

Detaljplan för del av fastigheten Bunkeflo 6:8 m.fl. i Hyllievång och Vintrie i Malmö

Samråd

Planbeskrivning



Orienteringskarta, planområdet markerat med röd linje.

Innehållsförteckning

Sammanfattning.....	3
1 Inledning.....	4
1.1 Detaljplanens syfte	4
1.2 Undersökning av betydande miljöpåverkan	4
1.3 Huvudmannaskap	4
1.4 Genomförandetid.....	4
1.5 Planområdet	5
1.6 Planförfarande, planprocess och digital funktionalitet.....	6
2 Detaljplanens innehåll.....	7
2.1 Beskrivning av detaljplanen.....	7
2.2 Detaljplanens bestämmelser med motiv	12
2.3 Övergripande avvägningar	23
3 Förutsättningar och konsekvenser.....	25
3.1 Bebyggelse och landskap	25
3.2 Naturvärden.....	29
3.3 Sociala frågor	31
3.4 Service.....	32
3.5 Miljö	34
3.6 Hälsa och säkerhet.....	37
3.7 Trafik.....	42
3.8 Teknisk infrastruktur	44
4 Gällande planer och program, riksintressen och hushållningsbestämmelser enligt miljöbalken	46
4.1 Gällande planer och program.....	46
4.2 Riksintressen	49
4.3 Hushållningsbestämmelser enligt miljöbalken	49
5 Genomförandefrågor.....	50
5.1 Organisatoriska frågor.....	50
5.2 Tekniska frågor.....	50
5.3 Ekonomiska frågor	51
5.4 Fastighetsrättsliga frågor.....	52
6 Utredningar och planeringsunderlag	54
6.1 Utredningar för detaljplanen.....	54
6.2 Kommunala planeringsunderlag	54

Sammanfattning

Planförslaget gör det möjligt att bebygga planområdet med blandad stad i form av kvartersmark för bostäder i flerbostadshus och småhus, särskilt boende för äldre, förskola och centrumverksamhet samt allmän platsmark i form av gata och park.

Planområdet ligger på gränsen mellan den täta stadsbebyggelsen i Hyllie, jordbrukslandskapet Söderslätt, 1960-talets lamellhusbebyggelse med vidlyftiga grönområden samt spridd verksamhets- och kontorsbebyggelse längs Yttre Ringvägen.

Stadsbyggnadsidén är att stadsbebyggelsen ska bli en del av ny etapp i utbyggnaden av Hyllie, och utgöra ett avslut på stadsbebyggelsen mot den mer glest byggda delen av stadsdelen. På en lokal skala ska planområdet länka ihop parkerna Hyllievångsparken, Stolpalösaparken, Iduns park och naturstråket i väster, som utgör en del av Lernackenstråket.

Flerbostadshusbebyggelsen underordnar sig den moderna byggnadstraditionen i centrala Hyllie. Småhusen utgörs av radhus som tar ner skalan mellan flerbostadshusbebyggelsen och parken. Äldreboendet bildar ett fondmotiv längs Hyllie boulevard och kontrasterar mot den omgivande bebyggelsen.

Konsekvenserna av planförslaget är att kontinuerligt brukad jordbruksmark kommer att försvinna när planområdet bebyggs. I och med detta sker en förlust av försörjande ekosystemtjänster. Även en del stödjande ekosystemtjänster i form av naturvärden knutna till jordbrukslandskapet kommer att gå förlorade, även om alléerna bevaras.

Planförslaget frångår delvis en tidigare föreslagen bebyggelsestruktur. Förändringen ger en mindre genkoppling mellan naturstråket och Stolpalösaparken, men parkrummen bedöms kunna hysa större kvaliteter. Viss omläggning av nylagda avloppsledningar behövs också till följd av den omarbetade strukturen.

Tidsplan:

- Beslut om planuppdrag 2023-04-26
- Beslut om samråd 2026-09-26
- Beslut om granskning preliminärt maj 2027
- Beslut om antagande preliminärt oktober 2027

1 Inledning

Detta kapitel redovisar de grundläggande utgångspunkterna för detaljplanen.

1.1 Detaljplanens syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra ny blandad stadsbebyggelse i form av flerbostadshus, radhus, särskilt boende för äldre, förskola, centrumverksamhet och park samt att planlägga ett befintligt enbostadshus som tidigare har legat utanför detaljplanelagt område. Bebyggelsens placering, utformning och gestaltning ska anpassas till befintliga natur- och kulturmiljövärden samt vara i samklang med omgivande bebyggelse i Hyllie.

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

1.2 Undersökning av betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret gör den preliminära bedömningen att planförslaget inte medför en betydande miljöpåverkan i den betydelse som avses i plan- och bygglagen (2010:900) och miljöbalken (1998:808). En strategisk miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning kommer därför inte att genomföras. Miljöfrågorna är integrerade i detaljplaneprocessen och behandlas i planbeskrivningen.

Detaljplanen följer Malmös gällande översiktsplan, där konsekvenser av planens genomförande redan har utretts.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2026-09-26 att detaljplanen inte medför betydande miljöpåverkan i enlighet med stadsbyggnadskontorets preliminära bedömning.

1.3 Huvudmannaskap

Kommunen (Malmö stad) är huvudman för allmän platsmark.

1.4 Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är 10 år (120 månader) från det att detaljplanen får laga kraft.

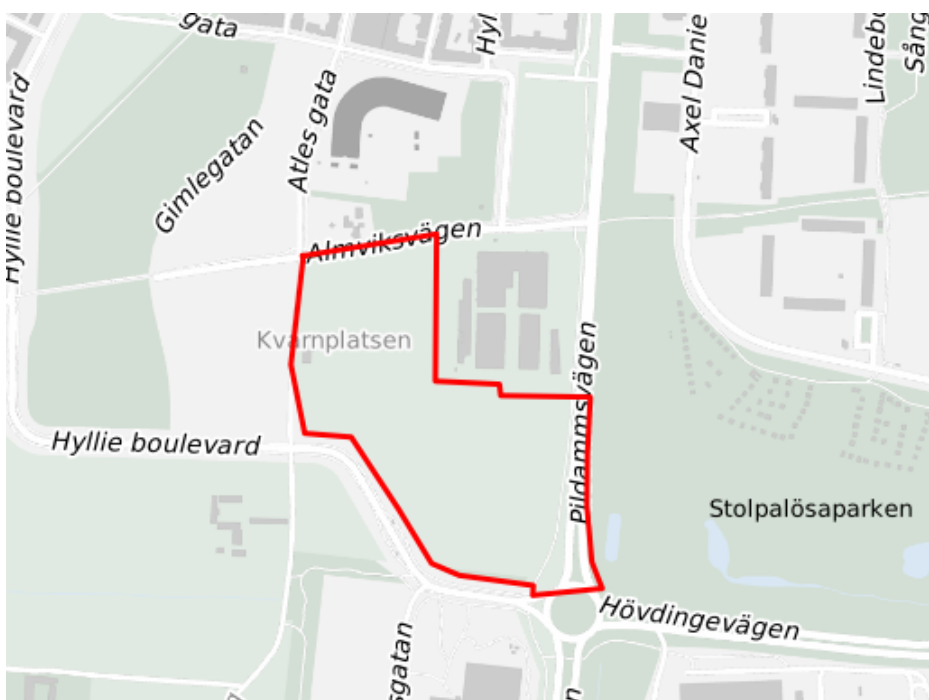
Genomförandetiden anger den tidsrymd inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras. Fastighetsägarna har under planens genomförandetid en garanterad byggrätt i enlighet med planen. Efter att genomförandetiden har

gått ut har kommunen rätt att ersätta, ändra eller upphäva detaljplanen utan rätt till ersättning för fastighetsägarna.

1.5 Planområdet

Planområdet ligger delvis i delområdet Hyllievång och delvis i delområdet Vintrie, cirka 800 meter fågelvägen sydväst om Hyllie station, och ingår i ett område som utgör nästa etapp i utbyggnaden av Hyllie. Planområdet avgränsas av Pildammsvägen i öster, Hyllie boulevard i söder, Atles gata i väster och Almviksvägen i norr. Planområdet ligger mellan tätbebyggd kvartersstad i norr och ett band av spridd handels-, kontors- och logistikbebyggelse i anslutning till Yttre Ringvägen i söder innan det böljande slättlandskapet tar vid. Genom de gamla gårdarna Vintriegården och Nydala gård i söder och Kroks mölla norr om planområdet finns en kulturhistorisk närvaro i närmiljön. I väster och nordost möter planområdet byggklar mark, respektive mark som är under detaljpaneläggning, och som snart ska bebyggas med ny blandad stadsbebyggelse. Öster om planområdet, på andra sidan Pildammsvägen, ligger den stora naturparken Stolpalösaparken och Stolpalösa koloniområde samt Lindeborgs lamellhusbebyggelse från 1960-talet.

Planområdet har en area om cirka 6,8 hektar. Planområdet omfattar fastigheterna Bunkeflo 6:8 och Hyllie 20:2 i sin helhet och delar av fastigheterna Hyllie 7:32 och Hyllie 165:61. Fastigheterna Bunkeflo 6:8, Hyllie 7:32 och Hyllie 165:61 ägs av Malmö stad och fastigheten Hyllie 20:2 är i privat ägo.



Karta från 2026 med planområdet markerat med röd linje.

1.6 Planförfarande, planprocess och digital funktionalitet

Planförfarande

Planläggningen ska hanteras med standardförfarande i enlighet med 5 kapitlet 7 § plan- och bygglagen. Valet av förfarande har sin grund i att:

- översiktsplanen är aktuell för planområdet
- planförslaget är förenligt med översiktsplanen
- planförslaget är förenligt med länsstyrelsens granskningsyttrande över översiktsplanen
- planförslaget bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan
- planförslaget har inte ett betydande intresse för allmänheten
- planförslaget har inte i övrigt stor betydelse.

Beslut om samråd fattas av stadsbyggnadsnämnden.

Beslut om granskning fattas av stadsbyggnadskontoret.

Beslut om antagande fattas av stadsbyggnadsnämnden, eftersom planläggningen inte bedöms vara av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt, i enlighet med 5 kapitlet 27 § plan- och bygglagen.

Tidsplan för planprocessen

- Beslut om planuppdrag 2023-04-26
- Beslut om samråd 2026-09-26
- Beslut om granskning preliminärt maj 2027
- Beslut om antagande preliminärt oktober 2027

Historik i planprocessen

Planområdet har sedan planuppdraget utvidgats för att även omfatta en del av planområdet för den pågående detaljplanen dp 5809.

Digital funktionalitet

Plankartan i aktuell detaljplan har utformats enligt Boverkets föreskrifter om detaljplan (BFS 2020:5), Boverkets allmänna råd om redovisning av reglering i detaljplan (BFS 2020:6), Boverkets planbestämmelsekatalog 2022-11-01 och den nationella specifikationen för detaljplan från Lantmäteriet.

Planbeskrivningen i aktuell detaljplan har utformats enligt bilagan till Boverkets föreskrifter och allmänna råd om planbeskrivning (BFS 2020:8).

2 Detaljplanens innehåll

Detta kapitel beskriver detaljplanen och hur planområdet är tänkt att fungera och gestaltas. Detaljplanens bestämmelser förklaras och motiveras. Övergripande avvägningar redovisas.

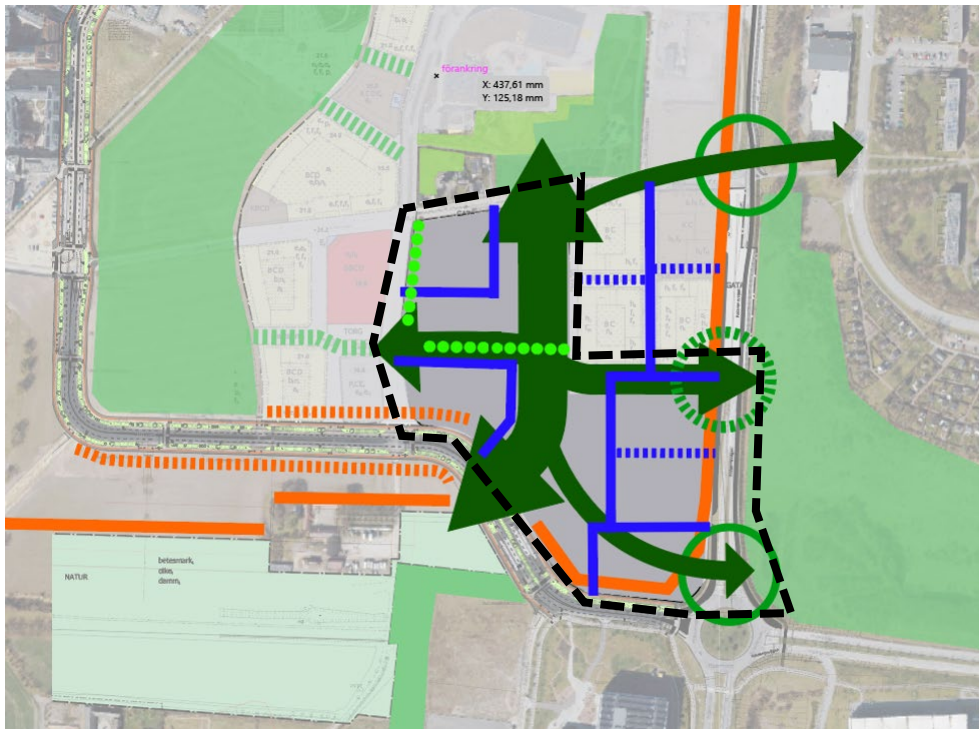
2.1 Beskrivning av detaljplanen

Stadsbyggnadsidé

Planområdet ligger på gränsen mellan den täta stadsbebyggelsen i centrala Hyllie, jordbrukslandskapet Söderslätt, 1960-talets lamellhusbebyggelse med vidlyftiga grönområden i Lindeborg samt spridd verksamhets- och kontorsbebyggelse längs Yttre Ringvägen.

Jordbrukslandskapet är grunden för platsens historia och kulturmiljö. Kulturmiljön manifesteras i Nydala gård och Vintriegården söder om planområdet och Kroks mölla strax norr om planområdet, sammanlänkade av Atles gatas gatusträckning.

Stadsbyggnadsidén bakom planförslaget är att stadsbebyggelsen ska bli en del av en ny etapp i utbyggnaden av Hyllie. Detta gör den genom att ta fasta på platsen som ett gränsland, och får planen att utgöra ett avslut på stadsbebyggelsen mot den mer glest bebyggda delen av stadsdelen och det kulturhistoriska jordbrukslandskapet Söderslätt. På en lokal skala ska planområdet länka ihop parkerna Hyllievångsparken, Stolpalösaparken, Iduns park och naturstråket i väster, som utgör en del av Lernackenstråket.



