



LAGA KRAFT

Dp nr 4987	Detaljplan för område kring Stensåkers Gård, del av Oxie 54:6 i Oxie
---------------	---

Antagen av stadsbyggnadsnämnden den	2008-02-05
Protokoll justerat den	2008-03-11
Tillkännagivande av protokollsjustering anslagen den	2008-03-11
Kontroll av inkomna överklaganden hos stadskontoret, diariet, tfn 341046	--
Länsstyrelsens beslut enl. 12 kap. PBL.	2008-03-06
Länsstyrelsens beslut (om planen har överklagats)	2009-09-28
Kontroll av inkomna överklaganden hos Länsstyrelsen	2009-11-05
Regeringens beslut (om planen har överklagats)	2010-09-02
Laga kraft den	2010-09-02
Sign	

Kopia till
Lantmäterimyndigheten i Malmö, S 2017
Fastighetskontoret, S 2249
Staben

Dp 4987



Vår referens

Samhällsbyggnadsavdelningen

Malin Rizell

040-25 22 06

Stadsbyggnadsnämnden

Malmö stad

205 80 Malmö

Beslut om prövning av beslut att antaga detaljplan för område kring Stensåkers gård, del av Oxie 54:6 i Oxie Malmö stad – Dp 4987

Länsstyrelsen beslutar enligt 12 kap 2 § plan- och bygglagen att prövning inte ska ske av stadsbyggnadsnämndens beslut den 5 februari 2008 § 48 att antaga detaljplan område kring Stensåkers Gård, del av Oxie 54:6 i Oxie (Dp 4987).

Malin Rizell

Kopia till:

Kommunfullmäktige
Kerstin Nilermärk

e-post

Malmö Stadsbyggnadsnämnd Stadsbyggnadskontoret
2008 -03- 1 0
DocuLive 2007-00266
Handl nr 25



Justering 2008-01-29

Detta detaljplaneförslag är antaget av Malmö
stadsbyggnadsnämnd
under nr.....⁴⁸..... I protokollet, betygar

Å tjänstens vägnar:

BESKRIVNING

tillhörande förslag till detaljplan för område kring **STENSÅKERS
GÅRD**, del av Oxie 54:6 i Oxie i Malmö

HANDLINGAR

Planhandlingarna omfattar plankarta med bestämmelser, illustrationsplan, genomförandebeskrivning, samrådsredogörelse och denna planbeskrivning.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planen är att skapa ett nytt område för bostäder i förlängningen av Stensakervägen. Avsikten är att skapa ett småskaligt och varierat bostadsområde med generös grönska och tydliga gaturum. Planområdet omfattar ca 100 fribyggartomter, vilka kommer att förmedlas via kommunens tomtkö, samt ca 8 mindre flerbostadshus, Bo Klok, innehållande sex lägenheter/hus, totalt 48 lägenheter. Planen möjliggör utöver detta även en förskola med ca fyra avdelningar och ett LSS-boende med ca sex bostäder. En del av området ca 25 villatomter, är mindre reglerad med avseende på utformning i enlighet med kommunfullmäktiges beslut om en mer variationsrik/mindre reglerad detaljplan för något småhusområde i Malmö (KF § 110/2005).

MILJÖBEDÖMNING

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

Planen antas inte medföra någon betydande miljöpåverkan enligt miljöbalken 6 kap § 11. Ställningstagandet grundar sig bl a på att det nya bebyggelseområdet inte gör intrång på något Natura 2000-område, område med riksintresse eller område med höga natur- eller kulturvärden. Planens genomförande medför dock viss miljöpåverkan varför bl a ett par bullerutredningar har gjorts i samband med planarbetet. Dessa finns sammanfattade i slutet av planbeskrivningen, under rubriken Miljökonsekvenser.

PLANDATA

Planområdet är beläget i östra delen av Oxie. Området avgränsas i norr av kulturlandskap/backe, i öster av kulturlandskap/pilevall i söder av Svedalavägen och i väster av Oxie vårdhem och befintlig bostadsbebyggelse. Planområdet omfattar drygt 18 ha och utgörs till allra största delen av åkermark. Planområdet är till största delen i kommunens ägo och utgör del av fastigheten Oxie 54:6. Stensåkers gård utgörs av fastigheten Oxie 54:4.

STÖRRE TILLÄGG SEDAN SAMRÅD

Sedan det preliminära planskedet har Stensåkers gård inkluderats i planen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Aktualiseringen av översiktsplanen Malmö 2005, antagen av kommunfullmäktige 2006-02-02, anger att området ska användas för bostäder. I fördjupad översiktsplan för Oxie (Öp 2026), daterad 2005, föreslås planområdet planeras för småskaliga flerbostadshus och friliggande villatomter.

Planprogram

Aktuellt planområde har behandlats i planprogrammet ”Stensåker del av Oxie 54:6” Pp 6009. Planprogrammet presenterades för SBN i november 2006 och var därefter på samråd till mitten av december 2006. Planprogrammets samrådsredogörelse behandlades i SBN i februari 2007. Under planarbetet finns planprogrammet och samrådsredogörelsen på www.malmo.se.

Planprogrammet, Pp 6009 togs fram med syftet att skapa en samlad bild av planområdet med avseende på bebyggelsens utbredning, karaktär och skala tillsammans med park- och grönytor, dagvatten och vägnät.

Detaljplaner/områdesbestämmelser

Planområdet ansluter och överlappar med några meter i väster till detaljplanen för Östra Oxiegården, Pl 1141 (HSB bostadsrättsförening), samt till detaljplanen för Stensaker Pl 1142 (vardhem samt odlingslotter). I övrigt är omgivande mark inte detaljplanerad eller omfattas av områdesbestämmelser.

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 redovisas de västra delarna av planområdet närmast den befintliga bebyggelsen och området kring Stensakers gård som grön mark, det vill säga mark där rekreativa och biologiska värden behöver utvecklas. Grönplanen beskriver även två gröna stråk i denna del av Malmö. Det ena, Oxiestraket, sträcker sig söder och väster om planområdet och det andra, Segeastraket, följer dalgången öster om planområdet.

Riksintressen

Planområdet berörs inte av några riksintressen men angränsar i nordväst till riksintresse för kulturmiljö, Foteviken-Glostorp (M128) och i öster till riksintresse för naturmiljö, Skabersjö (M117).

FÖRUTSÄTTNINGAR

Historik/kulturmiljö

I Oxieområdet fanns en omfattande bebyggelse redan under yngre järnåldern vid Fredriksberg. Bebyggelsen var belägen i skärningspunkten mellan vägen som går mellan Trelleborg och Uppakra och en av vägarna som i öst-västlig riktning går in i Oxie by. Planområdet ligger med sin sydvästra del drygt 100 m nordöst om Toarps by historiska bytomt, dvs. det område där alla byns gårdar var belägna före enskiftet av byn 1808. Planområdet är beläget inom byn Toarps mark, inom det markområde som tilldelades gård nr.1 i Toarp vid enskiftet. Pilevallen i området är belägen i den vid enskiftet fastlagda fastighetsgränsen mellan gårdarna nr. 1 och 2 i Toarps by.

Bakgrund

Malmös snabba utveckling har medfört en stor efterfrågan på såväl bostäder som service. Det är viktigt att Malmö stad har tillgängliga områden för småhusbebyggelse och kan erbjuda tomter för "eget byggande". Det finns idag en stor grupp kommuninvånare, i åldersgruppen 30 – 39 år, som väljer att flytta till kranskommunernas småhusområden, varför det är viktigt att kommunen kan erbjuda alternativ i Malmö för dem som önskar småhus. Kommunen är en viktig

aktör i detta sammanhang då det i stort sett bara är kommunen som erbjuder tomter till privatpersoner för " eget byggande".

Befintliga förhållanden

Området är genom sitt läge och sin omgivning attraktivt som bostads- och rekreationsområde. Närheten till det öppna landskapet, backarna, Sege å, Stensakers gård och Toarp skapar en grön och variationsrik omgivning som är rik på naturupplevelser.

Planområdet utgörs idag till allra största delen av odlingsmark, området innehåller ingen bebyggelse och den sparsamma vegetation som finns utgörs av den gamla pilevallen i områdets östra gräns samt ett fatall träd längs Svedalavägen och i anslutning till Stensakers gård. Pilevallen omfattas av biotopskydd, vilket innebär att den inte får lov att förvanskas eller tas bort utan tillstånd av Länsstyrelsen

Landskap och vegetation

Det omgivande landskapet är tydligt kuperat och den flacka kustzonen i väster övergår här i det södra backlandskapet. Planområdet präglas av två markanta backar i norr och en i söder vid Svedalavägen tillsammans med det öppna kulturlandskapet med långa siktlinjer mot norr, söder och öster. Området erbjuder utblickar över den odlade slätten, med pilevallen i tydlig nordsydlig riktning samt trädgångar vid Toarp och Skabersjö. Mot väster utgör Stensakers gård med sin uppväxta trädgård en fin övergång mellan samhället och kulturlandskapet. I norr och söder utgör backarna gräns, i övrigt är planområdet plant. De långa siktlinjerna har en viktig roll i plangestaltningen för att förstärka kontakten med det omkringliggande landskapet.

Fornlämningar

Oxie är rikt på fornlämningar. Riksantikvarieämbetet har på uppdrag av Fastighetskontoret genomfört en arkeologisk utredning i hela området samt en förundersökning i delar av det. Den arkeologiska utredningen resulterade i att ett 30-tal förhistoriska boplatslämningar i form av gropar, stolphål och härdar påträffades inom i huvudsak två områden, ett i det norra och ett i den nordöstra delen av planområdet. Endast lämningar inom det nordöstra området var av en sådan karaktär att de bedömdes motivera en förundersökning. Förundersökningen gjordes under hösten 2006.

Mark/Geotekniska förhållanden

Enligt den geotekniska undersökningen av planområdet, *WSP 2006-07-10*, är grundförhållandena inom området generellt goda. Undergrunden består i huvudsak av fast lera, fast lermorän samt sand med medelhög relativ fasthet.

Uppmätta radonhalter visar att marken kan klassas som normalradonmark.

Da grundvattennivaerna i delar av området är relativt höga rekommenderas att eventuella källare som grundläggs under högsta grundvattenniva utförs som vattentäta konstruktioner.

Sege å

I samband med samråd om planprogrammet för nu gällande planområde framkom att kommunen borde redovisa eventuella risker för översvämning av Sege å och konsekvenserna av detta. Ett sådant arbete måste ses i ett större perspektiv då Sege å är recipient för många små vattendrag och sträcker genom stora delar av kommunen. Bebyggelsen inom planområdet är som närmast belägen ca 160 meter från Sege å, vidare är Sege å belägen på + 24,0 meter över havet och planområdet på + 32,0 meter över havet. Risken för översvämning i aktuellt planområde bedöms därför som liten.

