmö

Innehållsförteckning

SAMRÅDSREDOGÖRELSE	1
Kapitel 1 - Inledning	2
Hur samrådet bedrivits	2
Kapitel 2 - Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstaganden	3
Myndigheter	3
Kommunala och regionala organ	5
Övriga remissinstanser	10
Sakägare enligt fastighetsförteckning	12
Kapitel 4 - Sammanfattning av ändringar efter samrådet	20
Sändlista före antagande	21
Sändlista efter antagande	22

Kapitel 1 - Inledning

Hur samrådet bedrivits

Stadsbyggnadsnämnden tog beslut om samråd den 25 november 2021.

Samrådstiden var 7 december – 4 februari. 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-2019-915-69:

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

Risk för översvämning

Plankartan har försetts med egenskapsbestämmelsen n1 inom kvartersmark som anger att en lågpunkt ska finnas för att hantera skyfall. Länsstyrelsen anser att plankartan behöver kompletteras med planbestämmelse om att villkor om startbesked enligt 4 kap. 14 § inte kan ges förrän anläggningen kommit till stånd. **(1)**

Länsstyrelsen utläser av Dagvatten- och skyfallsutredning (Tyréns, 2021-11-15) att planområdet ansluter till det kommunala dagvattennätet. Länsstyrelsen anser att detta även behöver framgå av planbeskrivningen. **(2)**

Hälsa och säkerhet – buller

Planområdet är påverkat av trafikbuller från Västra Skrävlingevägen samt Slån bärs gatan och kommunen har låtit ta fram en bullerutredning. Länsstyrelsen noterar att planbestämmelser kopplade till tillåtna bullernivåer har införts i plankarta. Av planhandlingarna framgår att det i vissa fall kan bli aktuellt med bullerdämpande åtgärder som exempelvis balkonger, inglasning eller specialfönster. Länsstyrelsen vill påminna om att riktvärdena anges vid fasad, och att det därför inte är en godtagbar lösning att exempelvis skärma hela eller delar av fasaden genom att skapa en dubbelfasad med hjälp av täta loftgångar, glasskiva utanför fönster, glasade fasader eller liknande lokala skyddsåtgärder för att uppnå riktvärden vid fasad.

Hälsa och säkerhet – markföroreningar

Länsstyrelsen utläser att det finns konstaterade föroreningar i mark och grundvatten inom planområdet på grund av tidigare växthusodling på platsen. Planbestämmelse har införts på plankarta som reglerar att startbesked inte får ges förrän markföroreningarna är avhjälpta.

Länsstyrelsen vill uppmärksamma kommunen om att förslagets utredningsunderlag PM Planeringsunderlag (Tyréns, 2021-09-30) rekommenderar schakt, vilket eventuellt inte är motiverat ur förorenings- och risksynpunkt. Det kan dock vara motiverat utifrån geoteknisk anledning. Vidare noterar Länsstyrelsen av upprättat PM att en enskild punkt ska ”avgränsas” för att hantera massor separat. Länsstyrelsen menar att detta oftast är statistiskt felaktigt och inte tekniskt möjligt i diffust förorenade fyllnadsmassor. Avgränsning, så som beskrivs, är vanligen endast möjlig om det rör sig om en ”punktkälla”. Det finns i nuläget inget som tyder på någon punktkälla inom planområdet eftersom föroreningarna är förknippade med fyllningen och heterogent fördelade.

För att använda bestämmelsen i 4 kap. 14 § fjärde punkten PBL ska det vara säkerställt att marken genom avhjälpandeåtgärder blir lämplig för sitt ändamål, samt att avhjälpandeåtgärderna är realistiska och genomförbara. Åtgärderna ska vara så preciserade att det är möjligt för den enskilde fastighetsägaren att förutsäga vilka fysiska åtgärder som krävs och hur mycket de kan kosta.

Länsstyrelsen menar sammantaget att utredningsunderlaget har brister, varför det sannolikt behövs kompletterande undersökning. Detta för att dels kunna bedöma risken för människors hälsa och säkerhet och dels för att beskriva omfattningen av saneringsbehovet.

(3)

Länsstyrelsens rådgivning

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

Undersökning av betydande miljöpåverkan

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.

Information om kulturmiljö

Vandringskyrkor är ett kulturhistoriskt fenomen som berättar om de storskaliga utbyggnaderna av samhället på främst 1960- och 1970-talen, som ledde till många nya församlingar och behov av nya gudstjänstlokaler. Vandringskyrkor uppfördes främst i två typutföranden. Den berörda kyrkan verkar vara av sorten Oresjökyrkor, ritade av arkitekt Torsten Hansson och tillverkade vid Oresjö Fabriker. Många vandringskyrkor är idag rivna.

Länsstyrelsen vill uppmärksamma att byggnaderna är gjorda för att enkelt kunna demonteras och återmonteras. Det finns exempel på när vandringskyrkor getts nytt liv på annan plats, så som begravningsmuseet i Ljungby.

Information om biotopskydd

Länsstyrelsen noterar att det finns rader med lövträd inom planområdet. Kommunen behöver ta ställning till om planområdet berörs av biotopskydd för alléer, och i så fall redovisa detta i planhandlingarna tillsammans med en bedömning av risk för påverkan på dessa vid ett plangenomförande. (4)

Enligt 7 kap. 11 § miljöbalken får inom ett biotopskyddsområde inte en verksamhet bedrivas eller en åtgärd vidtas som kan skada naturmiljön. Om det finns särskilda skäl, får dispens från förbudet ges i det enskilda fallet. För att en trädrad ska omfattas av biotopskydd för alléer, ska trädraden utgöras av minst fem lövträd i rad längs en väg, det som tidigare utgjort en väg, eller i ett i övrigt öppet landskap. Träden ska till övervägande del utgöras av vuxna träd, vilket innebär att mer än hälften av träden ska ha en stamdiameter om minst 20 cm i brösthöjd eller ha uppnått en ålder av 30 år.

Vad som ska innefattas i begreppet väg vid tillämpning av biotopskyddsbestämmelserna får bedömas i varje enskilt fall med utgångspunkten att begreppet bör betraktas vitt. Viss ledning kan hämtas från förordningen (2001:651) om vägtrafikdefinitioner. Enligt 2 § i denna förordning är definitionen för väg följande: 1. En sådan väg, gata, torg och annan led eller plats som allmänt används för trafik med motorfordon, 2. en led som är anordnad för cykeltrafik, och 3. en gång- eller ridbana invid en väg enligt 1 eller 2. När det gäller alléer som biotopskyddsområden bör i vissa fall även en gångväg kunna betraktas som väg, även om den inte faller in under någon av punkterna 1-3.