Diagrammatisk bild av planens övergripande struktur och stadsbyggnadsidé. Tjocka gröna pilar visar på sammanlänkande parkerum och gator med mycket grönska. Ringar med heldragen grön linje utgör befintliga korsningar över Pildammsvägen, och ringen med streckad grön linje utgör en föreslagen koppling. Rader av ljusgröna prickar utgör trädtrader bestående av oxelträd. Ljusgröna områden och ljusgröna streckade linjer utgör befintliga parker och grönområden respektive planerade gröna gator. Blå heldragna linjer utgör nytt gatunät på allmän platsmark inom planen och delvis utanför detaljplanen och streckade blå linjer utgör gator på kvartersmark. Orange heldragen linje utgör gränsen för den täta kvartersstaden, vilket kommer att utgöra det så kallade stadsbrynet mot omgivningen. Orange streckad linje utgör förslag på var det är extra viktigt med levande bottenvåningar. Det ungefärliga planområdet är markerat med streckad svart linje.

Stadsbrynet som omtalas i den fördjupade översiktsplanen för södra Hyllie (kommunfullmäktige, 2019), och som innebär ett gestaltat möte mellan staden och jordbrukslandskapet, kommer till uttryck i kvartersstadens avslut och bebyggelsens strama fasader längs med Hyllie boulevard.

Flerbostadshusbebyggelsen underordnar sig den nutida byggnadstraditionen i centrala Hyllie. Småhusen utgörs av radhus som tar ner skalan mellan flerbostadshusbebyggelsen och parken. Äldreboendet bildar ett fondmotiv längs Hyllie boulevard och kontrasterar mot den omgivande bebyggelsen.

Beskrivning av planförslaget

Övergripande struktur

Detaljplanen innehåller både allmän platsmark och kvartersmark. Den allmänna platsmarken är uppdelad på gatumark och parkmark. Parkmarken är placerad centralt i planområdet. Kvartersmark för bostäder, särskilt boende för äldre och förskola är grupperad kring parken i totalt nio kvarter.



Illustrationsplan som visar ett möjligt genomförande av detaljplanen samt skisser på ombyggnaden av Pildammsvägen och färdigställandet av Hyllie boulevard. Planområdet är markerat med gul beldragen linje.

Allmän platsmark

En park föreslås centralt inom planområdet. Totalt uppgår parkens yta till cirka 1,3 hektar. Parken är uppdelad i två parkrum. Det ena har en öst-västlig riktning och präglas av en uppvuxen och tät rad av oxlar. Parkrummet utgör en del av en förbindelse mellan Hyllievångsparken väster om planområdet och Stolpalösaparken öster om planområdet. Det andra parkrummet har en nord-

sydlig riktning och utgör en förbindelse mellan naturstråket i Vintrie sydväst om planområdet och Iduns park norr om planområdet.

Dagvatten föreslås fördröjas och renas i Vintriediket, sydväst om planområdet. Vattnet avses ledas från planområdet till Vintriediket via en lågpunkt i Hyllie boulevard.

Nya gator föreslås inom planområdet. Gator med bebyggelse på båda sidor har en sektion på 14 meter. Gator med bebyggelse på ena sidan och park på andra sidan har en sektion på åtta meter.

Nya gång- och cykelvägar föreslås genom parken i nord-sydlig och öst-västlig riktning, men regleras inte i detaljplanen.

Kvartersmark

Planförslaget medger totalt cirka 600 bostäder och ett särskilt boende för äldre på cirka 13 000 kvadratmeter bruttoarea samt en förskola för 140 barn.

Kvartersmarken är uppdelad i nio kvarter, enligt bilden ovan.

Exploateringsgraden, räknad som byggnaders bruttoarea exklusive bruttoarean för förskolan, delat på hela planområdets yta inklusive ytan för förskolefastighet och allmän platsmark, och avrundat till en decimal, uppgår till 0,9. Exploateringsgraden för respektive kvarter i uppräknningen nedan är beräknad genom att respektive byggrätt har multiplicerats med maximalt antal våningar. Denna produkt har sedan delats på ytan för kvartersmarken för respektive byggrätt.

Kvarter 1 utgörs av bostäder i flerbostadshus. Antalet lägenheter som möjliggörs inom kvarteret uppgår till cirka 110. Bostadsgården uppgår till cirka 1 160 kvadratmeter. Exploateringsgraden inom kvarteret uppgår till 2,8.

Kvarter 2 utgörs av bostäder i flerbostadshus. Antalet lägenheter som möjliggörs inom kvarteret uppgår till cirka 130. Bostadsgården uppgår till cirka 1 600 kvadratmeter. Exploateringsgraden inom kvarteret uppgår till 2,4.

Kvarter 3 utgörs av bostäder i flerbostadshus. Antalet lägenheter som möjliggörs inom kvarteret uppgår till cirka 110. Bostadsgården uppgår till cirka 1 200 kvadratmeter. Exploateringsgraden inom kvarteret uppgår till 2,3.

Kvarter 4 utgörs av bostäder i flerbostadshus. Antalet lägenheter som möjliggörs inom kvarteret uppgår till cirka 110. Bostadsgården uppgår till cirka 1 300 kvadratmeter. Exploateringsgraden inom kvarteret uppgår till 2,4.

Kvarter 5 utgörs av bostäder i flerbostadshus. Antalet lägenheter som möjliggörs inom kvarteret uppgår till cirka 120. Bostadsgården uppgår till cirka 1 300 kvadratmeter. Exploateringsgraden inom kvarteret uppgår till 2,5.

Kvarter 6 utgörs av bostäder i radhus och ett friliggande befintligt enbostadshus. Antalet radhus som möjliggörs inom kvarteret uppgår till cirka tio, men det beror på hur radhusen byggs.

Kvarter 7 utgörs av bostäder i radhus. Antalet radhus som möjliggörs inom kvarteret uppgår till cirka tio, men det beror på hur radhusen byggs.

Kvarter 8 utgörs av ett särskilt boende för äldre. Antalet lägenheter som möjliggörs inom kvarteret uppgår till cirka 90, men det beror på hur det särskilda boendet byggs. Hela fastigheten är på cirka 5 500 kvadratmeter. Gårdsstorleken och exploateringsgraden har inte beräknats på grund av osäkerheter i hur det särskilda boendet kommer att byggas. Utöver byggrätt för en ett särskilt boende för äldre finns det också ytor för avfallshantering och angöring.

Kvarter 9 utgörs av en förskola med en preliminär kapacitet att ta emot 140 barn. Hela förskolefastigheten är på cirka 5 900 kvadratmeter. Med en förskolebyggnad i två våningar i anslutning till Almviksvägen finns goda förutsättningar för en bullerskyddad och grön förskolegård om minst 4 200 kvadratmeter i söder, vilket ger en friyta på 30 kvadratmeter per barn. Utöver byggrätt för en förskolebyggnad finns det också ytor för avfallshantering och angöring.

I samtliga kvarter för flerbostadshus möjliggörs centrumverksamhet i bottenvåningen. I kvarter 5 ställs krav på centrumverksamhet i bottenvåningen. Även i kvarteret för äldreboende möjliggörs centrumverksamhet. Så som stadens förvaltningar är organiserade vid tiden för detaljplanens framtagande är det dock omöjligt med centrumverksamhet i ett äldreboende som drivs i stadens regi. Med en annan förvaltningsmodell skulle det dock vara möjligt, varför detaljplanen innehåller den flexibiliteten.

Mellan byggrätter och gata finns förgårdsmark. Generellt sett är förgårdsmarken 1,5 meter djup i enlighet med den framtagna strukturskissen för området. Kvarter 1 har dock en förgårdsmark på 7 meter åt väster, som utgör ett respektavstånd till den oxelallé som växer där. Kvarter 2 och 3 har en utökad förgårdsmark på cirka två till nio meter mot Pildammsvägen på grund av underjordisk ledningsinfrastruktur. Kvarter 4 och 5 har utökad förgårdsmark åt öster respektive åt sydväst och nordöst. Detta beror delvis på underjordisk ledningsinfrastruktur och delvis på grund av behov av angöring på kvartersmark. Kvarter 8 har utökad förgårdsmark på flera ställen för att kunna inrymma funktioner som tillhör det särskilda boende för äldre på kvartersmark utan att behöva ta bostadsgården i anspråk.

Grönytefaktor om 0,5 ska uppnås för all flerbostadshusbebyggelse och det särskilda boendet för äldre.

Mobilitet och parkering

En bärande utgångspunkt är att bilparkeringen samlas i två mobilitetshus som är planerade att uppföras utanför planområdet, inom detaljplanerna dp 5685 och dp 5775. Det ena ska uppföras norr om planområdet, i korsningen mellan Almviksvägen och Pildammsvägen och det andra ska uppföras väster om planområdet, i korsningen mellan Atles gata och Hyllie boulevard.

Parkeringsbehovet i planförslaget uppgår totalt till 265 bilplatser och 1 750 cykelplatser. Parkeringsbehovet är baserat på parkeringstalet i zon 2 för medelnivå av mobilitetsåtgärder i enlighet med Malmö stads tidigare policy och norm för parkering och mobilitet. Parallellt med detaljplanens framtagande har en ny policy och norm tagits fram och beslutats av kommunfullmäktige. Inför detaljplanens granskningsskede kommer parkeringsbehovet att räknas om baserat på parkeringstalet i den nya normen.

Bilparkering får inte anordnas inom kvartersmark, med undantag för parkeringsplatser för rörelsehindrades fordon samt vad gäller äldreboendet även för ambulering sjukvårdspersonal.

Parkering för cyklar ska anordnas inom kvartersmark. Cykelparkering får anordnas inom bostadsgårdarna, men bara i den utsträckningen att andra nödvändiga funktioner också får plats och att stadsbyggnadsnämndens riktlinjer om friyta för sociala aktiviteter om sex kvadratmeter per lägenhet kan uppfyllas. Övrig cykelparkering behöver anordnas inom byggrätten för bostadshusen.

Angöring för räddningstjänsten, leveransfordon och fordon för avfallshantering kan anordnas i anslutande gator.

Gestaltungsprinciper

Gestaltungsprinciper avses utarbetas inför detaljplanens granskningsskede.

2.2 Detaljplanens bestämmelser med motiv

Användningsbestämmelser

Allmän platsmark

GATA – Gata

Användningen gata ska tillämpas för områden avsedda främst för trafik inom en ort eller för trafik som har sitt mål vid gatan. I användningen ingår även komplement som behövs för gatans funktion.

Bestämmelsen gäller för de områden i detaljplanen som är avsedda för gatunät mellan bostadskvarteren. Den gäller även för en remsa i anslutning till

Almviksvägen och en kort sträcka av Atles gata. Bestämmelsen motiveras med att den bäst bedöms motsvara funktionerna och trafikrytmen som gatunätet förväntas uppfylla. Remsan i anslutning till Almviksvägen och Atles gata ska möjliggöra en breddning av gatan för att ge plats åt trädplantering.

GATA₁ – Huvudgata

Användningen huvudgata är en precisering av användningen gata, vilken ska tillämpas för områden avsedda främst för trafik inom en ort eller för trafik som har sitt mål vid gatan. I användningen ingår även komplement som behövs för gatans funktion.

Bestämmelsen gäller för det område i detaljplanen som utgörs av Pildammsvägens vägområde. Bestämmelsen motiveras med att den bäst bedöms motsvara funktionerna och trafikrytmen som gatunätet förväntas uppfylla, samt att den ansluter till ett område med samma bestämmelse i den pågående detaljplanen norr om det aktuella planområdet.

PARK – Park

Användningen park ska tillämpas för områden för grönområden som kräver skötsel och som helt eller till viss del är anlagda. I användningen ingår även komplement till parkens användning.

Bestämmelsen gäller för den delen centralt i detaljplanen som är avsedd för park. Bestämmelsen gäller även för ett område i detaljplanens sydöstra hörn och två små områden i detaljplanens nordvästra del. Bestämmelsen motiveras med att den bäst bedöms uppfylla behovet av grönska och säkerställer att staden har rådighet över marken.

TORG – Torg

Användningen torg ska tillämpas för områden för alla typer av torg med tillhörande verksamheter. I användningen ingår även komplement som behövs för torgets funktion.

Bestämmelsen gäller för ett område i detaljplanens södra del i anslutning till en gata som ansluter till Hyllie boulevard och ett bostadskvarter. Bestämmelsen motiveras med att den bäst bedöms motsvara intentionen om en platsbildning.

Kvartersmark

B – Bostäder

Användningen bostäder ska tillämpas för områden för olika former av boende av varaktig karaktär. Även bostadskomplement ingår i användningen.

Bestämmelsen gäller för alla områden i detaljplanen som är avsedda för bostadsbebyggelse. Bestämmelsen, i kombination med höjd- och utformningsbestämmelser, bedöms bäst motsvara intentionen om flerbostadshus och radhus samt bekräftelse av rådande förhållanden för det befintliga friliggande enbostadshuset inom planområdet. Bostäder motiveras med intentionen om att utöka den täta, gröna och funktionsblandade stadsbebyggelsen i det stationsnära läget kring Hyllie station och behovet av fler bostäder i Malmö som helhet.

C₁ – Centrum, tillfällig vistelse tillåts inte

Användningen centrum ska tillämpas för områden för kombinationer av handel, service, tillfällig vistelse, samlingslokaler, kontor och annan jämförlig verksamhet som ligger centralt eller på annat sätt ska vara lätta att nå. Även komplement till verksamheten centrum ingår i användningen.

Bestämmelsen gäller för alla områden i detaljplanen som också är avsedda för flerbostadshus. Bestämmelsen gäller även för området i detaljplanen som är avsett för särskilt boende för äldre. Bestämmelsen, i kombination med höjd- och utformningsbestämmelser samt reglering av byggnadernas användning och utnyttjandegrad, bedöms bäst motsvara intentionen om verksamheter som vänder sig till allmänheten i bottenvåningarna på bostadskvarteren, och som kan bidra med folkliv i gaturummet.

Inom centrumändamål medges normalt sett verksamheter som bedrivs med syfte att tillhandahålla tillfällig vistelse. Sådana verksamheter bedöms motverka intentionen om att centrumverksamheterna ska bidra med liv i gaturummet. Vissa verksamhetstyper som erbjuder tillfällig vistelse, som exempelvis lägenhetshotell, riskerar också att bidra negativt till den upplevda tryggheten för de boende i kvarteret. Av dessa anledningar tillåts inte centrumverksamheter som innebär tillfällig vistelse.

D₁ – Särskilt boende för äldre

Användningen särskilt boende för äldre är en precisering av användningen vård, vilken ska tillämpas för områden för vårdverksamhet som avser människor. Även komplement till verksamheten vård ingår i användningen.

Bestämmelsen gäller för ett område i korsningen mellan Hyllie boulevard och Atles gata, som är avsett för särskilt boende för äldre. Bestämmelsen, i

kombination med höjd- och utformningsbestämmelser, bedöms bäst motsvara intentionen om att kunna uppföra ett särskilt boende för äldre inom planområdet. Användningen särskilt boende för äldre är trots sitt namn en vårdform av vilken det finns ett stort behov av i Malmö som helhet.

