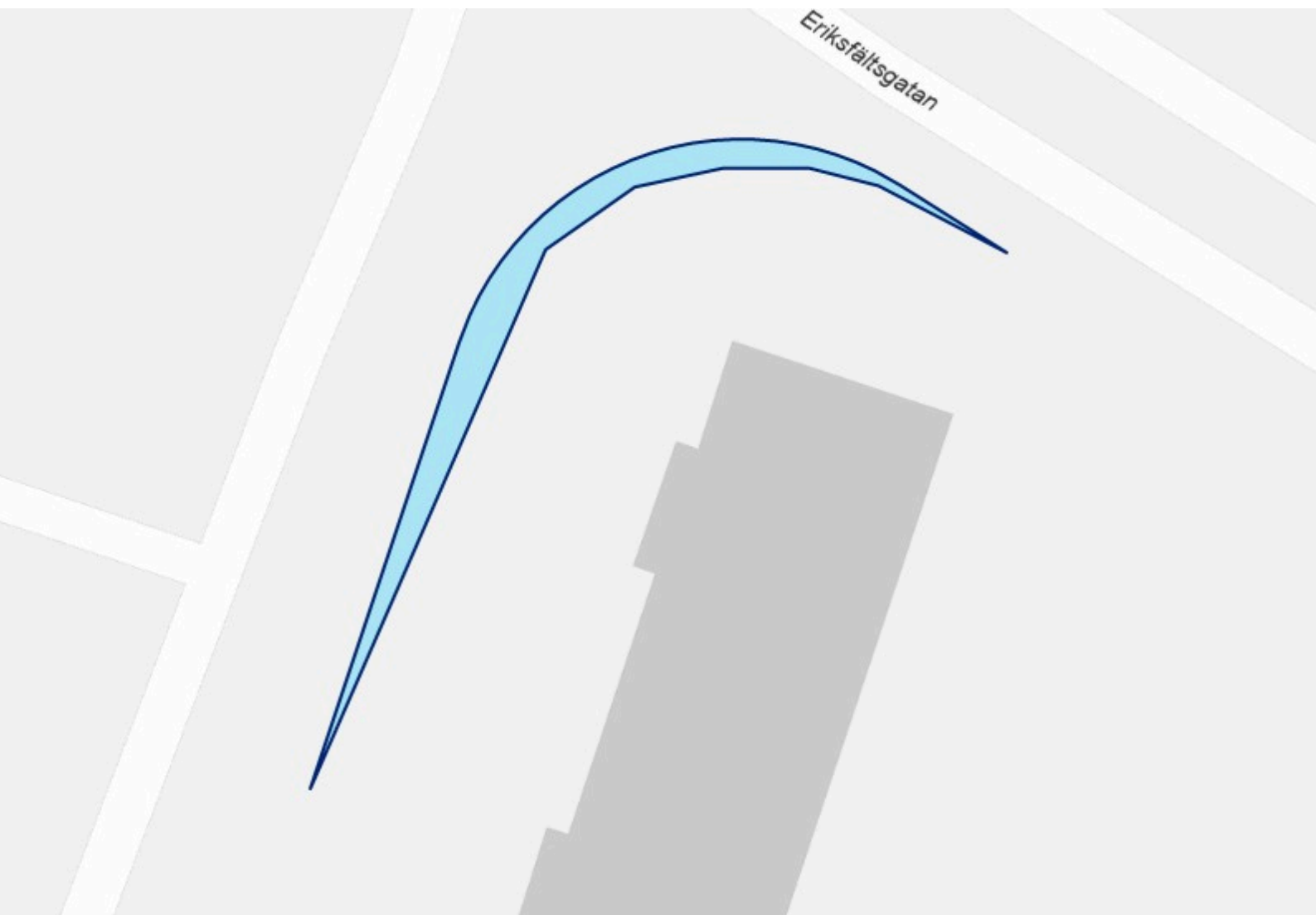


## Ändring av detaljplan för fastigheten Lektorn 1 i Nydala

### PLANBESKRIVNING



# Sammanfattning

Ändringen av detaljplanen gäller en ändring av detaljplan PL498 och fastighetsindelningsbestämmelser 1280K-292L inom fastigheten Lektorn 1.

Planändringen möjliggör att korsningen kan anpassas för att inrymma MalmöExpressbusslinjer och säkrare gång- och cykelbana.

Planförslaget innebär att:

- "Kvartersområde för bostadsändamål" ersätts av "gata och plantering".
- Prickad mark tas bort.
- Fastighetsindelningsbestämmelser upphävs för fastigheten Lektorn 1.

Övrig markanvändning i befintlig detaljplan eller fastighetsindelningsbestämmelser omprövas inte.



