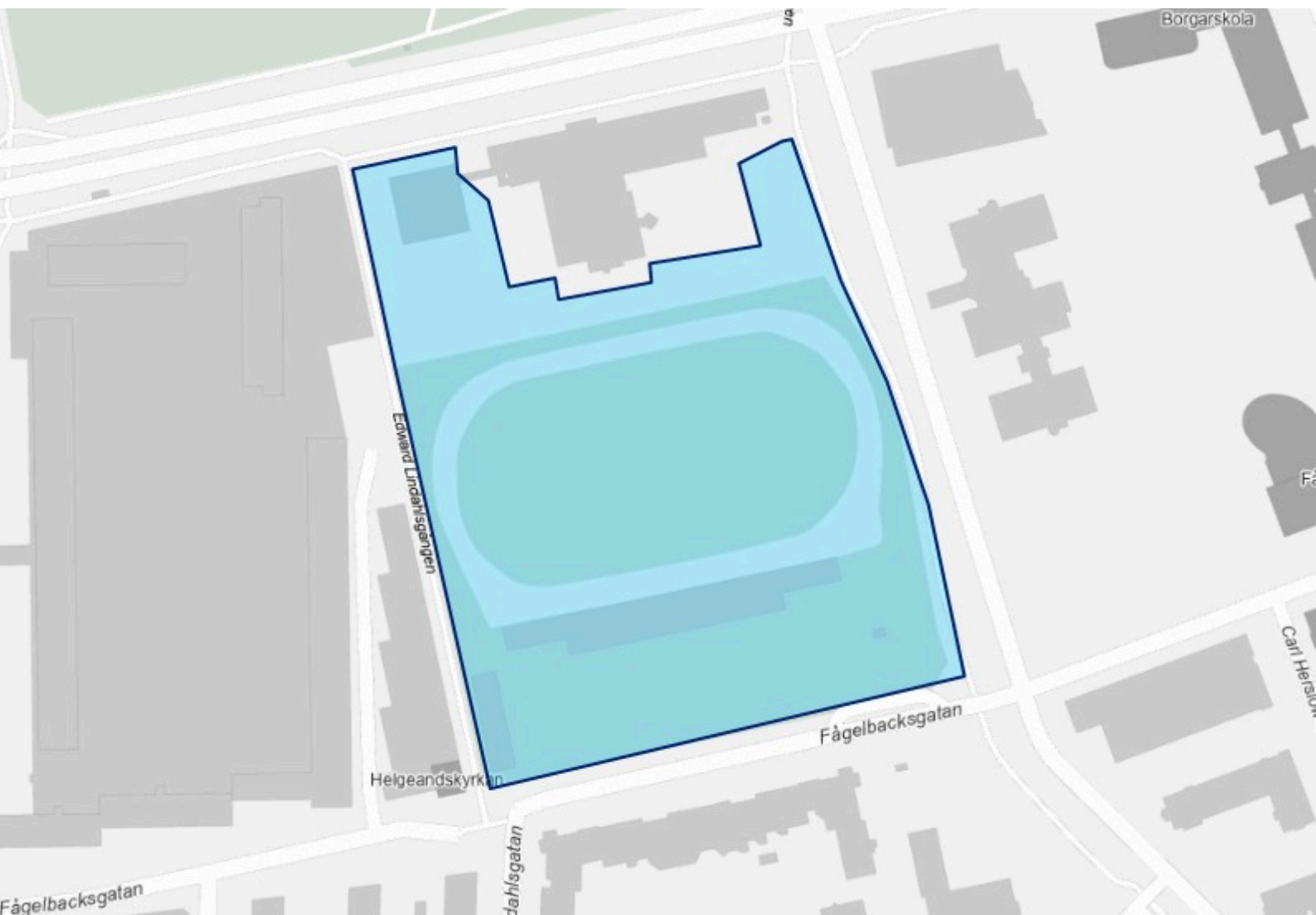




## Planuppdrag för del av fastigheten Drotsen 1 och del av Innerstaden 10:14

### UNDERLAG TILL BEGÄRAN OM PLANUPPDRAG



# Innehållsförteckning

Planuppdrag.....	1
Inledning.....	3
Planuppdragets innehåll.....	10
Styrande dokument och tidigare beslut.....	13
Övriga planeringsförutsättningar.....	18

