



Detaljplan för fastigheterna Kvarnhög 19 och del av Kvarnhög 49 i Videdal

Samråd

PLANBESKRIVNING



Innehållsförteckning

Planbeskrivning.....	1
1. Inledning.....	4
2. Detaljplanens innehåll.....	5
3. Förutsättningar och konsekvenser.....	13
Allmänna intressen.....	14
Fysisk miljö.....	15
Sociala frågor.....	19
Service.....	20
Hälsa och säkerhet.....	21
Trafik.....	27
Miljö.....	30
Teknik.....	34
Gällande planer och program.....	35
Riksintressen.....	37
4. Genomförande.....	38
Fastighetsrättsliga frågor.....	39
Tekniska frågor.....	41
Ekonomiska frågor.....	42
Organisatoriska frågor.....	43
5. Planeringsunderlag.....	44
Utredningar som legat till grund för detaljplanen.....	45
Kommunala planeringsunderlag.....	47

Sammanfattning

Planområdet är beläget i Videdal i Malmö, söder om Sallerupsvägen och precis norr om Hohögsgatan. De fastigheter som ingår i planområdet är Kvarnhög 19 och del av Kvarnhög 49. Fastigheterna ägs av K-fastigheter och en privat fastighetsägare. Planområdets yta är knappt 5 000 kvadratmeter. Inom planområdet finns idag en byggnad avsedd för verksamheter och gällande plan tillåter småindustri.

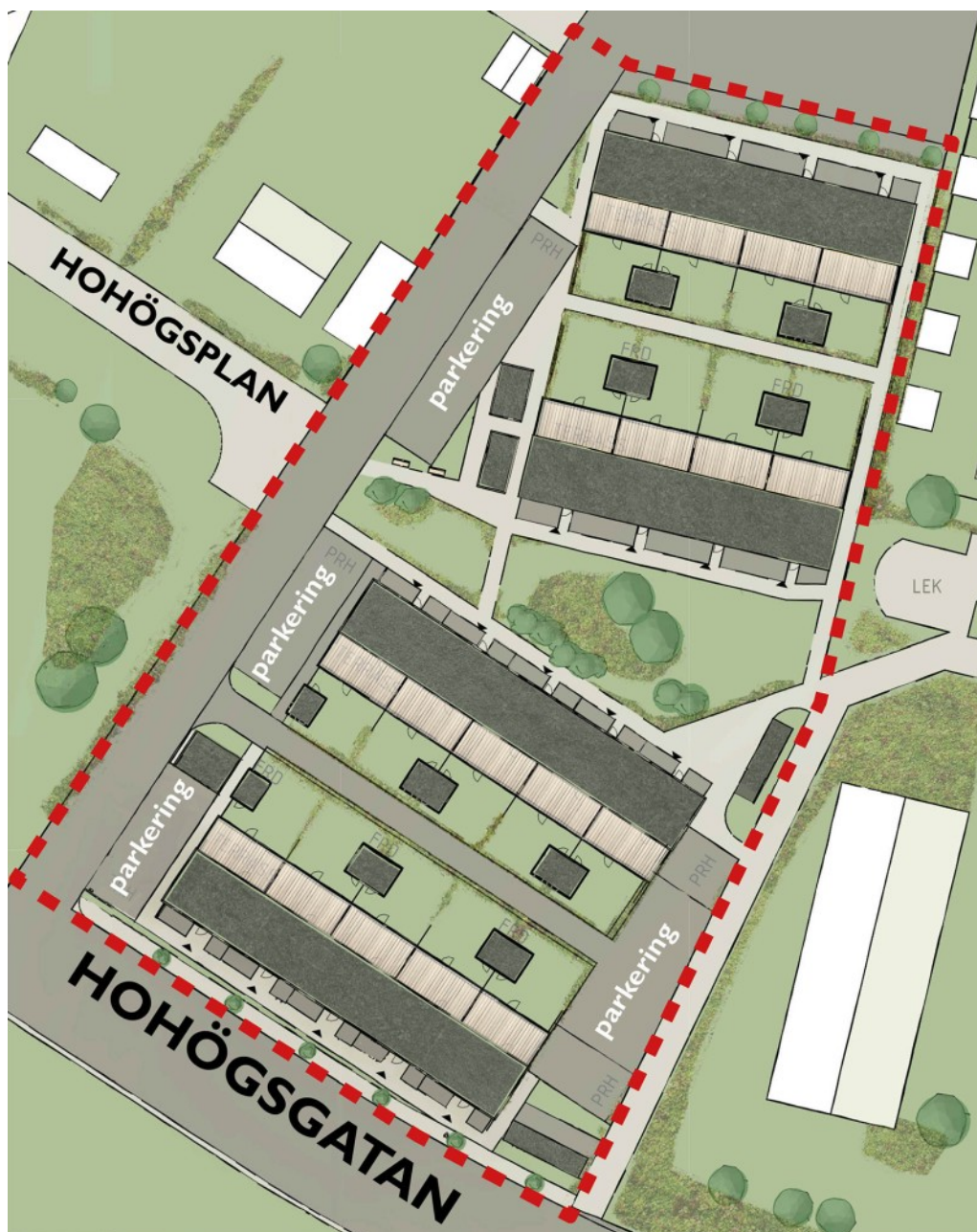
Planförslaget gör det möjligt att uppföra bostäder i två våningar och beräknas rymma 18 radhus. De bostäder som möjliggörs mot Hohögsgatan ska ha huvudentréer mot gata.

Infarten till området är enligt planförslaget avsedd att anordnas i väster med en gemensamhetsanläggning.

Parkeringsbehovet löses genom markparkering som placeras i västra delen närmast infartsgatan. Parkeringsytor för bil har delats upp för att undvika att parkeringarna dominerar stadsbilden samt för att undvika att parkeringsytor upplevas som otrygga. Det finns idag inga grönytor inom planområdet, men planförslaget ger förutsättningar för mer vegetation och grönyta. En grönyta möjliggörs centralt i planområdet, vilket ger möjlighet till rekreation och lek samt skapar en möjlighet för fotgängare att ta sig genom området. Idag hindras rörelse genom området genom en befintlig byggnad. Planförslaget möjliggör en grönyta i dess ställe och gör det möjligt för fotgängare att ta sig genom området. De gatuträd som idag står utmed Hohögsgatan bedöms inte behöva tas ned vid genomförande av planförslaget.

Planförslaget innebär att bostäder föreslås ersätta befintliga verksamheter för att skapa ett mer sammanhållet område. Detta uppnås genom att ny bebyggelse, i form av radhus, anpassas mot befintlig avseende höjd och typologi. Området blir en mer integrerad del av stadsstrukturen genom en mer

öppen bebyggelsestruktur som kopplar an till intilliggande grönyta. Ny bebyggelse integreras också i stadsstrukturen genom att entréer vänds mot Hohögsgatan, vilket ska främja trygghet med fler ögon mot gatan och mer rörelse i gaturummet.



Illustrationsplan som visar föreslagen bebyggelser med ungefärligt planområde markerat med röd streckad linje. K-fastigheter, 2025.



