

## Parsifal 5

### PLANBESKRIVNING



# Innehållsförteckning

Planbeskrivning .....	1
1. Inledning .....	2
2. Beskrivning av detaljplanen .....	3
3. Förutsättningar och konsekvenser .....	5
Tematisk indelning / Allmänna intressen .....	6
Gällande planer och program .....	25
4. Genomförande .....	27
Tekniska frågor .....	28
Ekonomiska frågor .....	29
Organisatoriska frågor .....	30
Kulturvärden .....	31
5. Planeringsunderlag .....	32
Utredningar som legat till grund för detaljplanen .....	33
Kommunala planeringsunderlag .....	44
Hämta underlagsmaterial .....	45

# Sammanfattning

## Planförslag

Detaljplanens syfte är att göra det möjligt att bedriva skolverksamhet och centrumverksamhet i en äldre gårdsbebyggelse. Syftet är även att möjliggöra för en ny byggnad med samma användning för att komplettera den befintliga bebyggelsen. Detaljplanen syftar även till att bevara den kulturhistoriskt värdefulla miljön och att skydda uppväxta träd.

Detaljplanen innebär att mark som idag är planlagd för samlingslokaler, servering, förskola, fritidshem, fritidsgård och bostäder istället planläggs för centrum och skola. Det innebär även att en ny byggrätt tillkommer. Detaljplanen möjliggör att befintlig skolverksamhet kan fortsätta inom fastigheten och att fastigheten fortsatt kan användas flexibelt för ett flertal olika verksamheter. Planläggningen innebär att befintlig bebyggelse med mangårdsbyggnad och två flyglar beläggs med rivningsförbud, vilket säkerställer att man kan följa områdets historiska utveckling från lantbruksmark till storskaligt bostadsområde.

# 1. Inledning

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

## **Detaljplanens syfte**

Detaljplanens syfte är att göra det möjligt att bedriva skolverksamhet och centrumverksamhet i en äldre gårdsbebyggelse. Syftet är även att möjliggöra för en ny byggnad med samma användning för att komplettera den befintliga bebyggelsen. Detaljplanen syftar även till att bevara den kulturhistoriskt värdefulla miljön och att skydda uppväxta träd.

## **Bedömning av miljöpåverkan**

Detaljplanen har vid undersökning enligt 6 kapitlet 6§ miljöbalken inte bedömts medföra en betydande miljöpåverkan. Det innebär att en strategisk miljöbedömning inte har gjorts. De konsekvenser för miljön som detaljplanen ger upphov till redovisas i avsnittet förutsättningar och konsekvenser.

## **Genomförandetid**

Genomförandetiden är 60 månader (5 år) och börjar gälla från och med att planen får laga kraft.

## 2. Beskrivning av detaljplanen

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

### Stadsbyggnadsidé

Stadsbyggnadsidéen är att möjliggöra för fortsatt användning och utveckling av en äldre gårdsbebyggelse, Hagalundsgården. Gårdsbebyggelsen bidrar till en förståelse för stadens framväxt och synliggör Malmös historia genom en bevarad gårdsmiljö som ligger i ett storskaligt, modernistiskt område. Att befintliga byggnader kan användas för nya ändamål bidrar till hushållning av resurser. Uppvuxen vegetation med äldre träd bevaras för att bidra till ekosystemtjänster och till att bevara gårdsmiljöns karaktär.

En ny byggrätt bidrar till att fastighetens markyta används effektivt och kompletterar den äldre bebyggelsen. Byggrätten möjliggör uppförandet av en samtida byggnad med utformning anpassad efter aktuell verksamhet. Byggrätten är anpassad till befintlig bebyggelse inom fastigheten och till närområdet gällande placering och skala.

Detaljplanen bidrar till funktionsblandning i ett område som i övrigt domineras av bostadsbebyggelse och ger förutom skola möjlighet till andra utåtriktade ändamål inom ändamålet centrumverksamhet. Detaljplanen bidrar därmed till ökat liv och rörelse i stadsdelen. Möjlighet för fler skolplatser tillgodoser samhällservice för Malmös invånare. Skola i närhet

till bostäder innebär potentiellt färre resor med bil och underlättar att barn själva kan gå eller cykla till skolan för de som bor nära sin skola.

## **Övergripande avvägningar i detaljplanen**

Föreslagen användning och storlek för ny byggrätt har avvägts i förhållandet mot den äldre gårdsbebyggelsens kulturmiljövärden och ett bevarande av befintlig grönstruktur.

## **Gestaltungsprinciper**

Tillkommande byggrätt har anpassats efter befintlig gårdsbebyggelse genom att begränsas till två våningar. Placeringen av den nya byggrätten tar hänsyn till att den äldre gårdsbebyggelsens struktur ska vara läsbar. Placeringen av byggrätten skapar också ett avstånd mellan ny byggnad och det högre flerbostadshuset i norr.

### **3. Förutsättningar och konsekvenser**

**I detta avsnitt beskrivs de avvägningar som gjorts i detaljplanen utifrån en tematisk indelning. Utifrån olika aspekter beskrivs planeringsförutsättningarna samt konsekvenserna av detaljplanens genomförande. Här framgår också hur kommunen har bedömt lämpligheten på en detaljerad nivå.**

# Tematisk indelning / Allmänna intressen

## Bebyggelse- och stadsbild

### Nuläge

Innan Söderkulla byggdes ut under 1960-talet utgjordes området främst av åkermark och gårdar. Bebyggelsen inom fastigheten härstammar från en äldre gård, Hagalundsgården. Söderkulla byggdes ut under 1960-talet och sedan dess har det bedrivits fritids- och skolverksamhet i byggnaderna inom fastigheten och från och med 2015 även i en tillfällig paviljong.

