



## GRANSKNINGSHANDLING

# SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för fastigheterna Landskamreraren 5 och del av Landskamreraren 6 i Örtagården i Malmö

---

### Innehållsförteckning

<b>Kapitel 1 - Inledning .....</b>	<b>2</b>
Hur samrådet bedrivits .....	2
<b>Kapitel 2 - Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstaganden .....</b>	<b>3</b>
Myndigheter.....	3
Kommunala och regionala organ .....	5
Övriga remissinstanser.....	10
<b>Kapitel 3 - Sammanfattning av ändringar efter samrådet.....</b>	<b>15</b>

## **Kapitel 1 - Inledning**

### **Hur samrådet bedrivits**

Stadsbyggnadsnämnden tog beslut om samråd den 25 november 2021.

Samrådstiden var 9 december 2021- 17 februari 2022. Planförslaget skickades för samråd till remissinstanser och sakägare. Planförslaget var tillgängligt för kännedom på [www.malmo.se](http://www.malmo.se) samt i stadshusets foajé.

Samrådsmöte om planförslaget hölls den 31 januari 2022. Mötet utlystes genom följebrev och postutskick till hyresgästföreningen och de närmast boende i området. På mötet deltog 1 person.

## Kapitel 2 - Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstaganden

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

### Myndigheter

**Länsstyrelsen**, diarienummer SBN-2018-1113-62:

#### *Länsstyrelsens formella synpunkter*

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

#### *Hälsa och säkerhet – risker - verksamheter*

Planområdet ligger ca 400 meter från Stadex AB som är en Sevesoklassad verksamhet. Länsstyrelsen efterlyser därför ett resonemang utifrån eventuella riskaspekter för den föreslagna skolverksamheten så att det av planhandlingarna framgår att den föreslagna markanvändningen är lämplig. **(1)**

#### *Hälsa och säkerhet – buller*

Enligt planbeskrivningen så kan Naturvårdsverkets riktvärden för ny skolgård uppnås förutsatt att skolbyggnaden uppförs likt planerat och kompletteras med bullerskydd i friytans sydvästra och sydöstra del. En 1,8 meter hög och 18 meter lång bullerskärm väster om skolbyggnaden, och en 1,5 meter hög och 31 meter lång bullerskärm öster om föreslås.

Länsstyrelsen menar att om bullerskyddet är en förutsättning för detaljplanen så behöver det finnas planbestämmelser som möjliggör att ett sådant uppförs. **(2)**

#### *Hälsa och säkerhet – markföroreningar*

Enligt planhandlingarna ska provtagning av mark och grundvatten genomföras inför granskning av planförslaget. Länsstyrelsen förutsätter att detta görs i det fortsatta arbetet, då det är en del av bedömningen av markens lämplighet, och att förekomsten av eventuella föroreningar hanteras i detaljplanen. Om marken visar sig vara förorenad ska kommunen bedöma om någon efterbehandlingsåtgärd kan säkerställa att marken blir lämplig för det föreslagna ändamålet. Markens lämplighet kan säkerställas antingen genom att avhjälpandeåtgärder genomförs innan planen antas eller genom villkorat bygglov enligt 4 kap. 14 § PBL. **(3)**

#### *Risk för översvämning*

Planhandlingarna anger att, för att inte försämra situationen för omgivande fastigheter, bör lågpunkter anordnas inom kvartersmarken och markens hårdgörningsgrad minimeras. Detta avses studeras vidare inför granskningen av planförslaget. Länsstyrelsen förutsätter att detta görs inför kommande skede och att eventuella nödvändiga planbestämmelser säkerställs i plankartan.

I sammanhanget påminner Länsstyrelsen om möjligheten att införa planbestämmelse som anger andelen mark som får hårdgöras samt bestämmelse om utökad marklovs plikt enligt 9 kap. 12 § punkt 3 PBL. Detta för att kommunen ska kunna följa upp andelen hårdgjord yta. **(4)**

### *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 biotopskydd*

Enligt planhandlingarna krävs dispens från biotopskyddet då planförslaget förutsätter att skyddade trädrader fälls. Länsstyrelsen vill informera om att det formellt sett inte finns något hinder mot att anta en detaljplan som berör biotopskyddade miljöer. Kommunen bör dock vara uppmärksam på att de delar i detaljplanen som berör intrång i biotopskyddade miljöer inte kan genomföras om Länsstyrelsen inte beviljat dispens. **(5)**

### *Länsstyrelsens bedömning*

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

#### *Stadsbyggnadskontorets kommentar:*

- 1. Kommentar till synpunkt 1 Hälsa och säkerhet – risker – verksamheter:  
Planhandlingarna har kompletterats med ett resonemang om planförslagets lämplighet i relation till riskaspekter kopplade till Stadex och Kontinentalbanan.*
- 2. Kommentar till synpunkt 2 Hälsa och säkerhet – buller:  
Det är möjligt att uppföra nödvändigt bullerskydd i enlighet med förslagets planbestämmelse om att mark inte får förses med byggnad (prick-markerad mark). Dock innebär bullerskyddets höjd att det är bygglövspliktigt.*
- 3. Kommentar till synpunkt 3 Hälsa och säkerhet – markföroreningar:  
Planbeskrivningen har kompletterats gällande markmiljö.*
- 4. Kommentar till synpunkt 4 Risk för översvämning:  
Planhandlingarna har kompletterats gällande dagvatten och skyfall. Planbestämmelse om markens genomsläpplighet samt krav om nedsänkt yta har införts.*
- 5. Kommentar till synpunkt 5 Information om biotopskydd:  
Enligt beslut 2022-08-23 har Länsstyrelsen beviljat dispens för avverkning av de 23 alléträden med villkor. Detaljplanen bedöms därmed vara genomförbar utifrån biotopskyddet under dispensens genomförandetid, d.v.s. fem år efter att beslutet vunnit laga kraft.*