Karta med planområdet markerat med vit streckad linje. Området markerat i rött är en del av fastigheten Kvarnhög 49 som ingår i planområdet.

1. Inledning

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

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att göra det möjligt att bebygga fastigheten Kvarnhög 19 med bostäder. Vidare är syftet att ny bebyggelse ska anpassas till den i området omgivande skalan och förhålla sig till omkringliggande stadsrum.

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

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

Bedömning av miljöpåverkan

Detaljplanen har vid undersökning enligt 6 kapitlet 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.

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är 60 månader (5 år) från det att den har vunnit laga kraft.

2. Detaljplanens innehåll

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

Stadsbyggnadsidé

Förslaget är att bostäder ska ersätta befintliga verksamheter vilket bidrar till att tydliggöra karaktären av bostadsområde. Mitt i området föreslås en gemensam vistelseyta med plats för träd och annan grönska som ska bidra till att förbättra miljön för de boende. Placeringen av vistelseytan knyter ihop bebyggelsen med intilliggande park och bostäder, som idag är avskurna från varandra av befintlig bebyggelse. Den gemensamma vistelseytan ska både bidra med bostadskvalitéer och till nya siktstråk genom området.

Ny bebyggelse föreslås i form av radhus och anpassas till omkringliggande bebyggelse avseende höjd, skala och typologi. Ny bebyggelse integreras också i stadsstrukturen genom att entréer vänds mot Hohögsgatan, vilket ska främja trygghet med fler ögon mot gatan. Bostäderna ska också bidra till och stärka den variation av bostadstyper som redan finns i stadsdelen. Rader av ny bebyggelse förskjuts i förhållande till varandra och bidrar på så sätt till rumslig variation.

Beskrivning av detaljplanen

Detaljplanen omfattar fastigheten Kvarnhög 19 och del av Kvarnhög 49. Planområdet avgränsas i söder av Hohögsgatan och i väster av den allmänna gröningen Hohögsplan samt av friliggande villor. I norr och öster avgränsas planområdet av friliggande villor och radhusbebyggelse. Planområdets yta är knappt 5 000 kvadratmeter.

Planförslaget gör det möjligt att uppföra radhus i två våningar och beräknas rymma cirka 20 bostäder. För de bostäder som vetter mot Hohögsgatan regleras att huvudentré ska finnas mot gata. Parkeringsplatser får inte uppföras direkt vid bostad. Detaljplanen är dock utformad så att vissa byggrätter är flexibla och parkering kan uppföras inom dessa, om byggrätten inte utnyttjas. Den mark inom planområdet som avses vara markparkering regleras med begränsningen att enbart komplementbyggnader får uppföras, inte garage. De ytor som är avsedda för gemensam grönyta, förgårdsmark och trädrad utmed gata regleras med begränsningen att marken inte får förses med byggnad.

Planförslaget möjliggör att nya grönskande ytor kan anläggas. Vidare möjliggör planförslaget grönska genom en begränsning av största byggnadsarea inom byggrätter.



Illustration, fågelperspektiv med vy söderifrån över planförslaget, de föreslagna byggnaderna redovisas med färg. K-fastigheter, 2025

Parkeringsytor för bil har delats upp för att undvika att markparkering samlas på en större yta. En samlad parkeringsyta riskerar att dominera stadsbilden och att upplevas som otrygg. Det finns idag inga grönytor inom planområdet och planförslaget kan bidra till fler.



Illustration, vy i ögonhöjd med en av de gemensamma grönytorna till höger i bild. K-fastigheter, 2025

Infarten till området avses ske i väster enligt planförslaget. Detta sker på fastigheten Kvarnhög 49 och därför behöver marken planläggas som gemensamhetsanläggning som blir utgångspunkten för att bilda servitut för infart. Lösningen har valts för att undvika infart genom bostadsområdet och för att befintlig infart sker på samma yta och enligt samma förutsättningar.

Övergripande avvägningar i detaljplanen

Under planarbetet har de övergripande avvägningarna varit:

- Behovet av nya bostäder i form av radhus har prioriterats framför att behålla befintliga verksamhetslokaler.
- Som infartlösning för planområdet har avvägningen gjorts att den kan ske genom gemensamhetsanläggning, vilket innefattar fastigheten Kvarnhög 49. I fortsatt planarbete ska möjlighet till infart genom andra lösningar studeras.

Gestaltungsprinciper

De gestaltungsaspekter som behandlats under planarbetet är framförallt fasadmateriell och kulörer. De fasadmateriell som lyfts fram som lämpliga för bebyggelsen är dels naturmaterial som trä och sten, men också tegel, puts och liknande material. Dessa material samspelar med material på bebyggelsen i omgivningen. Inspiration till kulörer kan hämtas från omgivande bebyggelse ansetts, vilket gör det möjligt med en bredd av kulörer. Stora enheter, eller längor, med väldigt mörka kulörer bör dock undvikas för att inte riskera att upplevas för dominant.

Detaljplanen saknar bestämmelser som reglerar gestaltning, men ovanstående bör vara vägledande i bygglovsprövning.

Detaljplanens bestämmelser med motiv

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvartersmark

B- Bostäder

Motivet till bestämmelsen är att göra det möjligt med byggrätt för bostäder och avser hela planområdet. Bestämmelsen kombineras med bestämmelser om höjd, våningsantal och i vissa lägen en bestämmelse om utförande avseende entréer.

Vidare begränsas möjligheten att bebygga fastigheten i delar där byggnader eller enbart komplementbyggnader får uppföras.

EGENSKAPSBESTÄMMESLSE FÖR KVARTERSMARK

Kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande

Prickmark- Marken får inte förse med byggnad

Motivet till bestämmelsen är att säkerställa att ytan inte bebyggs och istället kan användas på annat sätt.

Bestämmelsen gäller för infartsvägen liksom för ytor som är tänkta som gemensamma uteplatser. Bestämmelsen gäller även ytan i söder med befintlig trädrad där syftet är att skapa förgårdsmark och en övergångszon mellan gata och bostäder. Infartsväg regleras också med denna begränsning för bebyggelse.

Korsmark- Marken får endast förse med komplementbyggnader och andra anläggningar än byggnader, bilgarage får inte uppföras

Motivet till bestämmelsen är att möjliggöra bostadskomplement på ytor som är kopplade till parkering och för exempelvis avfallsfordon. Regleringen har gjorts främst på ytor avsedda för parkering och för bostadskomplement såsom miljöhus eller väderskyddad cykelparkering och för att möjliggöra en flexibilitet i placeringen av dessa funktioner. Garage för bil får dock inte uppföras.

Höjd på byggnadsverk

h₁- Högsta nockhöjd är 7.5 meter

Motivet till bestämmelsen är att bostädernas höjd ska anpassas efter befintlig omgivande bebyggelse. Höjden möjliggör för bostäder i två våningar.

