

SDF 23 oktober 2008

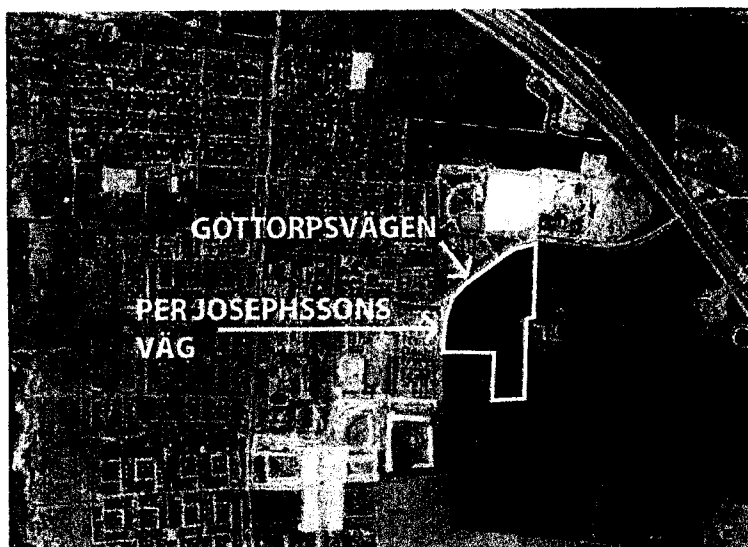
Svar till adm avd senast 3 okt -08



Malmö stad  
Stadsbyggnadskontoret

2008-09-16

Dp 5021



2008-09-26

LB303-08/222

M. Persson

Kapten L. Björkstén

Till berörda av pågående planering enligt sändlista på nästa sida

### **SAMRÅDSHANDLINGAR**

till detaljplan för område kring **GOTTORPS ALLÉ** i Bunkeflostrand 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 bostadsbebyggelse utmed Gottorpsvägen, en ny skola med förskola utmed Per Josephssons väg samt i anslutning till skolan ett samlat grön- och parkområde. Planen omfattar cirka 8 hektar och medger omkring 340 lägenheter.

I samband med stadsbyggnadsnämndens beslut att remittera aktuella samråds handlingar har Björn Lagerbäck med instämmande av Henrik Swensson, båda Folkpartiet Liberalerna, lämnat särskilt yttrande. Yttrandet finns tillgängligt på stadsbyggnadskontoret.

Planförslagets omfattning och innehåll framgår av bifogade handlingar.

Planområdet har behandlats i Planprogram för Skola i östra Bunkeflostrand, Pp 6002 (2005-05-26). Planprogrammet syftade till att klargöra förutsättningarna för två alternativa placeringar av skolan. Planprogrammet och samrådsredogörelsen presenterades i SBN 2005-11-16 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](http://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](mailto:samhall.exp@m.lst.se)

Lantmäterimyndigheten Malmö stad, S2017

Tekniska nämnden, S 5243

Tekniska nämnden, [ewa.sundstrom@malmo.se](mailto: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](mailto:par.hagstrand@vasyd.se)

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

E.ON Gas Sverige AB: [gas.planer@eon.se](mailto: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

Hyresgästföreningen, Box 17203, 200 10 Malmö

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

### **För kännedom:**

Kommunstyrelsen

SBK Bygglövenheten

SBK Byggnämälänenheten

SBK Strategienheten

SBK Stadsmättningsavdelningen

SBK BoForum

Beställare: Magnus Björkander och Andreas Löow, Skanska Nya Hem AB Drottningtorget 14

205 33 Malmö



## SAMRÅDSHANDLING

### PLANBESKRIVNING

tillhörande detaljplan för område kring **GOTTORPS ALLÉ** i  
Bunkeflostrand 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 ny bostadsbebyggelse utmed Gottorpsvägen, en ny skola utmed Per Josephssons väg samt i anslutning till skolan ett samlat park- och grönområde. Bostadsbebyggelsen utgörs av ca 18 st flerbostadshus, innehållande totalt ca 340 lägenheter. Skolan planeras för ca 450 elever i åldrarna 6 – 11 år (åk F – 5) samt en förskola för ca 72 barn i åldrarna 1 – 5 år (fyra avdelningar).

