

Tygelsjö 52:34

PLANBESKRIVNING



# Innehållsförteckning

Planbeskrivning .....	1
1. Inledning .....	3
2. Beskrivning av detaljplanen .....	5
3. Förutsättningar och konsekvenser .....	15
Allmänna intressen .....	16
Gällande planer och program .....	36
Riksintressen enligt miljöbalken .....	39
Hushållningsbestämmelser enligt miljöbalken .....	40
4. Genomförande .....	42
Mark-och utrymmesförvärv .....	43
Fastighetsrättsliga frågor .....	44
Tekniska frågor .....	45
Ekonomiska frågor .....	46
Organisatoriska frågor .....	47
Prövning enligt annan lagstiftning .....	48
5. Planeringsunderlag .....	49
Utredningar som legat till grund för detaljplanen .....	50
Kommunala planeringsunderlag .....	51

## Sammanfattning

Detaljplanen gör det möjligt att omvandla den befintliga gården genom att utöka byggrätterna och ändra markanvändningen. Detaljplanen möjliggör för bostäder, tillfällig vistelse, kontor, besöksanläggningar och vård. Byggrätten är flexibel och tillåter upp till 4 800 kvadratmeter bruttoarea i tre våningar samt en vindsvåning. Detta motsvarar cirka 48 lägenheter.

Detaljplanen tillåter även ny bebyggelse runt gården. Längs Tygelsjövägen möjliggörs flerbostadshus och vårdboende, med cirka 40 lägenheter i upp till tre våningar samt en vindsvåning. I övriga områden möjliggörs radhus och en- eller tvåbostadshus, totalt cirka 25 radhus och 22 villor.

Planområdets sydvästra hörn planläggs som natur. En ny gata kopplar samman naturområdet med Tygelsjövägen och möjliggör även att bostadsbebyggelsen kan angöras.

Planläggningen motiveras av Malmös behov av fler marknära bostäder. Det långsiktiga målet är att stärka Tygelsjös entré och komplettera området med en varierad och tät småskalig bebyggelse.

Detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande.



*Illustration som visar en möjlig bebyggelse som är förenlig med detaljplanen.*

# 1. Inledning

**Detta avsnitt i planbeskrivningen tar upp de grundläggande utgångspunkterna för detaljplanen.**

## **Detaljplanens syfte**

Syftet med detaljplanen är:

- Att möjliggöra bostäder i form av småhusbebyggelse och flerbostadshus.
- Att utveckla den befintliga gården genom att möjliggöra bostäder, kontor, besöksanläggningar, tillfällig vistelse och vård.
- Att möjliggöra en östvästlig gata från Tygelsjövägen samt ett område med natur i planområdets sydvästra hörn.

Detaljplanen handläggs med standardförfarande i enlighet med 5 kapitlet 7 § plan- och bygglagen.

Processen att ta fram detaljplanen innebär en prövning om denna markanvändning är lämplig eller inte.

## **Bedömning av miljöpåverkan**

Detaljplanen har vid undersökning enligt 6 kap 6§ miljöbalken inte bedömts medföra en betydande miljöpåverkan. Det innebär att en strategisk miljöbedömning inte har gjorts. De konsekvenser för miljön som detaljplanen ger upphov till redovisas i avsnittet Förutsättningar och konsekvenser.

## **Prövningar enligt annan lagstiftning som genomförts under processen**

Alléerna längs gårdens uppfart omfattas av biotopskydd. Alléerna i fastighetens gräns omfattas eventuellt av biotopskydd. En preliminär bedömning är att ett eller några träd längs Tygelsjövägen kommer behöva fällas för att detaljplanen ska kunna genomföras, vilket innebär att detta eventuellt behöver hanteras med ansökan om dispens.

## **Huvudmannaskap**

Kommunen är huvudman för allmänna platser. Det innebär att det är kommunen som ansvarar för att bygga ut och sköta all mark som enligt detaljplanen är allmän plats.

## **Genomförandetid**

Genomförandetiden för detaljplanen är 120 månader från det att den har fått laga kraft.

## **2. Beskrivning av detaljplanen**

**I detta avsnitt beskrivs detaljplanen kortfattat. Stadsbyggnadsidéen samt de övergripande avvägningar som kommunen har gjort och som ligger till grund för utformningen av detaljplanen samt motiven till de enskilda regleringarna redovisas.**

### **Stadsbyggnadsidé**

Stadsbyggnadsidéen består av följande principer:

- Bevara den befintliga gårdens direkta samband med det omgivande öppna jordbrukslandskapet.
- Stärka entrén till Tygelsjö genom ny bebyggelse.
- Möjliggöra varierad bebyggelse i form av flerbostadshus, tät radhusbebyggelse samt en- och tvåbostadshus.

### **Övergripande avvägningar i detaljplanen**

En övergripande avvägning är att hitta en balans mellan den befintliga gårdens direkta samband med det omgivande öppna jordbrukslandskapet och översiktsplanens inriktning om att utveckla ortens norra del med tät radhusbebyggelse och inslag av små flerbostadshus.

Sydväst om planområdet finns ett större naturområde som är del av en övergripande grönstruktur kring Tygelsjö. För att stärka kopplingen mellan planområdet och naturområdet föreslås en yta med natur inom planområdets sydvästra del. Området är en naturlig lågpunkt inom planområdet och kommer behövas för att leda dagvatten från planområdet till den öppna dagvattenfördröjningen väster om planområdet.

## Beskrivning av detaljplanen

Detaljplanen omfattar den befintliga gården och omkringliggande fastighet. Planområdet ligger väster om Tygelsjövägen vid Tygelsjös norra entré. Söder om planområdet finns ett naturstråk som löper öst-västligt och en idrottsanläggning. Öster om Tygelsjövägen finns småhusbebyggelse.

Planområdet uppgår till knappt 45 574 kvadratmeter och omfattar hela fastigheten Tygelsjö 52:34.



*Flygfoto med gatunamn och planområdet markerat med gul linje.*

Detaljplanen gör det möjligt att omvandla den befintliga gården genom att utöka byggrätterna och ändra markanvändningen. Detaljplanen möjliggör för bostäder, tillfällig vistelse, kontor, besöksanläggningar och vård. Byggrätten är flexibel och tillåter upp till 4 800 kvadratmeter bruttoarea i tre våningar samt en vindsvåning. Detta motsvarar cirka 48 lägenheter.

Detaljplanen tillåter även ny bebyggelse runt gården. Längs Tygelsjövägen möjliggörs flerbostadshus och vårdboende, med cirka 40 lägenheter i upp till tre våningar samt en vindsvåning. I övriga områden möjliggörs radhus och en- eller tvåbostadshus, totalt cirka 25 radhus och 22 villor.

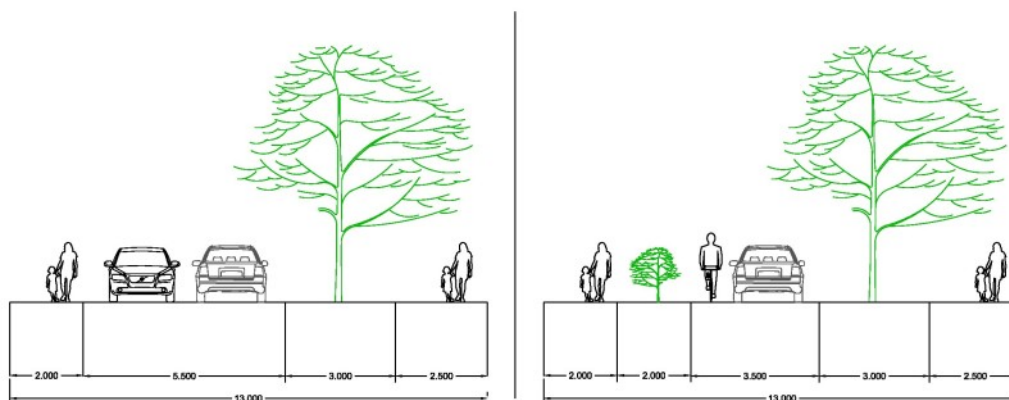
Planområdets sydvästra hörn planläggs som natur. En ny gata kopplar samman naturområdet med Tygelsjövägen och möjliggör även att bostadsbebyggelsen kan angöras.