*Figur 1. Exempel på hur den nya trafikmiljön längs Munkhätttegatan kan se ut.*

*Bild: Ramboll.*

# Ändring av detaljplan

## Bakgrund till ändringen

I Malmö pågår utbyggnad av kollektivtrafikstråk och gång- och cykelvägnätet inom ramen för Ramavtal 8 Storstad Malmö. Inom avtalet ingår kollektivtrafikåtgärder, cykelåtgärder och byggnation av bostäder. Det handlar om framkomlighetsåtgärder som till exempel busskörfält, prioritering i trafiksignaler, ombyggnad av farthinder, ombyggnad och upprustning av hållplatser för längre bussar, förbättringar av körbanors bärighet samt översyn av stadsmiljön. Dessutom ingår på vissa delsträckor ombyggnader av gaturummet för att möjliggöra förtätning och ökat bostadsbyggande samt för att skapa, säkra, trygga och tillgängliga miljöer kring hållplatserna.

Som en del av detta ska MalmöExpressen linje 8 och linje 2 byggas ut. Linje 8 trafikerar redan idag Lindängen–Hermodsdal–Västra Hamnen och linje 2 ska trafikera Kastanjegården–Lindängen–Söderkulla–Nyhamnen med start 2028.

En förstudie har gjorts i syfte att undersöka var åtgärder krävs längs de båda linjerna. Förstudien visar att en av de platser som det behövs åtgärder på är korsningen Munkhättegatan/Eriksfältsgatan, som idag är för trång och där både linje 2 och 8 korsar.

Förstudien har kommit fram till att en del av grönytan öst om Munkhättegatan behöver tas i anspråk till förmån för en breddad gatusektion och cykelbana längs Munkhättegatans västra sida. På östra sidan är avsikten att ha en två meter bred gångbana. För att kunna göra detta behöver gällande detaljplan och fastighetsindelningsbestämmelser ändras.



Figur 2. En av MalmöExpressbussarna.

## Planförfarande

Planändringen genomförs med standardförfarande.

## Förenlighet med gällande detaljplan

Befintlig detaljplan, PL 498, reglerar Munkhättegatan och Eriksfältsgatan som "gata och plantering" och benämner busslinjer i dessa gator som "områdets allmänna kommunikationsmedel". Avsikten med planändringen är att möjliggöra att korsningen kan anpassas för mer ytkrävande kommunikationsmedel än vad gällande detaljplan gör.

Avsikten med planändringen bedöms överensstämma med gällande detaljplan.

## Digital funktionalitet

Den gällande detaljplanen PL 498 är inte upprättad enligt Boverkets föreskrifter om detaljplan (BFS 2020:5) och har inte digitaliserats i samband med planändringen.

Planändringen består av ett tillägg som kompletterar befintliga planbestämmelser och planbeskrivning. Tillägget följer BFS 2020:5, Boverkets föreskrifter och allmänna råd om

planbeskrivning (BFS 2020:8) och den nationella specifikationen för detaljplan från Lantmäteriet. Tillkommande egenskapsbestämmelser har utformats enligt Boverkets planbestämmelsekatalog 2024-05-02.

## **Ändringens innebörd och motiv till regleringar**

### **Ändringens innebörd**

Denna planändring gäller:

- del av detaljplan PL 498 (laga kraft 1958) som omfattar fastigheterna Lektorn 1 och Fosie 165:136 (se figur 3) samt
- del av fastighetsindelningsbestämmelser 1280K-292L som omfattar fastigheten Lektorn 1 (se figur 7)

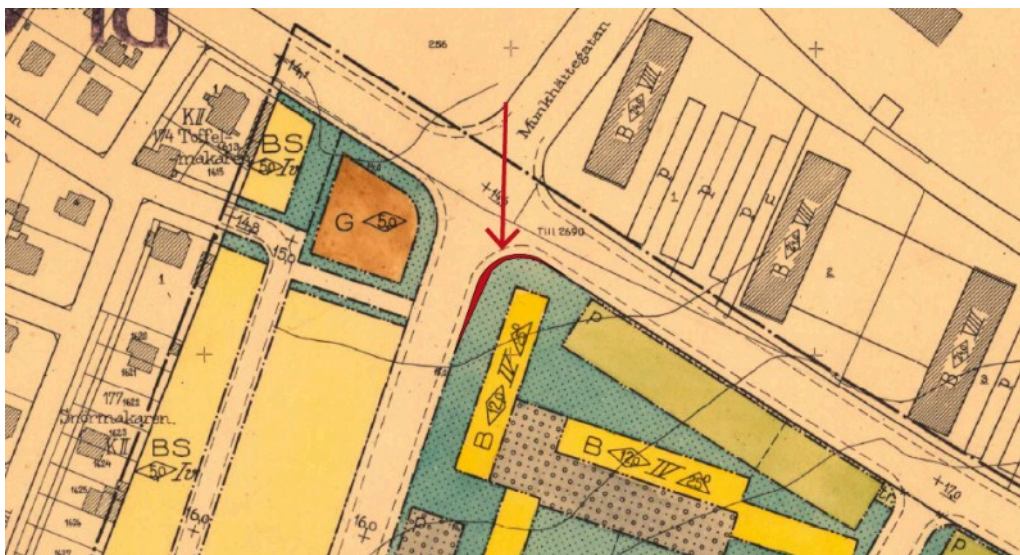
Planförslaget innebär att detaljplanerna ändras genom tillägg och ändringar enligt nedan.

