



GRANSKNINGSHANDLING

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för fastigheten Vintrie 20:63 i Vintrie 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	13
Kapitel 3 - Sammanfattning av ändringar efter samrådet.....	15

Kapitel 1 - Inledning

Hur samrådet bedrivits

Samrådtiden var 9 april – 7 maj 2021. 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-2017-768-56:

Redogörelse för ärendet

Syftet med detaljplanen är att göra det möjligt att stycka av tomter för småhusbebyggelse inom fastigheten Vintrie 20:63, längs fastighetens östra respektive västra gräns. De nya bostäderna ska anpassas till befintlig kulturmiljö. Detaljplanen ska också säkerställa bevarandet av befintlig bebyggelse och gårdsmiljö.

Kommunen tar fram planförslaget med standardförfarande. För området gäller översiktsplan från 2018 där området redovisas som jordbruksmark och som kulturhistoriskt särskilt värdefull miljö. I den fördjupade översiktsplanen för södra Hyllie från 2019 föreslås ett tillägg av nya bostäder i form av småhusbebyggelse längs östra och västra gränsen av planområdet. Kommunen bedömer att planförslaget är förenligt med den fördjupade översiktsplanen samt att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i MB 6 kap.

Länsstyrelsens formella synpunkter

Hälsa och säkerhet – markföroreningar

En mark- och miljöundersökning har gjorts inom planområdet, 2020-07-31. Innan dess har en historisk inventering genomförts, vilket visade enligt kommunen att verksamheten inte lär ha generat några omfattande markföroreningar. Länsstyrelsen har inte tagit del av undersökning, då den ej bifogats planhandlingarna. Av planhandlingarna ska dock framgå vilka parametrar som har analyserats inom mark- och miljöundersökningen. Planområdet består av en gammal gårdsmiljö samt att växthus och handelsträdgårdar kan vara förorenad av PCB, tungmetaller, olja, dioxiner, bekämpningsmedel (DDT) och så vidare. Olja kan ha använts som värmekälla i växthus och dioxiner vid förbränning vid soptipp. Det är viktigt att visa att människor inte riskerar att exponeras för eventuella föroreningar när de vistas utomhus i sin närmiljö. (1)

Det framgår av planbeskrivningen (s.8) att utmed den norra bostadslängans söderfasad har det tidigare funnits ett växthus. Det står vidare i planbeskrivningen (s.19) att vid en granskning av gamla flygfoton har det visat sig att verksamheten på gården varit densamma i modern tid. Det har alltså inte bedrivits industriell verksamhet på gården, och det har inte heller bedrivits någon handelsträdgård eller växthusverksamhet. Kommunen bör klargöra om ett växthus faktiskt funnits samt om verksamheten bedrivits i stor eller liten skala. (2)

Länsstyrelsen vill också framföra att kommunen bör klargöra situationen gällande PCB. Det ska framgå av planhandlingen om det finns eller om det har funnits byggnader inom planområdet som antingen är uppförda, renoverade eller omfögade mellan år 1953-1973. Det kan innebära att det föreligger risk att PCB förekommer i mark. Detta behöver tas hänsyn till i den historiska genomgången av området och i eventuella provtagningar av mark. Även om PCB sedan dess har avlägsnats från byggnaderna (i enlighet med PCB-förordningen) kan det ha spridits till fasadnära mark. (3)

I planbeskrivningen framgår det även att marken som är planerad för nya bostadshus ska höjdsättas med 1–1,5 meter eftersom det ligger lägre än omgivande vägar. Planbeskrivningen bör förtydliga att området inte tillförs massor som är förorenade. (4)

Länsstyrelsens rådgivning

Information om biotopskydd

Det framgår av planbeskrivningen att det finns trädrader som påverkas av planförslaget eftersom delar av alléerna kommer att omfattas av kvartersmark. Kommunen har valt att skydda trädraderna i planförslaget med prickmark samt planbestämmelse som anger att träd inte får fällas. Det framgår också att trädraderna längs Vintriegårdsvägen och Sovevägen omfattas av biotopskydd och ansökan om dispens från biotopskyddet kan bli aktuellt.

Länsstyrelsen vill informera om att det formellt sett inte finns något hinder mot att anta en detaljplan som berör biotopskyddade miljöer. Däremot bör en ansökan om dispens från biotopskydd göras tidigt i planprocessen eftersom utgången i en sådan ansökan kan påverka planförslagets utformning. Kommunen bör alltså vara uppmärksam på att de delar i detaljplanen som berör intrång i biotopskyddade miljöer ej kan genomföras om Länsstyrelsen inte beviljat dispens.

Länsstyrelsen vill även påpeka att det finns en allé även vid infartsvägen samt dammar inom planområdet och som inte har nämnts i planhandlingarna.

Länsstyrelsen bedömer att allén vid infartsvägen och dammarna inom planområdet troligen omfattas också av det generella biotopskyddet. Områden som omfattas av det generella biotopskyddet bör få ett fullgott skydd genom att de omfattas av en skyddande planbestämmelse samt att de placeras inom allmän platsmark (NATUR) i stället för prickmark inom kvartersmark. (5)

Information om fornlämningar

En ansökan om tillstånd till ingrepp i fornlämning finns inkommen hos Länsstyrelsen. Då en arkeologisk förundersökning kräver att detaljplan är inne för samråd har Länsstyrelsens kulturmiljöenhet avvaktat samrådet.