Trafik

Planområdet ligger i anslutning till Stensakervägen och Svedalavägen. Dessa gator knyts samman av Oshögavägen, alla tre gatorna är reglerade som huvudleder med ett körfält i varje riktning. Stensakervägen och Oshögavägen är reglerade till 50 km/tim. Svedalavägen mot Toarp och Svedala är reglerad till 70 km/tim ända fram till Oxie där hastigheten sänks till 50 km/tim. Korsningarna i området är reglerade med väjningsplikt för den underordnade anslutningen. Korsningen vid Stensakervägen och Oshögavägen kan behöva ses över i samband med att planområdet blir bebyggt.

Varken Stensakervägen, Oshögavägen eller Svedalavägen har gång- eller cykelbanor då planeringsprincipen vid Oxies utbyggnad har varit att förlägga gång- och cykelvägar i grönomraden och mellan bostadskvarter.

PLANFÖRSLAGET

Struktur

Detaljplanens mål är att lägga fast en tydlig struktur med flera nivåer av rumsliga kvalitéer, väl förankrad i landskapet och i förhållande till den befintliga bebyggelsen. Bebyggelsestrukturen har orienterats dels i förhållande till pilevallens tydliga riktning i landskapet och dels med avseende på att skapa tydliga visuella kontakter och utblickar mot det omgivande kulturlandskapet och backarna. Genom att knyta an till befintlig gata, gångstråk och öppning i bebyggelsen har planområdet kopplats till den befintliga bebyggelsestrukturen. Ambitionen är att skapa ett område där gator och platser av olika karaktär ger variationsrikedom.

Bebyggelsen föreslås bestå av enbostadshus, mindre flerbostadshus samt LSS-boende och en förskola. Flerfamiljshus, förskola och LSS-boende är alla placerade i anslutning till Stensakers gård och det västra parkstraket. Flerfamiljshusen bildar även entré in i området och bidrar till att tydliggöra gaturummet. Centralt i området skapas en park som knyts till områdets olika delar genom gröna parkstråk. Varje kvarter förses med en grön ram i form av häckar. Denna grönska

tydliggör stadens gräns mot det icke bebyggda landskapet. Området nås i huvudsak från Stensakervägen men även från Svedalavägen, vid vilken en ny entré till området föreslås.

Överensstämmelse med översiktsplan

Förslaget följer i stort översiktsplanen. Bebyggelsens utbredning i nordväst är dock mindre i planförslaget än i översiktsplanen. I stället har det gjorts plats till ett grönstråk vid den naturliga släntfoten av backarna.

Bebyggelse

Bebyggelsen inom området föreslås främst utgöras av friliggande enbostadshus med inslag av mindre flerbostadshus. Området kommer att innehålla ca 100 fastigheter för eget byggande samt ca 8 mindre flerbostadshus, Bo Klok, med ca sex lägenheter per byggnad. Smaskaligheten är en viktig malsättning för området liksom balansen mellan variation och enhetlighet. Byggnadsytan, våningsantalet, byggnadshöjden och takvinkeln kommer därför att anges som bestämmelser i detaljplanen. Enbostadshusen föreslås vara i en våning och flerbostadshusen i två våningar. Flerbostadshusen föreslås utformas i mörk kulör för att på bästa sätt smälta in i miljön kring Stensakers gård. I den norra delen av planområdet, där ca 25 enbostadshus möjliggörs som är mindre reglerade, kommer endast bestämmelser om byggnaders placering och markens utformande tillsammans med byggnadshöjd att anges. Totala byggnadshöjden är där satt till 9,5 meter vilket möjliggör en stor frihet i hustyp, så som 1 ½ plan eller 2 – plan som med sinnrikt volymspel även kan rymma en tredje våning.

I fastighetsgräns mot gata, gemensamhetsanläggning, park och naturområden skall häck planteras, förslagsvis 1,5 meter hög. För att na visionen av grönt område far mur eller plank inte uppföras mot gata, gemensamhetsanläggning, park och naturområdet. Av samma anledning begränsas öppningarna i häcken för garageuppfart.

Förskolan och LSS-bostäderna ska smälta väl in i området och utformas i samklang med övrig bebyggelse i området.

Landskap, vegetation och friytor

Park/grönstråk

Övergången mellan befintlig bebyggelse, Stensakers gård och planområdet föreslås vara ett nordsydligt grönstråk innehållande gång- och cykelvägar. Även planområdets norra och östra gränser föreslås vara grönstråk, det norra vid foten av backen och det östra längs med pilevallen innehållande enklare, förslagsvis grusade, gångbanor. Det norra grönstråket kan på sikt möjliggöra en koppling bade mot Oxiestraket och Sege a straket. Grönstraken föreslås planteras med träd och annan vegetation. Parkstraken utgör även en viktig resurs ur rekreatiönsaspekter och ökar möjligheten att nå/komma ut och röra sig i landskapet. Efterfragan på en hundrastplats i Oxie är stor och ett lämpligt läge kan vara naturområdet i planområdets nordvästra hörn.

Park

En park föreslås placeras centralt i området, genom sin placering mitt i bebyggelseområdet får den funktionen av en sammanhållande kärna för bebyggelsen. Parken bör utformas i kontrast till det omgivande öppna landskapet med mycket grönska, stora träd och med plats för olika typer av aktiviteter både på mjuka och hårdgjorda ytor. I parken skall också en lekplats anläggas samt även en översvämningsyta där dagvatten vid höga flöden har möjlighet att tillfälligt svämma över.

Gröningar

Inom kvartersmark skapas ett par samfälliga gröningar i anslutning till de parkstråk som sträcker genom kvarteren mot pilevallen i öster. Gröningarna utgör små platsbildningar i bebyggelsen och här finns plats för bl a närlekplats.

Gaturummet

Gaturummen föreslås utformas med tydlig avgränsning i form av häckar och trädtrader. Gatustrukturen utgörs av ett finmaskigt nät med tydlig hierarki. Gatorna tillsammans med öppningarna i bebyggelsen skapar siktlinjer och kopplingar med det omgivande landskapet.

Höjdsättning

Dagvattenhanteringen i området kan i stort hanteras inom ramen för de befintliga marknivåerna. Under sommar/höst 2007 har en förprojektering av området utförts. *Stensakervägen, del av Oxie 54:6, Utredning av höjdsättning, massberäkning och terrassering samt drän- och dagvattenhantering, SWECO I BB, Malmö 2007-10-08.* Utredningen visar att det i parken planerade dagvattendämnet blir styrande för höjdsättningen i området. Vid fortsatt projekteringsarbete och tomtindelning är det viktigt att hänsyn tas till områdets naturliga nivåskillnader.

Friytor

I parken mitt i bostadsområdet föreslås att en lekplats anordnas. I övrigt kommer det att finnas möjlighet till närlek på de gröningar som finns inom bostadsområdet. En stor resurs är den möjlighet till aktivitet och spontan lek som grönsstraken möjliggör.

Planområdet skall vara lättillgängligt bl.a. genom att gang- och cykelvägar inom området kopplas ihop med befintligt gang- och cykelvägnät i Oxie.

Trafik

Planområdet kommer att trafikmatas via Stensakervägen och Svedalavägen. Anslutningen till Stensakervägen är befintlig medan en ny anslutning till Svedalavägen föreslås. I den sydvästra delen av planområdet föreslås placeringen av en återvinningsstation, ett LSS-boende och en förskola. Angöringen till dessa föreslås ske från Svedalavägen, angöring till förskolan föreslås ske via den befintliga infarten till Stensakers gård

Inom planområdet finns två olika gatutyper, lokalgator in och genom planområdet samt mindre körytor på kvartersmark som samfällda körytor. Stensäkervägen får en naturlig fortsättning in i området och dess nuvarande sektion växlar karaktär i samband med att den ansluter till planområdet. Stensäkervägen föreslås planteras med dubbla trädrader, övriga lokalgator föreslås få enkelsidig trädplantering. Körytor på kvartersmark föreslås vara utan plantering. Alla gator i området föreslås ha separata gångvägar i båda riktningarna.

För att få plats med den nya sektionen med träd och gångvägar i västra delen av Stensäkervägen tas en remsa på ca 5 meter av gällande plans (Pl 1141) område för plantering, i anspråk norr om.

Parkering

Malmö stads parkeringsnorm skall följas i hela planområdet. Enbostadshusen ska lösa sin parkering med två parkeringsplatser per fastighet på den egna fastigheten. För flerbostadshusen gäller 1,1 bpl/lgh och även dessa ska lösas på den egna fastigheten. För LSS-boendet och för förskolan gäller 0,4 bpl/anställd plus besöksplatser. Gemensamma parkeringsytor, aktuellt inom Bo Klok, får inte förläggas närmare ett bostadsfönster, balkong eller en uteplats än 15 meter. Om parkeringen hamnar närmare än 15 meter, dock ej närmare än 8 meter, skall plank, mur eller liknande uppföras som skydd.

Även parkeringsnormen för cykelparkering skall följas.

Kollektivtrafik

Planområdet kommer att kollektivtrafikförsörjas genom de busslinjer som trafikerar Stensäkervägen och Svedalavägen. Närmast befintliga busshallplats är "Oxie vardhemmet" som i färdriktning mot Malmö centrum är anpassad för funktionshindrade och försedd med väderskydd och cykelställ. Sträckan trafikeras med 10-minuters trafik i rusningstid. Hallplatsen "Toarps Smedja" vid Svedalavägen är endast en ficka i vägen, utan kantsten och gångbana. Turtätheten mellan Oxie och Svedala är lägre.

Oxie station ligger ca en kilometer från planområdet, tågen in till Malmö går var 30:e minut i rusningstrafik.

Gång- och cykelvägar

I enlighet med "Cykelplan för Malmö" föreslås Stensäkervägen samt Svedalavägen kompletteras med gång- och cykelvägar på dess norra sidor. Dessa kan då ansluta till föreslagna gång- och cykelvägsträckning i planområdets västra sida, öster om Stensäkers gård genom park- och grönstråket. Denna sträckning länkar samtidigt ihop det befintliga öst-västliga gång- och cykelstråket inne i bostadsområdet norr om Stensäkervägen med det nya. Gång- och cykelväg föreslås även i det norr om parken öst-västliga grönstråket. Inne i bebyggelseområdet föreslås cykling ske i gata. Samtliga gator föreslås innehålla separat, dubbelsidig, gångväg.

Teknisk försörjning

VA

Området kan försörjas med kommunalt vatten och avlopp via befintliga vatten- och spillvattenledningar i Stensakervägen. Omhändertagande av dagvattnet inom området kan enligt direktiv från VA-verket ske på konventionellt sätt genom avledning i ledningar, även dagvattenledning finns i Stensakervägen.

I parken anläggs en yta där dagvatten vid höga flöden tillfälligt tillåts att svämma över. En översvämningsyta innebär att då rörsystemet vid rikligt regn fylls upp med vatten, rinner det via en sidoleddning ut på en gräsyta i parken. När vattnet i rörsystemet sjunker undan sjunker även vattnet från gräsytan.

Dagvatten från backarna i norr och söder föreslås tas om hand genom en dräneringsledning vid den naturliga släntfoten i grönstraket.