#### 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 gränsar i norr till Gottorpsvägen, i väster till Per Josephssons väg och i öster till Gottorps gård samt till kringliggande

jordbruksmark. Planområdet korsas av Gottorps allé som är en samfällad allé, S:17. Planområdet utgörs av del av fastigheten Bunkeflostrand 21:3 och S:17. Totalt omfattar området ca 8 ha och är i Skanskas ägo.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### RIKSINTRESSEN

Planområdet omfattas av riksintresse för kustzonen.

### ÖVERSIKTSPLAN / FÖRDJUPAD ÖVERSIKTSPLAN

I aktualiseringen av Översiktsplan för Malmö 2000, *Malmö 2005*, (antagen av kommunfullmäktige i februari 2006) samt i *Fördjupad översiktsplan för Bunkeflostrand, Öp 2017* (okt 1998) anges blandad markanvändning för området, innehållande bostäder och service utmed Gottorpsvägen och bostäder, skola samt park i övrigt.

### PLANPROGRAM

Planområdet har behandlats i *Planprogram för Skola i östra Bunkeflostrand, Pp 6002* (2005-05-26). Planprogrammet syftade till att klargöra förutsättningarna för två alternativa placeringar av skolan. Planprogrammet och samrådsredogörelsen presenterades i SBN 2005-11-16 och finns att tillgå på Stadsbyggnadskontoret under detta planarbete.

### GÄLLANDE DETALJPLANER

Aktuellt planområde är inte tidigare detaljplanelagt. Planområdet ansluter i norr till Dp 4397 och Dp 4570, i söder till Dp 4926 och i väster till Dp 4667 och Dp 4397. Området öster om planområdet saknar detaljplan.

### ÖVRIGA PROGRAM OCH UTREDNINGAR

#### HANDLINGSPROGRAM FÖR ARKITEKTUR OCH STADSBYGGANDE

I Handlingsprogram för arkitektur och stadsbyggande (antaget av kommunfullmäktige 2005) beskrivs Bunkeflostrand som småskalig bebyggelse.

#### 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. Kommunen ska verka för en socialt inriktad bostadspolitik och att det finns god tillgång på ett varierat utbud av bostäder.

### PROCESSEN FÖR DENNA DETALJPLAN

Stadsbyggnadsnämnden gav 2007-12-06 stadsbyggnadskontoret i uppdrag att påbörja planarbetet. Planen beräknas kunna antas av stadsbyggnadsnämnden i februari 2009.

## FÖRUTSÄTTNINGAR

### BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Hela planområdet, bortsett från Gottorps allé, utgörs idag av odlingsmark och saknar bebyggelse.

### KULTURHISTORISKT VÄRDEFULL MILJÖ

Gottorps allé mellan Per Josephssons väg och Gottorps gård är i *Fördjupad Översiktsplan för Bunkeflostrand, Öp 2017*, definierad som värdefull naturmiljö.

### TOPOGRAFI LANDSKAP OCH VEGETATION

Området utgörs av ett öppet, flackt, odlingslandskap dvs en karaktäristisk landskapsbild för Skåne med långa vyer och siktlinjer både mot söder och öster. Öster om planområdet ligger Gottorps gård och kring denna finns befintlig blandad vegetation bl a i form av björkar och lägre buskage.

### TRAFIK

Gottorps allé utgörs av en samfällad köryta och korsar planområdet, från Per Josephssons väg till Gottorps gård, strax öster om planområdet. I övrigt saknas det vägar inom planområdet. Befintliga vägar som angränsar till planområdet är Gottorpsvägen i norr och Per Josephssons väg i väster.

## PLANFÖRSLAGET

### ÖVERRENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN

Förslaget följer i stort översiktsplanen. Dock har yta för park utökats något öster om skolan.

### STRUKTUR

Norra delen av planområdet mellan Gottorpsvägen och Gottorps allé, möjliggör bostadsbebyggelse, i form av flerbostadshus med service i bottenvåningen utmed Gottorpsvägen. Grundstrukturen utgörs av ett rutnät med kopplingar till omgivande gator. Ambitionen är att varje kvarter ska kunna skapa ett slutet, privat trädgårdsrum, avskilt med häckar och komplementbyggnader samtidigt som strukturen möjliggör ett större sammanhängande rum som avslutas med fondbyggnader i flera riktningar. I det nordvästra och det nordöstra hörnet föreslås byggnader som är något högre och som ska kunna utgöra fond- och karaktärbyggnader för området.

