



GRANSKNINGSHANDLING

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för fastigheten Limhamn 154:229 m.fl. i Sibbarp 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	6
Övriga remissinstanser	12
Sakägare enligt fastighetsförteckning	16
Kapitel 3 – Miljöpåverkan	26
Synpunkter på bedömning av miljöpåverkan	26
Kapitel 4 - Sammanfattning av ändringar efter samrådet	28

Kapitel 1 - Inledning

Hur samrådet bedrivits

Stadsbyggnadsnämnden tog beslut om samråd den 27 oktober 2022.

Samrådstiden var 8 november – 6 december 2022. Planförslaget skickades för samråd till remissinstanser och sakägare. Planförslaget var tillgängligt för kännedom på www.malmo.se.

Samrådsmöte om planförslaget hölls digitalt den 17 november 2022. Mötet utlystes genom information på hemsidan, följebrev samt affischer uppsatta i koloniområdena. På mötet deltog cirka 25 personer.

Kapitel 2 - Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstaganden

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

Myndigheter

Länsstyrelsen, diarienummer SBN-2021-436-64:

Länsstyrelsens formella synpunkter

Riksintressen

Området berör område av riksintresse för kustzon 4 kap. Miljöbalken.

Kommunen har gjort bedömningen att planförslaget inte riskerar att påtaglig skada riksintresset. Länsstyrelsen delar den bedömningen.

Natura 2000

Planområdet ligger nära Natura 2000-området Limhamns kalkbrott.

Kommunen bedömer att genomförandet av planen inte påverkar negativt. Planförslaget innebär ingen förändring av området som ligger närmst. Länsstyrelsen delar denna bedömning.

MKN vatten

Planbeskrivningen redovisar att det pågår diskussion om det är lämpligt att ansluta koloniområden till kommunalt VA. Planbeskrivningen anger vidare att gemensamhetsanläggning för VA ska bildas. Länsstyrelsen tolkar det som att kommunen avser att spillvattenhanteingen ska vara enskild och att spillvatten antingen ska ledas till kommunalt VA via avtalslösning eller att enskilda avlopp anläggs.

Länsstyrelsen anser primärt att spillvattenhanteringen bör omfattas av kommunalt huvudmannaskap och att det bör bildas kommunalt verksamhetsområdet för spillvatten. Enligt lag om allmänna vattentjänster (2006:412), LAV är kommunen ansvarig för att ordna vatten och avlopp i ett större sammanhang om det behövs med hänsyn till människors hälsa eller miljön. Om kommunen väljer enskild hantering behöver ett sådant ställningstagande motiveras utifrån 6§ LAV.

Länsstyrelsen menar att, om hanteringen av spillvatten föreslås ske enskilt med en lokal anläggning, måste reglering ske i enlighet med 4 kap.14§ pk1 PBL och lämplig plats redovisas på plankartan. En sådan hantering kräver också en utredning som visar att avloppsutsläppet som planen ger utrymme till inte äventyrar möjligheterna att följa miljö kvalitetsnormerna för vatten. Redovisningen bör omfatta belastningar (vattenmängder, föroreningshalter) på föreslagen spillvattenanläggning i förhållande till dess kapacitet fördelat över året. Maximal belastning och kapacitet t. ex per dygn och vecka ska redovisas. Anläggningars reningseffekt behöver redovisas på motsvarande sätt. Om kommunen väljer kommunalt omhändertagande genom avtal behöver inrättandet av gemensamhetsanläggningen regleras genom anläggningslagen. **(1)**

Det är i sammanhanget angeläget att koppla planens dagvattenhantering till miljö kvalitetsnormerna. Planhandlingarna behöver förtydligas i detta avseende. **(2)**

Det är lämpligt att kommunens tillsynsavdelning för miljöfrågor deltar i planarbetet så att det tillgodoses att de försiktighetsmått som behövs är förenliga med planen.

Hälsa och säkerhet

Markföroreningar

Av planhandlingarna framgår att utredning av eventuella markföroreningar ska göras. 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)**

Länsstyrelsens rådgivning

Information om fornlämningar

Inom fastigheten har det tidigare genomförts en arkeologisk utredning 2004. Vid denna framkom bearbetat flintmaterial och rester av järavallen. Denna transgressionsbildning har vid andra tillfällen visat sig innehålla boplatmaterial från såväl senmesolitikum som neolitikum. Utredningen visade dock även att det fanns 2-3 m tjockt lager med påförda massor, tunnare i öst.

Vid anläggning av kolonistugor på plintar är det oproblematiskt och inget tillstånd behövs enligt 2 kap kulturmiljölagen. Vid anläggning av större byggnationer som innefattar rejälare grundläggning ska dock samråd hållas med kulturmiljöenheten på Länsstyrelsen. **(4)**

Länsstyrelsens bedömning

Förutsatt att planhandlingarna kompletteras gällande MKN-vatten och markföroreningar enligt ovan har inte Länsstyrelsen några synpunkter utifrån 11 kap. 10 - 11 §§ PBL.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

1. *Att planlägga marken för koloniområde är en viktig första förutsättning som måste vara på plats för att kunna bygga ut VA till koloniområdena.*

Det är inte aktuellt att anlägga en lokal VA-anläggning i området, utan området kommer att kopplas till kommunalt VA via servispunkter. Miljöförvaltningen hanterar ansökningar om enskilda anläggningar.

Västkustens koloniområde har redan idag en anslutning till både kommunalt spill- och dricksvatten till en gemensam byggnad. Kommunen förordar att även Strandåsen och BK Start ansluter sig till det kommunala VA-nätet och diskussion om detta pågår.

Fastighets- och gatukontoret kommer att bygga en gemensambetsbyggnad till det nya koloniområdet och ansöka om en servisanslutning till byggnaden för att kunna ansluta till kommunalt VA.

I några av Malmös övriga koloniområden har koloniföreningarna själva anordnat och bekostat VA-anläggningar som sedan kopplats till det kommunala VA-nätet. I några andra områden har fastighets- och gatukontoret, i egenskap av markägare, byggt ut VA-anläggning som kolonister bekostar via månatliga avgifter.

2. *Det finns ingen problematik kring omhändertagande av dagvatten i området och koloniverksambeter är inte speciellt föroreningsbelastade. Dagvatten planeras, liksom idag och liksom i andra befintliga koloniområden, att tas om hand ylligt eftersom området till stor del utgörs av genomsläppliga ytor som kan omhänderta dagvattnet. Förslag till fördröjning vid framför allt skyfall finns i parkområdet i väster. Fördröjningsytan tillsammans med planerade avloppslösningar säkerställer att planförslaget inte innebär risk för översvämning eller risk för att överskrida miljökvalitetsnormerna. Planbeskrivningen har kompletterats med information om detta.*

3. En översiktlig markundersökning har genomförts och slutsatsen är att området är lämpligt som koloniområde, både vad gäller befintliga och planerade kolonilotter.

Endast 2 av 27 analyserade prover visade halter över känslig markanvändning (KM), nämligen av kadmium och PAH-H.

Båda proven har avgränsats i djupled, och i angränsande jordlager har inga förhöjda föroreningshalter kunnat påvisas. Påvisade halter bedöms delvis vara resultat av naturlig variation i metallhalter samt mänsklig påverkan genom att aktuell yta tidvis används för parkering av bilar. Beräknade representativa halter uppfyller väl föreslagna riktvärden, och påvisade halter av kadmium och PAH-H bedöms inte utgöra någon oacceptabel miljö- eller hälsorisk, varken för pågående markanvändning eller planerad utökning av koloniverksamhet.

Låga halter klorerade bekämpningsmedel har påvisats i yttlig jord inom befintliga koloniområden. Halterna understiger med god marginal antagna riktvärden för både miljö- och hälsoskydd.

Grundvatten inom undersökningsområdet uppfyller antagna jämförvärden.

4. Information om fornlämningar har lagts till under rubrik 5.2 i planbeskrivningen.

Kommunala lantmäterimyndigheten Malmö stad, diarienummer SBN-2021-437-62:

3.4 Konsekvenser för fastigheter

Fastigheten Limhamn 155:229

”Fastigheten Bunkeflostrand 155:229 kommer...”

Ändra till Limhamn 154:229.

Även Limhamn 152:218 och 150:384 ligger inom planområdet.

5.2 Planområdet Plandata

Det kan läggas till att det finns en ledningsrätt inom planområdet, 1280K-54/1987.1 med ändamål gas.

Plankarta

Ett förslag är att området för ”GATA” förlängs västerut så att Strandåsstigen förbinds med Gamlebrovägen.

Limhamn 154:238:s och delar av Limhamn 154:229:s fastighetsgränser är bildade genom ägostyckning 1914 och är därmed sannolikt av sämre kvalitet. Eftersom planområdet följer dessa fastighetsgränser kommer troligtvis en fastighetsbestämning behöva genomföras, KLM ska utreda frågan vidare.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Tillägg i planbeskrivningen har gjorts enligt synpunkterna ovan.