### *Struktur och sammanhang*

Planområdet med den gamla gården omges främst av bostäder i flerbostadshus i en storskalig stadsstruktur från 1960-talet. Västra Söderkulla uppvisar en tidstypisk bebyggelsestruktur med en variation av höga och låga flerbostadshus. Visionen för stadsbyggandet var hus i park. Höga hus placerades mot grönytan, ofta fasförskjutna för att bilda en tydlig rumslighet, och lägre hus placerades längre ut. I den senare, serieproducerade bebyggelsen präglas stadsplanerna av stora, rätvinkliga gårdar, långa siktlinjer och en långt driven funktionsuppdelning.

Västra Söderkulla uppfördes i två etapper, i början respektive i slutet av 1960-talet. Söderkulla avviker från andra bostadsområden i Malmö från 1960-talet, dels genom att det finns ett nät av gator istället för bara återvändsgator, dels genom att det inom området finns påtagliga nivåskillnader. Samtidigt har merparten av husen en tidstypisk arkitektonisk utformning med till exempel tegelfasader, men det finns också en stor andel hus med fasader av betongelement.





*Foto från bostadsområdet Söderkulla.*



*Foto från park i bostadsområdet Söderkulla.*

*Bebyggelse inom fastigheten*

Inom planområdet finns tre byggnader varav den norra är gårdens ursprungliga mangårdsbyggnad. De båda flyglarna är före detta ekonomibygnader. Framför huvudbyggnaden och de båda flyglarna skapas en tydlig gårdsplan som öppnar sig mot söder. Samtliga byggnader är uppförda i 1,5 plan med sadeltak och ljust putsade fasader. Inom planområdet finns också en tillfällig paviljongbyggnad.

Marken är till stora delar hårdgjord med asfalt eller marksten. Norr om huvudbyggnaden finns höga uppvuxna träd och en mindre gräsyta. Mitt på gårdsplanen finns en rundel belagd med konstgräs och en flaggstång. Mot Kungsörnsgratan direkt söder om gårdsplanen finns viss växtlighet i form av buskar och två uppvuxna träd samt ett staket i smide med en centralt placerad grind med murade och putsade grindstolpar.



*Mangårdsbyggnaden och de två flyglarna, vy från Kungsörnsgratan.*

## **Konsekvenser**

Ett genomförande av detaljplanen bekräftar befintliga förhållanden och möjliggör en ny byggrätt. Påverkan på bebyggelse- och stadsbild bedöms låg, eftersom byggrätten

begränsas till två våningar. Där byggrätten placeras finns i nuläget en tillfällig paviljong. Byggrätten bedöms inte påverka omkringliggande bebyggelse gällande skuggning eller sikt.

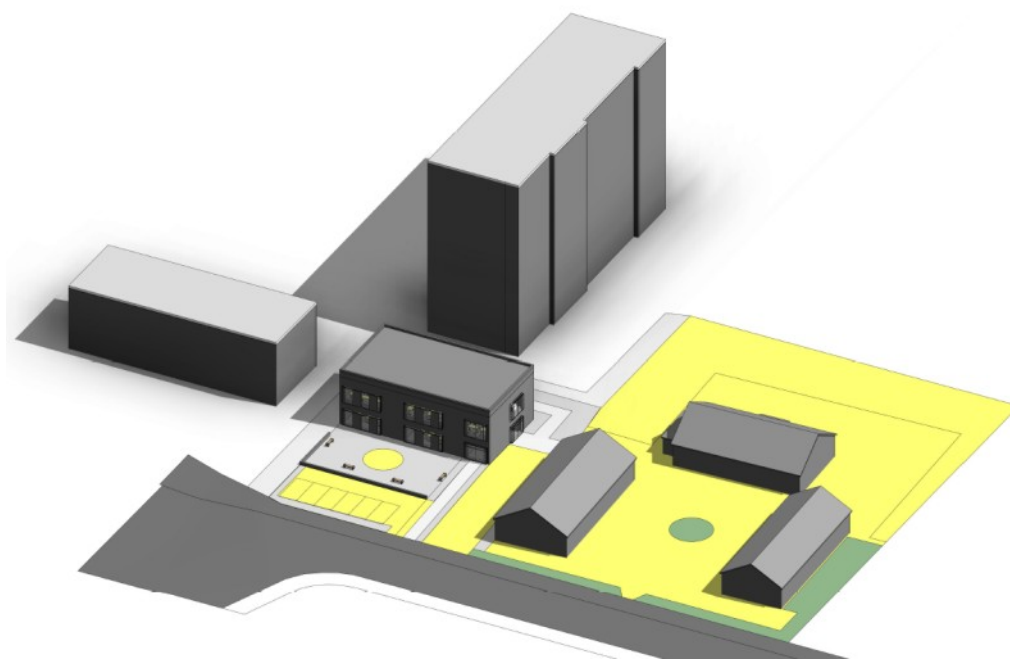
Den nya skolbyggnaden föreslås uppföras i två våningar i samtida arkitektur med ett tak som upplevs platt. Utformningen av byggnaden föreslås ha en tydlig volym som efterliknar de intilliggande flerbostadshusens volymer. Som fasadmateriäl föreslås vit puts för att relatera till de befintliga gårdsbyggnaderna som har vit puts. Den tillkommande skolbyggnaden avviker från utformningen av de befintliga gårdsbyggnaderna och skapar på så sätt en tydlighet i att de tillkommit under olika tidsperioder.