# **Underlag till begäran om planuppdrag för delar av fastigheterna Drotsen 1 och Innerstaden 10:14**

## **Sammanfattning**

Planuppdraget formulerar utgångspunkterna för beslutet om planläggningen och ligger till grund för det fortsatta planarbetet. Det är stadsbyggnadsnämnden som ger stadsbyggnadskontoret i uppdrag att påbörja ett arbete med detaljplan.

Detaljplanens syfte är att möjliggöra blandad stadsbebyggelse på del av fastigheten Drotsen 1, med bostäder och centrumverksamheter i delar av bottenvåningarna. Planens utgångspunkt är att bevara befintlig byggnad (Datahallen) samt att ny bebyggelse tar stor hänsyn till platsens särdrag, existerande kvaliteter och kulturmiljövärden. Dessutom ska planen bekräfta idrottsfunktionerna och skapa utvecklingsmöjligheter för Hästhagens idrottsplats.

Antalet bostäder och andelen lokaler kommer att utredas i det kommande planarbetet.

Planläggningen ska också säkerställa att området integreras i staden genom nya stråk mellan Edward Lindahlsgången och Carl Gustavs väg samt mellan Hästhagens idrottsplats och Regementsgatan.

Tidplan för detaljplanearbetet är preliminärt: Samråd december 2026, granskning december 2027, antagande september 2028 och laga kraft oktober 2028.

En ny detaljplan enligt planuppdraget bedöms vara förenlig med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande över översiktsplanen.

Planområdet ligger i östra delen av delområdet Kronprinsen. Området är cirka 34 000 kvadratmeter stort och omfattar delar av fastigheterna Drotsen 1 och Innerstaden 10:14.

Planområdet gränsar i norr till Slottsparken och Regementsgatan, i väster till Edward Lindahls gången, i öster till Carl Gustafs väg och i söder till Fågelbacksgatan.

Drotsenkvarteret nås från Carl Gustafs väg och gångcykelstråket Edward Lindahls gången. Hästhagens idrottsplats nås från Fågelbacksgatan och Carl Gustafs väg.

# Inledning

## Detaljplanens syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra blandad stadsbebyggelse på del av fastigheten Drotsen 1, med bostäder och centrumverksamheter i delar av bottenvåningarna. Planens utgångspunkt är att bevara befintlig byggnad (Datahallen) samt att ny bebyggelse tar stor hänsyn till platsens särdrag, existerande kvaliteter och kulturmiljövärden. Dessutom ska planen bekräfta idrottsfunktionerna och skapa utvecklingsmöjligheter för Hästhagens idrottsplats.

Antalet bostäder och andelen lokaler kommer att utredas i det kommande planarbetet.

Processen att ta fram detaljplanen innebär en prövning om dessa markanvändningar och reglering av bebyggelse och byggnadsverk är lämpliga eller inte.



*Bild på Datahallen och gång- och cykelbana längs Regementsgatan.*

## **Motiv, mål och ambitioner**

### **Motiv**

Motivet till planläggningen är att förtäta centrala Malmö med ett funktionsblandat kvarter och att utveckla Hästhagens idrottsplats. Förtätningen bygger vidare på den redan planerade omvandlingen av det gamla Eon-huset på fastigheten Drotsen 1 (Dp 5830). Planläggningen ska också bidra till att skapa fler bostäder inom storstadspaketets influensområde (linje 4 och 10).

### **Mål**

Målet är att tillkommande bostäder och centrumverksamhet ska ge förutsättningar för stadsliv mot omgivande gator och forma ett attraktivt kvarter med stor hänsyn till platsens särdrag och kulturmiljövärden. Ett annat viktigt mål är att området ska integreras i staden genom att skapa nya stråk genom storkvarteret. Målet är också att Hästhagens idrottsplats fortsatt ska vara en centrumnära idrottsplats för både föreningsliv och allmänhet.