Den nya bebyggelsen ska placeras inom 0,5-6,0 meter från gata eller kvartersgata för att skapa attraktiva framsidor och tydliga privata baksidor.



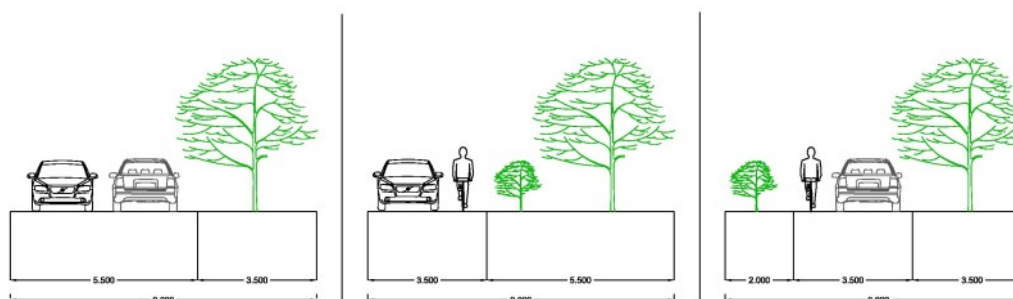
*Fotomontage som visar en möjlig bebyggelse som är förenlig med detaljplanen.*

En ny allmän gata möjliggörs. Gatan får två olika karaktärer, där den östra delen får en mer traditionell karaktär med gångbanor på respektive sida och en trädrad på norra sidan. Körbana kan smaltas av på vissa partier för att hålla nere hastigheten för motorfordon. Totalmåttet på den östra delen är 13 meter.



*Sektioner som visar två möjliga utformningar av lokalgatan i planområdets östra del. Sektionerna är ritade så att vänster i bilden är mot söder och höger är mot norr.*

Den västra delen blir 9 meter bred och utformas med ett gemensamt golv och utformning med fokus på fotgängare och cyklister samt en trädrad på norra sidan av gatan. Även körytan på den västra delen smalnar av på vissa partier genom plantering eller annan möblering. Utfarter från tomter norr om den allmänna gatan är inte tillåtet för att freda den från utfarter.



*Sektioner som visar tre möjliga utformningar av gatan i planområdets östra del. Sektionerna är ritade så att vänster i bilden är mot söder och höger är mot norr.*

Den allmänna gatan avslutas i väster med en vändplats dimensionerad för att ett avfallsfordon ska kunna vända utan att behöva backa. I gatans förlängning fortsätter en gångbana mot Tygelsjöstigen.

Radhusbebyggelsen och flerbostadshuset har samlad markparkering och ett tiotal längsgående parkeringar på kvartersgatan. En av markparkeringarna kan göras om till byggrätter för radhus. En- och tvåbostadshusen löser bilparkering inom den egna fastigheten. En större samlad markparkering möjliggörs väster om den befintliga gården. Denna är avsedd att täcka det parkeringsbehov som uppstår vid en ombyggnad av den befintliga gården.

## **Motiv till detaljplanens bestämmelser**

### **ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN**

#### *Allmän plats*

##### **GATA**

Bestämmelsen gäller för den nya återvändsgata från Tygelsjövägen. Motivet till bestämmelsen är att lösa angöring till den nya bebyggelsen och möjliggöra ett utökat allmänt gatunät med en ny koppling genom planområdet.

##### **NATUR**

Bestämmelsen gäller för det sydvästra hörnet av fastigheten. Motivet är att säkerställa en yta för fördröjning av dagvatten och att stärka kopplingen mellan planområdet och naturområdet sydväst om planområdet.

### **ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN**

#### *Kvartersmark*

##### **B - Bostäder**

All kvartersmark inom planområdet har markanvändning bostäder. Bestämmelsen motiveras med att det är förenligt med översiktsplanens inriktning ny blandad stad för området och detaljplanens syfte.

##### **D - Vård**

Bestämmelsen gäller för den befintliga gården och kvarteret närmst Tygelsjövägen. Syftet är att möjliggöra för vårdboende.

### **K - Kontor, O - Tillfällig vistelse och R -**

#### **Besöksansläggning**

Bestämmelserna gäller för den befintliga gården. Syftet med bestämmelserna är att möjliggöra för nya användningar för den befintliga gården. Kombinationen av användningarna motiveras av att det är förenligt med översiktsplanens inriktning ny blandad stad för området och detaljplanens syfte. Den befintliga gården kan omvandlas till en mötesplats och knutpunkt inom Tygelsjö och som destination för Tygelsjö och Malmö i form av gårdsbutik, hotell, kontorshotell, boende.

## **EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS**

### *Utformning av allmän plats*

#### **fördröjning<sub>1</sub> - Fördröjningsanläggning för dagvatten ska finnas. (Begränsas av användningsgräns)**

Motivet till planbestämmelsen är att tydliggöra att området med natur ska innehålla fördröjningsytor för dagvatten och/eller skyfall. Detta eftersom ytorna behövs för detaljplanens genomförande.

## **EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK**

### *Begränsning av markens utnyttjande*

#### **Marken får inte förses med byggnad.**

Motivet till bestämmelsen är att styra placering av bebyggelse. För den befintliga gården används bestämmelsen för att bevara gårdens visuella kontakt till det öppna landskapet och dess grusväg med tillhörande allé och gårdsplan. För den nya bebyggelsen används bestämmelsen

för att styra placering av släpp i bebyggelsen, som vid befintliga träd, och andra områden som inte är lämpliga för bebyggelse.

**Marken får endast förSES med komplementbyggnad.**

Motivet till bestämmelsen är att möjliggöra för komplementfunktioner där det inte bedöms som lämpligt med exempelvis bostäder. Bestämmelsen är tänkt att möjliggöra för en bred tolkning och inrymma komplementfunktioner som sophus, bastu, verkstad, orangeri, växthus, tennisplan, boulebanor, odling, lekplats, solpaneler, med mera.

*Höjd på byggnadsverk*

**$h_{1-2}$  Högsta nockhöjd och  $h_{3-4}$  Högsta byggnadshöjd**

Höjdbestämmelser  $h_2$  - högsta nockhöjd 14,0 meter, och  $h_4$  - högsta byggnadshöjd 10,0 meter, gäller för byggrätterna mot Tygelsjövägen och den befintliga gården. Kombinationen av bestämmelser motsvarar byggnader upp till tre våningar och därutöver en vindsvåning. Höjden bedöms som lämplig för att möjliggöra för framtida ombyggnader av den befintliga gårdsbebyggelsen och de användningar som föreslås för den samt för att den nya bebyggelsen längs Tygelsjövägen ska kunna bidra till att stärka den rumsliga entrén till Tygelsjö och möjliggöra för små flerbostadshus i enlighet med de platsspecifika riktlinjerna i översiktsplanen.