*Illustration över förslag till gestaltning av ny skolbyggnad från sydväst (GRS Arkitektur 2023-02-08).*



*Illustration över förslag till gestaltning av ny skolbyggnad från sydöst (GRS Arkitektur 2023-02-08).*



*Volymstudie över förslag till gestaltning av ny skolbyggnad (GRS Arkitektur 2023-02-08).*

## **Grönstruktur**

### **Nuläge**

Närmsta park är Fosietorpsparken cirka 100 meter väster om planområdet. Parktillgången i området är enligt Malmö stads grönmodell god, med tillgång till olika typer av parker.

Fastigheten är idag till stor del bebyggd eller hårdgjord av asfalt. Inom planområdet finns flera stora träd samt rabatter och mindre gräsytor runt befintliga byggnader. Träden ger platsen en grön karaktär och behaglig utemiljö. Befintliga träd är viktiga ekologiska inslag och kan vara växtplats för bland annat lavar och svampar samt boplats för insekter och fåglar.

En trädinventering har genomförts, (Trädkontoret 2022-07-04), där totalt 17 träd har bedömts. Trädens bevarandevärde har bestämts genom att väga samman deras vitalitet, juridiska skydd och potential att leva vidare på platsen. Fem träd har bedömts som bevarandevärda av arterna ask, parklind och balsampoppel.

## **Konsekvenser**

Planförslaget bedöms inte påverka den befintliga grönstrukturen negativt, ytan för ny byggrätt är redan hårdgjord och grönstruktur saknas. I förslaget till utformning av skolgården tillkommer planteringsytor vilket innebär en ökad andel grönska.

Huvuddelen av träden finns i fastighetens norra del, där finns även de fem skyddsvärda träden. På plankartan regleras att utförandet av marken där träden står ska vara genomsläpplig, den får alltså inte hårdgöras utan ska bevaras genomsläpplig. De träd som bedöms bevarandevärda skyddas med marklov och bestämmelse om att träd endast får fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk.



Foto som visar växtlighet i den norra delen av fastigheten.



*Illustrationsplan över förslag till utformning av skolgård (Studio Sueca 2023-02-13).*

## Trafik och parkering

### Nuläge

Intelliggande gata, Kungsörnsgratan, är en återvändsgata med trottoar. Cykling sker i gata. Separerad cykelväg ansluter till Kungsörnsgratan i väster via Fosietorpsparken, vilken är ansluten till cykelvägnätet i Hermodsdal via Madrigalgången. Parkering finns inom fastigheten och angöring sker från Kungsörnsgratan. Enligt gällande detaljplan tillåts parkering på västra sidan av planområdet, avskilt från den äldre gårdsbebyggelsen.

### Konsekvenser

Detaljplanen bekräftar befintlig situation genom användningen skola och utökar möjlig markanvändning till centrumverksamhet. Planförslaget bedöms inte bidra till en större utökning av verksamheten och därmed inte till betydande mer trafik.

Skolan beräknas för ett elevantal på 140 elever och 15 anställda. Med mobilitetsåtgärder på basnivå beräknas behovet till 7 bilplatser. En av dessa platser ska uppfylla kraven för rörelsehindrad och placeras högst 25 meter från entré. Parkeringen för bilar föreslås i anslutning till den nya skolbyggnaden med infart från Kungsörnsgratan. Cykelparkering föreslås inom skolgården i huvudsak längs med bullerskydd mot Kungsörnsgratan, behovet av cykelparkeringsplatser beräknas till 79 - 107 stycken. Hälften av dessa cykelparkeringsplatser ska vara väderskyddade. Cykelparkering föreslås främst i anslutning till de befintliga gårdsbyggnaderna mot Kungsörnsgratan, de väderskyddade platserna föreslås vara integrerade i utformningen av bullerskyddet.

Parkeringsbehovet prövas i bygglovet. Om det slutgiltiga projektet skiljer sig från ovanstående behöver en ny parkeringsutredning tas fram.

Parkering tillåts inom hela planområdet. Syftet är att användningen av fastigheten ska vara flexibel och att utformning av parkering ska kunna anpassas efter de verksamheter som tillåts enligt detaljplanen. Användningen centrum tillåter en variation av verksamheter med olika parkeringsbehov såsom handel, samlingslokaler och kontor. Att parkering inte begränsas till en särskild yta bedöms inte innebära någon negativ konsekvens för gårdsbebyggelsen eftersom kulturmiljövärdena ligger i gårdsrummet och bebyggelsen vilket fortsatt bevaras.



Urklipp från illustrationsplan som visar förslag till parkeringsplats (Studio Sueca 2023-02-13).

## Teknisk infrastruktur

### Nuläge



Planområdet ansluter till ledningar för el, VA, fjärrvärme och telefoni.

## **Konsekvenser**

Planförslaget genomförande kan innebära att vissa ledningar inom planområdet kan behöva läggas om. Utredds efter samråd.

## **Kulturmiljö och arkeologi**

### **Nuläge**

Ett kulturmiljöunderlag (Tyréns 2022-10-11) har tagits fram i syfte att peka ut och belysa de kulturhistoriska bebyggelsevärden som finns inom fastigheten. Fastigheten Parsifal 5 ligger inom ett större område som benämns Malmö-Limhamn inom Kulturmiljöprogrammet 2006 från Länsstyrelsen i Skåne. Fastigheten eller närområdet berörs inte direkt i motiv för bevarande men ingår som en del i Malmös historia, kanske främst i egenskap av bevarad gårdsmiljö som idag finns insprängd i ett mer storskaligt stadsområde som byggts ut under 1960-talet.