### **Jämlikhetsambition**

- Området integreras i staden genom nya stråk. Ett öst-västligt stråk mellan Edward Lindahls gången och Carl Gustavs väg är viktigt för att undvika ett storkvarter och säkerställa rimliga avstånd för fotgängare. Det bör även möjliggöras nord-sydlig koppling genom kvarteret mellan Hästhagens idrottsplats och Regementsgatan.
- För att säkerställa stadsliv och trygga stadsrum ska publika funktioner placeras i strategiska lägen. En hög entrétäthet mot den öst-västliga stråket är viktigt för att göra sträckan attraktiv att röra sig längs.
- Hästhagens idrottsplats är en viktig mötesplats i området, det är viktigt att den förblir öppen för allmänheten och tillgänglig för motionärer.
- Det planeras för många små lägenheter i gamla Eon-huset. Det nytillkommande behöver komplettera det befintliga utbudet vad gäller lägenhetsstorlekar.
- Planområdet saknar idag tillräcklig grönska. Grönska är viktigt för sårbara grupper under varma dagar. Vid utveckling av området bör grönskan bevaras och fler svalkande platser skapas.
- Eftersom Drotsen kvarteret är litet riskerar andelen bebyggd yta blir hög och ytor för gårdsmiljöer begränsade. Det krävs ett ambitiöst koncept och en strategi för hur utemiljöer utformas och hur behovet av bostadsgårdar kan lösas. Det kan exempelvis bli aktuellt att komplettera med utemiljöer på takterasser.

## **Klimatambition**

- Bevarande av Datahallen i planområdets nordvästra del är en utgångspunkt i planarbetet.
- Vid rivning av annan bebyggelse ska byggmaterial i största möjliga mån återbrukas.
- Byggnationen inom planområdet ska uppföras i linje med Lokal färdplan för en klimatneutral bygg- och anläggningssektor i Malmö 2030 (LFM30) och följa det klimatlöfte Heimstaden signerat.
- Trots effektivare markutnyttjande är ambitionen att hårdgöringsgraden ska minska efter planens genomförande, i förhållande till dagens situation.
- Krontäckningsgraden ska öka. Befintliga träd ska i största möjliga mån sparas, anpassning av ny bebyggelse kommer att krävas.
- Förutsättningar för hållbar mobilitet eftersträvas inom planområdet, bland annat genom att befintligt parkeringsgarage nyttjas.

## **Kvalitetsambition**



- Ett första steg i planarbetet är en fördjupad platsanalys, eftersom området innehåller kulturhistoriskt värdefull bebyggelse, Eon-huset, och gränisar till viktiga landmärken som Kronprinsen och Slottsparken.
- Utvecklingen ska ta hänsyn till att platsen är en del av donationsjordarna utmed Regementsgatan och som präglas av friliggande institutioner omgiven av uppväxt grönska.
- Utgångspunkten är att Datahallen ska bevaras för att bibehålla en arkitektonisk helhet med gamla Eon-huset. Den är en resurs och en typologi som inte byggs idag.
- Förhållningssätt för ny bebyggelse ska vara att underordna sig gamla Eon-huset och Kronprinsen. För att inte påverka platsens arkitektoniska värden är högst sex våningar en lämplig skala. Det kan även innebära en öppen bebyggelsestruktur.
- Nya byggnaders arkitektoniska kvalitet ska vara likvärdig Eon-huset av Klas Anshelm och Kronprinsen av Thorsten Roos. Byggnadernas karaktäristiska arkitektur, med minimalistisk och rationell gestaltning kan vara vägledande för gestaltning av ny bebyggelse.
- För att nå en hög arkitektonisk kvalitet föreslås att ett gestaltungsprogram tas fram och att ett jämförelseförfarande genomförs inom detaljplaneprocessen.
- Ett tydligt gestaltningskoncept behövs längs Fågelbacksgatan gällande grönska, rumslighet och entrésammanhang med mera. Särskilt fokus bör läggas i hörnan Fågelbacksgatan och Carl Gustafs väg.