- *Förslag på förtydligande*

I planbeskrivningen benämns gatan i väster som Björnbärsgatan, men i plankartan heter den Enbärsgatan.

- I planhandlingen på sidan 11 finns en rubrik som heter Kulturmiljö och arkeologi. Under rubriken finns inget skrivit om arkeologi vilket gör rubriken något missvisande. (5)

Länsstyrelsens bedömning

Förutsatt att planhandlingarna kompletteras gällande risk för översvämning och hälsa och säkerhet kopplat till buller och markföroreningar enligt ovan har inte Länsstyrelsen några synpunkter utifrån 11 kap. 10 - 11 §§ PBL.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

1. Plankartan har kompletterats med bestämmelse om att startbesked inte får ges förrän lågpunkten enligt bestämmelsen n1 har kommit till stånd.
2. Planbeskrivningen har uppdaterats med information om att planområdet ansluter till det kommunala dagvattennätet.
3. Utredningar kring markföroreningar har kompletterats enligt synpunkt. Nya provtagningar har genomförts i samråd med miljöförvaltningen, som också bemött de nya undersökningarna. Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att utredningarna kring markföroreningar är tillräckliga för att bedöma att marken går att göra lämplig för bostäder, förutsatt att markföroreningar har avhjälpits. Detta säkerställs genom planbestämmelse.
4. Naturvärdesinventering samt trädinventering har utförts inför samrådet. Den enda trädrad som stadsbyggnadskontoret noterat är med barrträd (se markering i snedbilden nedan). Det är en rad med tujor utmed en trädgårdsgång som varken naturvärdesinventeringen eller trädinventeringen bedömt som skyddsvärd. Stadsbyggnadskontorets bedömning är att dessa inte omfattas av biotopskydd för alléer.



5. "Arkeologi" har strukits från rubriken.

Kommunala lantmäterimyndigheten Malmö stad, diarienummer SBN-2019-915-70:

Ingen erinran.

Kommunala och regionala organ

Tekniska nämnden, diarienummer SBN-2019-915-67:

Gatunamn

I Planbeskrivningen står det på ett antal ställen felaktigt Björnbärsgatan när det är Enbärsgatan som avses. Gatan väster om planområdet heter Enbärsgatan. **(1)**

Ekonomiska konsekvenser

På Sida 14 i planbeskrivningen, under kapitlet 3.3 Ekonomiska konsekvenser, Exploateringsavtal, bör första meningen tas bort. Detta på grund av att även åtgärder på befintlig allmän platsmark utanför planområdet kan föranleda behov av exploateringsavtal. Texten som följer, om att det kan bli aktuellt med någon form av avtal för att reglera eventuell anpassning av ny in-/utfart mot vändplatsen på Enbärsgratan (se ovan), kan stå kvar. **(2)**

Dagvatten och skyfall

Dagvatten och skyfall blandas samman i redovisningen över tänkta lösningar för hantering av vatten. Detta bör preciseras och förtydligas. **(3)**

Tillträde för räddningstjänstens fordon

Det står angivet att ”Tillträde för räddningstjänstens fordon ska anordnas inom området”. Detta kan misstolkas som att det innefattar alla räddningstjänstens fordon och på all mark inom området. Förutsättningarna för tillträde för släckbil kontra utrymningsfordon är olika. De allmänna gatorna garanterar alltid framkomlighet i form av 3 meter fri bredd för släckfordon, men eventuella höjdfordon, maskinstegar alternativt stegbilar kräver platsreservation i form av 5 meter bred och 12 meter lång uppställningsplats. Sådana platsreservationer går inte att upprätta på allmän plats. Anordningar för utrymning ska upprättas på mark som fastighetsägaren har rådighet över för att kunna garantera beständighet över tid. **(4)**

Parkering

Tekniska nämnden vill påpeka vikten av att tillräckligt antal parkeringsplatser planeras i kvarteret för att möta det verkliga behovet, så att inte framtida krav riktas mot Malmö stad att upplåta gator och annan allmän platsmark till p-platser på grund av otillräckligt antal p-platser på den egna fastigheten.

I texten noterar stadsbyggnadskontoret att behovet i detaljplaneskedet beräknas till cirka 35 platser men i ritningarna i ärendet finns endast mark reserverad för 24 platser vilket innebär att markyta för resterande 11 p-platser saknas i handlingarna. **(5)**

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

1. Gatunamnen har korrigerats enligt synpunkten.
2. Planbeskrivningen har justerats enligt synpunkten.
3. Förtydliganden har gjorts avseende dagvatten och skyfall i planbeskrivningen under rubriken 2.6 Teknisk försörjning.
4. Detaljplanen medger ingen bebyggelse över 3 våningar, vilket innebär att bostäderna kan utrymmas med hjälp av bärbara stegar och inte höjdfordon. Planbeskrivningen har uppdaterats så att det framgår att tillgänglighet för räddningstjänsten ska anordnas på kvartersmark.
5. Behovet av antal parkeringsplatser avgörs i bygglovet, beräknat på den slutliga mängden BTA. Detaljplanen har justerats så att en planbestämmelse reglerar största tillåtna BTA. Parkeringsbehovet beror också på vilka mobilitetsåtgärder som görs. Planbeskrivningen har förtydligat detta och kompletterats med olika scenarier för parkeringsbehov, under rubriken 2.5 Trafik – bilparkering.

Miljönämnden, diarienummer SBN-2019-915-50:

Miljönämnden vill framföra synpunkter inom följande områden.

Markföreningar

Planerad markanvändning avser bostäder och föroreningshalter inom planområdet bör

därför understiga Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning (KM).

I samrådshandlingarna framgår det att en miljöteknisk markundersökning har utförts av konsultbolaget Tyréns. Denna rapport har ej lämnats in till miljöförvaltningen och det finns inga andra registrerade ärenden på aktuell fastighet avseende miljötekniska markundersökningar. Därför kan miljönämnden inte uttala sig om det finns tillräckliga underlag för stadsbyggnadskontorets bedömning om markens lämplighet för planerat ändamål. Miljönämnden kan heller inte uttala sig om utredningens kvalitet.

Det framgår på s.9 i planbeskrivningen att markföroreningar har hittats, kopplade till en äldre växthusverksamhet inom planområdet. Miljönämnden vill poängtera att fastighetsägare eller verksamhetsutövare är skyldiga att anmäla fynd av föroreningar till miljöförvaltningen enligt 10 kap. 11 § miljöbalken vilket i detta fall inte gjorts. **(1)**

Det krävs undersökningar av mark och grundvatten för att kunna bedöma om området kan göras lämpligt för framtida markanvändning i enlighet med 2 kap. 5 § PBL. Miljönämnden anser därför att ovan nämnd rapport ska lämnas in till miljöförvaltningen snarast så att en bedömning av föroreningssituationen kan göras.