Gården utgör en representant för det småskaliga jordbruk som var mycket vanligt förekommande på Skånes landsbygd långt in på 1900-talet men som under 1900-talets andra hälft ofta gavs annan verksamhet efter att odlingslandskapet bebyggts med bostäder. Byggnaderna inom fastigheten bedöms vara uppförda under sent 1800-tal eller tidigt 1900-tal och är tydligt representativa för den tidens gårdsarkitektur. Utformningen är delvis bevarad genom den halvt kringbyggda struktur och uttrycksfulla listverk kring fönster, portar och i fasad. Exteriört har samtliga byggnader dock genomgått många förändringar av ytskikt vilket sammantaget gör att det kulturhistoriska värdet minskat avsevärt. Interiört finns det ett fåtal byggnadsdetaljer i framförallt huvudbyggnaden som kakelugnar och listverk som kan berätta om hur byggnaden en

gång varit inredd. De många förändringar som gjorts under 1900-talets andra hälft har dock kraftigt minskat byggnadernas interiöra värden.

Sammantaget bedöms byggnaderna som utgör gårdsstrukturen ha ett stort kulturhistoriskt värde då den är ett av få bevarade gårdslägen i området och har som sådan en viktig roll i berättelsen om Fosie och dess utveckling från skiftesreformerna och framåt. Tilläggas kan också att uppvuxna träd inom fastigheten är karaktärsskapande och innehar ett visst kulturhistoriskt värde.

Sammanfattningsvis kan fastighetens kulturvärden kopplas främst till gårdsläget som sådant, namnet Hagalunds gård, den delvis kringbyggda strukturen med innergård och grönyta i norr samt byggnadernas delvis bevarade listverk av tegel runt fönster och portar samt listverk i puts längs huvudbyggnadens takfot och fasader.

## **Konsekvenser**

Befintlig gårdsbebyggelse beläggs med rivningsförbud och kommer därför att bevaras. Tillkommande byggrätt placeras med avstånd från befintliga byggnader för att bevara läsbarhet och förståelse för den äldre gårdsstrukturen. De befintliga uppväxta träden med bevarandevärde skyddas med marklov och därmed bevaras vegetationen som är en viktig del av gårdsmiljön. Planförslaget bedöms inte medföra några negativa konsekvenser för kulturmiljön.

## **Luftkvalitet MKN**

### **Nuläge**

Malmö stads kartering för beräkning av kvävedioxid visar nivåer från 10-12 µg/m<sup>3</sup> för planområdet.

Luftföroreningshalterna underskrider därmed med marginal

kommunens riktvärde för högsta halt kvävedioxid vid förskolor och skolor (20 µg/m<sup>3</sup>).

### **Konsekvenser**

Planförslaget bedöms inte medföra en betydande försämring av luftkvaliteten i området. Inga åtgärder bedöms nödvändiga.

## **Vattenkvalitet MKN**

### **Nuläge**

Dagvatten från planområdet avleds via kommunala dagvattenledningar till Malmös kanaler. Slutlig recipient är Malmö hamnområde.

Enligt statusklassningen för Malmö hamnområde har den ekologiska statusen bedömts som måttlig medan den kemiska statusen, exklusive kvicksilver, är god. Miljökvalitetsnormen anger att god ekologisk status ska uppnås till år 2027.

### **Konsekvenser**

Detaljplanen möjliggör användningarna skola och centrum. Ingen av dessa användningar bedöms i sig ge upphov till föroreningar som medför någon risk för försvårande av att uppnå mål för miljökvalitetsnormer för vatten. Ett genomförande av detaljplanen innebär att markförorening inom planområdet avhjälpas. Sammantaget bedöms ett genomförande av detaljplanen inte medföra någon risk för försvårande av att uppnå mål för miljökvalitetsnormer för vatten.

## **Skyfall**

### **Nuläge**

Planområdet ligger inom uppmärksamhetsområde för skyfall. Fastigheten är till största del hårdgjord, vissa planteringsytor och större uppväxta träd finns.

## **Konsekvenser**

Genomförandet av detaljplanen leder inte till att andelen hårdgjord mark ökar och bedöms inte generera en ökad avrinning mot grannfastigheter. Delar av marken inom planområdet består idag av genomsläpplig naturmark. Detaljplanen reglerar att marken fortsatt ska vara genomsläpplig i syfte att bevara befintlig fördröjningskapacitet inom planområdet. Marklov behöver ges för sådant som påverkar markens genomsläpplighet.

## **Geotekniska förhållanden**

### **Nuläge**

Geoteknisk undersökning (Peab Anläggning AB, 2022-07-07) har genomförts och visar att jordlagren inom ytan för ny byggrätt består av asfalt, förstärkningsgrus, fyllning av mulljord, sand/lermorän, samt silt/sand/lermorän. Grundvatten har inte påträffats ner till ett djup av cirka 3,5 meter under asfalten.

### **Konsekvenser**

Sammanfattningsvis kan byggnad inom ny byggrätt grundläggas på konventionellt sätt. Detaljer beskrivs i undersökningen.

## **Markföroreningar**

### **Nuläge**

Miljöteknisk markundersökning (Peab Anläggning 2023-03-01) har genomförts, utredningen konstaterar att det finns förorenad mark inom planområdet. Föroreningen är begränsad till fyllnadsmaterialet i den västra delen av fastigheten vid den befintliga parkeringsplatsen. Grundvattnet är inte påverkat av föroreningar.

