



Detaljplan för fastigheterna Hyllie 9:2 och Hyllie 165:44 i Ärtholmen i Malmö

SAMRÅD
PLANBESKRIVNING



Innehållsförteckning

Planbeskrivning.....	1
1. Inledning.....	2
2. Detaljplanens innehåll.....	4
3. Förutsättningar och konsekvenser.....	8
Allmänna intressen.....	9
Fysisk miljö.....	10
Sociala frågor.....	12
Service.....	14
Hälsa och säkerhet.....	15
Trafik.....	19
Miljö.....	22
Geotekniska förhållanden.....	24
Kulturmiljö.....	25
Teknik.....	29
Gällande planer och program.....	30
Riksintressen.....	32
4. Genomförande.....	33
Tekniska frågor.....	34
Ekonomiska frågor.....	35
5. Planeringsunderlag.....	36
Utredningar som legat till grund för detaljplanen.....	37
Kommunala planeringsunderlag.....	38

Planbeskrivning

1. Inledning

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

Detaljplanens syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra centrumverksamhet och kontor i befintliga byggnader. Planen syftar även till att bevara kulturhistoriska värden i bebyggelsen. Därtill är syftet med detaljplanen att möjliggöra för en ny konstgräsplan samt utemiljöer som stärker områdets gröna kvalitéer och samband.

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.

Huvudmannaskap

Fastighetsägaren är huvudman för kvartersmark.

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är 60 månader från det att den har vunnit laga kraft.

Planförfarande

Detaljplanen tas fram enligt standardförfarande.

Digital funktionalitet

Detaljplanen följer Boverkets föreskrifter om detaljplan (BFS 2020:5), Boverkets föreskrifter och allmänna råd om planbeskrivning (BFS 2020:8) och den nationella specifikationen för detaljplan från Lantmäteriet. Planbestämmelser har utformats enligt 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.

Beskrivning av detaljplanen

Detaljplanen omfattar två delområden. Det östra delområdet omfattar två befintliga byggnader samt markytor mellan dessa. I den ena byggnaden finns Malmö FF Ungdom med lokaler för idrottsverksamhet och omklädningsrum. I den andra finns stadens kundtjänst samt Hälsa-, vård- och omsorgsförvaltningens hemtjänstkontor, som fungerar som utgångspunkt för personalen vid arbetspass.

Byggnaderna regleras med markanvändningen centrumverksamhet och kontor. Viss utbyggnad tillåts, men denna har vägts mot förbättrade utemiljöer. Ambitionen är att parkeringsytor i stor utsträckning tas i anspråk för gröna utemiljöer som bidrar till ökade ekologiska och rekreativa värden samt bättre samband inom området. För att hantera konsekvenserna av minskat parkeringsutbud möjliggörs parkeringsköp som lösning för verksamheternas parkeringsbehov.

En annan viktig avvägning har varit att möjliggöra förändring och komplettering av bebyggelsen samtidigt som kulturhistoriska värden säkerställs. Detta sker genom skyddsbestämmelser för den norra byggnaden i planområdet.

Det västra delområdet omfattar grönområde med befintliga träd, inom ytan möjliggörs idrottsplats. Ytan behövs för att möjliggöra anläggandet av en ny konstgräsplats på intilliggande område som redan är planlagt för idrottsplats men som är för litet.

Detaljplanens bestämmelser med motiv

Användning av mark och vatten

Kvartersmark

C - Centrum

Motivet är att bekräfta befintlig användning inom planområdet.

K - Kontor

Motivet är att bekräfta befintlig användning inom planområdet.

R₁ - Idrottsplats

Motivet är att möjliggöra för utbyggnad av fotbollsplan.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande

Prickmark - Marken får inte förses med byggnad.

Motivet till bestämmelsen är att bibehålla öppna ytor inom fastigheterna. I det östra planområdet tillförs prickmark mellan byggnad och Ärtholmsgången för att bebyggelse inte ska komma närmre gång- och cykelvägen. I det västra planområdet tillförs prickmark på hela ytan för att ingen bebyggelse ska uppkomma men fortfarande tillåta staket och belysning.

Korsmark - Marken får endast förses med komplementbyggnad.

Motivet till bestämmelsen är att bibehålla öppna ytor inom fastigheten och samtidigt möjliggöra komplementbyggnader för att tillgodose framtida behov hos verksamheterna inom planområdet.

Höjd på byggnadsverk

h_1 - Högstanockhöjd är 20,5 meter

Motivet med bestämmelsen är att göra befintlig bebyggelse planenlig.

h_2 - Högstanockhöjd är 24 meter

Motivet med bestämmelsen är att göra befintlig bebyggelse planenlig.

Höjderna i bestämmelserna utgår från nollplanet enligt höjdsystem RH2000. Bestämmelse omnockhöjd innebär att ventilation, antenner och skorstenar som sticker upp ovan takhöjden får finnas utöver angiven nockhöjd.