E₁ – Nätstation

Användningen nätstation är en precisering av användningen tekniska anläggningar, vilken ska användas för områden för tekniskt ändamål. Även komplement till verksamheten tekniska anläggningar ingår i användningen.

Bestämmelsen gäller för två områden i detaljplanen som är avsedda för nätstationer. Användningen nätstation motiveras med behovet att försörja den tillkommande bebyggelsen med elektricitet.

S – Skola

Användningen skola ska användas för områden för förskola, fritidshem, skola eller annan jämförlig verksamhet. Även komplement till verksamheten skola ingår i användningen.

Bestämmelsen gäller för ett område i den norra delen av detaljplanen, som är avsett för förskola. Användningen förskola motiveras med ett behov av fler förskoleplatser för att försörja de tillkommande bostäderna.

Egenskapsbestämmelser

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande

”Prickmark” – Marken får inte förses med byggnad. Utkragande balkonger och burspråk samt skärmtak är tillåtna. Uteplatser på mark är också tillåtna

Bestämmelsen gäller mellan alla byggrätter och anslutande allmän platsmark och syftar till att skapa en förgårdsmark som inte får bebyggas. Motivet är att skapa en övergångszon på kvartersmark mellan allmän plats och byggnader, som kan användas för att lösa praktiska behov (exempelvis cykelparkering) som bebyggelsen ger upphov till. Bestämmelsen gäller också mellan två av bostadskvarteren i öster. Motivet där är att åstadkomma ett bebyggelsefritt område motsvarande en gata på kvartersmark.

Utkragande balkonger, burspråk, skärmtak och uteplatser på mark tillåts eftersom de erbjuder de boende attraktiva boendekvaliteter och kan även bidra till ett mer varierat fasaduttryck.

”Kryssmark” – Marken får endast förses med komplementbyggnader och andra anläggningar än byggnader. Utöver detta tillåts även utkragande balkonger, burspråk och skärmtak. Uteplatser på mark är också tillåtna

Bestämmelsen gäller på bostadskvarterens innergårdar och radhuskvarterens gemensamma ytor. Motivet är att tillåta nödvändiga komplementbyggnader för exempelvis avfallshantering, samt andra anläggningar som exempelvis lekredskap, murar, grill och liknande, men i övrigt låta bostadsgården vara obebyggd.

Utkragande balkonger, burspråk, skärmtak och uteplatser på mark tillåts eftersom de erbjuder de boende attraktiva boendekvaliteter och skärmtak tillåts för att medge exempelvis regn- och solskydd samt väderskyddad cykelparkering.

Byggnaders användning

s₁ – Inom område markerat med beteckningen ska sammanlagt minst 850 kvadratmeter av bottenvåningen användas för centrumverksamhet

Bestämmelsen gäller för ett av bostadskvarteren längs Hyllie boulevard, och ska säkerställa att en viss del av bottenvåningen ska användas för verksamheter som vänder sig till allmänheten och som bidrar med folkliv i gaturummet.

Höjd på byggnadsverk

h₁ – Högsta nockhöjd är 28,0 meter

Höjdbestämmelsen gäller kvarteret som är avsett för äldreboende. Höjden motsvarar en byggnad i fem till sex våningar med föreskriven sockel och sadeltak. Höjden är tilltagen för att äldreboendets våningsplan är högre än exempelvis bostadsbebyggelse, men bedöms som lämplig i förhållande till omkringliggande bebyggelse.

h₂ – Högsta nockhöjd är 21,0 meter

Höjdbestämmelsen gäller för majoriteten av flerbostadshusen. Höjden motsvarar byggnader i fem våningar med föreskriven sockel och sadeltak. Höjden bedöms som lämplig i förhållande till omkringliggande bebyggelse.

h₃ – Högsta nockhöjd är 18,0 meter

Höjdbestämmelsen gäller för de sydliga delarna av två av de östligaste bostadskvarteren. Höjden motsvarar byggnader i fyra våningar med föreskriven sockel och sadeltak. Nockhöjden är lägre än den för omgivande byggnader, för att åstadkomma en bättre dagsljussituation på gården och för motstående byggnad.

h₄ – Högstanockhöjd är 9,0 meter

Höjdbestämmelsen gäller för de två radhuskvarteren och för fastigheten med det befintliga enbostadshuset, Hyllie 20:2. Höjden bedöms som lämplig för radhusbebyggelse i upp till tre våningar.

h₅ – Högsta nockhöjd är 4,5 meter

Höjdbestämmelsen gäller för en del av byggrätten som är placerad in mot gården på flerbostadshuskvarteret längs med Hyllie boulevard, närmast den planerade parken. Inom detta kvarter finns ett krav om att minst 850 kvadratmeter av byggrätten ska användas för centrumverksamhet. Höjden bedöms som lämplig för en byggnadsdel i en våning, som bedöms möjliggöra en lokal för centrumverksamhet med behov av större lokal än normalt husdjup.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u₁ – Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar

Bestämmelsen gäller för delar av detaljplanen där kvartersmark överlappar ett skyddsavstånd till allmännyttiga underjordiska ledningar, och motiveras med att ledningarna ska vara lättåtkomliga för ledningsägaren vid drift och underhåll.

Markreservat för gemensamhetsanläggningar

g₁ – Mark för gemensamhetsanläggning för gata

Bestämmelsen gäller för en del av kvartersmarken mellan de två nordligaste kvarteren längs med Pildammsvägen, och motiveras med att marken ska vara tillgänglig för en gata på kvartersmark.

Placering

p₁ – Huvudbyggnaden ska placeras mot söder

Bestämmelsen gäller för den del av detaljplanen som är avsedd för särskilt boende för äldre, och motiveras med behovet av att säkerställa ett effektivt markutnyttjande och att det särskilda boendets fasad ska vara framträdande i Hyllie boulevardsgaturum.

p₂ – Huvudbyggnaden ska placeras mot norr

Bestämmelsen gäller för den del av detaljplanen som är avsedd för förskola, och motiveras med behovet av att säkerställa ett effektivt markutnyttjande så att så mycket av fastigheten som möjligt kan användas för friyta och att förskolans fasad ska vara framträdande i Almviksvägens gaturum.

Utformning

f₁ – Huvudentré ska placeras mot Hyllie boulevard eller Atles gata

Bestämmelsen gäller för den del av detaljplanen som är avsedd för särskilt boende för äldre, och motiveras med behovet av att säkerställa att huvudentrén placeras mot Hyllie boulevard eller Atles gata för att ge liv åt gaturummen och göra dem intressanta och stimulerande att vistas i, samt att utnyttja närheten till det intilliggande parkeringshuset.

f₂ – Högsta tillåtna antal våningar är 5

Bestämmelsen gäller för de delar av bostadskvarteren med bestämmelsen om högsta nockhöjd på 21,0 meter. Motivet är att säkerställa ett rimligt antal bostäder inom området i förhållande till bland annat gårdsytornas storlek och planerad parkeringslösning, samt att säkerställa att den tillåtna nockhöjden inte utnyttjas på ett sätt som leder till låga våningshöjder.

f₃ – Högsta tillåtna antal våningar är 4

Bestämmelsen gäller för de delar av bostadskvarteren med bestämmelsen om högsta nockhöjd på 18,0 meter. Motivet är att säkerställa ett rimligt antal bostäder inom området i förhållande till bland annat gårdsytornas storlek och planerad parkeringslösning, samt att säkerställa att den tillåtna nockhöjden inte utnyttjas på ett sätt som leder till låga våningshöjder.

f₄ – Endast radhus

Bestämmelsen gäller för de delar av bostadskvarteren med bestämmelsen om högsta nockhöjd på 9,0 meter. Motivet är att säkerställa att bostäderna uppförs som radhus.

f₅ – Endast friliggande hus, par- eller radhus

Bestämmelsen gäller för den delen av detaljplanen där det finns ett befintligt enbostadshus, fastigheten Hyllie 20:2. Motivet är att bekräfta rådande förhållanden, men samtidigt ge möjlighet till en annan bebyggelse som bedöms vara lämplig inom området, vilket gör detaljplanen mer flexibel.

f₆ – Balkonger och burspråk tillåts kraga ut som mest 1,5 meter från fasadliv, som lägst 3,0 meter över medelmarknivå på angränsande allmän platsmark, och uppta maximalt en tredjedel av fasaden.

Uteplatser tillåts upp till 1,5 meter från fasadliv

Bestämmelsen gäller för de delar av detaljplanen som är avsedda för flerbostadshus, och som vetter ut mot allmän platsmark, med undantag för de delar som vetter ut mot Hyllie boulevard. Motivet är att reglera de utkragande byggnadsdelar som medges i prickmarksbestämmelsen. Motivet med begränsningen är att de utkragande byggnadsdelarna inte ska dominera det

arkitektoniska uttrycket och, i fallet med burspråken, inte tillföra byggrätterna mer bruttoarea än vad som har bedömts som en lämplig exploateringsgrad.

f₇ – Balkonger och burspråk tillåts kraga ut som mest 0,5 meter från fasadliv, som lägst 3,0 meter över medelmarknivå på angränsande allmän platsmark, och uppta maximalt en tredjedel av fasaden. Uteplatser tillåts upp till 0,5 meter från fasadliv

Bestämmelsen gäller för de delar av detaljplanen som är avsedda för flerbostadshus, och som vetter ut mot Hyllie boulevard. Motivet är att reglera de utkragande byggnadsdelar som medges i prickmarksbestämmelsen. Motivet med begränsningen är att säkerställa ett stramt arkitektoniskt uttryck mot Hyllie boulevard, i likhet men annan bebyggelse som vetter mot Hyllie boulevard.

f₈ – Balkonger och burspråk tillåts som lägst 2,7 meter över medelmarknivå på bostadsgården, och uppta maximalt en tredjedel av fasaden. Burspråk tillåts kraga ut 1,5 meter från fasadlivet

Bestämmelsen gäller för de delar av detaljplanen som är avsedda för flerbostadshusens innergårdar. Motivet är att reglera de utkragande byggnadsdelar som medges i kryssmarksbestämmelsen. Motivet med begränsningen är att de utkragande byggnadsdelarna inte ska påverka upplevelsen av bostadsgården negativt och, i fallet med burspråken, inte tillföra byggrätterna mer bruttoarea än vad som har bedömts som en lämplig exploateringsgrad.

Utnyttjandegrad

e₁ – Största byggnadsarea är 2600 m²

Bestämmelsen gäller för den del av detaljplanen som är avsedd för äldreboende, och motiveras med att säkerställa en lagom exploatering av fastigheten, samtidigt som det ger en flexibilitet i hur bebyggelsen kan uppföras.

e₂ – Största byggnadsarea är 400 m²

Bestämmelsen gäller för bostadsgården på det nordvästligaste och det sydöstligaste av bostadskvarteren, och motiveras med behovet av att reglera den sammanlagda ytan som komplementbebyggelse får uppta. Motivet bakom regleringen är att säkerställa att minst sex kvadratmeter per lägenhet av bostadsgården finns tillgänglig för sociala aktiviteter, och inte upptas av byggnader eller andra anläggningar.

e₃ – Största byggnadsarea är 800 m²

Bestämmelsen gäller för bostadsgården på det nordligaste av bostadskvarteren som vetter mot Pildammsvägen, och motiveras med behovet av att reglera den sammanlagda ytan som komplementbebyggelse får uppta. Motivet bakom regleringen är att säkerställa att minst sex kvadratmeter per lägenhet av bostadsgården finns tillgänglig för sociala aktiviteter, och inte upptas av byggnader eller andra anläggningar.

e₄ – Största byggnadsarea är 500 m²

Bestämmelsen gäller för bostadsgården på det mittersta av bostadskvarteren som vetter mot Pildammsvägen, och motiveras med behovet av att reglera den sammanlagda ytan som komplementbebyggelse får uppta. Motivet bakom regleringen är att säkerställa att minst sex kvadratmeter per lägenhet av bostadsgården finns tillgänglig för sociala aktiviteter, och inte upptas av byggnader eller andra anläggningar.

e₅ – Största byggnadsarea är 600 m²

Bestämmelsen gäller för bostadsgården på det västligaste av bostadskvarteren som vetter mot Hyllie boulevard, och motiveras med behovet av att reglera den sammanlagda ytan som komplementbebyggelse får uppta. Motivet bakom regleringen är att säkerställa att minst sex kvadratmeter per lägenhet av bostadsgården finns tillgänglig för sociala aktiviteter, och inte upptas av byggnader eller andra anläggningar.

e₆ – Största byggnadsarea är 1700 m²

Bestämmelsen gäller för den del av detaljplanen som är avsedd för förskola, och motiveras med att säkerställa en lagom exploatering av fastigheten så att måttet för friyta på förskolegårdar kan uppnås.

e₇ – Största bruttoarea är 240 m²

Bestämmelsen gäller för den del av detaljplanen som upptas av ett befintligt enbostadshus, och bekräftar rådande förhållanden samt ger möjlighet till en bebyggelse inom området som bedöms som lämplig. Motivet till att inte bara bekräfta rådande förhållanden är att göra detaljplanen mer flexibel.

Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark

Höjd på byggnadsverk

Hisstorn, trapphus, tekniska anläggningar och anläggningar för lokal energiproduktion får i begränsad omfattning överskrida angiven högsta nockhöjd

Bestämmelsen gäller för all kvartersmark. Motivet till bestämmelsen är att byggnadstekniska och tekniska anläggningar samt anläggningar för lokal energiproduktion ska kunna överskrida den angivna högsta nockhöjden.

Markens anordnande och vegetation

Kvartersmark får inte användas för parkering med undantag för parkeringsplatser för rörelsehindrades fordon, och, vad gäller det särskilda boendet för äldre, även för ambulerande sjukvårdspersonal

Bestämmelsen gäller för all kvartersmark. Motivet till bestämmelsen är att säkerställa att bostadsgårdar och liknande i första hand ska användas för friyta. Undantaget för parkeringsplatser för rörelsehindrades fordon motiveras med ett behov att säkerställa att Boverkets byggregler kan efterlevas, och undantaget för ambulerande sjukvårdspersonal vad gäller det särskilda boendet för äldre motiveras med verksamhetens behov som inte kan tillgodoses på annat sätt.

Vid användningen Bostäder (radhus, parhus och friliggande enbostadshus undantagna) och Särskilt boende för äldre ska grönytefaktor 0,5 uppnås

Bestämmelsen gäller flerbostadshuskvarteren och det särskilda boendet för äldre och motiveras av behovet av att säkerställa grönska inom planområdet i enlighet med riktlinjerna för grönytefaktor (stadsbyggnadsnämnden, 2014).

Skydd mot störningar

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

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

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

Bestämmelsen gäller för bostadskvarteren. Motivet till bestämmelsen är att säkerställa en god ljudmiljö i enlighet med gällande bullerriktvärden vid tiden för detaljplanens framtagande.

