



SDF 23 oktober 2008

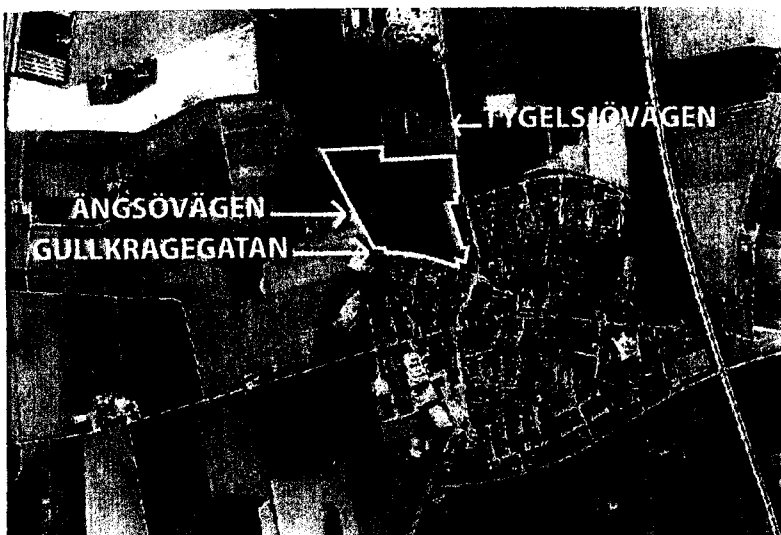
Svar till adm avd senast 30kt

2008-09-16

2008-09-16
2008-09-16
2008-09-16
LB 303-08/221

M. Persklev

Kopia:
I. B. Perkgård



Till berörda av pågående planering enligt sändlista på nästa sida

SAMRÅDSHANDLINGAR

till detaljplan för **område kring ÄNGSÖVÄGEN** i Tygelsjö i Malmö

Stadsbyggnadskontoret har på uppdrag av stadsbyggnadsnämnden upprättat detta förslag till detaljplan. Syftet med planen är att göra det möjligt att uppföra en ny skola med bibliotek, förskola, idrottsanläggning, barnvårdscentral samt ett natur- och rekreations-område. Utöver detta möjliggörs ny bostadsbebyggelse i form av cirka sex friliggande enbostadshus placerade i anslutning till befintlig bebyggelse i den sydöstra delen av planområdet. Planen omfattar cirka 9,5 hektar.

Planförslaget omfattning och innehåll framgår av bifogade handlingar.

Aktuellt planområde ingår i det område som har behandlats i Planprogram för området norr om Sjötorpsvägen och kring Ängsövägen i Tygelsjö, 2002. Planprogrammet och samrådsredogörelsen presenterades i SBN 2003-08-07 och finns att tillgå på Stadsbyggnadskontoret under detta planarbete.

Enligt plan- och bygglagen (PBL 5 kap 20§) ska samråd äga rum när detaljplaner tas fram. Härmed ges statliga organ, kommunala förvaltningar, sakägare och andra som berörs möjlighet att lämna synpunkter. Fastighetsägare ombeds i förekommande fall informera sina hyresgäster (boende, företag och föreningar) om planförslaget. Planhandlingarna finns på internet, www.malmo.se

Senast 2008-10-27 ska synpunkter ha kommit in till stadsbyggnadskontoret. Synpunkter lämnas skriftligt med namn och adress.

Inkomna synpunkter på detaljplanen sammanställs i en samrådsredogörelse där de bemöts. Efter eventuella revideringar ställs planen ut och då utgör samrådsredogörelsen en av handlingarna. Vid utställningen finns ytterligare möjlighet att ge synpunkter.

Undertecknad svarar gärna på frågor kring planförslaget.

Ella Swahn
Planhandläggare
telefon 040-34 23 33 eller stadsbyggnadskontoret@malmo.se

Sändlista

Sakägare enligt upprättad fastighetsförteckning och därmed jämställda. Fastighetsförteckningen finns att tillgå på stadsbyggnadskontoret.