Utförande

b_1 - Minst 20% av marken ska vara genomsläpplig

Motivet till bestämmelsen är att minska hårdgörningsgraden inom det östra planområdet. 20% genomsläpplighet motsvarar den yta som behövs för att tillgodose växtbäddar vid tillförandet av träd för att uppnå en krontäckningsgrad som följer riktlinjerna för 3-30-300.

Varsamhet

k_1 - Fasader ska vara av grön slätputs på gavlar och vit slätputs på långsidor med skivtäckt, falsad, kopparplåt på övre delen av långsidornas fasader.

Motivet är att bevara kulturhistoriska värden kopplat till byggnadens fasadutformning.

k₂ - Skorsten inklädd i falsad kopparplåt ska bibehållas.

Motivet är att bevara kulturhistoriska värden i byggnadens skorsten, som visar på tidigare användning.

k₃ - Byggnadens volym och takutformning ska bibehållas.

Motivet är att bevara kulturhistoriska värden kopplat till byggnadens utbredning och utformningen på byggnadens tak, med den högre byggnadsdelens motfallstak och den lägre byggnadsdelens pulpettak.

k₄ - Byggnadens fönstersättning och fönsterindelning ska bibehållas.

Motivet är att bevara kulturhistoriska värden kopplat till byggnadens fönstersättning och indelning.

Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark

Genomförandetiden

Genomförandetiden är 60 månader över hela planområdet och börjar gälla fr.o.m. laga kraft

Motivet är att säkerställa en genomförandetid som bedöms rimlig utifrån den markanvändning och bebyggelse som detaljplanen medger.

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

Planområdets är plant bortsett från nedfarten till underjordiskt garage vid den södra byggnaden.

Konsekvenser

Planförslaget bedöms inte innebära konsekvenser på topografin.

Bebyggelse, stads- och landskapsbild

Nuläge

Inom området finns två byggnader, Malmö radiostation och en kontorsbyggnad. Malmö radiostation uppfördes 1959 av Televerket efter ritningar av arkitekt Hans Åkerblad (1919–2002). Byggnaden består av två förskjutna volymer, en högre med motfallstak och en lägre med pulpettak, båda med källarvåning och bottenvåning. Fasaderna är putsade med vita långsidor och gröna gavlar. Långsidorna har fönsterband med ursprunglig skivtäckt kopparplåt ovanför, medan gavlarna är slutna och framträder som skivpartier. Den lägre byggnadsdelen i norr har en utskjutande takfot mot väster med synliga taksparrar.

Planområdet upplevs i stadsbilden som ett avgränsat område med en funktionell och institutionell karaktär. Den tydliga inhägnaden och de hårdgjorda ytorna runt byggnaderna ger en sluten framtoning, samtidigt som byggnadernas formspråk och materialval framträder tydligt från Stadiongatan. Byggnaderna är låga och syns inte på håll.

Kontorsbyggnaden uppfördes 1978 och består av en sammanhållen volym med källarvåning och två våningsplan. Fasaden är grovputsad i en grön kulör som harmonierar med

radiostationens gavlar. Horisontella fönsterband bryter av fasaden, med partier mellan rutorna i stående korrugerad plåt. Vid entrén finns en mindre tillbyggnad med grönmålad träfasad.

Konsekvenser

Detaljplanen innebär inga förändring av bebyggelsen inom planområdet. Malmö radiostation förses med varsamhetsbestämmelser för att bevara byggnadens kulturhistoriska värde.

Park och grönsstrukturer

Nuläge

Den östra delen av planområdet består av hårdgjorda ytor utan grönska bortsett från ett träd vid områdets norra gräns. Trädet har biotopskydd eftersom det är en del av allén längs med Stadiongatan.

Den västra delen av planområdet utgör en del av Ärtholmsparken och präglas av en öppen gräsyta med relativt homogen vegetation. Grönskan består främst av kortklippt gräs med några mindre planterade träd, främst placerade mot gång- och cykelstråket i väster. Parkdelen är tillgänglig och öppen mot angränsande delar av Ärtholmsparken och utgör en sammanhängande länk i det gröna stråket genom Stadionområdet.

Konsekvenser

Parkytan som tas i anspråk är del av ett grönt stråk som går genom Stadionområdet. Planförslagets påverkan bedöms som liten på det gröna stråket då det fortsatt kommer vara sammankopplat genom området. Tillförandet av ny fotbollsplan som delvis kommer ligga inom det västra planområdet innebär att nio mindre träd behöver tas ned. Träden kommer ersättas och nya planteras på allmän plats utanför planområdet.

Sociala frågor

Barnperspektiv

Nuläge

Planområdet ligger i direkt anslutning till fotbollsplaner, en kastplan och annan idrottsverksamhet som möjliggör aktiviteter för barn och unga, bland annat genom Malmö FF:s ungdomsförening. Området är helt inhägnat och nås endast från Stadiongatan. Det saknas övergångsställe och cykelöverfart vid entrén, vilket innebär bristande trafiksäkerhet för barn och unga som ofta rör sig till fots eller med cykel. Den slutna strukturen innebär att barn inte har direkt och trygg tillgång mellan planområdet och angränsande idrottsytor eller gång- och cykelstråk.