Utformning

Hisstorn, trapphus, tekniska anläggningar och anläggningar för lokal energiproduktion ska anpassas till byggnadens övergripande gestaltning. Teknisk anläggning ska utföras indragen minst två meter från takfoten

Bestämmelsen gäller för all kvartersmark, och ska tillämpas om hisstorn, trapphus, tekniska anläggningar och anläggningar för lokal energiproduktion ska etableras. Motivet till bestämmelsen är ett behov av att säkerställa den arkitektoniska kvaliteten.

Vid markanvändningen Bostäder ska fasader som är 70 meter eller längre ha minst tre entréer mot anslutande allmän platsmark. Fasader som är 35 meter eller längre ska ha minst två entréer mot anslutande allmän platsmark

Bestämmelsen gäller för bostadskvarteren, och är framför allt tillämplig på flerbostadshusen. Bestämmelsen motiveras av att flera entréer bidrar med liv åt gaturummen och kan göra dem intressanta och stimulerande att vistas i. Bestämmelsen gör också att det blir ett rimligt antal bostäder som delar trapphus vilket underlättar för boende att lära känna sina grannar, vilket ger förutsättningar för ett socialt hållbart boende.

Bostadsentréer och huvudentréer ska vara genomgående och ansluta till gård och förgårdsmark mot allmän platsmark. Radhus, parhus och friliggande enbostadshus är undantagna

Bestämmelsen gäller för all kvartersmark. Motivet är att säkerställa att bostäderna utan omväg kan nås från både gata och gård, vilket ger förutsättningar för ett socialt hållbart boende.

Vid markanvändningen Bostäder (radhus, parhus och friliggande enbostadshus samt komplementbebyggelse undantagna) ska överkanten på bottenvåningens bjälklag vara 0,6 till 1,0 meter över medelmarknivå på anslutande allmän platsmark

Bestämmelsen gäller för alla flerbostadshus. Motivet till bestämmelsen är ett behov att säkerställa att bottenvåningens fönster varken kommer för högt eller för lågt. Genom att ange en lägsta nivå för bottenvåningens bjälklag begränsas insynen i bostäderna, och genom att ange en högsta nivå hamnar fönster på en sådan höjd att det fortfarande går att se bostadsfönster när man passerar förbi på gatan.

Vid markanvändningen Bostäder (radhus, parhus och friliggande enbostadshus samt komplementbebyggelse undantagna) ska huvudbyggnaders bottenvåning utföras med minst 3,5 mellan bärande bjälklag

Bestämmelsen gäller för alla flerbostadshus. Motivet till bestämmelsen är ett behov att säkerställa att bottenvåningens även kan användas för centrumverksamhet. Centrumverksamheter har, bland annat på grund av andra ventilationssystem, behov av en högre bottenvåning.

Bottenvåning ska gestaltas som sockelvåning med en avvikande gestaltning jämfört med övriga delar av byggnaden. Radhus, parhus och friliggande enbostadshus är undantagna

Bestämmelsen gäller alla flerbostadshus och äldreboendet. Motivet är att säkerställa att fasaderna görs som mest uttrycksfulla i ögonhöjd där man rör sig nära och i låg hastighet.

Loftgångar får inte finnas

Bestämmelsen gäller all kvartersmark. Motivet till att inte tillåta loftgångar är att dessa motverkar flera av de andra kvaliteter som detaljplanen eftersträvar. På grund av bullernivåer kommer lägenheterna troligtvis att utformas med sovrum mot den tysta gårdssidan. Skulle loftgångar uppföras ut mot den tysta sidan skulle det innebära en direkt insyn i sovrummen vilket kan upplevas som otryggt, framför allt under sommarmånaderna när det finns behov av att vädra. Vidare är lägenheter som kan nås via en loftgång särskilt utsatta för inbrott. Skulle loftgångar uppföras längs fasader mot gaturummen skulle de motverka syftet med flera entréer mot allmän platsmark, för att skapa stadsmässighet. Vidare ger loftgångar mindre ljusinsläpp till lägenheterna nedanför.

2.3 Övergripande avvägningar

Planläggningen motiveras med målsättningen att utöka den täta, gröna och funktionsblandade stadsbebyggelsen i det stationsnära läget kring Hyllie station. Den motiveras också med att tillfredsställa behovet av fler bostäder i Malmö. Slutligen motiveras detaljplanen också med möjligheten att göra Hyllie till en integrerad del av Malmö genom att minska Pildammsvägens barriäreffekt.

Planområdets mittpunkt ligger cirka 800 meter fågelvägen från Hyllie station. Det utgörs av jordbruksmark som fortfarande brukas. Bedömningar på översiktlig nivå har gjorts som visar att det innebär ett effektivt utnyttjande av befintlig transportinfrastruktur och teknisk infrastruktur att bebygga planområdet med blandad stad.

Den kommunövergripande översiktsplanen (kommunfullmäktige, 2023) redovisar en grön koppling i öst-västlig riktning tvärs över planområdet. Denna koppling har konkretiserats i den fördjupade översiktsplanen för södra Hyllie (stadsbyggnadsnämnden, 2019), och ytterligare i en förvaltningsövergripande strukturskiss för området (stadsbyggnadskontoret och fastighets- och gatukontoret, 2020). De översiktliga plandokumenterna redovisar att kopplingen ska förbinda naturstråket öster om Vintrie med Stolpalösaparken genom en grön koppling och grönyta strax norr om cirkulationsplatsen i korsningen mellan Pildammsvägen, Hyllie boulevard och Hövdingevägen.

Den förvaltningsövergripande strukturskissen föreslog även en kvartersstruktur och gatustruktur för planområdet. I strukturskissen fanns exempelvis ett förslag på mycket stora kvarter, exempelvis på bostadsgårdar på över 4 000 kvadratmeter, och en kontorsbyggrätt längst i söder.

Under planarbetet har en avvägning gjorts att grönytan kommer att få högre vistelsevärden om den utformas som en centralt placerad park i planområdet. Kopplingen mellan naturstråket öster om Vintrie och Stolpalösaparken har inte bedömts ha några ekologiska värden, utan endast rekreationsvärden. Anslutningen till Stolpalösaparken har bedömts kunna göras mera tillgänglig om den förläggs längre norrut. En koppling i söder, i anslutning till cirkulationsplatsen, finns redan idag, men är svårtillgänglig på grund av branta sluttningar öster om Pildammsvägen. Genom den nya placeringen av parken skapas dessutom starkare kopplingar till Iduns park i norr och till Hyllievångsparken i väster.

Till följd av den förändrade grönstrukturen har även kvarters- och gatustrukturen förändrats, framför allt i kvarteren närmast Pildammsvägen. Kvartersstorlekarna har gjorts mindre, i planförslaget är bostadsgårdarna på cirka 1 200 kvadratmeter, i enlighet med tidigare bebyggelse i Hyllie. Under planarbetet har även kontorsläget omprövats, och kontorsbyggrätten har ersatts med ett bostadskvarter.

3 Förutsättningar och konsekvenser

Detta kapitel beskriver planområdet tematiskt, uppdelat på hur platsen ser ut och fungerar idag (Förutsättningar) och hur platsen påverkas efter det att detaljplanen genomförts (Konsekvenser).

Här framgår också hur kommunen har gjort avvägningar och bedömt lämpligheten av markanvändningen på en detaljerad nivå.

3.1 Bebyggelse och landskap

Bebyggelse, stads- och landskapsbild

Förutsättningar

Planområdet utgörs av jordbruksmark genomkorsad av två oxelalléer och ligger på gränsen mellan tätbebyggd kvartersstad i norr och ett band av spridd handels-, kontors och logistikbebyggelse i anslutning till motorvägen i söder innan det böljande slättlandskapet tar vid. Genom de gamla gårdarna Vintriegården och Nydala gård i söder samt Kroks mölla norr om planområdet finns en kulturhistorisk närvaro i närområdet. Inom planområdet finns också ett befintligt friliggande enbostadshus. I väster och nordost möter planområdet byggklar mark, respektive mark som är under detaljplaneläggning, och som snart ska bebyggas med ny blandad stadsbebyggelse. Öster om planområdet, på andra sidan Pildammsvägen, ligger Lindeborgs lamellhusbebyggelse från 1960-talet och den stora naturparken Stolpalösaparken och Stolpalösa koloniområde. Almviksvägen, som utgör planområdets norra gräns, och Atles gata i väster, är båda mycket gamla vägsträckningar.

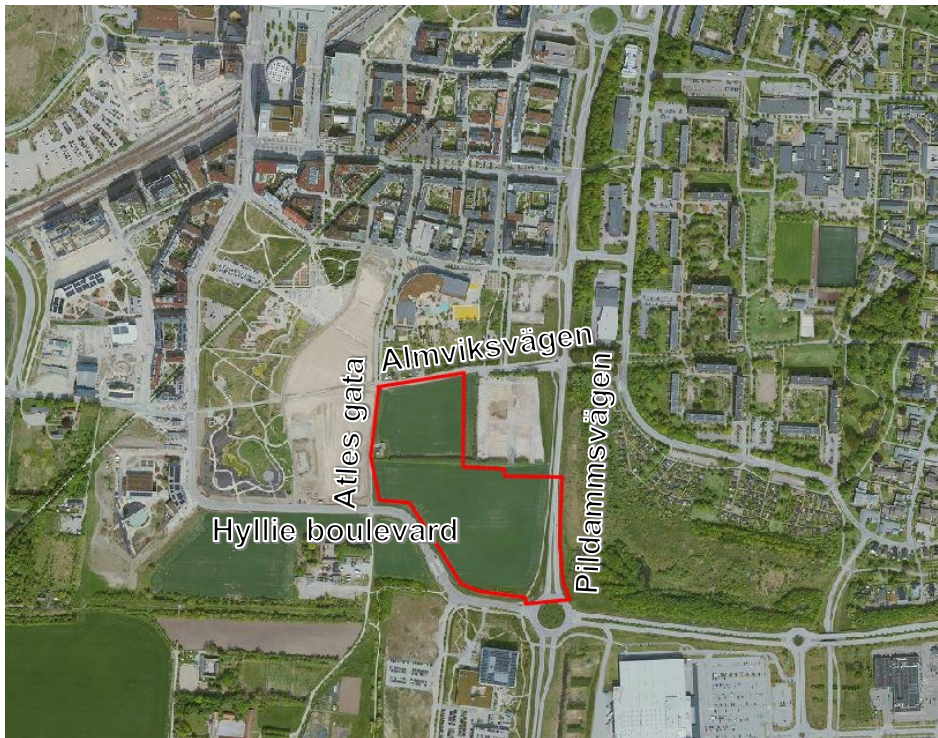


Bild av planområdet och dess omgivning. Planområdet är markerat med röd heldragen linje.

Konsekvenser

Stads- och landskapsbilden kommer att förändras i grunden i och med genomförandet av den aktuella och omkringliggande detaljplaner, på samma sätt som jordbrukslandskapet redan tidigare har fått ge vika för blandad stad i och med utvecklingen av centrala Hyllie.

Bebyggelsen inom planområdet föreslås ansluta till de nutida byggnadstraditionerna i centrala Hyllie, med stadsbebyggelse av innerstadskaraktär. Förslag på att bygga om Pildammsvägen till en stadshuvudgata finns. Transformationen av Pildammsvägen till en stadshuvudgata är dock beroende av ett flertal andra faktorer utanför planområdet, men möjliggörs delvis genom detaljplanen.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att konsekvenserna av detaljplanens genomförande ligger i linje med förväntade konsekvenser av den utveckling som beskrivs i den aktuella översiktsplanen.

Kulturmiljövärden

Förutsättningar

Genom de gamla gårdarna Vintriegården och Nydala gård i söder samt Kroks mölla norr om planområdet finns en kulturhistorisk närvaro i närområdet. Två

oxelalléer, ursprungligen antagligen planterade som läplanteringar, inom planområdet utgör också kulturhistoriska lämningar.

En arkeologisk utredning, steg 2, där det aktuella planområdet ingår (Sydsvensk Arkeologi, 2019), har gjorts. För fyra fornlämningsområden inom planområdet förordar utredningen att en arkeologisk förundersökning görs. Av dessa har ett område delvis förundersökts (Sydsvensk Arkeologi, 2022 och 2024). Övriga förundersökningar kommer att påbörjas efter samråd om denna detaljplan.

Konsekvenser

Genom att bevara de två oxelalléerna, och låta dessa utgöra ett strukturerande inslag i detaljplanen och parken tas kulturhistoriska spår från jordbrukslandskapet Söderslätt tillvara.

Baserat på de tidigare förundersökta fornlämningsområdena bedömer stadsbyggnadskontoret att detaljplanen kommer att kunna genomföras. Om tidigare dolda och okända fornlämningar påträffas under arbetets gång, efter att övriga områden också har förundersökts, ska arbetet genast avbrytas och kontakt tas med länsstyrelsen i enlighet med kulturmiljölagen.

Gröna och blå strukturer

Förutsättningar

Planområdet utgörs vid tiden för detaljplanens framtagande av jordbruksmark, men omges av befintliga och planerade parker och grönområden som tillsammans utgör delar av en större grönstruktur. Väster om planområdet finns stadsdelsparken Hyllievångsparken, öster om planområdet finns naturparken Stolpalösaparken och Stolpalösa koloniområde, norr om planområdet finns Iduns park och i sydväst finns naturstråket som utgör en del av Lernackenstråket.

Genom södra delen av planområdet går ett grönt stråk, som förbinder naturstråket i väster med Stolpalösaparken.

Inom planområdet finns två oxelalléer, en i öst-västlig utsträckning, som genomkorsar jordbruksmarken, och en i nord-sydlig riktning som följer ett parti av Atles gata.

Konsekvenser

Det gröna stråket i den södra delen av planområdet kommer att försvinna i sitt nuvarande läge, och ges en annan riktning och placering inom planområdet. Under planarbetet har samråd med kommunekologen skett, varefter stadsbyggnadskontoret har gjort bedömningen att stråkets betydelse framför allt är rekreativ och inte har några betydande ekologiska värden. Den park som

föreslås centralt i planområdet har potential att förbättra kopplingarna mellan de omkringliggande parkerna.

De två alléerna inom planområdet föreslås bevaras och ligger i planförslaget inom allmän platsmark, park. På ett fåtal platser kan alléerna behöva korsas av exempelvis gång- och cykelbanor. Eventuellt kan det då bli aktuellt att söka dispens för att fälla enstaka träd.

Topografi

Förutsättningar

Markhöjderna inom planområdet faller från 26 meter över havet i det nordvästra hörnet till 21 meter över havet i planområdets södra del. Intill planområdets östra del går Pildammsvägen på en vägbank på mellan 23 och 25 meter över havet. Övriga gator ligger på ungefär samma höjd som anslutande mark inom planområdet

Konsekvenser

Framför allt i den sydöstra delen av planområdet, i delen närmast Pildammsvägen, behöver marken höjas till Pildammsvägens marknivå. En höjdsättningsutredning pågår och kommer att redovisas vid granskningen av detaljplanen.