Gatan och därmed planområdet har förlängts i väster enligt synpunkten. Detta innebär att den allmänna öst-västliga gatan möter Gamlebrovägen som är planlagd i Dp 5168. För information har planområdets avgränsning även stämts av i öster så att den följer plangränsen i pågående detaljplan dp 5621.

Fastighets- och gatukontoret har lämnat in en ansökan om fastighetsbestämning av gränsen mellan koloniområde och parkmark längs den norra gränsen i den västra delen av planområdet.

Kommunala och regionala organ

Tekniska nämnden, diarienummer SBN-2021-436-67:

Trafik

På sidan 9 i planbeskrivningen står det att:

”En allmän gata med trafik på gåendes villkor (gångata) föreslås genom koloniområdet i väster för att säkra att allmänheten även fortsättningsvis kan ta sig till fots och med cykel igenom området. Skyltning, i form av vägmärke för gångata, kommer att visa att man inte får köra igenom området om man inte har ett giltigt skäl. Vid behov kan nerfällbara pollare sättas upp för att hindra otillåten användning av gatan”.

Den första meningen i detta stycke är bra och beskriver på ett tydligt sätt vad intentionerna med den allmänna gatan är. Den efterföljande beskrivningen är dock för detaljerad för planskedet. Reglering och eventuell skyltning bestäms i ett senare skede. **(1)**

Plangränser och användning

GC-vägen i öster (gula pilen i bilden) bör förlängas norrut, så att den möter befintlig GC-väg i Dp 5301.

Den allmänna öst-västliga gatan som planeras i planområdets västra delar bör förlängas så att den möter Gamlebrovägen som är planlagd i Dp 5168.

Den stora ytan som föreslås som PARK bör antingen förlängas västerut, så att den möter området planlagt som PARK i Dp 5028 (grön ring i bilden), eller inte planläggas alls inom aktuell plan och i stället ligga kvar som allmän badpark i gällande plan (PL 192). I planbeskrivningen motiveras planläggningen av ytan med att befintlig bana för discgolf ska kunna vara kvar. Denna funktion bör dock vara förenlig även med gällande användning. Den lilla parkytan norr om gatan bör ej ingå i planområdet (blå pil i bilden). **(2)**



Skyfall

I planbeskrivningen framgår att en fördröjningsyta för skyfall planeras inom det stora området som föreslås planläggas som PARK. Om det är skyfallslösningen som motiverar att ytan planläggs som PARK så bör detta redovisas tydligare i planbeskrivningen. Även i plankartan kan det vara lämpligt att tydligare visa att ytan är avsedd för skyfall, exempelvis genom lämplig egenskapsbestämmelse.

På aktuell parkyta finns idag en bana för discgolf, men även en hundrastplats (vilket inte nämns i planbeskrivningen). Det bör redovisas tydligare vilka konsekvenser fördröjningsytan medför för dessa funktioner. Det är viktigt att kvaliteten på discgolfbanan och hundrastplatsen inte försämras.

Det är därför även viktigt att utreda och visa hur fördröjningsytan skall avvattnas. (3)

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

1. *Texten i planbeskrivningen har justerats. Dock kvarstår meningen att pollare vid behov kan sättas upp eftersom detta är en viktig fråga för närboende.*
2. *Gatan och därmed planområdet har förlängts i väster enligt synpunkten. Detta innebär att den allmänna öst-västliga gatan möter Gamlebrovägen som är planlagd i Dp 5168. Plangränsen ändras även i norr så att GC-vägen i öster (gul pil i bilden ovan) förlängs norrut, och möter befintlig GC-väg i Dp 5301. Ändringarna på plankartan bekräftar rådande förhållanden.*

Stadsbyggnadskontoret anser att det är lämpligt att planlägga hela fastigheten Limhamn 154:229 när en ny detaljplan nu är igång. I praktiken innebär planändringen ingen förändring av parkmarken i västra delen av planområdet, utan enbart ett bekräftande av rådande markanvändning. Meningen om discgolven har omformulerats.

3. *Det har förtydligats genom en planbestämmelse att parkytan i väster ska användas för fördröjning av skyfall. En fördröjningsyta som utformas som den i utredningen bedöms dock försämra områdets funktion som discgolfbana och hundrastplats och även vara negativt rent visuellt. Fördröjningsytan bör därför göras slackare och över ett större område än vad skyfallsutredningen visar. Någon typ av skålförmad yta/dike planeras att leda skyfall västerut, men bedöms inte behöva säkerställas på plankartan.*

Parkens nuvarande funktioner för discgolf och hundrastning har tydliggjorts i planbeskrivningen. Fastighets- och gatukontoret kommer att titta vidare på den mer exakta utformningen av fördröjningsytor i kommande projekteringskede för att säkerställa att parkens nuvarande funktioner kan finnas kvar.

Miljönämnden, diarienummer SBN-2021-436-63:

Miljönämnden tar inte ställning till förslaget i samrådsskedet utan anser att det bör förtydligas, framför allt när det gäller vatten och avlopp, markmiljö samt skyfallshantering.

Miljönämndens ställningstagande

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

- 1 En markutredning bör genomföras, som även inkluderar grundvatten.
- 2 Etableringen av skyfallsdiket och fördröjningsytan bör säkerställas i plankartan
- 3 Det bör säkerställas att lägsta nivå för ny bebyggelse är +3,2 meter över havet enligt RH2000
- 4 Det bör förtydligas hur vatten och avlopp ska hanteras för att minska risken att miljö kvalitetsnormerna för vatten inte följs

Markföroreningar

Eventuella föroreningar i mark är inte utredda i förhållande till föreslagen markanvändning.

En historisk markutredning från 2020 ligger som bilaga i planbeskrivningen. Tillsammans med en provtagningsplan för en geoteknisk markundersökning och provtagning ska den skickas till miljönämnden för bemötande. Grundvatten bör ingå i provtagningsplanen.

Miljönämnden vill uppmärksamma sökanden att handläggningstiden för bemötande är 6-8 veckor och ska ske dels över provtagningsplanen och dels över rapporten med resultat och

bedömning. Om kompletteringar krävs så innebär det ytterligare bemötanden. Detta behöver beaktas i tidsplanen för detaljplanen. **(1)**

Skyfall

En skyfallsutredning är genomförd som pekar på att området är betydligt mindre utsatt för översvämningar vid skyfall än vad kartlagret Markavrinning, maxdjup 100-årsregn (2019) indikerar. I planbeskrivningen finns en illustration från utredningen över översvämningssituationen vid dagens skyfall med befintliga förhållanden. Denna bör kompletteras med illustrationen över översvämningssituationen vid skyfall med klimatfaktor 1,3 i framtida förhållanden som finns i utredningen.

Planbeskrivningen anger att ett skyfallsdike och fördröjningsyta minskar risken för översvämningar inom planområdet. Miljönämnden anser att de bör säkerställas i plankartan. **(2)**

Vatten och avlopp

Planområdet omfattar tre befintliga koloniområden med cirka 130 kolonilotter samt plats för 55 nya kolonilotter. Kolonistugorna var avsedda att ge Malmöbor tillgång till en enkel plats för rekreation och odling, med närhet till naturen. Idag används kolonistugorna av många som fritidsboende, mer eller mindre permanent, under den tid på året som vatten är påslaget.

Länsstyrelsen har indikerat att planområdet bör ingå i verksamhetsområde för vatten, men har inte kommit med ett slutligt ställningstagande än. Så idag ingår planområdet inte i verksamhetsområde för vatten. Det innebär att kommunen inte har skyldighet att tillhandahålla tjänster för vatten och avlopp (men detta kan komma att ändras utifrån länsstyrelsens ställningstagande). Samtidigt innebär den nya användningen av stugorna att många stugägare vill ha bekvämligheter i stugan, som kök och WC/dusch. Idag finns enskilda lösningar i ett okänt antal stugor, som ”köksbrunnar” till BDT-vatten, alltså utsläpp av orenat vatten från bad, disk och tvätt. Det innebär att det finns en risk för påverkan av Öresund och Barnviken som används som badplats samt att miljö kvalitetsnormerna för vatten inte följs. Anläggning av sluten tank som avloppssystem till en eller flera WC innebär dessutom många transporter vid slamtömning vilket leder till ökad trafik och ökade utsläpp. Därför är det inte självklart att marken är lämplig för kolonistugor om inte en väl fungerande avloppslösning kan garanteras.

Det här är en utmaning som bör adresseras på olika nivåer, från detaljplan och bygglov, via arrendeavtal till tillsyn. För att få en gångbar lösning bör befintliga kolonistugor kopplas till kommunalt avlopp och det bör ytterligare förtydligas i detaljplanen att kök och WC/dusch inte ska installeras i stugorna på de nya kolonilotterna.

För de befintliga kolonilotterna bör det i avsnittet Vattenförsörjning och spillvatten under 2.6 Teknisk försörjning framgå att det är en tydlig ambition att dessa ska anslutas till kommunalt VA.