Avfall

Avfallshanteringen ska utformas i samråd med VA-verkets avfallsenhet. För boende i norra delen av planområdet, norr om lokalgatan samt i ett kvarter i södra delen, föreslås att en gemensam uppställningsyta, inom respektive kvarter, för avfallskärl ordnas. Ytan, vilken skall utformas med omsorg, placeras lämpligen i kanten mot lokalgatan och är enbart tänkt att användas vid tömningsdagar. Genom att ordna gemensam uppställningsplats behöver inte sopbilen köra upp i gatan. Ytornas storlek är 1,5 x 3 m respektive 1,5 x 6 m.

Detaljplanen ger även utrymme för en mindre återvinningsstation i områdets sydvästra del. Placeringen innebär att man på ett bra sätt ska kunna tillgodose även intilliggande områdets behov utan att behöva öka trafikmängden i själva området. Återvinningsstationen ska kunna innehålla fem till sju containrar samt angöringsplats för större fordon för hämtning och lämning av containrar. Återvinningsstationen ska inramas med riklig vegetation och eventuellt en mindre vall, på ett estetiskt tilltalande vis, för att inte vara allt för iögonfallande eftersom återvinningsstationens läge är vid en av entréerna till området.

El

I östvästlig riktning i Stenåkersvägen finns ett befintligt el-ledningsstråk. Gränsen till kvartersmark hamnar bortom el-ledningsstråkets gräns.

Läget för en eller eventuellt två nätstationer är redovisad på plankartan. Ett av de föreslagna lägena innebär en möjlighet att samlokalisera nät- och återvinningsstationerna. Angiven plats för nätstationerna är på kvartersmark.

Gas

Nätet för naturgasledning når ännu inte Oxie. En gas gör bedömningen att det i dagsläget inte är möjligt att bygga ut befintliga gasledningar.

Värme

Fjärrvärmenätet är ännu inte utbyggt ända fram till planområdet, men finns sydväst om. I *Komplement till Energi 2000* anses planområdet vara lämpligt för fjärr-

värme. Den värme arbetar för närvarande med att utreda möjligheterna för en utbyggnad av fjärrvärmenätet till planområdet. Om detta är möjligt kan utbyggnaden av fjärrvärmenätet tidigast starta i januari 2008.

SAMHÄLLSKONSEKVENSER

Bostadspolitiska mål

I Bostadspolitiska mål för Malmö, antaget 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 att nya kan tillföras samt att planera områden på ett trafiksäkert sätt.

Förslaget följer de bostadspolitiska målen genom planeringen av en långsiktig och hållbar miljö bl.a. genom att möjliggöra en blandning av olika boendeformer vilket i sin tur kan innebära varierande upplåtelseformer. I en detaljplan kan dock inte upplåtelseformer regleras.

Inom planområdet och i dess närhet finns också goda möjligheter till rekreation och fritidsaktiviteter.

Energi

Allt byggande innebär en påverkan på miljön, dels genom de material som väljs och dels genom den påverkan huset har under sin livstid i form av energianvändning. Drygt 85 % av en byggnads totala energiatgång sker under brukstiden, främst till uppvärmning. Val av plats, isolering, fönster och ventilation blir därför viktiga aspekter att beakta i samband med byggnationen. Målsättningen inom detaljplaneområdet är att genom energieffektivt byggande hjälpa till att uppnå Malmö stads miljömål om en minskad energianvändning jämfört med år 2000 (mål 53 i Miljöprogram för Malmö 2003-2008).

Barnperspektiv

Enligt FN:s barnkonvention ska barns bästa sättas i främsta rummet. Planområdet har goda förutsättningar att bli en bra livsmiljö för både barn och vuxna genom god tillgång till park- och grönområden och en ny förskola. I planområdet planeras även för en ny lekplats samt till ett säkert och välutvecklat gång- och cykelnät.

Kommunal service

Inom kommunen pagar ett arbete som innebär att planera förskolor och skolor i takt med att stadsdelarna byggs ut. Planområdet finns med i prognoserna inför behovsprövningen. Enligt statistik, framtagna av stadskontoret, kan ca 100 villor och 8 flerbostadshus med ca 48 lägenheter på kort sikt, om allt byggs och är nytt samtidigt, generera ca 60 barn i åldern 1-5 år och ca 85 barn i åldern 6-15 år. På längre sikt minskande till 15 barn i åldern 1-5 år och 52 barn i åldern 6-15 år.

I planområdets närhet finns Byängens förskola samt möjlighet att uppföra en ny förskola på platsen för Oxiegårdens skola, vilken har rivits. Närmaste grundskola är Kungshögsskolan.

Enligt nuvarande lokalförsörjningsplan, om utbyggnadstakten fortskrider som planerat, kan ytterligare förskolor på sikt behöva uppföras i Oxie. Inom aktuellt planområde föreslås en placering av en förskola, innehållande fyra avdelningar, i anslutning till Stensakers gård och grönstraket.

LSS står för "Lag om stöd och service till vissa funktionshindrade" och innebär att kommunen har ansvar att tillhandahålla en bostad där en person med funktionshinder kan få hjälp i sitt hem. För att tillmötesgå behovet enligt LSS försöker kommunen planera in LSS-bostäder i lämpliga lägen varefter nya områden exploateras. Planen möjliggör ett etablerande av ett LSS-boende innehållande ca sex bostäder samt personalutrymmen.

Kommersiell service

Från planområdets mitt in till Oxie centrum är avståndet drygt 1 km. Livsmedelsaffär finns även på något kortare avstånd vid Byakersvägen, inom Oxie Kyrkby. Planerade gång- och cykelstråk i planområdet knyts till befintliga och utgör tillsammans goda möjligheter att ta sig till fots och med cykel in till centrum och stationen.

Projekt i området

Bysmeden - nordväst om planområdet vid korsningen Stensakervägen och Pilevallsvägen har ett bostadsområde bestående av 6 stycketomter uppförts.

MILJÖKONSEKVENSER

I samband med planarbetet har bullerberäkningar med avseende på E65 samt Miljöfabriken i Oxie gjorts av WSP, daterade 2006-03-15 respektive 2007-04-05. Det har även gjorts en översiktlig geoteknisk utredning, WSP 2006-07-10. Under sommar/höst 2007 har även en förprojektering av området utförts, SWECO VBB, 2007-10-08.

Alla utredningarna finns att tillgå på stadsbyggnadskontoret.

Hushållning med resurser

Mark

Planområdet ligger på akerjord av hög kvalitet.

I miljöbalken, MB 3kap 4 §, ställs krav på exploatering av akermark: "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 malen 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.

Den geotekniska undersökningen visar att grundförhållandena i planområdet är goda. I samband med projektering kommer ytterligare kompletterande geotekniska och geohydrologiska undersökningar att göras.

Kulturmiljö

Området är inte skyddat med avseende på dess kulturmiljö men en utbyggnad enligt planförslaget innebär ett steg i utvecklingen mot att bymiljön på Toarps historiska bytomt sydväst om planområdet omgärdas allt mer av bostadsområden. Möjligheten att på plats uppleva kopplingen mellan bytomten och den åkermark som tidigare utgjort byns resursmässiga och ekonomiska grundförutsättning blir därigenom mindre. Avvägningen att detta område skall bebyggas gjordes dock redan i den fördjupade översiktsplanen för Oxie, Öp 2026, antagen av kommunfullmäktige 2005.

Arkeologi

Riksantikvarieämbetet har på uppdrag av Fastighetskontoret genomfört en arkeologisk utredning i hela området samt en förundersökning i delar av det. Den arkeologiska förundersökningen gjordes under hösten 2006, resultaten av förundersökningen har inte föranlett krav på arkeologisk slutundersökning.

Landskapsbild

Landskapsbilden kommer att förändras av utbyggnaden. De fria utblickarna och de långa siktlinjerna mot öster från de befintliga bostäderna kommer att paverkas. Stensakers gård som idag utgör den östliga gränsen mellan samhället och kulturlandskapet kommer på sikt att vara del av det nya bebyggelseområdet.

Planstrukturen har på ett medvetet sätt orienterats dels i förhållande till pilevalens tydliga riktning i landskapet och dels med avseende på att skapa tydliga visuella kontakter och utblickar mot det omgivande kulturlandskapet och backarna i norr och söder. Den nya bebyggelsens avslut mot landskapet ska vara tydlig och utgöras av häckar.

Rekreation och friluftsliv

Det är generellt stor brist på rekreativ mark i Malmö, i Oxie är dock förutsättningarna för rekreation och friluftsliv relativt goda med bl a Käglinge rekreationsområde och Oxie backar. Övergången mellan befintlig bebyggelse, Stensa-

kers gård och det nya planområdet utgörs i planförslaget av ett nordsydligt grönstråk. Även planområdets norra och östra gränser utgörs av grönstråk, det norra vid foten av backarna och det östra längs med pilevallen. Inne i området knyts parken till övriga delar genom gröna stråk och öppningar i bebyggelsen. Områdets närhet till Sege a och framtida utveckling av Sege a straket utgör ytterligare ökade möjligheter att ta sig fram i landskapet.

Hälsa- och säkerhet

Buller – Oxie miljö- och återvinningsstation

Norr om planområdet mellan E65 och Skabersjövägen ligger Oxie miljö- och återvinningsstation. Vid drift krossas asfalt och betong för att sedan transporteras bort med lastbil. Bullerberäkningar visar att nivaerna med marginal underskrider gällande riktvärden för industribuller.

Miljökvalitetsnormer

Den trafik som alstras till utbyggnadsområdet kommer att innebära ökade utsläpp till luft i närområdet. Tillskottet kommer dock att bli mycket litet och de totala nivaerna av kvävedioxid (NO₂), partiklar (PM₁₀) o.s.v. kommer även fortsättningsvis att vara låga i området. Närheten till det öppna kulturlandskapet, den låga bebyggelsen och de låga trafikmängderna gör sammantaget att det inte är någon risk för överskridanden av gällande miljökvalitetsnormer för luft. Utbyggnaden i sig kommer inte heller att ge ett trafiktillskott som ger någon påverkan med risk för överskridanden av miljökvalitetsnormer på de högst belastade platserna i Malmö.

Nätstation

Nätstationer är placerade mer än 5 meter från närmsta bostadsbebyggelse varför försiktighetsprincipen följs.

Befintliga hästgårdar

Strax öster och sydost om planområdet ligger ett par gårdar som har hästar, bl a Solgården. Avstånd från planområdet till områden där hästar vistas är längre än gällande skyddsavstånd på 100 meter till stall och gödselhantering respektive 50 meter till hagar och uppfyller därmed policyn, framtagna av stadsbyggnadskontoret, miljöförvaltningen och fastighetskontoret, angående avstånd mellan bostäder och hästhållning baserad på länsstyrelsens rapport ”Hästar och bebyggelse”.