Byggrätter med radhus samt en- och tvåbostadshus regleras med  $h_3$  - byggnadshöjd 7,0 meter. Bestämmelsen bedöms lämplig för att möjliggöra småhusbebyggelse i två våningar med sadeltak, vindsvåning, indragen våning eller platt tak.

Komplementbyggnader regleras med  $h_1$  nockhöjd 4,5 meter, vilket bedöms som tillräckligt högt för byggnader i en våning med möjlighet till olika taktyper.

### *Markens anordnande och vegetation*

#### **n<sub>1</sub> Marken får inte användas för parkering med undantag för parkering för rörelsehindrades fordon.**

Bestämmelsen används för att freda områden som bedöms som viktiga för att stärka entrén till Tygelsjö, behålla karaktären av gården i landskapet och rekreationsytor från bilparkering. Parkering för rörelsehindrade undantas för att kunna klara tillgänglighetskrav.

### *Markreservat för gemensamhetsanläggningar*

#### **g<sub>1</sub> Markreservat för gemensamhetsanläggning.**

Bestämmelsen används för att reservera utrymme för kvartersgemensam funktion i kvarteret som vetter ut mot Tygelsjövägen samt för att reservera utrymme för kvartersgata. Där bestämmelsen kombineras med endast komplementbyggnader är syftet att möjliggöra för kvartersgemensamma funktioner som exempelvis bastu, hobbyrum, växthus eller liknande. Där bestämmelsen kombineras med prickad mark är syftet att ytan ska fungera som en kvartersgata.

### *Placering*

#### **p<sub>1</sub> Byggnad ska placeras minst 0,5 och högst 6,0 meter från gata och/eller kvartersgata.**

Bestämmelsen används för att styra placering av den nya småhusbebyggelsen så att bebyggelsen hamnar relativt nära gatan och/eller kvartersgatan. Bestämmelsen gäller all ny bebyggelse förutom gården. Syftet är att skapa tydliga framsidor och mer utrymme för trädgårdar och privata utrymmen på baksidorna. Det kortaste avståndet om 0,5 meter är främst tänkt att gälla för gavlar mot gata och kvartersgator. För att klara krav på tillgänglighet behövs i regel 1,5 meter förgårdsmark för att få plats med ramp.

### *Stängsel, utfart och annan utgång*

**Utfartsförbud.**

Motivet till planbestämmelsen är att begränsa antalet utfarter från norra sidan av gatan så att gatan kan utformas med träd och platser.

*Utformning***f<sub>1</sub> Endast radhus.**

Bestämmelsen används för att möjliggöra radhusbebyggelse i planområdets östra delar där det bedöms önskvärt med en bebyggelse med högre täthet.

**f<sub>2</sub> Endast en- och tvåbostadshus**

Bestämmelsen används för att möjliggöra huvudsakligen parhus och friliggande villor väster om radhusbebyggelsen. Hustyperna bedöms lämpliga till en något lägre täthet jämfört med bebyggelsen närmst Tygelsjövägen, så att bebyggelsen täthet trappas ner något mot det öppna landskapet i väster.

**f<sub>3</sub> Entré till bostad ska placeras med ingång från gata eller kvartersgata. Entréer till trapphus i flerbostadshus ska utföras genomgående med ingång både från gata och från gård.**

Bestämmelsen gäller för bebyggelsen närmast Tygelsjövägen där detaljplanen även medger flerbostadshus. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa entréer mot Tygelsjövägen för att öka andelen människor som rör sig där, vilket ökar tryggheten. Det är också önskvärt att ha framsidor mot Tygelsjövägen som är en huvudgata. Syftet med bestämmelsen är även att stärka boendekvaliteten så att gården kan nås på ett smidigt sätt utan att de boende behöver gå runt huset.

*Utnyttjandegrad*

**e<sub>1-2</sub> Största byggnadsarea är 45 respektive 60 % av fastighetsarean inom egenskapsområdet.**

Bestämmelsen används för att begränsa bebyggelsen och

säkerställa yta för trädgårdar och förgårdsmark. En högre utnyttjandegrad används för bebyggelsen närmst Tygelsjövägen och en lägre utnyttjandegrad för en- och tvåbostadshusen. Bestämmelsen gäller även komplementbyggnader.

**e<sub>3</sub> Största byggnadsarea är 15 % av fastighetsarean inom egenskapsområdet.**

Bestämmelsen kombineras med kryssad mark och preciserar hur mycket bebyggelse som bedöms som lämpligt. Syftet är att möjliggöra olika komplementfunktioner, läs mer under *Marken får endast förSES med komplementbyggnader* för några exempel på användningar.

### **3. Förutsättningar och konsekvenser**

**I detta avsnitt beskrivs de avvägningar som gjorts i detaljplanen utifrån en tematisk indelning.**

**Utifrån olika aspekter beskrivs planeringsförutsättningarna samt konsekvenserna av detaljplanens genomförande. Här framgår också hur kommunen har bedömt lämpligheten på en detaljerad nivå.**

# Allmänna intressen

## Bebyggelse, stads- och landskapsbild

### Förutsättningar

Planområdet ligger väster om Tygelsjövägen och utgör en del av entrén till Tygelsjö. Den befintliga gården med tillhörande fastighet är synlig från jordbrukslandskapet mellan Tygelsjö och Västra Klagstorp. Gården har historiskt sett utgjort en mindre del av fastigheten. Den ursprungliga avgränsningen är idag inte lika tydlig mot det omgivande jordbrukslandskapet eftersom dagens fastighet till stor del kantas av höga poppelalléer.



*Fotografi från norr mot Tygelsjö i söder. Planområdet ligger på höger sida om vägen.*



*Fotografi från Västra Klagstorp mot Tygelsjö. Planområdet, med trädallé, i mitten av bilden. Ny bebyggelse i Västra Klagstorp till vänster i bilden. Tygelsjöstigen till höger i bilden.*

Gården består bland annat av ett bostadshus och en ladugård som nås av en grusväg med dubbelsidig allé. De delar av fastigheten som ligger öster, söder och väster om den ursprungliga gårdsbebyggelsen har tidigare varit jordbruksmark som har lämnats i träda och består av igenväxta markytor.

## **Konsekvenser**

Landskapsbilden, sett från det öppna jordbrukslandskapet, kommer inte påverkas i någon större utsträckning som följd av att detaljplanen genomförs. Området söder om gården kommer däremot ändras väsentligt från igenväxta markytor till småhusbebyggelse. Entrén till Tygelsjö kommer att förändras när öppna vyer ersätts av bebyggelse som tydligt markerar entrén till Tygelsjö. Bebyggelsen vänder entréer mot Tygelsjövägen vilket skapar liv och rörelse längs vägen.



*Volymskiss från nordväst som visar en möjlig utformning av planförslaget.*

## Grönytor och naturvärden

### Förutsättningar

#### *Grönytor och naturvärden*

En naturvärdesinventering (Ekoll, 2023) har tagits fram för att undersöka naturvärden inom planområdet. Den befintliga trädgården utgör en befintlig iordningställd grönyta. I övrigt består planområdet till stor del av övervuxen mark där växtligheten har fått växa fritt. Detta har lett till att örter och busksnår dominerar delar av området. Stora delar av fastigheten kantas av högvuxna popplar. En dubbelsidig hästkastanjeallé står längs den befintliga gårdens uppfart.

Söder om planområdet finns ett naturområde med en lekplats som kallas Fågellekplatsen, samt närliggande idrottsområde och Pilbäcksskolan. Sammantaget finns det gott om rekreationsytor i närheten av planområdet.

#### *Naturvärdesobjekt*

Inga specifika naturvärdesobjekt har identifierats. Områdena bedöms ha lågt till måttligt naturvärde, med betydelse för vissa lokala arter, men inga större biologiska värden.