Konsekvenser

Planförslaget innebär inga förändringar gällande hur man rör sig till och från området. Möjligheterna för tillförandet av en ny övergång över Stadiongatan finns och är något som kan undersökas vidare i genomförandeskedet.

Jämlikhet

Nuläge

Planområdet används idag av specifika verksamheter och är avskilt från det offentliga rummet, vilket begränsar tillgången för allmänheten. Avsaknaden av öppna och inkluderande mötesplatser gör att platsen inte främjar möten mellan människor med olika bakgrund, ålder och livssituation. Den slutna utformningen och bristen på funktioner som tilltalar en bred användargrupp minskar områdets potential att fungera som en jämlik och integrerad del av stadsdelen.

Entrén från Stadiongatan saknar övergångsställe och cykelöverfart, vilket innebär en trafiksäkerhetsrisk och skapar hinder för tillgänglighet, särskilt för personer med nedsatt

rörelseförmåga, barn och äldre.

Östra planområdet saknar belysning för att kunna lysa upp stora delar av de öppna ytorna mellan byggnaderna.

Konsekvenser

Planförslaget möjliggör tillförandet av grönska och nya vistelseytor, vilket innebär att området blir mer trivsamt och funktionellt för dem som redan använder platsen i dag, främst idrottsutövare, deras anhöriga samt de som arbetar i kontorsbyggnaden. Genom att stärka den fysiska miljön skapas mer jämlika förutsättningar för vistelse, lek och återhämtning även inom en avgränsad och verksamhetsspecifik miljö.

Eventuella trafiksäkerhetshöjande åtgärder, såsom ett övergångsställe vid Stadiongatan, hanteras i ett senare genomförandeskede. En sådan åtgärd skulle på sikt ytterligare förbättra tillgängligheten och stärka jämlika förutsättningar att nå området, särskilt för barn och personer med nedsatt rörelseförmåga.

Tillförande av mer belysning inom planområdet kan leda till ökad trygghet kvällstid.

Service

Samhällservice

Nuläge

Planområdets östra del rymmer idag två byggnader med olika verksamheter. I den ena finns Malmö FF Ungdom med lokaler för idrottsverksamhet, omklädningsrum och ungdomsaktiviteter. I den andra finns stadens kundtjänst samt Hälsa-, vård- och omsorgsförvaltningens hemtjänstkontor, som fungerar som utgångspunkt för personal vid arbetspass. Verksamheterna är huvudsakligen riktade till specifika målgrupper och är inte öppna för allmänheten.

Konsekvenser

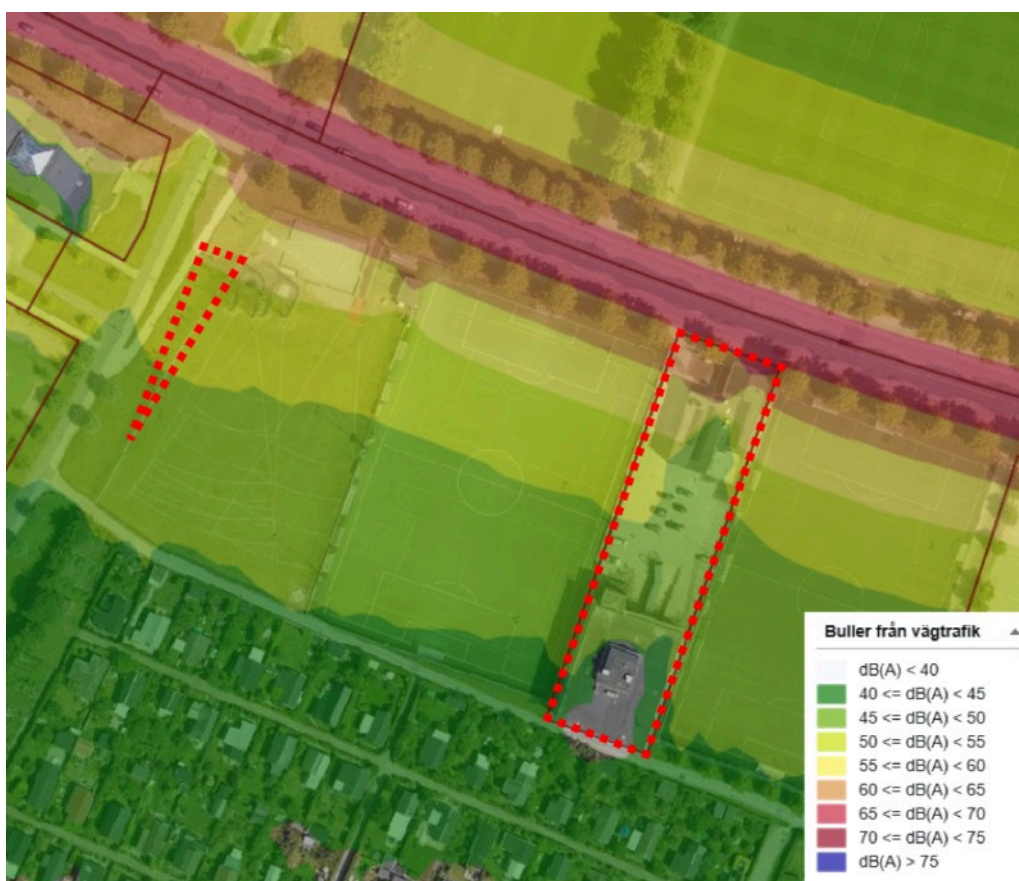
Det västra planområdet planläggs för att det ska få plats med en ny fotbollsplan i området intill. Idag innehåller ytan som gränsar det västra planområdet en kastplan. Vid tillförandet av en ny fotbollsplan kommer kastplanen att omlokaliseras till annan yta inom stadionsområdet. I övrigt innebär planförslaget inga förändringar gällande samhällsservice.