Geotekniska och hydrologiska förhållanden

Förutsättningar

Marken inom den norra halvan av planområdet består av övre morän. Den södra delen består av undre morän och däremellan finns ett smalare parti undre sediment.

Större delen av planområdet ligger inom lågriskområde för markradon. Den delen av planområdet som utgörs av undre sediment är normalriskområde för radon.

En dagvatten- och skyfallsutredning pågår och geotekniska och hydrologiska förhållanden kommer att förtydligas vid granskningen av detaljplanen.

Konsekvenser

Byggnader inom den del av planområdet som utgörs av normalriskområde för markradon behöver utföras radonskyddade, vilket kommer att säkerställas i det tekniska samrådet.

3.2 Naturvärden

Naturvärden, naturvårdsplan, områdesskydd, arter att särskilt uppmärksamma och miljöer som omfattas av samrådsskyldighet

Förutsättningar

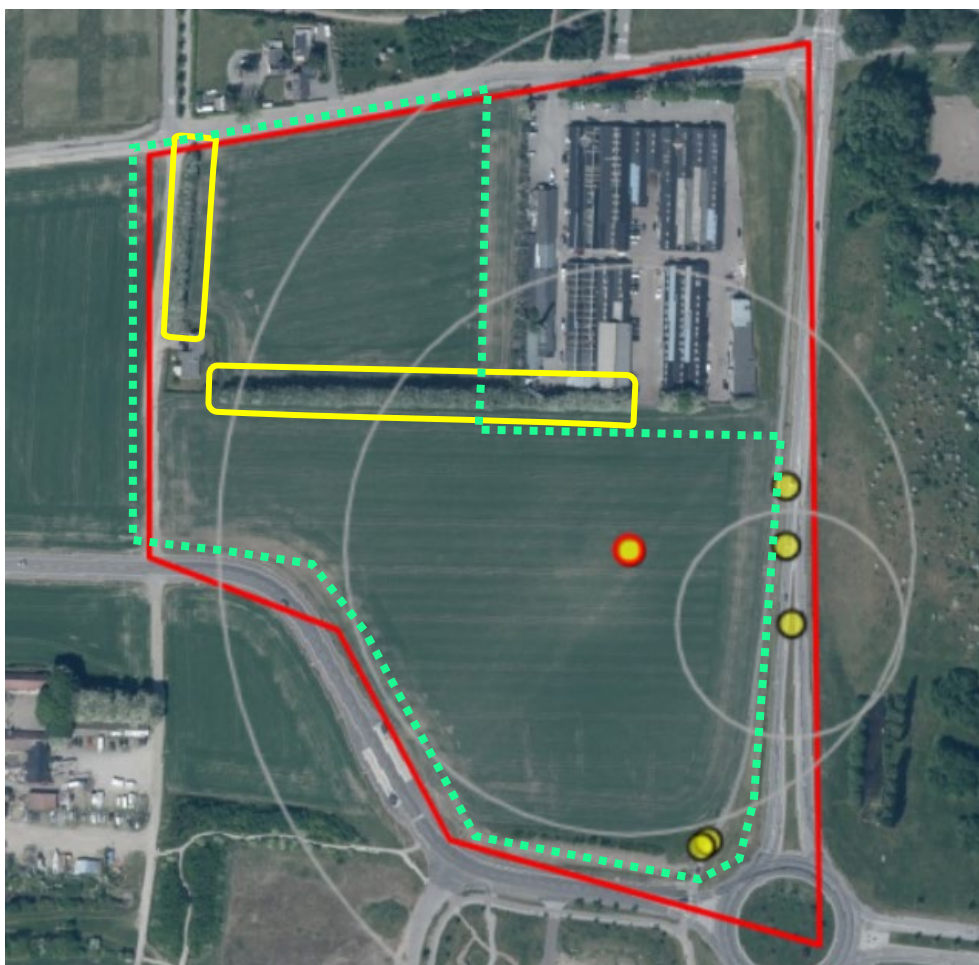
Naturvärdena i planområdet utgörs framför allt av arter kopplade till brukandet av marken som jordbruksmark.

Områdesskydd enligt 7 kapitlet miljöbalken eller förordning om områdesskydd

Inom planområdet finns två trädader, varav den ena har utretts och bedömts omfattas av det generella biotopskyddet, allé, enligt 7 kapitlet 11 § miljöbalken. (I planbeskrivningen omnämns trädaderna genomgående som alléer för enkelhetens skull.)

Arter att särskilt uppmärksamma

Den rödlistade arten åkerrättika har observerats inom planområdet. I artportalen redovisas även andra arter knutna till brukandet av jordbruksmarken, men som inte finns upptagna på rödlistan.



Utdrag ur artportalen med gula heldragna markeringar för trädtrader påförda i efterhand. Den nordliga trädtraden har bedömts vara en allé, enligt 7 kapitlet 11 § miljöbalken. Delen av den sydliga trädtraden som går utanför planområdet har avverkats. Gula prickar utgör ungefärliga lägen för inrapporterade fynd i artportalen. Den gula pricken med röd kontur utgör ett fynd av den rödlistade arten åkerrättika. Det ungefärliga planområdet är markerat med ljusgrön streckad linje.

Miljöer som omfattas av samrådsskyldighet enligt 12 kapitlet 6 § miljöbalken

Stadsbyggnadskontoret bedömer inte att det finns några miljöer inom planområdet som omfattas av samrådsskyldighet enligt 12 kapitlet 6 § miljöbalken.

Konsekvenser

Detaljplanens genomförande påverkar befintliga naturvärden genom att det kontinuerliga brukandet av jordbruksmarken upphör. Växtplatsen för åkerrättikan, med flera andra arter knutna till jordbruksmarken, kommer att försvinna.

Påverkan på de två trädraderna bedöms bli liten i och med att de i det aktuella planförslaget ingår i parkmarken.

Åtgärder för att minimera eller kompensera

Inom ramen för planarbetet har åtgärder gjorts för att minimera påverkan på de två trädraderna. Viss kompensation för förlusten av växtplatser för arter knutna till jordbrukslandskapet kan ske genom växtval i parken som ingår i planförslaget.

3.3 Sociala frågor

Barnperspektiv

Förutsättningar

Norr om planområdet ligger Hyllievångsskolan och Iduns förskola samt parken Iduns park. Almviksvägen i norr är en skolväg som många barn tar för att nå skolan. I övrigt utgörs planområdet av jordbruksmark, och bedöms inte ha några direkta värden utifrån barnperspektivet.

Konsekvenser

Enligt Förenta Nationernas barnkonvention ska barns bästa sättas i främsta rummet. Planområdet har goda förutsättningar för att bli en bra miljö för både barn och vuxna genom att erbjuda bostäder i ett läge med god tillgång till grönska och lektyr, närhet till skolor och förskolor, närhet till kollektivtrafik samt ett säkert och utvecklat gång- och cykelvägnät, vilket stärker barns möjlighet till rörelsefrihet, självbestämmande och fysik.

Stora, avgränsade bostadsgårdar ger goda möjligheter till kvalitativa lekmiljöer såväl som miljöer för umgänge. Genomgående entréer ger även mindre barn möjlighet att självständigt röra sig mellan hemmet och bostadsgården.

Parken i planförslaget ligger centralt i planområdet, och ger barn möjlighet till grönska, lek och häng i närområdet utan att de behöver passera trafikerade vägar.

Den föreslagna förskolan ligger i direkt anslutning till parken, vilket ger goda möjligheter för förskolebarnen att upptäcka världen utanför förskolegården.

Jämlikhet

Förutsättningar

Jämlikhet i stadsbyggnad handlar om ett flertal vitt skilda frågeställningar inom många områden, som exempelvis tillgänglighet, grönstruktur, boende, service, arbete och utbildning, hälsa, säkerhet och trygghet. I syfte att åstadkomma

jämlika livsmiljöer finns inom vissa av dessa områden lagstiftning som reglerar en lägsta acceptabel nivå. Inom andra områden har Malmö stad antagit egna riktlinjer.

Konsekvenser

Genom att följa den nuvarande lagstiftningen och Malmö stads riktlinjer, samt genom att utforma den kommande bebyggelsen med avsikt att skapa goda boendemiljöer, finns goda möjligheter till jämlika livsmiljöer i och med detaljplanens genomförande.

Detaljplanen innehåller flera bestämmelser som syftar till att skapa en socialt hållbar miljö. Exempelvis gör fler entréer att antalet hushåll per trapphus blir relativt litet, vilket gör det lättare att lära känna sina grannar.

3.4 Service

Samhällsservice

Förutsättningar

Närmaste kommunala förskola, Iduns förskola, finns vid Almviksvägen, strax norr om planområdet. Där finns också den närmaste kommunala grundskolan, Hyllievångsskolan.

Vårdcentral och bibliotek finns vid Hyllie station, en dryg kilometer nordväst om planområdet.

Närmaste sporthall, Hyllievångs sporthall, ligger i anslutning Hyllievångsskolan och närmsta idrottsplats är Lindeborgs idrottsplats knappt en kilometer öster om planområdet.

Sammanfattningsvis finns det ett gott utbud av mötesplatser och samhällsservice för alla åldrar i närområdet.

Plats för postanordning

Enligt Post- och telestyrelsens föreskrifter och allmänna råd om utdelning av post, PTSFS 2022:20, bör en postanordning placeras tillsammans med andra postanordningar och där postmottagarna normalt rör sig. Fastighetsägaren ska samråda med PostNord innan utdelning kan påbörjas.

Konsekvenser

Skola och förskola

Detaljplanen bedöms möjliggöra cirka 600 nya bostäder. De nya bostäderna bedöms generera ett behov av cirka 80 förskoleplatser och cirka 160 grundskoleplatser på lång sikt.

Detta behov är beräknat med antagandet att området klassificeras som innerstad, att planen medger drygt 20 småhus och 580 bostäder i flerbostadshus samt att bebyggelsen får en för staden genomsnittlig fördelning av bostadsstorlekar och upplåtelseformer. På kort sikt kan behovet bli högre, beroende av inflyttningstakten i området. Beräkningen är genomförd i en modell framtagen av stadsbyggnadskontoret 2017.

Behovet av förskola löses inom planområdet samt genom att det i planområdets närhet finns befintliga och planerade förskolor, vilka bedöms ha kapacitet att ta emot barn från planområdet.

Behovet av grundskola löses genom att det i planområdets närhet finns befintliga grundskolor som bedöms ha kapacitet att ta emot barn från planområdet.

Övrig samhällsservice

Planens genomförande innebär ett tillskott av cirka 90 lägenheter i ett kommunalt särskilt boende för äldre, vilket innebär ett tillskott till samhällsservicen i Malmö.

Kommersiell service

Förutsättningar

Närmaste större livsmedelsbutik finns vid Hyllie allé, cirka 800 meter norr om planområdet, och i korsningen mellan Almviksvägen och Pildammsvägen finns planer på en till, i bottenvåningen på mobilitetshuset som planeras där. Närmaste centrumbildning med till exempel apotek och andra butiker ligger runt Hyllie station en dryg kilometer nordväst om planområdet.

Konsekvenser

En stadslivsstrategi och handelsutredning har tagits fram som visar att det finns potential för kommersiella lokaler i vissa lägen längs Hyllie boulevard och Atles gata (WSP Advisory, 2024).

Detaljplanen omfattar markanvändning som möjliggör viss kommersiell service. Det kan exempelvis röra sig om butiker och restauranger, men inga stora eller ytkrävande verksamheter.

Detaljplanens genomförande innebär även att fler boende och människor kommer att röra sig i området, vilket innebär ett större underlag för kommersiell service.

3.5 Miljö

Klimatpåverkan

Förutsättningar

Befintlig bebyggelse inom planområdet består av ett friliggande enbostadshus i ett plan. I övrigt är marken inom planområdet obebyggd och brukas som jordbruksmark.

Inom planområdet finns två alléer bestående av flera uppvuxna oxlar. Oxlarna har relativt små trädkronor och står ställvis med mycket litet mellanrum mellan varje träd. Träden bedöms ha en relativt snäv rotzon i och med att jordbruksmarken intill träden har plöjts regelbundet, och eventuella ytliga rötter har plöjts av.

Konsekvenser

Befintlig bebyggelse ges en byggrätt som bekräftar rådande förhållanden och även medger viss ny bebyggelse i form av par- eller radhus. Detaljplanen inför inga förbud mot att den befintliga bebyggelsen rivs eller byggs till eller om.

Trädens livsbetingelser bedöms vara desamma efter detaljplanens genomförande i och med att de föreslås stå inom allmän platsmark för park.

Ett genomförande av detaljplanen innebär uppförande av ny bebyggelse vilket alltid har en klimatpåverkan.

Dagvatten

Förutsättningar

Det finns dagvattenledningar och anslutningspunkter förberedda i Hyllie boulevard och i Atles gata, till vilka planområdet sedan tidigare har planerats att anslutas. Även den planerade bebyggelsen i detaljplanen norr om det aktuella planområdet, dp 5666, behöver anslutas till dagvattenledningarna i Hyllie boulevard via det aktuella planområdet. Dagvattnet ska sedan ledas via ledningar till Vintriediket, där det ska fördröjas och renas.

Konsekvenser

Enligt den tidigare planeringen skulle planområdet anslutas till två anslutningspunkter i Hyllie boulevard och en anslutningspunkt i Atles gata. Dessa anslutningspunkter placerades och dimensionerades efter den

strukturskiss som togs fram i samarbete mellan stadsbyggnadskontoret och fastighets- och gatukontoret (2020).

Inom ramen för planarbetet har strukturen inom planområdet arbetats om, vilket har föranlett ett behov av att se över dagvattenhanteringen. Principen att leda dagvattnet till anslutningspunkter i Hyllie boulevard och Atles gata ligger fast, men anslutningspunkternas exakta placering och ledningarnas kapacitet behöver undersökas. Detta görs i en pågående dagvattenutredning som kommer att presenteras till detaljplanens granskningsskede.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Förutsättningar

Miljökvalitetsnormer för vatten omfattar ytvatten (sjöar, vattendrag och kustvatten) och grundvatten. Syftet med normerna är att säkra Sveriges vattenkvalitet. En miljökvalitetsnorm för vatten beskriver den kvalitet en vattenförekomst ska ha nått vid en viss tidpunkt.

Recipient för dagvatten från planområdet är Södra Öresunds kustvatten, och planområdet berör även grundvattenförekomsten Sydvästra Skånes kalkstenar.

Södra Öresunds kustvatten uppnår idag måttlig ekologisk status och inte god kemisk status.

Gällande miljökvalitetsnorm för Södra Öresunds kustvatten är god ekologisk status och god kemisk status år 2027, med undantag för bromerad difenyleter samt kvicksilver och kvicksilverföreningar.

Sydvästra Skånes kalkstenar uppnår idag god ekologisk och kvantitativ status, i enlighet med miljökvalitetsnormen.

Konsekvenser

Detaljplanens genomförande bedöms inte innebära att recipienten Södra Öresunds kustvatten påverkas negativt eftersom dagvattnet avses renas i Vintriediket innan det når recipienten.

