

Detaljplan för fastigheten Hyllieskolan 1 i Hyllieby i Malmö

PLANBESKRIVNING



Innehållsförteckning

Planbeskrivning.....	1
1. Inledning.....	2
2. Detaljplanens innehåll.....	4
3. Förutsättningar och konsekvenser.....	11
Fysisk miljö.....	12
Sociala frågor.....	17
Service.....	19
Hälsa och säkerhet.....	20
Trafik.....	25
Natur.....	27
Miljö.....	31
Geotekniska förhållanden.....	35
Kulturmiljö.....	36
Teknik.....	42
Gällande planer och program.....	44
Riksintressen.....	45
4. Genomförande.....	46
Fastighetsrättsliga frågor.....	47
Tekniska frågor.....	49
Ekonomiska frågor.....	50
5. Planeringsunderlag.....	52
Utredningar som legat till grund för detaljplanen.....	53
Kommunala planeringsunderlag.....	55

Sammanfattning

Detaljplanen innebär:

- Omvandling av den befintliga Hyllieskolan till bostäder
- Rivningsförbud och varsamhetsbestämmelser på befintlig skolbyggnad
- Nya byggrätter för cirka fem bostäder i den södra delen av befintlig fastigheten Hyllieskolan 1
- Ny liten parkyta i anslutning till Östra Hyllievägen
- Två stora träd inom fastigheten Hyllieskolan 1 skyddas från fällning

1. Inledning

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

Detaljplanens syfte

Detaljplanens syfte är möjliggöra för bostadsändamål inom fastigheten Hyllieskolan 1, samt att säkerställa att den befintliga skolbyggnaden kan användas och bevaras. Vidare är detaljplanens syfte att möjliggöra förtätning av bostäder, samt reglera omfattningen och utformningen, av tillkommande bebyggelsen inom fastigheten. Detaljplanen ska skydda de kulturhistoriska värdena och naturmiljön inom fastigheten.

Bedömning av miljöpåverkan

Detaljplanen har vid undersökning av betydande miljöpåverkan enligt 6 kap 6§ miljöbalken, inte bedömts medföra en betydande miljöpåverkan. Det innebär att en strategisk miljöbedömning inte har gjorts.

Motiv till bedömningen är att planens konsekvenser bedömts innebära små förändringar mot befintliga förutsättningar. Detaljplanens syfte är att minimera de negativa effekterna på kulturvärden, rekreation och grönska, som är de kritiska frågorna i den här detaljplanen. I övrigt bedöms planen inte beröras av aspekter som är betydande. De konsekvenser för miljön som detaljplanen ger upphov till redovisas i avsnittet förutsättningar och konsekvenser.

Stadsbyggnadskontoret har genomfört ett undersökningssamråd med länsstyrelsen, där länsstyrelsen (2025-10-31) i sitt yttrande inte hade någon synpunkt på stadsbyggnadskontorets bedömning.

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 60 månader från det att den har fått laga kraft.

Planinformation

Beslutsinformation

Beslut om planuppdrag fattades av stadsbyggnadsnämnden 2024-08-24.

Beslut om samråd fattades av stadsbyggnadsnämnden 2026-02-25.

Digital funktionalitet

Detaljplanen följer Boverkets föreskrifter om detaljplan (BFS2020:5), Boverkets föreskrifter och allmänna råd om planbeskrivning (BFS 2020:8) och den nationella specifikationen för detaljplan från Lantmäteriet. Detaljplanens planbestämmelser utgår från Boverkets planbestämmelsekatalog daterad 2024-05-02.

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 motiven till de enskilda regleringarna redovisas.

Stadsbyggnadsidé

Stadsbyggnadsidén för området innebär att den kulturhistoriskt värdefulla Hyllieskolan bevaras genom att möjliggöra en ändrad användning till bostadsändamål. Den ändrade användningen innebär en anpassning av befintlig byggnad för att tillgodose god boendemiljö. Anpassningen till god boendemiljö skall ske varsamt så att kulturvärden inte förvanskas.

Idén för planområdet är att även att ett mindre antal nya bostäder kan uppföras inom södra delen av fastigheten. Dessa nya bostäder bildar tillsammans med befintlig byggnad och grönska en gårdsmiljö. Vidare tillför en mindre park i norra delen ny grönska samt möjlighet för att ta del av kulturmiljön.

Beskrivning av detaljplanen



Illustrationsplan med befintlig och tillkommande bebyggelse. A utgör befintlig skolbyggnad. B är befintligt uthus och C är tillkommande radhus. (Semrén och Månsson)

Planförslaget innebär att den kulturhistoriskt värdefulla Hyllieskolan med tillhörande komplementbyggnad bevaras genom en ändrad användning till bostadsändamål. Den ändrade användningen innebär att befintlig byggnad måste anpassas, för att tillgodose god boendemiljö. Anpassningen skall ske varsamt så att kulturvärden inte förvanskas. Skolbyggnaden förses med rivningsförbud och dess skala, utformning och övergripande gestaltning avses genom planförslaget att bevaras.

Planförslaget innebär även att ett mindre antal nya bostäder kan uppföras inom den södra delen av fastigheten. Mellan de nya bostäder och befintliga byggnader grönska bildas en skyddad gårdsmiljö.

Inom planområdet finns två stora träd som genom planförslaget bevaras för att tillgodose grönska, karaktär och skugga. En mindre park föreslås i den norra delen av fastigheten för att skapa en allmän grönyta och för att kompensera för den grönyta som tas i anspråk för bostäder. Denna parkyta avses fungera som ett grönt inslag i gatumiljön, och en plats där allmänheten får tillgång till vila och rekreation.

I södra delen av planområdet föreslås en ny allmän gångbana att anläggas, för att skapa ett respektavstånd till befintlig kyrkogård, samt fungera som en smitväg för de som rör sig mellan Svennedalsvägen och Östra Hyllievägen med målpunkter som exempelvis Malmö Ridklubb.

Detaljplanens bestämmelser med motiv

Användning av mark och vatten

Allmän plats

GATA - Gata

Användningen av GATA medger möjlighet till gata som behövs för att angöra befintliga fastigheter inom området.

GCVÄG - Gång- och cykelväg

Användningen GCVÄG medger möjlighet till gång- och cykel som behövs för till skapa ett allmänt gångstråk samt att skapa respektavstånd mellan nya bostäder och befintlig kyrkogård.

PARK - Park

Användningen PARK reglerar att denna del av planområdet ska bevaras och utvecklas som allmän grönstruktur.

Motivet till planbestämmelsen är att säkerställa allmänhetens tillgång till grönytor samt möjliggöra för nödvändig dagvatten- och skyfallshantering.

Kvartersmark

B - Bostäder

Användningen Bostäder reglerar att bostäder får byggas vilket även är huvudsyftet med planen.

Egenskapsbestämmelser kvartersmark

Stängsel, utfart och annan utgång

Utfartsförbud - Utfartsförbud

Motivet till planbestämmelsen är att undvika utfarter i olämpliga miljöer och för att uppfylla syftet angående trafiksäkerhet. Bestämmelse med motiv att påvisa kommunens intention om att visa vart det är lämpligt med utfart från bostadsfastighet mot Östra Hyllievägen.

Bebyggandets omfattning

Prickmark - Marken får inte förSES med byggnad

Motivet till planbestämmelsen är att säkerställa exploateringsgraden inom fastigheten samt placering av ny bebyggelse.

Korsmark - Marken får endast förSES med komplementbyggnad och andra anläggningar än byggnader

Motivet till planbestämmelsen är att säkerställa exploateringsgraden inom fastigheten samt placering av ny bebyggelse och dess tillhörande bostadskomplement.

h_1 - Högsta nockhöjd är angivet värde i meter

Planbestämmelsen reglerar byggnadsverkets nockhöjd. Bestämmelsens motiv är att reglera exploateringsgraden inom planområdet samt säkerställa såväl kulturhistoriska som arkitektoniska värden.

h_2 - Högsta totalthöjd är angivet värde i meter

Planbestämmelsen reglerar byggnadsverkets totalhöjd. Bestämmelsens motiv är att reglera exploateringsgraden inom planområdet samt säkerställa såväl kulturhistoriska som arkitektoniska värden. Motivet till bestämmelsen är att reglera höjd på byggnadsverk som staket, murar eller andra byggnadsverk.