Markens anordnande och vegetation

Bilparkering ska ordnas samlad och inte direkt vid bostad, undantaget parkering för rörelsehindrades fordon

Motivet till bestämmelsen är att undvika biltrafik vid bostäder och parkering vid respektive bostad.

n₁- Marken får inte användas för parkering

Motivet till bestämmelsen är att säkerställa att parkering inte anordnas på ytor avsedda för gemensamma uteplatser och att dessa ytor fredas från trafik.

Markreservat för gemensamhetsanläggningar

g₁- Markreservat för gemensamhetsanläggning avsedd för väg

Motivet till bestämmelsen är att möjliggöra servitut för gemensam infartsväg för fastigheterna Kvarnhög 19 och Kvarnhög 49.

Skydd mot störningar

m₁- Tätt plank eller mur får uppföras till en höjd av 1,2 meter i syfte att skydda från ljusstörning

Motivet till bestämmelsen är att skydda bostad på Kvarnhög 15 från ljusstörning från infartsväg till Kvarnhög 19 och Kvarnhög 49. Bestämmelsen är hämtad från gällande detaljplan och planket har uppförts. Regleringen kan dock inte göras likvärdigt enligt befintlig plan, i fastighetsgräns mellan Kvarnhög 15 och Kvarnhög 49. För att reglera planket har en remsa om 0,3 meter på Kvarnhög 49 reglerats i denna detaljplan.

Utformning

f₁- Högsta antal våningar är 2

Motivet till bestämmelsen är att begränsa våningsantal för bebyggelsen i syfte att anpassa ny bebyggelse i höjd efter den bebyggelse som finns i omgivningen idag.

Utförande

b₁- Huvudentré ska finnas mot Hohögsgatan

Motivet till bestämmelsen är att säkerställa att bostäder i söder vänder entréerna mot gatan för att bidra till gatu- och stadsmiljön samt att bidra till trygghet med fler ögon mot gatan och rörelse i gatan.

Utförande

e₁- Största byggnadsarea är 70 % av egenskapsområdet. Utöver angiven byggnadsarea får uterum om högst 10 kvadratmeter per radhus uppföras

Motivet till bestämmelsen är att säkerställa att bostäder får möjlighet till friyta och trädgård samt att begränsa utbredning av bostadskomplement.

Villkor för startbesked

Startbesked får inte ges för byggnation förrän markförening har avhjälppts.

Motivet till bestämmelsen är att säkerställa markens lämplighet för bostadsändamål.

Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark

Skydd mot störningar

Om ekvivalent ljudnivå vid en bostads fasad överstiger 60 dBA ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida som vid fasad har en ekvivalent ljudnivå på högst 55 dBA och maximal ljudnivå nattetid (kl. 22.00 - 06.00) på högst 70 dBA

För en bostad med en boarea på maximalt 35 m² får den ekvivalenta ljudnivån vid fasad uppgå till 65 dBA

Om en bostad har en eller flera uteplatser ska minst en av dessa ha högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå. Maximalt värde får överskridas med som mest 10 dBA upp till fem gånger i timmen dagtid (kl. 06.00 - 22.00)

Samtliga angivna ljudnivåer avser frifältsvärden.

Motivet till bestämmelsen är att säkerställa markens lämplighet för bostadsändamål utifrån gällande trafikbullerförordning.

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

Fysisk miljö

Topografi

Nuläge

Planområdet är relativt flackt och lutar lite svagt åt norr.

Konsekvenser

Inga förändringar avseende planområdets topografi förväntas när planförslaget genomförs.

Bebyggelse, stads- och landskapsbild

Nuläge

Bebyggelsen inom planområdet, på fastigheten Kvarnhög 49, består av en längre byggnadskropp i ett plan. Golvhöjden är något förhöjd i förhållanden till omgivande mark.

Byggnaden har ett låglutande sadeltak och fasaderna består av vit korrugerad plåt och fönster som saknar spröjs. Utmed den västra fasaden finns större portar till verksamheterna som ger möjlighet till in- och utlastning.



Foto på den lågsträckta byggnaden som finns på fastigheten Kvarnhög 19 idag, taget från Hohögsgatan. Bilden visar byggnadens västra fasad med mörkare portar. Till vänster i bild skymtar en gul fasad på bebyggelsen på Kvarnhög 49.

Planområdet är beläget i Videdal, som domineras av bostadsbebyggelse. Bebyggelsen i Videdal är till stor del uppförd under 1950- till 1970-tal, men en del äldre byggnader finns. Karaktären på bebyggelsen i Videdal är varierande och bostäderna varierar både i storlek och utformning. De bostadstyper som dominerar är dock kedjehus, radhus och villor i en till en och en halv våning. De vanligast förekommande fasadmaterialet i området är tegel och puts med inslag av träpanel. De flesta byggnaderna har sadeltak, men det förekommer också flacka pulpettak.

Söder om Hohögsgatan ligger kvarteret Axhög som består av tvåvåningsradhus från 1960-talet. Byggnaderna är förskjutna i fasadliv så att de står i vinkel mot Hohögsgatan och har flacka pulpettak.



Foto på bostadsområdet Axhög, söder om Hohögsgatan, och fasaderna som är förskjutna i vinkel mot gatan.

Väster om planområdet runt Hohögsplan är bebyggelsen till största del friliggande hus. Byggnaderna har lite olika utformning och är till största del uppförda i tegel.

Precis norr om planområdet ligger fastigheten Kvarnhög 49, som är bebyggd med bostäder i olika byggnadskroppar samt en äldre verksamhetsbyggnad uppförd i tegel. Byggnaderna har sadeltak och i övrigt varierande fasadmateriäl. Bebyggelsen omfattas i gällande detaljplan av både bestämmelser om varsamhet vid ändring och skydd av kulturmiljövärden. Delar av tegelbyggnadens fasader omfattas av rivningsskydd och får inte förvanskas.

I öster finns radhus i två våningar som är uppförda i tegel och med sadeltak under mitten av 1980-talet. Närmst Hohögsgatan finns en större sammanhängande byggnad som används som gruppboende. Byggnaden är i ett plan och är också uppförd med tegel och sadeltak.



Foto från Sallerupsvägen mot söder. Till höger i bild syns bostäderna på Kvarnhög 49 jämte verksamhetsbyggnad i tegel på samma fastighet. Längst till vänster i bild syns en gavel av radhusen som ligger öster om planområdet och är uppförda under 1980-talets mitt. Cyclomedia, 2023

Konsekvenser

Planförslaget med radhus ansluter till omgivande bebyggelsekaraktär och bidrar samtidigt till den variation som finns i Videdal. Planförslagets höjder anpassas för att ansluta

till omkringliggande höjder som varierar mellan 5 och 8 meter. Planförslaget anger en maximalnockhöjd om 7,5 meter och bostäder regleras att ha maximalt 2 våningar.