### **Kommunala lantmäterimyndigheten Malmö stad**, diarienummer SBN-2018-1113-49:

Lägg till under Konsekvenser fastigheter att servitutet ligger inom Landskamreraren 6 för in och utfart till parkering PRH.

Lantmäterimyndigheten har i övrigt inget att erinra mot planförslaget.

#### *Stadsbyggnadskontorets kommentar:*

*Planhandlingarna har justerats i enlighet med yttrande.*

## Kommunala och regionala organ

**Tekniska nämnden**, diarienummer SBN-2018-1113-58:

### *Dagvatten och skyfall*

Planbeskrivningen bör kompletteras med ytterligare information om vad som framkommit i den dagvatten- och skyfallsutredning som genomförts. Gärna med några bilder/kartor för att underlätta läsbarheten.

I planbeskrivningen beskrivs det att det, för att inte försämra situationen för omgivande fastigheter avseende skyfall, bör anordnas lågpunkter inom kvartersmarken och markens hårdgörningsgrad minimeras. Detta bör även följas upp med lämpliga planbestämmelser i plankartan. **(1)**

### *Trafik och angöring*

Möjligheten till angöring på Hårds väg bör uttryckas i form av en potentiell möjlighet och inte antyda reserverad yta för angöring. Rekommendationen är att använda ”bör” eller ”kan ske” i beskrivningen om angöring från Hårds väg, istället för ”är angöringsgata” eller ”sker”.

Texten till illustrationen på sida 10 behöver omformuleras, ”Illustration som visar PRH, cykelparkering samt potentiella angöringspunkter i förhållande till möjliga placeringar för miljö-rum, kök och befintligt miljöhus.”, för att inte kunna misstolkas som garanti om särskild trafikreglering på platsen.

I och med att leveranserna tillåts angöra längs Hårds väg, kommer det ställa krav på dem att använda vändzonen i slutet av denna väg för att undvika backrörelser vid förskolan eller på sträckan. **(2)**

### *Brand*

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. **(3)**

#### *Stadsbyggnadskontorets kommentar:*

- 1. Kommentar till synpunkt 1 Dagvatten och skyfall:  
Planhandlingarna har kompletterats gällande dagvatten och skyfall. Planbestämmelse om markens genomsläpplighet samt krav om nedsänkt yta har införts.*
- 2. Kommentar till synpunkt 2 Trafik och angöring:  
Planhandlingarna har justerats i enlighet med tekniska nämndens önskemål.  
Stadsbyggnadskontoret vill dock poängtera att angöring i Hårds väg är en förutsättning för att kunna genomföra detaljplanen med hänsyn till skoltomtens begränsade yta.*
- 3. Kommentar till synpunkt 3 Brand:  
Planhandlingarna har förtydligats gällande behov av utrymning med höjdfordon och att allmän plats är tillgänglig för släckfordon.*

**Miljönämnden**, diarienummer SBN-2018-1113-60:

Miljönämnden vill framföra synpunkter inom följande områden.

#### *Markföroreningar*

Eventuella föroreningar i mark är inte utredda i förhållande till föreslagen markanvändning. Planerad markanvändning avser förskola och föroreningshalter bör därför understiga Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning (KM). Planbeskrivningen anger att en provtagning av mark och grundvatten ska göras inför granskning av planförslaget, varför miljönämnden avvaktar med synpunkter till granskningsskedet. **(1)**

#### *Omgivningsbuller*

Trafikbullerutredningen som har genomförts av WSP är väl genomarbetad och av god kvalitet. Miljönämnden anser att de åtgärder som föreslås i utredningen bör följas, och att planbeskrivningen bör kompletteras med utredningens notering om att i den slutliga utformningen av skärmarna lägga vikt vid att utforma grindarna till förskolegården på ett sådant sätt att skärmen kan bibehålla sin bullerdämpande funktion. Detta för att minimera risken i genomförandet att bullerskärmens funktion minskas och bullerriktvärden överskrids på skolgården. Grindarnas bullerdämpande funktion kan även komma att påverka möjligheten att sänka den västra skärmen från 1,8 meter till 1,5 meter.

En skärm på 1,5 meter kommer inte att dämpa buller från tung trafik (lastbilar och bussar) i någon större utsträckning då ljudkällan befinner sig över skärmen. **(2)**

#### *Dagvatten och skyfall*

Dagvatten- och skyfallsutredningen av AFRY (2021-06) är väl genomarbetad och av mycket god kvalitet. De åtgärder som föreslås i utredningen bör följas. Miljönämnden anser att plats och användning av mark för detta ändamål bör anges i plankarta och planbestämmelser samt att djupet för dessa regleras med höjdsättning. Det är av vikt att rekommendationerna följs om att geotekniska och geohydrologiska undersökningar behöver utföras innan anläggandet av dagvatten- och skyfallsanläggningarna.