Radon (2)

Planområdet tangerar normalriskområde för radon. Radonskyddade konstruktioner kan krävas såvida en geoteknisk markundersökning inte konstaterar att planområdet ligger inom lågriskintervallet. Detta bör undersökas vidare och synliggöras i planbeskrivningen.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

- 1) *Utredningar kring markföroreningar har kompletterats enligt synpunkt. Nya provtagningar har genomförts i samråd med miljöförvaltningen, som också bemött de nya undersökningarna. Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att utredningarna kring markföroreningar är tillräckliga för att bedöma att marken går att göra lämplig för bostäder, förutsatt att markföroreningar har avhjälpts. Detta säkerställs genom planbestämmelse.*

Exploatören är informerad om att rapporten behöver skickas in och att eventuella fynd av föroreningar ska anmälas till miljöförvaltningen.

- 2) *Markundersökningen visar att halten av radon ligger inom normalriskintervallet och konstaterar att radonskyddat byggande behövs. Planbeskrivningen har uppdaterats angående markeradon.*

Kommunekologen, diarienummer SBN-2019-915-54:

Det aktuella planområdet innehåller ett flertal träd, flera större sådana, och det är positivt att en stor andel av dessa omfattas av marklov för trädfällning.

Kommunekolog har inga synpunkter på förslaget till detaljplan, men vill upplysa om att igelkott har observerats födosöka i området och den har rapporterats in i Artportalen under 2020. Igelkotten är både rödlistad (NT – Nära hotad) och fridlyst och det är därmed förbjudet att påverka den eller dess livsmiljö negativt. Det kan inte uteslutas att det finns igelkottbon i området. Kommunekolog föreslår därför att planbeskrivningen upplyser om den eventuella förekomsten av igelkott och/eller bon så att man vid senare anläggningsskede kan ta lämplig hänsyn.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Information om förekomst av igelkott har lags till i planbeskrivningen under rubriken 3. Konsekvenser – naturmiljö.

Fritidsnämnden, diarienummer SBN-2019-915-45:

Fritidsnämnden vill poängtera vikten av att det finns spontana mötesplatser och samlingsplatser utomhus för att främja gemenskap. Nämnden ställer sig därför frågande till hur tillgänglig den planerade gemensamhetslokalen och gården kommer att vara för allmänheten? Detta då lokalen ska ersätta den gröning på fastigheten som på senare tid har fungerat som samlingsplats vid valborg, midsommar och liknande.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Tillgängligheten till planområdet kommer att vara detsamma som i den gällande detaljplanen, dvs. att de gemensamma ytorna finns på kvartersmark. Kvartersmarken utgörs i planförslaget av bostadsgård och gemensamma funktioner för de boende. Planförslaget reglerar att det ska finnas passage in till fastigheten, vilket inte finns idag. I sydöstra hörnet planeras en centrumlokal som blir publik.

Kulturnämnden - Malmö Muséer, diarienummer SBN-2019-915-73:

Kulturnämnden delar bedömningen om att befintlig bebyggelse på fastigheten inte är av så stort kulturhistoriskt värde att ett bevarande är motiverat. Befintlig bebyggelse är dock intressant ur ett samhällshistoriskt perspektiv och bör därför dokumenteras innan den tas bort. I övrigt har kulturnämnden inga synpunkter på planförslaget.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Information om att dokumentation är av intresse har vidarebefordrats till fastighetsägaren.

Tillgänglighetsrådgivare, diarienummer SBN-2019-915-42:

Synpunkter avseende tillgänglighet och användbarhet för personer med funktionsnedsättning.

I planförslaget anges att entréer till radhusen ska placeras mot Västra Skrävlingevägen och Slånbärsgatan (p1). Dessa gator är i sin tur försedda med en reglering som gör att marken inte får användas för parkering (n3). Bilparkering föreslås lösas genom en samlad parkering i norra delen. Enligt Boverkets byggregler ska parkeringsplats för rörelsehindrades fordon kunna nås inom 25 meter från bostadens huvudentré. Förslaget med gemensam parkeringslösning i planområdets norra del och bostadsentréer mot gatan, gör att gångavståndet mellan bostadens huvudentré och parkering sannolikt kommer överstiga 25 meter. Förslagsvis möjliggör planen för huvudentréer placerade mot den gemensamma gårdsytan i stället för gatan för att möjliggöra kravställningen i bygglovsskedet.

Under rubriken Angöring i planbeskrivningen står det att angöring ska finnas 25 meter från varje entré och att planförslaget innehåller en gemensam parkeringsyta som nås 25 meter från samtliga entréer. Är detta en annan parkeringsyta än den gemensamma parkeringen i kvarterets norra del?

Bostadshuset föreslås regleras så att byggnaden får placeras högst 3 m från fastighetsgräns (p3) mot Västra Skrävlingevägen. Planen anger också att det är önskvärt att byggnaderna placeras med något smalare förgårdsmark här så att inte gatusektionen ska upplevas så bred. Det är viktigt att detaljplanen möjliggör att huvudentréer till småhus och radhus kan göras tillgängliga med ramp i efterhand om bostäderna inte är tillgängliga med rullstol från början. Krav på detta kommer att ställas i bygglovsskedet. Rampen ska kunna ordnas inom tomtgräns med en maximal lutning om 1:12 och en fri bredd på minst 1300 mm.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Detaljplanen reglerar att entréer ska finnas mot gatan, men möjliggör också att entréer kan finnas mot gården. Om detta behövs för att klara tillgängligheten och hålla 25 m till parkeringen för rörelsehindrad, ska planlösningarna säkerställa dubbla entréer.

VA Syd - avfall, diarienummer SBN-2019-915-56:

VA SYDs avfallsavdelning har en givande pågående dialog med stadsbyggnadskontoret avseende avfallslösningen för planområdet, men vill ändå framföra några synpunkter inför den fortsatta processen.

Avfallshanteringen för Harsyran 2 ska lösa inom planområdet, på kvartersmark.

Tömning, med angöring från allmän plats, behöver stämmas av med fastighets- och gatukontoret.

Standardlösningen för enfamiljshus är två fyrfackskärl på varje tomt, men i vissa fall kan en gemensam avfallslösning vara ett alternativ.

I förslag till ny lagstiftning (miljödepartementets promemoria M2021/0218), övergår ansvaret för insamlingen av förpackningsmaterial till kommunen, och det ställs krav på att insamlingen av samtliga åtta fraktioner sker fastighetsnära. Det är viktigt att en tillräckligt stor yta för avfallshanteringen avsätts inom planområdet, oavsett val av avfallslösning.