## Sökande

Sökande för detaljplanen är Heimstaden och Malmö stad genom fastighets- och gatukontoret.

## Läge och areal

Planområdet ligger i östra delen av delområdet Kronprinsen. Området är cirka 34 000 kvadratmeter stort och omfattar fastigheterna Drotsen 1 och del av Innerstaden 10:14.

Planområdet gränsar i norr till Slottsparken och Regementsgatan, i väster till Edward Lindahls gången, i öster till Carl Gustafs väg och i söder till Fågelbacksgatan. Drotsenkvarteret nås från Carl Gustafs väg och gångcykelstråket Edward Lindahls gången. Hästhagens idrottsplats nås från Fågelbacksgatan och Carl Gustafs väg.

Större delen av planområdet utgörs av Hästhagens idrottsplats. Drotsenkvarteret består till stor del av hårdgjorda ytor för markparkering, i öster mot Carl Gustafs väg finns ett antal uppvuxna träd, i nordvästra delen av kvarteret finns en äldre byggnad som kallas Datorhallen.



Orienteringskarta, flygfoto från 2024. Planområdet inom röd markering.

# **Planuppdragets innehåll**

## **Beskrivning av planuppdraget**

Planuppdraget avser en ny detaljplan.

Planläggningen ska möjliggöra blandad stadsbebyggelse på del av fastigheten Drotsen 1, med bostäder och centrumverksamheter i delar av bottenvåningarna. Planens utgångspunkt är att bevara befintlig byggnad (Datahallen) samt att ny bebyggelse tar stor hänsyn till platsens särdrag, existerande kvaliteter och kulturmiljövärden. Dessutom ska planen bekräfta idrottsfunktionerna och skapa utvecklingsmöjligheter för Hästhagens idrottsplats.

Planen ska också säkerställa att området integreras i staden genom ett öst-västligt stråk mellan Edward Lindahlsgången och Carl Gustavs väg samt en koppling mellan Hästhagens idrottsplats och Regementsgatan.

## **Utredningar och fördjupande analyser i planarbetet**

Följande utredningsbehov bedöms preliminärt vara aktuellt för detaljplanearbetet:

- Kvalité i den byggda miljön
  - Platsanalys och stadsbyggnadsidé
  - Kulturmiljö - antikvarisk bedömning och värdebeskrivning för Datahallen
  - Grönstruktur och naturvärden
  - Gestaltungsprogram och jämförelseförfarande (förslagsvis inför granskning av planförslaget)
- Jämlikhet i planprocessen
  - Bedömning av barnets bästa
- Trafik och mobilitet
- Teknisk infrastruktur
- Omgivningspåverkan och risker
  - Dagvatten, spillvatten, grundvatten, skyfall och översvämningsrisker (framtida höjda havsvattennivåer)
  - Föroreningar i mark, luft, vatten och eventuellt Datahallen
  - Buller, trafik och evenemang
  - Ljus från Hästhagens idrottsplats
  - Dagsljus
  - Solljus

Behov av fler utredningar och analyser kan tillkomma under detaljplanearbetet.

## **Planförfarande, planprocess och antagandeinstans**

### **Standardförfarande**

Planläggningen ska hanteras med standardförfarande i enlighet med 5 kapitlet 7 § plan- och bygglagen.

Översiktsplanen är aktuell och planläggningen är förenlig med översiktsplanen samt länsstyrelsens granskningsyttrande.

Planläggningen bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan och har inte ett betydande intresse för allmänheten eller i övrigt stor betydelse.

Beslut om samråd av planförslaget fattas av stadsbyggnadsnämnden. Beslut om granskning av planförslaget fattas av stadsbyggnadskontoret.

Planläggningen bedöms inte vara av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt, såsom avses i 5 kapitlet 27 § plan- och bygglagen. Beslut om antagande ska därför fattas av stadsbyggnadsnämnden.