Vegetationsbeklädnad på byggnader är ett ytterligare alternativ till tidig fördröjning av nederbördsvatten vid källan för att minska mängden förorenat dagvatten som behöver fördröjas och avledas. Miljönämnden anser att detta kan framgå av planbeskrivningen. Vidare kan permeabla ytor skapas även när de är hårdgjorda eller delvis hårdgjorda, vilket ytterligare skulle kunna förbättra hanteringen av dagvatten och skyfall. **(3)**

#### *Vattenkvalitet*

På sidan 16 i planbeskrivningen under rubriken Vattenkvalitet anges att det ska iakttas att miljö kvalitetsnormerna (MKN) för vatten inte överskrids enligt Miljöbalkens 5 kap. 3 §. Men, som också framgår av planbeskrivningen, överskrids MKN vatten i Risebergabäcken och målet är att god ekologisk status ska uppnås 2027. En alternativ skrivning skulle därför kunna vara att detaljplanen ska visa att dess genomförande inte försämrar vattenstatusen i Sege å och att den inte äventyrar att MKN för vatten kan uppnås. **(4)**

#### *Grönstruktur*

Miljönämnden anser att planbeskrivningen bör ange en grönytefaktor på 0,6 i enlighet med Riktlinjer för grönytefaktor (2014-12-11).

Trots att ett antal träd skyddas i förslaget till detaljplan så innebär genomförandet fällning av 29 träd, vilket inte är i linje med översiktsplanens ambitioner. Miljönämnden anser därför att flytt av träd bör undersökas som alternativ till fällning för vitala träd som bedöms

klara en flytt. Om flytt ej kan genomföras bör fällda träd kompenseras genom nyplantering inom planområdet eller i dess närhet. **(5)**

*Stadsbyggnadskontorets kommentar:*

- *Kommentar till synpunkt 1 Markföreningar:  
Planbeskrivningen har kompletterats gällande markmiljö.*
- *Kommentar till synpunkt 2 Omgivningsbuller:  
Utformning av bullerskydd samt placering av grindar är inte en fråga som regleras i denna detaljplan utan hanteras i bygglousskedet.*
- *Kommentar till synpunkt 3 Dagvatten och skyfall:  
Planhandlingarna har kompletterats gällande dagvatten och skyfall. Planbestämmelse om markens genomsläpplighet samt krav om nedsänkt yta har införts.*

*Framtagen dagvatten- och skyfallsutredning är gjord för ett större område utifrån planarbete för Bennet 2 med aktuellt planområde för Landskamreraren 5 m.fl. inkluderat. Utredningen konstaterar främst att dagvattennätet har problem längre norrut i Törnrosen och ger förslag på två nya magasin i Cronmans väg och under Örtagårdstorget. Dessa åtgärder ligger därmed utanför aktuell detaljplans rådighet och är snarare en möjlig framtida förbättring.*

- *Kommentar till synpunkt 4 Vattenkvalitet:  
Planhandlingarna har kompletterats med föreslagen skrivning gällande MKN.*
- *Kommentar till synpunkt 5 Grönstruktur:  
Stadsbyggnadskontoret tillämpar inte grönytefaktor för skolor. Planförslaget bedöms ge goda förutsättningar för att till skapa och bevara grönska p.g.a. friytans storlek, att utvalda träd skyddas samt krav om markens genomsläpplighet. Vid byggloussgranskning tillämpas lekvärdesfaktor, ett analysverktyg som bl.a. premierar vegetation och topografi vid utformning av friytan.*

*Enligt plan- och bygglagen kan detaljplan inte ställa krav på ny- eller återplantering. Nyplantering har bedömts vara en mer kostnadseffektiv och framtidssäker kompensationsåtgärd vilken sker inom ramen för dispens för biotopskydd. Många av de träd som behöver fällas för att genomföra detaljplanen har fastställts ha ett lägre bevarandevärde p.g.a. generellt låg vitalitet, varför de inte har bedömts vara värda att flytta till en ny plats.*

#### **Förskolenämnden, diarienummer SBN-2018-1113-63:**

Förskolenämnden är positiv till den föreslagna detaljplanen. Behovet av förskolan och syftet med att till skapa platser i Rosengård är väl dokumenterat i planbeskrivningen. Såväl stadsfastigheter som förskoleförvaltningen har varit mer delaktiga i arbetet med detaljplanen än de planeringsprocesser som vanligen följs. Arbetet med Landskamreraren 5 har varit ett pilotprojekt inom ramen för den nya lokalanskaffningsprocessen där stadsfastigheter fått finansiering för att medverka i detaljplaneprocessen. Förskolenämnden ser enbart positiva effekter av detta arbetssätt.