De som inte har och inte önskar installera WC kan använda egen torrtoalett (porta potti) eller gemensam toalett, men då måste det senare finnas för samtliga koloniområden.

Avsnittet Vattenkvalitet under 3 Konsekvenser bör kompletteras med en bedömning av befintliga kolonilotters påverkan på miljö kvalitetsnormer för vatten. **(3)**

Klimatanpassning

Under Planeringsförutsättningar 5.2 Planområdet, Topografi, landskap, grönstruktur anges att planområdet är cirka 4 meter över havet. Under 2.6 Skyfallshantering anges istället att

koloniområdena ligger 3-4 meter över havet. Om det senare stämmer bör detaljplanen säkerställa att lägsta nivå för ny bebyggelse är +3,2 meter över havet enligt RH2000. (4)

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

1. *En översiktlig markundersökning har genomförts och skickats till miljöförvaltningen. Slutsatsen är att området är lämpligt som koloniområde, både vad gäller befintliga och planerade kolonilotter. Endast 2 av 27 analyserade prover (enbart en provpunkt) visade halter över känslig markanvändning (KM), gällande kadmium och PAH-H.*

Båda proven har avgränsats i djupled, och i angränsande jordlager har inga förhöjda föroreningshalter kunnat påvisas. Påvisade halter bedöms delvis vara resultat av naturlig variation i metallhalter samt mänsklig påverkan genom att aktuell yta tidvis används för parkering av bilar. Beräknade representativa halter uppfyller väl föreslagna riktvärden, och påvisade halter av kadmium och PAH-H bedöms inte utgöra någon oacceptabel miljö- eller hälsorisk, varken för pågående markanvändning eller planerad utökning av koloniverksamhet.

Låga halter klorerade bekämpningsmedel har påvisats i yttlig jord inom befintliga koloniområden. Halterna understiger med god marginal antagna riktvärden för både miljö- och hälsoskydd.

Även grundvatten har provtagits inom undersökningsområdet och uppfyller antagna jämförelsevärden.

2. *Kartan som visar översvämningssituationen vid skyfall med klimatfaktor 1,3 har lagts in i planbeskrivningen.*

Det har även förtydligats genom en planbestämmelse att en parkyta i väster ska användas för fördröjning av skyfall. En fördröjningsyta som utformas som den i utredningen bedöms dock försämra områdets funktion som discgolfbana och hundrastplats och även vara negativt rent visuellt. Fördröjningsytan bör därför göras flackare och över ett större område än vad skyfallsutredningen visar. Någon typ av skålformad yta/dike planeras att leda skyfall västerut men bedöms inte behöva säkerställas på plankartan. Fastighets- och gatukontoret kommer att titta vidare på den mer exakta utformningen av fördröjningsytor i kommande projekteringskedje.

3. *Att planlägga marken för koloniområde är en viktig första förutsättning som måste vara på plats för att kunna bygga ut VA till koloniområdena. Planläggningen innebär att befintliga kolonilotter blir planerliga och att man kan ansöka om bygglov/byggnmälan för ändringar, vilket innebär bättre koll på bland annat VA-lösningar. Miljöförvaltningen hanterar ansökningar om enskilda anläggningar.*

Det är inte aktuellt att anlägga en lokal VA-anläggning i området utan området kommer att kopplas till kommunalt VA via servispunkter. Väst kustens koloniområde har redan idag en anslutning till både kommunalt spill- och dricksvatten. Kommunen förordar att även Strandåsen och BK Start ansluter sig till det kommunala VA-nätet och diskussion om detta pågår.

Fastighets- och gatukontoret kommer att bygga en gemensambetsbyggnad till det nya koloniområdet och ansöka om en servisanslutning till byggnaden för att kunna ansluta till kommunalt VA.

I några av Malmös övriga koloniområden har koloniföreningarna själva anordnat och bekostat VA-anläggningar som sedan kopplats till det kommunala VA-nätet. I några andra områden har fastighets- och gatukontoret, i egenskap av markägare, byggt ut VA-anläggning som kolonister bekostar via månatliga avgifter.

Den planerade fördröjningsytan tillsammans med planerade avloppslösningar säkerställer att planförslaget inte innebär risk för översvämning samt risk för att överskrida miljö kvalitetsnormerna.

4. Eftersom delar av planområdet ligger cirka 3-4 m över havet så har en bestämmelse förts in på plankartan om att lägsta golvnivå på byggnader/ kolonistugor ska vara minst +3,2 meter över havet (RH 2000).

Kulturnämnden, diarienummer SBN-2021-436-66:

Kulturnämnden ställer sig positiv till förslaget till ny detaljplan. I övrigt har kulturnämnden inga synpunkter.

Servicenämnden, diarienummer SBN-2021-436-68:

Servicenämnden ställer sig positiv till detaljplanens syfte men vill understryka vikten av att bibehålla goda angöringsmöjligheter till Hammarhajens förskola, omedelbart nordväst om planområdet. Samtidigt bör den trafik som genereras av det utvidgade koloniområdet regleras, för att begränsa eventuella störningar vid förskolan.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Parkering för det utökade koloniområdet löses inom koloniområdet och ska inte orsaka störningar vid förskolan. Trafik till koloniområdet kommer att passera förskolan. Dock sker trafiken till koloniområdet till stor del andra tider än när förskolan bedriver verksamhet.

Förskolenämnden, diarienummer SBN-2021-436-69:

Sammanfattning

Planförslaget syftar till att bevara befintligt koloniområde med 130 lotter och planläggning av ca 55 nya lotter samt värna om områdets natur- och kulturvärden. Förskolenämnden ställer sig positiv till förslaget.

Yttrande

I anslutning till detaljplanens nordvästra del finns Hammarhajens förskola. Förskolan bedrivs i paviljonger som har bygglov till 2029 och förskolenämnden utreder möjligheterna att därefter bygga en permanent förskola på samma plats. Detta för att minska bristen på förskoleplatser i området. Nämnden önskar därför att denna detaljplan inte påverkar planerna på att bygga en ny förskola där Hammarhajens förskola är.

Förskolenämnden anser att barnrättsperspektivet har beaktats i planförslaget.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Parkering för det utökade koloniområdet löses inom koloniområdet och bedöms inte orsaka störningar vid förskolan. Trafik till koloniområdet kommer att passera förskolan. Dock sker trafiken till koloniområdet till stor del andra tider än när förskolan bedriver verksamhet. Planförslaget bedöms sammantaget inte påverka möjligheterna att fortsätta bedriva förskola på platsen.

VA Syd - avfall, diarienummer SBN-2021-436-46:

De befintliga vägarna i områdets västra del är delvis i dåligt skick. Om avfallslösningar placeras i den här delen av området är det viktigt att framkomligheten för avfallsfordonen och kvaliteten på vägunderlaget säkerställs i den fortsatta planeringen.

Texten under rubriken 2.6 Teknisk försörjning Avfallshantering, föreslås kompletteras med texten: *Avfallshanteringen ska lösas i enlighet med gällande renhållningsordning.*

VA SYDs avfallsavdelning är gärna delaktig i den fortsatta processen vid behov.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Vägarnas skick kommer att ses över så att framkomligheten säkras för bland annat renhållningsfordon. Texten som föreslås har lagts till i planbeskrivningen.

VA Syd – vatten och avlopp, diarienummer SBN-2021-436-50:

Teknisk försörjning, sid 9

Planområdet ligger utanför verksamhetsområdet för kommunalt VA. Inom de befintliga kolonierna finns i dagsläget framdraget dricksvatten till tomtgräns, men endast ett av koloniområdena har möjlighet att avleda spillvatten. Finns det nedgrävda tankar avsedda för avloppsvatten på de andra koloniområdena? **(1)**

Om den pågående utredningen för områden utan spillvattenavledning visar att det är lämpligt att ansluta till kommunalt avlopp, förutsätter VA SYD att det bli samfälligheter för dricks- och spillvatten. Läge för anslutning lämnas till en anvisad servispunkt av VA SYD. Kontakt tas i god tid med VA SYD för att erhålla lämpligt läge. **(2)**

Markreservat för allmännyttiga ändamål, sid 12

VA-ledningar (V160PE och K400) är framdragna i Fackelrosvägen/Strandåsstigen i detaljplanområdets östra gräns. Väster om dessa ledningar finns en S800 som ligger på kvarteretsmark, inom utlagt u-område. Skyddsavstånd om 5 meter på varje sida ledningens ytterkant önskades när planen togs upp på startblocket. U-området på plankartan är otydligt och det är svårt att få en bild över hur brett området är. Eftersom ledningen är av vikt ur försörjningssynpunkt samt att den transporterar spillvatten till Klagshamns avloppsreningsverk från större område, behöver det säkerställas att u-områdets storlek medger åtkomst vid drifts- eller akutåtgärd. **(3)**

Vattenkvalitet, sid 13

Nya kolonistugor kommer enligt planbeskrivning att ha tillgång till gemensam byggnad med toalett. I stugorna kommer det förmodligen finnas både kök och badrum, hur hanteras detta avloppsvatten? Sker det genom nedgrävda tankar och finns det då möjlighet för servicefordon att komma åt tömningspunkter? **(4)**

Teknisk försörjning, sid 16

VA SYD kommer inte att lägga VA-ledningar inne på koloniområdet, utan en servispunkt kommer att lämnas i ett lämpligt läge. **(5)**

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

- 1. Ja det finns en del nergrävda tankar i koloniområdena. Miljöförvaltningen har gjort en undersökning kring detta och har ansvaret för tillsyn av anläggningarna.*
- 2. Information om detta har lagts in i planbeskrivningen.*
- 3. U-området och prickmarken har utökats till 5 meter från ledningen, där det inte redan står befintliga byggnader. Texten kring detta har uppdaterats i planbeskrivningen.*
- 4. Anslutning möjliggörs till kommunalt VA. Miljöförvaltningen har ansvar för tillsyn av befintliga och nya anläggningar.*
- 5. Informationen har förts in i planbeskrivningen.*

Räddningstjänsten Syd, diarienummer SBN-2021-436-30:

Vi har inga synpunkter.