Markens anordnande och vegetation

n_1 - Marken får inte användas för parkering

Planbestämmelsen reglerar placering av parkering. Bestämmelsens motiv är att reglera var inom planområdet där det inte anses lämpligt att anordna parkering. Motivet är att möjliggöra bostadskomplement, uteplatser eller liknande, istället för parkering.

n_2 - Trädet får inte fällas

Bestämmelsen avser fällningsförbud för två identifierade stora träd, en skogsek och en bok, vilka finns beskriva i detaljplanen. Motivet till fällningsförbuden är att skydda trädens höga naturvärden, men också deras viktiga miljöskapande och kulturhistoriska värden. Beskärning och normal skötsel för att underlätta trädens fortlevnad får göras.

Rivningsförbud

r_1 - Byggnad får inte rivas

Takvinkel

o_1 0,0 - Största takvinkel angivet värde i grader

Planbestämmelsen reglerar utformning av byggnad.
Bestämmelsens motiv är att reglera taklutning för att säkerställa kulturhistoriska och arkitektoniska värden.

o₂ - Takvinkeln får vara mellan 27-38 grader

Planbestämmelsen reglerar utformning av byggnad.
Bestämmelsens motiv är att reglera taklutning för att säkerställa kulturhistoriska och arkitektoniska värden.

Utformning

f₁ - Takkupor får inte anordnas

Planbestämmelsen reglerar utformning av byggnad. Bestämmelsens motiv är att reglera placering av takkupor för att säkerställa kulturhistoriska och arkitektoniska värden.

f₂ - Endast radhus

Planbestämmelsen reglerar utformning av byggnad.
Bestämmelsens motiv är att reglera vilken typ av byggnad som är lämplig på platsen. Bakgrunden till motivet är att säkerställa att endast radhus får uppföras.

Utförande

b₁ 0,0 - Minsta angivet värde i % av marken ska vara genomsläpplig

Bestämmelsen reglerar hur stor del av marken som ska anordnas så att den är genomsläpplig. I detta fall har 20 % bedömts vara en lämplig minsta yta. Motivet vidare är att förbättra dagvattenhantering, tillskapa grönyta och skapa en mer attraktiv och hållbar utemiljö.

b₂ - Entréer ska placeras mot söder

Planbestämmelsen reglerar utförande av byggnad.
Bestämmelsen syfte är att reglera placering av entréer mot söder för att säkerställa arkitektoniska värden och att ta hänsyn till kyrkogården söder om ny bebyggelse genom att anordna uteplatser norr om byggnaden.

k₁ - Kulturhistoriskt värdefull byggnad som ska bibehållas till sin karaktär. Byggnadens ursprungliga utformning ska vara vägledande vid ändringar. Värdefulla detaljer och karaktärsdrag är byggnadens putsade fasader med gesims, hörnkedjor och listverk, högresta murade skorstenar, utformning av fönster och dörrar samt utkragande sockel.

Planbestämmelsen reglerar utformning av byggnad.
Bestämmelsen motiv är att reglera varsamhet vid ändringar av byggnaden, för att säkerställa kulturhistoriska och arkitektoniska värden.

a₁ - Marklov krävs även för fällning av träd som omfattas av bestämmelsen n₂

Planbestämmelse för utökad lovplikt kopplat till åtgärder som berör fällning av träd. Motivet till bestämmelsen är att säkerställa syftet om att utpekade träd ska bevaras.

a₂ - Marklov krävs även för ändring av markens höjd

Planbestämmelse för utökad lovplikt kopplat till åtgärder som berör markarbeten i närheten av utpekade träd. Motivet till bestämmelsen är att säkerställa syftet om att utpekade träd ska bevaras samt att dess vitalitet inte på ett betydande sätt ska påverkas genom eventuella markarbeten inom dess skyddsavstånd.

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.

Fysisk miljö

Topografi

Nuläge

Inom fastigheten Hyllieskolan 1 och i befintlig skolbyggnads direkta närhet är marken plan, med svag lutning mot väster. Väster om skolan finns en tydlig höjd som löper i nord-sydlig riktning parallellt med Östra Hyllievägen.



Bebyggelse som följer kuperad terräng väster om Hyllieskolan. Vybild som visar korsningen mellan Svennedalsvägen och Östra Hyllievägen med utblick österut, precis norr om Hyllieskolan. (Tyréns)

Konsekvenser

Planförslaget innebär inga nämnvärda förändringar i topografin.

Bebyggelse, stads- och landskapsbild

Nuläge

Planområdet ligger i Hyllieby och utgör en del av den tidigare medeltida bymiljön. Inom fastigheten har det tidigare funnits gatuhusbebyggelse samt sedan 1815 har det beröra området

huserat skola. Platsen ligger i korsningen mellan Östra Hyllievägen och Svennedalsvägen, norr om Hyllieby Kyrkogård.



Hyllieskolan med omgivningar. (Tyréns)

Inom planområdet finns en tidigare skola, Hyllieskolan, som utgör ett betydande fondmotiv i sydlig riktning på Östra Hyllievägen. Tillsammans med gatuhusbebyggelse och gårdsbebyggelse utgör skolan en viktig del i läsbarheten av kulturmiljön. I norr och väster har stora områden med småhus sedan 1900-talets andra hälft bundit samman byn med södra Malmö.



Fondmotiv av Hyllieskolan samt tillhörande skolgård. (Tyréns)

Område präglas av en tät, men småskalig bebyggelse där Hyllieskolan är av en något större skala, vilket accentuerar dess tidigare betydelse i landskapet.

Konsekvenser

Genom planförslaget möjliggörs en anpassning av befintliga Hyllieskolan för att byggnaden ska kunna husera bostäder. Detta innebär att en mindre höjning av byggnadshöjden samt mindre tillägg i form av takkupor och balkonger kan tillföras befintlig byggnad. Framför befintlig skolbyggnad, där det idag finns en hårdgjord skolgård, föreslås bli förgårdsmark, parkering och en liten park. Bedömningen görs att det går att omvandla befintlig skolbyggnad utan att betydande skada görs på stadsbilden, om omvandlingen sker varsamt.

Ny tillkommande bebyggelse föreslås i södra delen av fastigheten. Ny bebyggelse bedöms inte på ett betydande sätt störa landskapsbilden, då framförallt siktlinjen som anses viktigt att bevara är i nord-sydlig riktning i Östra Hyllievägen. Genom planförslaget föreslås ny bebyggelse kunna uppföras i södra delen av fastigheten. Detaljplanen reglerar bland annat högsta höjd, placering av entréer samt högsta taklutning inom denna del för att säkerställa kulturhistoriska samt arkitektoniska värden.



Möjlig utformning av tillkommande bebyggelse i relation till ombyggd skolbyggnad. (Semrén och Månsson)



Alternativ möjlig utformning av tillkommande bebyggelse i relation till ombyggd skolbyggnad. (Semrén och Månsson)

Park och grönstrukturer

Nuläge

I närområdet till Hyllieskolan finns flertalet parker och grönytor, bland annat Svennedalsparken, allmänningen Killan och Hyllie kyrkogård. Tillsammans ger dessa med sina stora träd och öppna grönytor en sammanhängande struktur som fortsätter och utökas söder om Annetorpsvägen. Befintliga parker är inom en radie på maximalt 200 meter.

Längst med det befintliga gatunätet på bland annat Östra Hyllievägen fanns tidigare trädalléer, men de är till stora delar nerplockade, vilket gör att det finns förhållandevis få träd i det direkta närområdet norr om Hyllieskolan.

Konsekvenser

Genom planförslaget exploateras mycket av trädgårdsytan inom fastigheten Hyllieskolan 1 till förmån för bostäder och bostadskomplement, vilket medför att kringliggande parker är av betydelse. För att kompensera förtätning inom fastigheten

avses en mindre park att uppföras, vilket också tillskapar grönstruktur i anslutning till Östra Hyllievägen, där det råder brist på grönska.