Riskhänsyn

Ett riskutlatande med avseende på farligt gods längs E 65 och Ystadbanan är gjort av Öresund Safety Advisers, 2006-03-31. Då bebyggelsen hamnar på betryggande avstånd, ca 270 meter från E 65 och ca 600 meter från Ystadbanan är slutsatsen att risken för olycka som kan påverka planområdet hålls på en acceptabel nivå.

Atkomlighet för brandfordon

Grundläggande är att avståndet från körbar väg till en byggnads entré ej skall överstiga 50 meter.

Brandvattenförsörjning

Flödet i brandposterna ska dimensioneras enligt VAV-normen P-83. Avståndet mellan brandpost och uppställningsplats för räddningstjänstens fordon ska vara max 75 meter.

Insatstid

Inga åtgärder med hänsyn till risker är nödvändiga i området. Insatstiden för räddningstjänsten till planområdet är dock längre än 10 minuter.

Trafik

Buller

I Miljöprogrammet för Malmö Stad 2003-2008, redovisas mål avseende buller. Följande riktvärden ska hallas vid nybyggnad av bostäder:

Utomhus 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid uteplats

Utomhus 70 dBA maximal ljudnivå vid fasad/uteplats

Inomhus 30 dBA ekvivalent ljudnivå

Inomhus 45 dBA max ljudnivå nattetid

Bestämmelsen att "Varje bostadsenhet skall inom bostadstomten ha tillgång till en uteplats där ljudnivån från vägtrafiken ej överskrider ljudklass C" har förts in på plankartan. Ljudklass C är en av tre ljudklasser ur "Svensk standard för ljudklassning av utrymmen i byggnader – bostäder SS 25267 (3)"

Svensk standard för ljudklassning av utrymmen i bostäder

		LJUDKLASS A	LJUDKLASS B	LJUDKLASS 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 ¹⁾	41 ¹⁾	45 ¹⁾
Utomhus	Högsta tillåtna ekvivalenta ljudtrycksnivå på uteplats, L_{pAeq} (dB), frifältsvärde	42	47	52
	Högsta tillåtna maximala ljudtrycksnivå på uteplats, L_{pAFmax} (dB), frifältsvärde.	57 ²⁾	62	67

1) Kravet avser högst tre överskridanden per natt.

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

Beräkningar med avseende på bullerutbredning från E65 har gjorts. Utredningen visar att bullernivåerna kommer att ligga betryggande under gällande riktvärden vid närmaste bostäder.

Utbyggnaden av planområdet bedöms generera totalt ca 750 bilresor per dygn. Trafikökningen på Svedalavägen har bedömts till ca 200 resor per dygn, vilket medför en trafikökning på ca 20 %. Det bedömda trafiktillskottet ger en bullerökning som är mindre än 1 dBA, dvs en icke hörbar förändring. Samma resonemang gäller för trafiktillskottet på de övriga vägarna.

För den nya bebyggelsen behövs inga större åtgärder genomföras för att klara riktvärden. Av de angivna riktvärdena är det enbart den maximala ljudnivån vid uteplats som riskerar att överskridas. De fordon som ger högsta maximalnivåer (tungt fordon) kommer mycket sällan att färdas inne i området vilket gör att avståndet mellan gatumitt och uteplatser kommer att begränsas av den maximalnivå som vanliga personbilar ger upphov till. Med tanke på de låga hastigheter som är att vänta i området kommer detta avstånd inte att behöva vara större än ca 10 till 20 m från vägmitt.

En bestämmelse om ljudnivå på uteplatser har förts in på plankartan.

Övrigt

I och med utbyggnaden av området växer den tätbebyggda delen av Oxie österut. Med anledning av detta bör den lokala trafikföreskrift som definierar tätbyggt område i Malmö uppdateras och hastigheten på Svedalavägen sänkas från 70 km/h till 50 km/h utifrån den nya definitionsgränsen. Hastighetssänkningen är framförallt viktigt ur ett trafiksäkerhetsperspektiv då området ges en ny anslutning mot Svedalavägen.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

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

Medverkande tjänstemän

Föreliggande planförslag har handlagts av Anna Holmqvist SBK, plankarta har ritats av Anita Lindberg SBK. För trafik svarar Erik Hedman SBK. Från GK har Ulrika Lagerstedt, Anne Richthoff och Magnus Ahlcrona medverkat, från VA-verket Pär Hagstrand samt från IK Petra Broberg.

JUSTERING

Planförslaget har justerats sedan utställningen, ny datering är 2008-01-29.

Plankartan

Bestämmelsen ”1.0 meter in över prickad mark får utskjutande byggnadsdel, balkong eller burspråk finnas, motsvarande 40 % av byggnadens fasadlängd” har lagts till.

Bestämmelsen ”Marken får endast bebyggas med förråd/uthus liknande befintliga i höjd och utseende (maxhöjd 3.0 meter) har justerats.

Område med beteckningen BD har minskats till storleken som visades i den preliminära planen.

Totala byggnadshöjden 8.0 har ändrats till 8.5 (gäller område för BoKlok).

Planbeskrivningen

Texten till rubriken *Höjdsättning* på sid 8 har förtydligats.

Genomförandebeskrivningen

Endast datum dito övriga handlingar.



Kerstin Akerwall



Anna Holmqvist



GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

tillhörande förslag till detaljplan för område kring **STENSÅKERS GÅRD,**
del av 54:6 i Oxie i Malmö

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen beräknas bli antagen av stadsbyggnadsnämnden i januari/februari 2008 och vinner normalt laga kraft fem veckor efter antagandet.

Genomförandet

Genomförandetiden för detaljplanen är 10 år räknat från den dag planen vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning

Kommunen har tillsammans med exploatör och blivande enskilda fastighetsägare ansvar för genomförandet av detaljplanen när det gäller bebyggelseområdet.

Huvudman för allmän plats i form av gator, gang- och cykelvägar, park, naturmark och lekplats är kommunen.

Fastighetskontoret samordnar genomförandefrågor vad gäller markköp, markförsäljning, ansökan om fastighetsbildning, markreglering och övriga avtal.

Gatukontoret och Fastighetskontoret ansvarar tillsammans för samordning av genomförandefrågor i samråd med VA-verket vad avser anläggningar på allmän platsmark och kvartersmark.

E.ON ansvarar för att nätstationer uppförs enligt Elsäkerhetsverkets föreskrifter och allmänna råd ELSÄK-FS 1999:5.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsplan

Bedömningen vid detaljplaneläggningen är att fastighetsplan inte behöver upprättas.

Fastighetsbildning

Nya fastigheter inom området kommer att tillskapas i huvudsak genom avstyckning. Ansökan görs hos Lantmäterimyndigheten Malmö stad.

Fastigheternas anslutning till allmän gata kommer att ske genom att gemensamhetsanläggningar bildas för ändamålet. Samfällighetsföreningar kommer att bildas för skötsel och drift av de gemensamma anläggningarna såsom gator, grönytor och yta för uppställning av avfallstunnor. Vid bildandet av gemensamhetsanläggningar för gator skall erforderligt brandvatten ledas fram.

I anslutning till befintlig bebyggelse i väster kommer del av fastigheten Oxie 54:6 att överföras till 54:9.

I anslutning till Stensakers gård kommer del av fastigheten 54:6 att överföras till Oxie 54:4 och befintligt servitut att upphävas.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kostnader för vatten och avlopp samt utbyggnad av elnätet kommer att finansieras genom anslutningsavgifter. Övriga kostnader såsom iordningställande av allmän platsmark och gator, terrasseringsarbeten, fastighetsbildning m.m. beträffande bebyggelseområdet ingår i exploateringskostnaderna och ingår i underlaget för det pris som kommunen tar ut i samband med avyttring av marken.

Kostnaden för detaljplanen erläggs i samband med bygganmälan/bygglov och debiteras enligt kommunens taxa.

Kommunen genom fastighetskontoret är ekonomiskt ansvarig för kostnader som planförslaget medför som eventuell flytt av befintliga akерdräneringsledningar.

Kommunen genom fastighetskontoret är ekonomiskt ansvarig för att byggnadsdel i anslutning till Stensakers gård kommer att tas bort och eventuella restaureringsarbeten atgärdas.

TEKNISKA FRÅGOR

Arkeologi

Riksantikvarieämbetet har på uppdrag av Fastighetskontoret genomfört en arkeologisk utredning i hela området samt en förundersökning i delar av det. Den arkeologiska förundersökningen gjordes under hösten 2006, resultaten av förundersökningen har inte föranlett krav på arkeologisk slutundersökning.

Biotopskydd

Befintlig pilevall inom planområdet omfattas av biotopskyddsbestämmelser enligt 7 kap 11 § miljöbalken. Enligt denna får det inom biotopskyddsområde inte bedrivas verksamhet eller vidtas åtgärder som kan skada naturmiljön. Länsstyrelsen får dock meddela dispens om särskilda skäl föreligger.

Markförhållanden

Den av exploatören framtagna geoteknikundersökningen ligger till grund för kommunens ställningstagande att marken kan användas i enlighet med förslaget. Ytterligare erforderlig grundundersökning förutsätts framtagas av respektive byggherre i samband med bebyggande av området.

Enligt översiktsplanen bör ny bebyggelse inte förläggas till nivåer under + 2,5 meter över havets medelvattennivå p.g.a. risken för långsiktig höjning av havsytan och ökning av temporärt högt vattenstånd. Marknivån i planområdet är högre än så varför risk för detta kan uteslutas.

Dagvatten och spillvatten

Fastigheterna inom planområdet ansluts till kommunens va-nät. Kommunens dagvattenpolicy ska följas.

Dagvattnet från exploateringsområdet leds till det befintliga dagvattennätet, vars utformning gör det möjligt att, vid höga flöden, leda dagvatten till en tillfällig översvämningssyta i parken.

V.A-verket skall medverka vid höjdsättningen av området för att säkerställa att spillvattnet och dagvattnet kan avledas i enlighet med genomförd förprojektering rörande höjdsättning, massberäkning, terrassering samt drän- och dagvattenhantering.

Riskhänsyn

Området är beläget utanför gränsen för räddningstjänstens 10-minuters insattid varför utrymning ska kunna ske utan hjälp av räddningstjänsten. Brandvattenförsörjningen ska anordnas i området. Avståndet mellan brandposterna ska vara max 150 meter.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Följande tjänstemän har medverkat vid upprättandet av denna genomförandebeskrivning: Magnus Ahlcrona, GK och Petra Broberg, FK.


Kerstin Åkerwall


Anna Holmqvist



SAMRÅDSREDOGÖRELSE

tillhörande preliminärt förslag till detaljplan för område kring
STENSÅKERSGÅRD, del av Oxie 54:6 i Oxie i Malmö

Planförslaget har varit utsänt på remiss och för samråd med länsstyrelsen, berörda nämnder, statliga och kommunala organ, sakägare och andra som kan ha ett väsentligt intresse av förslaget.

Följande sammanställning redovisar samråds- och remissynpunkter. Stadsbyggnadskontorets kommentarer redovisas i anslutning till varje remissvar.