För PL 498 ändras "kvartersområde för bostadsändamål" inom del av fastigheten Lektorn 1 till "gata och plantering". Inom samma område tas prickad mark bort.

För 1280K-292L upphävs fastighetsindelningsbestämmelser för fastigheten Lektorn 1.

Övriga bestämmelser i detaljplan PL 498 och fastighetsindelningsbestämmelser i akt 1280K-292L gäller fortsatt.





Figur 3. Gällande detaljplan PL 498. Området som berörs av ändringen är rödmarkerat och utpekad med en röd pil.



Figur 4. Ortofoto med område som berörs av ändringen i PL 498 markerat i rött.

## Tillägg till planbestämmelser och planbeskrivning

### Bestämmelser som ersätter befintliga GATA OCH PLANTERING

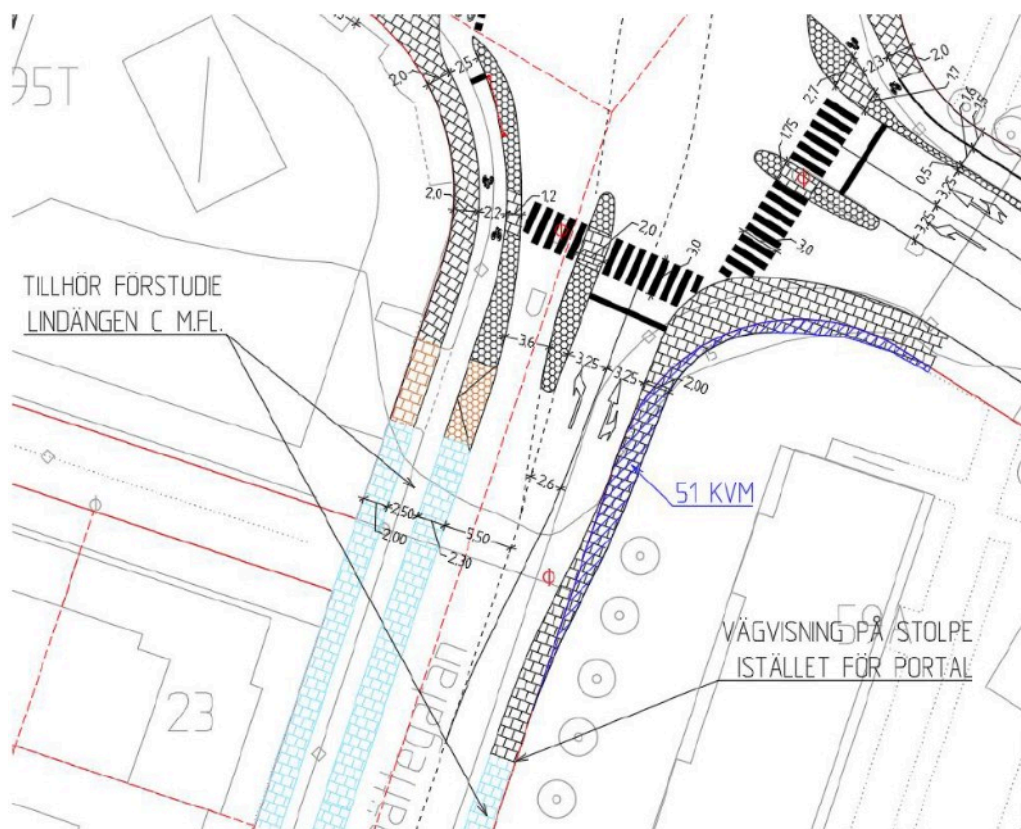
Bestämmelsen ersätter "kvartersområde för bostadsändamål" i område enligt figur 6.

Användningen "gata och plantering" möjliggör för utbyggnad av allmän plats – gata.

Bestämmelsen motiveras av att ytan behövs i samband med att gatan byggs om för att rymma MalmöExpressbussar. Den tillkomna ytan behövs för att kunna rymma ny cykelbana, säkrare passager i korsningen och för att skapa god framkomlighet för ny kollektivtrafik och övrig trafik.

Bestämmelsen motiveras också av att skapa en enhetlig planläggning, då "gata och plantering" regleras för befintlig gata, det vill säga ytan intill det område som ändras.