## **Ställningstagande om betydande miljöpåverkan**

Genomförandet av detaljplanen bedöms preliminärt inte medföra en betydande miljöpåverkan enligt 6 kapitlet 3 § miljöbalken. En särskild miljökonsekvensbeskrivning kommer därför inte att upprättas. Miljökonsekvenserna kommer att redovisas i planbeskrivningen.

## **Tidplan**

Stadsbyggnadskontoret gör följande preliminära bedömning av tidplanen för detaljplanearbetet:

- Samråd (stadsbyggnadsnämndens beslut) - december 2026
- Granskning - december 2027
- Antagande (stadsbyggnadsnämndens beslut) - september 2028
- Laga kraft - oktober 2028

# Styrande dokument och tidigare beslut

## Översiktsplan

Översiktsplan för Malmö 2023 redovisar befintlig blandad stad och befintligt fritidsområde för det aktuella området.

Planuppdraget bedöms vara förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande över översiktsplanen.

Planområdet utgör en del av uppmärksamhetsområden för kulturhistoriskt värdefulla miljöer gällande institutioner vid Regementsgatan och gränsar även till uppmärksamhetsområdena Kronprinsen och Slottsparken.

Planområdet omfattas av uppmärksamhetsområde för havsnivåhöjning vilket betyder att det ligger lägre än 3,2 meter över havet. Detta har betydelse för framtida havsnivåhöjningar, dagvattenhantering och skyfall.

De platsspecifika riktlinjer som är aktuella för planuppdraget är att Hästhagens idrottsplats ska finnas kvar och att ny bebyggelse ska anpassas efter idrottsplatsens funktioner.

## Arkitekturstaden

Arkitekturstaden (2018) är Malmö stads arkitekturprogram och ett tillägg till översiktsplanen. De teser som bedöms som extra relevanta för planuppdraget är:

- Hur främjar arkitekturen livet i stadens rum?
- Hur stärker arkitekturen Malmös särart?
- Hur förhåller sig arkitekturen till sin omgivning?

## Gällande detaljplan

Gällande detaljplaner är DP 5120 från 2012, och PL 554 från 1960.

PL 554 medger huvudsakligen mark avsedd för handel.

DP 5120 medger huvudsakligen mark avsedd för idrott, men innefattar även bostäder, kontor, vård, handel (livsmedel), skola (endast förskola och högskola), centrumverksamhet, parkering under markplan, och parkyta. Detaljplanen befäster även omkringliggande allmän plats, Edward Lindhlsgrången, Fågelbacksgatan och Carl Gustafs väg. Planuppdraget berör i princip hela detaljplanen. De allmänna gatorna kommer preliminärt inte att ändras genom detta planuppdrag.

För del av fastigheten Drotsen 1 gäller fastighetsindelningsbestämmelse 1280K-105D. Fastighetsindelningsbestämmelsen bör genom planförslaget tas bort i sin helhet.





Kartbild som visar gällande detaljplaner inom planområdet. Planområdet inom röd markering.

## Stadsbyggnadsnämndens riktlinjer

Följande riktlinjer är relevanta för planarbetet:

### Riktlinjer för levande bottenvåningar

Planuppdraget omfattas av riktlinjer från stadsbyggnadsnämnden (2022-03-23).

Delar av den planerade bebyggelsens bottenvåningar ska uppföras med publika lokaler, preliminärt mot Regementsgatan i norr, Carl Gustafs väg i öster och Edward Lindahlsgången i väster.

Det är viktigt att det nya stråket i öst-västlig riktning aktiveras. Detta exempelvis genom lokaler i bottenvåningen, hög entrétäthet, sockelhöjder, förgårdsmarkens karaktär och balkongers placering.

### **Riktlinjer för grönytefaktor**

Planuppdraget omfattas av riktlinjer från stadsbyggnadsnämnden (2014-12-11).

Grönytefaktor för fastigheter med blandad användning (bostad/kontor/handel där andelen kontor/handel är minst 30%) bör vara 0,6.

En målbild är att nå grönytefaktor på 0,6. Det kan bli en utmaning att nå på grund av att fastigheten är liten, gårdsmiljöerna begränsade och att andelen bebyggd yta troligtvis blir hög. Kommande detaljplanearbete kommer att utreda detta vidare.