VA SYD bistår gärna med kunskap avseende placering och dimensionering av avfallslösningen.

Dialog om avfallshanteringen för området norr om planområdet sker parallellt med planprocessen.

VA SYD ser fram emot en fortsatt dialog.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Planbeskrivningen har uppdaterats för att tydliggöra att avfallshantering ska lösas på kvartersmark. Vidare föreslår stadsbyggnadskontoret att tömning med angöring ska kunna ske i vändplatsen, på allmän plats, för att undvika att dubbla ytor blir hårdgjorda. Dialog förs med fastighets- och gatukontoret kring detta.

VA Syd – vatten och avlopp, diarienummer SBN-2019-915-46 samt 2019-915-66:

Pågående förtätning av staden är en utmaning för alla, men framtagning av nya detaljplaner innebär samtidigt en möjlighet att bättre kunna hantera pågående och framtida klimatförändringar. Om vi kan bygga robust och hållbart, så bidrar det till att städer och orter kan fortsätta växa genom förtätning utan att orsaka problem som kan bli kostsamma ur samhällsekonomisk synpunkt. En förutsättning för hållbar utveckling är att alla bidrar och känner ansvar för att åstadkomma en robust och hållbar stad.

Fördelningen allmän platsmark/kvartersmark är ca 30/70, därför har det mycket stor betydelse att insatser för att ta hand om vatten utförs även på kvartersmark. På <https://platsforvattnet.vasyd.se/> finns det många goda exempel. Kontakt kan även tas med VA SYDs projektgrupp ”Plats för vattnet”.

VA SYD ser det som positivt att planen inte kommer medföra ökat dagvattenflöde jämfört med idag. Planbestämmelserna kring markens hårdgörningsgrad är viktiga för att fortsatt begränsa mängden dagvatten.

Anslutning av spillvatten och dagvatten sker med fördel inte i Västra Skrävlingevägen då detta är en kombinerad ledning.

Fastigheten har idag servisanslutning för vatten, spill- och dagvatten i Slånärgatan vilken ska användas även om fler fastigheter tillkommer efter en ev avstyckning. Då behöver en gemensamhetsanläggning bildas enligt Anläggningslagen.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Synpunkten har noterats och information om kombinerad ledning i Västra Skrävlingevägen har lagts till i planbeskrivningen under rubriken 4. Genomförande – Teknisk försörjning.

Räddningstjänsten Syd, diarienummer SBN-2019-915-37:

Risikhänsyn

Inga synpunkter.

Brandvattenförsörjning

Befintliga brandposter finns i tillräcklig omfattning.

Insatstid

Området ligger inom normal insatstid (10 minuter).

Räddningstjänstens tillgänglighet

Räddningstjänstens bedömning är att det finns förutsättningar för god tillgänglighet.

Övriga remissinstanser

Skanova Access AB, diarienummer SBN-2019-915-40:

Inga synpunkter.

E.ON (Energiinfrastruktur), diarienummer SBN-2019-915-36:

EIS har fjärrvärmeledning som ligger inom planområdet, se bifogad skiss.

För att undvika skada på person och egendom är det viktigt att arbete i närheten av ledning utförs enligt EIS grävningsbestämmelser. I bestämmelsen framgår att byggnader eller fasta anordningar får inte placeras närmare än 2 m från fjärrvärme- fjärrkylaledningar. EIS förutsätter att exploitören skaffar sig kunskap om dessa bestämmelser innan sådant arbete påbörjas.

Vid ombyggnaderna finns det risk för att ledningen utsätts för belastningar (typ kör- och punktlaster) som de inte är dimensionerade för. Skulle det till följd av genomförandet av detaljplanen bli aktuellt att utföra åtgärder på ledningarna vill EIS bli kontaktad i god tid. EIS förutsätter att exploitören står för samtliga kostnader. Detta ska framgå i planhandlingen.

Med hänsyn till ovanstående synpunkter har EIS inget att erinra och ser fram emot att ansluta nya fastigheter till fjärrvärmenätet.



Bifogad karta över EON:s ledningar.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Synpunkten har noterats och exploatören har informerats.

Nordion energi, diarienummer SBN-2019-915-38:

Nordion Energi, där Weum Gas AB och Swedegas AB ingår, har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende. Nordion Energi har inga ledningar eller anläggningar i det aktuella planområdet och har därmed inget att erinra i rubricerad detaljplan.

Nordion Energi har distributionsledningar för gas i närområdet och för gärna en dialog med kommun/exploatör om att ansluta berört område till försörjning med energigas.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Synpunkten har noterats och exploatören är informerad.

Postnord, diarienummer SBN-2019-915-44:

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, trafiksäkert och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor/radhus och verksamhetsområden 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 förändring av befintlig detaljplan.

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.

E.ON Energidistribution, diarienummer SBN-2019-915-48:

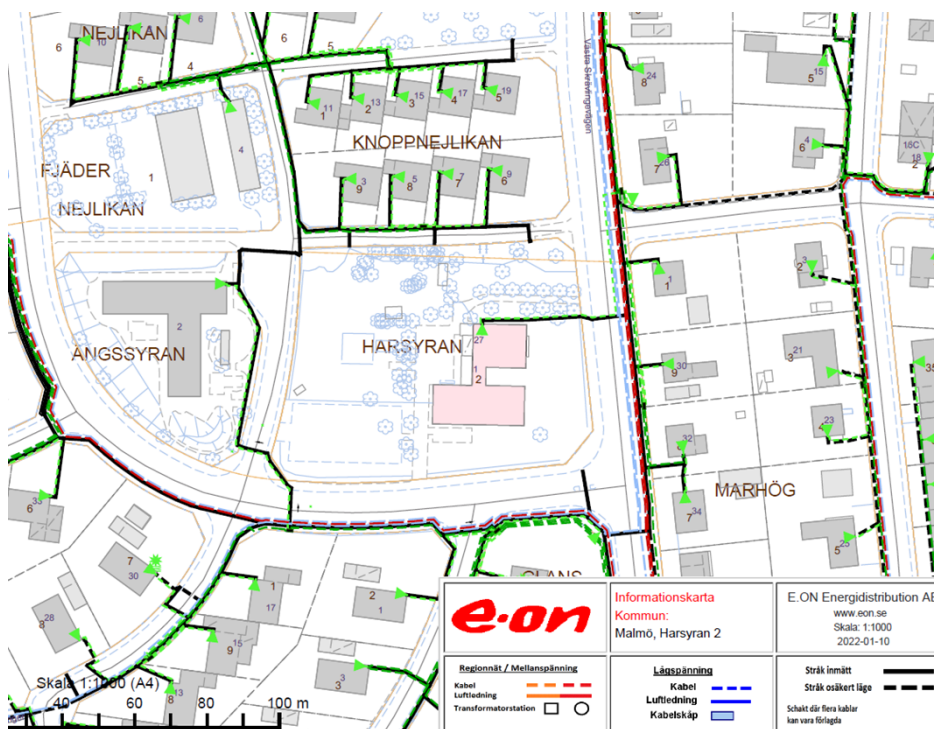
Inom fastigheten har E.ON en serviskabel in till byggnaden, se bifogad karta.