Länsstyrelsens bedömning

Förutsatt att planhandlingarna kompletteras och redogör för markens lämplighet för sitt ändamål gällande markföroreningar enligt ovan så att det visas att platsen är lämplig för den förändring som föreslås har inte länsstyrelsen några synpunkter utifrån 11 kap. 10 - 11 §§ PBL.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

1. Val av provpunkter och analysparametrar grundas på den information som framkommit i den historiska inventeringen beträffande verksamheter som genom åren bedrivits på Vintriegården. Planbeskrivningen har kompletterats med information om vilka parametrar som har analyserats inom markmiljöutredningen, se kapitel 3. Konsekvenser, rubrik markföroreningar.
2. Fastighetsägaren meddelar att det växthus som länsstyrelsen nämner enbart har använts för hushållet, inga bekämpningsmedel har använts. Informationen återges i planbeskrivningen, se kapitel 3. Konsekvenser, rubrik markföroreningar.
3. Fastighetsägaren anger att inga byggnader har uppförts eller omfogats under den tidsperiod som länsstyrelsen nämner, vilket innebär att inga ytterligare utredningar bedöms vara nödvändiga avseende PCB nära byggnader. Miljöförvaltningen har ingen misstanke om förekomst av PCB. I miljöförvaltningens PCB-register är fastigheten friklassad från PCB.
4. Planbeskrivningen har kompletterats enligt länsstyrelsens kommentar, se kapitel 4. Genomförande, rubrik mark.

5. *Planbeskrivningen har kompletterats med information om att nämnda områden omfattas av biotopskyddet och att ingrepp som kan påverka dessa kräver dispens vilket ska ansökas om hos Länsstyrelsen. De träd som anses vara av särskilt ekologiskt värde skyddas med planbestämmelse om att dessa inte får fällas (n1). Biotopskyddet i kombination med att marken inte får bebyggas vid de biotoper som finns inom planområdet bedöms vara ett fullgott skydd för biotoperna. Att planlägga något som NATUR innebär inte per automatik att biotopen får ett extra skydd och det anses därför inte finnas skäl för att planlägga NATUR.*

Kommunala lantmäterimyndigheten Malmö stad, diarienummer SBN-2017-768-60:

Plankarta

Bestämmelser om största fastighetsstorlek kan kompletteras med bestämmelse om minsta fastighetsstorlek om man i högre grad önskar låsa fast karaktären i kommande bebyggelse. Bestämmelsernas nuvarande utformning tillåter per definition alla fastighetsstorlekar under 1400 respektive 900 kvadratmeter så länge det även är möjligt att bebygga fastigheterna med ett hus. (1)

Plankarta/planbeskrivning

Om det är möjligt, så bör markreservat g2 för dagvattenanläggning preciseras i plankartan så att dess utbredning framgår. Det är även önskvärt att den fastighetsrättsliga genomförandebeskrivningen anger vilka fastigheter/vilka delar av detaljplanen som kommer att behöva ha del i en sådan gemensamhetsanläggning. I annat fall kan det bli svårt att genomföra bestämmelsen i en kommande anläggningsförrättning, då en båtadsprövning av nyttan med anläggningen ska göras för de fastigheter som ska delta i gemensamhetsanläggningen. (2)

Planbeskrivning

Det bör specificeras i den fastighetsrättsliga genomförandebeskrivningen att området som avses att användas för odling (L) möjliggör att en fastighet för odling kan/ska bildas som en följd av detaljplanen. (3)

Det bör anges i avsnittet konsekvenser för fastigheter att detaljplanen möjliggör fastighetsbildning av samtliga användningstyper och därmed kan dessa avskiljas från Vintrie 20:63 i likhet med formuleringen om allmän platsmark. (4)

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

1. *Bestämmelse om minsta fastighetsstorlek bedöms inte vara nödvändig då en småskalig, varierad, karaktär är eftersträvanvärd i området.*
2. *Det bedöms inte vara möjligt att ytterligare precisera området för g2 i det här skedet, mer än den egenskapsyta som bestämmelsen är kopplad till. Det kan preciseras i kommande skeden när dagvattenhanteringen och de nya bostäderna projekteras.*
3. *Planbeskrivningen har kompletterats enligt kommentar.*
4. *Planbeskrivningen har kompletterats enligt kommentar.*

Kommunala och regionala organ

Tekniska nämnden, diarienummer SBN-2017-768-53:

Dagvatten och skyfall

Det måste utredas och visas att dagvatten- och skyfallshanteringen klaras och att det ej sker försämringar utanför planområdet. En höjdsättningsutredning kan behöva genomföras för att säkerställa detta. (1)

Planområdet

Det bör övervägas att utöka planområdet och att även inkludera den bebyggda delen i sydväst som i förslaget inte ingår i planen. Detta för att få en bättre helhetsbild om till exempel vattenfrågorna, men även för att undvika vita fläckar av icke-planlagd mark. (2)

Övrigt

Kartan på sidan 1 visar en felaktig plangräns i söder. (3)

Under rubriken 2.2 där planbestämmelserna beskrivs bör även användningen GATA beskrivas för att skapa tydlighet. (4)

Samtliga a-bestämmelser saknas i plankartan och finns heller inte beskrivna i planbeskrivningen. (5)

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

1. En dagvatten- och skyfallsutredning har tagits fram. Planhandlingarna har kompletterats med information som visar att planförslaget inte leder till försämringar utanför planområdet.
2. Stadsbyggnadskontoret anser inte att det är aktuellt att utöka planområdet i det här skedet.
3. Kartan har reviderats.
4. Planbeskrivningen har kompletterats, se kapitel 2. Planförslag, rubrik trafik.
5. Planhandlingarna har kompletterats enligt kommentar, se kapitel 2. Planförslag, rubrik administrativa bestämmelser.