Hälsa och säkerhet

Trafikbuller

Nuläge

Planområdet ligger i direkt anslutning till en större trafikled i norr, vilket medför relativt höga bullernivåer från vägtrafik. Mätdata visar att bullernivåerna inom planområdet närmast Stadiongatan uppgår till cirka 60–65 dB(A) ekvivalent ljudnivå. Nivåerna avtar successivt mot områdets södra delar, där de understiger 50 dB(A).



Bullernivåer från vägtrafik på Stadiongatan inom och runt idrottsområdet. Planområdet är markerat med röd streckad linje. Källa: Malmö stad, 2022.

Konsekvenser

Planförslaget innebär inga förändringar på bullersituationen i planområdet. Vistelseytor i utomhusmiljön bör planeras på tyst sida bort från Stadiongatan.

Förorenad mark

Nuläge

En översiktlig markundersökning utfördes 2022 på norra delen av fastigheten. Jordprov från 20 punkter analyserades och visade generellt halter under Naturvårdsverkets riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM), med undantag för en punkt där PAH-H överskred riktvärdet på 1–1,5 meters djup. Överskridningen bedömdes inte innebära risk eller behov av åtgärder. Asfaltprov visade ingen förekomst av tjärasfalt. Grundvattenprovtagning utfördes inte, men nivåer och strömningsriktning har bedömts. Strömriktningen uppskattades till en nordvästlig riktning på fastigheten. Den södra delen av fastigheten är ännu inte undersökt.

Konsekvenser

Med utgångspunkt i tidigare undersökningar på norra delen av fastigheten, där fyllnadsmassor har påträffats, rekommenderas kompletterande provtagning på den södra delen av fastigheten som ännu inte har undersökts. Syftet är att säkerställa föroreningsituationen och bedöma behovet av eventuella avhjälpande åtgärder. Resultat av provtagningen kommer redovisas i granskningshandlingarna av detaljplaneförslaget.

Föroreningar i byggnader

Nuläge

Den norra byggnaden på fastigheten Hyllie 9:2 har tidigare miljöinventerats inför ombyggnation. Inventeringen identifierade PCB i golvfärg i källaren (under saneringsgräns), ftalater och klorparaffiner i plastmattor, samt förekomst av kvicksilver i belysning, bly i rör, impregnerat trä och mindre oljespill. Dessa material klassas som miljö- och hälsofarliga och har hanterats genom avhjälpande åtgärder, bland annat slipning av golvfärg och sanering av oljeskadad betong.

Miljöförvaltningen har godkänt utförda åtgärder. Den södra byggnaden är uppförd senare och har inte miljöinventerats.