Sydvästra Skånes kalkstenars status bedöms inte heller påverkas negativt av detaljplanens genomförande.

Sammantaget bedöms genomförandet av planförslaget inte påverka möjligheten att nå miljökvalitetsnormen för recipienten eller grundvattenförekomsten negativt.

Luftkvalitet

Förutsättningar

Halterna av kvävedioxid inom planområdet är beräknade till 7 till 9 mikrogram per kubikmeter luft (årsmedelvärde) inom större delen av planområdet, och upp till 10 mikrogram per kubikmeter luft för en liten del av planområdet närmast Pildammsvägen, enligt en beräkning gjord av Malmö stad 2023. Det innebär att miljökvalitetsnormen för utomhusluft, enligt Luftkvalitetsförordningen (2010:447), på högst 40 mikrogram per kubikmeter luft (årsmedelvärde) klaras. Sedan 2015 har miljökvalitetsnormen inte överskridits på någon gata i Malmö, enligt miljöförvaltningens Miljöbarometer. För förskola gäller, enligt det nationella miljömålet "Frisk luft", 20 mikrogram per kubikmeter luft.

Konsekvenser

Planförslaget innebär ett tillskott av cirka 600 bostäder vilket bedöms medföra en måttlig ökning av antalet trafikrörelser. Av dessa bedöms ett stort antal resor med hållbara färdmedel (gång-, cykel- och kollektivtrafik), vilket bidrar till en fortsatt god luftkvalitet.

Sammantaget bedöms miljökvalitetsnormen för utomhusluft inte riskera att överskridas till följd av genomförandet av planförslaget.

Mikroklimat

Förutsättningar

En mikroklimatstudie har tagits fram inom ramen för detaljplanen, med en något annorlunda kvartersutformning (Erik Johansson, 2025). I stora drag är studien dock fortfarande relevant. Vind, solinstrålning och skuggor har studerats. Planområdet ligger i ett relativt vindutsatt område med förhärskande vindriktning från väst-sydväst och solvinklarna är desamma som för resten av Malmö.

Konsekvenser

Slutsatserna i mikroklimatstudien visar att boende inom planområdet har goda möjligheter till ett gott mikroklimat, med både tillgång till sol och solskydd på innergårdarna och goda förutsättningar för en parkmiljö utan kraftiga vindar. Efter att mikroklimatstudien togs fram har bebyggelsestrukturen delvis ändrats. Bebyggelsen har också anpassats efter slutsatser i mikroklimatstudien. Bland annat har bebyggelse som vetter mot söder på vissa platser sänkts efter rekommendationer i studien för att öka tillgången på sol på innergårdarna.

Den befintliga bebyggelsen inom planområdet bedöms inte få några förändrade skuggförhållanden till följd av detaljplanens genomförande. Inte heller befintlig eller planerad bebyggelse utanför planområdet.

Dagsljus

Förutsättningar

Enligt Boverkets byggregler ska varje lägenhet klara en genomsnittlig dagsljusfaktor för vistelserum om 1 procent. Det innebär att vissa rum kan vara mörka men att lägenheten ändå klarar kraven genom att andra rum är ljusare.

Konsekvenser

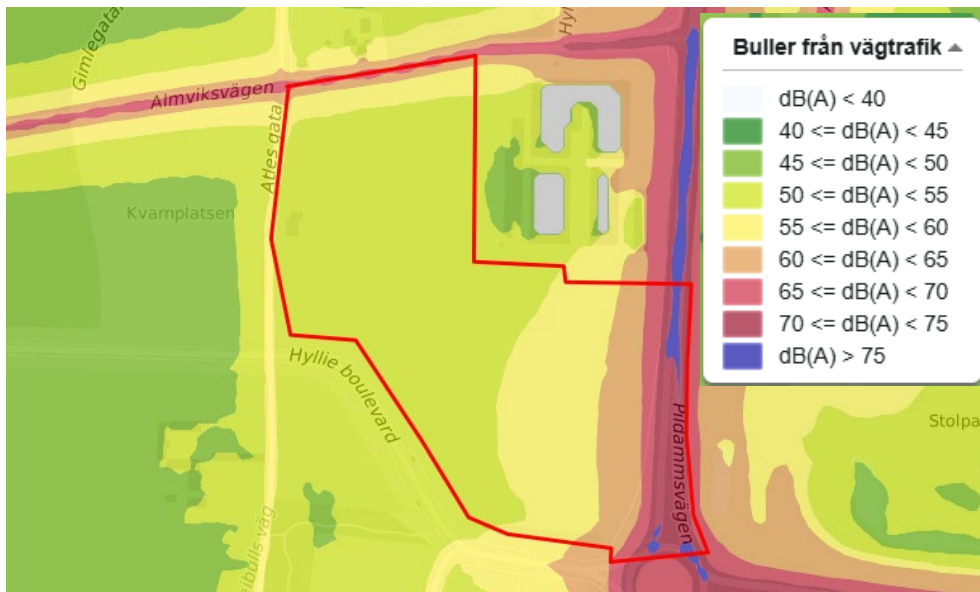
En dagsljusanalys av den planerade bebyggelsen inom planområdet har tagits fram (WSP, 2025). Den visar att större delen av planområdet klarar kraven utan vidare anpassningar. För vissa delar av bebyggelsen föreslår dock analysen vissa anpassningar. Bland annat visar analysen att släpp i bebyggelsen mot söder i de kringbyggda kvarteren ger bättre möjligheter att kunna bygga lägenheter utan anpassningar i bygglovsskedet. Anpassningar i bygglovsskedet kan handla om att inte tillåta balkonger, förse lägenheterna med större fönsterytor och anpassa rumsdjupen.

3.6 Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

Förutsättningar

Planområdet är utsatt för vägtrafikbuller från Pildammsvägen, Hyllie boulevard och Almviksvägen.



Utdrag ur Malmö stads beräkning av omgivningsbuller från kommunala och statliga vägar enligt EU-direktivet (2002/49/EG) och förordningen om omgivningsbuller (2004:675). Datan visar beräknade ekvivalenta bullernivåer från vägtrafik 2 meter ovan mark. Beräkningarna är gjorda i beräkningsprogrammet SoundPLAN version 7.4 vilket följer de gällande beräkningsmetoderna som är praxis att använda i Sverige idag.

Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader anger följande riktvärden:

Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad. Vid uteplats bör inte 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå överskridas.

Om ljudnivån vid fasaden ändå överskrider bör minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrider. Dessutom bör minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå vid fasaden inte överskrider mellan klockan 22.00 och 06.00. Om ljudnivån om 70 dBA maximal ljudnivå ändå överskrider, bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan klockan 06.00 och 22.00.

För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller i stället att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad, enligt förordning (2017:359).

För skola och förskola gäller miljöbalkens hänsynsregler och de riktvärden som anges i Naturvårdsverkets vägledning om buller från väg- och spårtrafik på skolgårdar:

Ljudnivån 50 dBA bör alltid uppnås vid så stor del av varje skolas utevistelseyta som möjligt, det vill säga vid minst halva skolgårdens yta, såväl vid nyplanering som vid befintliga verksamheter. Riktvärdet bör så långt möjligt även uppfyllas vid de delar av skolbyggnadens fasader som vetter mot ljudskyddad sida, normalt skolgård och utevistelseytor. För övriga ytor utomhus bör målsättningen vara att klara 55 dBA. Värdena avser ekvivalent ljudnivå för dygn.

Konsekvenser

En trafikbullerutredning för planområdet ska tas fram efter samrådsskedet. Erfarenheter från närområdet med en likartad bebyggelsestruktur visar dock på goda möjligheter att uppnå en ljudmässigt god boendemiljö.

Förorenad mark

Förutsättningar

Marken utgörs av jordbruksmark som har brukats under lång tid. Studier av äldre flygfoton visar inga tecken på att marken har använts för något annat ändamål i modern tid.

Konsekvenser

Erfarenheter visar att jordbruksmark kan innehålla rester av bekämpningsmedel. Markmiljöprover kommer därför att tas i samband med att en geoteknisk utredning genomförs efter samrådet och redovisas till granskningsskedet

Hälsosam värme

Förutsättningar

Dödligheten ökar i samband med perioder av höga temperaturer. Sårbara grupper, det vill säga bland annat barn, äldre, personer med underliggande sjukdomar och med bristande socioekonomiska resurser, med flera, är särskilt utsatta. Sårbara grupper kan bo i alla slags bostäder och i särskilt utformade bostäder som exempelvis LSS-bostäder eller särskilda boenden för äldre. Hur bland annat byggnader och grönska placeras och utformas kan förstärka eller mildra effekterna av höga temperaturer.

Konsekvenser

Genom detaljplanens genomförande kommer ytor som idag utgörs av öppen jordbruksmark att bebyggas. Byggnader absorberar värme på ett annat sätt än jordbruksmark gör, och på så sätt ökar den så kallade urbana värmeö-effekten.

Strukturen inom detaljplanen kommer att ge de boende god tillgång till stora grönytor, både inom detaljplanen och utanför.

Inom ramen för planarbetet pågår en utredning som bland annat studerar ledningsdragningar i gatorna i syfte att ge så mycket plats till träd i gaturummet som möjligt.

En mikroklimatutredning har tagits fram inom ramen för planarbetet med olika förslag på hur de högsta temperaturerna kan motverkas.

Sammantaget bedömer stadsbyggnadskontoret att det är möjligt att utforma bebyggelse och den allmänna platsmarken inom detaljplanen så att inte hälsofarlig värme kommer att drabba de boende.

Risk för översvämning från skyfall

Förutsättningar

Planområdet sluttar mot syd och väst. Skyfallsvatten absorberas i dagsläget till största delen av jordbruksmarken eller rinner söderut mot Vintriediket.

Konsekvenser

Avsikten är att fortsätta leda skyfallsvattnet till Vintriediket via en lågpunkt i planområdets sydvästra del, i närheten av busshållplatsen i Hyllie boulevard. Vissa gator inom planområdet behöver utformas som rinnsträckor för skyfallsvatten från planområdet och från detaljplanen som ansluter till den aktuella detaljplanen i norr, dp 5666. En dagvatten- skyfalls- och höjdsättningsutredning pågår inom ramen för planarbetet och detaljerade resultat från denna kommer att presenteras till granskningsskedet.

Risk för olyckor

Förutsättningar

Planområdet är beläget inom normal insatstid, under 10 minuter, för räddningstjänsten.

Brandvattenförsörjningen är inte utbyggd för hela området.

Konsekvenser

Brandvattenförsörjning ska anordnas i området i samråd med VA Syd. Avståndet mellan brandposterna ska vara max 150 meter. Exploatör ska redovisa att brandvattenförsörjningen är säkerställd i samband med bygglov. Avståndet mellan brandpost och uppställningsplats ska vara max 75 meter. Flödet i brandposterna ska dimensioneras enligt P114 (Svenskt vatten, 2020).

Släckbil kan vid brand ställas upp på omgivande gator. Därifrån nås entréer till bebyggelse inom området inom högst 50 meter.

Exploator ska redovisa att åtkomligheten är säkerställd i samband med bygglovsansökan.

Utrymning av flerbostadshusen ska, i enlighet med riktlinjer för angöring och uppställning för räddningstjänstens släckbil, höjdfordon och bärbara stegar (stadsbyggnadskontoret och fastighets- och gatukontoret, 2024) lösas utan hjälp av räddningstjänsten, exempelvis genom TR2-trapphus eller annan godkänd utrymningslösning.

Elektromagnetiska fält

Förutsättningar

För att kunna försörja den planerade bebyggelsen inom planområdet med el behövs flera nya nätstationer. Kring en elanläggning finns elektriska och magnetiska fält. Styrkan beror bland annat på avståndet till anläggningen, spänningen och belastningsströmmen. Det finns inga riktvärden för var nätstationer ska placeras, men myndighetens försiktighetsprincip tillämpas.

Utformning och placering bör ske på ett sätt som begränsar exponeringen av magnetfält, exempelvis i friliggande byggnad med ett avstånd till annan byggnad som överstiger fem meter. Detta hanteras vidare i bygglovsprocessen.

Konsekvenser

Nätstationerna inom detaljplanen har placerats i enlighet med försiktighetsprincipen. Stadsbyggnadskontoret bedömer att ingen risk för hög exponering för elektriska och magnetiska fält från nätstationerna finns inom planområdet.

Civil beredskap

Förutsättningar

Det finns inga befintliga skyddsrum inom planområdet.

Inom en kilometers avstånd finns 34 skyddsrum, varav det närmaste ligger cirka 400 meter fågelvägen öster om planområdet.

Konsekvenser

Det finns i dagsläget inga planer på att bygga några skyddsrum inom planområdet.

3.7 Trafik

De nya bostäderna bedöms generera cirka 4 800 resor per dygn, enligt beräkning med Trafikverkets trafikstringsverktyg. Se under respektive underrubrik för en redovisning av hur trafikstring per trafikslag.

Gång- och cykeltrafik

Förutsättningar

Pildammsvägen är kantad av en bred gång- och cykelbana på den sida som ansluter till planområdet. Almviksvägen är också kantad av en bred gång- och cykelbana på den sida av gatan som vetter bort från planområdet. Hyllie boulevard och Atles gata är inte färdigställda, men kantas av temporära och smala gång- och cykelbanor på båda sidor, respektive inga gång- och cykelbanor alls. På sikt kommer båda dessa gator att färdigställas med gång- och cykelbanor av standardbredd.

I översiktsplanen pekas den västra delen av planområdet ut som en övrig fotgängarzon.

Konsekvenser

Ett genomförande av planförslaget alstrar cirka 960 nya gångtrafikanter och cirka 960 nya cykeltrafikanter.

Vid ett genomförande av planförslaget anläggs en gångbana längs Almviksvägen, och gång- och cykelbanan längs Pildammsvägen kommer att byggas om. Det finns förslag på att gatorna inom planområdet ska utformas för gångfartstrafik, i likhet med gatorna i anslutande detaljplaner, och en gång- och cykelbana kommer att anläggas genom parken.

Sammantaget ger genomförandet av detaljplanen ett finmaskigt gång- och cykelnät som förbättrar framkomligheten i området.

Kollektivtrafik

Förutsättningar

Planområdet ligger i kollektivtrafiknära läge. Närmsta busshållplats för stadsbussar ligger i direkt anslutning till planområdet, i Hyllie boulevard, och närmsta järnväg- och regionbusstation är Hyllie station respektive Hyllie Vattenpark, cirka 800 meter från planområdet.

Stadsbusshållplatsen trafikeras vid tiden för detaljplanens framtagande inte på grund av färdigställandet av Hyllie boulevard. Hyllie station och Hyllie Vattenpark försörjs vid tiden för detaljplanens framtagande med

stadsbusslinjerna 6, 9, 10, 16 och 51, regionbusslinjerna 150, 170, och 300, fjärrbussar samt med Öresundståg och Pågatåg.

Konsekvenser

Underlaget för kollektivtrafiken ökar vid ett genomförande av planförslaget med cirka 1 440 resenärer.