#### *Naturvårdsarter*

Skogsalm, en akut hotad art, har identifierats med åtta unga, friska exemplar i området. Ingen annan rödlistad flora har observerats.

### *Kärlväxter*

Marken är för igenvuxen och därför olämplig för kärlväxten.

### *Fåglar*

Vissa rödlistade fågelarter kan tillfälligt nyttja området för födosök och häckning.

### *Fladdermöss*

Fladdermöss kan tillfälligt passera genom området. Det bedöms inte finnas förutsättningar för några större antal fladdermöss inom planområdet. Fastighetens alléer, träd- och buskbryn bedöms vara lämpliga födosöksstråk för fladdermöss där de kan finna insekter.

### *Invasiva arter*

Kanadensiskt gullris, en invasiv art, har observerats och bör bekämpas om resurser finns. Allt växtmaterial som avlägsnas ska tas omhand som brännbart avfall, inte trädgårdsavfall, där alla växtdelar läggs i förslutna soppåsar eller liknande så att inga växtfragment sprids under frakt till och från återvinningscentralen och riskerar att bilda nya bestånd.

### *Skyddsvärda träd*

Totalt har 15 skyddsvärda träd, alla Hästkastanjer längs den befintliga gårdens uppfart, identifierats, varav två klassas som särskilt skyddsvärda.



*Fotografi där den dubbelsidiga hästkastanjeallén och angöringsväg till gården visas.*

De särskilt skyddsvärda träden är grova med stora håligheter i huvudstammen. Resterande skyddsvärda träd är bland annat grova, har död ved i kronan, mulmbildning och blottad ved vilket har betydelse för exempelvis vedlevande insekter och vedlevande svampar. Det kan inte helt uteslutas att fladdermöss nyttjar hålträden som daggömmen vid åtminstone enstaka tillfällen.



Ortofoto som visar inventeringsområdet, skyddsvärda träd och särskilt skyddsvärda träd, vilka alla är del av allén till den befintliga gården.

### Generellt biotopskydd

Alléer med popplar kan omfattas av generellt biotopskydd, vilket innebär att vissa träd kan behöva dispens för att fällas.



*Bild som markerar trädalléer som kan omfattas av generellt biotopskydd, vilket innebär att träden är minst 20 cm i brösthöjd.*

## **Konsekvenser**

### *Grönytor*

Ett genomförande av detaljplanen innebär att stora delar av den övervuxna marken omvandlas till bostadsområden med tillhörande trädgårdar. Vissa grönytor bevaras. Nya träd och grönska kommer att tillkomma i samband med etablering av bostadsträdgårdar och gemensamma utemiljöer.

Det planerade området med natur i planområdets sydvästra hörn bedöms stärka tillgängligheten mellan naturområdet och planområdet för de framtida boende inom planområdet och generellt för besökare till naturområdet eller planområdet.

Område med kvartersmark nordväst och nordöst om gården kan bland annat användas som grönytor, bostadskomplement och rekreation genom skogsdunge, gröning, odling, orangeri eller dylikt.

Det finns goda förutsättningar för att skapa kvalitativa rekreationsytor för boende och besökare.

### *Naturvärden*

Den viktigaste naturmiljön är hästkastanjeallén, som bevaras och behöver inte fällas för att detaljplanen ska kunna genomföras. Områden med lågt naturvärde tas i anspråk för ny bebyggelse. Det finns inga betydande negativa konsekvenser för naturvärden i stort. Kanadensisk gullris som finns inom planområdet kan tas bort vilket bedöms få positiva konsekvenser för naturmiljön.



*Flygbild och plankarta. Områden med eventuellt biotopskyddade poppelalléer som behöver fällas för detaljplanens genomförande har markerats med gul linje.*

Den samlade bedömningen är att detaljplanen kan genomföras utan en betydande påverkan på naturvärden i stort.

## Trafik och parkering

### Nuläge

Trafikmängden på Tygelsjövägen strax norr om planområdet var år 2016 cirka 6300 fordon per medelvardagsdygn.

Öster om planområdet i Tygelsjövägen samt söder och väster om planområdet finns gång- och cykelbanor till och från Tygelsjö, bland annat Tygelsjöstigen. Cirka 250 meter söder om fastigheten på Tygelsjövägen, i höjd med Pilbäcksskolan, finns busshållplats Laavägen som trafikeras med regionbuss 150 som bland annat går till Vellinge, Hyllie och centrala Malmö.

## Konsekvenser

Den befintliga infarten till gården kommer finnas kvar. Detaljplanen möjliggör för en ny gata in i planområdet från Tygelsjövägen. Gatan är utformad som en återvändsgata som avslutas med vändplats för fordon men som fortsätter för fotgängare och cyklister vidare västerut mot naturområdet och Tygelsjöstigen. Gatan utformas och regleras förslagsvis som en lågfartsgata med fokus på fotgängare och cyklister.

En trafikstringsberäkning är genomförd som visar att trafikstringen från bostadsutbyggnaden blir mellan 400-750 resor per dygn. Av dessa är 300-450 biltrafikerörelser, 30-80 kollektivtrafikresor, 25-50 cykelresor och 50-150 gångtrafikresor.

För att lösa parkeringsbehovet för den nya bebyggelsen möjliggörs upp mot 140 parkeringsplatser i samlad marparkering och ett tiotal i längsgående parkeringar på kvartersgata. Parkering för rörelsehindrade bedöms kunna lösas på kvartersmark.

## Topografi

### Förutsättningar

Tygelsjövägen som avgränsar planområdet i öster ligger cirka 0,5-1,0 meter över planområdet. Stora delar av höjdskillnaden tas upp med en stödmur. Tygelsjövägen lutar mot vägens mitt och bedöms därför inte vara en stor risk att vatten rinner in till fastigheten.

Resterande del av planområdet sluttar mot sydväst cirka 5,0 meter.

### Konsekvenser

Planområdet är tänkt att behålla de nuvarande markhöjderna med lutning mot väst och nivåskillnaden mot Tygelsjövägen kommer kvarstå.

## Teknisk infrastruktur

### Nuläge

#### *El, tele och fjärrvärme*

Det finns tele- och elledningar i Tygelsjövägen. Det finns även en parallell teleledning inom planområdet som kommer behöva flyttas som följd av detaljplanen. Fjärrvärmenätet är inte utbyggt till Tygelsjö.

#### *Vatten och avlopp*

Planområdet ligger utanför VA SYDs verksamhetsområde. Det finns vattenledning i Tygelsjövägen med en anslutningspunkt ungefär i mitten av planområdet. Det finns avloppsledningar väster om planområdet.

#### *Dagvatten*

Sydväst om planområdet finns ett öppet dagvattensystem som ansluter till ett dikningsföretag västerut. VA SYD har angett att dagvatten kan ledas till det öppna dagvattensystemet inom planområdet med en 200 mm servis.

### Konsekvenser

#### *El, tele och fjärrvärme*

Nya ledningar för el och tele kan samlas i den östvästliga allmänna gatan inom planområdet.

Eventuellt behövs en nätstation inom området. Denna kan placeras i på kvartersmark inom planområdets sydöstra del, intill Tygelsjövägen. E.ON ansvarar för att nätstationer uppförs enligt Elsäkerhetsverkets föreskrifter och allmänna råd (ELSÄK-FS 2008:1). Försiktighetsprincipen har tillämpats

vid placeringen av nätstationen. Utformning bör ske på ett sätt som begränsar exponeringen för strålning och brandrisk. Detta hanteras vidare i bygglovsprocessen.