En förprojektering har gjorts som visar på ett ytanspråk enligt figur 5, som anger att 51 kvadratmeter behöver justeras från kvartersmark till allmän platsmark. Den yta som ändras är något större, cirka 59 kvadratmeter, för undvika att användningsgränsen konstrueras med många brytpunkter och radier. Användningsgränsen kommer med en sådan anpassning att kunna utgöra fastighetsgräns.



Figur 5. Utdrag från den förstudie som gjorts inför projektering av bland annat MEX-linje 8.

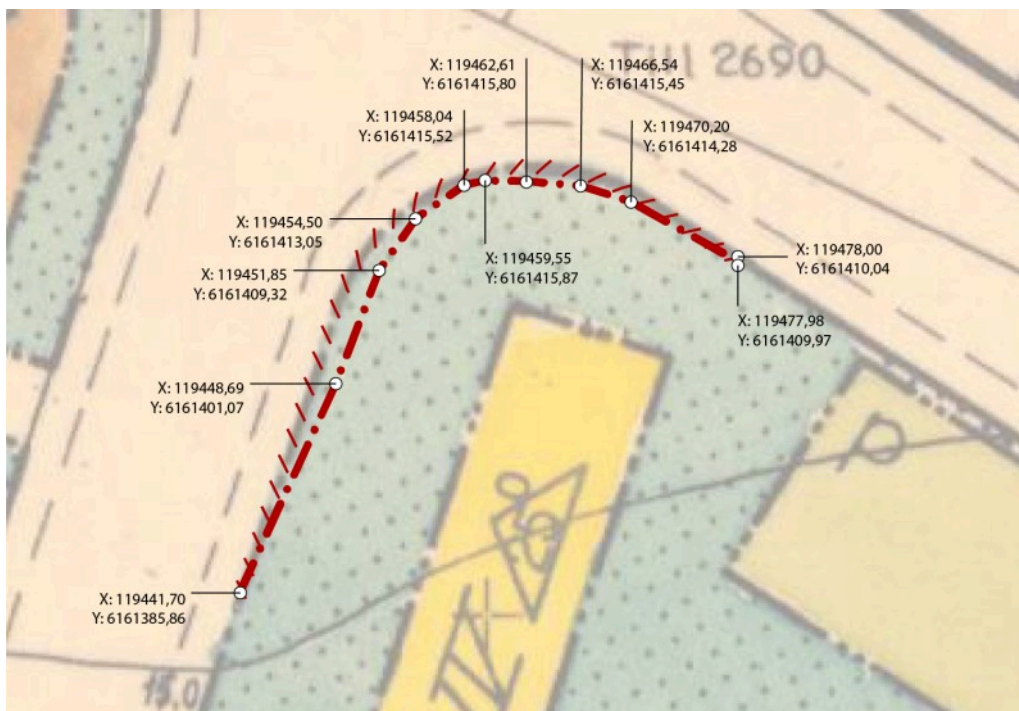


## Bestämmelser som tas bort

### MARK SOM ICKE FÅR BEBYGGAS

Bestämmelsen tas bort i område enligt figur 6.

Ändringen motiveras av att skapa en enhetlig planläggning. Området ändras till allmän plats, och där är bestämmelsen inte relevant.