Länsstyrelsen, Samhällsbyggnadsenheten, 205 15 Malmö

Länsstyrelsen, samhall.exp@m.lst.se

Lantmäterimyndigheten Malmö stad, S2017

Tekniska nämnden, S 5243

Tekniska nämnden, ewa.sundstrom@malmo.se

Miljönämnden

SDF Limhamn Bunkeflo

Fritidsförvaltningen

Kultur Malmö

Serviceförvaltningen (stadsfastigheter)

Räddningstjänsten Syd, Drottninggatan 20

VA Syd, Anna Nordberg

VA Syd, par.hagstrand@vasyd.se

E.ON Elnät Sverige AB, Anders Gustafsson, 205 09 Malmö

E.ON Gas Sverige AB: gas.planer@eon.se

E.ON Värme Syd Sverige AB, Christopher Raushill, 205 09 Malmö

Skånetrafiken, Mattias Samuelsson, 281 83 Hässleholm

TeliaSonera, Skanova Access AB, Isbergs gata 2, Kenth Geidenstam, 205 21 Malmö

Hiresgästföreningen, Box 17203, 200 10 Malmö

LRF, Krister Andersson, Hagaviksvägen, Bokliden, 212 91 Malmö

För kännedom:

Kommunstyrelsen

SBK Bygglovenheten

SBK Byggnämnden

SBK Strategienheten

SBK Stadsmättningsavdelningen

SBK BoForum

Beställare: Fastighetskontoret, Kenth Wedmo



SAMRÅDSHANDLING

PLANBESKRIVNING

tillhörande detaljplan för område kring **ÄNGSÖVÄGEN** i Tygelsjö i Malmö

HANDLINGAR

Planhandlingarna omfattar plankarta med bestämmelser, illustrationsplan, genomförandebeskrivning och denna planbeskrivning. Efter samråd kommer handlingarna att kompletteras med samrådsredogörelse.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planen är att göra det möjligt att uppföra en ny skola med bibliotek, idrottsanläggning, barnvårdcentral samt ett natur- och rekreationsområde. Skolan planeras för ca 500 elever i åldrarna 6 – 15 år (åk F – 9). Inom området ges även plats för en förskola för ca 72 barn. Utöver detta möjliggörs ny bostadsbebyggelse, i form av ca sex friliggande enbostadshus, placerade i anslutning till befintlig bebyggelse i den sydöstra delen av planområdet. Bostadsfastigheterna kommer att förmedlas via kommunens tomtkö.

BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN

Vilken grad av miljöpåverkan genomförandet av en plan kan komma att medföra skall alltid bedömas. Vid behov skall nödvändiga utredningar samt konsekvens- och åtgärdsanalyser göras.

Planen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan såsom avses i miljöbalken 6 kap 11§. Planen bedöms dock medföra viss miljöpåverkan varför en va-utredning har gjorts i samband med planarbetet och utgjort underlag till de ställningstaganden som tagits. Utredningen finns sammanfattad i slutet av planbeskrivningen, under rubriken MILJÖKONSEKVENSER.

PLANDATA

Planområdet begränsas i norr av åkrarna kring Stava gård, i öster av Tygelsjövägen och befintlig bostadsbebyggelse, i söder av Gullkragegatan

och i väster av området kring Tygelsjöbäcken och dess fördröjningsdamm. Planområdet omfattar ca 9,5 ha. Ytan sträcker sig ca 300 meter utmed Tygelsjövägen och ca 350 meter utmed Gullkragegatan. All mark ägs av Malmö stad.

Ingående fastigheter i aktuellt planområde är: del av Tygelsjö 41:1, 1/12, fastigheterna Tygelsjö 16:54, 16:54/8, 16:59 och 2:7,1/8 samt del av Ängsövägen s:2 som utgörs av en samfällighet och del av Tygelsjöstigen 52:15.

Två förgreningar av ett dike s:3 ingår i planområdet. Den norra förgreningen existerar inte längre (är dock fortfarande synligt på grundkartan).

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

RIKSINTRESSEN

Planområdet berörs inte av riksintressen.

ÖVERSIKTSPLAN / FÖRDJUPAD ÖVERSIKTSPLAN

I aktualiseringen av Översiktsplan för Malmö 2000, *Malmö 2005*, (antagen av kommunfullmäktige i februari 2006) anges markanvändning för aktuellt område som skola, särskilt fritidsområde (sport, koloni mm), natur- och rekreationsområde samt bostäder. Längs med den västra plangränsen, utmed Tygelsjöstigen finns en huvudvattenledning för spill- och dagvatten som kräver 15 – 25 meter byggfri zon.

PLANPROGRAM

Aktuellt planområde ingår i det område som har behandlats i *Planprogram för området norr om Sjötorpsvägen och kring Ängsövägen i Tygelsjö, 2002*. Planprogrammet och samrådsredogörelsen presenterades i SBN 2003-08-07 och finns att tillgå på Stadsbyggnadskontoret under detta planarbete. Planprogrammet omfattar en utredning gällande bebyggelsestrukturen för området norr och väster om den befintliga byn, innehållande ny bostadsbebyggelse, skol- och idrottsområde samt ett rekreationsområde kring Tygelsjöbäcken. En diskussion angående utformningen av skolområdet resulterade i en fortsatt utredning som har legat till grund för det här planarbetet.