Planförslaget innebär att en av radhuslängorna placeras tätt intill och längs Hohögsgatan. Tillsammans med bestämmelse om att bostädernas huvudentréer ska vända sig gatan, skapas en tydligare och mer stadsmässigt möte mellan bebyggelse och gata. Befintliga träd längs gatan ryms inom radhusens förgårdsmark. I söder finns också en remsa förgårdsmark mot huvudentréer som gör det möjligt att ha kvar befintliga träd mot gatan och att skapa en övergångszon och tydlig skiljelinje mellan gata och bebyggelse. Möjligheten till inblickar mot planområdet blir dock mindre än idag då det möjliggörs mer bebyggelse mot Hohögsgatan.

Park och grönstrukturer

Nuläge

Utmed planområdets södra del står fem gatuträd norr om gångbanan och ett lägre trafikräcke. Gatuträden är oxlar och står inom fastighetsgränsen för Kvarnhög 19. Inom planområdet finns idag ingen grönska i övrigt.

Hohögsplan angränsar till planområdet i väster och består av en mindre allmän gräsyta. Utöver gräs finns även några träd, en häck i öster som skärmar av grönytan gentemot planområdet, samt en häck centralt på ytan som skärmar av den norra delen av gräsytan från Hohögsgatan.

Konsekvenser

Inga förändringar avseende befintliga gatuträd och grönyta på Hohögsplan förväntas när planförslaget genomförs.

Planförslaget innebär dock att grönstruktur kan tillföras på kvartersmark i form av gemensamma gröna ytor, träd och annan vegetation. Det kan till exempel tillföras träd mot planområdets infart i väster samt på de gemensamma ytorna.

Sociala frågor

Barnperspektiv

Enligt FN:s barnkonvention ska barns bästa sättas i främsta rummet.

Planområdet har goda förutsättningar för att bli en bra miljö för både barn och vuxna. Den gemensamma grönytan som barn kan använda för bostadsnära lek blir fredad från trafik och parkeringar.

Service

Samhällservice

Nuläge

Det finns ingen kommunal service inom planområdet.

Närmsta kommunala förskola är Pilotens förskola som ligger cirka 300 meter norr om planområdet.

Den närmsta kommunala grundskolan är Videdalsskolan som ligger cirka 500 meter sydöst om planområdet.

Konsekvenser

Detaljplanens genomförande bedöms generera cirka 20 nya bostäder inom området. Med utgångspunkt i att området kan klassificeras som ytterstad och består av radhus bedöms bostäderna generera ett behov av cirka nio förskoleplatser och 15 grundskoleplatser på lång sikt. På kort sikt kan behovet bli högre, beroende av inflyttningstakten i området. Beräkningen är genomförd i en modell för beräkning av behov av för- och grundskoleplatser som alstras genom ny bebyggelse, framtagna av stadsbyggnadskontoret 2017.

Behovet av för- och grundskola löses genom att det i angränsande område finns befintliga för- och grundskolor som bedöms ha kapacitet att ta emot barn från boende inom planområdet.

Kommersiell service

Det finns ingen kommersiell service inom planområdet.

Närmsta kommersiella service finns norr om Sallerupsvägen.

Hälsa och säkerhet

Trafikbuller

Nuläge

Riktvärden för trafikbuller från spårtrafik och vägar anges i förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (SFS 2015:216) med förordningsändring (SFS 2017:359).

Förordningen anger att den ekvivalenta ljudnivån vid en bostads fasad inte bör överskrida 60 decibel, dB(A). För bostäder som är mindre än 35 kvadratmeter är motsvarande nivå 65 dB(A). Vid en uteplats bör 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå och 70 dB(A) maximal ljudnivå inte överskridas. 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.

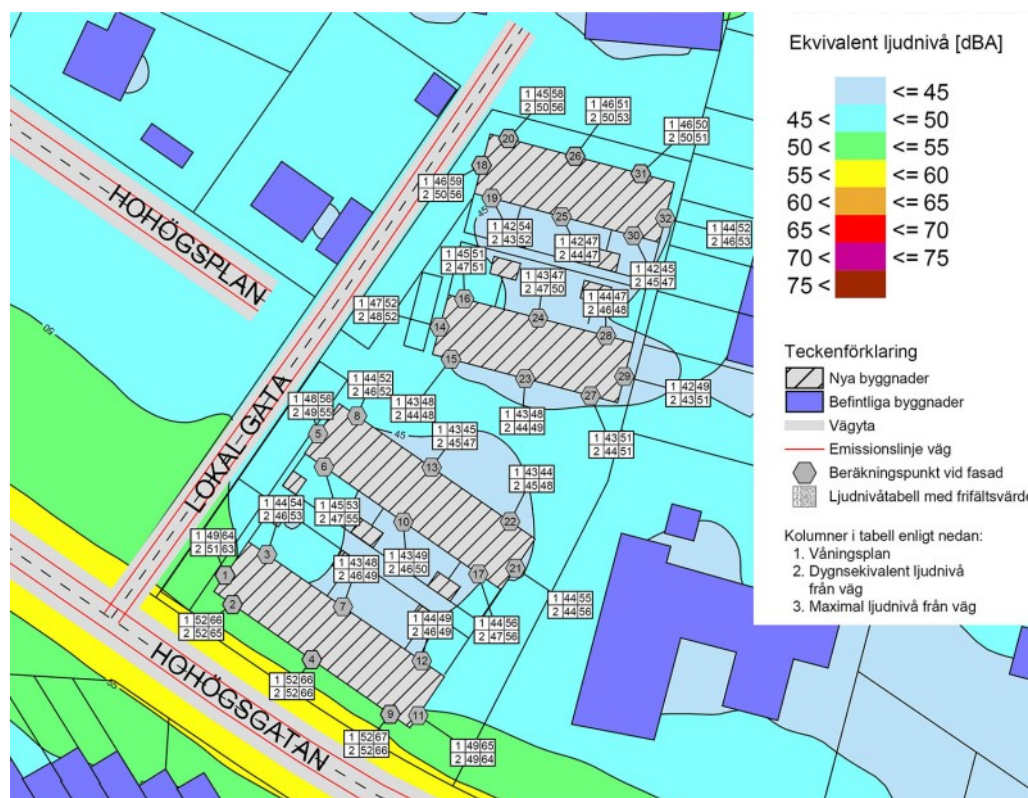
Området påverkas av buller framförallt från Hohögsgatan.

En trafikbullerutredning har tagits fram (Brycki consulting, 2025) som utgår ifrån nuläge och prognosår 2040.