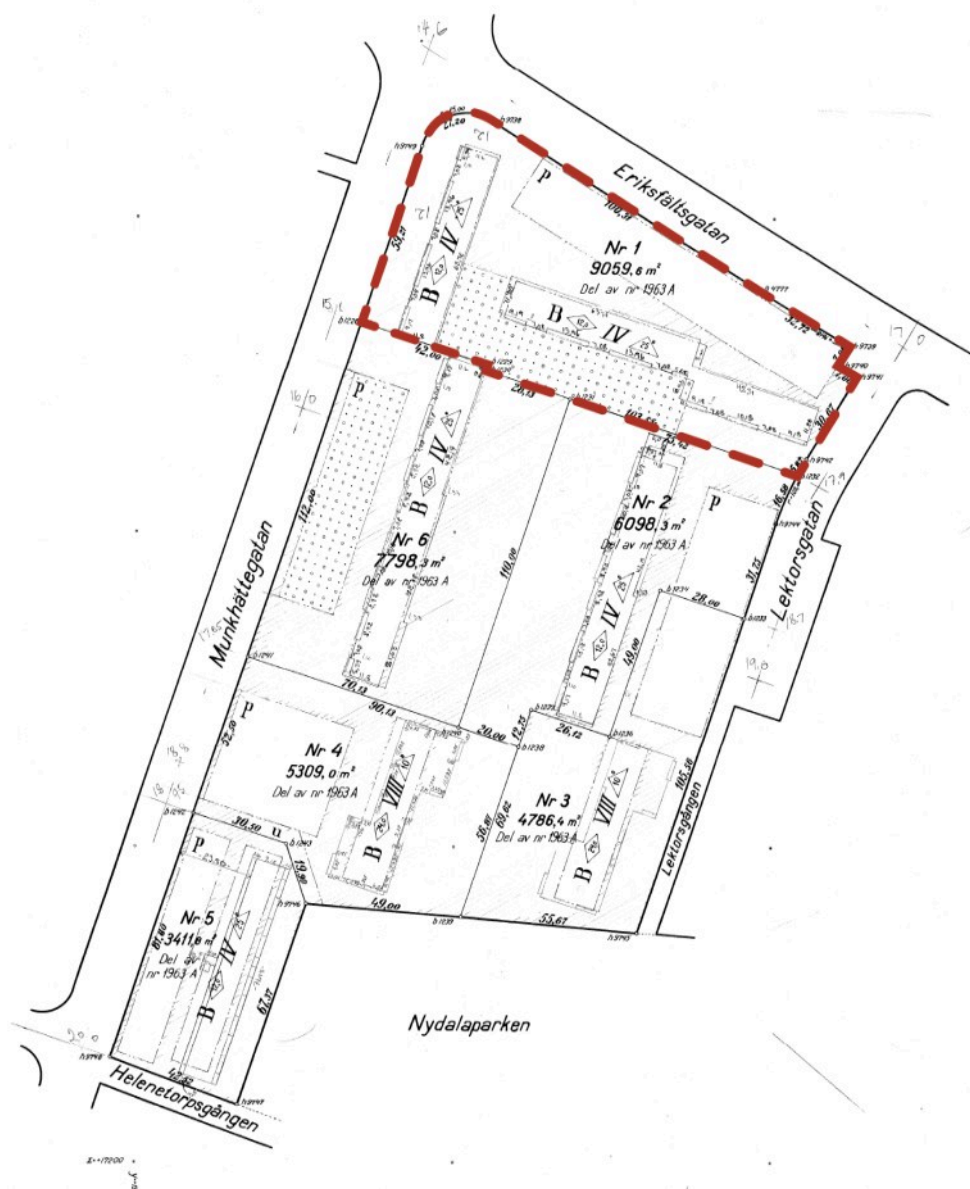


Figur 6. Tydliggörande av hur användningsgränsen justeras. Rödskrafferad användningsgräns utgår och ersätts av rödmarkerad användningsgräns. Tillkommande brytpunkter illustreras med vita prickar. Koordinater anges i SWEREF 99 13 30. Bestämmelser inom gränserna ändras från "kvartersområde för bostadsändamål" till allmän plats "gata och plantering". Prickad mark ("mark som icke får bebyggas") tas bort inom samma område. Området är cirka 59 kvadratmeter.

## Fastighetsindelningsbestämmelser 1280K-292L

Fastighetsindelningsbestämmelser i akt 1280K-292L tas bort inom tomt nummer 1, del av nummer 1963A, det vill säga fastigheten Lektorn 1.





Figur 7. Fastighetsbestämmelser 292L, som bland annat omfattar Lektorn 1. Bestämmelserna upphävs inom tomt nummer 1 (rödmarkerad), motsvarande fastigheten Lektorn 1.

## **Konsekvenser av ändringen**

### **Bedömning av miljöpåverkan**

#### *Nuläge*

Planområdet är beläget i befintlig stadsmiljö.

#### *Konsekvenser*

Planförslaget bedöms utgöra en liten förändring av området och medför inga risker för miljö och hälsa. Planändringens genomförande bedöms inte medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kapitlet 3 § miljöbalken. Därför har ingen miljökonsekvensbeskrivning upprättats.

## **Miljö och hälsa**

### **Stadsbild, gestaltning och arkitektur**

#### *Nuläge*

Området som är föremål för ändring är fastigheten Lektorn 1 i Nydala, Malmö, belägen i hörnet av Munkhättegatan och Eriksfältsgatan.

Fastigheten ägs av kommunen och upplåts genom tomträtt till bostadsrättsföreningen HSB Brf Nydala. Byggnation på fastigheten utgörs av tre lamellbyggnader med öppna ytor runtom.

#### *Konsekvenser*

Planförslaget innebär att bostadsmark minskar till förmån för trafikändamål. Kommunen har varit i kontakt med HSB Brf Nydala, som inte har invänt mot planändringen.

## Grönstruktur

### *Nuläge*

Området som berörs av ändringen är idag gräsmatta. Gräsmattan ligger i ett utsatt läge, utan skydd, intill vägkorsningen. Efter avstämning med HSB Brf Nydala har det konstaterats att ytan inte används till rekreation. Den bedöms inte heller ha viktiga ekologiska värden. Däremot, precis utanför planområdet, finns det en biotopskyddad allé längs med Munkhättegatan (se figur 8) och träd längs med Eriksfältsgatan (se figur 9), vars stammar, men inte krona, är utanför aktuellt planområde. De bidrar till bland annat skuggning och skönhetsvärden.