GÄLLANDE DETALJPLANER

Planområdet är inte tidigare detaljplanlagt. Planområdet ansluter till följande detaljplaner: i söder till Dp 1243, i sydväst till Dp 4713, i öster till Dp 4711, Dp 1214 och Dp 1379. Området norr om planområdet saknar detaljplan.

ÖVRIGA PROGRAM OCH UTREDNINGAR

GRÖNPLAN

I *Grönplan för Malmö*, godkänd av kommunfullmäktige 2003, behandlas tillgång och brist på olika sorters grönytor i Malmös stadsdelar. Grönplanen är ingen självständigt reglerande markanvändningsplan, utan utgör ett planeringsunderlag som redovisar det gröna sektorintresset.

I grönplanen framgår att den norra delen av planområdet ingår i ett större grönt sammanhang, i anslutning till Tygelsjöbäcken, där Tygelsjöstigen och Tygelsjöstråket utgör gröna kopplingar till områden längre norr- och västerut.

BOSTADSPOLITISKA MÅL

I Bostadspolitiska mål i Malmö (antagna av kommunfullmäktige 2004-01-29) är ett av huvudmålen att kommunen ska verka för trivsamma och välordnade bostadsområden, för att befintliga kvaliteter kan tas tillvara och nya kan tillföras samt att planera områden på ett trafiksäkert sätt.

PROCESSEN FÖR DENNA DETALJPLAN

Stadsbyggnadsnämnden gav 2007-10-24 stadsbyggnadskontoret i uppdrag att påbörja planarbetet. Planen beräknas kunna antas av stadsbyggnadsnämnden i februari 2009.

FÖRUTSÄTTNINGAR

HISTORIK

Liksom grannbyarna vet man att Tygelsjö fanns redan under medeltiden. Det finns dock fornlämningar som tyder på att det funnits bebyggelse i området tidigare än så. Typiskt för de kustnära byarna söder om Malmö är de långsträckta öst-västliga församlingarna mellan strandängarna i väster och byn med kyrkan vid landsvägen i öster. Den gamla bygatan i Tygelsjö, nuvarande Tyelsevägen, fortsätter mot väster i Sjötorpvägen. I öster har motorvägen skurit av Tyelsevägen. Bebyggelsen i den gamla delen av byn är som helhet välbevarad, även om många enskilda byggnader bytts ut med tiden. Hela den äldre delen av Tygelsjö har stora miljömässiga och kulturhistoriska värden, genom sin regionala tegelarkitektur, sina lummiga trädgårdar och sin ”organiska” struktur längs de gamla landsvägarna. Småhusområdena som tillkom under 1970-talet är till sin utformning inte anpassade till Tygelsjös ursprungliga struktur utan är planerade i enlighet med trafiksystemet ”SCAFT”.

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Området utgörs idag av åkermark. Inom planområdet finns en gård, Svenstorps gård och en allé från Tygelsjövägen till Svenstorp och vidare västerut. I den norra delen av planområdet finns Tygelsjöbäcken till vilken bl a dräneringsvatten från åkrarna längre österut leds. Tygelsjöbäcken har tidigare varit kulverterad genom byn, vilket periodvis

medförde översvämningsproblem i samband med häftiga regn. Bäckens har nyligen gjorts i ordning och har fått en ny sträckning norr om byn.

Norr om planområdet ligger Stava gård med tillhörande åkermark. I söder ansluter planområdet till ett befintligt småhusområde uppfört under slutet av 1970-talet. I väster ansluter planområdet dels till småhusområde uppfört under 1970-talet och under 2000-talets början, dels till äldre bebyggelse bestående av sju stycken bostadsfastigheter som klassats som kulturhistoriskt värdefull bebyggelsemiljö, enl 3 kap PBL.

TOPOGRAFI LANDSKAP OCH VEGETATION

Landskapet kring planområdet präglas av öppenhet och vida utblickar. I planområdets nära omgivning märks allé och trädplanteringar vid Stava gård samt vegetationen kring Tygelsjöbäcken. Ett särdrag för den skånska slättbygden är det kontinuerliga öppna landskapet, i vilket bebyggelsen och vegetationen bildar små "öar" i ett "hav av åker". Det är av stort värde att även i framtiden låta byn och gårdarna få vara omgivna av ett öppet landskap. Landskapet kring Tygelsjö är till större delen uppodlat och inte tillgängligt för rekreation.