## **Konsekvenser**

Markanvändningen skola klassas som känslig markanvändning. För att marken ska kunna bedömas som lämplig krävs avhjälpandeåtgärder för befintliga markföroreningar. Åtgärderna är sammanfattat utschaktning följt av sortering av massorna efter föroreningshalt och därefter bortförsel till godkänd mottagningsanläggning. Icke förorenade massor kan återanvändas på platsen. Asfalten på parkeringsplatsen ska hanteras som farligt avfall.

## **Omgivningsbuller**

### **Nuläge**

Planområdet är utsatt för trafikbuller från det omgivande vägnätet, närmast från Kungsörnsvägen men även från Inre Ringvägen.

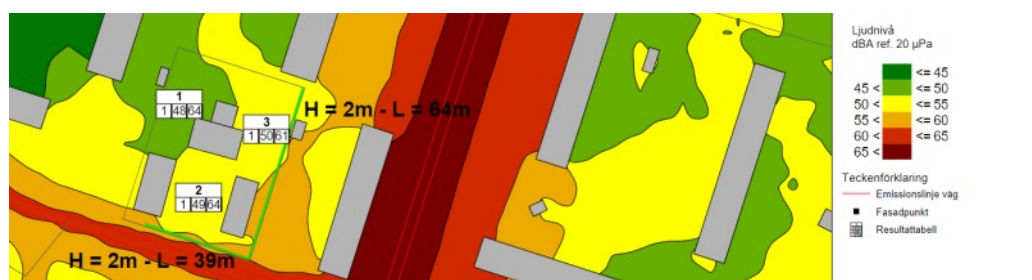
Enligt *Riktvärden för buller på skolgård från väg- och spårtrafik* (NV-01534-17), bör den ekvivalenta bullernivån 50 dBA inte överskridas på de delar av skolgården som är avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet. Vidare bör den maximala nivån 70 dBA inte överskridas på dessa ytor. Den maximala nivån bör inte överskridas mer än 5 gånger per maxtimme under ett årsmedeldygn, under den tid skolgården nyttjas (exempelvis kl. 07-18).

För att bedöma förutsättningar för markanvändningen skola har en trafikbullerutredning tagits fram (Sound view instruments AB, 2022-07-01). Utredningen visar att utan

bullerreducerande åtgärder överskrider Naturvårdsverkets riktvärden om 50 dBA med 1 dB för både nuläget och för prognosår 2040.

## Konsekvenser

För att skolgården inom fastigheten ska uppfylla riktvärden för god ljudmiljö krävs att bullerskydd uppförs längs med huvuddelen av skolans fastighetsgräns mot Kungsörnsgratan och i riktning mot Munkhättegatan.



*Beräkning av dygnsekvivalent ljudnivå för vägtrafikbuller år 2040 med bullerreducerande åtgärder. Förslaget bullerskydd med en höjd på 2 meter visas med grön linje. (Sound view instruments 2022-06-30).*

I förslaget till placering av bullerskydd ska det ersätta en befintlig grindentré från Kungsörnsgratan och därmed skapa en sluten skolgård mellan de äldre gårdsbyggnaderna. Entré för gående- och cyklister föreslås därför placeras längre västerut på Kungsörnsgratan. För att skapa en god miljö för vistelse på skolgården och för gående på Kungsörnsgratan föreslås en gestaltning av bullerplanket med ett formspråk som ansluter till de äldre gårdsbyggnaderna. På så sätt bedöms bullerskyddet inte påverka varken kulturmiljön eller gården negativt. Med en lättläst entré i bullerskyddet skapas en trygg och inbunden skolmiljö med tydliga gränser mellan skolområdet och omvärlden.



Föreslaget bullerskydd markerat med röd linje. De vindskyddade cykelparkeringarna föreslås vara integrerade i utformningen av bullerskyddet. (Studio Sueca 2023-02-13).

## Risk

### Nuläge

Planområdet ligger cirka 100 meter norr om Inre Ringvägen som utgör väg för farligt gods. Planområdet ligger utanför vägens uppmärksamhetsavstånd.

### Konsekvenser

Inga åtgärder bedöms nödvändiga.

## Dagsljus och solljus

### Nuläge

Dagsljustillgången i befintliga byggnader styrs av byggnadens utformning.

### **Konsekvenser**

Beroende på användning kan utredningar och behov av åtgärder gällande dagsljustillgång i befintliga och nya byggnader behöva redovisas av fastighetsägaren i samband med bygglovsansökan.

Detaljplanen bedöms kunna tillgodose friyta med goda förhållanden gällande både sol och skugga.

Inga åtgärder bedöms nödvändiga gällande solljus.

### **Beredskap**

#### **Nuläge**

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

#### **Konsekvenser**

Genomförandet av detaljplanen innebär inga åtgärder.

### **Sociala konsekvenser**

#### **Nuläge**

Placeringen av en grundskola i ett bostadsområde innebär att platsen besöks och befolkas av både personal och lärare under dagtid. Att människor rör sig i ett område och vistas på en plats bedöms leda till en känsla av trygghet. Den äldre gårdsbebyggelsen ger en historisk förståelse för platsen och bidrar till att skapa en platsidentitet.

#### **Konsekvenser**



Planförslaget innebär fortsatt funktioner som innebär ett flöde av människor till platsen. Förslaget innebär även att den äldre gårdsbebyggelsen bevaras. Förslaget bedöms därför inte leda till negativa sociala konsekvenser.

## **Barnperspektiv**

### **Nuläge**

Den befintliga grundskolan uppfyller riktlinjer för friyta vid förskola och skola. Verksamheten ligger i anslutning till ett utvecklat gång- och cykelvägnät, vilket underlättar för barn att själva kunna gå eller cykla till skolan. Även verksamhetens närhet till park är en kvalitet som är av betydelse för barns välmående och utveckling.