Miljönämnden, diarienummer SBN-2017-768-57:

Miljönämndens ställningstagande

Miljönämnden tillstyrker förslaget till detaljplan.

Miljönämnden har dock följande synpunkter som bör beaktas i det fortsatta arbetet med planförslaget:

- Då fastigheterna är utpekade som jordbruksmark i översiktsplanen ser miljönämnden gärna ett resonemang i planförslaget om huruvida exploateringen bör ses som ett väsentligt samhällsintresse i enlighet med 3 kap. 4 § miljöbalken. (1)
- Markföroreningsärendet är avslutat och inga ytterligare utredningar bedöms i detta läge behövas inom ramen för detaljplanarbetet. Kompletterande provtagningar kan dock krävas i samband med framtida masshantering.

Ärendet

Stadsbyggnadsnämnden har översänt förslag till detaljplan för fastigheten Vintrie 20:63 samt Vintrie 20:1 på samrådsremiss.

Ärendet togs upp på startblocket 2019-09-03 och miljöförvaltningen hade då följande synpunkter i korthet:

- Fastigheterna är utpekade som jordbruksmark i översiktsplanen.
- Säkra biotopskyddade strukturer i form av alléer.
- Hästverksamheten behöver söka tillstånd enligt 4 § Malmös lokala miljöföreskrifter i samband med detaljplaneläggning.
- Kommunalt vatten och avlopp bör anordnas.
- Området ligger inom lågriskområde för radon.
- Behov av översiktlig markmiljöundersökning.

Överlag har de synpunkter miljöförvaltningen lämnade i startblocket beaktats i planförslaget.

Miljönämndens yttrande

Miljönämnden vill framföra synpunkter inom följande områden.

Tillstånd enligt lokala miljöföreskrifter för Malmö

I samband med startblocket meddelade miljöförvaltningen att hästverksamheten behövde söka tillstånd enligt de lokala miljöföreskrifterna. Den aktuella paragrafen har sedan dess utgått och ingen tillståndsansökan behövs således.

Markföroreningar

Miljöförvaltningen har haft ett ärende på aktuella fastigheter avseende förorenad mark med diarienummer MN-2020-3165. Ärendet är avslutat och föroreningssituationen anses tillräckligt utredd för att utgöra underlag för en bedömning om marken går att göra lämplig för planerat ändamål. Kompletterande provtagning kan dock bli aktuellt i samband med masshantering.

Miljönämnden önskar ett tillägg i planbeskrivningen enligt följande:

Om det upptäcks en förorening på fastigheten som inte är känd sedan tidigare ska miljöförvaltningen underrättas. Senast 6 veckor innan en avhjälpandeåtgärd vidtas ska den anmälas skriftligen. Skyldigheterna framgår av 10 kap. 11–13 §§ miljöbalken samt 28 § förordning 1998:899 om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd. (2)

Exploatering av jordbruksmark

I miljöbalkens 3 kap. 4 § framgår att jord- och skogsbruk är av nationell betydelse.

Brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Enligt utfallet i ett flertal domar i Skåne har gles exploatering på jordbruksmark inte ansetts nå upp till ”väsentligt samhällsintresse”. I planförslaget saknas ett resonemang om huruvida aktuell exploatering bör ses som ett väsentligt samhällsintresse. Detta bör framgå då marken är utpekad som jordbruksmark i översiktsplanen.

Enligt 12 kap. 9 § miljöbalken får jordbruksmark tas ur produktion först efter anmälan till länsstyrelsen, om inte åtgärden är av ringa betydelse för jordbruket på brukningsenheten eller för natur- och kulturmiljön. Eftersom detaljplanen syftar till att bevara kulturmiljön bör länsstyrelsen rådfrågas om huruvida behov av anmälan föreligger. I översiktsplanen beskrivs området som kulturhistoriskt särskilt värdefull miljö. (3)

Omvandling av skogs- eller jordbruksmark till exploaterat område omfattas normalt av 12 kap. 6§ miljöbalken och ska således föranledas av samråd med länsstyrelsen.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

1. Planbeskrivningen har kompletterats med information om jordbruksmarken och de tidigare beslut som planförslaget utgår ifrån vilket är den fördjupade översiktsplanen för södra Hyllie. Se kapitel 3. Konsekvenser, rubrik jordbruksmark.
2. Planbeskrivningen har kompletterats enligt kommentar, se kapitel 3. Konsekvenser, rubrik markföroreningar.
3. Planbeskrivningen har kompletterats med information enligt kommentaren, se kapitel 3. Konsekvenser, rubrik jordbruksmark.

Fritidsnämnden, diarienummer SBN-2017-768-47:

Fritidsnämnden har inga synpunkter att lämna på detaljplanen.

Servicenämnden, diarienummer SBN-2017-768-65:

Servicenämnden ställer sig positiv till detaljplanens syfte och har inga invändningar mot förslaget.

Kulturnämnden - Malmö Muséer, diarienummer SBN-2017-768-64:

Stadsbyggnadskontoret har överlämnat förslag till detaljplan för fastigheten Vintrie 20:63 i Vintrie i Malmö (Dp 5665) för kulturnämndens synpunkter.