Konsekvenser

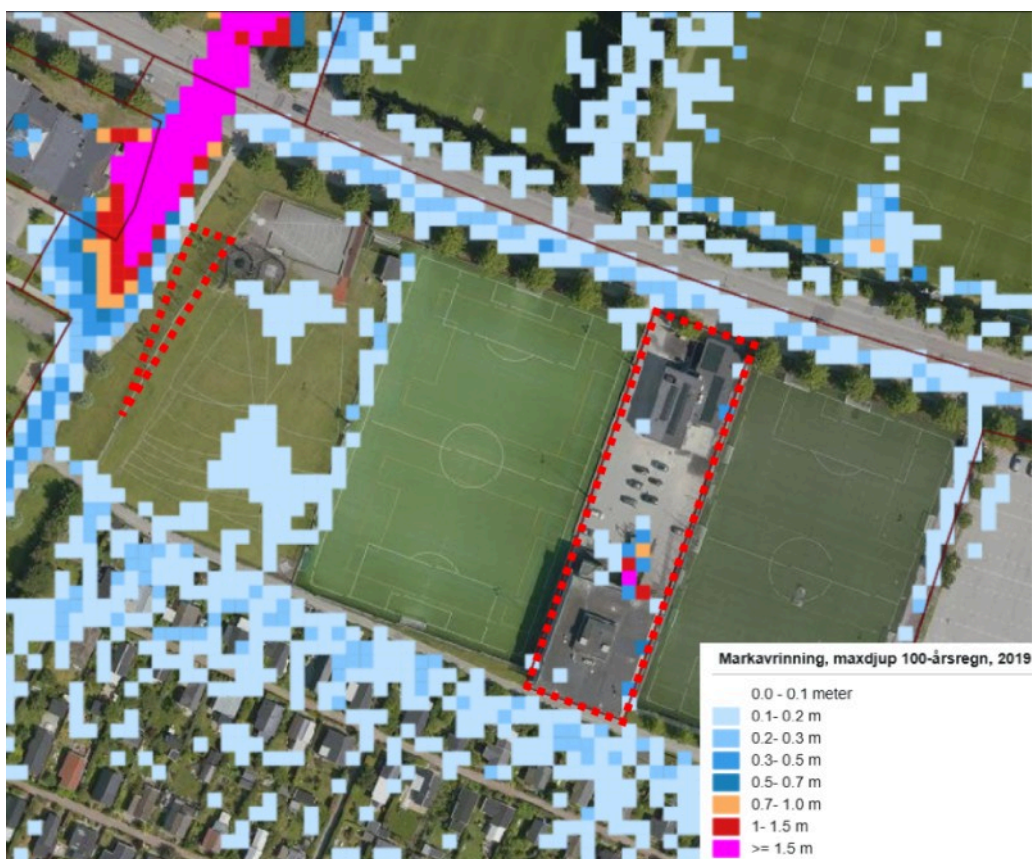
Vid rivning eller ombyggnad av den södra byggnaden bör en fullständig byggnadsmiljöinventering genomföras för att identifiera miljö- och hälsofarliga material. Om en PCB-inventering inte tidigare har utförts i enlighet med Förordningen om PCB, ska detta genomföras innan arbetet påbörjas.

Skyfall

Nuläge

Inom planområdet finns enstaka mindre lågpunkter som vid ett beräknat 100-årsregn kan få vattendjup på över 1,5 meter. Dessa ytor är vid nedfarten till garaget under den södra byggnaden. Övriga ytor inom området översvämmas inte.

Vid ett skyfall rör sig vattnet norrut mot Stadiongatan och västerut mot den nedsänkta cykelvägen som passerar under Stadiongatan.



*Beräknade vattendjup vid 100-årsregn inom och runt idrottsområdet.
Planområdet är markerat med röd streckad linje. Källa Malmö stad, 2019.*

Konsekvenser

Planförslaget innebär inga förändringar på skyfallssituationen.

Trafik

Kollektivtrafik

Nuläge

Stadiongatan trafikeras av linje 33 och 34. Närmsta busshållplats ligger cirka 250 meter från planområdet.

Konsekvenser

Planförslaget innebär inga förändringar för kollektivtrafiken.

Biltrafik

Nuläge

Planområdet nås endast från Stadiongatan i norr via en befintlig infart. Biltrafiken är begränsad till angöring och parkering för befintliga verksamheter. Inom området finns inga genomfartsmöjligheter och körbara ytor är helt avgränsade innanför stängsel.

Konsekvenser

Biltrafiken påverkas inte av planförslaget.

Gång- och cykeltrafik

Nuläge

Planområdet kan i nuläget endast nås till fots eller med cykel via infarten från Stadiongatan. Gångväg finns på båda sidor om Stadiongatan och cykelväg finns på motsatt sida av gatan. Det saknas övergångsställe och cykelöverfart vid fastigheten, närmaste passage finns vid rondellen cirka 140 meter österut. Detta innebär att det inte finns någon gen väg till och från planområdet.

Direkta förbindelser till gång- och cykelstråk söder om planområdet saknas på grund av stängsel mot angränsande ytor.

Den västra delen av planområdet angränsar till ett gång- och cykelstråk som kopplar samman Hyllie med Pildammsparken och Malmös centrala delar. Gång- och cykelvägen passerar under Stadiongatan.

Konsekvenser

Planförslaget innehåller inga bestämmelser som påverkar gång- och cykeltrafiken till och från planområdet. Det är också möjligt att anlägga gång- och cykelpassage över Stadiongatan närmre byggnaderna där områdets entré finns. Ingen av dessa åtgärder omfattas av detaljplanen.

Parkering

Nuläge

Inom planområdet finns idag 29 bilparkeringsplatser, främst belägna på den asfalterade ytan mellan de två byggnaderna. Parkeringen nås via infarten från Stadiongatan. Parkeringsplatserna är fördelade på 2 platser till verksamheten i den norra byggnaden och 2 platser för verksamheten i den södra byggnaden. Övriga 25 parkeringsplatser är tillgängliga för månadskunder.

