



Datum

2026-03-09

Adress

Diarienummer

TN-2026-84

Yttrande

Till

Stadsbyggnadsnämnden

**Detaljplan för del av fastigheten Järnvägen 1:5 i
Kirsebergsskogen i Malmö (Dp 5763)
SBN-2020-29**

Tekniska nämnden föreslår besluta att lämna följande yttrande:

Sammanfattning

Tekniska nämndens synpunkter på planhandlingarna berör bland annat de naturvärden som går förlorade i och med den planerade exploateringen. Nämnden lyfter även behovet av att i fortsatt arbete utreda hur parkernas funktion, tillgänglighet och gestaltning kan säkerställas. De ytor som, i det presenterade förslaget, planläggs som park ska bära ett flertal funktioner, framför allt hantering av dagvatten och skyfall, vilket för med sig att övriga funktioner i parkerna kraftigt begränsas. Dessa ytor behöver därför utredas för att säkerställa parkytor av god kvalitet.

Yttrande

Tekniska nämnden lämnar följande yttrande:

Naturvärden

Tidigt i handlingarna framgår att planförslaget inte bedöms medföra en betydande miljöpåverkan, en miljökonsekvensbeskrivning är därför inte genomförd. Tekniska nämnden ifrågasätter detta beslut och efterfrågar mer information kring underlaget som föranlett denna bedömning.

Konsekvenserna avseende naturvärdena behöver bli ännu tydligare i handlingarna. Bättre hänvisningar till genomförda inventeringar skulle öka tydligheten.

Då naturvärdesinventeringen visar på stora värden inom området behöver det tydligare beskrivas vilka möjligheter som finns avseende marksanering för att i högre grad bevara dessa värden.



Föreslagen förändring av området kan komma att innebära betydande svårigheter för kommunen att följa kommande naturrestaureringslag. En mer proaktiv hållning till dessa frågeställningar efterfrågas.

Då stora naturvärden, i form av unika ruderatmarker och drygt 150 träd, kommer att gå förlorade är det mycket önskvärt att det förs diskussioner om kompensation. Fröinsamling av fler arter än Klotullörten och en kompensation för förlorade träd är önskvärd. En sådan kompensation skulle exempelvis kunna genomföras på kommunal mark utanför planområdet och bekostas av exploatören.

Parkmark

Den föreslagna lösningen för dagvatten- och skyfallshantering innebär att områdets två närparker, *Triangelparken* och *Aktivitetsparken (del av Östergårdshagen)*, i sin helhet tas i anspråk för öppna fördröjningsmagasin. Mot bakgrund av parkernas begränsade storlek bedöms detta få betydande konsekvenser för deras funktion och användbarhet som närparker. Detta beskrivs delvis under *Miljö-Dagvatten-Konsekvenser*, men hade behövt beskrivas tydligare även i beskrivningen av områdets parker.

För att uppfylla det höga fördröjningskravet behöver parkerna utföras nedsänkta cirka 1,5–2 meter. Detta innebär inte enbart en tillfällig påverkan vid skyfall, utan en varaktig förändring av parkernas utformning. Aktuella dammar kommer förvisso vara torrdammar, men då vatten enligt planförslaget förväntas stå kvar under längre perioder bedöms bottenytorna vara helt eller delvis fuktiga eller sankna under stora delar av året, vilket begränsar möjligheten till vistelse, lek och annan rekreativ användning. Vid en nedsänkning på ca 1 meter är det hanterbart att skapa en god parkmiljö, men i detta fall då det rör sig om 1,5–2 meters nedsänkning får det betydande effekt på parkernas utformning och funktion.

Den nedsänkta utformningen, i kombination med slänter och nivåskillnader, bedöms även försämra parkernas tillgänglighet och riskerar att begränsa användbarheten för vissa grupper, såsom barn, äldre och personer med nedsatt rörelseförmåga. Detta bedöms stå i konflikt med närparkerens roll som lättillgängliga och inkluderande vardagsmiljöer.

För att parkerna trots dessa förutsättningar ska kunna fungera som attraktiva stadsrum krävs en särskilt genomarbetad gestaltning, vilket kan förväntas medföra ökade anläggnings- och driftkostnader. Samtidigt begränsas möjligheten att samnyttja parkerna för andra funktioner. Att så stor del av parkerna ska vigras åt vattenhantering har även en negativ konsekvens på områdets framtida krontäckning, som i liggande förslag endast når upp till 23% efter 30 år. Sammantaget bedöms den föreslagna



lösningen innebära en oproportionerligt stor påverkan på parkernas funktion och kvalitet i förhållande till deras storlek och roll i stadsstrukturen.