Sociala frågor

Barnperspektiv

Den 1 januari 2020 blev barnkonventionen svensk lag och reglerar bland annat att vid alla beslut som rör barn ska det i första hand beaktas vad som bedöms vara barnets bästa. Enligt 2 kap. 1 § PBL ska vid prövning av frågor enligt lagen hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen. Det är kommunen som ska bevaka de allmänna intressena. Vid planläggning är det därmed kommunen som bevakar att barns intressen tillvaratas.

Detaljplanens syfte är att möjliggöra bostäder inom tidigare skolfastighet. Fastigheten har inte nyttjats för ändamålet sedan 2013, vilket i sammanhanget bedöms som en betydande tid tillbaka. Norra delen av fastigheten Hyllieskolan 1 har varit en plats som kunnat nyttjas av elever under skoltid samt efter verksamhetstid som rekreativ plats av allmänheten. Genom planförslaget avses del av denna yta till omvandlas till bostadsändamål och del omvandlas till parkyta. Genom att säkerställa allmän plats inom del av fastigheten avses negativa konsekvenser av detaljplanens genomförande att minska.

Genom att skolor som är mindre till storlek försvinner så försämras delvis barns möjlighet till närhet till offentlig service. Eftersom skolan inte varit i bruk sedan en längre tid och motsvarande offentlig service finns inom nära avstånd bedöms inte konsekvensen av att genomföra planförslaget som betydande negativt för barn.

Inom nära avstånd finns parkmiljöer, grönytor, rekreation, service med god möjlighet för barn och unga att ta sig till och nyttja.

Jämlikhet

Planförslaget har förutsättningar att bidra till Malmö stads mål om jämlikhet. Närområdet domineras huvudsakligen av friliggande enfamiljshus och kedjehus. Planförslaget möjliggör både mindre bostadsstorlekar i lägenheter och bostäder i radhus vilket kan öka variationen i det lokala utbudet.

Detaljplaneområdet ligger i anslutning till ett utvecklat gång- och cykelvägnät som knyter området till olika målpunkter. Målpunkter i närheten utgörs av bland annat kollektivtrafiknoder och offentlig service. Det ger goda förutsättningar för hållbara och jämlika villkor till mobilitet samt möjlighet att ta del av service.

Genom planförslaget föreslås också del av fastigheten Hyllieskolan 1 att bli parkyta, vilket fortsatt ger en möjlighet att ta del av en kulturhistoriskt viktig lokal plats i Hyllieby.

Service

Samhällsservice

Nuläge

Inom det direkta närområdet finns flertalet förskolor. Inom cirka en kilometer från planområdet finns också flertalet skolor, bland annat Elinelundsskolan och Djupadalsskolan.

Konsekvenser

Genom planförslaget tas fastighet som tidigare möjliggjorde allmänt ändamål i anspråk för bostadsändamål.

Skolverksamhet bedrevs här till 2013.

Malmö stad har gjort bedömningen att konsekvensen av att byta användning från allmänt ändamål till bostadsändamål är liten, och att behovet för motsvarande samhällsservice är uppfyllt inom närområdet.

Kommersiell service

Nuläge

Kommersiell service finns närmast i Hyllie och Elinelund, som ligger inom en kilometers avstånd från planområdet. Det kommersiella utbudet där är stort och varierat.

Konsekvenser

Genom planförslaget möjliggörs fler bostäder i läge som ligger inom relativ närhet till kommersiell service. Kommersiell service bedöms kunna nås med hållbara färdmedel.

Hälsa och säkerhet

Trafikbuller

Nuläge

Sweco Sverige AB (2025) har utrett förutsättningarna och konsekvenserna av trafikbuller kopplat till planläggning av Hyllieskolan 1. Trafikbullerutredningen har utrett om det är möjligt att bygga bostäder inom planområdet, samt om eventuella bullerskyddsåtgärder behövs.

Trafikbuller som berör fastigheten Hyllieskolan 1 uppkommer huvudsakligen från lokalgatorna Svennedalsvägen och Östra Hyllievägen samt huvudgatorna Annetorpsvägen och Lorensborgsgatan. Trafikutredningen har utgått från ett nulägesscenario samt prognosår 2045.

Med nuvarande trafikmängder understigs ljudnivån 55 dB ekvivalent på fastigheten genomgående, vilket gör att riktvärde för ljudnivå uppnås. Inom den södra delen av fastigheten överstigs 50 dB ekvivalens ljudnivå delvis, vilket är riktvärde för uteplats.

Konsekvenser

Genom planförslaget föreslås ny bostadsbebyggelse i den södra delen av fastigheten, samt en ändrad användning av befintlig bebyggelse till bostadsändamål. Både för nuläge och prognosår förväntas riktvärde för buller vid fasad att understigas inom område där bostäder föreslås. Genom placering av nya bostäder i södra delen av fastigheten skapas ett större sammanhängande område där bullernivåer understiger riktvärde för uteplats i anslutning till bostad. Inga ytterligare åtgärder bedöms därför som nödvändiga för planens genomförande.



Karta som visar ekvivalent ljudnivå (dBA) för prognosår 2045, vid en utbyggnad enligt planförslaget. (Sweco)

Översvämning & Skyfall

Nuläge

Fastigheten Hyllieskolan 1 ligger högre än kringliggande mark. Fastigheten ligger uppströms inom sitt lokala avrinningsområde, och har inte kringliggande områden med flödesriktning mot fastigheten. Detta medför att fastigheten inte riskerar översvämningar från kringliggande ytor.

Konsekvenser

Planförslaget bedöms inte att påverkas av översvämningar till följd av skyfall eller större regnhändelser. Planförslaget säkerställer att det inte finns instängda ytor inom fastigheten, som hade kunnat ge upphov till lokal zoner för översvämning vid extremväder och skyfall.

Förorenad mark

Nuläge

PQ Geoteknik & Miljö AB (2025) har tagit fram en miljöteknisk markundersökning för att bedöma eventuella föroreningar inom planområdet. En historisk inventering tillsammans med jordprover utgör grunden för undersökningen. Resultatet i undersökningen påvisar att föroreningshalterna i marken understiger generella riktvärden för känslig markanvändning. Vissa förhöjda värden finns i ett fåtal provpunkter, men de bedöms som lokala i sin karaktär och inte benägna att spridas till exempelvis grundvattnet. Det bedöms inte föreligga direkt risk för hälsa, miljö eller spridning på grund av förorenad mark.

Konsekvenser

Genom planförslaget föreslås bostadsändamål inom planområdet. Bostadsändamål bör enligt naturvårdsverkets riktlinjer uppnå riktvärden för känslig markanvändning kopplat till föroreningar. Föroreningshalterna understiger generellt nivåer för känslig markanvändning och planförslaget bedöms därmed överensstämma med gällande lagstiftning.

Vid eventuell byggnation som innebär masshantering ska rådande lagstiftning enligt miljöbalken följas.

Föroreningar i byggnader

Nuläge

Inom planområdet finns en befintlig skolbyggnad, samt ett uthus som tidigare användes för bland annat förvaring av brandutrustning. Skolbyggnaden är ursprungligen uppförd 1878 och har genomgått större ombyggnationer 1922 samt 1967. Komplementsbyggnaden är uppförd 1912, och har renoverats vid ett flertal tillfällen efter det.

Konsekvenser

Det har ännu inte gjorts någon utredning för att bedöma om det finns föroreningar i befintliga byggnader. Det finns ingen tidigare dokumentation som tyder på att någon av

byggnaderna skulle vara förorenade på ett betydande sätt.

Djurhållning

Nuläge

Direkt öster om planområdet bedriver Malmö Ridklubb hästverksamhet. Avståndet mellan fastigheten Hyllieskolan 1 och ridklubbens verksamhet är cirka 50 meter. Verksamheten har idag cirka 70 hästar, vilka huserar dels i stallet under nattetid samt i inhägnade hagar och övriga delar av ridanläggningen under dagtid.