Attraktiva, trygga och socialt hållbara boendemiljöer skapas genom att blanda bostäder och arbetsplatser, kommersiella verksamheter, kultur och offentlig service. För att uppnå detta i en allt tätare stad behöver kulturen ges plats i stadsplaneringen, i så tidiga skeden som möjligt. Offentlig utsmyckning, platsens historiska dimensioner, möjligheter till såväl utövande som mottagande av kultur m.m. behöver diskuteras och ges utrymme samt göra skillnad i det som staden planerar.

I Malmö stads översiktsplan beskrivs kulturen som kittet som håller samman samhällen. Under kapitlet ”Kultur och delaktighet”, beskrivs vikten av att planera miljöer som stödjer människors möten och interaktion. Strategierna till kapitlet belyser vikten av att implementera kulturen och ska vara vägledande för stadens planeringsprocesser.

Kulturstrategin är ett kommunövergripande strategidokument vilket med fördel bör användas och hänvisas till i det fortsatta planarbetet.

Kulturförvaltningen bedömer att förslaget till detaljplan för Vintrie 20:63 i stort sett behandlar planområdets kulturmiljövärden på ett bra sätt. Befintlig bebyggelse ges ett skydd vad gäller dess kulturmiljövärden och arkitektoniska värden och planerad ny bebyggelse placeras och utformas på ett sätt som medför liten påverkan på områdets kulturmiljö. Dock har kulturförvaltningen några kommentarer.

Planbestämmelsen C möjliggör för en rad olika användningsområden för den befintliga gårdsbebyggelsen. Flera av dessa användningsområden är inte möjliga att förena med den befintliga gårdsbebyggelsens kulturhistoriska värden, vilket också lyfts fram i planbeskrivningen. I planbeskrivningen nämns dock att det kan vara möjligt att använda en del av gårdsmiljön för ett mindre gårdshotell, vandrarhem, Bed & Breakfast eller liknande, vilket kulturförvaltningen ställer sig tveksamt till. Den typen av användning kan komma att kräva stora ombyggnader, vilket riskerar att få stora konsekvenser för byggnadernas och miljöns kulturhistoriska värden. Vilken påverkan en förändrad användning får på den befintliga bebyggelsens kulturhistoriska värden kommer behöva undersökas närmre i bygglovsskedet. (1)

På s. 17 bör det angående arkeologin anges att ingrepp i fornlämning kräver Länsstyrelsens tillstånd. (2)

På s. 33 bör det likaledes anges att fasta fornlämningar har ett lagligt skydd och att Länsstyrelsens tillstånd krävs för att göra ingrepp i fornlämning. Här bör också klargöras att före enskiftet låg all bebyggelse som fanns i Vintrie by inom den historiska bytomten. (3)

På s. 37, under Fördjupad ÖP för södra Hyllie, anges att den medeltida bytomten i södra Hyllie kan utvecklas. Avses här Vintries historiska bytomt eller Hyllies? Detta bör förtydligas för att motverka risk för feltolkningar. (4)

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

1. *Plankartan innehåller varsambetsbestämmelser för nästan all befintlig bebyggelse, dess värden beskrivs utförligt i planbeskrivningen. Detta bedöms kunna fungera som ett gott stöd i kommande bygglovsprocesser.*
2. *Planbeskrivningen har kompletterats enligt kommentar.*
3. *Planbeskrivningen har kompletterats enligt kommentar.*
4. *Det är Vintries historiska bytomt som avses, vilket har förtydligats i planbeskrivningen.*

Förskolenämnden, diarienummer SBN-2017-768-62:

Sammanfattning

Förskolenämnden ställer sig positiv till föreliggande förslag till detaljplan. Nämnden har inga synpunkter på planförslaget i sig, men vill påtala det stora behov av förskoleplatser som råder i området.

Yttrande

Föreliggande förslag till detaljplan syftar att bevara befintlig kulturmiljö samt att möjliggöra byggnation av cirka tio nya bostäder. Förskolenämnden ställer sig positiv till planförslaget och har inga synpunkter på planförslaget i sig, men vill påtala det stora behov av förskoleplatser som råder i området.

Byggnation av de nya bostäderna inom föreliggande planområde väntas inte få en betydande påverkan på det samlade behovet av förskoleplatser i området. Det råder dock redan idag en viss platsbrist i Vintrie, och i närliggande Hyllievång råder en betydande platsbrist som enligt nuvarande prognoser väntas bestå under den kommande tioårsperioden. Det underskott av förskoleplatser som råder i området innebär att många familjer inte kan erbjudas förskoleplats i sitt närområde och att avstånd mellan hem och förskola är långt. Planering för nya förskolor med goda planmässiga förutsättningar i området är därmed väsentlig och behöver prioriteras.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Det pågår en dialog mellan stadsbyggnadskontoret och förskoleförvaltningen angående planering av nya förskolor.

VA Syd - avfall, diarienummer SBN-2017-768-44:

Standardlösningen när det gäller avfallshantering för villor och radhus är två fyrfackskärl på 370 liter vardera, med full sortering på varje tomt. Det är viktigt att det avsätts tillräcklig plats för fyrfackskärlen vid den fortsatta planeringen av ny bebyggelse. För mer information om fyrfackskärl, avseende mått med mera, se VA SYDs hemsida.

Angöring för tömningsfordon kommer enligt planhandlingarna att ske i det omkringliggande gatunätet. Det är viktigt att angöring och hämtning kan ske på ett trafiksäkert sätt. Backrörelser ska undvikas.