MYNDIGHETER

Länsstyrelsen papekar i yttrande 2007-08-22 att förslaget inte strider mot de intressen Länsstyrelsen har att bevaka enligt 12 kap 1 § plan- och bygglagen. Länsstyrelsen har dock följande synpunkter:

Länsstyrelsen gör samma bedömning som Malmö stad vad gäller miljöpåverkan och finner inte att en miljöbedömning enligt 6 kap 11 § MB behöver göras.

Länsstyrelsen efterfragade i programsamrådet ett beaktande av framtida konsekvenser av klimatförändringar. I planbeskrivningen anges att grundvattennivåerna i delar av området är relativt höga och att eventuella källare därför rekommenderas grundläggas som vattentäta konstruktioner. Länsstyrelsen anser att detta bör införas som en planbestämmelse. Vagnätets höjdlägen och den kommunaltekniska försörjningen såsom el, dagvattenhantering, avlopp, värme m.m. bör också beakta klimatförändringarna.

Enligt Länsstyrelsens kartmaterial finns det öster om området en luftgaende kraftledning. Om så är fallet bör kortaste avstånd mellan planerad bebyggelse och kraftledning anges, samt om kraftledningen kan förväntas ge upphov till elektromagnetiska fält som kan innebära en olägenhet för människors hälsa.

Nätstationen bör inhägnas ur säkerhetssynpunkt.

Enligt planhandlingarna består området av normalriskmark avseende markradon. Länsstyrelsen anser därför att en planbestämmelse om radonskyddad grundkonstruktion bör införas.

Det är bl.a. ur trafiksäkerhetssynpunkt viktigt att gång- och cykelvägnätet enligt Cykelplan för Malmö byggs ut i samband med exploateringen av området.

Länsstyrelsen instämmer med Vägverkets synpunkt om behovet av en trafiksäkrare anslutning.

- *En bestämmelse om att källare ska utföras som rattentäta konstruktioner har förts in på plankartan.*
- *En bestämmelse om att byggnader skall utföras radonskyddande har förts in på plankartan.*
- *Vägnätets höjdlägen och den kommunaltekniska försörjningen har studerats i en höjdsättnings- och dagrattenutredning. Nya plushöjder har förts in på plankartan.*
- *Med avseende på ovan nämnda luftgående kraftledning meddelar Eon att den är borttagen.*
- *Nätstationer kan komma att inhägnas.*
- *Gång- och cykelvägnätet kommer på sikt att byggas ut. GK meddelar att sträckan längs Svedalarvägens norra sida troligtvis kommer att färdigställas först.*
- *Ny infart mot Svedalarvägen har fått en bättre anslutning, plankartan har justerats.*

Lantmäterimyndigheten Malmö stad skriver i yttrande 2007-08-17 att under rubriken Avfall i beskrivningen föreslås det att det eventuellt skall finnas gemensam uppställningsyta för avfallskärl. Kommer detta att ske bör dessa områden vara gemensamma för berörda husfastigheter och en gemensamhetsanläggning skapas. Det finns inget skrivet om detta under fastighetsrättsliga frågor i genomförandebeskrivningen.

Under förutsättning att ledningsrätt behövs bör det också stå under fastighetsrättsliga frågor i genomförande beskrivningen. Kommer ledningsrätt att behövas?

Planen är mycket bra och föredömligt planerad ur ett fastighetsrättsligt perspektiv. Antalet gemensamhetsanläggningar i planen är välbalanserade.

I planbestämmelserna saknas SOP.

- *Uppställningsytor för avfallskärl kommer att tillskapas i varje kvarter, dessa kommer att vara utformade som gemensamhetsanläggningar.*
- *Ledningsrätt kommer ej att behövas.*
- *En bestämmelse tillhörande sop har förts in på plankartan.*

STATLIGA OCH KOMMUNALA ORGAN

Tekniska nämnden meddelar i skrivelse 2007-09-26 följande synpunkter: Hörnavskärningar behövs i korsningarna mellan de samfälliga körytorna och lokalgatorna samt vid lokalgatans anslutning till Svedalavägen. Lokalgatans sträckning genom naturområdet mot Svedalavägen måste göras mer trafiktekniskt/geometriskt korrekt.

Generellt inom planen bör gatorna utformas så att riktningsändringen utförs med radie (minimiradie=170 m för gatans mittlinje). Vid utbyggnaden av gatan kommer i annat fall, innerkurvan på gatan att inkräkta på kvartersmark.

Planbestämmelsen NATUR bör innefatta möjlighet att anlägga gc-vägar med texten "gc-vägar **får** anläggas".

Några av höjderna som är satta på lokalgatorna behöver justeras avseende nivå och placering. Detta görs i samråd med Gatukontoret. I planbestämmelserna saknas en beskrivning av de satta höjderna.

Grönplanen redovisar ett grönt stråk i den västra delen av nu aktuellt planområde, som i sin förlängning norr ut och söder ut kopplar till Oxiestråket. Som tidigare framförts finns det en minsta bredd som bör vara uppfylld för att ett gröonstråk skall få önskad effekt. Parkmarken som skall utgöra detta västra gröonstråk, är i föreliggande planförslag, sidoförskjutet och bitvis mycket smalt och bör, enligt tekniska nämndens mening, breddas.

Naturområdet som inramar det nya bostadsområdet i övrigt har en bra bredd, medan parkytan inne i området upplevs som liten i förhållande till innehållet och exploateringsomfattning.

Det bör inte fastställas i planen att gatorna skall ha träd. Detta bör uttryckas mer öppet ifall det visar sig inte fungera med träd. T.ex. genom att ange "plantering, med möjlig ensidig resp. dubbelsidig trädplantering". Intentionen att plantera träd framgår klart av illustrationsplanen och den utgör grunden till kommande projektering.

Sektionssnitten bör flyttas från plankartan till illustrationsplanen för att förtydliga denna.

Erforderlig bredd på gång- och cykelvägar avgörs i projekteringskedet, men kommer att utföras bredare än vad som visas på illustrationsplanen.

I beskrivningen under rubriken Landskap, vegetation och friytor, Park står det: "I park skall också en lekplats anläggas samt eventuellt även ett dämme där dagvatten vid höga flöden kan svämma över". Ordet *eventuellt* tas bort ur texten och ordet *dämme* ersätts med "*tillfällig översvämningsyta*".

Vidare står det under rubriken Teknisk Försörjning, VA:

”Omhändertagande av dagvattnet inom området *skall* enligt direktiv från VA-verket ske på...” Ordet *skall* ersätts med *kan*. Texten ”Tidigare förslag om att leda dagvatten via damm...” stryks helt.

Stycket som inleds ”Några särskilda fördröjande åtgärder...” ersätts med ”I parken anläggs en yta där dagvatten tillfälligt tillåts att svämma över vid höga flöden.”

I genomförandebeskrivning, under rubriken Tekniska frågor, Dagvatten och spillvatten: texten ”möjlighet till dämme i parken är under utredning” ersätts med ”*vars utformning gör det möjligt att leda dagvatten till en tillfällig översvämningssyta i parken vid höga flöden.*”

Under Planbestämmelser, Utformning av allmänna platser: texten *dagvatten* läggs till.

- *Plankartan har justerats i enlighet med synpunkter rörande hörnarskärningar och radier.*
- *Plankartan har justerats så att planbestämmelsen NATUR möjliggör anläggande av gång- och cykelväg.*
- *Plankartan har justerats med avseende på antal plusböjder.*
- *Efter ytterligare diskussioner med GK råder nu samstämmighet kring det västra grönstråkets bredd och parkens storlek vilka inte har ändrats. Andelen park- och naturmark i planen är totalt 6,7 ha. Räknat på ca 150 hushåll å 4 personer blir antal grön mark per invånare drygt 100 m² vilket är dubbelt så mycket jämfört med grönplanens intentioner som är 48 m²/invånare.*
- *En av planens övergripande gestaltungsidéer är att gatorna ska vara trädplanterade, denna bärande idé har funnits med sedan planarbetet startade. Vackert utformade gaturum med tydliga ”väggar” i form av träd och häckar på vardera sidan är en av huvudidéerna till områdets gestaltning. Vidare är träden avgörande för bredden på gatornas sektioner. Några alternativa lösningar är därför inte önskrädda.*
- *Stadsbyggnadskontorets bedömning är att sektionssnitten ska vara på plankartan.*
- *Gång- och cykelbanorna på illustrationsplanen har ändrats till 3 m bredd.*
- *Plan- och genomförandebeskrivningarna samt plankartan har justerats efter VA-verkets synpunkter.*

Miljönämnden meddelar i skrivelse 2007-08-27 att rubricerat förslag till detaljplan tillstyrkes under förutsättning att nedan synpunkter beaktas och arbetas in i dokumentet.

Miljöförvaltningen vill framföra att de gemensamma parkeringsytor som anordnas ska följa de avståndsbestämmelser som anges i *Parkeringsnorm för bil och cykel i Malmö 2003*. I denna fastställs att parkeringsytor inte får förläggas närmare ett bostadsfönster, balkong eller en uteplats än 15 meter. Om

parkeringen hamnar närmare än 15 meter, dock ej närmare än 8 meter, skall plank, mur eller liknande uppföras som skydd.

I detaljplanebeskrivningen uppges i avsnittet om buller att riktvärdet för befintlig miljö är 10 dB(A) mer än riktvärdet för nybyggnation. Miljöförvaltningen anser att meningen bör strykas då denna generalisering är felaktig samt då aktuell detaljplan endast behandlar nybyggnation.

Det bör i genomförandebeskrivning alternativt som planbestämmelse införas text om att bostäderna i området ska uppföras radonskyddat.

Slutligen bör planbestämmelsen ”sop” på plankartan förses med en förklarande text.

- *De gemensamma parkeringsytor som kan komma i fråga är inom området för Bo Klok. Ordalydelsen oran har förts in i planbeskrivningen.*
- *Meningen om riktvärdet för befintliga bostadsmiljöer har strukits i planbeskrivningen.*
- *En bestämmelse om att byggnader skall uppföras radonskyddade har förts in på plankartan.*
- *Planbestämmelsen sop bade i den preliminära planen fallit bort, detta har nu åtgärdats.*

Malmö fritidsförvaltning meddelar i skrivelse 2007-08-02 att man inte har några invändningar mot förslaget men vill i sammanhanget påpeka att det för det rörliga friluftslivet är angeläget att Segeåstraket görs tillgängligt för allmänheten.

- *Stadsbyggnadskontoret delar synpunkten att det är angeläget att Segeåstraket görs tillgängligt för allmänheten och kommer att arbeta för att så sker.*

SDF Oxie meddelar i skrivelse 2007-08-29 att stadsdelsfullmäktige i december 2006 yttrat sig över planprogram inför den aktuella detaljplanen och anser att de framförda synpunkterna fortfarande är aktuella. Under arbetets gång har planen förtydligats på ett antal punkter varav stadsdelsfullmäktige särskilt vill kommentera följande:

Parkering

Förutom vad som tidigare påpekats angående behovet av parkeringsplatser anser stadsdelsfullmäktige att förslaget att samutnyttja marken mellan LSS-boendet och förskolan för parkering, angöring och utlastning verkar svårt att genomföra. De två fastigheterna har tillfart från olika gator och mellan dem ligger ett grönstråk med en passerande gång/cykelväg. Många leveranser till de kommunala institutionerna sker med tunga fordon och hög frekvens. Stadsdelsfullmäktige föreslår att grönstraket med gång-/cykelvägen halls bilfritt och att varje fastighet får sin egen angöring.