Tillgänglighetsrådgivaren, Malmö stad, diarienummer SBN-2021-436-35:

Vi har inget att erinra mot föreslagen detaljplan inom fastigheten Limhamn 154:229.

Kommunekologen, Malmö stad, diarienummer SBN-2021-436-54:

En del av planområdet omfattas av Naturvårdsplan för Malmö (2012), område Sibbarp söder. Detta gäller en del av de områden längst i väster som är planerade som park och natur. Enligt naturvårdsplanen hyser Sibbarp söder värden som är av regional betydelse och buskagen i söder anges utgöra viktiga rastplatser för flyttande småfåglar. Det är således positivt att denna del av planområdet är planlagd som park/natur, så att de värden som finns på platsen kan bestå.

Planbeskrivningen nämner att den biologiska mångfalden kan öka genom förändrad markanvändning från gräsyta till koloniområde. I och med att kommunens ekologer bedömt att gräsytan inte är artrik är detta mycket troligt. Trots detta är det viktigt att bevara de värdefulla element som finns i området idag. Träd är generellt sett mycket värdefulla. De förser människor med ett flertal ekosystemtjänster i form av luftrening, upptag av dagvatten och skugga. De hyser också ofta ett stort antal arter och förser tex fåglar, fladdermöss och insekter med föda och boplats, i synnerhet äldre, grova träd. Även mindre träd och buskar kan dock vara viktiga tillflyktsplatser för fåglar och är tillika viktiga element i landskapet. Träd är också viktiga substrat för mossor och lavar. 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 ett träd så kan det behövas en dispens från artskyddsförordningen. Tillförordnad kommunekolog föreslår därför att man ska skydda träden i planområdet genom att införa ändrad lovplikt, så att marklov krävs för trädfällning. Denna kan kompletteras med undantag ifall trädet skulle bli sjukt och utgöra en risk för nyttjare av koloniområdena.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Principen stadsbyggnadskontoret brukar följa är att marklov för trädfällning inte läggs ut på allmän platsmark, liksom är fallet i denna plan. Fastighets- och gatukontoret har kompetens att avgöra när ett träd måste fällas. Införande av marklovplikt på ett stort antal träd är även olämpligt, eftersom det för med sig ett stort administrativt arbete.

Koloniföreningarna har även sina egna regler kring vegetation att ta hänsyn till. I Västkustens koloniområdes trivseregler står det bland annat att träd inte får vara högre än 4 m, vilket inte fungerar ihop med en regel om marklovplikt.

Övriga remissinstanser

Skanova Access AB, diarienummer SBN-2021-436-36:

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet.

Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

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

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

Kontakta <https://www.ledningskollen.se>

Kabelanvisning beställs via <https://www.ledningskollen.se>

För ledningssamordning kontakta Skanova-Remisser-malmo@teliacompany.com

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Information om ledningar har förtydligats i planbeskrivningen.

Tele 2 AB, diarienummer SBN-2021-436-34:

Tele 2 har inget att erinra.

E.ON (Energidistribution, Gasol, Biofor), diarienummer SBN-2021-436-47:

Inom området har E.ON markförlagd lågspänningskabel i osäkert läge. Längs med Kalkbrottsgatan öster om planen går markförlagd mellanspänningskabel och regionnätetskabel 130 kV i osäkert läge, se bifogad karta.

Kablarnas 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 så som staket eller plank inte utan ledningsägarens medgivande och lämnade instruktioner uppföras på närmare avstånd än 3 meter från markkabeln. Gällande avstånd mellan regionnätetskabeln och byggnad eller annan anläggning så som staket eller plank gäller 5 meter. Inte heller får utan ledningsägarens medgivande upplag anordnas eller marknivån ändras ovanför markkabeln, så att reparation och underhåll försvåras. **(1)**

E.ON och Malmö stad har fört dialog kring om en ny nätstation behövs inom planen eller inte, vilket vi i dagsläget inte behöver. E.ON föreslår dock att för att skapa en så flexibel plan som möjligt som i framtiden kan behöva mer kapacitet (elkrävande verksamhet som inte är känt inom plan idag så som fordonsladdning, solcellsproduktion etc.), så yrkar E.ON på att planområdet en generell byggrätt för nätstation, som redovisas på plankarta och i planbestämmelser. Placering och utformning av eventuell ny nätstation får sedan bestämmas när behov finns. **(2)**

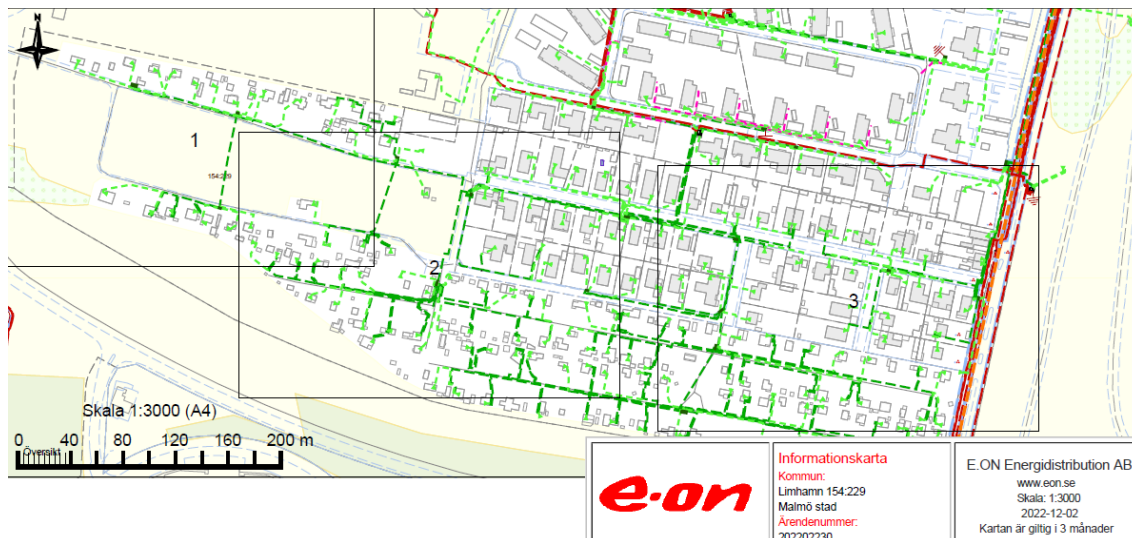
En generell byggrätt för nätstation redovisas på plankarta (E1- Transformatorstation) och i planbestämmelser. I Plankartan läggs detta till direkt efter bokstav L1 (E1).

Enligt Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter måste en starkströmsanläggning (transformatorstation) 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 transformatorstation i byggnad och brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag är 5 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.

E.ON förutsätter att man tar hänsyn till ovan synpunkter samt att våra befintliga

anläggningar kan vara kvar i sitt nuvarande läge och att exploateringen inte orsakar att E.ONs anläggningar inte uppfyller gällande starkströmsföreskrifter. (2)

Eventuella kostnader i samband med planens genomförande så som flyttningar eller ändringar av våra befintliga anläggningar bekostas av exploitören, vilket bör framgå av genomförandebeskrivningen. (3)



Stadsbyggnadskontorets kommentar:

- 1. Information har förts in i planbeskrivningen.*
- 2. Möjlighet till nätstation på kvartersmarken har lagts till på plankartan genom bestämmelse E₂-nätstation. Beskrivande text har förts in i planbeskrivningen.*
- 3. Information om ledningar har förtydligats i planbeskrivningen.*

Nordion Energi AB, diarienummer SBN-2021-436-38:

Nordion Energi, där Weum Gas AB och Swedegas AB ingår, har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende.