Malmö stads kommunfullmäktige antog i december 2020 en ny renhållningsordning (Lokala föreskrifter för avfallshantering samt Kretsloppsplan). Planbeskrivningen föreslås kompletteras med texten *Avfallshanteringen ska lösas i enlighet med Renhållningsordning 2021–2030 för Malmö stad.*

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Detaljplanen har en lång livslängd och därför undviks hänvisning till enskilda dokument som uppdateras regelbundet. En text har dock lagts till om att anfallshanteringen ska lösas i enlighet med gällande renhållningsordning, se kapitel 2. Planförslag, rubrik avfallshantering.

VA Syd – vatten och avlopp, diarienummer SBN-2017-768-48:

De frågeställningar som finns gällande dricks-, spill- och dagvattenförsörjning har nämnts i planbeskrivningen. Planområdet kommer inte ingå i verksamhetsområde för dricks-, spill- och dagvatten och det kommer finnas möjlighet för anslutning av dricks- och spillvatten nordväst om fastigheten. Det kommer även finnas möjlighet att ansluta söderut i Vintrievägen när dessa ledningar byggs ut. VA SYD bekräftar också att avloppspumpstationer sannolikt behöver anordnas för att kunna ansluta till det kommunala spillvattennätet.

Plankartan borde även nämna att en gemensamhetsanläggning för dricksvatten och spillvatten ska upprättas.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Plankartan har kompletterats med markreservat avsett för gemensamhetsanläggning för dricksvatten och spillvatten.

Räddningstjänsten Syd, diarienummer SBN-2017-768-43:

Räddningstjänsten Syd har tagit del av insända handlingar och har inget att erinra. Om uppställningsplatser förläggs på allmän platsmark bör utformningen stämmas av med fastighets- och gatukontoret för att säkerställa att åtkomlighet kan garanteras över tid.

Tillgänglighetsrådgivaren, Malmö stad, diarienummer SBN-2017-768-38:

Tillgänglighetsrådgivaren ser positivt på att angöring ska säkerställas genom höjning av mark. De gynnar både tillgängligheten och användbarheten, gestaltningen samt möjligheten att leda skyfallsvattnet från de nya tomterna till det obebyggda området i söder.

Övriga remissinstanser

Skanova (Telia Company) AB, diarienummer SBN-2017-768-39:

Skanova har inget att erinra mot detaljplanen. Skanovas teleanläggningar/rättigheter berörs inte/påverkas inte av rubricerat planförslag.

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

E.ON (Energidistribution, Gasol, Biofor), diarienummer SBN-2017-768-49:

Inom området har E.ON markförlagd låg- och mellanspänningskabel. Strax utanför planområdets nordvästra del finns en stolpstation, se bifogad karta.

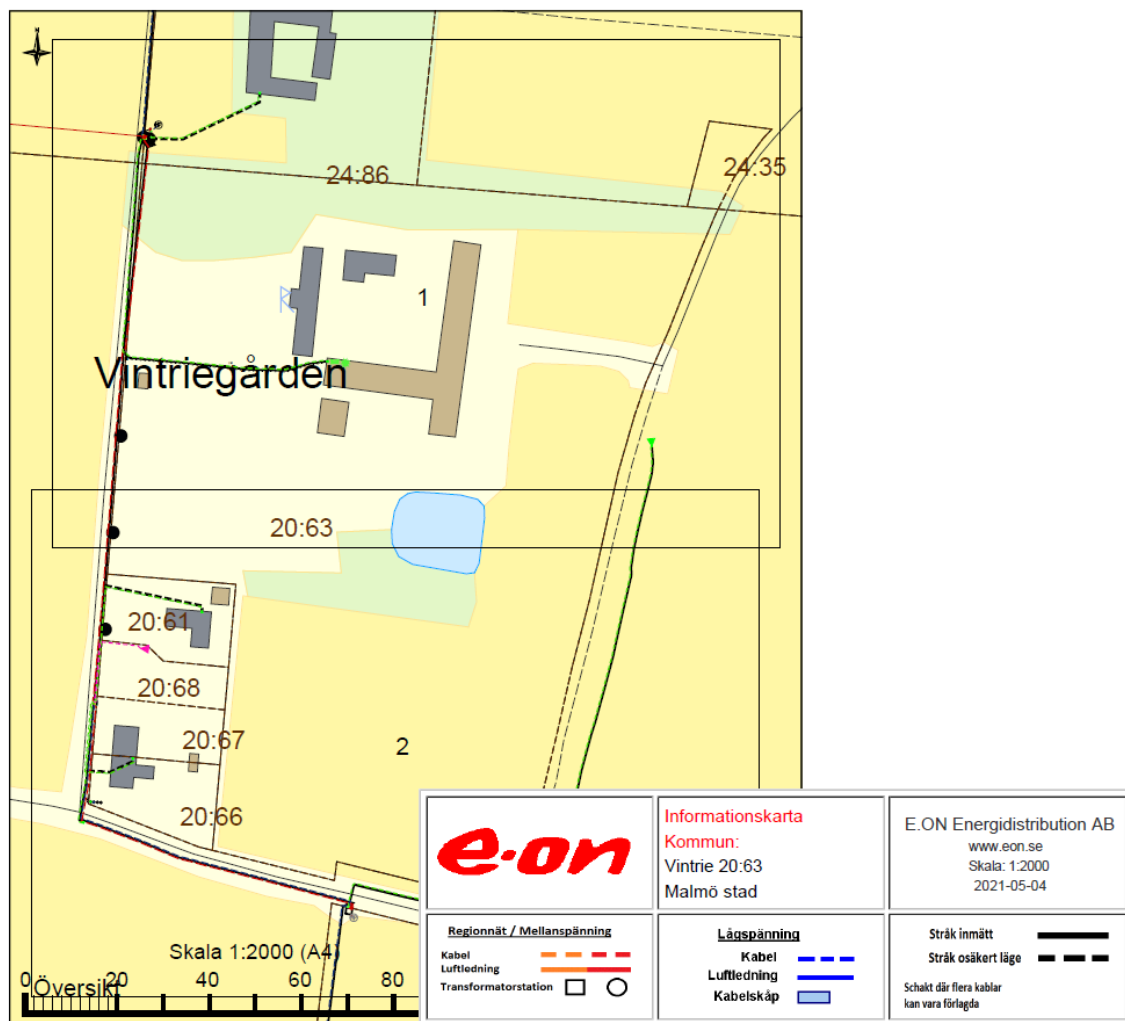
Kablarnas exakta lägen måste säkerställas innan markarbete påbörjas. Kabelvisning beställs kostnadsfritt i fält via vår kundsupport 0771-22 24 24, se även vår hemsida: www.eon.se/privat/kundservice/skydda-ledningar-och-djur/grava-nara-ledning.html