TRAFIK

Inom planområdet finns Ängsövägen, som är en allé i öst-västlig riktning som fungerar som angöring till ett antal gårdar längre väster ut. Ängsövägen utgår från Tygelsjövägen som angränsar till planområdet i öster.

Utmed plangränsen i väster ligger Tygelsjöstigen. Tygelsjöstigen är ett cykelstråk som kantats med träd och utgör en rest av den tidigare banvallen.

I söder gränsar planområdet till Gullkragegatan.

PLANFÖRSLAGET

ÖVERRENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN

Förslaget följer översiktsplanen.

STRUKTUR

Ny bostadsbebyggelse möjliggörs i anslutning till befintlig i planområdets sydöstra del. Skola och idrottsanläggning placeras på ömse sidor om Ängsövägen. En ny lokalgata, till skolan, placeras norr om och parallellt med Ängsövägen. En ny lokalgata föreslås även mellan skolan och ny bostadsbebyggelse, i nordsydlig riktning och som ansluter mot Gullkragegatan. Ängsövägen utformas som gång- och cykelväg med bibehållen trädplantering. Kring idrottshallen föreslås bollplaner och längre västerut övergår friytan till naturområdet.

BEBYGGELSE

Skolbyggnaden ska i huvudsak placeras i anslutning till Ängsövägen och till den nya lokalgatan i norrsydlig riktning. Idrottshallen ska placeras norr om Ängsövägen. Skolan angörs i huvudsak från lokalgatan från Tygelsjövägen. Skolan planeras att uppföras i två plan och ska utformas i samklang med omkringliggande befintlig bebyggelse med avseende på material och kulör.

Bostadsbebyggelsen inom området föreslås utgöras av friliggande enfamiljshus på ca sex stycken fastigheter. Byggnadernas storlek, placering, utformning och utseende regleras med planbestämmelser på plankartan för att skapa en sammanhållen bebyggelse anpassad till sin omgivning.

SVENSTORPS GÅRD

Svenstorps gård består av en mangårdsbyggnad och en u-formad ekonomibygnad som tillsammans utgör en välbevarad och sammanhållen bebyggelseenhet. Byggnaderna har en omsorgfull arkitektonisk utformning och är välbevarade vad gäller såväl karaktär som detaljer.

LANDSKAP OCH VEGETATION

PARKMARK, NATUR, REKREATION OCH LEK

I den västra delen av planområdet, norr och söder om Svenstorps gård föreslås park- och naturområde. Även området kring Tygelsjöbäcken ingår i parkområdet. På så sätt skapas bra förutsättningar för växt- och djurlivet kring bäcken då denna blir en del i ett större grönt sammanhang. Syftet är också att öka ytan för rekreation eftersom större delen av landskapet kring Tygelsjö är uppodlat och inte tillgängligt för rekreation.

Parken bör innehålla, förutom ett allmänt gång- och cykelstråk, ett antal rum med olika karaktär med plats för olika typer av aktiviteter både på mjuka och hårdgjorda ytor. Parkens olika rumsbildningar föreslås accentueras med trädgrupper.

DAGVATTENHANTERING

Dagvattnet från planområdets norra delar kommer att ledas ut i Tygelsjöbäcken.

HÖJDSÄTTNING

Plushöjder för planerad marknivå anges på plankartan. Plankartan kommer att kompletteras med fler plushöjder inför utställning om det bedöms som nödvändigt. Angivna plushöjder baseras på den förprojektering som gjorts under planprocessen beträffande avvattning och höjdsättning av hela planområdet, se rubrik Hälsa och säkerhet, Avvattning och höjdsättning.

TRAFIK

GATOR OCH VÄGAR

Två nya lokalgator inom planområdet föreslås. En norr om, längs med Ängsövägen, fram till skolan som avslutas i en gångfartyta. Denna yta möjliggör dels vändplats, dels anslutning till Ängsövägen och till parkeringsanläggningen. I området förutsätts även av- /påstigning till skolan kunna ske. Ytan ska gestaltas så att den tydligt gör trafikanten uppmärksam på övergången, genom exempelvis skillnad i marknivå eller material. Bortom gångfartsområdet, mot väster, förblir Ängsövägen en samfällad köryta. På avsnittet utmed skolan, ska det vara tillgängligt för allmän trafik. Lokalgatan kommer att fungera som angöringsgata till skolan och Ängsövägen kommer på sträckan fram till gångfartsområdet enbart ha funktionen som gång- och cykelväg.

Den andra lokalgatan placeras mellan bostadsbebyggelsen och skolan och ansluter till Gullkragegatan. Denna föreslås planteras med stamträd.