### *Vatten och avlopp*

Verksamhetsområde för vatten och avlopp kommer utökas. Den öst-västliga gatan inom planområdet är lämplig för nya ledningar.

### *Dagvatten*

En dagvatten- och skyfallsutredning (Ensucon, 2024-04-12) har tagits fram. Enligt utredningen behövs en yta för fördröjning av dagvatten inom planområdet innan dagvattnet leds vidare västerut till det öppna dagvattenmagasinet utanför planområdet. Fördröjningsytan placeras i det sydvästra hörnet av planområdet. Fördröjningen ska enligt utredningen dimensioneras för 200-315 kubikmeter dagvatten.

Eftersom planområdet lutar mot väst och sydväst bör utgångspunkten för den kommande höjdsättningen utgå från de befintliga markhöjderna. Den nya gatan bör ligga lägre än den nya bebyggelsen så att dagvatten kan ledas via gatan till fördröjningsytan.

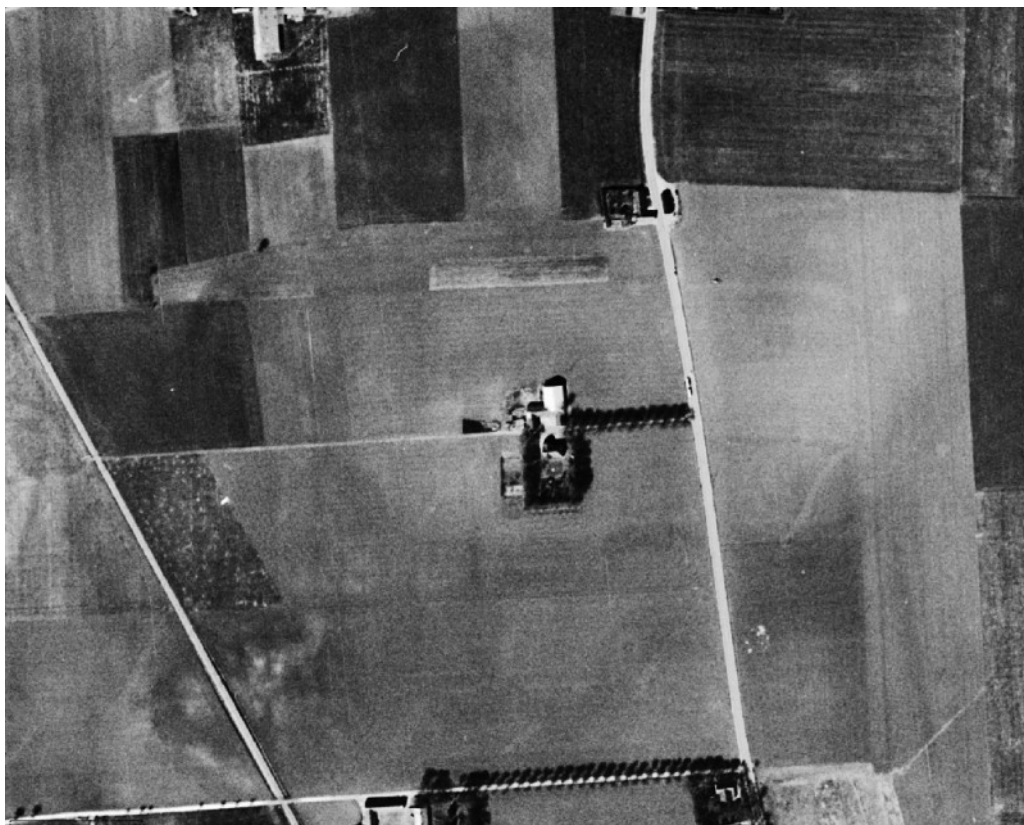
## **Kulturmiljö och arkeologi**

### **Kulturmiljö - landskap**

#### **Förutsättningar**

Malmö muséer har sammanställt ett PM med kortfattad historik och landskapsanalys för Stava gård (som gården i planområdet kallas) i Tygelsjö by (Malmö Muséer, 2023-09). Det som är mest relevant för planarbetet är hur gårdsmiljön möter det öppna jordbrukslandskapet, vilket även lyfts fram i översiktsplanen.

Historiskt sett har gården varit omgivet av öppet åkerdominerat landskap, vilket successivt har byggts bort i takt med att Tygelsjö har expanderat. Bebyggelsen, den historiska trädgården och uppfartsallén är de element som bedöms ha starkast värde för kulturmiljön, medan träden som omger fastigheten bryter landskapets karaktär i övrigt.



*Flygbild med referensår 1960 som visar gården och omkringliggande åkerlandskap.*

Det som karaktäriserat området är öppenheten i odlingslandskapet mellan byarna Tygelsjö och Västra Klagstorp. Förutom bebyggelsemiljön vid Stava gård framstår det viktigaste ur ett kulturhistoriskt perspektiv vara att förhindra att tätorterna växer samman helt och hållet. Ett gatt med öppen odlingsmark måste få finnas kvar mellan dem för att erbjuda utsikt såväl mot havet som österut från landsvägen mellan orterna. Tygelsjö och Västra Klagstorp har utgjort bebyggelsemässigt separata enheter sedan åtminstone tidig medeltid och bör så förbli för att människor ska kunna läsa av landskapets historia på plats.

## Konsekvenser

Detaljplanen säkerställer att gården, den historiska trädgården och uppfarten kan bevaras. Nya byggrätter möjliggörs på gården så att bebyggelsen ska kunna anpassas till en ny markanvändning. Marken mellan boningshuset och ekonomibyggnaderna regleras så att marken inte får bebyggas. Ingen ny bebyggelse föreslås mot det öppna jordbrukslandskapet i norr, förutom komplementbyggnader, vilka bedöms ha begränsad påverkan på upplevelsen av landskapet. Läs mer om resonemang kring landskapet under rubrik *Bebyggelse, stads- och landskapsbild*.

Den samlade bedömningen är att detaljplanen kan genomföras utan en betydande påverkan på kulturmiljö i stort.

## Arkeologi

Sydsvensk Arkeologi AB har under perioden 2024-05-21 – 2024-05-22 genomfört en arkeologisk utredning inom planområdet. Sammanlagt påträffades 14 arkeologiska objekt i form av 10 gropar och 4 stolphål. Inga fynd noterades i lämningarnas yta. Några gropar var otydliga/tveksamma och stolphålen ingår ej i någon konstruktion. Metalldetektering utfördes ej på grund av hög vegetation.

Sydsvensk Arkeologi AB har efter fältarbetet förordat att vidare arkeologiska åtgärder inte är nödvändiga. Länsstyrelsen delar den bedömningen (diarienummer 34292-2023 daterat 2024-06-04). Det finns därför inte längre några hinder ur arkeologisk synpunkt att fortsätta det planerade arbetet.

## Miljökvalitetsnormer för luft

### Nuläge

Vid planering ska kommuner och myndigheter iaktta att miljö kvalitetsnormerna för luft inte överskrids enligt 5 kapitlet 3 § miljöbalken. De ämnen som är i störst behov av bedömningar och eventuella mätningar i Malmö stad med koppling till miljö kvalitetsnormerna är kvävedioxid (NO<sub>2</sub>) samt partiklar (PM10).

Miljö kvalitetsnormerna för luft har inte överskridits på någon av Malmös gator sedan 2015, enligt miljöförvaltningens miljöbarometer. Luftkvaliteten i anslutning till planområdet har en beräknad halt om 6-7 mikrogram kvävedioxid (NO<sub>2</sub>) per kubikmeter, vilket är cirka 25 procent av gällande miljö kvalitetsnorm.