Vid genomförande av detaljplanen kommer läget för busshållplatsen i Hyllie boulevard att ses över för att möjliggöra en bättre försörjning av kollektivtrafik.

Motortrafik

Förutsättningar

Planområdet nås med motortrafik från Hyllie boulevard, Atles gata, Almviksvägen och Pildammsvägen som omsluter detaljplanen i söder, väster, norr respektive öster. Nya anslutningar kommer också att ske från gatunätet inom detaljplanen som ansluter till den aktuella detaljplanen i nordost, dp 5666.

Trafikmängden uppgår enligt mätningar på Almviksvägen till 3 600 fordon per medelvardagsdygnstrafik, varav 9 procent är tung eller medeltung trafik (år 2020), på Pildammsvägen till 14 800 fordon per medelvardagsdygnstrafik, varav 5 procent är tung eller medeltung trafik (år 2022), och på Hyllie boulevard till 4 200 fordon per medelvardagsdygnstrafik, varav 14 procent är tung eller medeltung trafik (år 2025). För Atles gata finns inga mätningar.

Konsekvenser

Ett genomförande av detaljplanen innebär flera nya gatuanslutningar till det omgivande vägnätet.

Trafikmängden på det omkringliggande gatunätet ökar med 1 200 fordon per dygn (medelvardagsdygnstrafik) exklusive godsleveranser. Gatunätet har sedan tidigare dimensionerats för den planerade utbyggnaden, och ökningen bedöms som acceptabel.

Mobilitet och parkering

Förutsättningar

Det finns två planerade mobilitetshus i detaljplanens närområde. De ligger cirka 200 meter respektive 300 meter från mittpunkten av planområdet. Som mest uppgår avståndet till ett mobilitetshus till cirka 330 meter från en tänkt entrédörr. Mobilitetshusen har dimensionerats efter den förväntade utbyggnaden inom upptagningsområdet.

Konsekvenser

Parkeringsbehovet har beräknats till 256 bilplatser och 1 750 cykelplatser. Beräkningarna baseras på parkeringstalet för medelnivå av mobilitetsåtgärder i *Policy och norm för mobilitet och parkering i Malmö, 2020*. Sedan uträkningen gjordes har en ny policy och norm för mobilitet och parkering antagits av kommunfullmäktige. Till granskningsskedet kommer parkeringsbehovet därför att räknas om.

Det slutgiltiga parkeringsbehovet fastställs i bygglovet. Behovet beror på i vilken omfattning fastighetsägaren väljer att arbeta med mobilitetsåtgärder, vad som faktiskt byggs samt möjlighet till samutnyttjande. Vid bygglovsprövningen ska gällande policy och norm för mobilitet och parkering tillämpas.

3.8 Teknisk infrastruktur

Ledningar för el, tele, gas och fjärrvärme

Förutsättningar

Befintliga ledningar för el, tele, gas och fjärrvärme finns i gatorna som ansluter till planområdet.

Konsekvenser

Det är möjligt att ansluta planområdet till befintliga ledningar. Dock kan anslutningar behöva justeras, och nya ledningar behöver anläggas inom planområdet.

Se även kapitel 5 Genomförande.

Ledningar för vatten och avlopp

Förutsättningar

Befintliga ledningar för vatten och avlopp finns i Hyllie boulevard och i Atles gata.

Konsekvenser

Det är möjligt att ansluta planområdet till befintliga ledningar. Anslutningarna behöver dock justeras, och en pågående utredning studerar hur de behöver justeras. Nya ledningar behöver anläggas inom planområdet. Utredningen ovan ska också ge svar på i vilka gator nya ledningar för vatten och avlopp behöver anläggas.

Se även kapitel 5 Genomförande.

Avfallshantering

Förutsättningar

Avfallshanteringen ska lösas i enlighet med gällande renhållningsordning för Burlövs kommun och Malmö stad och ska dimensioneras för samtliga åtta fraktioner som ska samlas in fastighetsnära.

Konsekvenser

Ett genomförande av detaljplanen innebär att det behövs utrymme för avfallshantering med en area av drygt 70 kvadratmeter per bostadskvarter. Beräkningen är gjord i en kalkylator på VA Syds webbplats, och är baserad på ett medeltal av 115 lägenheter per kvarter och en tömningsfrekvens om två gånger per vecka.

Avsikten är att avfallshantering främst ska ske i miljörum i bottenvåningarna i bostadshusen, eller i undantagsfall på gården. För radhusen finns möjlighet till fastighetsnära, eller samlad, avfallshantering.

Detaljplanen innehåller också markanvändningen centrumändamål vilket innebär att restauranger kan etableras. Det finns möjlighet för angöring och uppställningsplats för tömningsfordon för fettavskiljare på gator i anslutning till, respektive i en kvartersgata, till alla kvarter. Avståndet mellan tömningspunkter och angöringsplatser bedöms inte överstiga 20 meter.

4 Gällande planer och program, riksintressen och hushållningsbestämmelser enligt miljöbalken

4.1 Gällande planer och program

Översiktsplan

Översiktsplan för Malmö (2023) anger att planområdet ska användas för blandad stad. Omvandlingen av jordbruksmark till blandad stad motiveras i översiktsplanen med det stationsnära läget.

Blandad stad omfattar de flesta av stadens funktioner som inte är farliga eller störande: bostäder, kontor, mindre parker, gator, torg, skolor, förskolor, mindre fritidsanläggningar, handel, allaktivitetshus, kulturverksamheter, vård, med mera.

Tvärs igenom planområdets södra del redovisar översiktsplanen ett grönt stråk och föreslår en grön koppling i öst-västlig riktning. Pildammsvägen och Hyllie boulevard är, där de passerar planområdet, redovisade som huvudgator, stomlinjer för buss och primärt huvudcykelstråk respektive framtida dito. Almviksvägen och Atles gata är omväxlande redovisade som sekundära huvudcykelstråk och framtida supercykelstråk. Den västligaste delen av planområdet, som ansluter till Atles gata, redovisas som en övrig fotgängarzon.

Översiktsplanen anger vidare för området följande relevanta punkter:

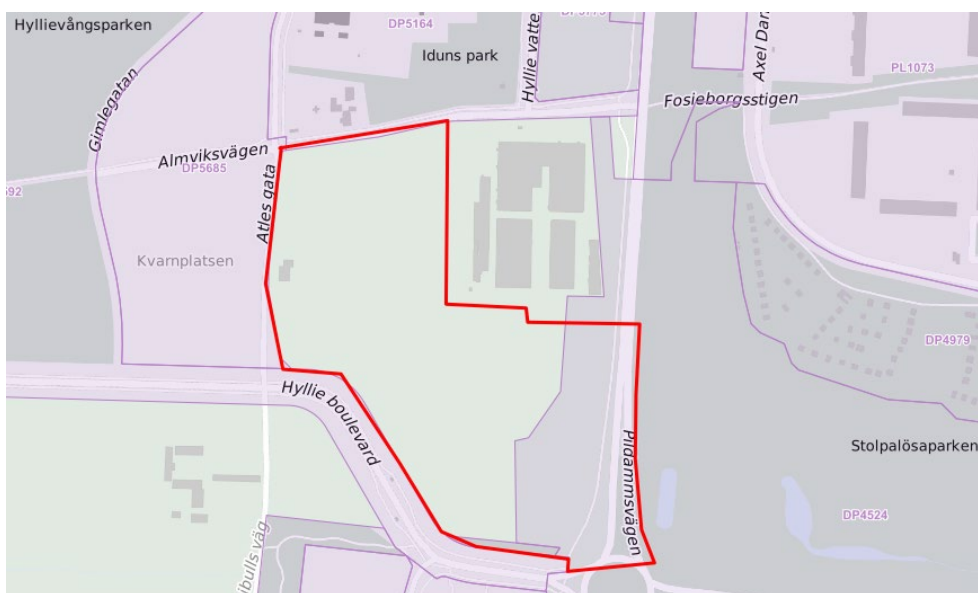
- Ny bebyggelse i söder ska ges ett medvetet möte med Söderslätt så att Hyllie hela tiden har en framsida mot söder. Det förankrar utbyggnaden på platsen och i dess historia.
- Området ska utformas med gena och attraktiva stråk till Hyllie station för fotgängare och cyklister.
- Förtätning med ny stadsbebyggelse ska ske på båda sidorna om Pildammsvägen [och Annetorpsvägen]. Möjligheter att tillskapa nya platsbildningar och parker ska tillvaratas.
- Området ska kopplas bättre till sina omgivningar med hjälp av nya och förstärkta stråk i både öst-västlig och nord-sydlig riktning. Pildammsvägens, [Annetorpsvägens och Lorensborgsgatans] barriäreffekter ska minskas.
- Hyllie ska fortsatt vara en föregångare för klimatsmart stadsbyggande i enlighet med Klimatkontraktets ambitioner. Det innebär bland annat att Hyllie ska ge plats för pilotprojekt inom hållbarhet.

Delar av styckena som inte bedöms som relevanta för den aktuella detaljplanen har satts inom hakparenteser.

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

Detaljplaner

Planområdet är till största delen inte planlagt sedan tidigare. Gällande planer som berörs är delar av Dp 4524 och Dp 5212.

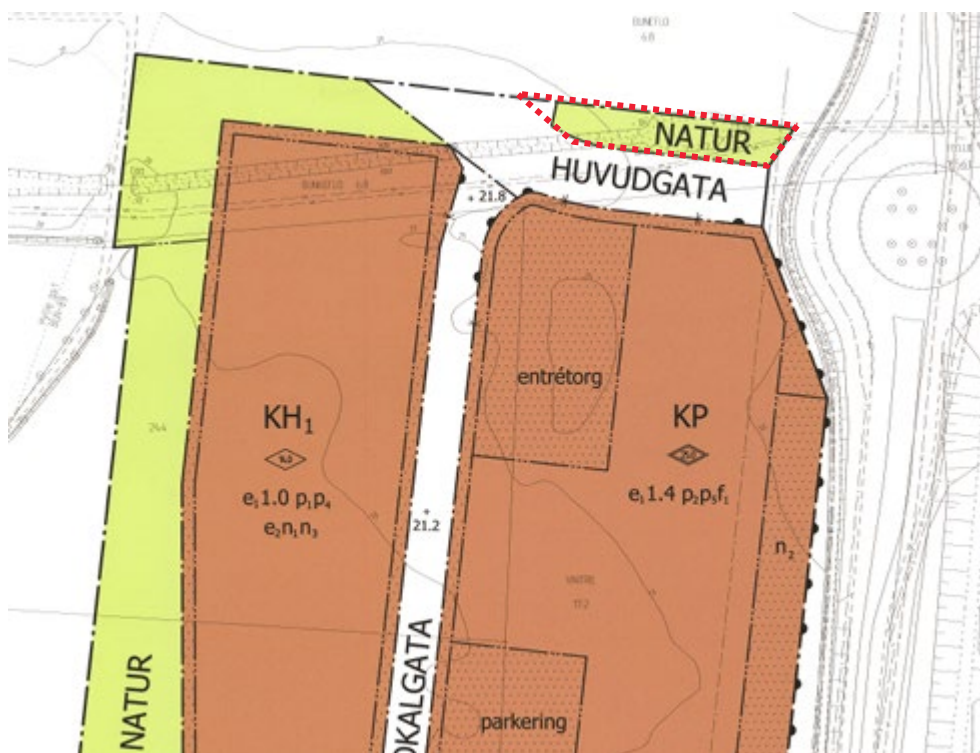


Delar av planområdet som omfattas av gällande detaljplaner är markerade med lila fält och linjer. Det aktuella planområdet är markerat med röd heldragen linje.

Dp 5424 medger allmän platsmark för Infart (för Pildammsvägen) och Dp 5212 anger allmän platsmark för Natur och Huvudgata för de delar av planerna som omfattas av det aktuella planområdet. Genomförandetiden för båda detaljplanerna har gått ut.



Utsnitt av gällande plan, dp 4524, med en ungefärlig del som omfattas av det aktuella planområdet markerat med röd streckad linje.



Utsnitt av gällande plan, dp 5212, med en ungefärlig del som omfattas av det aktuella planområdet markerat med röd streckad linje.

4.2 Riksintressen

Planområdet berörs av de riksintressen som redovisas nedan.

Riksintresse för civil luftfart

Malmö-Sturup flygplats utgör riksintresse för civil luftfart. Hela kommunens yta omfattas av ett skyddsområde för flygplatsen. Skyddsområdet avser objekt högre än 20 meter ovan mark- eller vattenytan. Detaljplanen innehåller byggrätter för byggnader med tillåtna nockhöjder över 20 meter över marken, varför samråd med Luftfartsverket kommer att hållas.

Riksintresse för totalförsvaret

Hela kommunen är samrådsområde för Försvarsmakten avseende objekt högre än 20 meter utanför, och högre än 45 meter inom, sammanhållen bebyggelse. Detaljplanen innehåller byggrätter för byggnader med tillåtna nockhöjder över 20 meter över marken, varför samråd med Försvarsmakten kommer att hållas.

4.3 Hushållningsbestämmelser enligt miljöbalken

Jordbruksmark

Planområdet utgörs till största delen av jordbruksmark som brukas som åker. Sådan får endast tas i anspråk för annan markanvändning om den nya markanvändningen bedöms vara ett väsentligt samhällsintresse som inte kan tillgodoses på en annan plats.

Bostadsförsörjning brukar enligt praxis räknas som ett väsentligt samhällsintresse. I Malmös gällande översiktsplan motiveras inanspråktagandet av jordbruksmarken av närheten till Hyllie station. Att möjliggöra bostäder i ett stationsnära läge gör att samhällets transportbehov kan tillgodoses på ett mer hållbart sätt än om bostäderna hade möjliggjorts på en annan plats.

5 Genomförandefrågor

5.1 Organisatoriska frågor

Ansvar för genomförande av allmän platsmark

Kommunen (Malmö stad) är huvudman för allmän platsmark. Det innebär att det är kommunen som ansvarar för utformning, utbyggnad och skötsel av all mark som enligt detaljplanen är allmän platsmark.

Ansvar för olika anläggningar

Vatten- och avloppsledningar

VA Syd ansvarar för dimensionering, utbyggnad, drift och underhåll av dagvattenledningar och ledningar för vatten och avlopp på allmän platsmark inom planområdet. Fastighetsägaren ansvarar för detta inom kvartersmark.

Elförsörjning

Eon ansvarar för elförsörjning inom planområdet genom dimensionering, utbyggnad, drift och underhåll av ledningar och nätstationer.

Markanvisning

Markanvisning ska ske för byggrätterna för bostäder som kommer att exploateras av privata aktörer. Malmö stads gällande riktlinjer för markanvisning ska följas.

Preliminär tidsplan för genomförandet

Tidplanen för genomförandet är preliminär och kommer att ändras under projektets framskridande. På grund av rådande konjunkturläge vid tiden för detaljplanens framtagande är det för tidigt att kunna ge en tidsplan.