### **Konsekvenser**

Planförslaget möjliggör för en verksamhet med 140 barn i årskurs 4-9, vilket kräver en friyta på 15 m<sup>2</sup>/barn. Friytan ska vara tillräckligt stor för att möjliggöra olika sorters lek, samvaro och pedagogisk verksamhet, så att flickor och pojkar och flera grupper av elever samtidigt kan göra olika saker. Det är verksamheten som tydliggör, tillvaratar och utvecklar friytans användningsmöjligheter utifrån detta.

Planförslaget möjliggör för en gård på 2805 m<sup>2</sup>, vilket innebär en friyta på cirka 20 m<sup>2</sup>/barn. Planförslaget tillgodoser därmed de riktlinjer som finns för friyta vid skola och förskola.

Planläggningen bedöms möjliggöra för en fortsatt god miljö för barn eftersom markanvändningen skola möjliggörs på en gård med redan uppvuxen växtlighet och med tillräckligt stor yta för olika typer av miljöer. Både den trygga zonen, den rörelserika zonen och den vilda zonen bedöms rymma inom gården.

Planförslaget bedöms förbättra ljudmiljön på gården eftersom bullerskydd då behöver uppföras.

## **Jämställdhet**

### **Nuläge**

Placeringen av grundskolan i bostadsområde med god försörjning av kollektivtrafik och gång- och cykelvägar bedöms positivt ur ett jämställdhetsperspektiv. Färdsätten gång, cykel och kollektivtrafik är ekonomiskt tillgängliga och brukbara av barn och unga.

### **Konsekvenser**

En utökning av tillåten markanvändning inom fastigheten till att inbegripa både skol- och centrumändamål bedöms positivt ur ett jämställdhetsperspektiv eftersom det innebär att kommersiell- och offentlig service möjliggörs i bostadsområdet.

## **Samhällsservice och kommersiell service**

### **Nuläge**

Området försörjs med stadsbusstrafik, närmsta hållplats är Malmö Kungörnsngatan cirka 50 meter ifrån planområdet.

Inom storkvarteret Parsifal finns det två kommunala förskolor, varav en av dem, Gladans förskola, angränsar direkt till planområdet i öster. Närmsta kommunala grundskola är Söderkullaskolan (åk f-9) och Hermodsdalsskolan (åk f-9).

### **Konsekvenser**

Genomförande av detaljplanen möjliggör att grundskola för cirka 140 elever och centrumverksamhet kan bedrivas inom fastigheten vilket möjliggör en utökad möjlighet för samhällsservice och kommersiell service.

# Gällande planer och program

## Översiktsplan

Planområdet redovisas i översiktsplanen som blandad stadsbebyggelse med den lägre bebyggelsetäthetsgraden. Områdets karaktär beskrivs som ett storskaligt bostadsområde.

Planområdet omfattas av översiktsplanens platsspecifika riktlinjer för Fosiestråket och bidrar i enlighet med riktlinjerna till att öka inslaget av utbildning och arbetsplatser inom området. Delar av Fosiestråket är ett av de områden i Malmö som påverkas negativt vid extrema regn. Området ligger inom uppmärksamhetsområde för skyfall och särskild hänsyn måste tas i förhållande till dagvattenhantering och skyfallsproblematik.

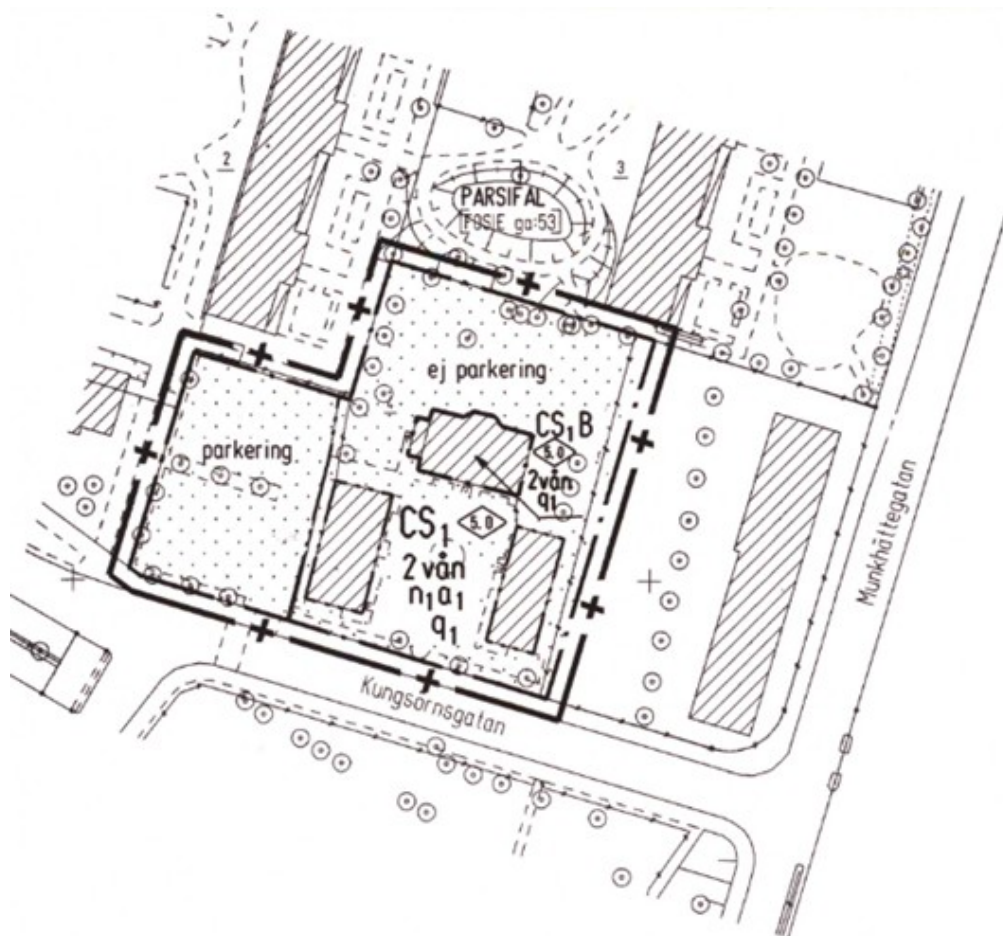
Söder om planområdet går Inre Ringvägen som är utpekad som led för farligt gods. Planområdet ligger utanför vägens uppmärksamhetsavstånd.