Gång- och cykelvägar

Stadsdelsfullmäktige ser positivt på de planerade gång- och cykellederna genom planområdet men papekar på nytt behovet av en sammanhängande led mellan Oshögavägen och Toarp, även om inte det aktuella planprogrammet omfattar hela den berörda sträckan. Äldre planering att förlägga dessa leder genom grönomraden avskilt från övrig trafik har nu omvärderats av säkerhets- och trygghetsskäl. Det är skönt att kunna röra sig inom grönområdena när man har möjlighet att välja tidpunkt och tillfälle. Men för de dagliga transporterna till busshallplats, arbetsplats etcetera som ofta sker under dygnets mörka timmar under vinterhalvåret, önskas lederna i anslutning till övrig trafik.

Avfall/Gator på kvartersmark

I planförslaget innebär planeringen av så kallade körytor på kvartersmark att standarden på dessa inte uppfyller kraven för exempelvis sophämtning. Bland annat saknas vändplatser. Istället föreslås att det kvartersvis anordnas uppställningsplatser för avfallskärl dit kärlet ska forslas från den egna tomten inför och efter tömningen. Denna lösning ser stadsdelsfullmäktige som problematisk. Nya bostadsområden måste planeras för alla ålderskategorier, särskilt med anledning av en snabbt åldrande befolkning. Erfarenheterna från senare års färdigställda bostadsområden i Oxie visar att cirka hälften av de inflyttande är äldre oxiebor som vill ha ett bekvämare boende än i de äldre hus som de lämnar. Att kombinera förflyttning av avfallskärl med funktionshinder och nedsatta krafter är inte möjligt.

Man måste också betänka att det inte bara är de boende själv som kommer att trafikera körytorna. Hantverkare, leverantörer och inte minst kommunal service i form av hemtjänst och hemsjukvård, som i ytterområdena är hänvisade till biltransporter, kan trafikera kvartersområdena frekvent. Då bilarna tvingas backa genom körytorna med begränsad sikt anser Oxie stadsdelsfullmäktige att det bör finnas möjlighet att vända en bil även i dessa körytor för att undvika tillbud.

Placeringen av den planerade återvinningsstationen har stadsdelsfullmäktige inget att erinra emot.

Kommunal service

I planen har avsatts mark för såväl förskola som LSS-boende. Behoven av kommunal service i form av förskola och skola varierar kraftigt och snabbt över tiden inom nybyggda områden. Under en begränsad tid behövs en kraftig utbyggnad av förskoleverksamheten varefter behoven styrs över till skolverksamheten. För att kunna uppfylla de förväntade behoven av kommunal service föreslår stadsdelsfullmäktige att området benämnt "BS" i planförslaget även tillåts för skolverksamhet avseende de tidiga skolaren. En sådan flexibilitet borde inarbetas i planen redan från början.

- Plankartan har justerats så att beteckningen S medger skola vilket även inkluderar förskola.

Tillgänglighet för jordbruket

Runt den planerade bebyggelsen bedrivs även fortsättningsvis jordbruksverksamhet. Det är viktigt att tillgängligheten bibehålls och att inte transporter och maskinförflyttningar till det omgivande landskapet begränsas.

Med ovanstående tillägg ser Oxie stadsdelsfullmäktige fram emot kommande bebyggelse inom planområdet.

- *Formuleringen om att samutnyttja marken mellan LSS-boendet och förskolan är felaktig och hör inte till planförslaget. Denna formulering är nu borttagen ur planbeskrivningen.*
- *Område markerat med NATUR på plankartan har kompletterats med bestämmelsen gc-väg vilket innebär att det är möjligt att anlägga en gång- och cykelväg längs Sveddalarägen.*
- *Stadsbyggnadskontoret har i samråd med VA-verkets anfallsenhet föreslagit att en gemensam yta för uppställning av anfallstunnor på tömningsdagar ordnas inom några av planområdets kvarter. Det finns flera aspekter på detta. En viktig aspekt är att de nya oxiebor som planerar att flytta in i området redan tidigt vet förutsättningarna för hur anfallsbanteringen i området är tänkt att lösas. Genom att inte anlägga stora rändplatser i slutet på stickgatorna/körytorna mot kullarna i norr och söder kan mark sparas och utnyttjas för hustomterna i stället. Det finns även flera andra positiva effekter att tjäna på att skapa gemensamma platser för anfallstunnorna såsom miljö- och trygghetsaspekter.*
- *Tillgängligheten till odlingslandskapet, gränsande till planområdet, blir något längre än tidigare men jordbruksmaskiner kan även fortsättningsvis köra öster om planområdet.*

Serviceförvaltningen meddelar i skrivelse 2007-08-23 att förvaltningen utvecklar genom Stadsfastigheter ett koncept för flexibla byggnader. En byggnad som är förberedd för att kunna möta nya användningsbehov över tiden. Helt i linje med de direktiv som vi har fått. En första byggnad planeras, initialt som förskola, vid Annestad i Bunkeflostrand.

Serviceförvaltningen föreslår att kvartersmark som medger kommunal service inte begränsas till viss användning t ex vårdboende eller förskola, utan istället får en beteckning som medger kommunal service i allmänhet. På så sätt kan vi utan planändring anpassa byggnaden när annan användning önskas. I denna plan är det enbart den tomt som har användningen BS som är tillräckligt stor. Den tomt som har en användning BD är i minsta laget för ett LSS-boende. Tester har gjorts med några av våra ”standardhus”.

Speciell omsorg måste ges angränsande återvinningsstation (sop). Plank i gräns mot bostadstomt bör tillatas.

På sid 8 i beskrivningen föreslås att marken mellan LSS-boendet och förskolan samutnyttjas för parkering, angöring och in- och utlastning. Avses parkmark?
Utifrån de ansvarsområden som berör Serviceförvaltningen har förvaltningen därutöver inga synpunkter på förslaget i detaljplan.

- *Plankartan har justerats så att beteckningen S medger skola vilket även inkluderar förskola.*
- *Tomt avsatt för LSS- boende har utökats mot norr och väster och är nu drygt 2500 kvm. Motsvarande tomt för LSS- boende i nyligen framtagna detaljplan i Bunkeflostrand är 1600 kvm.*
- *Formuleringen om att samutnyttja marken mellan LSS- boendet och förskolan är felaktig och bör inte till planförslaget. Denna formulering är nu borttagen ur planbeskrivningen.*

Räddningstjänst Syd meddelar i skrivelse 2007-07-20 följande synpunkter:

Brandvattenförsörjning – om samfälligheter är tänkta att bildas är det viktigt att ansvarsfrågan kring brandvattenförsörjningen klargörs.

Insatstid – texten i genomförandebeskrivningen kan ändras till följande:

"Området är beläget utanför gränsen för räddningstjänstens 10-minuters insatstid." Detta är tillräckligt då planerade byggnadstyper, oavsett insatstid, förväntas kunna utrymma utan hjälp av räddningstjänsten.

- *Gemensambetsanläggningar kommer att bildas och vid bildandet av dessa, för de körbara ytorna, skall erforderligt brandvatten kunna ledas fram.*
- *Genomförandebeskrivningen har justerats enligt synpunkter ovan.*

Malmö Kulturmiljö hänvisar i skrivelse 2007-08-14 till tidigare yttrande (Yttranden gällande program vid upprättande av detaljplan för Stensåker del av 54:6 i Oxie i Malmö 2006-12-13) där man framhållit att avsnittet *Miljökonsekvenser* och stycket *Kulturmiljö* borde redovisas något utöver fornlämnings-situationen och resultatet av den arkeologiska utredning som genomförts. En utbyggnad enligt planförslaget skulle t ex medföra ytterligare ett steg i en utveckling mot att bymiljön på Toarps historiska bytomt sydväst om planområdet omgärdas allt mer av tätbebyggda bostadsområden. Möjligheten att på plats uppleva kopplingen mellan bytomten och den åkermark som tidigare utgjort byns resursmässiga och ekonomiska grundförutsättning blir därigenom allt mindre. Denna åsikt kvartstar då det gäller det nu redovisade planförslaget.

I övrigt har institutionen inget att erinra.

- *Planbeskrivningen har kompletterats med ett förtydligande enligt ovan text.*

Skånetrafiken anser i skrivelse 2007-08-20 att det är positivt att kollektivtrafiken beskrivs på ett tydligt och informativt sätt. Det aktuella området kommer att få en god kollektivtrafikförsörjning lokalt genom stadsbusslinje 1. Benägenheten att använda kollektivtrafik faller i princip exponentiellt med avståndet mellan station och bostad (1800 m). Detta är en mycket viktig planeringsförutsättning att ta hänsyn till för att man till fullo ska kunna dra nytta av den regionala tillgänglighet som tagtrafiken ger. Vi vill därför speciellt peka på vikten av gena och attraktiva gång- och cykelförbindelser till stationsområdet.

- *Nya gång- och cykelförbindelser inom planområdet kommer att knytas till det befintliga gång- och cykelvägnätet i Oxie.*

Vägverket meddelar i skrivelse 2007-08-16 att ur säkerhetssynpunkt vore det bra ifall den nya anslutningen kunde flyttas ca 150 meter österut med anledning av vägens profil. Planområdet måste i så fall utvidgas något i dess sydöstra del. Om så inte är möjligt måste anslutningen utformas med vinkelrät anslutning och gärna samordnas med den befintliga infarten.

I övrigt förutsätter vi att området i sin helhet planeras och utformas så att det inte utsätts för buller som överskrider gällande riktvärden.

- *Det är inte möjligt att flytta infarten mot Svedalavägen öster ut.*
- *Infarten har justerats till en vinkelrät anslutning.*
- *För den nya bebyggelsen behövs inga större åtgärder genomföras för att klara riktvärden. Av de angivna riktvärdena är det enbart den maximala ljudnivån vid uteplats som riskerar att överskridas. En bestämmelse om ljudnivå på uteplatser har förts in på plankartan.*

E.ON Elnät meddelar i skrivelse 2007-07-18 att för att kunna försörja planområdet med el behövs en alternativt två nya nätstationer. Antalet nätstationer är beroende av om de nya byggnaderna inom området ska värmas upp med el eller med något annat energislag.

På plankartan är redovisat två byggrätter för nätstation. De två byggrätterna har getts beteckningen E. Vad vi kan förstå innebär den föreslagna beteckningen att en fastighet måste bildas för nätstationsområdet om krav på detta framkommer när planområdet fastighetsbildas. Eftersom vi önskar förvärva erforderliga rättigheter för bibehållande av nätstationerna genom servitutsavtal eller ledningsrätt är det enligt vår mening lämpligare om de två områdena för nätstation i stället redovisas som område med särskilda föreskrifter, dessa skulle kunna ges beteckningen "el" eller bestämmelsen "Mark som enbart får bebyggas med nätstation".