Inför granskning av detaljplan ska åtgärder för att hantera dagvatten och skyfall studeras. Lågpunkter inom förskolans utemiljö föreslås för att fördröja vattenavrinningen. I detta utredningsarbete önskar förskolenämnden att förskoleverksamheter där olika typer av lösningar för att fördröja vatten tillfrågas om vilka konsekvenser detta får för barnen och för möjligheten att använda utemiljön.

Lågpunkter innebär att vattenansamlingar skapas. Om detta innebär risker för barnen och om förskoleverksamheten behöver förhålla sig till detta är något staden behöver få bättre

kunskap om. Barn i förskoleålder är överrepresenterade i drunkningsstatistiken för gruppen barn. Barn under tre år kan inte förväntas ha en reflex att lyfta på huvudet när näsa och mun hamnar under vatten. Barn drunknar också tyst och det kan gå fort. Ett litet barn nära vatten ska alltid ha en vuxen med gripavstånd i närheten. Om detta informerar myndigheten för samhällsskydd- och beredskap. Hur anpassningar i den fysiska miljön för att hantera regnvatten påverkar förskoleverksamheten är en fråga som behöver utredas, generellt och i detta specifika fall.

*Stadsbyggnadskontorets kommentar:*

*Med största respekt för drunkningsrisk i relation till förskoleverksamhetens ansvar behöver planförslaget säkra markens lämplighet samt begränsa konsekvenser för omgivande fastigheter vid ett skyfall. Skyfall beräknas statistiskt sett förekomma vart 100år. Med rätt utformning kommer det därmed stå vatten i föreslagen nedsänkning mycket sällan och enbart vid extrema väder, när det troligtvis inte bedrivs verksamhet utombus. Vattnet bör sjunka undan så fort det finns utrymme i ledningsnätet. Placering och utformning av nedsänkningen kan utföras på olika sätt.*

*Planhandlingarna har kompletterats gällande dagvatten och skyfall samt med resonemang kring konsekvenser gällande skyfall. Planbestämmelse om markens genomsläpplighet samt krav om nedsänkt yta har införts. Representant från förskoleförvaltningen har varit delaktig i framtagande av granskningsförslaget.*

*Stadsbyggnadskontoret menar att granskningsförslaget har tagit hänsyn till den risk som planbestämmelse om nedsänkning i relation till förskoleändamål innebär och gör bedömningen att det är acceptabelt att verksamheten inte nyttjar gården vid extrema väder, i syfte att begränsa påverkan och eventuell skada för närliggande fastigheter.*

#### **VA Syd - avfall**, diarienummer SBN-2018-1113-59:

VA SYD har haft en bra dialog med stadsbyggnadskontoret under framtagandet av samrådsförslaget, och avfallshanteringen är väl beskriven. Det är bra att behovet av en översyn av avfallshanteringen för hela storkvarteret påpekas.

Texten under rubriken 2.5 Teknisk försörjning Avfallshantering, föreslås kompletteras med meningen Avfallshanteringen ska lösas i enlighet med Renhållningsordning 2021-2030 för Burlövs kommun och Malmö stad.

För övrigt har VA SYD Avfall inte några synpunkter på förslaget till detaljplan.

*Stadsbyggnadskontorets kommentar:*

*Planbeskrivningen har kompletterats enligt önskemål.*

#### **VA Syd – vatten och avlopp**, diarienummer SBN-2018-1113-56:

VA SYD har tagit del av samrådshandlingen och har följande att erinra.

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://platsforvatt-net.vasyd.se/> finns det många goda exempel. Kontakt kan även tas med VA SYD:s projektgrupp ”Plats för vattnet”.



Det är positivt att planen inte medför ökade byggrätter jämfört med idag. Däremot så sker en faktisk hårdgörning av ytan till ett redan ansträngt dagvattenledningsnät. En planbestämmelse om hårdgjordhetsgrad borde läggas in i plankartan så att detta också efterlevs.

VA SYD har utrett hela Amiralstaden och har identifierat de delar som är särskilt kritiska och som behöver åtgärdas i samband med den större exploatering som ska ske i området. Fördröjningskravet på 1,5 l/s, ha gäller för Risebergabäcken som redan är hårt belastad.

*Stadsbyggnadskontorets kommentar:*

*Planhandlingarna har kompletterats gällande dagvatten och skyfall. Planbestämmelse om markens genomsläpplighet samt krav om nedsänkt yta har införts i syfte att begränsa påverkan för ledningsnätet och omgivningen vid ett skyfall.*

### **Räddningstjänsten Syd**, diarienummer SBN-2018-1113-48:

Räddningstjänsten Syd har tagit del av insända handlingar och har följande synpunkter:

Riskhänsyn: Inget att erinra.

Brandvattenförsörjning: Befintliga brandposter finns i området.

Insattid: Området ligger inom 10 minuters insattid.

Räddningstjänstens tillgänglighet: Räddningstjänsten Syd gör bedömningen att det finns förutsättningar för god tillgänglighet.

### **Kommunekologen, Malmö stad**, diarienummer SBN-2018-1113-55:

Eftersom det aktuella planområdet innehåller biotopskyddade träd har kommunekolog deltagit under framtagandet av samrådsförslaget. Kommunekolog delar detaljplanens bedömning att den biotopskyddade allén med klotlönnar, samt några andra träd, kan tas ned till fördel för uppförandet av en skolbyggnad.