## Gällande detaljplaner

Området är tidigare planlagt. Berörd gällande detaljplan är Dp 4341 (antagen 1994). Tomtindelningen T00694 gäller som fastighetsindelningsbestämmelse.

Gällande detaljplan anger användningarna: Samlingslokaler, servering, förskola, fritidshem, fritidsgård och bostäder. En stor del av marken får inte bebyggas. Befintliga byggnader bekräftas och omfattas av rivningsförbud samt förbud mot förvanskning. Några befintliga träd ska bevaras och marklov krävs för fällning av träden.

Gällande detaljplaner och fastighetsindelningsbestämmelser upphör att gälla inom planområdets gränser i samband med att denna detaljplan vinner laga kraft.



Urklipp från gällande detaljplan Dp 4341, antagen 1994.

## **4. Genomförande**

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

# Tekniska frågor

## Tekniska åtgärder

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.

Tillträde för räddningstjänstens fordon ska anordnas inom området. Avståndet mellan körbar väg och husens entré får inte överstiga 50 meter. Avståndet mellan brandpost och uppställningsplats ska vara max 75 meter. Exploatör ska redovisa att åtkomligheten är säkerställd i samband med bygglovsansökan.

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

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

## Utbyggnad vatten och avlopp

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

Exploatören ansvarar för kostnader i samband med eventuell utbyggnad av vatten och avlopp.

# Ekonomiska frågor

## Planekonomisk bedömning

Fastighetsägare eller exploatör inom området är ansvarig för kostnaderna för en utbyggnad enligt detaljplanen.

## Planavgift

Kostnaden för detaljplanen har tagits ut i samband med planläggningen. Någon särskild planavgift kommer inte att tas ut i samband med lovgivning inom planområdet.

# Organisatoriska frågor

## Tidplan

Exploatören avser att genomföra detaljplanen när den får laga kraft. Eventuellt påbörjas bygglovsansökan för ny byggnad parallellt med detaljplaneprocessen.



# Kulturvården

## Rivningsförbud

Detaljplanen innehåller bestämmelser om att byggnader inom fastigheten Parsifal 5 inte får rivas. Förbudet innebär att de tre gårdsbyggnaderna, kvarvarande från Hagalundsgården uppförd runt förra sekelskiftet, ska bevaras och inte får rivas.

## **5. Planeringsunderlag**

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

# Utredningar som legat till grund för detaljplanen

## Geoteknisk undersökning

Geoteknisk undersökning (Peab Anläggning AB, 2022-07-07) har genomförts och visar att jordlagren inom ytan för ny byggrätt består av asfalt, förstärkningsgrus, fyllning av mulljord, sand/lermorän, samt silt/sand/lermorän. Grundvatten har inte påträffats ner till ett djup om cirka 3,5 meter under asfalten.

Sammanfattningsvis kan byggnaden inom den nya byggrätten grundläggas på konventionellt sätt, detaljer beskrivs i undersökningen.

## Miljöteknisk markundersökning

### Bedömning

Detaljplanen anger markanvändningen förskola/skola på den undersökta platsen. Denna markanvändning klassas som känslig markanvändning (KM).

Den genomförda miljötekniska markundersökningen (Peab Anläggning 2023-03-01) har påvisat föroreningar i halter över naturvårdsverkets generella riktvärden för miljökvalitetsnormer (MKM) i fyllningen i provpunkt 1. Närliggande punkter, provpunkt 2 och provpunkt 3 visar halter av PAH över KM. Föroreningen är begränsad till fyllnadsmaterialet i den västra delen av området. Inga föroreningshalter över KM har hittats i lermoränen som underlager fyllningen.

Förhöjda halter av barium har uppmätts i plattgruset men bedöms därför inte utgöra någon risk för människors hälsa där det ligger under stenplattorna. Grundvattnet är inte påverkat

av några föroreningar.

Undersökningen är en översiktlig undersökning utförd med skruvborr eftersom inga föroreningar påträffats i fyllningen eller i den naturliga lermoränen i området utanför parkeringsplatsen i den västra delen av undersökningsområdet, bedöms föroreningsituationen på platsen vara begränsad till fyllnadsmassorna i detta område. Huruvida det är en förorening som uppkommit genom ett läckande fordon, äldre hantering av lantbruksmaskiner eller om fyllnadsmassorna varit förorenade när de lagts dit är oklart.

Övriga delar av området bedöms utifrån ett föroreningsperspektiv vara lämpliga för den planerade markanvändningen och utgör ingen risk för människors hälsa.