En spridningsutredning har tagits fram (Tyréns, 2025) för att avgöra riskerna av hästallergener från ridklubbens verksamhet. Utredningens syfte har varit att se förutsättningarna och konsekvenserna för exponering av hästallergener kopplat till markanvändning för bostadsändamål. Hästallergen mäts i units (enheter) hästallergen per kubikmeter, förkortat U/m^3 . Halter på $2 U/m^3$ betraktas som en låg nivå, som inte borde orsaka något besvär i form av hästallergi och har använts som referensvärde i utredningen. Det finns inga vedertagna gränsvärden utan bedömningen görs från fall till fall.

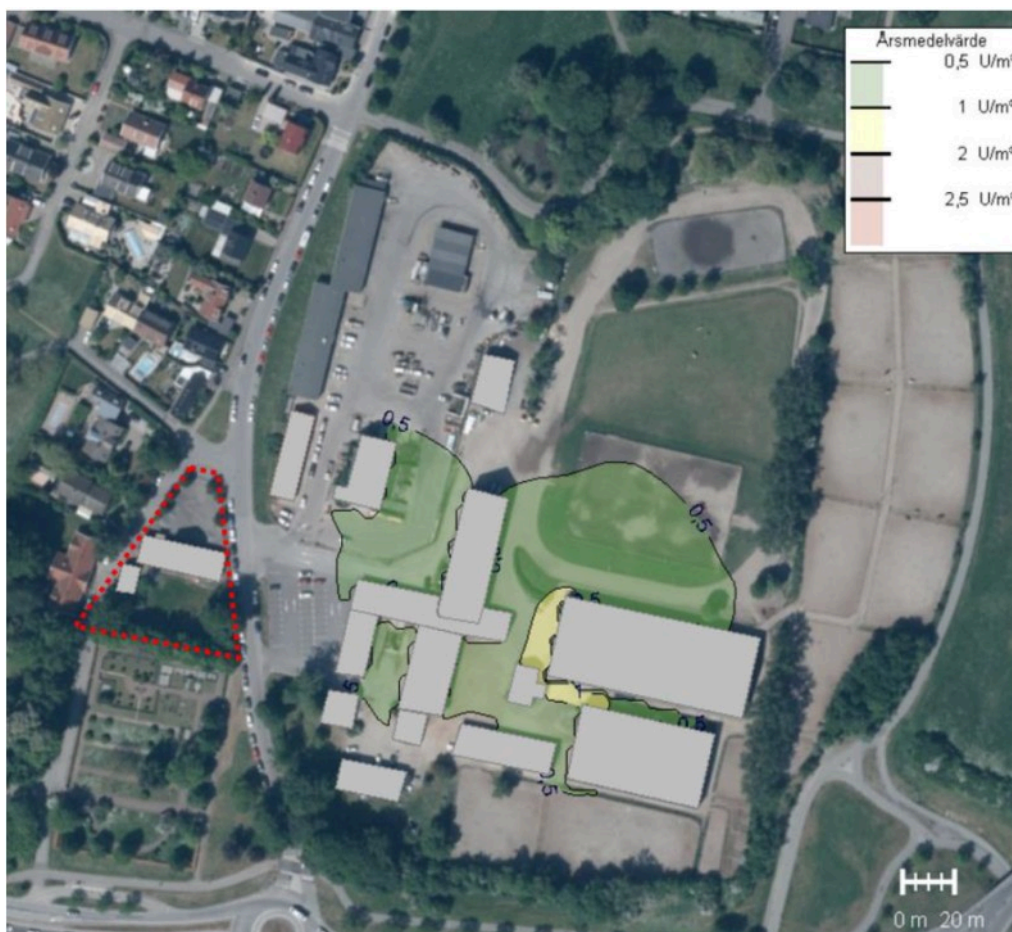
Utredningsresultatet indikerar att de högsta koncentrationerna är sporadiska och kortvariga, med störst påverkan nära ridskolans verksamhet.

Konsekvenser

Genom planförslaget föreslås nya bostäder inom 50-100 meter från områden där hästverksamhet pågår.

Årsmedelvärdet för spridningen av hästallergener är mycket små och påverkar inte tillkommande bostäder. Vid dagar med maximal spridning av hästallergener, exempelvis på grund av ogynnsamma vindförhållanden, är nivåerna fortsatt mycket

små eller små och kan på enstaka tillfälle under ett år överstiga 2 U/m^3 . Detta anses fortsatt vara på en låg nivå, som inte ger betydande konsekvens för människor.



Resultat av spridningsberäkning för årsmedelvärde för hästallergen. Halterna redovisas i U/m^3 . Fastigheten Hyllieskolan 1 är markerat med rött. (Tyréns)

Planförslaget innebär att bostäder placeras nära ridverksamhet. Eftersom nivåerna av hästallergen har uppvisats som låga och att användningen inte kan anses som särskild känslig bedöms planförslaget inte behöva åtgärder eller anpassas för att hantera störningar från djurhållning.

Trafik

Kollektivtrafik

Planområdet ligger drygt 100 meter från busshållsplatsen Malmö Hyllie gård, som trafikeras av stomlinje med hög turtäthet. Cirka en kilometer från planområdet finns Hyllie station, med regionalt utbud av tåg och buss. Tillgången till kollektivtrafik anses som mycket god.

Biltrafik

Infrastruktur för bil finns genom lokalgatorna Svennedalsvägen och Östra Hyllievägen. God tillgänglighet och kapacitet finns även till Annetorpsvägen, Lorensborgsgatan samt Yttre- och Inre ringvägen.

Infart för tillkommande bostäder samt parkeringsplatser avses ske från Svennedalsvägen i väster. Östra Hyllievägen anses mindre lämpad för infart för all trafik till fastigheten, eftersom det finns platsbehov för utfart till kommunens teknikfordon som utgår från intilliggande verksamhet öster om fastigheten.

För att tillgodose tillgänglig handikapparkering så möjliggörs det i en infart i sydöstra hörnet på fastigheten ut mot Östra Hyllievägen.

Gång- och cykeltrafik

I det direkta närområdet hänvisas cyklister till att cykla i blandtrafik på lokalgatorna. I övrigt är planområdet väl kopplat till stadens cykelnät.

Lokalgatorna är bitvis även bristfälliga för gående i planområdets närhet, med ojämna mått på trottoarer samt relativt lite grönska och möjlighet till vila.

Genom planförslaget föreslås, i samband med exploateringen, en upprustning av trottoarer i direkt anslutning till fastigheten Hyllieskolan 1. Vidare föreslås även en säkrare trafikmiljö för gående i korsningen Östra Hyllievägen och Svennedalsvägen.

Parkering

Gällande policy och norm för mobilitet och parkering ska tillämpas. Det slutgiltiga bilplatsbehovet fastställs i bygglovet och beror på i vilken omfattning fastighetsägaren väljer att arbeta med mobilitetsåtgärder, vad som faktiskt byggs samt möjlighet till samutnyttjande. Det är dock inte lämpligt med ett större antal parkeringsplatser per bostad än vad som anges nedan, eftersom detta skulle få negativa konsekvenser för stadsbilden, kulturmiljön och tillgången till gemensamma utemiljöer.

Bilparkering för tillkommande exploatering avses främst anordnas inom egen fastighet. Genom en full utbyggnad enligt planförslaget bedöms 11 parkeringsplatser att krävas enligt nuvarande norm. Genom att arbeta med mobilitetsåtgärder kan behovet anses vara mindre.

Cykelplatsbehovet ska lösas på kvartersmark inom fastigheten. Mobilitet för Malmö anger vilka krav som gäller för utformning och lokalisering av cykelparkering.

Cykelplatsbehovet för planområdet har beräknats till cirka 41 cykelplatser.

Natur

Naturvärden

Nuläge

Planområdet består huvudsakligen av en tidigare skolfastighet. I den norra delen av fastigheten finns en relativt nyplanerad rad barrträd. I den södra delen av fastigheten finns en tidigare skolgård med gräsmatta och ett par stora träd, en skogsek och en bok.