Det finns även cykelparkering inom planområdet, även denna är begränsad till personal och besökare.

Konsekvenser

Parkeringsplatserna som tillhör verksamheterna behålls och två parkeringsplatser för rörelsehindrade tillförs, en för varje verksamhet. Övriga 25 parkeringsplatser som hyrs ut till privatpersoner tas bort i förmån för växtbäddar och träd samt en ökad mängd cykelparkering längs med den östra sidan av området mellan byggnaderna.

För verksamheternas behov enligt parkeringsnormen är parkeringsköp möjligt i parkeringshus i Stadionområdet cirka 190 meter från planområdet.



Situationsplan som visar möjlig utformning av fastighetens utomhusmiljöer och placering av parkeringsplatser.

Miljö

Dagvatten

Nuläge

Planområdet är till största del hårdgjort och består av byggnader som omgärdas av asfaltsytor. Dagvatten från planområdet avleds via kommunala dagvattenledningar som mynnar ut i Malmö hamnområde via kanalerna.

Konsekvenser

Bestämmelse om markens genomsläpplighet gör att ytor för infiltration och fördröjning tillförs.

Miljökvalitetsnormer för luft

Nuläge

Planområdet berörs av relativt låga halter av kvävedioxid (NO₂), cirka 8 till 12 mikrogram per kubikmeter. Kvävedioxid är en förorening samt indikator på andra luftföroreningar.

Konsekvenser

Planförslaget bedöms inte påverka miljökvalitetsnormer för luft.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Nuläge

Dagvatten från planområdet avleds via kommunala dagvattenledningar som mynnar ut i Malmö hamnområde via kanalerna. Recipienten klassas idag med Otillfredsställande ekologisk status. Målet är att uppnå måttlig ekologisk status 2039.

Konsekvenser

Planområdet är redan idag till huvuddelen hårdgjort. Hårdgöringsgraden minskar till följd av planförslaget. Planförslaget bedöms inte påverka vattenkvaliteten på sådant sätt att det hindrar möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna till 2039.

Miljökvalitetsnormer för buller

Nuläge

Planområdet ligger i direkt anslutning till en större trafikled i norr, vilket medför relativt höga bullernivåer från vägtrafik. Mätdata visar att bullernivåerna inom planområdet närmast vägen uppgår till cirka 60–65 dB(A) ekvivalent ljudnivå. Nivåerna avtar successivt mot områdets södra delar, där de understiger 50 dB(A).

Konsekvenser

För kontor och verksamheter finns inga preciserade krav om högsta bullernivåer vid fasad. För lokaler gäller Boverkets byggregler, med generella krav att projekteringen ska utföras fackmässigt vilket innefattar en bedömning av lokalernas avsedda användning. Hänsyn ska bland annat tas till verksamhetens behov av skydd mot buller från ljudkällor utanför verksamheten. Bullersituationen inom planområdet bedöms kunna hamna inom rimliga nivåer inomhus för den avsedda användningen.

Geotekniska förhållanden

Nuläge

Inom planområdet består marken av övre morän enligt SGU:s jordartskarta.

Området är klassat som lågriskområde för markradon. Detta innebär att radonhalten i jorden understiger 10 000 becquerel per kubikmeter (Bq/m³) och att inga särskilda radonskyddsåtgärder krävs vid byggnation.

Konsekvenser

Planförslaget innebär inga konsekvenser till följd av geotekniska förhållanden.

Kulturmiljö

Kulturhistoriska värden

Nuläge

En byggnadsantikvarisk utredning har genomförts för att identifiera och beskriva kulturhistoriska värden i den norra byggnaden inom den östra delen av planområdet. Byggnaden uppfördes 1959 som "Malmö radiostation" av Televerket och fungerade som teknik- och sändarbyggnad för den radio- och tv-mast som restes året innan söder om Stadionområdet.

Bakgrunden till anläggningen är nära kopplad till planeringen av Malmö stadion inför fotbolls-VM år 1958. År 1956 fastställdes en symmetrisk stadsplan med stadion och sju träningsplaner längs en nord-sydlig mittaxel, och Stadiongatan anlades i samband med detta. Den 80 meter höga tv-masten placerades 1958 söder om Stadiongatan, i linje med stadionområdets mittaxel. Intill masten byggdes först en provisorisk teknikbyggnad som redan året därpå ersattes av den nuvarande byggnaden. Fotbolls-VM markerade televisionens genombrott i Sverige och bidrog till en kraftig ökning av antalet tv-apparater i landet. Stadionmasten användes även som radiomast fram till 1976, då Jägersrotornet togs i bruk. Masten monterades ner 1984.



Utsikt över nybyggda hus på Lorensborg, uppförda i slutet av 1950-talet. I bakgrunden syns Stadiongatan och Ärtholmens koloniområde, och till vänster tv-masten med den första, provisoriska stationsbyggnaden. Källa: HSB Malmö bildsamling/Malmö stadsarkiv.