### *Konsekvenser*

Den del av gräsmattan som omfattas av ändringen av detaljplanen försvinner, vilket, med tanke på dess användning och bedömda värden, inte bedöms medföra negativa konsekvenser.

Trädens kronor sträcker sig in i planområdet. Det finns risk att naturmiljön i den biotopskyddade allén längs Munkhättegatan kan komma att påverkas vid byggnation. De kan också påverkas genom att trädgrenar kan komma i vägen för fordon och att marken genom underbyggnad och plattläggning riskerar att bli kompakterad, med sämre luft- och vattentillförsel som följd. Påverkan på trädkronan kan minimeras genom beskärning så att trädkronan höjs. Vid byggnation är avsikten att hålla ett så stort avstånd som möjligt från träden för att minimera påverkan på markmiljön. Träden beräknas inte behöva fällas.



*Figur 8. Den biotopskyddade allén längs med Munkhättegatan.*

Det träd som står närmast gångbanan och lutar ut mot Eriksfältsgatan (figur 9) har risk för att behöva fällas vid ombyggnationen. Avsikten är dock att bevara det. Bedömningen är att syftet med ändringen av planen motiverar att trädet mot Eriksfältsgatan kan fällas.

Kommunen har ansökt om dispens från biotopskyddet.





*Figur 9. Trädet som lutar mot korsningen Munkhätttegatan/Eriksfältsgatan riskerar att behöva fällas vid ombyggnationen.*

## Trafik

### *Nuläge*

Munkhätttegatan och Eriksfältsgatan är delar av stadens huvudvägnät och stomlinjenät för kollektivtrafik, med två körfält i vardera riktning. Gatorna har en hastighetsbegränsning på 40 kilometer i timmen. Korsningen regleras med trafikljus. Utmed gatorna finns trottoarer på båda sidor och cykling sker i blandtrafik.

### *Konsekvenser*

Planändringen bedöms påverka trafiksituationen positivt. Korsningen breddas något för att rymma ny cykelbana, säkrare passager i korsningen och för att skapa god framkomlighet för ny kollektivtrafik och övrig trafik.



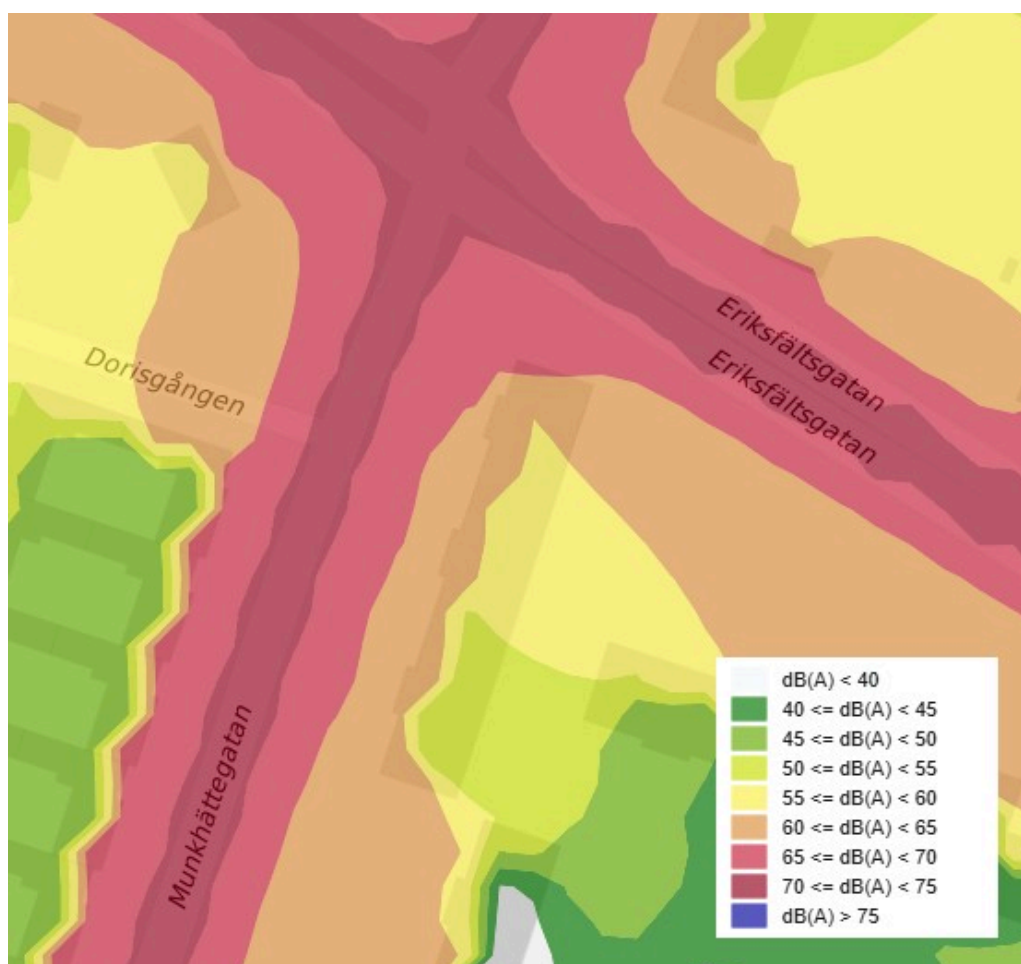
Figur 10. Gatuvy över området.