Skogsek i sydvästra hörnet av fastigheten. (Yggdrasil)

En initial bedömning har gjorts, där skogseken och boken har bedömts bidra med flera kvaliteter på platsen och vara bevarandevärda. En trädinventering (Yggdrasil Trädservice AB, 2025) har genomförts för att bedöma trädens förutsättningar och värden. Både skogseken och boken har bedömts ha en ålder och stamdiameter som är nära att uppnå Naturvårdsverkets riktlinjer för att räknas som särskilt skyddsvärda träd och därmed även få ett lagmässigt skydd.



Bok i sydöstra hörnet av fastigheten. (Yggdrasil)

Skogseken bedöms ha en låg risknivå, men något nedsatt vitalitet. Boken bedöms ha en måttlig risknivå, men god vitalitet. Föreslagna skötselåtgärder kommer leda till minskad

risknivå och ökad vitalitet. Träden är känsliga för ingrepp i krona, mark och rotsystem, vilket omfattar en yta motsvarande 15 meter från stammit. Vid arbeten inom skyddsavståndet bedöms särskilda åtgärder krävas. Byggnader bedöms kunna anläggas som närmst 10 meter från respektive träds stammit.

Fastigheten hade när planarbetet inleddes en krontäckning på ca 33 %. Då fanns en träd- och buskridå längs fastighetens södra gräns som under planarbetets gång tagits ner på fastighetsägarens initiativ.

Konsekvenser

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att de båda träden har höga bevarandevärden och potential att på sikt uppnå status som särskilt skyddsvärda träd. Träden bidrar till flera olika typer av ekosystemtjänster, som till exempel biologisk mångfald, upptag av dagvatten, luftrening, vindskydd, skugggivning och rekreation.

Träden skyddas genom planbestämmelser. För att skydda trädens utrymme ovan och under mark får därför inte ny bebyggelse anläggas närmre än 10 meter från stammit. Undantag från detta är markområdet för befintlig komplementbyggnad, som ligger närmare än 10 meter från skogsekens stammit. Eftersom byggnaden är befintlig och stått där under längre tid är det inte troligt att rötter utvecklats under huskroppen. Komplementbyggnaden kan komma att ersättas med ny byggnad. En ny byggnad skulle i sådant fall placeras inom samma område som tidigare och bedöms därför inte på ett betydande sätt påverka skogsekens vitalitet.

Övriga markarbeten utöver bostadshus inom 15 meter från skogseken respektive bokens stammit kräver försiktighetsåtgärder som specificeras närmre i framtagna trädinventering. Marken under trädkronorna regleras med utökat marklov för att undvika skador på trädens rötter.

Löpande åtgärder för trädbeskrining, borttagande av döda grenar eller motsvarande åtgärder är förenliga med normal skötsel av träden och möjliggörs i detaljplanen.

Krontäckningen har minskat under planarbetets gång på grund av att buskar och mindre träd längs fastighetens södra gräns tagits ner. Borttagen vegetation ska kompenseras inom planområdet. Planförslaget innebär dels att de träd som bidrar med mest krontäckning sparas och dels att en ny liten park anläggs. Planförslaget som helhet innebär att förutsättningar ges för att plantera nya träd som bedöms kunna uppnå minst 30 % krontäckning på sikt.

Miljö

Dagvatten

Nuläge

Norra delen av fastigheten är till större delen hårdgjord med asfalt, och den södra delen utgörs huvudsakligen av gräsytor. Cirka en femtedel av fastigheten utgörs idag av byggnader.

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för dagvatten, och huvudman för ledningsnätet anvisar till förbindelsepunkt för dagvatten. Enskild fastighetsägare ansvarar för avvattning av dagvatten till förbindelsepunkt och eventuella krav på infiltration och krav som ställs i detaljplanen.

Konsekvenser

Fastigheten är relativt liten till ytan och är till stor del bebyggd och hårdgjord. Förändringar i markanvändningen förväntas inte på ett betydande sätt påverka hanteringen av dagvatten inom fastigheten. Planförslaget innebär att en del av fastigheten Hyllieskolan 1 övergår till allmän plats i form av park, delvis med syftet att kompensera för en ökad exploateringsgrad inom fastigheten. Vidare föreslås begränsning av hårdgöringsgraden i den norra delen av fastigheten, för att öka genomsläppliga ytor.

Innan granskning av planförslaget ska en dagvattenutredning genomföras för att bedöma hanteringen av dagvatten och att miljökvalitetsnormer för vatten inte överskrids till följd av ett genomförande av planförslaget.

Miljökvalitetsnormer för luft

Det finns inga indikationer på att miljökvalitetsnormer för luft överskrids inom planområdet eller till följd av planförslaget.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Nuläge

Slutlig recipient för dagvatten och skyfall är havet (Öresund). Den vattenförekomst som berörs är "Södra Öresundskustvatten". Vattenförekomsten har idag måttlig ekologisk status på grund av för hög näringsbelastning. God kemisk status undantaget kvicksilver och PBDE, är uppfylld.

Konsekvenser

Innan granskning av planförslaget ska en dagvattenutredning genomföras för att utreda om miljökvalitetsnormer (MKN) för vatten riskerar att överskridas till följd av ett genomförande av planförslaget. Exploateringen är begränsad och den initiala bedömning är att MKN inte kommer att överskridas till följd av planförslaget.