Gottorps allé utgör gränsen mellan bostadsbebyggelsen och skola/park. Gottorps allé utformas som en gång- och cykelväg med bibehållen trädstruktur.

Söder om Gottorps allé, utmed Per Josephssons väg, planeras en skola/förskola. Placeringen innebär ett bra läge i förhållande till befintlig och planerad bostadsbebyggelse med goda förutsättningar till ett bra g/c-stråk kopplat till Sundsbroskolan och Ängslättskolan.

Öster om skolan och söder om bostadsbebyggelsen planeras en allmän park med koppling, i form av grönstråk, till angränsande parker och grönområden i Bunkeflostrand.

#### BEBYGGELSE

Bostadsbebyggelsen består av flerbostadshus i två till fem våningar. Utöver detta, i vissa lägen, möjliggörs en indragen penthousevåning. Husens placering utmed Gottorpsvägen, delvis med lokaler i bottenvåningen, ska både stödja Gottorpsvägens funktion som huvudgata och utgöra skydd mot buller för bakomliggande byggnader och deras utemiljöer. För att säkerställa möjligheten till att inrätta lokaler i bottenvåningarna regleras med planbestämmelse en lägsta rumshöjd i vissa lägen. Bebyggelsen utmed Gottorpsvägen ska utformas med genomgående entréer, där så är möjligt, för att öka tillgängligheten och bidra med liv och rörelse utmed vägen. Längre in i området möjliggörs en mer öppen bebyggelsestruktur med byggnader placerade i huvudsak i delkvarterens hörn. Området angörs från Gottorpsvägen via tre infarter. För att kunna följa gällande parkeringsnorm krävs att stor del av bilparkeringsplatserna är i underjordiska (fullt nergrävda) garage utöver en viss parkeringsyta mellan husen. Byggnadsarea, placering, utformning och utseende regleras med planbestämmelser för att skapa en sammanhållen bebyggelse anpassad till befintlig bebyggelse.

Skolbyggnaden/-erna ska i huvudsak placeras i linje med angränsande bostadsbebyggelse utmed Per Josephssons väg, för att tillsammans bilda en sammanhängande byggnadslinje mot gaturummet. Skolans utemiljö och idrottshall placeras i anslutning till parken. I den nordöstra delen av skolområdet finns rester av en tidigare trädgård med välbevarade träd, bl a två stora bokar och ett antal björkar. Dessa kan utgöra en bra grund till skolgården och bör bevaras.

Skolan angörs från Per Josephssons väg med bil och cykel samt från de angränsande bostadsområdena i norr, söder och väster via gång- och cykelvägar. Förslagsvis placeras förskolan söder om angöringsvägen och skolan (F-5) norr om för att på så sätt skapa en naturlig avgränsning mellan de två enheterna. Skolan planeras uppföras i två plan och ska utformas i samklang med omkringliggande befintlig bebyggelse.

#### LANDSKAP OCH VEGETATION

##### PARKMARK

Öster om skoltomten planeras en allmän park. Via parkstråk kopplas parken till intilliggande grönområden vilket skapar en naturlig länk mellan skola, befintliga och planerade bostadsområden. Parken bör innehålla, förutom ett allmänt gång- och cykelstråk, plats för olika typer

av aktiviteter både på mjuka och hårdgjorda ytor. För att skapa en kontrast till det omgivande öppna landskapet bör parken gestaltas med mycket grönska och stora träd.

#### PARKER GRÖNINGAR PLANTERINGAR

Inom kvartersmark skapas gemensamma gårdsytor/gröningar med koppling till gatan och med plats för bl a närlek. Gårdarna kommer i huvudsak att underbyggas med parkeringsgarage vilket kommer att begränsa möjligheten för större träd och liknande.