Innan markarbete påbörjas måste kabelns exakta lägen säkerställas. Kabelvisning beställs kostnadsfritt i fält via vår kundsupport 0771-22 24 24, se även vår hemsida: www.eon.se/privat/kundservice/skydda-ledningar-och-djur/grava-nara-ledning.html

I planbeskrivningen framgår det att befintlig byggnad ska rivas. Innan rivning måste serviskabeln tas ur drift och kopplas ur, kontakta kundsupport innan rivning.

För elledning i mark får byggnad eller annan anläggning inte utan ledningsägarens medgivande och lämnade instruktioner uppföras på närmare avstånd än 3 meter från markkablarna. Inte heller får utan ledningsägarens medgivande upplag anordnas eller marknivån ändras ovanför markkablarna, så att reparation och underhåll försvåras.

För övrigt har E.ON inget att erinra över planförslaget.



Bifogad karta över E.ONs ledningar.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Synpunkten har noterats och exploatören är informerad.

Sakägare enligt fastighetsförteckning

Ägare till fastigheten Skatnävan 1, diarienummer SBN-2019-915-49:

Vi tackar för utlämnande av samrådshandlingar kring uppförande av fastigheten Harsyran 2, detaljplan 5747. Vi har vissa frågor och mindre inspel kring planerna. Vi bor själva i Björnbärgsgatan 17, alltså rakt över Slånbärgsgatan från fastighetens syd/sydvästra sida. Jag får samtidigt beklaga att jag möjligtvis använder något konstigt språk då och då, det är nog min norska som fortfarande tränger in. I allmänhet välkomnar vi uppförandet av väl genomtänkta och väl uppförda bostäder i vår närhet, och platsen verkar lämplig till den typ av uppförande som föreslagits.

Höga balkonger riktad mot befintlig trädgård (1)

Vår kanske störste bekymmer är hur det i illustrationerna är ritat in balkonger infälld i taket, riktad mot Slånbärsgatan eller och då alltså för vissa ungefär direkt mot vår trädgård. Visar till Fg 12.00 på sida 8 i följebrevet.

Slånbärsgatan är en ganska bred gata, men byggnaderna är också planerad något högre än vad som är vanligt i området i dagsläget om vi förstår rätt (2.5 vån. emot vanligare 1.5 vån i dag). Det kan alltså verka för oss som att man från dessa balkonger vill få orimligt god insyn emot vår trädgård. Eftersom dessa är infällda i taket så vill inte skillnad i solljus vara så stor om dessa i stället är riktad in mot egen trädgård/utrymme skulle jag tro. Vi ville se det som rimligt att dessa är placerad på andra sidan, in emot egen trädgård/utrymme. Det skulle också medföra mindre problem med buller från trafik, kanske mest relevant för Västra Skrävlingevägen.

Detta blir väl lite på samma sätt som att vår bostad inte har några södervända fönster även om det skulle ge oss mycket dagsljus, eftersom det skulle ge oss mycket insyn i vår grannes trädgård i Björnbärsgatan 15.

1) Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Framtagandet av detaljplan är en process där allmänna intressen ska vägas mot den enskildas. I detta fall är det allmänna intresset nya bostäder i Malmö samt en trygg och attraktiv stadsmiljö. Planförslaget reglerar inte åt vilket väderstreck balkonger placeras.

Buller i längre tid under byggandet – kontor (2)

Vår garage vänder mot norr, alltså riktning Slånbäret 2 men med delar av vår trädgård emellan. Den hade när vi flyttade in ett förråd om ungefär 12 kvm som i dag används som kontor. Det är i huvudsak min fru som använder kontoret. Hon är egenföretagare och arbetar som samtalsterapeut. Detta typ av arbete är i behov av en viss grad av konfidentialitet och lugn. I planerna står det något om 5 år uppförandetid, och vi hade då ett bekymmer kring om detta vill generera mycket buller för min frus arbete. Vi hoppas att man under uppförandet vill använda åtgärder så som ljudväggar mot kringliggande grannar i den grad det anses rimligt och nödvändigt, och vi hoppas att den delen av byggandet som skulle vara genererande för oss grannarna minimeras i tid.

2) Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Buller och oljud under byggtiden regleras inte i detaljplanen. Genomförandetiden på 5 år är en administrativ bestämmelse som innebär att detaljplanen under denna tid inte får ändras, ersättas eller upphävas mot fastighetsägarens vilja. Det är dock inget som säger att byggnationen måste ske inom, eller under hela, denna tid.

Antal bostäder, antal kvm (3)

Det är lite oklart hur stora bostäder man har planerat för. Det står i en mening att 100kvm utav de 500kvm som medges ut mot Västra Skrävlingevägen endast får vara centrumsverksamhet. Utöver det ser vi inget om antal kvm som medges totalt. I de illustrationer som finns verkar det som man har konsekvent ritat in 14 enheter, medan man skriver ungefär 20 enheter. I reservationen från Moderaterna står det 24 enheter. Är det någon maxgräns för antal enheter man får bygga? Vill det komma andra typ av byggnader, och i så fall vill det komma en ny byggplan senare som förklarar detta i mer detalj? Vi tycker 24 enheter på denna mark höres ganska mycket ut, men det är kanske rimligt när man vill förtäta.

3) Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Detaljplanen reglerar inte bostadsstorlekar eller antalet bostäder. I aktuell detaljplan regleras den totala bygggrätten, dvs. bostädernas totala bruttoarea. Det som i slutändan angör hur många

bostäder som kan inrymmas är hur ytorna räcker till för parkering, anfallsbantering och gårdsmiljö.

Förhöjning av Harsyran - påverkan kringliggande mark (4)

Det står en del om hur vattenfall vill rinna på marken, men förstod inte i vilken grad man har analyserat kringliggande tomter. Om man förhöjer marken på Harsyran 2 vill vattnet rinna emot lägre punkt inne på tomten som diskuterad, men även möjligtvis också ut från tomten? Jag hoppas man också har tagit hänsyn till detta i analysen.

4) Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Det är kommunens ansvar att se till att planförslaget inte förvärrar översvämningssituationen. Planförslaget har utrett detta och slutsatsen är att de åtgärder som föreslås är tillräckliga för att omkringliggande fastigheter inte ska påverkas negativt av planförslaget.

In/utfart från Björnbärsgatan eller Enbärsgatan? (5)

Lite ovisshet kring text och illustrationer. I texten framgår det diskussion kring att trafiken ansluts vid in/utfart från Björnbärsgatan, medan illustrationer visar in/utfart till Enbärsgatan (om jag läser karta från Openstreetview). Om jag läser karta från malmö.se/karta.html är det lite oklart för mig om gatan mellan Harsyran 2 och Slånbäret förskola är Björnbärsgatan eller Enbärsgatan. Det verkar oavsett som rimligt att man talar om in/utfart på nordvästra sida riktning förskolan.

5) Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Gatan som menas är den gatan väster om Harsyran 2, dvs. mellan förskolan och aktuellt planområde. Den har felaktigt omnämnts Björnbärsgatan, det är alltså Enbärsgatan som avses. Planbeskrivningen har uppdaterats.

Användning av förskolan som lekplats (6)

Under Barnperspektiv i kap. 3.5 står det beskrivet hur man kan använda förskolans område för lek på kvällar och helgar. Jag vet från tidigare att förskolan har haft lite problem med äldre barn som använder området och slänger soppor etc, och jag trodde en åtgärd de gjorde var att nu låsa grinden utanför öppettid. Jag tänker det kanske är lite konstigt att använda förskolan i denna sammanhang i en detaljplan, men jag är inte så van vid att läsa detaljplaner än. Däremot finns lekplats inte långt ifrån, om man går igenom Björnbärsgatan finns Brandkärslekplatsen, ungefär 200m från Harsyran 2.

6) Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Information om Brandkärslekplatsen har lagts till i planbeskrivningen och texten om förskolegården har tagits bort.

Parkering (7)

Vi hoppas att man har tänkt igenom att det ska finnas tillräckligt med gästparkering också, och även att en del familjer behöver mer än ett fordon i vardagen. I dagsläget finns det en del användning av gatan till parkering, och jag skulle väl säga att det finns gott om plats. Med 24 nya bostäder utan särskild plats på gatan att parkera på, så är det viktigt att tillräckligt plats finns på tomten, eller att annan yta frigörs till detta.

7) Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Parkeringen utgår ifrån riktlinjer i dokumentet "Policy och norm för mobilitet och parkering". Eftersom detaljplanen medger lite olika sätt att bebygga fastigheten, och olika sätt att uppnå parkeringsnormen kan parkeringsbehovet falla ut olika. I samband med bygglov behöver antalet bostäder och antal parkeringsplatser utredas, så att antalet parkeringsplatser motsvarar parkeringsnormen.

Ägare till fastigheten Marhög 9, diarienummer SBN-2019-915-55:

Vi upplever att förslaget om byggnation på 2-3 plan kommer bli för högt. Dels kommer det inte harmoniera med övrig bebyggelse som till majoritet är villor om 1,5 plan, inte 2 plan vilket står angivet i planförslaget. Vi har inga problem med att det skulle vara flerfamiljshus men undviker gärna att planerad byggnation blir för hög. Vi tycker inte att det passar in i den befintliga områdesbilden. Om förslaget med bostäder i 2-3 våningar skulle bifallas skulle detta avvika markant från övrig bebyggelse vilket inte blir trevligt. Vi vill att områdets karaktär bevaras. **(1)**

1) Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Stadsbyggnadskontorets bedömning är att den befintliga, småskaliga och delvis brokiga miljön, tål en byggnadshöjd på 7 meter, dvs. 2,5 våningar. I synnerhet ut mot Västra Skrävlingevägen kan detta ge bättre proportioner till ett så brett gaturum.

Byggnation högre än 1,5 plan skulle med största sannolikhet skymma den kvällssol som vi har på vår tomt och där vi har vår terrass/uteplats placerad. Vi har redan en tomt placerad mot nordöst och är glada för den lilla kvällssol vi har. **(2)**

2) Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Solstudier har utförts inför granskningen och bifogats planbeskrivningen under rubrik 3.2 Konsekvenser för miljö och hälsa – solstudier. Er fastighet påverkas endast av skuggning från kl 18 under vår- och höstdagjämning. Störningen anses acceptabel.

En med Västra Skrävlingevägen längsgående byggnation skulle innebära att ljud från trafiken skulle studsas mot vår fastighet, då planerad bebyggelse skulle vara högre än övrig bebyggelse och utgöra en kompakt huskropp. Vägen är redan hårt trafikerad och många kör för fort på vägen idag. Vägen är redan utredd med hög bullernivå. Vi bor mittemot och skulle genom planförslaget drabbas av ännu mer buller. Det är inte okej. Därmed behöver förslaget revideras till att byggnadsvolymen begränsas, och då menar vi främst på höjd. Vår fastighet ska inte behöva drabbas av mer buller pga. nybyggnation i området. **(3)**

3) Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Fasadreflektion av buller vid Västra Skrävlingevägen bedömer bullerutredningen (ÅHA, 2021) till lägre än 1 dB, vilket inte örat kan uppfatta.

Vi gillar förslaget med entréer ut mot kommunala gatorna, eftersom det skulle öka tryggheten och att byggnation därmed i mindre mån skulle uppfattas som en "vägg"/"mur".

För att få lov att bygga längsgående med Västra Skrävlingevägen ställer vi krav om att kommunen och drivande part även ska undersöka möjligheten om att få Västra Skrävlingevägen avsmalnad, dels för att öka tryggheten då det på vägen idag dagligen förekommer snabba omkörningar och att folk redan kör för fort. Vägen är för bred i förhållande till fastighetsbegränsningen om 40 km/h vilket inbjuder många till att köra fortare. Ett förslag skulle vara att samtidigt smalna av vägen genom att dedicera en del för cykelbana, tex med stolpar mellan biltrafik och cykeltrafik för att öka tryggheten. I de nya bostäderna skulle ju säkert barnfamiljer flytta in, varpå frågan om vägen behöver utredas och åtgärdas. Vägen är farlig för barn, fotgängare och cyklister såsom den är utformad idag. **(4)**

4) Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Synpunkten har noterats och har vidarebefordrats till kommunens fastighet- och gatukontor som hanterar frågor kring allmänna gator.

Vi önskar att upplåtelseformen är äganderätt, inte hyresrätt. **(5)**

- 5) *Stadsbyggnadskontorets kommentar:*
I detaljplanen kan inte upplåtelseformen regleras.