Malmö radiostation består av två förskjutna volymer: en högre med motfallstak och en lägre med pulpettak, båda med källarvåning och bottenvåning. Fasaderna är putsade med vita långsidor och gröna gavlar, och fönsterbanden är kompletterade med skivtäckt kopparplåt ovanför. De grönputsade gavlarna har få öppningar och framstår som tydliga skivpartier som ramar in långsidorna. Den lägre byggnadsdelen i norr har en utskjutande takfot mot väster med synliga taksparrar.



Den högre byggnadskroppens norra gavel och västra långsida efter renovering. Källa: Olga Schlyter



Byggnaden sedd från sydost efter renovering. Källa: Olga Schlyter

Utredningen bedömer att byggnaden har ett teknik- och samhällshistoriskt värde genom sin roll som sändningsbyggnad för radio och tv i Malmö. Den har även ett arkitektoniskt värde genom sin tidstypiska utformning och materialval. Byggnaden anses dock inte vara kulturhistoriskt särskilt värdefull, då den genomgått omfattande renoveringar, bland annat ett ovarsamt fönsterbyte, och den ursprungliga funktionen är svår att avläsa sedan masten försvunnit.

De karaktärsdrag som utredningen bedömer vara särskilt viktiga att ta hänsyn till är:

- Byggnadens volym och takform.
- Skorsten inklädd i falsad ärggrön kopparplåt.
- Fönstersättning och fönsterindelning.
- Fasadmaterial: Grön slätputs på gavlar, vit slätputs på långsidor. Skivtäckt, falsad ärggrön kopparplåt på övre delen av långsidornas fasader.
- Färgsättning: Grön puts NCS S 4010-G50Y, vit puts NCS S 0502-Y, fönster vita NCS S 0502-Y.

Konsekvenser

Varsamhetsbestämmelser tillförs i plankartan för den norra byggnaden. De karaktärsdrag som bevaras genom bestämmelser i plankartan är: byggnadens fasadmaterial samt dess färg, skorsten i kopparplåt, byggnadens volym, takutformning samt fönstersättning är värden som bevaras med bestämmelser i plankartan.

Teknik

Teknisk infrastruktur

Nuläge

Planområdet är anslutet till kommunalt vatten- och avloppsnät via ledningar i Stadiongatan. Dagvatten från de hårdgjorda ytorna avleds till det kommunala dagvattennätet i Stadiongatan.

El- och telenät är framdragna till byggnaderna och det finns möjlighet till ytterligare anslutningar vid behov.

Konsekvenser

Planförslaget innebär behov av el till det västra planområdet för belysning av tillkommande fotbollsplan.

Gällande planer och program

Översiktsplan

I översiktsplanen för Malmö stad antagen 2023 markeras fastigheten som mark för framtida fritidsområden. Området omfattar hela Stadionområdet och Ärtholmens koloniområde.

I översiktsplanen beskrivs att fritidsområden omfattar platser och funktioner för sportaktiviteter, koloniområden, campingplatser samt småbåtshamnar. Vidare beskrivs att fritidsområden så långt som möjligt ska kunna användas för flera olika fritidsändamål.

I översiktsplanen beskrivs att Stadionområdet sedan 1950-talet har varit en väsentlig del av Malmös idrottsliv, att området ständigt utvecklats och förändrats och att det fortsatt ska vara en plats för idrott och utbildning. Förnyelsen av området baseras på att den gamla arenan, Malmö Stadion, rivs.

Målen för Stadionområdet är att det ska skapas nya mötesplatser för idrott, evenemang och hälsa och att området ska göras mer tillgängligt för Malmöborna bland annat genom att skapa trygga stråk och nya mötesplatser.

Planförslaget bedöms följa översiktsplanen och länsstyrelsens yttrande. Översiktsplanen bedöms som aktuell för området.

Planprogram

Planområdet omfattas av planprogrammet för Stadionområdet antaget 2019. Visionen för Stadionområdet är att det ska vara en öppen och grön stadsdel för idrott och utbildning i Malmö.

I planprogrammet beskrivs att stadsdelen ska skapa förutsättningar för nya och befintliga verksamheter och föreningsliv. Utvecklingen inom stadsdelen ska också bidra till

att stadens unga befolkning ska ha en värdefull fritid med möjlighet att utöva idrott, den ska även bidra till att öka tillgången på fysiska platser inomhus och utomhus för unga att mötas på och att bygga sociala relationer

Gällande detaljplaner och områdesbestämmelser

Gällande detaljplaner PL493, antagen 1959 och PL686, antagen 1965 för Hyllie 9:2 anger markanvändningen radiostation.

Gällande detaljplan PL1009, antagen 1970, för Hyllie 165:44 anger markanvändningen park, plantering. Även gällande detaljplan PL1107, antagen 1974, för kvarteren Sandsjön och Stensjön anger markanvändningen park, plantering.