#### DAGVATTENHANTERING

Skolfastigheten, parken samt det sydvästra kvarteret i flerbostadsområdet avvattnas till det relativt nyanlagda diket i Fjärilsparken. Diket är utformat för att omhänderta dagvatten efter viss fördröjning på tomtmark. Detta innebär att dagvattnet från hårdgjord mark måste fördröjas innan det kan släppas vidare till diket. Fördröjningen kan lösas på flera sätt – t ex genom användande av öppna stråk med grunda diken och dammar, eller genom att använda genomsläppliga ytor som betonghålden eller grus i stället för asfalt. Särskild omsorg om dagvattensystemet bör läggas inne på skolfastigheten så att man får ett system med en säker utformning som även kan utnyttjas som en resurs för pedagogiska syften och för att få en grön skolmiljö. För det resterande flerbostadsområdet kan man med fördel använda sig av exempelvis gröna parkeringar och gröna tak för att skapa goda miljöer på de planerade parkeringsytorna

#### HÖJDSÄTTNING

På plankartan framgår plushöjder för planerad mark. Dessa baseras på den förprojektering som gjorts under planprocessen beträffande avvattning och höjdsättning av hela planområdet, se rubrik Hälsa och säkerhet, Avvattning och höjdsättning.

#### REKREATION

Förutom parken, som ingår i planområdet, ansluter planområdet via grönstråk till omkringliggande natur- och rekreationsområden, ekostråket och strandängarna. Samtliga är att betrakta som rekreationsområden med olika karaktär och innehåll.

#### LEKYTOR

En stor resurs är den möjlighet till spännande spontanlek som en park kan erbjuda. Men det finns även möjlighet till att anordna en lekplats i parken. I övrigt kommer det att finnas möjlighet till närlek på de många kvartersgårdarna som finns inom bostadsområdet.

## TRAFIK

### GATOR OCH VÄGAR

Gottorpsvägen, i anslutning till planområdets gräns i norr, är en befintlig huvudgata. Denna planeras kompletteras med en gång- och cykelväg på vägens södra sida vilket möjliggörs i denna detaljplan.

Bostadsområdet, planområdets norra del, angörs från Gottorpsvägen via tre gator. De gator som ligger i anslutning till verksamhetslokaler samt hela gatan i öster, utgörs av lokalgator. Lokalgatan i öster kommer att trädplanteras, förslagsvis med stamträd, och avslutas i en vändzon i anslutning till parken. Vidare söderut är planområdesgränsen anpassad så att man i framtiden ska kunna fortsätta lokalgatans förlängning söderut, utmed parken. Gottorps allé kommer enbart användas som gång- och cykelväg mellan Per Josephssons väg och vändzonen i öster, vilket innebär att angöringen till Gottorps gård kommer att ske via den östra lokalgatan och vidare österut på Gottorps allé. Övriga körytor inom bostadsområdet utgörs av gemensamhetsanläggning. Trafikanten ska bli uppmärksam på när det sker en övergång från köryta på allmän platsmark till kvartermark, exempelvis genom nivåskillnader eller materialbyte i gatan.

Skolan angörs från Per Josephssons väg. Gottorps allé övergår från bilväg till att enbart trafikeras av gång- och cykeltrafikanter på sträckan som ingår i detaljplaneområdet.

Planområdet bedöms generera ca 2000 nya bilresor, där bostäderna beräknas stå för den största delen. Det är dock i dagsläget svårt att bedöma hur stora de totala trafikvolymerna blir på de omgivande vägarna, då de trafikprognoser som finns framtagna är baserade på ett framtida vägnät innehållande framtida utbyggnader som ännu inte är tidsatta. Om inga nya vägar tillkommer som avlastar Gottorpsvägen på sträckan omedelbart öster om Per Josefssons väg, görs bedömningen att trafikmängderna med dagens resande kommer att bli ca 10 000 fordon per dygn. Trafiksituationen avser då Bunkeflostrand fullt utbyggt enligt översiktsplanen.

### PARKERING

Malmö stads parkeringsnorm ska följas, parkeringen ska lösas på den egna fastigheten. För flerbostadshusen gäller 1,1 bpl/lgh och 2,5 cpl/lgh. För skolan gäller 0,4 bpl/anställd plus besöksplatser. Cykelparkering ska anordnas på skolans tomt med som lägst 30 platser/100 elever.

### KOLLEKTIVTRAFIK

Skånetrafiken trafikerar Gottorpsvägen med busslinjerna 4, 5, och 46. Busslinjerna 4 och 46 går mellan Klagshamn – Bunkeflostrand – centralen. Buss linje 5 går mellan Bunkeflostrand – Kroksbäck – Stenkällan. Det finns två busshållplatser utmed Gottorpsvägen i direkt anslutning till planområdet. Även Per Josephssons väg planeras inom en snar framtid att busstrafikeras.