Inom planområdet innehar Nordion Energi en distributionsledning för energigas, se karta nedan. Då vår distributionsledning är förlagd i det område som är utlagt som GATA i plankartan, som inte får bebyggas, har vi ingen erinran på plankartan.

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

För ledningsvisning hänvisar vi till www.ledningskollen.se, som redovisar med kartunderlag och dxf-fil. Det är viktigt att samråd sker med Nordion Energis områdeshandläggare redan i tidigt projekteringskede, speciellt om arbete sker i närheten av gasledningen. Nordion Energi har gärna en dialog med exploitören om försörjning med gas inom planområdet.



Grön sträckning = distributionsledning för energigas

Rosa sträckning = avkopplad distributionsledning utanför planområde

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Information om ledningar har förtydligats under rubrik 4:2 och 4.3 i planbeskrivningen.

E.ON (Energiinfrastruktur AB), diarienummer SBN-2021-436-31:

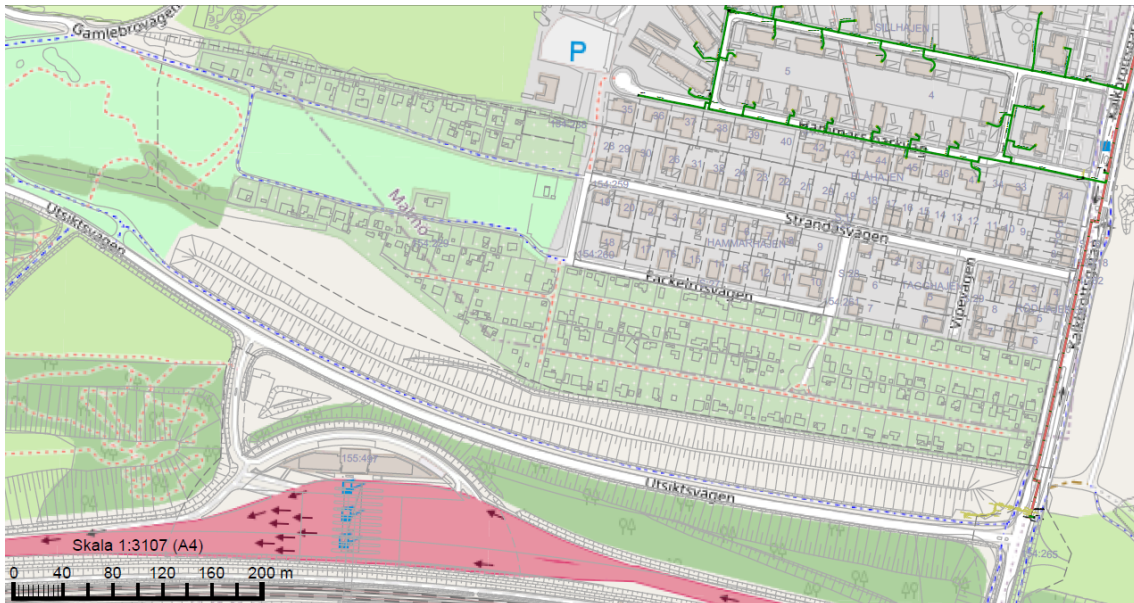
E.ON Energiinfrastruktur AB (EIS) har tagit del av inkomna handlingar i rubricerat ärende. EIS har fjärrvärmeledning som ligger inom planområdet, se bifogad skiss.

EIS ledningsansvarig kan nås på telefonnummer 072-2081101.

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.



Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Information om ledningar har förtydligats i planbeskrivningen.

Postnord, diarienummer SBN-2021-436-43:

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.

PostNord har inget att anmärka och godkänner härmed den föreslagna detaljplanen SBN-2021-436.

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsforbattningar@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.

Sakägare enligt fastighetsförteckning

Boende på Strandåsvägen 26, diarienummer SBN-2021-436-42:

Jag har en synpunkt över vägen som går från Strandåsvägen in på koloniområdet. Idag finns det en bom som gör att man inte har passage in från Strandåsvägen. Denna behöver behållas och förstärkas. Redan idag har Strandåsvägen mycket trafik och behöver inte mer. Infart till koloniområdet bör endast gå från andra sidan/havssidan.

En annan reflektion är att utnyttja parkeringsplatsen vid brukshundsklubben till kolonisterna. Detta är en stor parkeringsplats som inte används så ofta.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Detaljplaneförslaget är utformat för att leda trafiken till det nya koloniområdet från väster. En parkering läggs i den västra delen och det kommer att skyltas så att trafiken inte tillåts köra från Strandåsvägen och vidare till parkeringen. Om någon typ av hinder behövs får framtiden utvisa.

Parkeringen vid brukshundsklubben kan redan idag nyttjas av kolonister, men det behöver finnas en parkering på själva koloniområdet, vilket säkerställs i den västra delen av planområdet.

Boende på Strandåsvägen 34B, diarienummer SBN-2021-436-44:

På samrådsmötet framkom att åtkomst till området ska ske via Strandgatan och Gamlebrovägen till en parkeringsplats i områdets västra del och denna planering uppskattas. Det framkom också att Strandåsstigen genom koloniområdet ska vara en gata på gåendes villkor, dock öppen för biltrafik.

Vi bor i korsningen Strandåsvägen, Fackelrosvägen och Strandåsstigen och anser att den gata som går genom koloniområdet ska vara öppen för gående och cyklister men biltrafik liksom idag ska begränsas genom bom eller pollare, som endast de med kolonilotter har möjlighet att öppna. Det går inte att bortse ifrån att är den aktuella gatan genomfarbar för biltrafik kommer det att ske, personer, som kommer söderifrån och ska till stranden/barnviken kommer att välja den vägen i stället för "omvägen" om Tältångsvägen. Exakt hur gatan kommer att fungera med GPS undandrar sig min vetskap men det är ett stort antal husvagnsekipage och husbilar, som genom åren fått vända på Strandåsvägen eftersom de trott sig kunna komma till campingen på Sibbarp denna väg, är vägen öppen kommer de att utnyttja den. Antalet har förvisso minskat på senare år, vilket jag förmodar är någon form av GPS-uppdatering. Strandåsvägen har på senare år fått nya husägare med idag små barn och en öppen gata genom koloniområdet kommer att öka biltrafiken på Strandåsvägen med de ökade risker för olyckor detta innebär. **(1)**

Därför anser vi att en lösning med bibehållet omöjliggörande av biltrafik genom koloniområdet - förutom för behöriga - bör genomföras.

Förra gången det var aktuellt med kolonier på den aktuella ängen (i början av 2000-talet) blev det ingen flyttning från de kolonier, som låg där nuvarande Hammars Parkväg finns till området. Det fanns säkert flera orsaker till detta men en uppgift var att underlaget på den nu aktuella ängen var så dåligt att den egentligen inte var odlingsbar (förvisso växer gräset på ängen varje år). Vilka typer av markundersökningar kommer att göras? **(2)**

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

- 1. För att säkra att allmänheten även i framtiden kan ta sig igenom området är det viktigt att gatan blir allmän. Detaljplanen styr inte över exakt reglering och utformning av gatan, men avsikten är att trafik till kolonierna ska ske från väster och att genomfart med bil inte ska vara tillåtet. Vid behov kan fysiska hinder sättas upp.*
- 2. Enligt SGU:s översiktliga jordartskarta består jordarterna inom aktuella delar av fastigheten av lerig morän samt postglacial sand. En miljöteknisk markundersökning har tagits fram i syfte att säkerställa att marken är lämplig som koloniområde. Sammanfattningsvis har ingen generell föroreningsituation i jord kunnat påvisas och området bedöms vara lämpligt som koloniområde. Någon mer detaljerad geologisk undersökning har inte bedömts nödvändig att ta fram med tanke på att kolonilotter redan finns på platsen och bedöms vara fungerande.*

Boende Strandåsvägen 30, diarienummer SBN-2021-436-53:

Synpunkter betr. 2.5 Trafik

Genomfart:

Jag har bott på Strandåsvägen sen 2006 & jag har varje år sett ett ökat antal husbilar & bilar med husvagn som kör fel när de är på väg till campingen.

Detta är nästan uteslutande utländska turister som kommer på Kalkbrottsgatan söderifrån (troligtvis visar deras GPS inte att Strandåsvägen är en återvändsgränd).

Under perioden juni – mitten av september är det uppskattningsvis 30 till 40st ekipage / dygn som kör fel & måste vända.

För att undvika genomfartstrafik med relativt tung trafik som ska till campingen så är önskemålet att placera pollare permanent vid infarten till den tilltänkta gågatan där den mynnar ut mot Strandåsvägen.

Även vid Strandstigen & infarten vid BK Starts parkeringen (Fackelrosvägens förlängning) kommer det att behövas permanent pollare så att inte genomfartstrafiken hittar dit.

Se önskemålet om de permanenta pollarna markerade i blått på kartan nedan. **(1)**

Parkering:

Idag parkerar kolonisterna på Strandsåsen på fältet utanför deras stugor & nästan alla har en bil. Under perioden maj-september är det många besökande till dessa kolonier.