Planområdet bedöms generera ett mycket begränsat tillskott av biltrafik till Tygelsjövägen.

PARKERING

Malmö stads parkeringsnorm ska följas och ska lösas på den egna fastigheten. För skolan gäller 0,4 bpl/anställd plus besöksplatser. Cykelparkering ska anordnas på skolans tomt med lägst 30 platser/100 elever.

ANGÖRING / VARUMOTTAGNING

Viss varuleverans kommer att ske till skolan. Skoltomten ska disponeras så att den tunga trafiken med skolköksleveranser och skolbussar angör från norr. Från söder ska främst cykeltrafik angöra skolan, vilket bör beaktas vid placering av entréer och cykelställ.

KOLLEKTIVTRAFIK

Planområdet blir kollektivtrafikförsörjt på Tygelsjövägen genom befintlig busslinje nr 150 mellan Malmö Södervärn och Vellinge. Bussarna går med halvtimmesintervall dagtid. Det finns två busshållplatser utmed Tygelsjövägen i anslutning till planområdet.

GÅNG- OCH CYKELVÄGAR

Cykelvägarna i området följer i princip *cykelplan för Malmö*. Nya cykelvägar planeras så att de kan anslutas till befintliga.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

VA

Planområdet kommer att anslutas till det kommunala va-systemet via nya ledningar i de planerade lokalgatorna. En befintlig spillvattenledning finns längs Tygelsjöstigen. Längs denna ledning har ett u-område markerats på plankartan. Vidare finns befintliga dagvattenledningar i områdets östra gräns. Den ena ledningen utgör servisledning för

fastigheterna Jungfrun 1, 2 och 3 (och ägs således av dessa fastigheter). Ledningen ligger i fastighetsgränsen till dessa fastigheter. Söder om Jungfrun 3 viker dock ledningen av mot sydväst genom det planerade bostadsområdet. Den andra dagvattenledningen är en kommunal ledning som ligger i fastigheten Jungfrun 7:s norra gräns och vidare i Jungfrun 5:s västra gräns. För att trygga dagvattenledningarna läggs ett u-område om fyra meter in kring dessa.

AVFALLSHANTERING

Avfallshanteringen utformas i samråd med VA-verkets avfallsenhet.

EL

För att kunna försörja planområdet med el behövs en ny nätstation. Angivna platser är på kvartersmark liksom omgivande markanvändning. Rättighet för nätstation med tillhörande ledningar kan upplåtas med ledningsrätt.

GAS

I gällande energiplan framgår att Tygelsjö är ett gasområde. Att naturgas används för uppvärmning har stöd i energiprogrammet *Energi 2000*, godkänt av kommunfullmäktige.

VÄRME

Fjärrvärmenätet är ännu inte framdraget till Tygelsjö, området ingår dock i E.ON:s planer för en framtida utbyggnad. För att underlätta anslutning till fjärrvärmenätet är det en fördel om byggherren väljer ett vattenburet värmesystem.

EKONOMISKA OCH SOCIALA KONSEKVENSER

BOSTADSPOLITISKA MÅL

Förslaget följer de *Bostadspolitiska målen i Malmö* (antaget av kommunfullmäktige 2004-01-29) genom planeringen av en långsiktig och hållbar miljö. Planen möjliggör i huvudsak skol-, idrotts- och naturändamål. Ytan för bostäder utgörs enbart av ca sex tomter, avsedda för enbostadshus. Dessa tomter kommer att förmedlas via kommunens tomtkö.

BARNPERSPEKTIV

Enligt FN:s barnkonvention ska barns bästa sättas i främsta rummet. Syftet med detaljplanen är bl a att göra det möjligt att uppföra en skola i barnens närområde. Planområdet har goda förutsättningar att bli en bra miljö för både barn och vuxna genom god tillgång till grönytor, förskola, skola och ytor för lek och idrott samt till ett säkert och välutvecklat gång- och cykelnät.

KOMMUNAL SERVICE

I Tygelsjö finns en kyrka, församlingshem och en prästgård. Det finns en F-5-skola, förskolor, fritidsgård och en scoutgård.

Inom kommunen pågår ett arbete som innebär att planera förskolor och skolor i takt med att stadsdelarna byggs ut. Enligt kommunens bedömning finns det idag ett behov av en skola för ca 500 elever i åldrarna 6 – 15 år (åk F – 9). Planen möjliggör denna skola som dessutom lokaliseras så att en samordning med befintlig skola underlättas. På skoltomten finns även utrymme till en förskola vilket ger en flexibilitet anpassad till stadsdelens framtida behov.