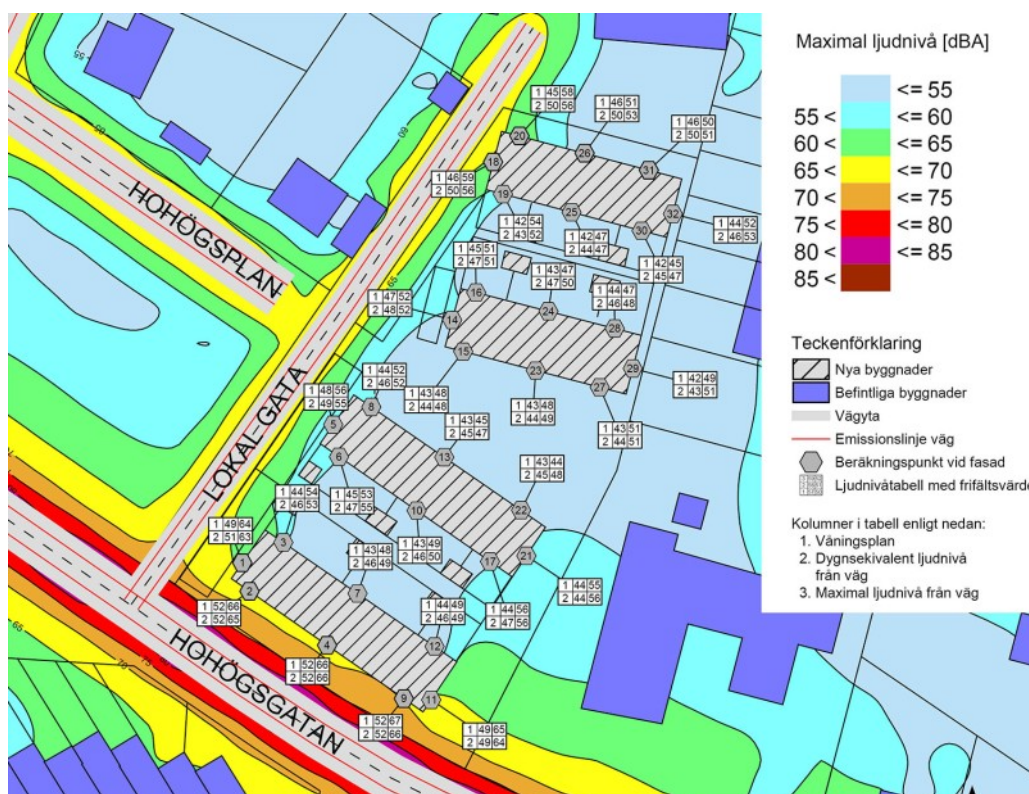
Konsekvenser

Framtagen trafikbullerutredning visar att riktvärden för buller inte överskrids vid fasad, vilket innebär att bostäder kan utformas på valfritt sätt. Avseende uteplatser överskrids riktvärden för ekvivalent ljudnivå för eventuella uteplatser i söder mot Hohögsgatan, men däremot överskrids inte maximal ljudnivå. Enligt föreslagen utformning kommer

uteplatser att förläggas mot norr för bostäder i söder och då överskrids inte riktvärden för uteplats. Planförslaget möjliggör även en gemensam uteplats där rikvärdena för uteplats enligt bullerberäkningen inte överskrids. Därmed krävs inga andra åtgärder för att säkerställa att bostäderna har tillgång till bullerskyddad uteplats. .



Figur från trafikbullerutredning (Brycki consulting, 2025) som redovisar ekvivalent ljudnivå för området med prognosår 2040.



Figur från trafikbullerutredning (Brycki consulting, 2023) som redovisar maximal ljudnivå för området med prognosår 2040.

Olyckor

Området ligger inom normal insatstid, tio minuter, för Räddningstjänstens utryckningsfordon.

Förorenad mark

Nuläge

Det har genomförts en historisk inventering av planområdet samt en översiktlig miljöteknisk markundersökning inom planområdet med syfte att säkerställa markens lämplighet för bostadsbyggnation (Breccia, 2022). Det har legat ett tryckeri inom planområdet från 1969 fram till år 2000. Typiska kemikalier har använts i verksamheten, samt en mindre mängd klorerade lösningsmedel. Planområdet har fått en MIFO-klassning, Naturvårdsverkets metod för inventering av förorenade områden, riskklass 4. I riskklassningen görs en översiktlig bedömning av de risker för människors hälsa och miljön som det förorenade området kan innebära i dag och i framtiden. Riskklasserna finns i fyra nivåer där fyra är den som innebär liten risk för människors hälsa.

Undersökningen som genomförts visar på föroreningar i marken. Inom fastigheten förekommer förorening av tunga polycykliska aromatiska kolväten (PAH) samt tungmetaller som bly, barium, kadmium, kobolt, koppar och nickel, arsenik samt polyklorerade bifenyler (PCB). Förhöjda halter påträffas i sex punkter, som djupast upp till 1 meter under markytan. Framför allt PAH, bly och arsenik innebär risk för människors hälsa och miljö eftersom området planeras att användas för bostadsändamål. Föroreningen har påvisats framför allt i ytligare lager och djupare i en provtagningspunkt.

Inga vidare undersökningar fränsett inventering och översiktlig miljöteknisk markundersökning har gjorts inom Kvarnhög 19.

Kvarnhög 49, är även den utpekad som riskklass 4 enligt MIFO-klassning. På Kvarnhög 49 genomfördes 2014 tre olika markundersökningar. Det påträffades kadmium, kvicksilver, bly, nickel, zink, PAH-M och PAH-H i halter över känslig markanvändning (KM). PAH-M och PAH-H uppmättes även i halter över mindre känslig markanvändning (MKM).

Planområdet ligger inom normalriskområde för radon.

Förslag

Den genomförda undersökningen rekommenderar att avhjälpandeåtgärd utförs genom grävsanering för att ta bort påträffad förorening. Avgränsad förorening bör avlägsnas till minst 0–1 meter i punkt BR2201, och mer ytligt i resterande punkter. Eventuellt bör en avgränsande undersökning utföras innan efterbehandling sker för att noggrannare avgränsa funna halter. När befintlig byggnad är riven bör även provtagning ske på den yta där byggnaden nu står.

Miljöförvaltningen har i sitt bemötande MN-2022-8143 (Miljöförvaltningen, 2023) av den översiktliga markundersökningen framfört att de anser att en

kompletterande undersökning behöver utföras för att skapa en bättre bild av föroreningsituationen och för att kunna dra slutsatser om avhjälpandeåtgärder.

En kompletterande markundersökning ska tas fram inför granskning av detaljplanen.

Detaljplanen har villkor för startbesked: *Startbesked får inte ges för byggnation förrän markföroreningar har avhjälpats.* Med denna bestämmelse bedöms marken kunna säkerställas som lämplig för bostäder.

Skyfall

Nuläge

Det finns idag mindre lågpunkter i planområdets västra och östra del och totalt samlas cirka 35 kubikmeter vatten inom planområdet. Vattnet rinner i huvudsak från söder till norr och rinner sedan vidare mot villafastigheter som ligger nordväst om planområdet.



Befintlig situation vid skyfall. Ytor där vatten blir stående under en tid redovisas som ljusblå ytor och vattnets rinnvägar redovisas med mörkblå linje (Scalgo, 2025)

Konsekvenser

Det är en mindre och begränsad mängd vatten som fördröjs inom området idag och planförslaget ger goda möjligheter att även fortsättningsvis fördröja motsvarande volym inom planområdet. Planförslaget gör det möjligt att minska hårdgörningsgraden genom att skapa gemensam grönyta och privata trädgårdar, vilket leder till att marken får en ökad genomsläpplighet. Ingen skyfallsutredning har tagits fram utifrån bedömningen att det inte funnits ett behov av en utredning.