Mot denna bakgrund bedöms det inte vara godtagbart att parkmark avsedd för närparker i denna omfattning tas i anspråk för tekniska anläggningar för dagvatten- och skyfallshantering. Den föreslagna lösningen bedöms inte uppfylla rimliga krav på avvägning mellan teknisk funktion och parkmarkens sociala, rekreativa och tillgänglighetsmässiga värden.

Det kan konstateras att parkytornas funktion som närparker har nedprioriterats i det aktuella planförslaget. Sammantaget innebär detta att en utökning av parkytor skulle behöva ske på bekostnad av andra aspekter, såsom exempelvis behovet av kvartersmark för bostäder eller bevarandekrav på befintlig bebyggelse. Samtidigt behöver det beaktas att de ekonomiska förutsättningarna för att genomföra den planerade utvecklingen är utmanande. Inför granskning behöver därför den föreslagna nedsänkningen utredas vidare för att säkerställa parkmarkens funktion och användbarhet som närparker. Detta kan ske antingen genom att parkernas yta utökas eller genom att alternativa lösningar för dagvattenhantering prövas.

I planhandlingarna nämns att behörighetstrafik ska kunna nå de byggnader som är placerade i den centrala parken. Det behöver på ett tydligare sätt redovisas hur detta kan säkerställas tillsammans med alla de andra funktioner som ska rymmas i parken. Det kan komma att behöva planläggas ytor för TORG eller GATA₂ (lokalgata) för att på ett tydligare sätt säkerställa och visa hur ytorna kommer att användas. Även denna funktion inskränker på den redan hårt belastade parkmarken inom området och detta bör framgå av plankartan.

Dagvatten och skyfall

Fördröjning av dagvatten eller skyfall säkerställs inte i plankartan. Det är extra viktigt att ha en möjlighet att följa upp bestämd fördröjning på kvartersmark för att säkerställa hanteringen av vatten på lång sikt. Detta kan ske exempelvis med höjdangivelse. Flera och större delen av parkerna och grönytorna kommer bli teknisk anläggning och detta återspeglas inte i plankartan, vilket gör att det kan uppfattas som att parkerna kommer vara helt tillgängliga och gröna.

Det är missvisande att det upprepade gånger anges att en större del av dagvattnet från allmän platsmark ska omhändertas i BGG-system. Det är endast regn upp till 5-års återkomsttid från gator, och inte alla gator, som kommer hanteras i BGG.

Bevarade konstruktioner inom allmän plats



I plankartan anges att "Järnvägsspår ska bevaras" samt "Travers ska bevaras". Det är aktuellt att del av befintliga konstruktioner bevaras utifrån kulturmiljön. Det är dock otydligt i vilken omfattning spår ska bevaras. I plankartan ligger det som bestämmelser inom vissa områden. Det är inte redovisat för exakta spårdragningar. I fortsatt planprocess behöver det studeras i vilken omfattning och hur befintliga spår kan bevaras inom allmän plats. I kommande planhandlingar behöver specifika spår identifieras i plankartan. Även kopplat till *Traversen* behöver fortsatt planarbete utreda i vilken omfattning det är möjligt och lämpligt att bevara konstruktionen inom allmän plats.

Trafik

I plankartan har flera områden med användningen TORG lagts ut. Det bör i det fortsatta planarbetet diskuteras om det är den bästa användningen eller om GATA₂ (lokalgata) i stället ska övervägas för delar av dessa ytor. Funktionerna som ska samsas på dessa ytor måste beskrivas bättre i planhandlingarna.

Plankartan behöver ses över och kompletteras med hörnavskärningar i kritiska punkter.

I den sydöstra huvudgatan är en nätstation placerad mitt i gatan. Det är inte en trafiksäker placering samtidigt som den starkt inskränker Tekniska nämndens framtida rådighet och utformning av gatan. En bättre placering behöver studeras.

Övrigt

Avsnittet om brand behöver kompletteras med de lösningar som finns presenterade i stadens riktlinjer kring angöring och uppställning av räddningsfordon, där Tr2 eller motsvarande lösningar är angett som standard.

Fri höjd under balkonger och liknande ska över allmän plats vara minst 4,7 meter. Plankartan behöver uppdateras enligt detta.

Ordförande

[Förnamn Efternamn]

[Fyll i titel]

[Förnamn Efternamn]

[Här anger du om det finns reservationer/särskilda yttranden.]