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

För att den markförlagda mellanspänningskabeln i planens nordvästra del som hamnar inom kvartersmark ska vara förenlig med detaljplanen yrkar E.ON på att det i plankartan sätts ut ett 4 meter brett u-område med markkabeln i mitten. Den restriktion i markanvändningen som egenskapsbestämmelsen medför bör redovisas i planbestämmelserna. E.ON föreslår följande formulering i planbestämmelserna vid beteckningen u: ”Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar. Inom området får inte bedrivas verksamhet eller vidtas åtgärd som kan hindra eller försvåra bibehållandet av elektriska starkströmsanläggningar”. (1)

Gällande stolpstationen så hamnar den utanför planen. Dock är den placerad så pass nära planområdet att föreskrifter för denna måste se till att följas. Enligt Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter måste en starkströmsanläggning vara utförd enligt god elsäkerhetsteknisk praxis, vilket bland annat innebär att den ska vara utförd enligt svensk standard. Av svensk standard SS-EN 61936-1 samt tillhörande Handbok SEK 438, utgåva 2, framgår att minsta tillåtna avstånd mellan stolpstation och brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag är 15 meter. SS-EN 61936-1 föreskriver också att nätstationer ska placeras så att de rimligtvis inte skadas av vägfordon, samt att tillräckligt utrymme för normal drift och underhåll ska säkerställas.

Eventuella kostnader i samband med planens genomförande så som flyttningar eller ändringar av våra befintliga anläggningar bekostas av exploitören, vilket bör framgå av genomförandebeskrivningen. (2)



Stadsbyggnadskontorets kommentar:

1. *Vid kontakt med E.ON efter att yttrande lämnats in framgick att ledningen inte faller inom planområdet. Något u-område i detaljplanen behövs därför inte.*
2. *Informationen framgår i planbeskrivningen, se kapitel 4. Genomförande.*

Weum Gas AB, diarienummer SBN-2017-768-41:

Weum Gas AB har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende. Weum Gas har inga ledningar eller anläggningar i det aktuella planområdet och har därmed inget att erinra i rubricerat detaljplan.

E.ON Energilösningar AB (Värme), diarienummer SBN-2017-768-37:

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

Postnord, diarienummer SBN-2017-768-46:

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.

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.

Naturskyddsföreningen Malmö, diarienummer SBN-2017-768-54:

Naturskyddsföreningen i Malmö, NFM, har tagit del av DP 5665 Vintrie 20:63 men saknar en tydlig motivering till varför marken ska bebyggas med bostäder. Arealen av mark är av ringa betydelse för att lösa Malmö stads problem med bostäder, däremot riskerar en sådan exploatering att inskränka en plats vars ekologiska och kulturhistoriska värden skapar goda förutsättningar att utveckla fastigheten till en skyddad grön allmänning. Även om fastigheten kommer förtätas i en mycket låg grad, bidrar den ändå till att grönområden görs om till privat bostadsmark, en generell process i och med stadens mål om förtätning, där möjligheterna att utveckla stadens gröna kvaliteter minskar.

Utveckling och bevarande av grönområden är viktigt inom den framtida förtätningen av Bunkeflo, Hyllie och Vintrie. Redan nu besitter fastigheten flera värden som är kvalitativa för sådana ytor. Till skillnad från Hyllie park som ska anläggas norr om fastigheten, så erbjuder detta område en befintlig grön miljö som Naturskyddsföreningen gärna ser

vidareutvecklas med exempelvis ängsmark, eller som förslaget självt föreslår, dagvattenhantering. Denna fastighet har på så vis goda möjligheter att unika värden koppla an till de nya grönområden som planeras i de närliggande områdena.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Planförslaget innebär att befintlig användning och vegetation inom fastigheten bevaras. Planområdet är inte ett grönområde som är tillgängligt för rekreation idag. Nya bostäder föreslås i liten skala i enlighet med Fördjupad översiktsplan för södra Hyllie (antagen av kommunfullmäktige den 25 april 2019).