Planområdets mest skyddsvärda träd skyddas genom planbestämmelse och för dem gäller marklov för trädfällning. Utöver detta innebär planförslaget att stora delar av befintligt trädbestånd kan bevaras, både skyddade och icke-skyddade träd, vilket är positivt.

Innan fällning av träd sker är det viktigt att undersöka trädet för att se om det finns bohålor etc. i det. Det är ett brott mot artskyddsförordningen att skada livsmiljöer för en art som är upptagen i förordningen. Om det misstänks att det bor fladdermöss eller fåglar exempelvis i trädet så kan det behövas en dispens från artskyddsförordningen.

Fällning av träd får inte ske under fåglarnas häckningssäsong eller fladdermösssäsong på grund av risken att förstöra livsmiljöerna för dessa artgrupper. Denna period sträcker sig ungefär från mars till september.

*Stadsbyggnadskontorets kommentar:*

*Planbeskrivningen har kompletterats med information om artskyddsförordningen i relation till fällning av träd.*

**Tillgänglighetsrådgivaren, Malmö stad**, diarienummer SBN-2018-1113-40:

I planförslaget anges att det finns ett befintligt miljöhus för de boende som idag inte uppfyller kravet om max 50 m gångavstånd mellan bostadsentré och miljöhus. Föreslagen förskola innebär ett ökat gångavstånd för vissa bostäder då man behöver gå runt förskolegården för att nå miljöhuset.

Ur tillgänglighetssynpunkt håller Malmö stads tillgänglighetsrådgivare med om att avfallshanteringen behöver ses över i framtiden för att uppnå en mer tillgänglig avfallshantering.

*Stadsbyggnadskontorets kommentar:*

*Stadsbyggnadskontoret instämmer och poängterar att det är upp till fastighetsägaren för Landskamreraren 6 att förbättra avfallshanteringen för sin fastighet.*

## Övriga remissinstanser

**Postnord**, diarienummer SBN-2018-1113-54:

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 brevbarare. 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.*

**Segeåns Vattendragsförbund och Vattenråd**, diarienummer SBN-2018-1113-64:

Det är positivt att 14 träd i området skyddas i planförslaget så de kan bevaras under byggtiden. I samband med exploateringen kommer dock 29 träd med bevarandevärde att fällas.

Dagvatten från området sägs i planen att ska ledas i kommunala dagvattenledningar till Risebergabäcken och vidare till Segeå. I planförslaget framkommer inte att man avser tillse att dagvattnet renas innan det släpps till ledningar. Segeåns Vattendragsförbund och Vattenråd vill påpeka att allt dagvatten är att betrakta som förorenat avloppsvatten och ska renas innan det når recipient Risebergabäcken/Segeå.

För att det ska vara möjligt att nå en god status i alla vattendrag i vårt avrinningsområde så krävs att föroreningsnivåer i dagvatten ligger så nära naturliga bakgrundhalter som möjligt. MKN för Segeå är god ekologisk status och god kemisk status till 2027.

Ett sätt att rena dagvatten från området skulle kunna vara att anlägga svackdiken och översilningsytor. Många större träd i området är positivt för såväl beskuggning men också för upptag av dagvatten. Så genom ganska enkla åtgärder skulle man kunna uppnå en bättre rening än att direktkoppla dagvatten till kommunala dagvattenledningar. Byggnationen innebär en större andel hårdgjorda ytor i området, mer än 650 kvm kommer att hårdgöras dels om tak på byggnad, dels som angöringsplatser 1mn. De 29 träd som fälls gör också att dagvattenmängden i området ökar. Gröna vegetationsbevuxna tak är ett sätt att omhänderta dagvatten som är positivt och som det finns möjligheter att använda i området och det skulle kunna kompensera en del av det ökade mängderna dagvatten som förväntas i området. Det kanske även är möjligt att kompensera för en del av de 29 träd som fälls i samband med byggnationen.

Skyfall innebär uppskattningsvis ca 60 kubikmeter ytterligare vatten i området jämfört med idag. Mer vegetation i området och minimering av hårdgjorda ytor gör att mängderna dagvatten som kommer från området i samband med skyfall minskar.

*Stadsbyggnadskontorets kommentar:*

*Planhandlingarna har kompletterats gällande dagvatten och skyfall. Planbestämmelse om markens genomsläpplighet samt krav om nedsänkt yta har införts.*

*Enligt plan- och bygglagen kan en detaljplan inte ställa krav på ny- eller återplantering. Nyplantering har bedömts vara en mer kostnadseffektiv och framtidssäker kompensationsåtgärd vilken sker inom ramen för dispens för biotopskydd. Många av de träd som behöver fällas för att genomföra detaljplanen har fastställts ha ett lägre bevarandevärde p.g.a. generellt låg vitalitet, varför de inte har bedömts vara värda att flytta till en ny plats.*

**Naturskyddsföreningen**, diarienummer SBN-2018-1113-66:

Yttrande över samråd Landskamreraren 5 (Dp 5750)

Stadsplaneringsgruppen inom Naturskyddsförening Malmö, NFM, har tagit del av förslagen och vill lämna några synpunkter.