Förslag: **(6)**

Bygg som övrig byggnation, dvs max 1,5 - 2 plan.

Utred mer kring buller.

Undersök om åtgärder kan vidtas på Västra Skrävlingevägen för att sänka hastigheten. Bilar kör redan för fort och det är otryggt med den snabba trafiken i ett tätbebyggt område.

- 6) *Stadsbyggnadskontorets kommentar:*
Stadsbyggnadskontorets bedömning är att 2,5 våningar passar in i området. Bullerfrågan bedöms vara tillräckligt utredd. Hastigheten och utformningen på intilliggande gator regleras inte i detaljplanen, men synpunkten har vidarebefordrats till fastighets- och gatukontoret.

Samfälligheten Nejlikan, diarienummer SBN-2019-915-62:

Vi motsätter oss denna detaljplan utifrån ffa två aspekter:

1. Området skulle förändras betydligt med en sådan aggressiv förtätning av området. **(1)**
2. Det är redan bekymmer i området med för få parkeringsplatser och vi har ofta besök av obehöriga bilar på vår gemensamma parkeringsplats. Besökare har vi inte alltid möjlighet att ta emot utan de hänvisas då till omkringliggande gator. **(2)**

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

- 1) *Stadsbyggnadskontorets bedömning är att den befintliga, småskaliga och delvis brokiga miljön, tål en byggnadshöjd på 7 meter, dvs. 2,5 våningar. I synnerhet ut mot Västra Skrävlingevägen kan detta ge bättre proportioner till ett så brett gaturum.*
- 2) *Parkering och besöksparkering för de nya bostäderna ska lösas inom fastigheten och ska inte påverka befintliga bostäder eller parkeringsplatser. För detta tillämpas dokumentet "Policy och norm för mobilitet och parkering".*

Ägare till fastigheten Knoppnejlikan 9, diarienummer SBN-2019-915-63:

Vi har tagit del av de samrådshandlingar som tillsänts oss angående fastigheten Harsyran 2 i Malmö. Eftersom vi bor på Enbärsgatan 3 som gränsar till Harsyran 2, kommer vi i stor utsträckning att påverkas av hur bebyggelsen på Harsyran utformas.

Våra huvudsakliga synpunkter gäller *höjden på byggnaderna*, som enligt förslaget ska kunna vara upp till tre våningar motsvarande en total höjd på cirka 12 meter. Vi anser att förslaget bör ändras för att medge en *maximal höjd på två våningar*, vilket motsvarar höjden på övrig kringliggande bebyggelse.

Ulricedal, Videdal, Hohög, Ellenborg med flera områden utgörs idag av småskalig villabebyggelse. Att uppföra byggnader som är markant högre än kringliggande byggnader kommer, som förslaget anger, att ge en mer "stadsmässig upplevelse". Men den lilla skalan på bebyggelsen är en av de kvaliteter som utmärker småhusområden och som gör dessa områden attraktiva för invånare som söker denna typ av bostad. Att göra området mer stadsmässigt kommer av oss och sannolikt många andra i området att upplevas som att närmiljön blir sämre med fler kompakta och dominerande byggnader. **(1)**

1) *Stadsbyggnadskontorets kommentar:*

Stadsbyggnadskontorets bedömning är att den befintliga, småskaliga och delvis brokiga miljön, tål en byggnadshöjd på 7 meter, dvs. 2,5 våningar. I synnerhet ut mot Västra Skrävlingevägen kan detta ge bättre proportioner till ett så brett gaturum.

Malmö stad prioriterar idag förtätning och kraftig tillväxt av antalet invånare, vilket gör att mycken ny bebyggelse utgörs av flervåningshus. Andelen småhus blir mindre i förhållande till det totala utbudet av bostäder i Malmö, vilket bidrar till att driva upp priserna på villor och radhus till nivåer där invånare med normalinkomst inte längre kan efterfråga dessa typer av bostäder. Vill man bo i villa eller radhus blir man i allt större utsträckning hänvisad till kranskommunerna. För att ge Malmöbor som vill bo i småhus en chans att stanna kvar i kommunen, bör Malmö kunna erbjuda sina invånare även denna typ av bostad. Även ur detta perspektiv vill vi argumentera för att fastigheten Harsyran 2 bebyggs med småhus.

Om man önskar lägenhetsboende i området finns på Bulltofta, fem minuters gångväg bort, ett stort utbud av både hyres- och bostadsrättslägenheter.

I förslaget nämns i avsnittet ”3.5 Sociala konsekvenser” att ett bostadspolitiskt mål med att medge en högre höjd på byggnaderna är att dessa kan uppföras i lägenhetsform. Vi argumenterar även här för att den tillgängliga fastigheten Harsyran 2 utnyttjas till att tillföra Malmö mer småhusbebyggelse i en storlek och med en prisbild som gör att fler Malmöbor kan efterfråga den typen bostäder. Om utvecklingen mot allt fler lägenheter och allt färre småhus får fortsätta, kommer möjligheten att bo i småhus i Malmö bara vara förunnat de med stora ekonomiska resurser och därigenom förstärks boendesegregationen. (2)

2) *Stadsbyggnadskontorets kommentar:*

Detaljplanen reglerar inte upplåtelseform för bebyggelsen, varför det kan bli aktuellt med antingen flerbostadshus eller radhus, eller en blandning av båda. Det har under senare år byggts en övervägande majoritet flerbostadshus, framförallt i nybyggnadsområden. I aktuellt område är dock majoriteten av bostäderna småhus, varför det här kan gynna området att tillföra värden som inte finns i stadsdelen idag, t. ex för att möjliggöra flyttkedjor inom stadsdelen.

Den enda negativa konsekvens vi kan se med att begränsa byggnadshöjden till två våningar är att det blir färre bostäder. Men samtidigt blir då resursbehovet, i form av vatten, el, sophämtning och parkeringsplatser, mindre. Färre bostäder genererar också något mindre trafik in och ut på Enbärsgatan.

Om detaljplaneförslaget medger bebyggelse med upp till tre våningar kommer sannolikt aktören som exploaterar fastigheten att anse detta alternativ som det som ger bäst ekonomisk avkastning. Om detaljplaneförslaget inte begränsar byggnadshöjden till två våningar kommer därför de omkringboendes önskemål om småskalighet att väga lätt mot aktörens intresse av hög ekonomisk avkastning. Därför är det viktigt att kommunen i planeringen av ny bebyggelse tillvaratar kommuninvånarnas intressen gentemot de intressen som ser möjligheter att tjäna pengar på Malmös befolkningsexpansion. (3)

3) *Stadsbyggnadskontorets kommentar:*

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att en byggnadshöjd på 7 m och den reglerade exploateringsgraden är lämpligt på platsen. Antalet bostäder får sedan avgöras utifrån hur ytor för parkering, cykelparkering, avfallshantering och utemiljö räcker till.