Riksintressen

Detaljplanen berör inte några riksintressen.

4. Genomförande

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

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Tillförandet av en fotbollsplan i det västra planområdet ställer krav på belysning av planen, vilket medför utbyggnad av elförsörjning till belysningsstolpar på planen västra sida. Fastighetsägaren bekostar arbetet. Det östra planområdet är redan utbyggt och kräver inga tekniska åtgärder.

Utbyggnad allmän plats

Detaljplanen innehåller ingen allmän platsmark.

Utbyggnad vatten och avlopp

Området är redan utbyggt. Planförslaget innebär inga förändringar på den tekniska infrastrukturen gällande vatten och avlopp.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Genomförandet av detaljplanen innebär kostnader för anläggning av fotbollsplan, nyplantering av träd utanför planområdet som kompensation för de träd som idag står på den yta där fotbollsplanen tillkommer, markarbete för att uppnå 20 procent genomsläpplig markyta samt parkeringsköp.

Staden bär kostnadsansvaret för genomförandet av detaljplanen.

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.

5. Planeringsunderlag

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

Utredningar som legat till grund för detaljplanen

Markmiljöundersökning

Utredningen omfattar en historisk inventering av fastigheten Hyllie 9:2 och dess två byggnader, ursprungligen uppförda för radioverksamhet. Markundersökning 2022 visade endast en mindre överskridning av PAH-halt, utan risk eller åtgärdsbehov. Den aktuella utredningen föreslår kompletterande provtagning i den södra delen av fastigheten för att säkerställa föroreningssituationen inför detaljplanen.

Byggrätt för centrumverksamhet och kontor kan medges men provtagning av jord ska genomföras innan exploatering. Om rivning eller ombyggnad sker ska byggnadsmiljöinventering och PCB-kontroll utföras.

Kulturmiljöutredning

Utredningen beskriver den kulturhistoriska bakgrunden för byggnaden som uppfördes 1959 av Televerket som radiostation för radio- och tv-sändningar. Byggnaden har ett teknik- och samhällshistoriskt värde samt ett visst arkitektoniskt värde genom sin tidstypiska utformning med putsade fasader och kopparplåt. Den bedöms dock inte vara särskilt kulturhistoriskt värdefull eftersom den genomgått omfattande renoveringar och den ursprungliga funktionen är svår att avläsa.

Kommunala planeringsunderlag

Grönplan för Malmö

Malmö's grönplan styrs av visionen om en tät, grön och levande stad där alla invånare har närhet till natur och en grönytefaktor för hållbar bebyggelse.

Skyfallsplan för Malmö

Skyfallsplanen för Malmö lyfter fram att cirka 50 % av stadens yta är hårdgjord, vilket kraftigt begränsar infiltration och ökar risken för översvämningar vid skyfall. För att minska dessa risker är ett centralt mål att integrera gröna och blå lösningar i stadsutvecklingen. Genom att minska andelen hårdgjorda ytor och skapa multifunktionella ytor – som parker, aktivitetsytor och regnbäddar – kan staden både fördröja och omhänderta regnvatten nära källan. Detta bidrar inte bara till ökad motståndskraft mot skyfall, utan också till rekreativa miljöer, bättre lokalklimat och fler ekosystemtjänster. Vid nyexploatering och ombyggnad ska hårdgjorda ytor begränsas och kompletteras med gröna lösningar för att hantera ett 100-årsregn.

Miljöprogram för Malmö stad

Malmö stad strävar efter att öka utbudet och tillgängligheten till attraktiva gröna och blå miljöer för alla invånare. Dessa miljöer ska ha hög biologisk mångfald och bidra till god hälsa, livskvalitet och viktiga ekosystemtjänster i ett växande Malmö. Genom att utveckla en sammanhängande grön infrastruktur skapas förutsättningar för rekreation, klimatanpassning och hållbar stadsutveckling. Målet är att varje Malmöbo ska ha nära till natur och vatten, vilket stärker stadens motståndskraft mot klimatförändringar och gör den mer trivsamt och livskraftig.

Policy och norm för mobilitet och parkering i Malmö

Malmö stad vill minska andelen markparkering för att använda stadens ytor mer effektivt och skapa plats för fler funktioner som grönska, dagvattenhantering, gång- och cykelstråk samt vistelseytor. Markparkering är billigt att anlägga, men det tar stora ytor i anspråk och motverkar stadens mål om förtätning, biologisk mångfald och attraktiva stadsmiljöer. Dessutom är kostnaden för markparkering hög i centrala lägen på grund av markvärdet, vilket gör det samhällsekonomiskt ineffektivt. Genom att begränsa parkering och styra långtidsparkering till parkeringshus eller gemensamma anläggningar kan Malmö minska bilberoendet, främja hållbara resor och frigöra ytor för stadsutveckling och klimatåtgärder.