Trafik

Kollektivtrafik

Planområdet ligger öster om Inre Ringvägen i ett kollektivtrafiknära läge. Busshållplats finns precis söder om planområdet utmed Hohögsgatan, som trafikeras av linje 6 med hög turtäthet.

Biltrafik

Nuläge

Infart sker från Hohögsgatan på fastigheten Kvarnhög 49 i den västra delen av planområdet. Där har ett servitut upprättats för att denna fastighet ska ha möjlighet till infart.

Konsekvenser

Fortsatt avses den gemensamma infarten i väster att nyttjas av boende på både Kvarnhög 19 och 49. De föreslagna bostäderna på Kvarnhög 19 kommer att generera en försumbar ökning av trafikrörelser och därför har ingen trafikutredning tagits fram. Infartsvägen bör gestaltas med tydlighet mot parkeringsplatser på Kvarnhög 19 så att dessa avgränsas mot gata, gärna med vegetation och träd för att bryta av siktlinjen mot Kvarnhög 49 något.

I fortsatt planarbete ska möjlighet till andra alternativ för in- och utfart studeras vidare.

Avfallsfordon

Avfallsfordon kan angöra och stanna inom 50 meter från föreslaget miljörum. Med föreslagen utformning behöver fordonet vända inom området genom att köra in för att sedan backa från parkeringsytan.

Parkering

Nuläge

Idag sker markparkering på asfalterad yta i västra delen av planområdet och totalt finns cirka 15 uppmärkta platser. Fastigheten är belägen i zon 5 enligt Malmö stads parkeringsnorm. En parkeringsgutredning har tagits fram (K-fastigheter, 2025).

Konsekvenser

Det framtida parkeringsbehovet har beräknats utifrån gällande parkeringsnorm. Vid ett genomförande av planförslaget är ambitionen att mobilitetsåtgärder kommer att genomföras för att minska behovet av parkeringsplatser för bilar och gynna hållbar mobilitet. För att rymma planförslagets behov av bilparkering inom planområdet krävs att mobilitetsåtgärder genomförs i bygglovskedet. Utan mobilitetsåtgärder skulle det illustrerade antalet bostäder innebära ett behov av 27 antal platser. Inom området möjliggörs dock endast 24 parkeringsplatser. Detta innebär att det kommer att bli nödvändigt att genomföra mobilitetsåtgärder för att sänka parkeringsbehovet, om tänkt antal bostäder ska uppföras. Om inga mobilitetsåtgärder genomförs behöver parkeringsköp göras, alternativt behöver antalet bostäder minska.

Parkering görs möjlig genom 24 markparkeringsplatser för bilar och vid behov kan 5 parkeringar för rörelsehindrades fordon, PRH, anordnas. Parkeringsplatser förläggs i huvudsak i separata ytor om cirka fem till tio platser på respektive yta.

Det är beräknat att det behövs 72 parkeringsplatser för cyklar och planförslaget möjliggör väderskyddad cykelparkering. Vidare utgår planförslaget ifrån att en andel cykelparkering anordnas gemensamt och att övriga cyklar kan placeras på förgårdsmark.

Angöring

Angöring kan ske utmed infartsväg i väster, på parkeringsytor samt i Hohösgatan för av- och påstigning.

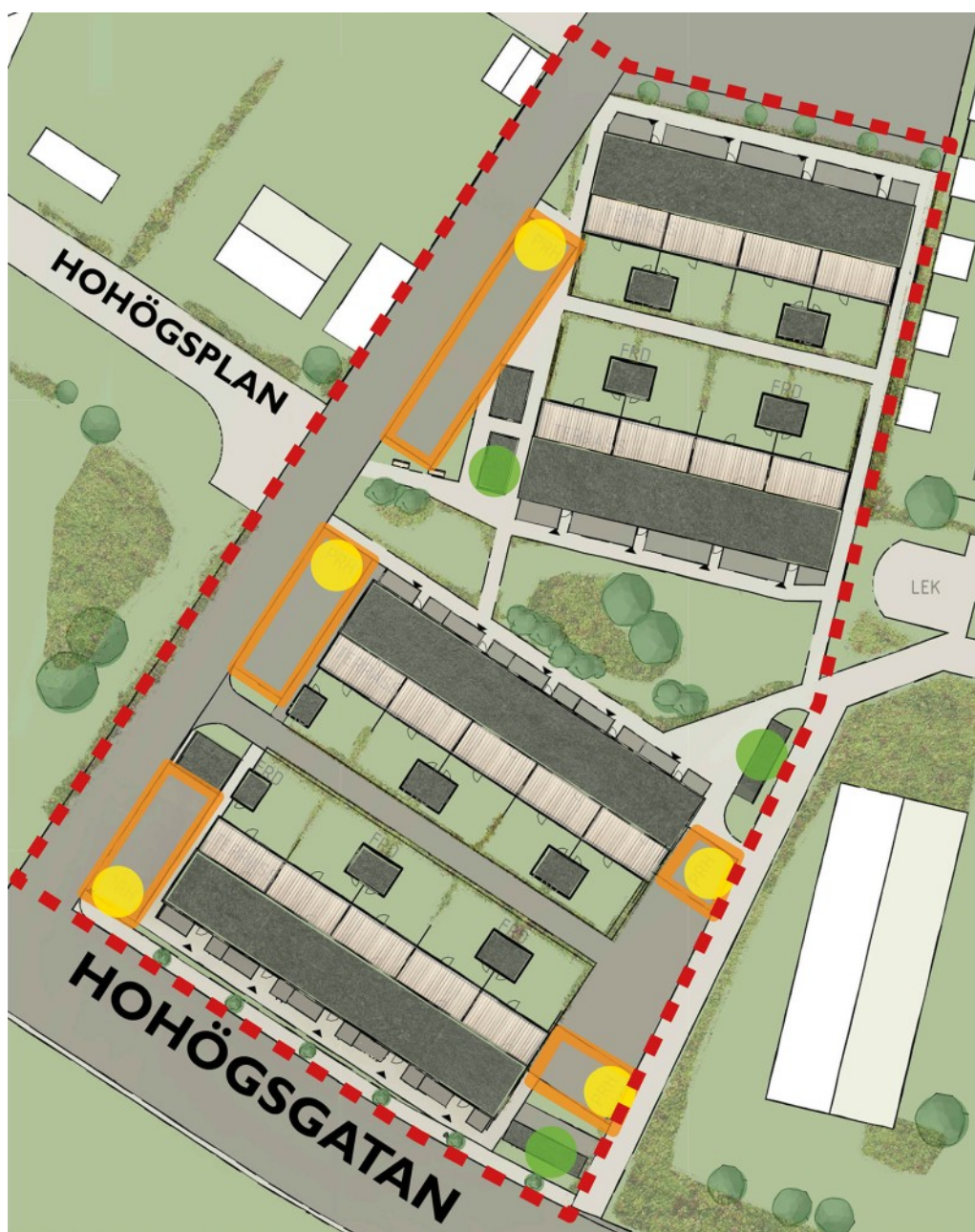


Illustration som visar möjliga parkeringsplatser där bilparkeringar är inringade med orange linje, parkeringsplatser för rörelsehindrades fordon, PRH, är markerade med gul prick och föreslagen väderskyddad cykelparkering markerad med grön prick. (K-fastigheter, 2025)

Miljö

Dagvatten

Nuläge

Dagvatten leds från planområdet via ledningar som mynnar ut i Risebergabäcken. Risebergabäcken rinner vidare till Sege å, som är en klassad vattenförekomst. Sege å har en otillfredsställande ekologisk status vilket beror på en dålig hydrologisk regim i vattendrag (kvalitetsfaktor som beskriver vattenflödet och förändringar i vattenståndet i sjöar och vattendrag) och ett otillfredsställande morfologiskt tillstånd. Åns kemiska status uppnår ej god vilket beror på föroreningar i vattenförekomsten.