KOMMERSIELL SERVICE

Tygelsjö har ett relativt brett utbud av lokal service. Det finns livsmedelsaffär, frisör, konditori, pizzeria och blomsterhandel. Dessutom finns det en byggmarknad, elektronikfirma, rörledningsfirma m m. Denna service är placerad utmed Tygelsjövägen och Tyelsevägen/-Sjötörpsvägen, och förstärker dessa stråk som huvudstråk.

RELEVANTA PROJEKT I OMGIVNINGEN

Sydväst om planområdet pågår utbyggnad av totalt ca 200 enfamiljshus och 36 lägenheter inom ”Sjötörps ängar”.

Arbete pågår för att möjliggöra bostadsbebyggelse söder om Sjötörpsvägen där Midroc och Veidekke äger mark.

MILJÖKONSEKVENSER

RISKHÄNSYN

Avståndet mellan körbar väg och byggnadens entréer ska inte överstiga 50 meter.

Aktuellt område omfattas idag ej av brandvattennät vilket ska byggas ut i samband med att området bebyggs. Inga övriga åtgärder med hänsyn till risker är nödvändiga i området.

STADSBILD

Nuvarande landskapsbild kommer att förändras av utbyggnaden då området idag utgörs av jordbruksmark. Förslaget kommer dock inte innebära någon större påverkan av landskapsbilden då den nya bebyggelsen hamnar i ett logiskt sammanhang i anslutning till befintlig bebyggelse. Den öppna ytan för idrott och rekreation är placerad på sådant sätt att övergången till det öppna landskapet blir naturlig.

NATURMILJÖ

Planområdet ligger på åkerjord av hög kvalitet.

I miljöbalken, MB 3kap 4 §, ställs krav på exploatering av åkermark:
”Jordbruk är en näring av nationell betydelse. Brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggning endast om det behövs för att tillgodose

väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk”.

I Malmö stads översiktliga planering betonar man ett stort behov av regionalt samarbete för att klara ytkraven på åkermark vid omställning till ett kretsloppsanpassat och uthålligt samhälle. Malmös tillväxt är så viktig för regionen att det är acceptabelt att man lokalt inte når upp till de nationella målen om det finns tillräckligt med produktionsmark i regionen. Ur perspektivet att Malmös expansion är central för tillväxten i regionen bedöms den aktuella bebyggelsen vara av väsentligt samhällsintresse. Den icke odlade, obebyggda marken i Malmö för förväntad expansion räcker inte och därför görs bedömningen att det inte finns någon bättre alternativ placering.

KULTURMILJÖ

ARKEOLOGI

Det har utförts en arkeologisk utredning för hela planområdet. Denna resulterade i en arkeologisk förundersökning av den södra delen av området. Förundersökningen kommer att följas upp av en slutundersökning på del av det södra området, vilken beräknas komma ske under hösten 2008.

HÄLSA OCH SÄKERHET

ELEKTROMAGNETISKA FÄLT

Försiktighetsprincipen ska följas vilket innebär att nätstationen ska placeras mer än 5 meter från närmsta bostadsbebyggelse.

AVVATTNING OCH HÖJDSÄTTNING

Planområdet kommer att avvattnas till Tygelsjöbäcken, antingen direkt (norra delen) eller via ledningar. Tygelsjöbäcken har nyligen byggts om och i samband med detta dimensionerats för att kunna ta hand om dagvatten från exploateringsområden i dess närhet

TRAFIK

LUFTFÖRORENINGAR

Den trafik som alstras till exploateringsområdet kommer att vara ytterst begränsad och inte innebära någon risk för överskridanden av miljökvalitetsnormerna för luft. Utbyggnaden i sig kommer inte heller innebära någon risk för överskridanden av miljökvalitetsnormer på de högst belastade platserna i Malmö.

BULLER

I Malmö stads trafikbullerpolicy anges principer och riktlinjer för hur arbetet med trafikbuller i samband med planering av nya bostäder ska bedrivas. Nedanstående riktvärden bör eftersträvas i all nyplanering. Om åtgärder för att klara riktvärden kommer i konflikt med andra miljömål

eller kan anses få för stora övriga negativa effekter, anges i trafikbullerpolicyen vilka typer av kompenserande bullerskyddsåtgärder som ska vidtas.