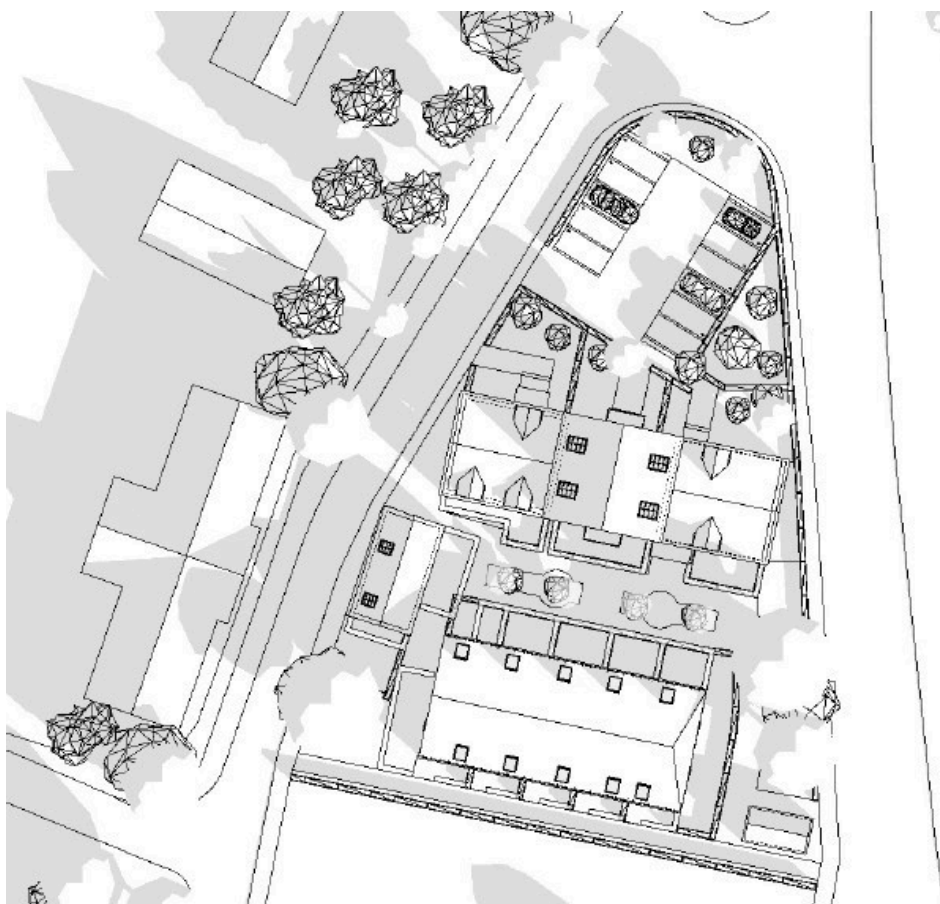
Dagsljus och solljus

Nuläge

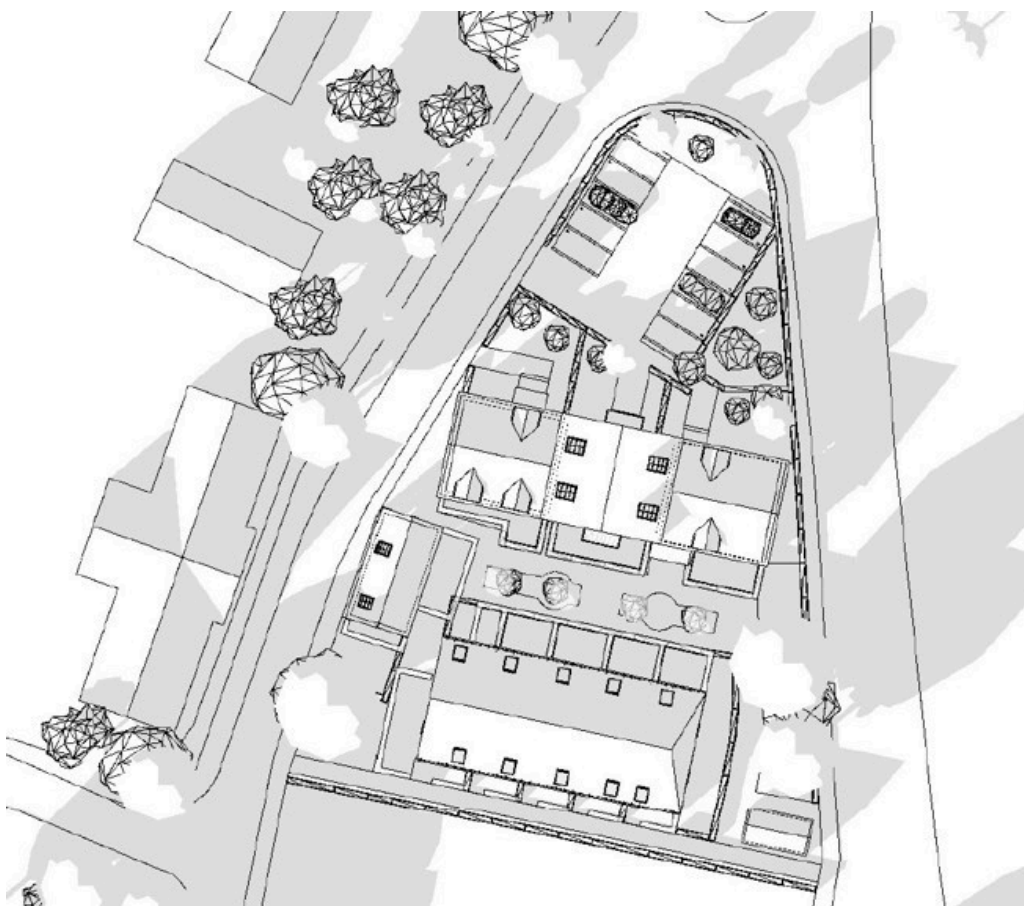
Planområdet omges av kyrkogård i söder, lägre bostadsbebyggelse i väster och öppna ytor mot Malmö Ridklubb i öster, vilket ger god tillgång till sol inom planområdet.

Konsekvenser

Planförslaget innebär en förtätning på fastigheten med ökad skuggivning som följd. Planförslaget bedöms ge goda förutsättningar för dagsljus i bostäderna. De två stora träderna som skyddas i detaljplanen kommer ge behaglig skugga under varma sommardagar. Uteplatser placeras lämpligen främst mellan föreslagen bebyggelse men även norr om befintlig skolbyggnad.



*Solstudie. Planförslagets bebyggelse samt skuggor klockan 9 under vår-
respektive höstdagjämning. (Semrén och Månsson)*



Solstudie. Planförslagets bebyggelse samt skuggor klockan 15 under vår- respektive höstdagjämning. (Semrén och Månsson)

Geotekniska förhållanden

Nuläge

PQ Geoteknik & Miljö AB (2025) har genomfört en geoteknisk utredning inom fastigheten Hyllieskolan 1 med syftet att översiktligt beskriva de geotekniska förhållandena och ge övergripande rekommendationer avseende geoteknik.

Övergripande bedöms planområdet som tillfredsställande avseende geotekniska förhållanden. Grundläggning bedöms kunna ske på fler olika sätt utifrån de geotekniska förutsättningarna. Inga sättningskänsliga jordlager eller övrig stabilitetsproblematik bedöms finnas inom området.

Markområdet inom fastigheten Hyllieskolan 1 bedöms utgöras av normalriskmark för radon. Byggnader bör därför utformas som radonskyddade.

Konsekvenser

Förutsättningarna för att genomföra planförslaget utifrån de geotekniska förutsättningarna anses som god. Det bedöms delvis finnas befintliga fyllnadsmassor inom fastigheten som i den geotekniska utredningen föreslås att utskiftas vid nybyggnation. Inom område där eventuell utskiftning sker som överlappar skyddsområde för skyddade träd (skogsek samt bok) skall nödvändiga skyddsåtgärder genomföras.

Kulturmiljö

Kulturhistoriska värden

Nuläge

Planområdet ligger i Hyllieby, som ingår i uppmärksamhetsområde för kulturhistoriskt värdefulla miljöer i Malmö stads översiktsplan (2023). Fastigheten är centralt placerad i det som före enskiftet utgjorde Hyllieby vilket gör platsen kulturhistoriskt viktig. Vidare har fastigheten varit exploaterad för skolverksamhet sedan 1815, nuvarande skola har funnits på fastigheten sedan 1878.



Skifteskarta 1790. Planområdets relation i Hyllieby. Planområdet är markerat med svart cirkel. (Lantmäteriet)

För att utreda de kulturhistoriska förutsättningarna för fastigheten har en kulturmiljöutredningen (Tyréns 2025) genomförts som underlag till planförslaget.

Utredningen konstaterar att skolbyggnaden har stora kulturhistoriska värden och starkt bidrar till läsbarheten av den gamla bymiljön i Hyllieby. Vidare utgör byggnaden med tillhörande skolgård och trädgård ett stort miljöskapande värde i den tidigare bymiljön. Framförallt utgör skolbyggnadens placering en tydlig fondbyggnad längs Östra Hyllievägen, sett norrifrån.

Del av skolbyggnadens identitet bedömts ha gått förlorad, dels genom dess förlorade funktion, dels genom den omfattande interiöra rivning som skett i närtid och även tidigare ombyggnationer. Skolan har bland annat genomgått större renoveringar 1922, 1967 och under 1990-talet, där stil och utseende delvis har förändrats på skolbyggnaden.

Vidare finns det inom fastigheten även ett uthus, även kallat spruthuset, sydväst om skolbyggnaden. Uthuset uppfördes 1912 och har haft flera olika användningar genom åren, framförallt som komplementbyggnad. Uthuset bedöms ha ett visst samhällshistoriskt värde genom sin ursprungliga funktion för förvaring av brandskyddsutrustning, men är i huvudsak värdefull som del av by- och skolmiljön som helhet.



Uthus. Fasad mot söder och väster. (Tyréns)

Hyllieskolan bedöms uppfylla kriterierna för särskilt värdefull byggnad enligt 8 kapitel 13§ plan och bygglagen. Såväl tomt som skolbyggnad och uthus är förhållandevis välbevarade. Skolbyggnaden som den står idag efter 1922 års ombyggnad är gestaltad av dåvarande stadsarkitekt Salomon Sörensen med hög arkitektonisk ambitionsnivå. Detta visar på tidigare stor omsorg för skolmiljön.

Konsekvenser

Genom planförslaget föreslås markanvändningen att förändras till bostadsändamål. Planförslaget medger att befintlig skolbyggnad omvandlas till bostäder. Skolbyggnaden förses med planbestämmelser som reglerar rivningsförbud, exploateringsgrad och varsamhet.