## Buller

### Nuläge

Området är utsatt för trafikbuller från gatorna Munkhättegatan och Eriksfältsgatan.

Ekvivalenta bullernivåer från vägtrafik syns i figur 11 nedan. Intilliggande bostadsbebyggelse nås som högst av bullernivåer på 65-70 dB(A). Byggnad på fastigheten Lektorn 1 påverkas av bullernivåer om 60-65 dB(A) på tre fasader.



Figur 11. Utdrag från övergripande bullerkartering, lager "sammanlagt tåg- och vägbuller". Befintliga bostäder påverkas av buller i nuläget. Ljusrött är mellan 65-70 dB(A), orange mellan 60-65 dB(A), gul mellan 55-60 dB(A) och ljusgrönt mellan 50-55 dB(A).

### Konsekvenser

Planförslaget innebär att trafikmiljön kommer närmare befintliga bostäder, mellan 1 och 3,25 meter. Närmast bostäderna kommer det att vara en cirka 2 meter bred gångbana. Idag är den cirka 3 meter bred. Detta, i kombination med planändringen, innebär att körbanor hamnar cirka 1,5 meter närmare bostäderna.

Yta för vägtrafik minskas till förmån för yta för kollektivtrafik och en gång- och cykelbana på västra sidan Munkhätttegatan. Fler och större bussar längs Munkhätttegatan kan öka bullernivåerna mot bostäderna.

Sammantaget gör stadsbyggnadskontoret bedömningen att förslaget ökar bullernivåerna mot bostäderna, men inte i den grad att åtgärder bedöms krävas.

## **Angöring och parkering**

### *Nuläge*

Fastigheten Lektorn 1 nås av fotgängare och cyklister via Munkhätttegatan och Eriksfältsgatan. Av bilister nås den via Eriksfältsgatan.

Fastigheten har egen bilparkering som nås från Eriksfältsgatan.

### *Konsekvenser*

Parkering och angöring påverkas inte av förslaget.

## **Fastighetsindelning**

### *Nuläge*

Fastighetsindelningsbestämmelser 1280K-292L reglerar fastighetsindelning. Fastigheterna som omfattas av ändringen av detaljplanen är idag indelade på det sätt som fastighetsindelningsbestämmelserna reglerar.

### *Konsekvenser*

I och med ändringen av detaljplanen upphävs den del av 1280K-292L som omfattar Lektorn 1, se figur 7. Detta möjliggör att den del av fastigheten Lektorn 1 som omfattas av ändringen av detaljplan kan överföras till fastigheten Fosie 165:136 genom fastighetsreglering, i enlighet med avsikten med ändringen av PL498.



Upphävandet av fastighetsindelningsbestämmelserna möjliggör också att Lektorn 1 kan delas upp ytterligare, om fastighetsägaren (Malmö stad) godkänner det.

## **Genomförande**

### **Genomförandetid**

Genomförandetiden är 60 månader (5 år) från det datum då beslutet att anta ändringen av detaljplanen får laga kraft.

### **Fastighetsrättsliga genomförandefrågor**

Fastighetsindelningsbestämmelser, akt 1280K-292L, upphävs för Lektorn 1.

Den del av fastigheten Lektorn 1 som berörs av ändringen av detaljplanen ska genom fastighetsreglering överföras till fastigheten Fosie 165:136, se figur 6.

Fastigheten Lektorn 1 upplåts med tomträtt till HSB Brf Nydala. Nuvarande tomträttsavtal behöver justeras.

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

### **Påverkan på ledningar**

Om genomförandet av detaljplanen innebär att åtgärder krävs på befintliga ledningar står exploitören för samtliga kostnader.

## **Planeringsunderlag och utredningar**

### **Riksintressen enligt 3 eller 4 kapitlet miljöbalken**

Planområdet omfattas inte av något riksintresse.