Idag parkerar besökarna som inte blir insläppta genom bommen vid Strandåsens koloniområde längst ner på Strandåsvägen & på gräsytan där Fackelrosvägens förlängning där den sen möter Strandåsvägen. Se markering i rött på kartan nedan.

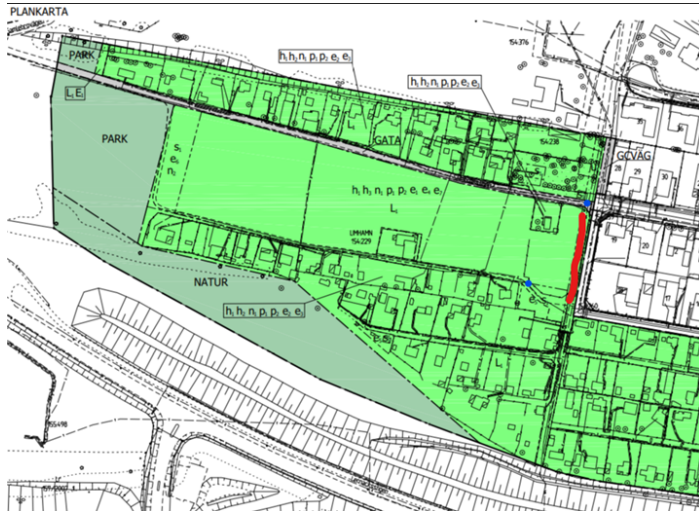
Detta är ett litet bekymmer idag i & med att hela fältet är till förfogande för parkering.

Ert förslag på placeringen av parkeringen är bra. Men jag är övertygad om att parkeringsbehovet är minst en hel plats för de befintliga kolonistugorna & även för de kommande kolonierna.

Utan detta utökade antal parkeringsplatser så kommer det bli bekymmer med parkering & framkomlighet på Fackelrosvägen, Strandåsvägen & även längs Badvägen på väg ner till Campingen. **(2)**

Blått = Önskemål om permanenta pollare.

Rött = Gräsplätten där besökare till Strandåsen parkerar idag om dagen grind är stängd.



Skyltning:

Nedan = Önskemål om skyltning på Kalkbrottsgatan när man kommer söderifrån dvs någonstans mellan Utsiktsvägen & Strandåsvägen för att förtydliga att genomfart till Campingen sker via Tältängsvägen. (Pilens bakgrund ska nog vara vit & skylten rektangulär men det hittade jag ingen bild på) **(3)**

Väl framme vid Tältängsvägen är det bra skyltat idag.



Campingskylt



Trafikskylt pil

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

1. För att säkra att allmänheten även i framtiden kan ta sig igenom området är det viktigt att gatan blir allmän. Detaljplanen styr inte över exakt reglering och utformning av gatan, men avsikten är att trafik till kolonierna ska ske från väster och att genomfart med bil inte ska vara tillåtet. Vid behov kan fysiska hinder sättas upp.
2. Vid beräkning av antalet parkeringsplatser har vi jämfört med andra koloniområden i Malmö och lagt oss i det högre spannet. Västkustens koloniområde har som jämförelse cirka 0,35 platser/kolonilott. Ett parkeringstal på 0,5 platser/kolonilott räcker erfarenhetsmässigt bra. Det finns inga skäl att anlägga en parkering som mestadels inte används. Om det blir problem med parkerade bilar på villagatorna kan regleringen där ändras i framtiden.
3. Synpunkten om skyltning har vidareförmedlats till fastighets- och gatukontoret som menar att dagens skyltning är tillräcklig.

Kolonilottsinnehavare, Strandåsens koloniförening, diarienummer SBN-2021-436-48:
Här kommer en rad kommentarer på planförslag Dp 5804 med diarienummer SBN-2021-436.

5 : I stycke 3.1 står det att “Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap 3§ miljöbalken”. Vem har gjort denna bedömning och var är dokumentationen för detta? I närområdet finns många rödlistade djurarter som grodor och fladdermöss, som har naturlig passage genom det område som avses bebyggas.

Vidare har Malmö stad redan planer på utökad bebyggelse i närområdet via detaljplanerna Dp 5624, Limhamns skjutbana och intilliggande Dp5622. Sammantaget med denna detaljplan kommer detta innebära ett kraftigt ökat tryck i form av social mänsklig närvaro i Lernackens naturreservat. Så hur gör man bedömningen att detta område sammantaget med Dp 5624 och Dp 5622 inte utgör en betydande miljöpåverkan? **(1)**

6 : Placering av parkeringen i anslutning till etapp 2 verkar mycket märklig. I dagsläget finns det inga beslut eller planer på att flytta fler kolonier till etapp 2 och att då ha en parkering mitt ute i ett parkområde förstör den naturliga miljön på ett mycket negativt sätt.

Vidare är placeringen av parkering problematisk ur en annan synvinkel. På sommaren kommer 1000-tals badgäster till Sibbarp för att sola och bada och det är i det närmaste gerillakrig för att hitta lediga P-platser. Att då anlägga en stor parkeringsplats i nära anslutning till den väg som badgästerna anländer via, kommer definitivt orsaka mängder av felparkerade bilar på området. Vem ska ha tillsynen över dessa och se till att de flyttar på sig?

En mer naturlig placering av parkeringen vore att ha den i anslutning till redan befintlig parkering för BK-starts medlemmar och i anslutning till redan anlagt vägnät och bebyggelse på Fackelrosvägen. Att använda den mindre “gemensamhets” ytan till parkering verkar vara ett mycket bättre och mer logiskt alternativ. **(2)**

7 : Vad är poängen med att ta med etapp 2 för ett möjligt behov av kolonier som eventuellt behöver flyttas i framtiden i detta planförslag. Det mest naturliga vore väl att ta fram en nytt planförslag ifall detta behov skulle uppstå? Som förslaget är nu liknar det mest ett getto med massa kolonier inklämda för att fylla upp en yta fram till parkeringen. Det mest naturliga är att istället flytta parkeringen som anges i punkt 2.

Att ha med dessa möjliga kolonier i detta planförslag borde rimligen försvåra godkännandeförfarande eftersom de kraftigt påverkar de negativa aspekterna ifråga om tryck på naturen i form av mänsklig närvaro, avrinnings faktorer i samband med skyfall, antalet erforderliga P-platser och ytterligare bebyggelse på strövområden för den naturliga fauna av rödlistade djur som finns i området.

Ovanpå detta ligger denna del av området där det finns störst risk för översvämning i samband med skyfall och markhöjning är planerat för att undvika detta. Vidare har denna planering inte skett i samråd med kringliggande bebyggelse, då det är första gången att denna planerade bebyggelse presenteras. Med detta i åtanke motsätter vi oss att etapp 2 tas med i dessa handlingar och yrkar på att parkeringen istället anläggs i enlighet med beskrivning i punkt 2. **(3)**

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

1. Se svar under kapitel 3 Miljöpåverkan längre bak i detta dokument.

2. *Parkeringens placering i väster är vald med avsikten att det ska vara naturligt att anlända från väst för att inte belasta villagatorna i öster med ökad trafik. Att anlägga parkeringen i utkanten av koloniområdet gör att trafiken inom koloniområdet minimeras.*
3. *Det är ett tids- och resurskrävande arbete att ta fram en ny detaljplan. Med syftet att använda skattepengar på ett effektivt sätt är det bäst att tänka långsiktigt och ta med ett område som inte behövs i nuläget men troligen behövs på lite längre sikt i samma detaljplan. Eftersom området är utpekad som fritidsområde i översiktsplanen är det lämpligt att planlägga för just kolonier i hela detta område. Lågpunkter och risk för översvämning kommer att hanteras i den kommande projekteringen av området genom anläggande av diken och/eller fördröjningsytor.*

Kolonilotts innehavare, Strandåsens koloniförening, diarienummer SBN-2021-436-49:

Med anledning av de eventuella stora förändringarna vid Strandåsens stugförening vill jag lämna några synpunkter.

Strandåsen är ett unikt stug-/koloniområde, troligen det enda i sitt slag i Malmö med omnejd. Har man en stuga på detta område har man troligen sökt sig hit för lugnet, de öppna ytorna med den fantastiska ängen med det vajande gräset, det vackra ljuset och den "fria sikten" mot Sibbarp.

I vår förening har vi aktivt valt bort gemensamma lokaler som tex. miljöhus, toaletter mm. Vi vill bevara det som det är, fritt och okomplicerat. För sommarfester där även våra grannar i kvarteren är välkomna har vi ett gemensamt stort partytält och vi har haft diskussioner om att anlägga en boulebana på odlingslotten (som idag består av gräs) i öster och som tillhör föreningen och förr användes som extra odlingsyta.

Området som idag är småskaligt har verkligen den brokiga charmighet som beskrivs i planbeskrivningen. Själv minns jag från min uppväxt det säregna rikt utsmyckade hus som sades komma från Baltiska utställningen 1914, men som tyvärr inte gick att rädda. På dess plats finns idag ett annat mycket charmigt hus.