Rivningsförbudet syfte är att den kulturhistoriskt viktiga byggnaden, trots ny användning, skall bevaras. Delar av byggnaden, både interiört samt exteriört, är i behov av renovering, upprustning och anpassning för att tillgodose bostadsanvändning. Planen regleras därför med en varsamhetsbestämmelse samt utformningsbestämmelser för att specificera hur en omvandling av byggnaden till bostadsändamål kan möjliggöras.

En kulturmiljöutredning (Tyréns 2025) har tagits fram som pekar ut värden och föreslår riktlinjer för att tillgodose kulturmiljön vid en exploatering av fastigheten. Med grund i kulturmiljöutredningen regleras att skolbyggnaden ska bibehållas i sin karaktär och att byggnadens ursprungliga utformning ska vara vägledande vid ändringar. Med ursprunglig utformning avses utformningen från 1922. Värdefulla detaljer och karaktärsdrag från denna utformning är byggnadens putsade fasader med gesims, hörnkedjor och listverk, högresta murade skorstenar, utformning av fönster och dörrar samt utkragande sockel.

Vidare regleras genom detaljplanen även skolbyggnadens höjder för att bevara låg- och högdelar, takvinkel samt skolbyggnadens fotavtryck. Genom planförslaget möjliggörs att taket, som har bedömts vara i dåligt skick och behöva ersättas, kan höjas. Det innebär att byggnaden kan få en något högre siluett jämfört med dagens byggnad. Bedömningen har gjorts att detta inte på ett betydande sätt påverkar kulturmiljön negativt förutsatt att övrig reglerad varsamhet efterföljs.



Fasad mot norr. Förändring genom höjt tak och tillägg på fasad. Övre bild visar befintligt utseende och nedre bild visar möjlig förändring genom planförslaget. (Semrén och Månsson)

Vidare antas att mindre förändringar kopplat till entréer, uteplatser, fönstersättning, eventuella balkonger samt takkupor kommer att genomföras. Dessa förändringar kan medges förutsatt att skolbyggnadens övergripande struktur och detaljer bibehålls. Inom det högre mittenpartiet anses det olämpligt med takkupor, eftersom de väsentligt förändrar byggnadskroppens siluett.

Befintligt uthus bedöms inte uppnå värden som medför att det ska förses med rivningsförbud. Däremot bedöms husets

volym som kulturhistoriskt värdefull. Uthusets volym och placering säkerställs därför genom planförslaget.

Den tidigare skolgården och trädgården påverkas också av planförslaget. Bedömningen har gjorts att den södra delen av fastigheten är mindre känslig för tillkommande bebyggelse. Höjdsättning och placering tillgodoser framförallt obrutna siktlinjer mot befintlig skolbyggnad från Östra Hyllievägen norrifrån. Delar av trädgården avses bibehållas genom bevarande av träd samt ytor som inte får bebyggas.

I norra delen av fastigheten föreslås ingen ny bebyggelse. Området är idag hårdgjort, med enstaka små barrträd. Ytan avses omvandlas till bostadskomplement, bostadsparkering och parkmark. Ny användning kan delvis försämra det kulturhistoriska intrycket av markanvändningen som skolgård. Genom tillskapande av parkmark och reglering av storleken på parkeringsytan anses de negativa effekterna som godtagbara.

Fornlämningar

Nuläge

Planområdet ligger i sin helhet inom fornlämningsområde L1988:3543, som är en bytomt efter Hyllieby. Bytomten är tidigare delvis undersökt.

Konsekvenser

Ett genomförande av detaljplanen kräver ingrepp i fornlämningsområdet. Efter genomfört plansamråd planeras en arkeologisk förundersökning att genomföras för att ge ytterligare kunskapsunderlag kring fornlämningens avgränsning, karaktär och komplexitet inför en eventuell arkeologisk undersökning vid exploateringsskedet.

Kyrkliga kulturarv

Nuläge

Fastigheten Hyllieskolan 1 gränsar i söder direkt till Hyllie kyrkogård. Kyrkogården har en pågående markanvändning som kyrkogård, och har använts för det ändamålet sedan lång tid tillbaka.

Tidigare fanns i anslutning till kyrkogården också en medeltida kyrka, som revs 1889 och ersattes av Limhamns kyrka.

Konsekvenser

Ny exploatering föreslås direkt norr om befintlig kyrkogård. Genom användning av bostadsändamål förändras sambandet mellan fastigheten Hyllieskolan 1 samt kyrkogården, där en tidigare allmän verksamhet i form av skola ersätts med en enskild användning.

För att hantera förändringen så föreslås genom planförslaget att tillskapa ett allmänt gångfartsområdet som separerar mark för bostäder med befintlig kyrkogård. Vidare föreslås också att entréer för bostäder närmast kyrkogården placeras i söder, för att undvika primära uteplatser som vetter mot kyrkogården.

Teknik

Byggnadsteknik

Nuläge

Sitowise Sverige AB (2025) har genomfört en byggnadsteknisk utredning av skolbyggnaden och tillhörande uthus för att avgöra byggnadens skick samt möjlighet till bevarande och ändrad användning. Byggnadsskicket har kontrollerats okulärt.

Skolbyggnaden bedöms vara i stort behov av åtgärder för att fungera för bostadsändamål. Det finns i dagsläget sättningar som medfört att fasaden delvis spruckit. Eventuell grundförstärkning kan behövas. Lokalt finns det väggar uppbyggda av lertegel som har begränsad tryckhållfasthet. Taket med stomme i trä har synliga skador från bland annat skadeinsekter.

Sammanfattningsvis kan konstateras att skolbyggnaden är i ett skick där bevarande är möjligt, men där betydande åtgärder behövs för att möjliggöra fortsatt användning.

Uthuset har enbart kontrollerats okulärt utifrån så inga fördjupade ställningstagande kan göras. Utgångspunkten är att byggnaden byggnadstekniskt kan fortsatt fungera för ämnat ändamål, men att stora åtgärder krävs vid ett bevarande.

Konsekvenser

Genom planförslaget föreslås skolbyggnaden att förses med rivningsförbud. Eftersom skicket på byggnaden delvis bedöms som bristfälligt kommer stora åtgärder att behöva vidtas för att bevara byggnaden. Det innebär bland annat förstärkningar i bjälklag, grund och väggar och anpassning för att möjliggöra isolering och godtagbar boendestandard. Åtgärderna för att

säkerställa ett bevarande och anpassning till ny användning kan få konsekvenser för byggnadens gestaltning och arkitektoniska värden.

Ombyggnation, renovering och andra åtgärder på byggnaden ska genomföras med varsamhet och med utgångspunkt i de kulturhistoriska värdena. Byggnadstekniska lösningar ska så långt som möjligt inte förvanska kulturmiljön.

Uthuset tillåts rivas men ska då byggas upp igen i samma volym.

Gällande planer och program

Översiktsplan

Planförslaget är förenligt med översiktsplanen, som anger markanvändningen blandad stad för planområdet. Vidare bedöms planförslaget också förenligt med länsstyrelsens granskningsyttrande över översiktsplanen.

I översiktsplanens platsspecifika riktlinjer beskrivs att det råder brist på park i delar av området, och att det finns behov av att skapa gröna kopplingar till större parker i närområdet. Genom planförslaget skapas en liten parkyta med syfte om att förbättra koppling till större parker i närområdet.

Gällande detaljplaner och områdesbestämmelser

Gällande detaljplaner

Planområdet omfattas idag huvudsakligen av detaljplan PL 808, som anger att fastigheten Hyllieskolan 1 ska utgöra kvartersmark för allmänt ändamål. Gatumarken längs Östra Hyllievägen omfattas av detaljplan PL 858 och gatumarken längs Svennedalsvägen omfattas av DP 4248 som anger just gatumark.

Motivet för att ersätta del av PL 858 är att kunna reglera markanvändningen mellan fastigheten Hyllieskolan 1 och befintlig kyrkogård enligt nu gällande fastighetsgränser. Vidare avses utfartsförbud att införas i östra delen av fastigheten Hyllieskolan 1, ut mot Östra Hyllievägen.