Detaljplanen är utarbetad så att den ska kunna genomföras i etapper. På grund av ett stort behov av särskilda boenden för äldre i Malmö kan exempelvis det särskilda boendet för äldre byggas i ett tidigt skede eftersom byggator är utbyggda i anslutning till den aktuella byggrätten.

5.2 Tekniska frågor

Brand

Planområdet är beläget inom en insatstid för räddningstjänsten på 10 minuter. Brandvattenförsörjning ska anordnas i området i samråd med VA Syd. Avståndet mellan brandposterna ska vara max 150 meter. Exploatör ska redovisa att brandvattenförsörjningen är säkerställd i samband med bygglov.

Placering av och flödet i brandposterna ska dimensioneras enligt branschstandarden P114.

Flytt av ledningar

Inga kända ledningar behöver flyttas inom planområdet. Dock måste anslutningspunkter till flera dagvattenledningar utanför planområdet justeras.

5.3 Ekonomiska frågor

Ansvar för exploateringskostnader

Utbyggnad av allmän platsmark

Utbyggnad av allmän platsmark bekostas av Malmö stad genom fastighets- och gatukontoret.

Utbyggnad av teknisk infrastruktur

Utbyggnad av ledningar nätstationer bekostas av exploatören.

Eventuell flytt av ledningar bekostas av Malmö stad genom fastighets- och gatukontoret.

Iordningställande av kvartersmark

Iordningställande av kvartersmark inför exploatering bekostas av Malmö stad genom fastighets- och gatukontoret.

Gemensamhetsanläggning

Utbyggnad av eventuella gemensamhetsanläggningar bekostas av exploatören eller exploatörerna.

Drift och underhåll av gemensamhetsanläggning bekostas av de parter som ingår i gemensamhetsanläggningen.

Avgifter

Planarbetet finansieras genom ett planavtal mellan fastighets- och gatukontoret och stadsbyggnadskontoret. Avseende kommunalt ägd mark så kommer ingen planavgift att tas ut i samband med bygglov. Avseende fastigheten Hyllie 20:2 så kommer en planavgift att tas ut i samband med bygglov om fastighetsägaren uppför en annan byggnad än liknande den befintliga.

Avgift för bygglov betalas av exploatören eller exploatörerna.

Anslutningsavgifter för vatten och avlopp, fjärrvärme, gas och el med mera betalas av exploatören eller exploatörerna.

Planens genomförande förutsätter en lantmäteriförrättning. Denna bekostas av fastighetsägaren om inget annat avtalas.

Ytterligare investeringar

För detaljplanens genomförande krävs en utbyggnad av Vintriediket så att dagvatten kan tas omhand. Detta kräver kommunala investeringar utanför planområdet.

Dagvattenledningar anlades baserat på en tidigare preliminär strukturskiss. Under planarbetets gång har strukturen omarbetats, vilket kräver en viss justering av anslutningspunkter på ledningar i Hyllie boulevard och i Atles gata. Dessa justeringar kommer att kräva investeringar utanför planområdet för att detaljplanen ska kunna genomföras

Planen har utformats med en utbyggnad av Pildammsvägen i beaktande. En sådan ombyggnad kräver kommunala investeringar både inom och utanför planområdet. Detaljplanen kan dock genomföras utan att Pildammsvägen byggs om.

Intäkter

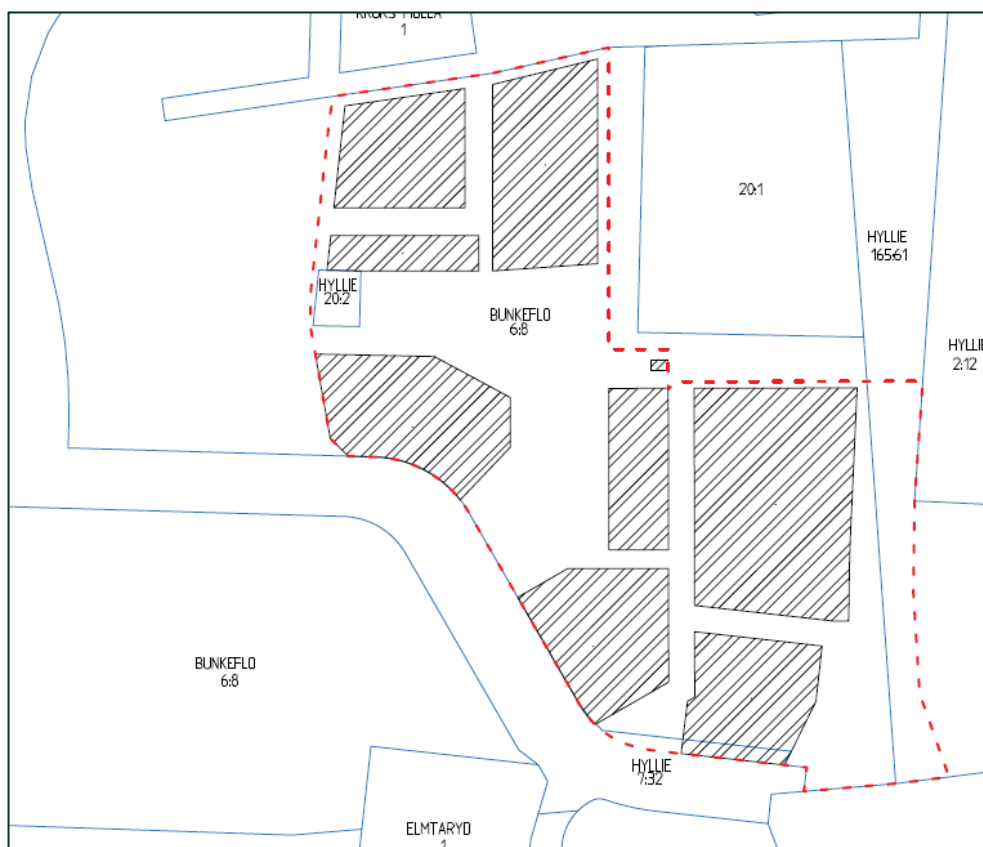
Malmö stad får intäkter från försäljning av kvartersmark för bostäder och viss centrumverksamhet.

Fastigheten Hyllie 20:2 får ett ökat markvärde genom att fastigheten inte längre är oreglerad.

5.4 Fastighetsrättsliga frågor

Förändringar i fastighetsindelningen

Detaljplanens genomförande innebär att fastigheterna Bunkeflo 6:8 och Hyllie 7:32 behöver ändras genom avstyckning eller fastighetsreglering. För fastigheten Hyllie 20:2 och Hyllie 165:61 behöver inga förändringar göras.



Förslag till förändrade fastighetsgränser, där skrafferade ytor utgör delar av kommunalägda fastigheter för vilka fastigheter för kvartersmark behöver bildas. Blå linjer utgör aktuella fastighetsgränser. Planområdet är markerat med streckad röd linje.

Gemensamhetsanläggningar

Detaljplanen innehåller en bestämmelse om gemensamhetsanläggning, g₁, för gata. Avsikten är att gemensamhetsanläggning ska bildas för de två nordliga kvarteren längs Pildammsvägen. Exploatören ansvarar för att ansöka om att bilda gemensamhetsanläggning hos den kommunala lantmäterimyndigheten.

Rättigheter

Detaljplanen innehåller en bestämmelse om markreservat, u₁ för allmänna underjordiska ledningar vilket innebär att marken måste vara tillgänglig för detta ändamål. Åtkomsten säkerställs genom att en ledningsrätt eller ett servitut bildas. Ledningshavaren eller nyttjaren av servitutet ansöker om detta hos den kommunala lantmäterimyndigheten. Den eller de fastigheter som blir belastade av en sådan rättighet kan ha rätt till ersättning från rättighetshavaren.

6 Utredningar och planeringsunderlag

6.1 Utredningar för detaljplanen

Arkeologi

Sydsvensk Arkeologi (2018:14). *Bunkeflo 7:7 m fl – Arkeologisk utredning steg 1.*

Sydsvensk Arkeologi (2019:27). *Bunkeflo 7:7 m.fl., Hyllie 20:2 och Vintrie 24:4 FORNLÄMNING RÅÄ BUNKEFLO 164 – Arkeologisk utredning steg 2.*

Sydsvensk Arkeologi (2022:10). *Bunkeflo 6:8 – Arkeologisk förundersökning 2021.*

Sydsvensk Arkeologi (2024:53). *Vintrie 24:4 och Bunkeflo 6:8 – Arkeologisk förundersökning 2024.*

Mikroklimat

Erik Jansson (2025-12-03). *Mikroklimat Oxelallén.* Lund University, Department of Architecture & Built Environment / Housing Development & Management

WSP (2025-12-03). *Dagsljusanalys Oxelallén.*

Naturvärden

Naturcentrum AB (2020-04-17). *Naturvärdesinventering Hyllie 20:1, Malmö.*

Ekologigruppen (2020-09-21). *NVI i Södra Hyllie (DP 5685) – Naturvärdesinventering enligt SIS-standard*

Service

WSP Advisory (februari 2024). *Stadslivsstrategi och Handelsutredning – Söder om Hyllievångsskolan*

6.2 Kommunal planeringsunderlag

Bostadsförsörjningsprogram för Malmö 2022–26. Malmö stad, 2023

Bostadsförsörjningsprogrammet ger en samlad bild av Malmö stads inriktningar för att skapa förutsättningar för att alla stadens invånare ska ha tillgång till goda bostäder. Riktlinjer för bostadsförsörjning ska enligt lag antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod.

Riktlinjer för levande bottenvåningar. Stadsbyggnadsnämnden Malmö, 2022

Riktlinjerna är ett vägledande styrdokument som uttrycker stadsbyggnadsnämndens principer för:

- hur användningen och utformningen av bebyggelsens bottenvåning regleras i detaljplaner, med fokus på förekomsten av och möjligheten till lokaler för verksamheter.
- hur utformningen av bebyggelsens bottenvåning och dess möte med gatan regleras i detaljplaner, för att bidra till levande stadsrum.

Riktlinjer för bostadsgårdar i Malmö. Stadsbyggnadsnämnden Malmö, 2022

Riktlinjerna anger principer för bostadsgårdars funktion och form, och bidrar på så vis till en god boendemiljö och hållbar stadsutveckling.

Friytor vid förskolor och skolor. Stadsbyggnadsnämnden Malmö, 2021

Skriften beskriver och anger riktlinjer för hur friytor vid förskolor och skolor ska dimensioneras och planeras i detaljplaner och bygglov i Malmö.

Naturvårdsplan för Malmö 2023–2030. Malmö stad, 2023

Naturvårdsplanen är ett strategiskt dokument som ska utgöra ett underlag för den fysiska planeringen och vara vägledande i det kommunala naturvårdsarbetet.

Som underlag till naturvårdsplanen finns även en karta över de områden i Malmö som har högst naturvärden, samt beskrivningar och åtgärdsförslag för dessa.

Riktlinjer för grönytefaktor. Stadsbyggnadsnämnden Malmö, 2014

Skriften beskriver en beräkningsmodell för hur åtgärder i den fysiska miljön ger olika poäng utifrån dess påverkan på ekosystemtjänster

Vattentjänstplan för Malmö stad. Malmö stad och VA Syd, 2025

Vattentjänstplanen är en plan som enligt lag ska finnas i varje kommun. Planen beskriver kommunens långsiktiga planering av hur behovet av allmänna vattentjänster ska tillgodoses.

Dagvattenstrategi för Malmö. Malmö stad, 2008

Dagvattenstrategin förtydligar bland annat ansvarsförhållande för dagvatten från planeringsskede till drift.

Skyfallsplan för Malmö. Malmö stad 2017

Skyfallsplanen handlar om stora regn som inte kan hanteras av dagvattensystemet och som innebär allvarliga risker.

Strategi för kustskydd 2025 – 2125. Malmö stad, 2023

Strategi för kustskydd ger inriktningen för arbetet med Malmös kustskydd. Strategin ger kommunens syn på klimatrelaterade risker avseende framtida stigande havsnivåer. Strategin visar också hur översvämningsrisken från havet ska hanteras i stadens fysiska planering, exploatering och förvaltning samt hur Malmös befintliga bebyggelse kan skyddas. Strategins övergripande mål är att Malmö ska bevaras och utvecklas som kuststad.

Miljöprogram för Malmö stad 2021 – 2030. Malmö stad, 2021

Miljöprogrammet är Malmös lokala agenda för arbetet med den ekologiska dimensionen av Agenda 2030 och de nationella miljömålen. Programmet består av tolv mål med indikatorer fördelade på tre övergripande målområden: Ett Malmö med minsta möjliga klimatpåverkan, Ett Malmö med god livsmiljö och Ett Malmö med rik och frisk natur.

Energistrategi för Malmö 2022 – 2030. Malmö stad 2022

Strategin beskriver hur Malmö kan bidra till ett mera långsiktigt hållbart och säkert energisystem. Den långsiktiga visionen för Malmös energisystem är att det ska vara leveranssäkert, hållbart och försörja Malmö med 100 procent förnybar och återvunnen energi år 2030.

Renhållningsordning 2021 – 2030 för Burlöv och Malmö. Burlövs kommun och Malmö stad 2021

Enligt miljöbalken ska varje kommun anta en renhållningsordning (15 kapitlet 41 §). Renhållningsordningen i Malmö stad och Burlövs kommun består av en kretsloppsplan och lokala föreskrifter. Dessa sätter riktningen för kommunernas avfallsverksamhet och gäller fram till 2030.

Trafik- och mobilitetsplan. Malmö stad 2016

Trafik- och mobilitetsplanen beskriver hur en progressiv och holistisk trafikplanering kan bidra till att skapa ökad livskvalitet för fler Malmöbor, besökare och verksamma.

Planen beskriver hur ett hållbart trafiksystem kan skapas genom att gång-, cykel- och kollektivtrafik främjas tillsammans med effektiva godstransporter och en miljöanpassad biltrafik.

Policy och norm för mobilitet och parkering i Malmö. Malmö stad 2020

Policy och norm för mobilitet och parkering är styrande i stadens planering av parkering och angöring. Den ska användas i plan- och bygglovsprocessen, vid

anordnande av allmän platsmark, samt av stadens aktörer som tillhandahåller ytor för parkering och angöring.

Parkering och angöring på gemensamma ytor påverkar hur staden kan användas, upplevs och kan utvecklas. Parkeringslösningarna i Malmö ska bidra till goda livsmiljöer för boende, verksamma och besökare. De ska även bidra till att uppnå de mål som anges bland annat i stadens översiktsplan, bostadspolitiska mål, näringslivsprogram och trafik- och mobilitetsplan.

Mobilitet för Malmö. Stadsbyggnadsnämnden Malmö, 2021

Mobilitet för Malmö kompletterar *Policy och norm för mobilitet och parkering* genom att ge riktlinjer och inspiration i arbetet med mobilitetsåtgärder. Skriften vänder sig till fastighetsägare och de som arbetar med mobilitet och parkering.