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för dagvatten, spillvatten och dricksvatten. Planområdet är en del i ett kombinerat avloppssystem, som hanterar både spill- och dagvatten. Det kombinerade ledningsnätet som planområdet är anslutet till, är historiskt sett hårt drabbat av översvämning och skadlig uppdämning vid större regn. Planområde ligger på en höjdrygg, det betyder att det blir en höjdskillnad till Videdalsvägen på ca 3 meter. Fastigheterna nedströms ligger i en lågpunkt vilket innebär en ökad risk för översvämning.

Idag är planområdet hårdgjort bortsett från ytor invid de fem oxlar som står utmed Hohögsgatan.

Konsekvenser

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att området, ca 0,5 hektar, har begränsad påverkan på recipienten. Planförslaget bidrar snarare till en förbättring avseende fördröjning av dagvatten genom att minska hårdgörningsgraden eftersom planförslaget möjliggör för nya trädgårdar och grönyta. Därtill kommer mark i området att behöva saneras vilket också bör innebära en förbättring för recipienten då mängden föroreningar bedöms minska över tid.

Miljökvalitetsnormer för luft

Nuläge

Malmö stads kartering för beräkning av kvävedioxid visar nivåer från tio till elva mikrogram, µg, per kubikmeter för planområdet, som årsmedelvärde. Miljökvalitetsnormen, MKN, för kvävedioxid är 40 mikrogram per kubikmeter som årsmedelvärde. Malmö stads miljöprogram som antogs 2021 anger att riksdagens precisering av miljömålet för Frisk luft avseende halter av kvävedioxid ska följas, vilket är 20 mikrogram per kubikmeter som årsmedelvärde. Luftföroreningshalterna underskrider alltså både den nivå som anges för MKN samt kommunens riktvärde för högsta halt kvävedioxid.

I stadens beräkning är nivån av luftburna partiklar PM10 mellan elva till tolv mikrogram per kubikmeter och motsvarande nivå för PM 2,5 mellan sex till sju mikrogram per kubikmeter, inom planområdet.

Konsekvenser

Planförslaget bedöms inte medföra någon försämring gällande luftkvalitet.

Miljökvalitetsnormer för buller

Nuläge

Läs om planområdets bullerstatus under avsnittet Hälsa och säkerhet - Buller.

Konsekvenser

Planförslaget bedöms inte medföra ökade bullernivåer i den utsträckning att det bidrar till skadliga effekter för människors hälsa eller påverkar Malmös åtgärdsprogram i enlighet med förordning (2004:675).

Solljus

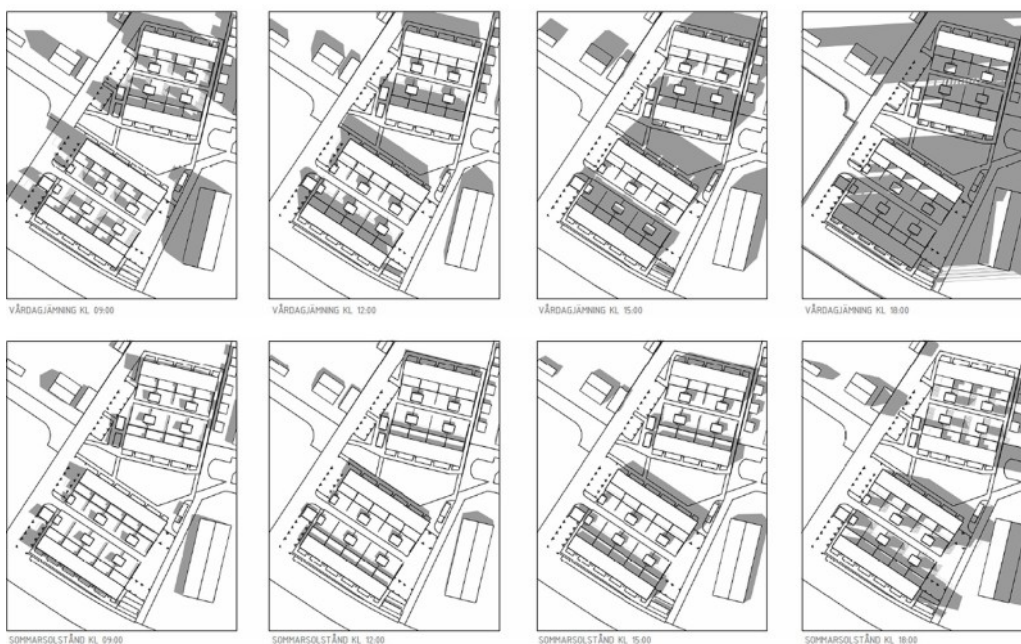
Nuläge

Planområdet är idag relativt öppet och är, bortsett från de östra delarna, väl solbelyst.

Konsekvenser

En skuggstudie har tagits fram för att redovisa den skuggning som planförslaget bedöms medföra. Den skuggning som planförslaget medför drabbar främst radhusen och vårdboendet i öster. Skuggning sker dock främst vid vintersolstånd samt under senare delen av dagen vid vår- och höstdagjämning. Skuggverkan från föreslagna byggnader kan komma att skilja sig något gentemot dagens situation då radhusen kan bli något högre än befintlig byggnad. Dock är den befintliga byggnaden längre. Sammantaget kan intilliggande områden eventuellt bli något mer skuggade jämfört med dagens situation.

Både enskilda och gemensamma uteplatser inom planområdet får goda chanser till solljus, dock blir föreslagna uteplatser i söder för de radhus som har fasad mot Hohögsgatan något mer skuggade än övriga.





HÖSTDAGLJÄPPNING KL 09:00



HÖSTDAGLJÄPPNING KL 12:00



HÖSTDAGLJÄPPNING KL 15:00



HÖSTDAGLJÄPPNING KL 18:00



VINTERSOLSTÅND KL 09:00



VINTERSOLSTÅND KL 12:00



VINTERSOLSTÅND KL 15:00



VINTERSOLSTÅND KL 18:00

Skuggstudie som tagits fram för planområdet uppdelad i fyra bildserier, respektive tid på året och klockslag redovisas under varje bild. K-fastigheter, 2025.