### **Konsekvenser**

Tillskottet av trafik som detaljplanens genomförande ger upphov till bedöms inte medföra någon risk för att miljö kvalitetsnormerna för luft ska överskridas.

## **Vattenkvalitet MKN**

### **Förutsättningar**

Vid planering ska kommuner och myndigheter iaktta att miljö kvalitetsnormerna för vatten inte överskrids enligt 5 kapitlet 3 § miljöbalken. Dagvattnet från planområdet kommer fördröjas i planområdets sydvästra hörn innan det leds vidare till det öppna dagvattensystemet sydväst om planområdet, vidare västerut till ett dikningsföretag.

### **Konsekvenser**

Dagvattenfördröjningen planeras att utformas på ett sätt som bidrar till rening av dagvattnet. Exploateringen förväntas således inte påverka möjligheterna att uppnå

miljökvalitetsnormerna för slutrecipienten eller grundvattenförekomsten negativt.

## Skyfall

### Nuläge

En dagvatten- och skyfallsutredning (Ensucon, 2024-04-12) har tagits fram. Höjdmässigt kan planområdet delas in två avrinningsområden: ett som avrinner mot norr och där området kring de befintliga byggnaderna samt marken norr om infartsvägen ingår och ett som omfattar resterande ytor inom planområdet och som avrinner mot sydväst. Enligt utredningen uppstår inte några större översvämningsytor inom planområdet i dagsläget vid skyfall.



*Bild som visar skyfallsanalys med översvämningsytor och flödesvägar vid ett 100-års regn med 60 minuters varaktighet och klimatkfaktor 1,25. Detta motsvarar ett regndjup på 68 mm.*

### Konsekvenser

Det bedöms finnas goda förutsättningar att genomföra detaljplanen utan vidare åtgärder vad gäller skyfall, vilket förutsätter en höjdsättning inom planområdet som säkrar avrinningsvägar för den nya bebyggelsen.

## **Geotekniska förhållanden**

### **Nuläge**

Enligt Sveriges geologiska undersökningar (SGU) jordartskarta utgörs jordtäcket i området av morängrovlara och berggrunden av sandsten samt kalcitrik kalksten. Enligt SGU:s brunnsarkiv finns en energibrunn inom fastigheten, på gräsplanen söder om bostadshuset. Brunnens totaldjup är 40 meter och jorrdjupet är observerat till 13 meter under markytan. Mätning av grundvattennivå har inte genomförts.

### **Konsekvenser**

Stadsbyggnadskontoret bedömer att de geotekniska förhållandena är goda för den tänkta exploateringen.

## **Markföroreningar**

### **Nuläge**

En historisk inventering har tagits fram av SWEKO (2023-10-20). Enligt utredningen finns det inget som tyder på att spill av olja, drivmedel eller andra kemikalier inom fastigheten. I områden med historiskt åkerbruk kan pesticider och dess restprodukter misstänkas. Fram till 2007 odlades vin inom fastigheten. Med den bakgrunden bedöms det vara befogat att genomföra en mindre miljöteknisk markundersökning avseende pesticider samt metaller och oljekolväten.

## Omgivningsbuller

### Trafikbuller

#### Förutsättningar

Riktvärden för trafikbuller från spårtrafik och vägar anges i förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (SFS 2015:216). Av dessa framgår att trafikbullernivån vid en bostads fasad inte bör överskrida 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå. Om bostaden inte är större än 35 kvadratmeter är motsvarande nivå 65 dB(A). Vid en uteplats bör bullernivån inte överskrida 50 dB(A) ekvivalent och 70 dB(A) maximal ljudnivå. Vid uteplatsen bör den maximala ljudnivån inte överskridas med mer än 10 dB(A) fem gånger i timmen mellan klockan 06.00 och 22.00.

Om det inte går att uppnå värdet vid fasad (undantaget den högre ljudnivån vid smålägenheter) så bör minst hälften av bostadsrummen i bostaden vara vända mot en sida där 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden och 70 dB(A) maximal ljudnivå inte överskrids mellan klockan 22.00 och 06.00.

Vad gäller uteplatser så är det tillräckligt att en uteplats, om det finns flera, uppfyller riktvärdet.

Planområdet är utsatt för trafikbuller från Tygelsjövägen.



*Bullerkarta från Malmö stads egna beräkningar, år 2022. Bullerkartan visar att planområdets ligger inom acceptabla bullernivåer, dvs under 60 db(A).*

## Konsekvenser

Bullerkartan visar på goda möjligheter att skapa en ljudmässigt god boendemiljö utan att några åtgärder behöver vidtas. Den nya bebyggelsen som placeras mot Tygelsjövägen kommer sänka bullernivån ytterligare inom planområdet.

## Dagsljus, solljus, vind

### Förutsättningar

#### *Dagsljus och solljus*

Tillgång till dagsljus inomhus regleras i Boverkets byggregler (BBR). Krav på dagsljus i byggnader är en teknisk egenskap som ska uppfyllas för att ett startbesked ska kunna utfärdas. Förutsättningarna för att kunna uppfylla dagsljuskraven behöver dock studeras redan i detaljplaneprocessen.

## Konsekvenser

### *Dagsljus och solljus*

Bebyggelsens skala i 2-3 våningar och vindsvåning, att större del av bebyggelsens är i olika radhus samt en- och tvåbostadshus och kvarterens utformning bedöms ge goda förutsättningar att klara krav på dagsljus och erbjuda trädgårdar och uteplatser med goda förutsättningar för solljus.

## **Beredskap**

### **Nuläge**

Området ligger utanför 10 minuters insatstid, vilket innebär att utrymning inte kan ske via räddningstjänstens stegutrustning.

Brandvatten saknas i området.

### **Konsekvenser**

Den planerade bebyggelsen är småskalig och ska kunna utrymmas utan räddningstjänstens medverkan.

Brandvatten behöver anordnas i området. Brandposternas placering samt flödet i brandposterna ska dimensioneras enligt P114. Avstånd mellan brandposterna bör vara maximalt 150 meter. Hänsyn ska tas till byggnader, buskage etc. då avståndet avser faktisk slangdragning. Avståndet mellan brandpost och eventuell uppställningsplats för släckbil bör inte överstiga 75 meter. Uppställningsplatsen ska vara placerad maximalt 50 meter från byggnadens entréer/angreppsväg, vilket ger ett totalt avstånd om cirka 125 meter.

## **Barnperspektiv**

### **Konsekvenser**

Enligt FN:s barnkonvention ska barns bästa sättas i främsta rummet. Planområdet har goda förutsättningar för att bli en bra miljö både barn och vuxna genom bostäder planeras med trädgårdar eller gårdar, nära natur- och grönområden samt anslutning till ett säkert utvecklat gång- och cykelvägnät.

Närmaste grundskola är Pilbäcksskolan, som ligger cirka 300 meter söder om planområdet. Den nås via separerad gångväg. Närheten till Tygelsjöstigen och naturområdet söder om planområdet innebär att barn kan röra sig relativt fritt i sin omnejd i bilfria miljöer.

## **Samhällsservice och kommersiell service**

### **Nuläge**

Inom cirka en kilometer finns tre kommunala förskolor, två fristående förskolor och två kommunala grundskolor. Inom cirka en kilometer finns även en livsmedelsbutik. Inom fem kilometer norr om planområdet finns Svågertorp och Hyllie som erbjuder sällanköpshandel och detaljhandel.