### **Riktlinjer för bostadsgårdar i Malmö**

Planuppdraget omfattas av riktlinjer från stadsbyggnadsnämnden (2022-12-15).

Gården ska rymma som minst 6 kvadratmeter yta för sociala och rekreativa funktioner per 100 kvadratmeter bruttoarea bostadsändamål. Ytbehov för privata uteplatser, cykelparkering enligt Malmö stads parkeringsnorm, avfallshantering och liknande ska inte räknas med. Cirka 200 lägenheter som delar bostadsgård är en lämplig övre gräns.

Fastigheten Drotsen 1 är liten och i kombination med omvandlingen av den äldre kontorsbyggnaden till i huvudsak små bostäder (Dp 5830) så blir de gemensamma bostadsgårdarna extra viktiga att utreda för att uppnå god kvalitet och tillräckliga vistelseytor. Det finns förutsättningar för stora träd att utvecklas över tid i den västra delen av kvarteret då marken inte är underbyggd med parkeringsgarage.

## **Storstadspaketet**

Planläggningen innebär att fler bostäder möjliggörs inom storstadspaketets influensområde, linje 4 och 10.

## **Riksintressen**

Planområdet berörs av riksintresse för kulturmiljövården, område K114. Riksintresset motiveras som: Storstadsmiljö, residensstad och sjöfartsstad som i planstruktur och bebyggelse avspeglar sin historia som en av Danmarks viktigaste städer under medeltid och 1500-tal, efter 1658 en av Sveriges viktigaste gränsstäder med starka befästningar. Från mitten av 1800-talet en snabbt växande industristad, genom den tidiga järnvägsutbyggnaden, där Malmö var sydlig slutpunkt för stambanenätet, och närheten till kontinenten.

# Övriga planeringsförutsättningar

## Bebyggelse, stads- och landskapsbild

Planområdet utgör en del av uppmärksamhetsområden för kulturhistoriskt värdefulla miljöer gällande institutioner vid Regementsgatan och gränsar även till uppmärksamhetsområdena Kronprinsen och Slottsparken.

Kronprinsen och Eon-huset utgör viktiga byggnader i stadens stadsbild och bildar en fond intill Regementsgatan och Slottsparken. Hela Drotsen kvarteret är en del av det institutionsstråk som präglas av solitära, stora volymer i en funktionalistisk kontext. Institutionsstråket utgörs av ett antal offentliga byggnader längs med Drottninggatan och Regementsgatan belägna på stadens gamla donationsjordar. Donationsjordarna har sitt ursprung i en gåva till Malmö stad från kungen Erik av Pommern 1421. Marken fick endast brukas till allmänna ändamål. Donationsjordarna har haft en strukturerande effekt på Malmös stadsbild.

Eon-huset, färdigställt 1965, är ritad av arkitekten Klas Anshelm. Byggnaden är en av hans mest renodlade tegelprojekt. Den kännetecknas av sitt mörkröda, nästan bruna tegel, som skapar en tydlig kontrast mot den samtida byggnaden Kronprinsen med sin klarblå fasad. År 1971 tillkom en lägre datahall, även den ritad av Klas Anshelm, uppförd i samma tegel som huvudbyggnaden vilket skapar enhetlighet i kvarteret. I kvalitetsambitionerna, i inledningen av detta dokument, beskrivs därför högt ställda ambitioner gällande förhållningssätt och gestaltning med stor hänsyn till denna känsliga kulturmiljö. Bland annat ska en fördjupad platsanalys tas fram som ett första steg i planarbetet.

Bebyggelsen inom Hästhagens idrottsplats finns inom anläggningens södra delar. Förutom läkaren med tillhörande tillbyggnad mot söder så finns det i väster en lägre byggnad

mot Edward Lindahls gången.



*Bild på gamla Eon-huset.*

## Grönstruktur och naturvärden

Direkt norr om planområdet ligger Slottsparken, en av stadens största parker. Det finns uppvuxna träd längs Carl Gustafs väg, öster om planområdet.