## GÅNG- OCH CYKELVÄGAR

Cykelvägarna i området följer i princip *cykelplan för Malmö*.

Gottorpsvägen kompletteras med en g/c-väg utmed den södra sidan och ansluter till g/c-vägen utmed Per Josephssons väg. Skolan ligger i direkt anslutning till denna g/c-väg. Från Per Josephssons väg finns även ett g/c-stråk som länkar samman planerad skola inom planområdet med Ängslätts- och Sundsbroskolan.

Gottorps allé som idag utgörs av en samfälld allé varifrån man angör Gottorps gård, kommer att övergå till att bli en allmän g/c-väg på sträckan inom planområdet.

## TEKNISK FÖRSÖRJNING

### VA

Flerbostadsområdet ansluts till det kommunala va-systemet i korsningen Gottorpsvägen/Niels Bunkeflos väg. Kommunala ledningar kan läggas i den östra samt den öst-västra lokalgatan. VA SYD ansvarar inte för kommunala ledningar på kvartersmark. Dessa får lösas via gemensamhetsanläggningen. Skolfastigheten får kommunala va-anslutningar i Per Josephssons väg.

Av hänsyn till utbyggnaden av va-nätet måste en eventuell etappindelning göras med utgångspunkt från korsningen Gottorpsvägen/Niels Bunkeflos väg.

Hela bostadsområdet, förutom dess sydvästra kvarter, avvattnas via dagvattenledning i Gottorpsvägen. Det sydvästra delkvarteret, skoltomten samt parken avvattnas dock västerut till dagvattendiket i Fjärilsparken. Dagvattnet från dessa områden måste fördröjas innan det kan släppas vidare till diket vilket innebär att minst 50% av dagvattnet från hårdgjorda ytor ska ledas ut över vattengenomsläppliga ytor, där vattnet ges möjlighet att infiltrera och fördröjas. Detta kommer att regleras med en bestämmelse på plankarten.

Genom området går idag ett kulverterat vattendrag, vilket måste utredas vidare innan området kan bebyggas.

### AVFALLSHANTERING

Avfallshanteringen utformas i samråd med VA-verkets avfallsenhet. Avfallshanteringen för flerbostadsområdet löses lämpligen med gemensamma miljöhus för avfallssortering, som med fördel placeras i de planerade markparkeringarna. Det är av stor vikt att avfallshanteringen planeras in i ett tidigt skede så att det anpassas på bästa sätt både för de boende och för hämtningen.

### EL

För att kunna försörja planområdet med el behövs två nya nätstationer. En nätstation för bostadsområdet och en nätstation för skolan. Angivna platser är på kvartersmark liksom omgivande markanvändning. Rättighet för nätstation med tillhörande ledningar kan upplätas med ledningsrätt.

Nätstationerna ska placeras på parkeringsanläggningen i anslutning till delkvarterets sydöstra hörn inom bostadsområdet och i den nordöstra delen vad gäller skolområdet.

#### GAS

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

#### VÄRME

Fjärrvärmenätet är ännu inte framdraget till Bunkeflostrand, 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 *Bostadspolitiska mål i Malmö* (antaget av kommunfullmäktige 2004-01-29) i och med planeringen av en långsiktig och hållbar miljö som bl.a. möjliggör en blandning av olika boendeformer vilket i sin tur kan innebära varierande upplåtelseformer. I en detaljplan kan dock inte upplåtelseformer regleras.

### 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 och park i området samt till ett säkert och välutvecklat gång- och cykelvägnät.

### KOMMUNAL SERVICE

Inom kommunen pågår ett arbete som innebär att planera förskolor och skolor i takt med att stadsdelarna byggs ut. Planområdet finns med i prognoserna inför behovsprövningen. Enligt statistiken för stadsdelen Limhamn-Bunkeflo, framtagen av stadskontoret, kan ca 340 lägenheter i flerbostadshus generera ca 70 barn i åldern 1-5 år och ca 70 barn i åldern 6-15 år.