Om hela ängen blir bebyggd flyter Strandåsen, Västkusten och BK Start ihop till en helhet, förlorar sin pittoreska småskalighet och blir ett stort koloniområde likt många andra och områdets unika karaktär försvinner för alltid.

Den öppna ängen är mycket uppskattad inte bara av stugägarna men också av de boende i villorna och lägenheterna runtomkring. På ängen springer ofta barn och hundägare går där dagligen. Många kaniner och ibland rådjur kan också ses ströva omkring på området.

Eftersom hela övriga Sibbarpsområdet består av klippta gräsmattor tillför den vilda ängen härlig variation och mångfald vilket också Malmös naturvårdsplan förespråkar.

Då det också finns viss risk för föroreningar i marken varför då inte låta ängen få leva kvar och förgylla området med dess unika atmosfär.

Att man vill ta bort och på sikt exploatera kanske hela ängen kom som en kalldusch och var helt nytt för mig. Det känns otroligt sorgligt att man vill förstöra en sådan fin miljö om så blir fallet. Har man kommunicerat detta med föreningen och andra boende i området eller är vi helt överkörda?

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Stadsbyggnadskontoret har förståelse för att kolonister i området tycker att förändringen inte är till det bättre. Planläggningen innebär att fria ytor kommer att försvinna och koloniområden byggs tätare ihop. Kommunen har dock ansvar för markanvändningen i staden och behöver göra avvägningar

mellan olika enskilda och allmänna intressen. Området är i kommunens översiktsplan utpekad för just koloniområde och stadsbyggnadskontoret anser att ängen är lämplig att bebygga med fler kolonilotter. Förhoppningen är att området även fortsatt kommer att vara ett lugnt och trivsamt område att vistas i.

Gemensamma ytor kommer att finnas kvar, men i mindre omfattning än idag. Det finns även gott om öppna parkytor ut mot havet.

Koloniföreningarnas styrelser har informerats om förändringarna sedan detaljplaneprocessens start, men det är först nu under samrådet som det finns ett detaljplaneförslag som skickats ut för att inhämta synpunkter.

Kolonilottsinnehavare Strandåsens koloniförening, diarienummer SBN-2021-436-60:

Området detaljplaneras som koloniområde och resterande del av ängen uttrycks utgöra en reserv för framtida behov. Jag tycker man ska fortsatt värna om en öppenhet dvs inte uttrycka att resterande del av området ska vara en reserv. Definiera istället detta som en gemensamhetsyta. Den används redan idag som detta genom till exempel första majbål i området. **(1)**

Planerad parkering i kanten av strandåsens koloniområde. Det känns som dålig planering att denna bryter av den öppna känslan som området har mot grönområdet mot havet. Kan man inte försöka lägga den i anslutning till och kring nuvarande infart där det tidigare funnits en mindre parkering. **(2)**

Bommar/pollare. Positivt att väg genom strandåsenområdet är öppen för gående och cyklande. Bommar eller pollare är dock nödvändigt för att förhindra genomfartstrafik och att parkering används av badgäster. Vidare har nuvarande bommar kommit upp pga av att det var mycket inbrott/stölderna i området under vintersäsong. Efter bommarna kom upp så försvann stölderna. Även genomfartstrafik försvann. **(3)**

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

- 1. Gemensamma ytor kommer att finnas kvar, men i mindre omfattning än idag. Det finns även gott om öppna öppna parkytor ut mot havet.*
- 4. Parkeringens placering i väster är vald med avsikten att det ska vara naturligt att anlända från väster för att inte belasta villagatorna i öster med ökad trafik. Att anlägga parkeringen i utkanten av koloniområdet gör att trafiken inom koloniområdet minimeras.*
- 5. Detaljplanen styr inte över exakt reglering och utformning av gatan, men avsikten är att trafik till kolonierna ska ske från väster och att genomfart med bil inte ska vara tillåtet. Vid behov kan fysiska hinder sättas upp.*

Kolonilottsinnehavare, Lundavägens koloniområde, diarienummer SBN-2021-436-52:

Detaljplaneförslaget är positivt för det nya området i koloniområdena i Sibbarp.

Malmö är en stad med ett stort mottagande av nyanlända och med höga ambitioner att vara en hållbar kommun.

Pandemin har medfört en väsentlig ökning av efterfrågan på kolonilotter att användas till odling och rekreation och fungera som en samlingspunkt för familj, vänner och släkt.

Yrkandet i detta svar är att detaljplanen för Sibbarp baseras på att Malmö är och vill fortsätta att vara en stad som tar emot familjer, även dem med kopplingar till ett vidare familjebegrepp.

Malmö har denna ambition enligt miljödirektören i Malmö stad:

"Att våga testa nytt och sedan skala upp det som funkar har varit tradition i Malmö sedan Bo01:s dagar och det har vi nytta av nu när vi behöver öka takten i omställningen och göra systemförändringar.

Jag ser Malmö som ett enda stort "Living Lab," där vi tillsammans med näringsliv, civilsamhälle, akademi och Malmöbor ska hitta nya, kreativa sätt att samarbeta.

Detta är några av frågorna som vi kommer att utforska under jubileet." Rebecka Persson, miljödirektör

Sammanfattningsvis är mitt yrkande att i rådande samhällssituation tillse att de detaljplaneregler som gäller i den gamla planen också ska kunna gälla i den nya, när tomtstorleken så tillåter. Vid det digitala samrådsmötet den 17 november nämndes att många lotter på Lundavägen är små vilket förvisso stämmer men jag vill betona att detta verkligen inte gäller hela området:

14 lotter är mindre än 200 m², 13 lotter är större än 200 m² och differensen mellan minsta lott (90,2 m²) och största lott (461,4 m²) är anmärkningsvärd. Med anledning av detta efterfrågar jag en flexibilitet i fråga om stugstorlekarna där det ska vara möjligt att planera för stugor på 40 m² på de större lotterna och även övrig byggnation enligt den gamla planen:

- Stuga 40 m²
- Skärmtak 15 m²
- Uterum 12 m²
- Komplementbyggnad/förråd 15 m²
- Växthus 6,5 m²
- Byggnader i trä
- Byggnad på plintar

Motivering:

För att möjliggöra en låg tröskel för medborgare som vill etablera ett första steg mot ett stadigvarande boende i Malmö behövs regler likt de regler som återfinns i den gamla detaljplanen. Dessa verkställdes ju när Malmö, precis som nu, var en stad i kraftig transformation.

Detta känns speciellt angeläget i beaktande av Malmös nuvarande situation med stor omflyttning och nyetableringar av boende.

För att vara ett "Living Lab" krävs ett holistiskt angreppssätt.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Stadsbyggnadskontoret vidhåller med stöd av fastighets- och gatukontoret att det nya koloniområdet inte får ha större kolonistugor än 20 m², vilket är den storlek som gäller idag i Lundavägens koloniområde. Den begränsade byggrätten syftar till att behålla områdena som just koloniområden där fokus ligger på odling och rekreation i grön miljö. Ju större byggrätter man tillåter desto större är risken att man vill bo där året runt. Kommunen vill inte att områdena ska omvandlas till bostadsområden, eftersom helt andra krav då ställs på bebyggelsen och området som helhet.

Kolonilottsinnehavare, Västkustens koloniförening, diarienummer SBN-2021-436-58:

Jag har följt detaljplanarbetet från start och även de frågeställningar som detaljplanen ställer upp gentemot den bebyggelse som redan finns på koloniområdena vad det gäller storlek och gällande tillstånd.

När jag läser svaren på era frågor så gör jag dessa slutsatser:

- En stuga över 40 kvm kommer aldrig kunna ändras endast underhållas. Vilket gällt sedan ni mätte upp tomterna. **(1)**
- En stuga över 40 kvm kommer alltid vara planstridig. **(2)**
- Koloniföreningarna måste, enligt avtal, förhålla sig till de byggregler som finns för området. Koloniföreningarna kan därför inte arrendera ut mark där tidigare ägare av huset har byggt planstridigt.
- Alltså om du har över 40 kvm så får du riva en del för att kunna sälja.

Då området idag saknar tillstånd för bebyggelse men ändå har arrenderats ut av Malmö Stad sedan 2008 som koloniområde med uppmätta planritningar över varje tomts hus bestånd så blir det knepigt att förstå att ni nu vill retroaktivt straffa enskilda kolonistugeägare för att köpt hus i god tro enligt de regler som varit gällande under Malmö stads tid som markägare.

De hus som är större har byggts under Cementas regim under deras regler av arbetare på Cementa varav vi har en del kvar som medlemmar och tanken på att deras arbete som också gjordes i god tro och glädje nu skulle betyda att de behöver kapa bort delar av huset innan försäljning (Det är ett kostbart ingrepp) eller att deras barn som ärver inte kommer kunna ansöka om medlemskap i föreningen och överta deras barndomshem utan att kapa bort delar av det.