Krontäckningsgraden är cirka 5 % och består till största delen av ett relativt stort antal träd i planområdets östra kant intill Carl Gustafs väg. Övrig grönstruktur inom planområdet består av planteringar och buskage på kvartersmark.

Planområdet gränsar till Slottsparken. Det är viktigt att ny bebyggelse och belysning inte påverkar de fladdermöss som lever där.





*Bild längs Carl Gustafs väg. Träd inom fastigheten Drotsen 1.*



*Bild på korsningen Fågelbacksgatan och Carl Gustafs väg.*

## **Sociala frågor**

Inom delområde Kronprinsen finns endast flerbostadshus, majoriteten består av hyresrätter bestående av 2:or och 3:or. Det planeras just nu för många små lägenheter i gamla Eonhuset. Det nyttillkommande behöver komplettera det befintliga utbudet vad gäller lägenhetsstorlekar och boendeform.

Hästhagens idrottsplats är en viktig mötesplats i området, det är viktigt att den förblir öppen för allmänheten och tillgänglig för spontanidrott.

Det är viktigt att skapa tillräckliga ytor för bostadsgårdar och vistelseytor för sociala och rekreativa funktioner. Likaså gröna miljöer för att skapa fler svalkande platser för personer som inte kan ta sig till närliggande större parker.

## **Trafik och mobilitet**

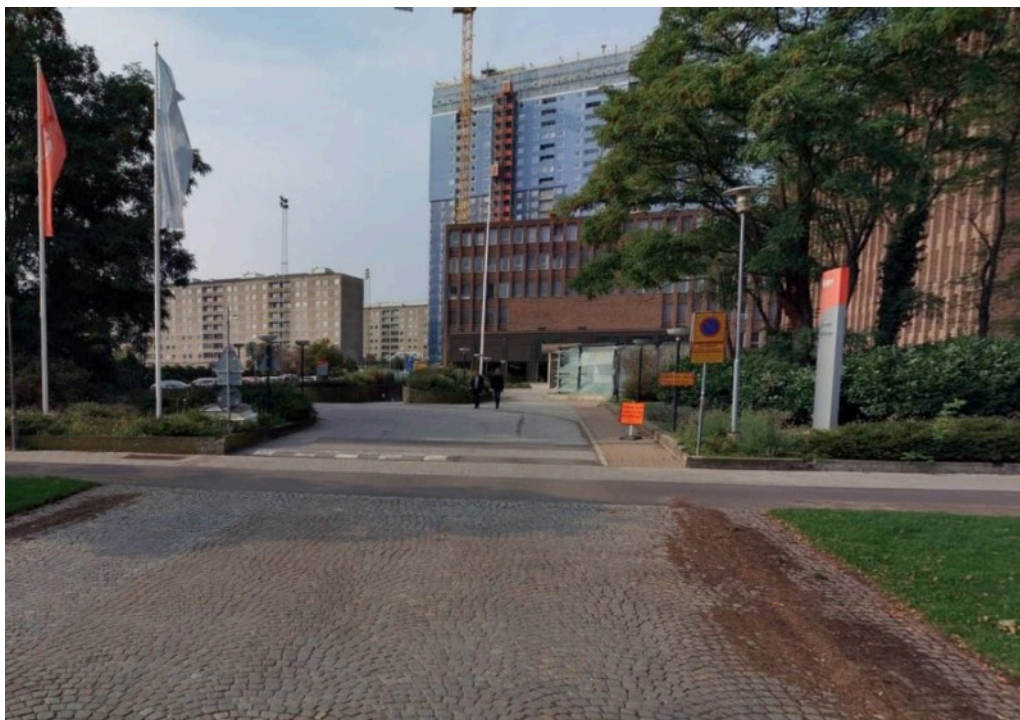
Planområdet är välförsett med gång- och cykelvägar. Regementsgatan och Carl Gustafs väg har separata gång- och cykelbanor och ingår i Malmös huvudcykelnät enligt översiktsplanen. Gång- och cykelbana finns även i Edward Lindahlsgången.