Det finns idag skolor och förskolor i centrala delen av Bunkeflostrand. Ytterligare mark har reserverats för två nya förskolor i den södra delen av Bunkeflostrand. Enligt kommunens planering kommer det förväntade behovet av förskole- och skolplatser kunna tillgodoses bl a genom tillskottet av platser som denna detaljplan ger möjlighet till. När skolan avses byggas och tas i bruk är ännu inte beslutat.

## KOMMERSIELL SERVICE

Inom planområdet kommer kommersiell service möjliggöras i anslutning till Gottorpsvägen. Cirka 400 meter längre västerut, i Ångslätt centrum, finns tillgång till livsmedelshandel mm. Gång- och cykelstråk i planområdet planeras ansluta till befintligt gång- och cykelstråk för att skapa god tillgänglighet. Norr om Bunkeflostrand i Limhamns centrum finns ett mer komplett serviceutbud.

## RELEVANTA PROJEKT I OMGIVNINGEN

Norr om planområdet pågår byggnationen av Annestad, ett bostadsområde med flerfamiljshus i två till fem våningar. Annestad kommer fullt utbyggt att innehålla ca 1400 lägenheter. I den södra delen av Bunkeflostrand planeras ca 400 nya bostäder i enbostadshus och flerbostadshus samt förskolor, LSS-bostäder, park och rekreationsområde. Det pågår även ett planarbete med syfte att möjliggöra mer kommersiella lokaler i direkt anslutning till det befintliga Ångslätt centrum.

## 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.

### LANDSKAPSBILD - STADSBILD

Nuvarande landskapsbild kommer att påverkas av utbyggnaden då området idag utgörs av jordbruksmark. Den planerade bebyggelsen kommer bli en utgör länken mellan Annestad och övriga delar av Bunkeflostrand. Entrén till Bunkeflostrand, från öster, kommer att bli tydligare. Gottorpsvägen som är en av Bunkeflostrands huvudgator kommer att förstärkas genom bebyggelsens placering, utformning och innehåll som ska stödja denna funktion.

### 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

Byggherren ansvarar för att arkeologisk utgrävning utförs innan byggnation påbörjas.

## HÄLSA OCH SÄKERHET

### ELEKTROMAGNETISKA FÄLT

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

### BEFINTLIGA HÄSTGÅRDAR

Det finns i dagsläget ingen hästhållning i planområdets närhet som innebär ett avsteg från policyn, framtagen av stadsbyggnadskontoret, miljöförvaltningen och fastighetskontoret, angående avstånd mellan bostäder och hästhållning baserad på länsstyrelsens rapport ”Hästar och bebyggelse”.

## AVVATTNING OCH HÖJDSÄTTNING

Fördröjningsåtgärder för dagvattnet har endast ansetts nödvändiga för dagvattnet från planområdets södra delar. Dagvattnet härifrån leds till dikesstråket i Fjärilsparken där det renas samtidigt som flödet jämnas ut innan vattnet når strandängarna och Öresund.”

## TRAFIK

### LUFTFÖRORENINGAR

Den trafik som alstras till utbyggnadsområdet kommer att innebära ökade utsläpp till luften i närområdet. Tillskottet kommer dock att bli mycket litet 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 trafikbullerpolicy 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 <sup>1)</sup>
Inomhus hela dygnet	30	
Inomhus natt		45 <sup>2)</sup>

1) Får överskridas högst fem gånger per maximme (kl 06-22)

2) Får överskridas vid max 5 tillfällen per natt (kl 22-06)

Baserat på framtida trafikprognoser på Gottorpsvägen beräknas ljudnivåerna från vägtrafiken till ca 62 dBA ekvivalentnivå vid byggnaders fasader ut mot Gottorpsvägen. Bostäder ut mot Gottorpsvägen ska därmed utformas med följande kompensationsåtgärder.

- Inga enkelsidiga lägenheter mot Gottorpsvägen
- Minst hälften av boningsrummen mot ljuddämpad sida där nivån inte överskrider 45 dBA ekvivalentnivå avseende trafikbuller
- Ljudklass B inomhus avseende trafikbuller
- Varje lägenhet ska ha tillgång till en uteplats med ljudklass A (kan vara gemensam)

På plankartan anges under rubriken störningsskydd vilka bostadshus som kommer att omfattas av ovanstående. Dessa kommer att förses med beteckningen *m2*.