Tabell 1 Riktvärden för trafikbuller vid nybyggnad av bostäder (Malmö stads trafikbullerpolicy)

	Leq24	Lmax
Utomhus vid fasad	55	
Utomhus vid uteplats (inkl. egen fasadreflex)	55	70 ¹⁾
Inomhus hela dygnet	30	
Inomhus natt		45 ²⁾

- 1) Får överskridas högst fem gånger per maximme (kl 06-22)
- 2) Får överskridas vid max 5 tillfällen per natt (kl 22-06)

Samtliga bostadstomter bedöms klara riktvärden för utomhusbuller enligt trafikbullerpolicyen. Information om ljudklassning visas i tabell 2 nedan.

Tabell 2 Svensk standard för ljudklassning av utrymmen i byggnader:

		LJUD- KLASS A	LJUD- KLASS B	LJUD- KLASS C
Inomhus	Dimensionerande ekvivalent ljudnivå från trafik, $L_{pAeq,24h}$ eller andra yttre ljudkällor, L_{pAeq} (dB)	22	26	30
	Dimensionerande maximal ljudtrycksnivå nattetid L_{pAFmax} (dB)	37	41	45
Utomhus	Högsta tillåtna ljudtrycksnivå på uteplats, L_{pAeq} (dB), frifältsvärde	42	47	52
	Högsta tillåtna ljudtrycksnivå på uteplats, L_{pAFmax} (dB), frifältsvärde.	57 ¹⁾	62 ¹⁾	67 ¹⁾

- 1) Kravet avser högst tre överskridanden under dag och kväll under ett medeldygn.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetiden för detaljplanen är tio år från det datum planen vunnit laga kraft.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Föreliggande detaljplan har framtagits av Susanne Klint Tyréns AB och har handlagts av Sofia Öreberg och Ella Swahn SBK

För landskapsfrågor svarar Anne Richthoff GK och för VA-frågor Elisabeth Rudenholm VA-SYD. Från Fastighetskontoret har Kenth Wedmo deltagit.

Illustration och plangestaltning för skolområdet är gjord av Jonas Lindström Sweco Arkitekter. VA utredningen är gjord av Ann-Christin Sundahl Tyréns.

Kerstin Åkerwall

Ella Swahn



SAMRÅDSHANDLING

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

tillhörande detaljplan för område kring **ÄNGSÖVÄGEN** i Tygelsjö i Malmö

ORGANISATORISKA FRÅGOR

TIDSPLAN

Detaljplanen beräknas bli antagen av stadsbyggnadsnämnden i februari 2009 och normalt vinner planen laga kraft fem veckor efter antagandet.

GENOMFÖRANDET

Genomförandetiden för detaljplanen är tio år räknat från den dag planen vunnit laga kraft.

ANSVARSFÖRDELNING

Kommunen, genom gatukontoret, ansvarar för utbyggnaden inom allmän platsmark medan exploitören har ansvaret för utbyggnaden inom kvartersmark.

E.ON ansvarar för att nätstationer uppförs enligt Elsäkerhetsverkets föreskrifter och allmänna råd ELSÄK-FS 2004:1.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

FASTIGHETSPLAN

Behov av fastighetsplan förväntas inte föreligga då exploateringen samordnas genom fastighetskontoret.

FASTIGHETSÄTTSLIGA

Fastighetsbildning ansöks av exploitören/markägaren i samråd med blivande byggherre. Ansökan om fastighetsbildning sker hos Lantmäterimyndigheten Malmö stad.

De ingående fastigheterna måste anpassas efter detaljplanens kvartersindelning. Nya fastigheter inom området kommer att bildas genom avstyckning. Den mark som ska ingå i allmän platsmark ska överföras till

en av kommunen ägd park- eller gatumarksfastighet. De fastigheter/registerenheter som berörs av detta är: Tygelsjö 16:54, del av Tygelsjö s:2 (Ångsövägen) samt del av Tygelsjö s:3 (floddike). I planområdet utläggs kvartersmark för bland annat bostäder.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Fastighetskontoret samordnar genomförandefrågorna angående markköp, fastighetsbildning och avtal.

Servitutsavtal måste upprättas för de fastigheter som korsas av dagvattenservisen och dagvattenledningen.

Åtgärds katalogen tillhörande programmet Ekologiskt hållbart byggande för Malmö ska vara vägledande i projekteringen och kontrolleras i samband med bygganmälan.

I samband med bygganmälan ska byggherren redovisa mer detaljerade bullerberäkningar för att säkerställa att erforderliga riktvärden följs.

GENOMFÖRANDETIDSPLAN

I dialog mellan kommunens olika förvaltningar och byggherren är planprocessen det inledande skedet som ska resultera i färdig bebyggelse. För att tydliggöra för alla inblandade parter den tidsplan som förväntas redovisas här föreslages tidsplan för detaljplanen och vilka andra moment som kan eller bör göras parallellt och vilka som måste avvakta föregående skede.