*Sammanfattning*

Naturskyddsföreningen i Malmö, NFM, tycker att Dp 5750 innebär en positiv utveckling för Örtagården och Rosengård. Detaljplanen och planbeskrivningen motiverar behovet av en förskola väl, och redogör hur förändringarna av Örtagårdens grönstruktur kommer att innebära kompensationsåtgärder. Vi vill belysa några positiva delar från Dp 5750:

- Ökat skydd för vissa träd inom planområdet.
- Bra med en planerad framtida översikt över avfallshanteringen i området.
- Förskolans placering i kvarteret - lättillgängligt med fot, cykel och kollektivtrafik.
- Förskolegården ger en sammanhängande och tillräcklig friyta för barnen.
- Befintlig terräng/kupering används. Att kullen bevaras och gestaltas in på den nya förskolegården är ett fint karaktärsdrag att bevara.
- Vi vill dock uppmärksamma betydelsen av kvalitativ grönnska i Örtagården. För att säkerställa att planbeskrivningen tillgodoser bevarandet och främjandet av Örtagårdens grönytor, samt allmänhetens tillgång till den, bifogar vi ett antal förbättringsförslag:
  - Förtydligande kompensationsåtgärder, både gällande estetiska och ekologiska värden.

- Att betrakta betydelsen av Örtagårdens grönytor ur ett större och längre perspektiv.
- Att förtydliga de boendes tillgång till attraktiva och allmänna grönytor.

Yttrandet stödjer sig mot dokument som Malmös Miljöprogram, Malmös naturvårdsplan samt Malmös Trädplan. **(1)**

#### *Skäl för vårt ställningstagande*

##### *Förtydligade kompensationsåtgärder*

Som det omnämns i trädplanen (2005) har Malmö aktivt under 1900-talet planerat in grönstruktur för att skapa rumslighet i staden. NFM efterfrågar därför en mer utförlig beskrivning om hur planförslaget faktiskt värnar och främjar platsens gröna karaktär. Nedan föreslås ett antal åtgärder som bör tas i beaktande vid korrigeringar i programmet:

- Motivera åtgärderna av de estetiska kvalitéer som försvinner när delar av klotlönnallén fällt. Även om allén inte anses ha god vitalitet har den ett påtagligt kulturvärde för gaturummet på Hårds väg. NFM föreslår att planförslaget kan avsätta en del av förgården till gaturummets karaktärgivande vegetation.
- Då klotlönnarnas vitalitet troligen påverkats av rotskador, behöver dessa träd kompenseras i enlighet med Malmös trädplan (2005). Vid plantering av nya träd, bör utrymmet för planteringsbäddar påtalas i ett tidigt stadie.
- Redovisa och motivera de kompensationsåtgärder som förläggs utanför planområdet genom att förklara vilka värden den tilltänkta trädplanteringen längs Ligusterstigen kommer att ersätta. **(2)**

##### *Biologisk mångfald och grönytor*

En översiktskarta i Malmös Naturvårdsplan visar att arealen för naturmark är mindre innanför innersta ringvägen i förhållande till områdena utanför. Samtidigt menar Naturvårdsplanen att andelen naturmark i Malmö ska bli större genom nyskapande, bevarande och kompenserande åtgärder (2012). NFM menar därför att gröna åtgärder behöver vara mer än kompenserande - de bör även vidareutveckla Malmös biologiska mångfald. Vi menar att planprogrammet saknar åtgärder som utvecklar och stärker Örtagårdens naturvärden, och föreslår därmed några punkter som gärna får läggas till:

- Redovisa hur Örtagårdens naturvärden förhåller sig till Rosengårds grönstruktur. Exempelvis menar Naturvårdsplanen (2012) att Rosengårds biologiska mångfald påverkas negativt av för intensiv skötsel. NFM menar att delar av Örtagårdens gräsmattor kan omvandlas till äng för att gynna den större skalans naturvärden.
- Genom att låta detaljplanen optimera förskolegården som en kvalitativ grönyta kan området i större skala förbättras gällande andel hårdgjorda ytor.
- Förtydliga hur de befintliga träden som får vara kvar gynnar den biologiska mångfalden.
- NFM uppmanar strategier för hur förskolegårdens verksamhet kan präglas av en naturpedagogik som i sin tur främjar gårdens naturvärden.
- Tillägg av sedumtak på byggnader för att förbättra biologisk mångfalden och dagvattenhantering. NFM uppmanar att ta inspiration från Augustenborgs gröna tak.

- I plankartan saknas lågpunkter som kan hantera dagvatten. Detta föreslås i planbeskrivningen och bör därför skrivas in i plankartan för att bli bindande. Utöver lågpunkter på gården förordar NFM tillägg av regnbäddar på förgården längs med Hårds väg. **(3)**

#### *Grönstruktur och goda levnadsmiljöer*

Den förutspådda befolkningsökningen i Malmö kommer att kräva framförhållning gällande tillgång på och grönytor och naturmark i framtiden (Naturvårdsplan 2012). Det är således viktigt att även de sociala behoven tillgodoses i hanterandet av Malmös gröna värden, då samspelet mellan människor och natur bidrar till ökad trivsel (Miljöprogrammet). När bostadsgårdens mark tas i anspråk bör det därför finnas i åtanke hur det kan påverka en framtida levnadsmiljö. Enligt planbeskrivningen kommer tillgången till grönyta för de boende vara fortsatt god efter tillkomsten av förskolan. NFM undrar dock om den planeringen avser tillgången till en visuell grönska snarare än det praktiska användandet av den.