Sakägare enligt fastighetsförteckning

Ägare till fastigheten Vintrie 20:66, diarienummer SBN-2017-768-52:

Som grannar till Vintrie 20:63, boende på Vintrie 20:66, har vi blivit ombudda att förhålla oss till detaljplanen 5665. Härmed skickar vi våra synpunkter:

Grundläggande sett förhåller vi oss mycket positiva till byggnationen som är planerad i detaljplanen.

Vi är bekymrade för om Vintrievägens bana ändras i och med de planerade småhusen längs denna väg således att den breddas/flyttas något i nordlig riktning och att vi om detta sker får bilarnas framlyktor rakt in i vår trädgård och då även matrum där vi spenderar mycket tid.

(1)

Vi är omedelbart inte intresserade i att ingå i en gemensamhetsanläggning som ersätter existerande servitut för vatten och spillvattenledningar längs Vintriegårdsvägen. (2)

Vi önskar ytterligare information om vilka ekonomiska konsekvenser punkt 2 innebär för oss. (3)

Vi önskar en snabbare etablering av gång- och cykelstig längs hela Vintrievägen, från det att existerande cykelstig tar slut strax väster om Erlandsros ända fram till att Vintrievägen korsas av Tygelsjöstigen. Det finns ett skrikande behov av denna gång- och cykelstig då bilar idag kör alldeles för snabbt på Vintrievägen för att kunna anses säkert för pedestranter och cyklister att färdas här samtidigt. I denna etablering önskar vi att fortsättningen på den existerande cykelstigen läggs på Vintrievägens norra sida. Detta är kopplat till punkt 2 - och har att göra med att vi inte vill ha en breddad bilväg rakt in mot vår tomt. (4)

Vi står till rådighet att ytterligare utveckla våra synpunkter

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

- 1. Breddningen av Vintrievägen är planerad sedan detaljplanen för Erlandsros gård (DP5270). Syftet är att det ska vara möjligt att förse Vintrievägen med gångbana. Den bit gata som planläggs inom ramen för den här detaljplanen är nödvändig för att det ska vara möjligt att bredda vägen och förse den med gång- och cykelbana. Stadsbyggnadskontoret bedömer inte att fastigheten Vintrie 20:66 kommer att störas av ljus från bilar.*
- 2. Gemensambetsanläggningar är det verktyg som finns att tillgå när flera fastigheter ska samverka kring en gemensam nytta, såsom gemensamma vatten- och spillvattenledningar eller andra nyttigheter, till exempel vägar. Det går inte att åstadkomma med servitut. Gemensambetsanläggningar regleras i anläggningslagen (1973:1149).*
- 3. Vi hänvisar till Lantmäteriet för mer information om eventuella ekonomiska konsekvenser.*
- 4. Vintrievägens utformning regleras inte inom den här detaljplanen, Fastighets- och gatukontoret är ansvariga för utformningen av kommunens gator. För mer information och önskemål om Vintrievägens utformning och tidplan ber vi er vända er till fastighets- och gatukontoret.*

Planområdet har dock utökats och en större del av Vintrievägen ingår nu i planläggningen, med syfte att möjliggöra utbyggnad av gång och cykel längs med en längre del av Vintrievägen.

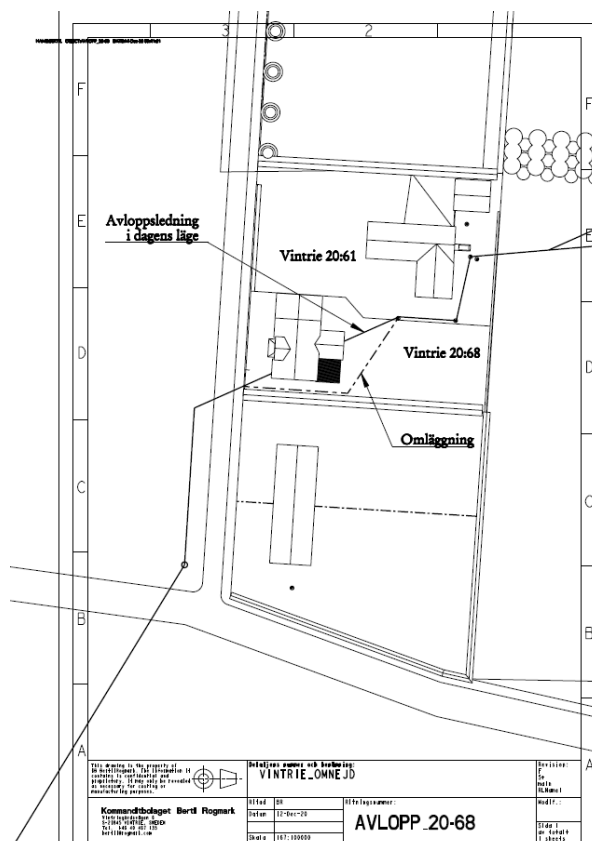
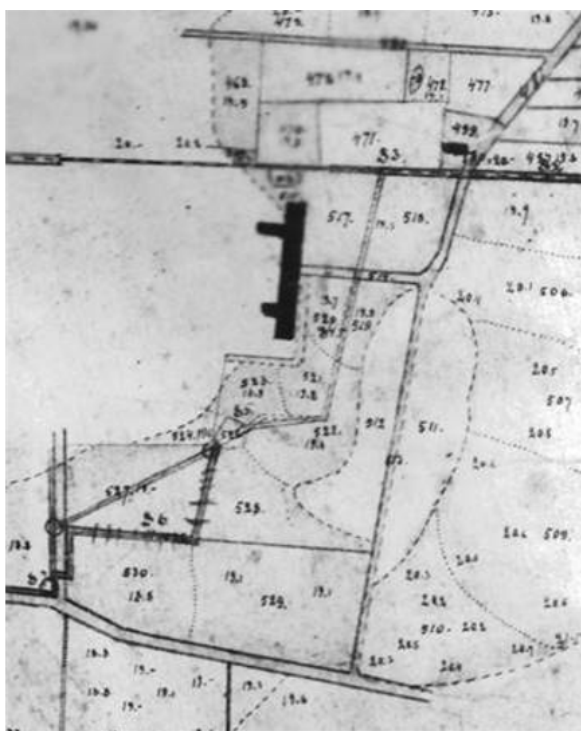
Ägare till fastigheten Vintrie 20:68, diarienummer SBN-2017-768-55:

Vi har synpunkter kring beskrivningen av dräneringsledningen. Den går inte alls som den är dragen i era kartor och projektören känner väl till detta eftersom det var han som informerade oss att den gick över vår tomt och vi var tvungna att lägga om den. (1)

Den viker av efter Kräftdammen och går via 20:61 och 20:68 och har inte blivit rensad sedan den har anlagts, dvs den är inte i närheten av att klara av de flöden som är beskrivna i detaljplanen. Ska det anläggas en damm i det båtudsområdet som ni beskriver bör den säkras så att den inte drabbar fastigheterna nedströms vid eventuella översvämningar och anläggas med lågväxande träd eller växter för att minska den risken.

Det bör även undersökas hur närliggande färskvattenbrunnar kommer att påverkas av en sådan hantering av regnvattnet som är föreslaget i planen. (2)

Se bifogade kartor för verklig dragning av dräneringsledningen.



Stadsbyggnadskontorets kommentar:

1. Planbeskrivningen har reviderats enligt kommentar, se kapitel 5. Planeringsföresättningar, rubrik teknisk försörjning.
2. Sedan samrådet har en dagvatten- och skyfallsutredning tagits fram som visar att befintliga brunnar inte kommer påverkas med föreslagen hantering. Se planbeskrivningen kapitel 3. Konsekvenser, rubrik vattenkvalitet och skyfall, för mer information om hantering av dagvatten- och skyfall.

Kapitel 3 - Sammanfattning av ändringar efter samrådet

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

Plankarta

- I sydöst har användningsområdet för bostäder utökats med 487 m². Norrut har gränsen utökats som längst 12 meter och västerut 5 meter. Det är meningen att husen längs med Sopevägen ska angöras från Sopevägen med enskilda infarter. Detta kan inte säkerställas inom ramen för detaljplanen då en dispens från biotopskyddet eventuellt behövs för en sådan lösning. En alternativ lösning är att en gemensam infart anordnas från Vintrievägen, den skulle i så fall behöva vara cirka 5 meter bred. För att två tomter ska få plats väster om denna har kvartersmarken för bostäder utökats 5 meter västerut längs med Vintrievägen. Utökningen norrut sker med anledning av att utbredningen av bostäder i sydöst har omprövats och stadsbyggnadskontoret finner en sådan utökning lämplig. Jämförelse har gjorts med kulturmiljöutredningen som pekat ut viktiga siktlinjer från omgivande vägar mot Vintriegården, dessa påverkas inte av ett utökat användningsområde för bostäder.
- Bestämmelse om minsta avstånd mellan huvudbyggnader har införts.
- Bestämmelse om takvinkel och sadeltak har preciserats och gäller nu enbart huvudbyggnad, men inte tillbyggnad av uterum och växthus. Detta beror på att det inte anses nödvändigt att styra att komplementbyggnader ska utföras med specifik takvinkel eller sadeltak.
- Bestämmelse om att fasad- och takmaterial samt färgsättning ska göras med hänsyn till områdets karaktär har förtydligats.
- Bestämmelse om att takkupor och frontespiser enbart får uppföras i begränsad omfattning har införts.
- Bestämmelse om att stödmurar inte får anordnas har utökats och gäller nu även på prickmarken på kvartersmarken för bostäder i sydöst.
- Bestämmelser om markens höjdsättning har införts på tre områden i enlighet med det förslag som presenterades i dagvatten- och skyfallsutredningen.
- Ett markreservat för gemensamhetsanläggning för dricks- och spillvatten har införts.
- Plangränsen har justerats och följer nu den uppdaterade fastighetsgränsen längs med Sopevägen.
- Planområdet har utökats, en större del av Vintrievägen planläggs nu som GATA, med syfte att möjliggöra utbyggnad av gång och cykel förbi planområdet.

Planbeskrivning

- En dagvatten- och skyfallsutredning har tagits fram. Avsnitt där dagvatten- och skyfallshantering beskrivs har reviderats.
- Text om nya planbestämmelser har tillkommit.
- Text om arkeologi och fornlämningar har kompletterats.
- Text om jordbruksmark har kompletterats.

- Text om markmiljö har kompletterats.
- Text om avfall har kompletterats.
- Text om biotopskydd har kompletterats.
- Text om konsekvenser för fastigheter har kompletterats.
- Text och bild om befintlig dräneringsledning har reviderats.
- Text om fastighetsrättslig genomförandebeskrivning har kompletterats.
- Redaktionella ändringar så som rättningar av stavfel, förtydliganden och omflyttningar av stycken har gjorts.

Stadsbyggnadskontoret

Carina Tenngart Ivarsson
Enhetschef

Felicia Wilén
Planhandläggare