Bortsett från våra kommentarer på den föreslagna byggnadshöjden ser vi positivt på flera andra delar av detaljplaneförslaget:

– Befintliga träd i norra delen av fastigheten föreslås sparas och därmed bibehålles åtminstone i liten del av den grönska som idag dominerar tomten. – Byggnaderna är

placerade i södra och östra delen av kvarteret, vilket för vår del innebär att vi inte får nya byggnader i vår omedelbara närhet. – Passagen i sydvästra delen av fastigheten är vältänkt och kommer säkert att bidra till att skapa mer rörelse av människor i och kring kvarteret.

Ägare till fastigheten Knoppnejlikan 8, diarienummer SBN-2019-915-64:

Eftersom vi bor i ett kedjehus så har vi endast utsikt åt två håll. Det ena är norrut, men med så litet utrymme och så nära grannhusen att vi egentligen inte kan nyttja den sidan (se bifogad bild). Den andra sidan, den enda vi kan använda, är söderut mot gångbanan och grönskan på tomten Harsyran 2. Vår gräsmatta, uteplats samt två av tre sovrum ligger på den sidan. Därför är det viktigt för oss att:

Grönskan vid gångbanan och norra delen av Harsyran 2 får vara kvar så långt som möjligt. Ni skriver att en del av den kan behöva tas bort (invasiva arter), men då föreslår vi att det planteras nya träd och buskar för att kompensera. **(1)**

1) *Stadsbyggnadskontorets kommentar:*

Stadsbyggnadskontoret delar uppfattningen att så mycket av den befintliga vegetationen som möjligt ska bevaras. En detaljplan kan inte reglera att ny vegetation ska planteras. Däremot reglerar detaljplanen markens hårdgörningsgrad och att marklov krävs för fällning av träd.

Riktvärdena för ljudnivåerna även gäller vår fastighet. Under rubriken trafikbuller anger ni riktvärden för den nya bebyggelsen. Men eftersom vår fastighet kommer att ligga nästan intill den planerade parkeringsplatsen så blir vi i högsta grad påverkade av ljud och trafikbuller från Harsyran 2 och anslutande vägar. Garanteras även vi maxvärde och ekvivalent ljudnivå? Kan parkeringen och samtlig bebyggelse placeras så nära vårt hus? Går det att flytta parkeringen något söderut och plantera mer växtlighet på marken som blir över i norr, eller finns det andra åtgärder för att minska störningar och buller? **(2)**

2) *Stadsbyggnadskontorets kommentar:*

Trafikbullerutredningen i aktuell detaljplan görs endast för de bostäder som tillkommer inom planområdet, eftersom planförslaget inte påverkar trafikmängden på intilliggande gator så omfattande att situationen förändras för intilliggande bostäder. Därför görs inga mätningar för befintlig miljö.

Ytterligare en synpunkt är att det redan nu är mycket trafik i vändzonen på Enbärsgatan morgonar och eftermiddagar, och att det riskerar att bli trångt om infarten/utfarten till Harsyran 2 även placeras där. **(3)**

3) *Stadsbyggnadskontorets kommentar:*

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att det inte blir så stor påverkan eftersom det rör sig om en så liten trafikökning. 24 bostäder beräknas medföra högst 70 fordonsrörelser per dygn. Befintlig förskola beräknas idag generera ca 150 fordonsrörelser per dygn.

Ägare till fastigheten Marhög 1, diarienummer SBN-2019-915-68:

Detta leder till en negativ miljöpåverkan som bygg och fastighetssektorn kommer stå för under byggnadstiden. Ny byggnation kommer leda till buller, emission av växthusgaser däribland ämnen som bidrar till försämrad luftkvalitet och humantoxiska effekter, såsom kväveoxider och partiklar. Detta kommer påverka vår livskvalité och levnadsstil markant under en obestämd tid.

Hela området kommer att påverkas negativt när vegetationen tas bort då det är något vi värdesätter och uppskattar. **(1)**

Värdet för vårt hus och de runt omkring kommer att minska vid bygg av bostäder med 2-3 våningar. Vi i området har vi bara 1 till 1 ½ våningar och uppskattar inte byggnader som är betydligt högre än omkringliggande bostäder. Detta bör strida mot byggbestämmelserna för vårt kvarter. Dagsljuset för oss kommer att påverkas markant vid konstruktion av bostäder med 3 våningar. Vi ber om ersättning om ni bygger. **(2)**

Vid köp av huset var vi väldigt glada att vi hade fri syn från vardagsrumsfönster och hade syn över grönskan över gatan, nu försvinner allt detta. Det kommer att påverka vår levnadsstil och vårt välmående i vår bostad. **(3)**

I enlighet med alla ovannämnda punkter så är vi emot era planer om byggnaden av nya bostäder.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

- 1) *Stadsbyggnadskontoret delar uppfattningen att så mycket av den befintliga vegetationen som möjligt ska bevaras. En naturvärdesinventering och trädinventering har utförts i syfte att utreda vilka träd som är bevarandevärda. Plankartan har försetts med bestämmelse om att marklov krävs vid fällning av träd för att bidra till att så mycket som möjligt bevaras.*
- 2) *Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att en byggnadshöjd på 7 m och den reglerade exploateringsgraden är lämpligt på platsen. Antalet bostäder får sedan avgöras beroende på hur ytor för parkering, cykelparkering, anfallshantering och utemiljö räcker till. Solstudier har utförts och finns nu i planbeskrivningen under rubriken 3.2 Konsekvenser för miljö och hälsa – solstudier.*
- 3) *Att närmiljön förändras när Malmö växer och människor behöver bostäder är dessvärre en störning som bedöms behöva accepteras i ett tätbebyggt område.*

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

- Exploateringsgraden regleras genom största bruttoarea (BTA) i stället för byggnadsarea (BYA) (e_{1.3})
- Bestämmelse om villkor för startbesked, för att säkra att lågpunkten kommer till stånd, har lagts till (a₂)

Planbeskrivning

- Information om parkering har tydliggjorts och beräkningar lagts till.
- Solstudier har utförts och lagts till.
- Information om radonskyddat byggande har lagts in.

Utöver detta har mindre korrigeringar och förtydliganden gjorts i plankarta och planbeskrivning.

Stadsbyggnadskontoret

Vesna Vasiljkovic
Planchef

Annie Altengård
Planhandläggare