### **Översiktsplan**

Planområdet redovisas i översiktsplan för Malmö 2023 som blandad stad. Planområdet är en del av nytt huvudcykelnät och huvudnät för kollektivtrafik med hög kapacitet.

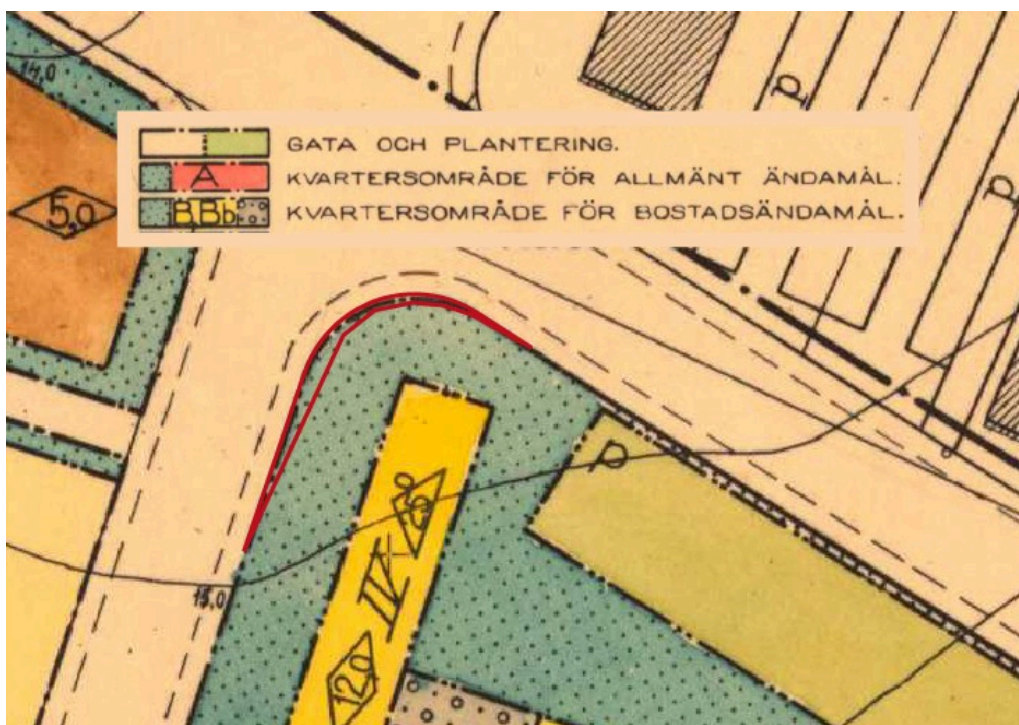
Den planerade åtgärden bedöms vara förenlig med översiktsplanen och med länsstyrelsens granskningsyttrande.

### **Gällande detaljplan**

Området som berörs av planändringen är tidigare planlagt. Gällande detaljplan är PL 498 (laga kraft 1958) .

Gällande detaljplan medger användning för bostadsändamål för aktuellt område. Byggnation begränsas genom reglering med prickmark. Intilliggande bebyggelse tillåts vara fyra våningar med 12 meters byggnadshöjd.

PL 498 reglerar Munkhättegatan och Eriksfältsgatan som "gata och plantering".



Figur 12. Inzoomning av gällande detaljplan PL 498 på område som berörs av aktuell ändring, markerat i rött.

## Fastighetsindelningsbestämmelser 1280K-292L

Till fastigheten Lektorn 1 finns en fastighetsindelningsbestämmelse som upprättades 1961 i form av en tomtindelning, se figur 7, under *Ändringens innebörd*. Bestämmelsen reglerar fastighetsindelning så som den ser ut idag.

### Underlag till planarbetet

Utredningar till grund för planförslaget

- Förstudie Eriksfältsgatan öst-väst (Norconsult, 2024)

Förstudien syftade till att utreda och förprojektera kollektivtrafik- och cykelfrämjande åtgärder för MalmöExpressen linje 2 och MalmöExpressen linje 8 samt att utveckla och pröva genomförbarheten av föreslagna åtgärder. Förstudien hade i uppdrag att se till helheten för gatornas funktion för samtliga trafikslag samt säkerställa god

gestaltning, trafiksäkerhet och funktionalitet från fasad till fasad. Föreslagna åtgärder ska skapa bättre framkomlighet för MalmöExpressbussarna, ge bättre förutsättningar för resor med cykel och till fots samt utveckla stadsmiljön vad gäller bland annat attraktivitet och trygghet. Förstudien innehåller en förprojektering, konsekvensbedömning och en kostnadskalkyl. Avsikten är att det förprojekterade förslaget ska ligga som grund för kommande detaljprojektering.

Förprojekteringarna som gjorts inom förstudien har använts för att ta fram gränser i detaljplanen.