Enligt planbeskrivningen används inte Örtagårdens grönyta i en större utsträckning av de boende. Vi undrar om det kan bero på att de områdets rekreativa kvalitéer ej optimerats, vilket de i så fall bör göras. Inkludering främjar användning av platsen, och därmed bevarandet av den. NFM föreslår därför några exempel på inkluderande åtgärder:

- Kompenserande aktivitetsytor som främjar sport och lek för de boende, särskilt för barn och unga.
- Att planera för "Gröna andningshål", så att de vardagliga gröna miljöerna finns att nå vid den egna bostaden.
- Att kompensera för den gröna areal som försvinner för de boende, med specificerade åtaganden som främjar de ekologiska samt rekreativa kvalitéerna.
- Utredda energiförsörjningen och möjlighet till solpaneler.
- Att på ett tidigt plan säkerställa att tillräckligt med yta bereds parkering av lådcyklar och cykelvagnar. Därtill kan ytor för att ställa lådcyklar, cykelvagnar och vagnar som kan underlätta logistik (hämtning och lämning) med hållbara transporter och av olika personer.
- Hänsyn bör tas till barns trafiksäkerhet genom att hastighetssäkrade passager såväl över bilvägen som cykelbanor. **(4)**

#### *Stadsbyggnadskontorets kommentar:*

##### *1. Kommentarer till synpunkt 1 Sammanfattning:*

*Vad gäller kompensationsåtgärder kan en detaljplan enligt plan- och bygglagen inte ställa krav på ny- eller återplantering av vegetation. Nyplantering har bedömts vara en mer kostnadseffektiv och framtidssäker kompensationsåtgärd vilken i aktuellt ärende sker inom ramen för dispens för biotopskydd. Många av de träd som behöver fjällas för att genomföra detaljplanen har fastställts ha ett lägre bevarandevärde p.g.a. generellt låg vitalitet, varför det inte har bedömts vara värda att flytta till en ny plats.*

*Utformning av planförslaget har skett utifrån en helhetsbild av området för var placering av ny förskola är både möjlig och lämplig, utifrån bl.a. markägoförhållanden, tillgänglighet och förutsättningar som buller, översvämningar m.m. Avvägningen att ta platsen i anspråk för förskola har skett utifrån staden och stadsdelens behov av förskoleplatser.*

*I planbeskrivningen finns resonemang om konsekvenser av detaljplanen gentemot tillräcklig gårdsyta på kvartersmark för boende under rubrik 3.2 Konsekvenser för miljö och hälsa - Grönstruktur. Stor kvarteret Landskamreraren bedöms generellt ha god tillgång till vistelseyta utombus.*

2. *Kommentar till synpunkt 2 Förtydligade kompensationsåtgärder:*

*I planbeskrivningen under rubrik 3.2 Konsekvenser för miljö och hälsa - Stadsbild och landskapsbild redogörs för klotlönnarnas rumsliga kvaliteter samt att denna går förlorad i och med detaljplanens genomförande. Tomtens mått är begränsade. Förgårdsmarkens mått är anpassad utifrån en avvägning att klara tillräcklig friyta och storlek för förskolan.*

*Klotlönnarna kommer att kompenseras inom ramen för dispens för biotopskydd genom nyplantering av träd inom Rosengårdsfältet. Kompensationen är godkänd av Länsstyrelsen utifrån biotopskyddets syfte. Fastighets- och gatukontoret ansvarar för val av art och planteringsmetod.*

3. *Kommentar till synpunkt 3 Biologisk mångfald och grönytor*

*Skötsel av kvartersmark utanför planområdet är en fråga för fastighetsägaren och omfattas inte av aktuell detaljplan.*

*Planhandlingarna har kompletterats gällande dagvatten och skyfall. Planbestämmelse om markens genomsläpplighet samt krav om nedsänkt yta har införts. Regnbäddar på förgårdsmarken har inte bedömts vara den främsta lösningen med tanke på övriga funktioner som behöver hanteras framför byggnaden.*

*Beskrivning av befintliga träd anses tillräcklig. Planförslaget bedöms ge goda förutsättningar för att tillskapa och bevara grönska p.g.a. friytans storlek, att utvalda träd skyddas samt krav om markens genomsläpplighet. Vid bygglovsgranskning tillämpas lekvärdesfaktor, ett analysverktyg som bl.a. premierar vegetation och topografi vid utformning av friytan. Naturlika miljöer ger högre poäng i lekvärdesfaktorn.*

*Serviceförvaltningen, som avser bygga förskolan och anlägga utemiljön, har långt gångna hållbarhets- och klimatmål där val av tak- och fasadmateriell vägs mot en rad miljöaspekter.*