Teknik

Teknisk infrastruktur

Nuläge

Det finns idag befintliga fjärrvärme-, vatten- och elledningar som löper genom planområdet. Samtliga betjänar fastighetens behov.

Konsekvenser

I samband med fortsatt markprojektering bör behovet av ledningar för el, fjärrvärme och VA utredas.

Vid höjdsättningen av området ska VA Syd medverka för att säkerställa att spillvatten och dagvatten kan avledas med självfall.

Gällande planer och program

Översiktsplan

Planområdet redovisas i *Översiktsplan för Malmö 2023* (antagen av kommunfullmäktige 2023-09-18) som "Existerande blandad stadsbebyggelse". Planområdet ligger inom kategori 4 avseende bebyggelsetäthet, vilket innebär att området ska domineras av bostadsbebyggelse med inslag av offentlig service samt annan service och verksamheter. Funktionsblandning ska eftersträvas, samt variation i bostadsbebyggelse med olika typer av enbostadshus och småskaliga flerbostadshus. Byggnader som är högre i relation till sin omgivning kan prövas i områden med god tillgång till service och kollektivtrafik.

Hohögsgatan, precis söder om planområdet är utpekad som en del av stadens primära framtida huvudcykelnät samt för stomlinjer med buss i det befintliga nätet.

Detaljplanen bedöms vara förenlig med översiktsplanen och Länsstyrelsens granskningsyttrande.

Gällande detaljplaner och områdesbestämmelser

Gällande plan för delen av planområdet som utgörs av Kvarnhög 19 är stadsplan 292.

Östra delen av fastigheten Kvarnhög 19 är planlagt som kvartersområde för industriändamål (småindustri) och begränsas av en byggnadshöjd om 5,2 meter. Den västra delen är planlagd som prickmark, det vill säga mark som inte får bebyggas.

Gällande plan i västra delen av planområdet är plan 5344, vilken berör gällande servitut för infart. Ytan är i gällande plan planlagd som gemensamhetsanläggning och ska vara tillgänglig för väg till Kvarnhög 49. Gällande plan reglerar också att en mur eller plank ska uppföras för att skydda fastigheten Kvarnhög 15 från ljusstörning.

Riksintressen

Totalförsvär

Nuläge

Planområdet ligger inom samrådsområde för Försvarmaktens riksintresse avseende objekt som är högre än 45 meter inom sammanhållen bebyggelse och de objekt som är högre 20 meter utanför sammanhållen bebyggelse.

Konsekvenser

Detaljplanen bedöms inte påverka riksintresset, eftersom den föreslagna bebyggelsen har en låg höjd som med marginal understiger 45 meter.

4. Genomförande

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

Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

I planområdet läggs kvartersmark ut för bostäder. Nya fastigheter inom området kan komma att bildas genom avstyckning och förändringar av fastighetsindelningen kommer att ske genom fastighetsreglering. Kvarnhög 19 kan således komma att delas upp i ett flertal separata fastigheter. Fastighetsstorlek och upplåtelseform regleras inte i detaljplanen, men fastighetsägarens avsikt är idag dagsläget att bostäder upplåts som hyresrätter. Det är därför inte självklart att fastighetsindelning kommer att ske i och med planens genomförande.

Markreservat i detaljplanen

Det finns idag två gällande servitut som belastar fastigheten Kvarnhög 49.

Servitut för rätt till in- och utfart för att möjliggöra underhåll och tillsyn av byggnaden inom Kvarnhög 19, 1280K-15/22.1, ligger delvis inom planområdet men även strax norr om planområdet. Byggnaden inom Kvarnhög 19 ska rivas och behovet av tillsyn av byggnaden som servitutet hänvisar till blir då onödigt. Intentionen i detaljplanen är att servitutet kommer att ersättas med gemensamhetsanläggning för in- och utfart för både Kvarnhög 49 och Kvarnhög 19. Möjlighet till gemensamhetsanläggning regleras i planförslaget.

Norr om planområdet finns ett servitut för rätt att underhålla byggnad inom Kvarnhög 19 och som belastar Kvarnhög 49, 1280K-15/22.2. Detta servitut berörs inte av planområdet men kommer att behöva hanteras i kommande lantmäteriförrättning om byggnaden inom Kvarnhög 19 ska rivas.



Karta som visar de två servitut som belastar fastigheten Kvarnhög 49: i väster och norr servitut 1280K-15/22.1 och i norr servitut 1280K-15/22.2.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Nödvändig grundundersökning ska tas fram av exploatör i samband med bebyggandet av området.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Fastighetsägare ansvarar för utbyggnaden av de delar som utgörs av kvartersmark.

Utifrån en grov uppskattning av kostnader för sanering av markföroreningar bedöms dessa vara rimliga i förhållande till planens omfattning i övrigt.

Övriga ekonomiska genomförandefrågor

Eventuell nödvändig flytt eller ombyggnad av fjärrvärme-, gas-, va-, tele- eller elledningar bekostas av exploatören.

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

Frågor om markköp, lantmäteriförrättningar, ledningar och avtal ska samordnas mellan fastighetsägarna inom planområdet.

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.

Gemensamhetsanläggningar

Gemensamhetsanläggning för infart till fastigheten Kvarnhög 19 och Kvarnhög 49 möjliggörs i detaljplanen.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Stadsbyggnadskontoret gör följande preliminära bedömning av tidplanen för detaljplanearbetet:

- Samråd (stadsbyggnadsnämndens beslut) - augusti 2025
- Granskning (stadsbyggnadsnämndens beslut) - januari 2026
- Antagande (stadsbyggnadsnämndens beslut) - juni 2026
- Laga kraft - juli 2026

5. Planeringsunderlag

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

Utredningar som legat till grund för detaljplanen

Kontakta sbk.stadsplanering@malmo.se för att ta del av handlingarna nedan. Ange då detaljplanens nummer, dp 5808, och vilken eller vilka handlingar du vill ta del av.

Markmiljöundersökning

Översiktlig miljöteknisk markundersökning (Breccia, 2022-12-09)

Syftet med markundersökningen och tillhörande provtagningsplan är att identifiera eventuella föroreningar samt att i förlängningen säkerställa markens lämplighet för bostadsändamål.

MN 2022 8143 Bemötande Av Miljöteknisk Markundersökning

Miljöförvaltningens bemötande av markundersökning

Bullerutredning

Bullerutredning- Kvarnhög 19 (Brycki consulting, 2025-06-18)

Utredningen redovisar hur planområdet och planförslaget påverkas av trafikbuller samt ger förslag till utformning utifrån bullerhänsyn.

Parkeringsutredning

Parkeringsutredning för Kvarnhög 19 (K-fastigheter, 2025-06-27)

En parkeringsutredning har tagits fram för att utreda det parkeringsbehov som planförslaget genererar.

Kommunala planeringsunderlag

Arkitekturstaden Malmö

Föreskrifter för avfallshantering, Burlöv kommun och Malmö stad 2021-2030

Policy och norm för mobilitet och parkering i Malmö

Trafik- och mobilitetsplan (TROMP)

Översiktsplan för Malmö 2023