Närmsta busshållplats är Malmö Kronprinsen i korsningen mellan Mariedalsvägen och Regementsgatan. De fyra olika hållplatslägena ligger mellan 100 och 300 meter väster om planområdet och trafikeras av busslinjerna 4 och 10. Busslinjerna ingår i storstadspaketet för att bli så kallade expresslinjer. Detta innebär nya hållplatslägen längs Regementsgatan kommer att anläggas, ombyggnad av gatan pågår. Inom gång- och cykelavstånd nås även Triangelns tågstation samt Malmö centralstation.

Fastigheten Drotsen 1 har en utfart mot Carl Gustafs väg i öster. Denna betjänar hela fastigheten med angöring till befintligt garage, entréer, markparkeringar med mera.

I detaljplanen (Dp 5830) för omvandlingen av gamla Eon-huset har en parkeringsutredning tagits fram. Där beskrivs det att befintligt underjordiskt garage rymmer cirka 115 platser och att det finns ett överskott på 42 platser som kan nyttjas vid kommande förtätning inom fastigheten Drotsen 1.

För Hästhagens idrottsplats finns markparkeringar i anslutning till entrén till anläggningen som ligger i korsning mellan Carl Gustafs väg och Fågelbacksgatan. Strax väster om finns en återvinningsstation med parkeringsytor. I kommande planarbete bör det undersökas kring vilket parkeringsbehov som finns med målet att skapa en attraktivare entré till idrottsplatsen genom exempelvis mer grönska och träd.



*Bild på utfart till Carl Gustafs väg från Drotsenkvarteret.*





*Bild på nedfart till parkeringsgarage inom Drotsenkvarteret.*

## Teknisk infrastruktur

Planområdet ingår i VA Syds verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. Planområdet är anslutet till nät för VA, el, tele och fjärrvärme. Anslutningar sker till befintligt ledningsnät i Regementsgatan och Carl Gustafs väg.

VA-ledningsnätet i området består av dag-, spill- och vattenledningar som finns i Regementsgatan, Carl Gustafs väg och Fågelbacksgatan. Dagvattenledning ligger också i väster mot Kronprinsen. En stor kombinerad dag- och spillvattenledning går diagonalt genom planområdet. Ledningsrätt för denna finns under byggnader och idrottsplaner. Ny bebyggelse behöver ta hänsyn till ledningens placering.

Området har också ett internt vattenledningsnät. Avloppsnätet är överbelastat för spillvatten och delvis för dagvatten. En ökad bebyggelseexploatering och utveckling av Hästhagens idrottsplats kan förändra behovet av VA-försörjningen.

Fastigheten Drotsen 1 är till största del hårdgjord och har begränsad förmåga att fördröja dagvatten på grund av befintliga byggnader och garage.

## **Omgivningspåverkan och risker**

Större delen av planområdet ligger under 3,2 meter över havet. Detaljplanen behöver säkerställa att färdigt golv ligger på minst 3,2 meter över havet.

Planområdet behöver undersökas för markföroreningar. Det finns ett antal utredningar inom planområdet och angränsande fastigheter som visar på förekomst av föroreningar. Datorhallen behöver troligen också undersökas.

För bostäder inom planområdet behöver bullerutredningar utföras, både vad gäller buller från trafik och från idrottsplatsen.

Brandvatten finns i omkringliggande vägnät på ett avstånd av cirka 150 meter mellan brandposter. Beroende på utformning av området kan brandpost behövas mitt i planområdet för att klara avstånd.

## **Samhällsservice och kommersiell service**

Planområdet har god tillgång till både kommersiell och kommunal service. I kvarteret Excellensen, öster om området, finns Fågelbacksskolan (årskurs 7-9), Borgarskolans gymnasium och Hästhagens sporthall. En ny förskola, Hästhagens förskola, kommer också att etableras där. Ribersborgsskolan, cirka 650 meter nordväst om området, är den närmaste grundskolan för årskurs F-6.

Kronprinsen, direkt väster om området, är det närmaste handelsområdet med dagligvaruhandel. Malmös centrum ligger mindre än en kilometer österut från området.