4. *Kommentar till synpunkt 4 Grönstruktur och goda levnadsmiljöer*

*I planbeskrivningen finns resonemang om konsekvenser av detaljplanen gentemot tillräcklig gårdsyta på kvartersmark för boende under rubrik 3.2 Konsekvenser för miljö och hälsa - Grönstruktur. Stor kvarteret Landskamreraren bedöms generellt ha god tillgång till vistelseyta utombus. Viktigt att tillägga är att förskolegården kommer vara en del av stadens samlade grönstruktur, om än på kvartersmark och primärt tillgänglig för förskoleverksamheten.*

*Anledningarna till att bollplanen inom Landskamreraren 5 inte är välutnyttjad kan bero på dess underhåll, på att få av de intilliggande flerbostadshusen har entréer direkt mot gården samt att det finns andra bollplaner inom stor kvarteret. Aktivitetsytor på planområdet är en fråga för fastighetsägaren och omfattas inte av aktuell detaljplan. Staden genom fastighets- och gatukontoret bevakar tillgång till aktivitetsytor och grönska på allmän platsmark. Det saknas verktyg för kompensation för åtgärder på kvartersmark. Exploateringsavtal kan enbart träffas för åtgärder på allmän plats där staden har rådighet.*

*Energiproduktion med solceller ingår i serviceförvaltningens uppdrag vid nybyggnation.*

*Utrymmen för cykelparkering hanteras i bygglovs-skedet och beskrivs i stadens styrdokument för parkering och mobilitet, vilka utgör underlag för detaljplanen. Frågan har beaktats i framtagandet av förslaget.*

*Åtgärder i gata i syfte att säkra trafiksäkerhet ansvarar fastighets- och gatukontoret för.*



## 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

- Justering planområdes-, användnings- och egenskapsgräns.
- Justering utbredning och formulering för prickmarkerad mark.
- Justering formulering för kryssmarkerad mark.
- Tillägg planbestämmelse om minsta genomsläpplighet
- Tillägg planbestämmelse med krav om lågpunkt för uppsamling av skyfall
- Justering planbestämmelse nockhöjd, utökad 1 meter.
- Borttag av planbestämmelse om utbredning teknikvåning, tidigare f<sub>1</sub>.
- Borttag av planbestämmelse högsta byggnadsarea, tidigare e<sub>1</sub>.
- Tillägg planbestämmelse om lägsta och högsta tillåtna takvinkel.
- Utökad lovplikt för åtgärder som försämrar markens genomsläpplighet

### Planbeskrivning

- Justering under rubrik *Planprocess*, förlängd samrådstitid.
- Justering under rubrik *1.1 Syfte*.
- Korrigering under rubrik *1.2 Sammanfattning – konsekvensers*.
- Tillägg under rubrik *2.1 Stadsbyggnadsidé och områdets disposition* angående utvecklad beskrivning om gestaltning samt justering av illustrationer.
- Tillägg och korrigering under rubrik *2.1 Stadsbyggnadsidé och områdets disposition – avvägningar*.
- Tillägg och justeringar för planbestämmelser *2.3 Planbestämmelser för kvartersmark*
- Tillägg under rubrik *2.5 Övriga delar av planförslaget – Grönska på kvartersmark* angående ytor, markens genomsläpplighet och nedsänkning av mark.
- Tillägg och justeringar under rubrik *2.5 Övriga delar av planförslaget – Bilparkering* angående lösning för korttidsparkering.
- Tillägg och justeringar under rubrik *2.5 Övriga delar av planförslaget – Angöring* angående eventuella nya dragvägar och vändning och *Avfallshantering* angående avfallsplan. Uppdaterad illustration.
- Tillägg under rubrik *3.2 Konsekvenser för miljö och hälsa - Naturmiljö* med information om artskyddsförordningen i relation till fällning av träd.
- Tillägg under rubrik *3.2 Konsekvenser för miljö och hälsa – Risker och säkerhet*.
- Korrigering under rubrik *3.2 Konsekvenser för miljö och hälsa – Luftkvalitet*, aktuella nivåer mellan 13-16 16 µg/m<sup>3</sup> för planområdet.



- Tillägg och korrigerering under rubrik *3.2 Konsekvenser för miljö och hälsa – Vattenkvalitet*.
- Tillägg under rubrik *3.2 Konsekvenser för miljö och hälsa – Dagvatten* angående markens genomsläppligt.
- Tillägg under rubrik *3.2 Konsekvenser för miljö och hälsa – Skyfall* angående volymer och skyfallsåtgärd.
- Tillägg under rubrik *3.2 Konsekvenser för miljö och hälsa – Markmiljö* angående vidare utredning för markmiljö.
- Tillägg under rubrik *3.4 Konsekvenser för fastigheter* att servitut för PRH ligger inom Landskamreraren 6.
- Justering under rubrik *4.1 Organisatoriska genomförandefrågor* angående dispens biotopskydd och tidplan.
- Tillägg och förtydligande under rubrik *4.2 Tekniska genomförandefrågor – Brand*.
- Korrigerering under rubrik *Planprocess och 5.3 Tidigare ställningstaganden – Planprogram* att planprogram är godkänt.
- Tillägg under rubrik *5.4 Underlag till planarbetet*.

Stadsbyggnadskontoret

Ann-Katrin Sandelius  
Enhetschef

Julia Johansson Wollert  
Planhandläggare