Samrådshandlingar utarbetas under våren/sommaren 2008. Exploatören ansvarar för förprojektering av höjdsättning för dagvattenhantering och massbalans inom hela exploateringsområdet samt höjdsättning av gator. Syftet med förprojekteringen är att kunna ange marknivåer på plankartan. Förprojekteringen bör omfatta geotekniska undersökningar.

Samråd beräknas till september 2008. Under samrådet gör Lantmäterimyndigheten en digital granskning av plankartans linjer. Efter samrådet utarbetas utställningshandlingar under hösten/vintern 2008. Då måste markhöjder på gator och i gränsen mellan kvarters- och parkmark kunna anges. Exploatör bör parallellt inleda exploateringsavtalsdiskussionen med fastighetskontoret.

Utställning beräknas till december 2008. Under utställning tolkar Lantmäterimyndigheten plankartans gränser. Detaljprojektering ska endast göras på tolkat underlag. Efter utställning kan endast marginella justeringar göras i planförslaget. Exploateringsavtalet måste vara undertecknat innan planen antas i SBN.

Antagande beräknas till februari 2009. Om planen inte överklagas kan laga kraft förväntas i mars/april 2009. Vid laga kraft kan en tolkad plankarta levereras externt och fastighetsbildning kan påbörjas. Först efter laga kraft, då exploateringsavtalet också träder i kraft, inleder gatukontoret projektering. Projekteringstiden beror på projektets omfattning. Exploatör ansvarar för att nybyggnadskartan beställs. Med

tolkad plankarta, fastighetsgränser och detaljprojekterade höjder för gator och VA-anslutningar som underlag kan nybyggnadskarta upprättas. Det gör preliminärt att en nybyggnadskarta kan finnas tidigast under sommaren 2009. Bygglovgranskningen är beroende av nybyggnadskarta varför ett bygglov tidigast kan beviljas i sommaren 2009.

Efter godkännande i Tekniska nämnden av utformning och finansiering kan byggentreprenör upphandlas för utbyggnad av allmän platsmark (och i vissa fall terrassering av tomtmark). I ett första skede anläggs VA-ledningar och bygggator samt anordningar för dagvattenhantering (samt i förekommande fall terrassering av tomtmark). När detta är klart kan byggherren påbörja byggnationen på kvartersmark. Slutligt färdigställande av gator och parker sker först när byggnationen på kvartersmark är klar.

EKONOMISKA FRÅGOR

Malmö stad genom fastighetskontoret ansvarar för den allmänna platsmarkens iordningställande.

Kostnaden för utarbetandet av planen ska regleras i planavtal. Eventuellt nödvändig flytt eller ombyggnad av gas, tele, va-ledningar eller elledningar bekostas av Malmö stad genom fastighetskontoret. Planens genomförande förutsätter fastighetsregleringar/inlösen, vilket enligt avtal ska finansieras av Malmö stad genom fastighetskontoret.

TEKNISKA FRÅGOR

En arkeologisk utredning av planområdet är genomförd. Denna resulterade i en fortsatt arkeologisk förundersökning för den södra delen av planområdet. Förundersökningen kommer att följas upp av en slutundersökning på del av det södra området, vilket beräknas ske under hösten 2008.

Ingrepp i fornlämning regleras enligt Lag (1988:950) om kulturminnen mm (KML) och beslut gällande detta fattas av Länsstyrelsen. VA-verket ska medverka vid höjdsättningen av området för att säkerställa att spillvatten och dagvatten kan avledas med självfall. I samband med fortsatt markprojektering bör ledningsrätter för el och VA utredas.

Räddningstjänstens tillgänglighet till området är inom normal insatstid.

Brandvattenförsörjning ska anordnas i området i samråd med VA-verket. Flödet i brandposterna ska dimensioneras enligt VA-normen. Avståndet mellan brandposterna ska vara max 150 meter. Byggherren ska redovisa att brandvattenförsörjningen är säkerställd i samband med byggnmälan. Tillträde för räddningstjänstens fordon ska anordnas inom området. Avståndet mellan körbar väg och husens entré får inte överstiga 50 meter. Byggherren ska redovisa att åtkomligheten är säkerställd i samband med bygglovansökan.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Föreliggande detaljplan har framtagits av Susanne Klint Tyréns AB och har handlagts av Sofia Öreberg och Ella Swahn SBK.

Från Fastighetskontoret har Kenth Wedmo deltagit.

Kerstin Åkerwall

Ella Swahn