### **Konsekvenser**

Ett genomförande av planförslaget bedöms innebära ett ökat behov av skol- och förskoleplatser. Den långsiktiga prognosen är att det kommer finnas omkring cirka 25 barn i åldrarna 1-5 år och 40 barn i åldrarna 6-15 år på lång sikt. Antalet barn kan bli något högre till en början men det beror på hur snabbt området färdigställs.

Planförslaget möjliggör inte för någon ny samhällsservice. Den befintliga gården planläggs för att möjliggöra fler funktioner. Förutom bostäder möjliggörs centrum, kontor och tillfällig vistelse, vilket möjliggör för mer kommersiell service i Tygelsjö.

## Gällande planer och program

I avsnittet redovisas hur detaljplanen förhåller sig till andra planer

### Regionplan

#### Förutsättningar

Tygelsjö är i regionplanen markerat som strategisk nod i egenskap av kollektivtrafiknod och nod för vandring och cykling.

#### Konsekvenser

Den aktuella detaljplanen stämmer överens med regionplanens intentioner eftersom bebyggelsen kan stärka området som kollektivtrafiknod.

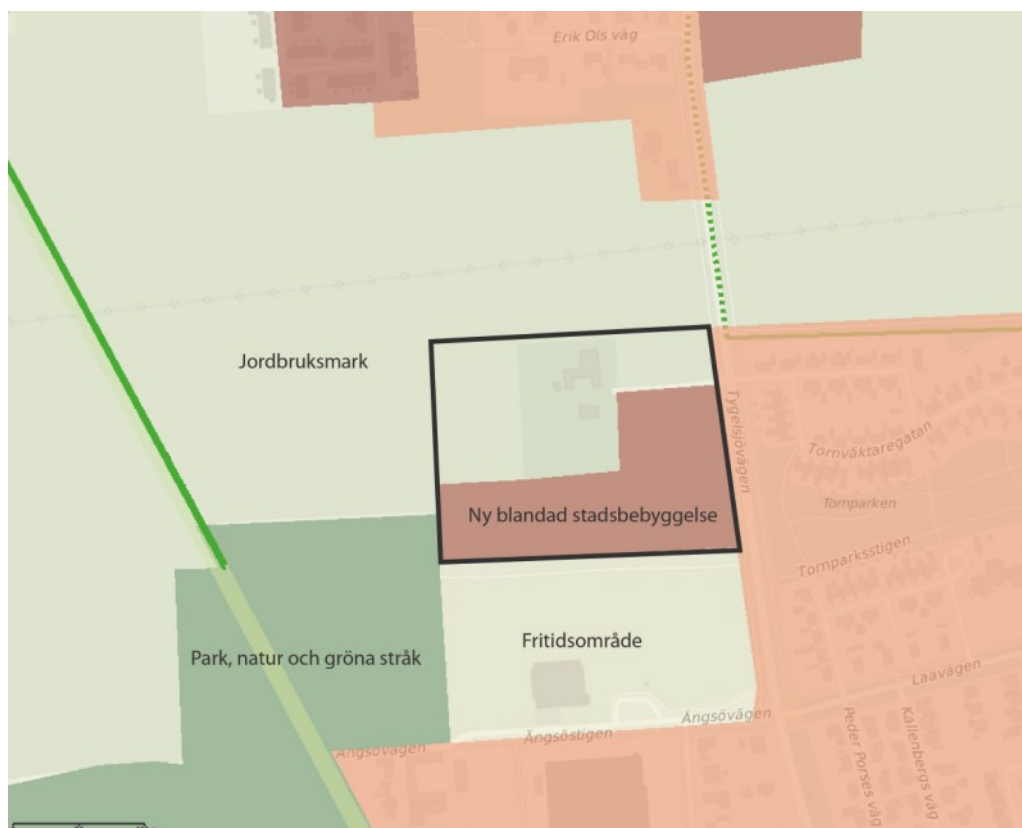
### Översiktsplan

#### Förutsättningar

Planområdet redovisas som framtida blandad stadsbebyggelse och jordbruksmark i översiktsplanen. Den södra och östra delen som markerats som blandad stadsbebyggelse har markerats med täthetsnivå 5, vilket är den lägsta tätheten. Riktlinjer för tätheten anger bland annat att täthetsgraden ska domineras av bostadsbebyggelse. Ytterligare funktioner ska eftersträvas variation i bostadsbebyggelse med olika typer av enbostadshus, fribyggartomter och inslag av småskaliga flerbostadshus.

De platsspecifika riktlinjerna i översiktsplaner anger att en mer varierad bebyggelse ska tillfogas den idag ensartade bebyggelsen i Tygelsjö. Det kan bland annat innebära en tät

radhusbebyggelse med inslag av små flerbostadshus. Serviceutbudet ska stärkas med grundskolor, förskolor, fritidsytor, handel med mera.



*Karta som visar översiktsplanens markanvändningar. Inom planområdet gäller ny blandad stadsbebyggelse och jordbruksmark.*

Planområdet beskrivs i översiktsplanens landskapskaraktärer och byar som slättlandskap. Slättlandskapets öppna och storslagna karaktär ska enligt översiktsplanen bevaras och befintliga inslag i åkerlandskapet, såsom gårdsmiljöer och trädridåer ska värnas.

- Slättlandskapet ska få nya eller återskapade alléer, pilevallar, öppna vattendrag, ängs- och betesmarker, våtmarker och dungar.
- Där det är angeläget ska kulverterade vattendrag öppnas som ett led i att återinföra vatten som en del av slättlandskapet.

Tygelsjövägen som avgränsar planområdet i öster har i översiktsplanen markerats som befintlig huvudgata, stomlinje med buss i befintligt nät och primärt befintligt huvudcykelstråk.

## **Konsekvenser**

Den aktuella detaljplanen stämmer överens med översiktsplanens intentioner och länsstyrelsens granskningsyttrande över densamma.

## **Gällande detaljplaner och områdesbestämmelser**

Planområdet är inte planlagt, bortsett från en med Tygelsjövägen parallell remsa om 4,5x70,0 meter i planområdets sydöstra hörn. Denna remsa är planlagd och tillhör detaljplan Dp 4711, antagen 2003, med användning Huvudgata och egenskapsbestämmelse planterad trädrad, gång och cykelväg. Marken är fortfarande kvartersmark tillhörande fastighet Tygelsjö 52:34, varpå slutsatsen dras att detaljplanen inte har genomförts.

## **Riksintressen enligt miljöbalken**

Detaljplanen omfattas inte av några riksintressen.

# Hushållningsbestämmelser enligt miljöbalken

## Jordbruksmark

Halva fastigheten och planområdet är i översiktsplanen markerad som jordbruksmark men används inte som det. I praktiken går gränsen för jordbruksmark runt fastigheten och planområdet. En del av den nya föreslagna bebyggelsen hamnar inom mark markerad som jordbruksmark i översiktsplanen, cirka 6 000 m<sup>2</sup>. Den befintliga gården är markerad som jordbruksmark, och inte inräknad i ovanstående siffra.

Hela fastigheten bedöms lämplig att planlägga och eftersom gården inte längre används för jordbruk möjliggör detaljplanen för en annan markanvändning. Den del av jordbruksmarken som föreslås för ny bebyggelse är relativt liten och motiveras med att nå en effektiv markanvändning i ett område med relativt goda förbindelser med kollektivtrafik. Ett annat motiv är att översiktsplanen bör tolkas mer övergripande och att markens lämplighet prövas i detaljplaneprovningen.