- *Da det inte varit möjligt att förlägga kommande nätstation/stationer inom den allmänna platsmarken respektive kvartersmarken ligger föreslagna nätstationer kvar med beteckningen E. E.on har underlättats.*

Följande har inget att erinra mot förslaget:

Banverket	2007-07-18
E.ON Gas	2007-07-13
E.ON Värme	2007-08-27
Telia AB	2002-07-04
Hyresgästföreningen	2007-08-16

SAKÄGARE OCH ÖVRIGA

HSB Bostadsrättsförening Oxiegården lämnar i skrivelse 2007-08-21 följande synpunkter:

Översvämningsrisk - Med anledning av den översvämning som inträffade på området under sommaren 2007 så anser vi att stadsbyggnadskontoret noggrant måste överväga ett antal frågor. Vi anser att hela dagvattenprogrammet ska kompletteras med en långtidsprognos av SMHI.

Dagvattensystem - Det dagvatten system som i dag avvattnar området klarade inte av att hantera de regnmängder som kom under sommaren 2007 utan vara förrad och gräsmattor sattes under vatten. Detta dagvattensystem kommer att utsättas för ända större mängder vatten då åkermarkens bufferteffekt upphör som en följd av att ytan hårdgjord mark kommer att öka.

Konsekvenser av dämmen i Sege å - Vi anser att större hänsyn bör tas och redovisas för vilka konsekvenser ett dämme i Sege å skulle få för bebyggelsen. Även om ån ligger ett antal meter under själva byggnivån så kan ett dämme nedströms, översvämmande eller brustna dämmen uppströms snabbt höja nivån om det ex. inte finns alternativa avrinningsytor. Dessa scenarion bör redovisas innan detaljplanen fastställs.

VA-projektet - Enligt vår uppfattning är inte VA-projektet färdigutrett i tillräckligt hög grad, de beskrivningar som ges i texten av att dagvatten skall hanteras på ett konventionellt sätt klarar inte att på ett trovärdigt och sakligt sätt redogöra för hur man långsiktigt har tänkt möta den klimatförändring som förutspås. Att utifrån beskrivna ofullständiga text bedöma dagvattensystemets möjligheter att omhänderta de nederbördsmängder, som med tätande intervaller, beskrivs från Mellaneuropa och England, kräver sannolikt mer än som texten på sida 8 i "Beskrivningen" säger.

- *Allt regn som faller inom det nya planområdet skall, som vid all nybyggnation, tas om hand inom eget område och kommer inte att belasta Oxiegården. Området som*

nu är tänkt att bebyggas har idag en naturlig avrinning mot områdets centrala delar och vidare österut. Dessa avrinningsriktningar har både utgjort riktiga förutsättningar och bibehållits i den nivåställningsutredning som under sommaren 2007 tagits fram av SWECO i BB. "Stensakerrvägen, del av Oxie 54:6 Utredning av höjdsättning, massberäkning och terrassering samt drän- och dagvattenhantering 2007-08-31."

- *Utredningen grundar sig på beräkningar och uppgifter från VVA-verket och innebär att befintliga huvudledningar för dagvatten ska klara att ta emot ett regn med statistisk atkomsttid 10 år "tioårsregn", plus ett tillflöde av akerdränering från 6 ha åkermark. VVA-verket har vidare ställt krav på att anslutningen till den befintliga huvudledning skall strypas till ett maximalt flöde av 260 l/s. Detta innebär i sin tur att inom planområdet måste det göras plats för ett dagvattenmagasin på ca 500 m³. Dagvattenmagasinet kommer att skapas i den centralt placerade parken och vid höga dagvattenflöden, mycket regn, kommer delar av gräsyrtorna i parken att tillfälligt översvämmas.*
- *I Oxiegårdens nordöstra delar har flaggats för befintliga problem med vattensjuket markområde inom kommunens mark. I samband med genomförandet av det nya bostadsområdet kommer en översyn av befintlig dagvattenledning att göras, vilket i sin tur kan leda till åtgärder.*
- *Med anseende på Sege å så ligger befintlig bebyggelse inom Oxiegårdens östra delar drygt 600 meter från ån och bebyggelsen inom planerat område som närmast ca 160 meter från ån. Sege å är belägen på + 24,0 meter över havet och planområdet på + 32,0 meter över havet vilket innebär en nivåskillnad på åtta meter. Risken för översvämning från Sege å inom Oxiegården bedöms därför som väldigt liten.*

Geoteknisk undersökning - I "Genomförandebeskrivningen" på sid. 3 antas det lättvindigt att de byggherrar som kommer att bebygga dessa tomter besitter kompetens och intresse för att företa kompletta och korrekta grundundersökningar. Vi anser inte att detta antagande är tillfredställande och förordar att kommunen och professionella geotekniker genomför dessa undersökningar.

Vattenförande jordlager - Redan när området Stensakern anlades uppmärksammades att det var hög vattenföring i jordlagren, det talas även om att det finns en underjordisk å som går igenom området. Vi är mycket angelägna om att denna vattenföring inte påverkas vilket skulle kunna medföra stora fuktskador på de hus som är byggda på denna vattenader.

- *Grundlig geoteknik och terrasseringsarbete görs av kommunen med anseende på alla allmänna gator och parkmark. Dessutom görs översiktlig geoteknisk utredning och terrasseringsarbete med anseende på hustomterna. Ansvaret för mer grundliga utredningar med anseende på de enskilda hustomterna har därefter varje byggherre/fastighetsägare. Detta förfarande är brukligt.*

- *I samband med kommande projektering av planområdet kommer en kompletterande geoteknisk- och geohydrologisk undersökning med arseende på grundvattennivåer och vattenförande jordlager att göras.*

Infart till planområdet - Det nya området kommer markant att öka vägtrafiken in i Oxie kyrkby. I direkt anslutning till den tänkta tillfartsvägen ligger i dag ett vardhem samt en förskola. Vi anser det både farligt och olämpligt att öka trafiken på Stensakervägen. Den optimalaste lösningen ur säkerhets- och kommunikationssynpunkt anser vi skulle vara att anlägga en ny mindre avfart från E65 ned till planområdet.

Trafikreglering - De vägar som dock trots allt måste anläggas inom planområdet och närliggande områden måste enligt vår syn naturligtvis trafikregleras så att hastigheten begränsas till 30 km/h och att alla vägar som har någon längre raksträcka förses med farthindrande konstruktioner så som förträngningar eller förskjutna körbanor med avsmalningar.

Fördelning av trafik till Svedalavägen - Att trafikfördelningen med liggande planer skulle bli så att 30 % av de boende naturligt väljer den planerade vägen via Svedalavägen anser vi föga troligt utan det blir sannolikt Stensakervägen som får ta hela ökningen på grund av den enklare påfarten till motorvägen. Trafikregleringar bör införas så att huvuddelen av den tillkommande trafiken väljer Svedalavägen som naturlig infart till området Stensakers gård. Detta bör som tidigare påpekats lösas genom trafikregleringar.

Korsningen Stensakervägen/Oshögavägen - I beskrivningen på sidan 5 står det att "*korsningen vid Stensakervägen och Oshögavägen kan behöva ses över i samband med att planområdet blir bebyggt*". Vi förutsätter naturligtvis att vi blir informerade och får möjlighet till samråd då dessa utredningar skall initieras.

Tung trafik i området - Av omtanke och säkerhet för barn i området och gamla på vardhemmet, samt bullerhänsyn, så anser vi att ingen busstrafik eller annan tung trafik skall tillåtas på den förlängningen av Stensakervägen eller den nya vägen till Svedalavägen.

Bullermätningar - Nya bullermätningar måste naturligtvis göras när byggnationen har påbörjats. Skulle väggljuden överstiga de satta gränsvärdena förutsätter vi att bullerdämpande åtgärder vidtas som ex. tystare vägbeläggning, bullerplank eller annan lämplig lösning.

Gång- och cykelvägar - Enligt beskrivningen hänvisas till "*Cykelplan för Malmö*" och att en cykelväg skall anläggas norr om Stensakervägen, detta är något vi starkt förordar och förutsätter kommer att verkställas i och med dessa planer.

Reglering av gång- och cykelvägar - Då många barn har sina lekplatser i direkt anslutning till de befintliga cykelvägarna anser vi att reglering av gång- och cykelvägar kommer att behövas då trafikmängden ökar kraftigt. Gång- och

cykelbanor måste markeras med malade linjer och tydlig skyltning. Dessutom anser vi att åtgärder måste tas redan initialt för att förhindra alltför höga hastigheter på dessa vägar, särskilt på den stora gång- och cykelvägen genom Brf. Oxiegården.

- *Det nya planområdet kommer inte att kunna öka vägtrafiken in i Oxie kyrkby då Svedalarvägen är avskuren. En ny anslutning från E 65 in till planområdet är inte möjligt då anslutningar på motorvägar av typen infarter till bostadsområden är oförenliga med de framkomlighetskrav som ställs på Europavägar. Delar av Stensåkersvägen är huvudgata, utformad med sidoområden och tar ökad trafik.*
- *En större del av trafiken kommer att välja Stensåkersvägen. Någon trafikreglering kommer troligtvis inte att införas.*
- *Gatukontoret ansvarar för eventuell ombyggnad av korsningen Stensåkersvägen / Oshögavägen och informationen kring densamma.*
- *Busstrafiken kommer inte att gå igenom det nya bostadsområdet utan bussen kommer även fortsättningsvis att gå i Oshögavägen. Det finns heller ingen anledning att någon tung trafik, med undantag för sopbilen, ska leta sig igenom området.*
- *I samband med planarbetet har en bullerutredning gjorts. Utbyggnaden av planområdet bedöms generera totalt ca 750 bilresor per dygn. Trafikökningen på Svedalarvägen har bedömts till ca 200 resor per dygn, och på Stensåkersvägen ca 550 resor per dygn. Det bedömda trafiktillskottet ger en bullerökning som är mindre än 1 dBA, vilket innebär en icke hörbar förändring.*
- *Nya gång- och cykelvägar inom planområdet kommer att kopplas till det befintliga gång- och cykelvägnätet. Mest troligt är att gång- och cykelvägen längs Svedalarvägens norra sida anläggs först och därefter längs Stensåkersvägen.*
- *Gatukontoret ansvarar för reglering av gång- och cykelvägar i befintliga miljöer.*

Maximal total bygghöjd - Vi emotsätter oss förslaget att tillåta en total bygghöjd av 9,5 meter då detta kommer att skapa en obalans i bebyggelsens utseende. Det område där den tänkta bygghöjden skulle vara 9,5 meter ligger redan i vissa delar några meter över den normala bebyggelsen och kommer att disharmonisera mot det befintliga, samt skapa en känsla av insyn i bebyggelsen nedanför.