Vid ansökan om medlemskap överlämnades planritningen med de röda markeringar om något på tomten inte varit enligt Malmöstads regler, (vilket överensstämmer med de som nu kommer i detaljplanen) och upplysning om att det betyder att man inte kommer kunna ändra utan endast underhålla eller åtgärda. Det var den information jag fick när jag köpte min stuga för 10 år sedan och nu finns ett tillägg ett papper där säljare, köpare och representant för föreningen skriver på att de är införstådda med planritningens innebörd. Jag noterade då att mitt hus var 37 kvm med tre kvadratmeter kvar att ändra med vilket jag är glad för idag.

Jag reagerar på:

- Koloniföreningarna kan därför inte arrendera ut mark där tidigare ägare av huset har byggt planstridigt.

Jag hoppas att detta kan lösas på ett mer kreativt sätt så inte konsekvenserna blir så stora.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Om staden tidigare gett tillstånd för stugans storlek, genom bygglöv eller annat beslut, så anses storleken redan prövad. Stugan ska var byggd enligt tillstånd och ha fått slutbesked eller slutbesiktning från fastighets- och gatukontoret. En stuga som är större än 40 m² med tillstånd kommer inte kunna göra ytterliga volymförändringar som gör stugan större. En sådan stuga kommer kunna få bygglöv för yttre fasadförändringar.

Om tillstånd för stuga inte finns kan även vissa fasadändringar (om dessa inte anses bygglövspliktiga) fortsatt vara möjligt oavsett om stugans storlek överstiger 40 m².

Alla stugor och tillbyggnader av stugor som inte har tillstånd som är byggda för mer än tio år sedan är preskriberade och vi kan inte driva tillsyn enligt plan- och bygglagen, men nya bygglov på tomten kommer inte vara möjliga. Stugor och tillbyggnader som är byggda för mindre än tio år sedan kan vi driva tillsyn på enligt plan- och bygglagen.

Viktig information är även att alla de som har fått tillstånd att bygga, men inte fått slutbesked eller slutbesiktning bör se till att de får sin slutbesiktning.

Om en stuga marginellt överskrider 40 m² (ca 1 m²) och om kommunen anser att det finns särskilda skäl, skulle det kunna vara möjligt att i ett bygglov pröva den så kallade överytan. Då är planavvikelsen/planstridigheten prövad.

Reglerna på högst 40 m² gäller redan idag enligt avtal. En diskussion pågår över hur överytor kommer att hanteras utifrån de avtal som finns.

Kapitel 3 – Miljöpåverkan

Synpunkter på bedömning av miljöpåverkan

Detaljplanens genomförande har av stadsbyggnadskontoret inte bedömts medföra betydande miljöpåverkan enligt 6 kapitlet 3 § miljöbalken. Invändning finns mot denna bedömning. Invändningen redovisas och kommenteras nedan. Stadsbyggnadskontoret står fast vid att ingen *miljöbedömning* krävs.

Följande skrivelse har berört frågan om kommunens bedömning av miljöpåverkan:

Koloniägare Strandåsens koloniförening, diarienummer SBN-2021-436-48:

I stycke 3.1 står det att "Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap 3§ miljöbalken". Vem har gjort denna bedömning och var är dokumentationen för detta? I närområdet finns många rödlistade djurarter som grodor och fladdermöss, som har naturlig passage genom det område som avses bebyggas.

Vidare har Malmö stad redan planer på utökad bebyggelse i närområdet via detaljplanerna Dp 5624, Limhamns skjutbana och intilliggande Dp5622. Sammantaget med denna detaljplan kommer detta innebära ett kraftigt ökat tryck i form av social mänsklig närvaro i Lernackens naturreservat. Så hur gör man bedömningen att detta område sammantaget med Dp 5624 och Dp 5622 inte utgör en betydande miljöpåverkan?

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

*Denna fråga har utretts och beskrivs i planbeskrivningen i samrådskedet under rubriken **3.2 Konsekvenser för miljö och hälsa**. Eftersom planbeskrivningen har flyttats över i ett nytt digitalt system inför granskningen har planbeskrivningen omstrukturerats och miljöpåverkan beskrivs nu i granskningshandlingens under **kapitel 3 Förutsättningar och konsekvenser**. Frågan bedöms inte utgöra en betydande miljöpåverkan såsom det avses i 6 kapitlet 3 § miljöbalken.*

Det är stadsbyggnadskontoret som gör denna bedömning genom att väga samman detaljplanens påverkan på miljö och hälsa. Konsekvenserna av planen som är kopplade till miljöbedömningen redovisas under kapitel 3 i planbeskrivningen.

I närområdet finns dels Limhamns kalkbrott som både klassas som Natura 2000-område och naturreservat. Detta område ligger som närmst cirka 100 meter från planområdet och cirka 450 meter från det planerade nya koloniområdet. Cirka 400 meter sydväst om planområdet och det nya koloniområdet ligger även naturreservatet Bunkeflo Strandängar.

Mellan det nya koloniområdet och reservaten finns befintliga koloniområden, bostadsområden och stora vägar. Utifrån detta har stadsbyggnadskontoret gjort bedömningen att naturreservaten inte kommer att påverkas i den grad att det innebär en betydande miljöpåverkan.

En gräsyta omvandlas i förslaget till kolonilotter. Eftersom gräsytan inte innehåller någon vegetation av särskilt värde, bedöms planändringen snarare öka än minska den biologiska mångfalden i området. Detta genom att koloniträdgårdar oftast innehåller en varierande vegetation och ger en större mångfald än en gräsyta. Plankartan reglerar att marken inte får bebyggas i det gemensamma området i den norra delen som har värdefull träd- och buskvegetation. Man måste även betänka att det breder ut sig stora öppna parkytor precis väster om planområdet.

Länsstyrelsen delar stadsbyggnadskontorets bedömning att genomförandet av planen inte påverkar närliggande Natura 2000-område negativt. Kommunens ekolog har inte haft synpunkter på att skyddade arter påverkas mer än att träd i området bör skyddas. Se synpunkter och svar ovan i samrådsredogörelsen.

Inga skyddade arters livsmiljö bedöms skadas eller förstöras på grund av planläggningen. Grodor trivs framför allt längs vattendrag, dammar och våtmarker, vilket inte finns på ytan som ska bebyggas med kolonier. Fladdermöss trivs i trädrika landskap gärna nära vattendrag och våtmarker. De bor ofta på vindar i bus eller i ihåliga träd.

Bedömningen är att naturreservaten kommer att klara det ökade trycket som de planerade nya bostads- och koloniområdena i närheten innebär. Limhamns kalkbrott är inte öppet för allmänheten och genomförandet av denna detaljplan bedöms enbart bidra med en liten ökning av mänsklig närvaro i Bunkeflo strandängar.

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

- Plangränsen har ändrats längst i väster så att gatan knyts ihop med gatan i intilliggande detaljplan. Plangränsen har även ändrats i norr så att en cykelväg inkluderas i planområdet fram till intilliggande plangräns.
- Gatan som går i östvästlig riktning har specificerats till *Gata på fotgängares villkor* för att säkra att gatan anpassas till främst fotgängare och cyklister.
- Möjlighet till nätstation har lagts in på kvartermarken genom bestämmelse E₂ för att ge möjlighet om behovet av el i framtiden ökar.
- En bestämmelse om fördröjning har lagts till på parkytan i väster för att minska risken för skador på byggnader vid skyfall.
- Markreservatet för underjordiska ledningar (u-området) har utökats till 5 meter från ledning, undantaget befintliga byggnader, för att säkra åtkomst till ledning.
- En 2 meter bred remsa med prickad mark har lagts ut mot Kalkbrottsgatan längst i öster för att säkra åtkomst till ledning.
- Krav på sadeltak med minst taklutning på 15 grader på kolonistuga har tillkommit för att behålla områdets karaktär.
- En bestämmelse om lägsta färdigt golvhöjd på minst +3,2 meter över havet har tillkommit för att minska risken för skador vid framtida havsnivåhöjning.
- Även torpargrund eller motsvarande konstruktion tillåts, vid sidan av plintar, eftersom nuvarande bestämmelser anger detta.

Planbeskrivning

- Planbeskrivningen har omstrukturerats och lagts över i ett nytt system inför granskningen som ett led i kommunens arbete med att digitalisera detaljplaner.
- En markmiljöundersökning har genomförts och information från denna har förts in i planbeskrivningen.
- Skyfallsutredningen har färdigställts och texten kring skyfall har uppdaterats i planbeskrivningen.
- Information om ledningar har förtydligats i planbeskrivningen.
- Information om VA-lösning har förtydligats.
- Information om fornlämningar har lagts till i planbeskrivningen.
- Texten om konsekvenser för fastigheter har uppdaterats med fler fastigheter som berörs.

Stadsbyggnadskontoret

Thomas Ihre
Enhetschef

Sara Lööf
Planhandläggare