I översiktsplanen anges bland annat följande riktlinjer för jordbruksmark:

- Jordbruksmarken ska så långt möjligt hushållas som en produktionsresurs för framtida generationer. Eventuell förändring av markanvändningen ska i första hand ske på ett sätt som möjliggör återupptagande av jordbruksproduktion.
- Värdefulla naturområden i jordbrukslandskapet ska bevaras samt skyddas från åtgärder som kan påverka den biologiska mångfalden negativt.
- Jordbrukslandskapets öppenhet, dess nät av existerande ägogränser, vägnät, alléer, samt byar och gårdsmiljöer ska bevaras och utvecklas.

Planförslaget tar hänsyn till den tredje punkten. Läs mer under Förutsättningar och konsekvenser / Allmänna intressen / Kulturmiljö.

- Ny kompletterande bebyggelse kan tillåtas i befintliga bystrukturer förutsatt att det finns närhet till kollektivtrafik och kommunalt VA. Om dessa förutsättningar inte uppfylls får enstaka bostäder tillåtas i befintliga bebyggelseluckor. Undantag kan ges till samhällsviktiga funktioner med särskilda behov och då annan mark inte kan tas i anspråk på tillfredsställande sätt, som exempelvis vissa typer av LSS-boenden.

Planområdet ligger i närheten av kollektivtrafik och kommunalt VA.

- Användning av befintlig bebyggelse ska kunna förändras, och då ske på jordbrukslandskapets villkor och med hänsyn till kulturmiljövärden.

Gården används inte längre till jordbruk och den föreslagna bebyggelsen bedöms ta hänsyn till jordbrukslandskapets villkor och kulturmiljö.

## **4. Genomförande**

**Avsnittet beskriver hur detaljplanen ska genomföras, dvs vilka åtgärder som är nödvändiga att vidta och hur ansvaret för dessa fördelar sig mellan byggherre/fastighetsägare och kommunen.**

# Mark-och utrymmesförvärv

## Rätt för huvudmannen att lösa in mark

För att detaljplanen ska kunna genomföras behöver de delar av fastigheten Tygelsjö 52:34 som planläggs som allmän platsmark (gata och natur) lösas in av kommunen, som är huvudman. Kommunen har som huvudman rätt till att lösa in allmän plats, under förutsättning att detaljplanen får laga kraft. Samtidigt har fastighetsägare också möjlighet att begära att kommunen löser in allmän plats i enlighet med detaljplanen.

## Fastighetsrättsliga frågor

Det finns en fastighet inom detaljplanen: Tygelsjö 52:34. Nya fastigheter inom området kommer att bildas genom avstyckning och sammanslagning. Förändringar av fastighetsindelningen sker genom fastighetsreglering. Den mark som ska ingå i allmän platsmark kommer genom fastighetsreglering överföras till en av kommunen ägd park- eller gatumarksfastighet.

I planområdet läggs kvartersmark ut för bostäder. Kvartersmarken förmodas delas in i ett antal fastigheter mellan vilka samverkan måste ske. För fastigheternas gemensamma behov inom kvartersmark, till exempel parkering, avfallshantering och grönytor, kan gemensamhetsanläggningar bildas.

Ledningar som kommer att förläggas eller finnas kvar inom kvartersmark säkras lämpligen genom att servitut eller ledningsrätter bildas för dess ändamål. Initiativ till bildande av ledningsrätt tas av berörd ledningshavare.

Ansökningar om förändringar av fastigheter, gemensamhetsanläggningar och ledningsrätter ska lämnas till Lantmäterimyndigheten Malmö stad.

## **Tekniska frågor**

### **Utbyggnad allmän plats**

Huvudmannen för allmän plats, det vill säga kommunen, ansvarar utbyggnad och drift.

### **Utbyggnad vatten och avlopp**

Planområdet ingår inte i verksamhetsområde för vatten och avlopp. Kommunen genom VA SYD som huvudman ansvarar för utbyggnad och drift av vatten. Utbyggnad kommer ske i den nya allmänna gatan. Kvartersgatorna kan anslutas till kommunalt vatten och avlopp, men det ansvarar inte VA SYD för.

# Ekonomiska frågor

## Planekonomisk bedömning

Fastighetsägare för planområdet kommer att ansvara för kostnader vad gäller iordningsställande och utbyggnad av kvartersmarken i enlighet med detaljplanen.

Kostnader för ombyggnad av befintlig och utbyggnad av ny allmän plats kommer att hanteras via exploateringsavtal. Eventuell kostnad för nödvändiga flyttningar av ledningar ska bekostas av exploatören. Läs mer under rubrik *Organisatoriska frågor - exploateringsavtal*.

Kommunen och VA SYD kommer bli ansvariga för utbyggnad och drift av VA-ledningar, park för skyfallsfördröjning, gatu-, natur- och parkmark. Naturmark innebär en lägre driftsgrad jämfört med park.

E.ON ansvarar för utbyggnad och drift av elförsörjning genom ledningar och eventuell nätstation.

De blivande fastighetsägarna för bostäderna inom området blir ansvariga för kostnader vad gäller drift och underhåll av enskilda och gemensamma utrymmen inom kvartersmark.

Om planens genomförande förutsätter lantmäteriförrättning ska detta bekostas av fastighetsägaren/ledningshavaren om inget annat avtalas.

## Planavgift

Kostnaden för detaljplanen har tagits ut i samband med planläggningen. Någon särskild planavgift kommer inte att tas ut i samband med lovgivning inom planområdet.

# Organisatoriska frågor

## Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal behövs för att underlätta genomförandet av detaljplanen. Exploateringsavtalet tecknas mellan kommunen och den fastighetsägare som är berörd. Avtalet innehåller överenskommelser om kostnader ska erläggas utbyggnad allmänna platser inom i anslutning till detaljplanen samt eventuellt peka ut åtgärderna som ska bekostas. Exploateringsavtalet kommer också att innehålla överenskommelser som har med överlåtelse av mark och ersättning för gatukostnader göra.

Exploateringsavtalet upprättas i enlighet med 6 kap 40 § plan- och bygglagen kommer att undertecknas innan dess detaljplanen antas eller godkänns stadsbyggnadsnämnden.

## Tidplan

En grov uppskattning av tidplan för genomförandet av detaljplanen:

2025 - Detaljplanen vinner laga kraft.

2026 - Projektering och bygglov (cirka ett år).

2027-28 - Utbyggnad av allmän platsmark sker i takt med utbyggnaden av kvartersmark.

## Prövning enligt annan lagstiftning

De träd som omfattas av biotopskydd och som behöver fällas för att detaljplanen ska kunna genomföras behöver hanteras med dispensansökan till länsstyrelsen i Skåne. För vilka träd som berörs läs mer under *Förutsättningar och konsekvenser / Allmänna intressen / Grönytor och naturvärden*.

## **5. Planeringsunderlag**

**I kapitlet redovisas vilka planeringsunderlag som har haft betydelse för detaljplanens utformning och omfattning.**

## **Utredningar som legat till grund för detaljplanen**

Dagvatten- och skyfallsutredning, av Ensucan, 2024-04-12

Kortfattad historik och landskapsanalys för Stava gård i Tygelsjö by, av Malmö Museum, 2023-09 (dag saknas)

Historisk inventering avseende eventuella föroreningar i jordlager och grundvatten inom fastigheten Tygelsjö 52:34, av SWEKO, 2023-10-20

Naturvärdesinventering. av Ekoll, 2023-10-20

# Kommunala planeringsunderlag

Policy och norm för mobilitet och parkering i Malmö

*Den gällande parkeringsnorm som planförslaget utgår ifrån.*

Översiktsplan för Malmö (2023)

*Ställningstaganden som har berört utformningen av detaljplanen redovisas under kapitel 3, Gällande planer och program.*