- *Högsta totalhöjd på 9,5 meter, innebär just totalhöjd och inkluderar även takkonstruktionen. Höjden har sin grund i att en del av planområdet, ca 25 villatomter, är mindre reglerad med avseende på utformning. Detta i enlighet med en motion från borgerliga gruppen om en mer variationsrik/mindre reglerad detaljplan för något småhusområde i Malmö (KF § 110/2005). Inom den totala byggnadshöjden ryms en stor frihet i hus typ, vilket varit förutsättningen. Husen är placerade*

mot backarna i norr och förhoppningen är att husvolymerna i samspel med backarnas volym tillsammans skapar en bra helhet.

Exploatering av åkermark - Med hänvisning till den i beskrivningen refererade lagtexten ur 3kap 4 § i Miljöbalken emotsätter vi oss att den utomordentliga jordbruksmark som detaljplanen beskriver tas i bruk för bostadsbyggande. Alternativa detaljplaner bör utvärderas.

- *I Malmö stads översiktliga planering betonas ett stort behov av regionalt samarbete för att klara ytkraven på åkermark vid omställning till ett kretsloppsanpassat och uthålligt samhälle. Ett sådant ställningstagande grundas på att Malmös tillväxt är så viktig för regionen att det är acceptabelt att man inte når upp till de nationella målen om det finns tillräckligt med åkermark i regionen. Ur perspektivet att Malmös utbyggnad är central för tillväxten i regionen bedöms den aktuella bebyggelsen vara av stort samhällsintresse. I Malmö räcker inte den ej brukade, obebyggda marken för förväntad expansion och därför görs bedömningen att det inte finns någon bättre alternativ placering. Utbyggnaden följer översiktsplanen. Öp 2026, vilken har antagits av kommunfullmäktige 2005.*
- *I området planeras även för ett antal flerbostadshus, vilka innebär ett bättre markutnyttjande än friliggande villor.*

Påverkan av djurliv - På det nya planerade området skall göras en damm i den planerade parken. Dammen och parken kommer sannolikt att bli tillhåll för mängder av änder och andra arter som lever nära vatten. Spillningen från fåglar, speciellt gäss, ställer som torde vara bekant till med stora problem i olika områden av vår stad. Detta problem kan även komma att gälla området mellan Oxiegården och det nya området. Tilläggas kan att området som skall bebyggas är mellanlandnings och betesplats för 1000-tals flyttfåglar, i huvudsak gäss. Området är också jaktmark för en stor mängd rovfåglar som kärrhök, glada, orm- och bivråk, tornfalk och sparvhök. Ärligen kommer den bruna kärrhöken, lagom till häckningssäsongen.

- *Det kommer inte att anläggas någon damm i det nya planområdet. I den centralt placerade parken kommer ett underjordiskt dagvattenmagasin att byggas. Vid höga dagvattenflöden, mycket regn, kommer delar av gräsytona i parken att tillfälligt översvämmas för att därefter torka upp igen.*

Pilevallen - Enligt genomförandebeskrivning sid. 2 så omfattas pilevallen av biotopskyddsbestämmelser enligt 7 kap 11 miljöbalken. Enligt denna får det inte vidtas åtgärder som kan skada naturmiljön. Vi antar i och med detta att pilevallen kommer att hallas intakt.

- *Pilevallen utgör planområdets östra gräns och i anslutning till den kommer ett grönstråk att anläggas. Själva pilevallen får inte tas bort eller skadas.*

Parker - Det område som gränsar mellan planområdet och vår bostadsrätts förening är markerad som park. Detta är något som vi vill trycka på skall genomföras vid en eventuell byggnation på planområdet så det inte slutar som det beskrivs i översiktsplanen för Oxie "I id den senaste utbyggnaden (i norr) var planerna att utvidgningen av Oxie kyrkby skulle sluta där för att övergå i det öppna landskapet via en anlagd park, en park som emellertid aldrig kom att färdigställas.

- *Övan nämnda parkområde kommer att anläggas i takt med att de nya bostäderna uppförs.*

Fjärrvärme - Eftersom det enligt beskrivningen ännu inte föreligger något beslut huruvida fjärrvärmenätet skall dras fram till planområdet så förutsätter vi att detta kommer att hanteras i en egen process där vi ges möjlighet att samråda om ledningsdragning och eventuella möjligheter för även existerande bostadsområden att ansluta sig.

- *Det är Stadsbyggnadskontorets förhoppning att fjärrvärmenätet byggs ut fram till planområdet. Om så kommer att ske kan E.on i dagsläget inte svara på. Stadsbyggnadskontoret har meddelat E.on att det även finns intresse från befintliga bostadsområden att ansluta sig.*

Några punkter anser vi vara oklara och skulle vilja ha ett klargörande av innan planförslaget behandlas av kommunfullmäktige.

Alternativa detaljplaner - Med anledning av Miljöbalkens restriktioner på att använda god åkerjord för bostadsbygge så vill vi veta vilka alternativa detaljplaner som utretts eller som finns på tidigare utrednings stadium som alternativ till Stensakers gård. Vi önskar också ett redovisande av de motiveringar som använts för prioritering av detta område som nästa utbyggnadsområde.

- *Efterfrågan på attraktiva bostäder i Oxie är stor och utbyggnaden av planområdet går helt i linje med översiktsplanen för Oxie, Öp 2026, vilken antogs av kommunfullmäktige 2005. I översiktsplanen beskrivs en fortsatt utbyggnad av samhället, en utveckling som både innebär förtätning av befintliga områden och nya utbyggnadsområden. För närvarande pågår planering för ca 800 nya bostäder i Oxie fram till 2013. Om allt planerat bostadsbyggande genomförs innebär detta att all föreslagen bostadsmark i Oxie kommer att vara bebyggd betydligt tidigare än planerat.*

Vad är gång- respektive cykelvägar? – Det är svårt av det utskickade ritningsmaterialet enkelt avgöra vilka gång och cykelvägar som planeras och vilka som eventuellt endast är gangvägar, detta borde förtydligas och införas tydligt på för oss tillgängliga ritningar.

- *På illustrationsplanen redovisas enbart det som är gång- och cykelvägar.*

Hur långt blir det mellan husen? – Det finns inga måttangivelser utsatta på de ritningar som vi har tillgång till, detta är något som vi anser borde finnas och som vi fick tillgång till. Vi önskar åtminstone att få ett uttalande om vilket som är det minsta avståndet som de nya husen respektive tomtgränserna kommer att ha till vara fastigheter.

- *Både plan- och illustrationskartorna har skalstock med markeringar i antal meter.*

Vad betyder överlapp? – I kapitlet "Detaljplaner/områdesbestämmelser" på sidan 2 i Beskrivningen talas om överlapp mellan vår bostadsrättsförening (HSB Oxiegården) och planområdet, vad innebär detta?

- *Den nu framtagna detaljplanens gränser ersätter eller överlappar den gällande detaljplanen från 1973 på ett par ställen. Ett område där den nya detaljplanen ersätter/överlappar är vid Stensåkersvägens förlängning in i det nya planområdet. För att få plats med den nya gatan med träd och gångvägar tas en remsa på ca 5 meter av gällande plans (Pl 1141) område för plantering. Den nya detaljplanen överlappar även gällande plan i parkområdet beläget mellan Oxiegården och planområdet. Marken är i kommunens ägo.*

Maria Havik, Stensåkersvägen 182, 238 33 Oxie lämnar i yttrande 2007-08-24 följande synpunkter:

Jag bor med min familj precis vid korsningen Stensåkersvägen-Oshögavägen. Detta innebär redan nu ett stort störningsmoment framförallt under vår och sommar då man vistas i trädgården. Det är mycket tung trafik (lastbilar) och täta bussförbindelser. Dessutom passerar ett otal motorcyklar samt andra ljudliga fordon. Redan nu är det så att våra hus skakar av den tunga trafiken som kör förbi.

Det gör att redan nu har vi svårt att föra en konversation med andra i trädgården om man inte sitter alldeles intill varandra. Sedan vi flyttade hit -92 har problemet ökat markant. Detta beror främst på tre faktorer

- Ökad trafik i största allmänhet
- Industribyggnation i övre änden av Oshögavägen som för med sig tung lastbilstrafik, det området är dessutom under utbyggnad
- Borttagandet av buskar utanför i kanten av Stensåkersvägen fram till busshallplatsen. Det ökade bullret som detta medförde gjorde att vi fick till stånd en bullermätning. Denna gjordes sent på hösten och visade att det var precis godkänt.

I t-korset utanför vår tomt ser vi dagligen farliga tillbud. Detta är en följd av för hög hastighet och att en del inte inser att huvudleden svänger.

Vi är flera hushåll som använder delen av Stensåkersvägen efter huvudleden för att parkera sina bilar, det skulle vara ett stort bekymmer för oss alla om den möjligheten upphörde.

- *Beskrivningen ovan pekar på ett befintligt problem i området. Turtätheten för bussarna måste ses i ett större sammanhang då möjligheten att åka kollektivt har ökat vilket är positivt inte minst ur miljösynpunkt. Busstrafiken kommer även fortsättningsvis att gå i Osbögavägen och därmed inte belasta de östra delarna av Stensåkersvägen eller det nya planområdet. Det finns heller ingen anledning att tung trafik, med undantag för sopbilen, ska belasta det nya området. I samband med planarbetet har en bullerutredning gjorts. Uthyggnaden av planområdet bedöms generera totalt ca 750 bilresor per dygn. Trafikökningen på Svedalavägen har bedömts till ca 200 resor per dygn, och på Stensåkersvägen ca 550 resor per dygn. Det bedömda trafiktillskottet ger en bullerökning som är mindre än 1 dB.A, vilket innebär en icke hörbar förändring.*
- *Allmän gata, vilken Stensåkersvägen är, är inte tänkt för enskild parkering. Det kan därför inte uteslutas att Gatukontoret på sitt överväger att reglera bort möjligheten till parkering på grund av trafiksäkerhetsskäl.*
- *Korsningen Stensåkersvägen/Osbögavägen kommer att ses över i samband med uthyggnaden av planområdet.*

SKANSKA meddelar i skrivelse 2007-08-07 att med avseende på deras tilltänkta del av planområdet ser det generellt bra ut. Med avseende på f2 bestämmelsen ser de, som tidigare diskuterats, gärna att den möjliggör även annat utförande än puts, förslagsvis skiv- eller träfasad.

Med avseende på utfarten från Stenåkers gård kanske användningsgränsen skall justeras.

- *Plankartan har justerats med avseende på f2 bestämmelsen. Bestämmelsen medger nu även fasadmateriell av trä eller skiva, fasaden skall utföras i en mörk kulör.*
- *Stenåkers gård har efter det preliminära planförslaget inkluderats i detaljplanen. Frågan om ändring av fastighetsgräns kan lösas i ett senare skede.*

I övrigt har inga anmärkningsskrivelser från kända sakägare och övriga inkommit mot förslaget.


Kerstin Åkervall


Anna Holmqvist