De bostadshus som kan komma att uppföras inne i kvarteret i anslutning till infarterna från Gottorpsvägen beräknas få kring 55 dBA ekvivalentnivå. Dessa hamnar på gränsen för att omfattas av kompensationsåtgärder. Ambitionen bör därför vara att lägenheter i dessa lägen genomförs genomgående, det är dock inget krav.

För bostäder gäller om inget annat anges ljudklass C inomhus. 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
<b>Inomhus</b>	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
<b>Utomhus</b>	Högsta tillåtna ljudtrycksnivå på uteplats, $L_{pAeq}$ (dB), frifältsvärde	42	47	52
	Högsta tillåtna ljudtrycksnivå på uteplats, $L_{pAFmax}$ (dB), frifältsvärde.	57 <sup>1)</sup>	62 <sup>1)</sup>	67 <sup>1)</sup>

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

## ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetiden för denna detaljplan 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, för trafik Helen Nilsson GK, och för VA-frågor Elisabeth Rudenholm VA SYD. Från Fastighetskontoret har Kenth Wedmo deltagit.

Illustration och plangestaltning för bostadsbebyggelsen är gjord av Arne Nilsson Arkitektlaget. Bullerutredningen är utförd av Erik Hedman SBK och VA-utredningen av Ann-Christin Sundahl Tyréns AB.

Kerstin Åkerwall

Ella Swahn



## SAMRÅDSHANDLING

### GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

tillhörande detaljplan för område kring **GOTTORPS ALLÉ** i  
Bunkeflostrand 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 exploatören har ansvaret för utbyggnaden inom kvartersmark. I exploateringavtal redovisas mer detaljerat ansvarsfördelningen för de ekonomiska åtagandena.

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

### FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR

#### FASTIGHETSPLAN

Fastighetsplan saknas för området. Fastighetsplan kan behöva upprättas om fastighetsrättsliga frågor avseende gemensamhetsanläggningar och liknande inte kan lösas på annat vis.

## FASTIGHETSBLDNING

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

Fastigheten Bunkeflostrand 21:3 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. Delar av Bunkeflostrand S:17 (Gottorps allé) kommer att utgöra gång- och cykelväg.

I planområdet utläggs kvartersmark för bland annat bostäder. Kvartersmarken förmodas indelas i ett flertal fastigheter mellan vilka samverkan måste ske. Om exploateringen sker successivt eller etappvis måste finansiering av de gemensamma anläggningarna uppmärksammas.

Gemensamhetsanläggningar för körytor, va och grönytor inom kvarter måste bildas. Ska exploateringen ske successivt så måste andelarna i de olika gemensamhetsanläggningarna utredas i ett tidigt skede. I gemensamhetsanläggning avseende de inre körytorna måste säkerställas rätt för tillträde till nätstation utan att E.ON behöver vara delägare i gemensamhetsanläggningen.

## GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Exploatören Skanska Mark & Exploatering Nya Hem AB samt Fastighetskontoret samordnar genomförandefrågorna angående markköp, fastighetsbildning och avtal. Gemensamhetsanläggningar inom kvartersmark ska bildas för att bland annat anlägga kör- och gångvägar, va, lekplatser, grönytor samt avfallshantering. Kör- och gångvägar anläggs i samråd med Gatukontoret.

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

I samband med bygganmälan ska byggherren redovisa mer detaljerade bullerberäkningar för att säkerställa att nödvändiga 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 föreslagna 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 byggtreprenör 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

Avtal ska träffas med exploatören angående den allmänna platsmarkens iordningställande. Gemensamma anläggningar kommer att prövas enligt anläggningslagen.

Kostnaden för utarbetandet av planen ska regleras i planavtal. Eventuellt erforderad flytt eller ombyggnad av gas, tele eller elledningar bekostas av exploatören.

Planens genomförande förutsätter fastighetsregleringar/inlösen, vilket enligt avtal ska finansieras av byggherren.

## TEKNISKA FRÅGOR

En arkeologisk undersökning av området ska beställas och bekostas av byggherren. Ingrepp i fornlämning regleras enligt Lag (1988:950) om kulturminnen mm (KLM) och beslut gällande detta fattas av Länsstyrelsen.

Erforderlig grundundersökning förutsätts framtagas av byggherren i samband med bebyggandet av området.

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. Byggherren ska redovisa att brandvattenförsörjningen är säkerställd i samband med bygganmälan.

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