Riksintressen

Detaljplanen bedöms inte beröras av några riksintressen.

4. Genomförande

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

Fastighetsrättsliga frågor

I planområdet ingår hela fastigheten Hyllieskolan 1 och en liten del av Hyllie 155:98. Hyllieskolan 1 är en fastighet i privat ägo och fastigheten Hyllie 155:98 är i kommunal ägo.

För en fullständig redovisning av ägarförhållanden, servitut och ledningsrätter inom planområdet, finns tillhörande fastighetsförteckning.

Lantmäterimyndigheten på Malmö stad utgör förrättningsmyndighet inom det aktuella planområdet. Fastighetsägare och rättighetsinnehavare framgår av den till planen hörande fastighetsförteckningen.

Förändrad fastighetsindelning

Fastighetsbildning ska ske i enlighet med detaljplanen efter att den fått laga kraft. Genomförandet av detaljplanen kan innebära lantmäteriåtgärder, exempelvis genom fastighetsregleringar. Fastighetsbildning sker på initiativ av berörda fastighetsägare alternativt huvudman för allmän plats.

Hyllieskolan 1 är en fastighet i enskild ägo. Genom planförslaget föreslås två mindre delar av fastigheten regleras över till den kommunalt ägda fastigheten Hyllie 155:98.



Kartan visar planområdet markerat med röd linje, fastigheten Hyllieskolan 1 markerat med blått och fastigheten Hyllie 155:98 markerat med gult. Områden som ska övergå från privat mark till allmän platsmark är i kartan markerade med streckad orange linje.

Rättigheter

Ansökningar om förändringar av bland annat fastigheter ska lämnas till Lantmäterimyndigheten, Malmö stad.

Tekniska frågor

Utbyggnad allmän plats

Kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad och drift av allmän plats.

Utbyggnad vatten och avlopp

Planområdet är anslutet till det allmänna VA-ledningsnätet i Svennedalsvägen. Dagvattenledningsnätet bedöms i dagsläget vara överbelastat, och klarar därför inte att ta emot större dagvattenflöde än befintligt. Fördröjning av eventuellt tillkommande dagvattenflöde avses ske inom planområdet.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Fastighetsägare till mark inom planområdet ansvarar för kostnader för utbyggnad av kvartersmark.

Fastighetsägare och ledningsägare ansvarar för kostnad för flytt av ledningar. Kostnadsfördelningen regleras i avtal.

Kommunen och VA Syd ansvarar för eventuell utbyggnad och drift av VA-ledningar, dagvatten- och skyfallsanläggning.

Eon ansvarar för utbyggnad och drift av elförsörjning genom ledningar och nätstation.

Lantmäteriförrättning ska bekostas av fastighetsägaren, 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.

Ersättningsanspråk

Detaljplanen innehåller bestämmelser om rivningsförbud. Detta berör fastigheten Hyllieskolan 1. Ägare till fastigheten kan ha rätt till ersättning enligt 14 kapitlet i plan- och bygglagen.

Kommunen får i en detaljplan bestämma hur byggnadsverk, tomter, bebyggelseområden och allmänna platser som är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt ska skyddas. I en detaljplan får kommunen också bestämma om skydd för särskilt värdefulla byggnadsverk, tomter och bebyggelseområden.

Om en detaljplan innehåller skyddsbestämmelse eller rivningsförbud så kan detta vara ersättningsgrundande. En fastighetsägare kan alltså ha rätt till ersättning för att byggnaden inte går att använda på samma sätt som tidigare.

Genom planförslaget föreslås skydd och rivningsförbud på kulturhistoriskt värdefullt byggnadsverk, i form av tidigare Hyllieby skola. Sökande har önskat en annan användning för byggnaden än vad som möjliggörs idag.

Eventuellt ersättningsanspråk ska hanteras innan detaljplanen antas.

Drift allmän plats

Malmö stad är huvudman för allmän plats och ansvar för dess drift. Genomförandet av detaljplanen innebär en ökad driftskostnad för kommunen i och med utbyggnaden av parkmark och gångfartsområde.

Gatukostnader

Fördelningen av eventuella gatukostnader som uppkommer genom planförslaget avses att avtalas genom upprättande av exploateringsavtal. Malmö stads riktlinjer för exploateringsavtal antogs av kommunfullmäktige i Malmö den 31 mars 2016 och utgör utgångspunkt för exploateringsavtal.

Genom planförslaget föreslås ny allmän plats. Allmän plats föreslås både på mark som idag är i enskild ägo och på mark som redan idag är i kommunal ägo. Iordningställande av allmän plats innebär en investeringskostnad. Ett utkast för fördelning av gatukostnader avses att tas fram innan planförslaget granskas. Färdigt förslag för exploateringsavtal ska tecknas innan detaljplanen antas.

5. Planeringsunderlag

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

Utredningar som legat till grund för detaljplanen

Byggnadsinventering

**Byggnadsinventering Hyllie 155:72 Hyllie skolan,
Sitowise, 2025-07-04**

Byggnadsteknisk utredning med syfte att inventera konstruktioner och möjlighet till bevarande, anpassning eller renovering av befintliga kulturmiljömässigt intressanta byggnader inom fastigheten Hyllieskolan 1.

Trädinventering

**Trädinventering av bok inom Hyllieskolan 1, Yggdrasil
Trädservice AB, 2025-05-12**

Utredning i syfte att besiktiga, riskbedöma och ge åtgärdsförslag för befintligt stort träd inom fastigheten Hyllieskolan 1. Utredningen med tillhörande riskbedömning har gjorts enligt TRAQ level 2.

**Trädinventering av skogsek inom Hyllieskolan 1,
Yggdrasil Trädservice AB, 2025-05-12**

Utredning i syfte att besiktiga, riskbedöma och ge åtgärdsförslag för befintligt stort träd inom fastigheten Hyllieskolan 1. Utredningen med tillhörande riskbedömning har gjorts enligt TRAQ level 2.

Geoteknisk utredning

**Geoteknisk undersökning Hyllieskolan 1, PQ Geoteknik
och miljö, 2025-06-12**

Geoteknisk undersökning med syfte att beskriva områdets geotekniska förhållanden och övergripande rekommendationer för hantering av geotekniska frågor.

Markmiljöundersökning

**Miljöteknisk markundersökning Hyllieskolan 1, PQ
Geoteknik & Miljö AB, 2025-06-15**

Inventering och provtagning av mark för att undersöka eventuella föroreningar inom fastigheten Hyllieskolan 1.

Bullerutredning

**Trafikbullerutredning tillhörande Detaljplan Hyllieskolan 1
i Malmö, Sweco Sverige AB, 2025-11-19**

Utredning som redovisar förutsättningarna och konsekvenserna av trafikbuller för planförslaget.

Riskutredning

**Hästallergenutredning DP Hyllie Skola, Tyréns Sverige
AB, 2025-06-13**

Utredning med syfte att utreda spridning av hästallergen och bedöma risk för exponering av hästallergener i luft för fastigheten Hyllieskolan 1.

Kulturmiljöutredning

**Hyllie skola, Kulturmiljöunderlag, Tyréns Sverige AB,
2025-05-19**

Utredning som identifierar och beskriver kulturmiljövärdena för fastigheten Hyllieskolan 1.

Kommunala planeringsunderlag

Arkitekturstaden

Arkitekturstadens beskrivningar av mål för hur arkitektoniska värden kan utvecklas har använts i detaljplanens mål för planförslaget.

Policy och norm för mobilitet och parkering i Malmö

Planförslaget utgår ifrån den gällande normen för mobilitet och parkering.

Renhållningsordning 2021-2030 för Malmö

Planeringsdokumentet beskriver de krav som kommer att ställas på avfallshantering i planområdet.

Riktlinjer för bostadsgårdar

Riktlinjer för bostadsgårdar har använts i utformningen av planförslaget. Riktlinjerna anger till exempel att plats ska avsättas för uppehåll, lek och samtal samt att gårdens form och mått ska möjliggöra flera mindre rumsligheter och indelningar.