### **Förslag på åtgärder**

De oljeförorenade massorna kommer att behöva schaktas ur i samband med byggnationen av den nya byggnaden då det inte är lämpligt att ha en känd förorening på ett skolområde och föroreningen bedöms vara begränsad. I samband med utskiftningen bör de förorenade massorna avgränsas ytterligare och hanteras utifrån sin föroreningsgrad. Förorenade massor ska köras till godkänd mottagningsanläggning och får inte återanvändas på platsen. Icke förorenade massor kan, om de är tekniskt lämpade, återanvändas på platsen.

Asfalten på parkeringsplatsen ska hanteras som farligt avfall.

Undersökningen innebär att en markförorening upptäckts och detta måste omgående enligt (10 kapitlet 11 § Miljöbalken) meddelas tillsynsmyndigheten. En anmälan om avhjälpandeåtgärd (enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd) ska skickas in och godkännas av tillsynsmyndigheten.

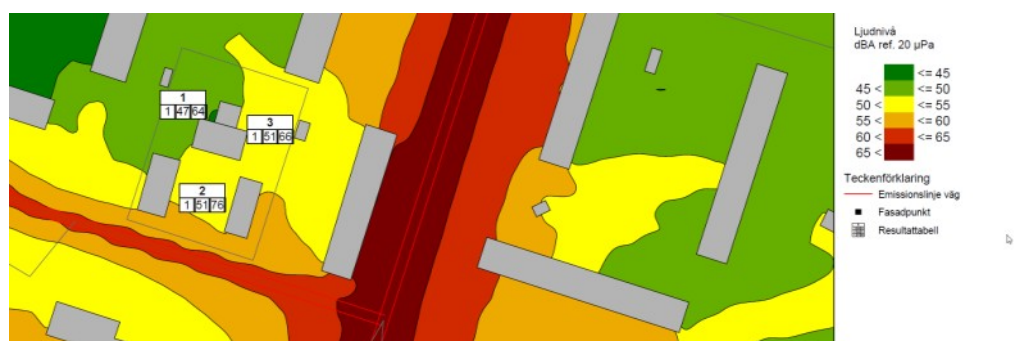
## Trafikbullerutredning

### Gällande normer och riktvärden för trafikbuller på skolgård

Enligt Riktvärden för buller på skolgård från väg- och spårtrafik (NV-01534-17), för ny skolgård som exponeras för buller från väg- och/eller spårtrafik bör den ekvivalenta bullernivån 50 dBA ej överskridas på de delar av gården som är avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet. Vidare bör den maximala nivån på 70 dBA ej överskridas på dessa ytor. Den maximala nivån bör inte överskridas mer än 5 gånger per maxtimme under ett årsmedeldygn, under den tid skolgården nyttjas (exempelvis kl. 07-18).

### Resultat

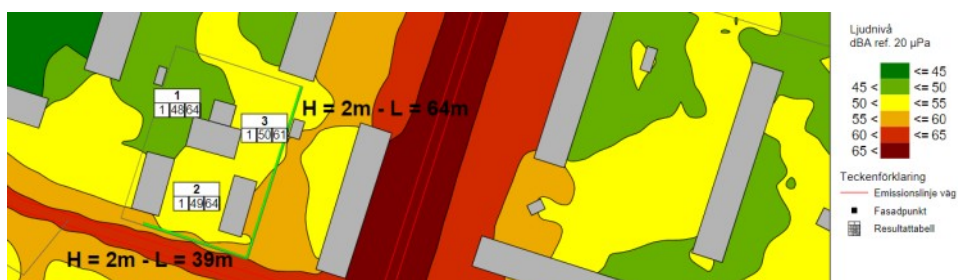
Beräkningar av bullerutbredning utomhus har gjorts för dygnsekvivalent ljudnivå (LAeq) och för maximal ljudnivå (LAFmax). Beräkningsresultaten redovisas i bilaga 1 – 6. Färgfältsredovisningen i bilagorna visar bullerutbredningen på höjden 1,5 m över mark. I bilagorna som visar de ekvivalenta ljudnivåerna (1,3 och 5) representerar ljusgrön färg kravet om 50 dBA. I bilagorna som visar de maximala ljudnivåerna (2,4 och 6) representerar ljusgrön färg kravet om 70 dBA maximal ljudnivå.



*Beräkning av dygnsekvivalent ljudnivå för vägtrafikbuller 2040 utan bullerreducerande åtgärder (Sound view instruments 2022-06-30).*

Beräkningar av bullerutbredning utomhus har gjorts för dygnsekvivalent ljudnivå LAeq och för maximal ljudnivå LAFmax (Sound view instruments 2022-07-01).

Beräkningarna visar att utan bullerreducerande åtgärder överskrider kravet om 50 dBA med 1 dB för både nuläget och för prognosår 2040. Kravet om 70 dBA överskrider upp mot 6 dB för både nuläget och för prognosår 2040. För att uppfylla gällande normer och riktvärden kan det byggas en bullerskärm.



Beräkning av dygnsekvivalent ljudnivå för vägtrafikbuller år 2040 med bullerreducerande åtgärder. Föreslaget bullerskydd visas med grön linje. (Sound view instruments 2022-06-30).

## Kulturmiljöunderlag

### Värdefulla bebyggelsemiljöer

Kulturmiljöunderlaget (Tyréns 2022-10-11) redogör för på vilket sätt de kulturhistoriska värdena kan tillvaratas i fortsatt planarbete. Byggnader eller miljöer som är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt får enligt plan- och bygglagen (PBL) inte förvanskas. Vad som utgör särskilt värdefulla byggnader eller miljöer bestäms av ett antal olika kriterier.

För att en byggnad ska betraktas som särskilt värdefull krävs det att byggnadens värde är så stort att dess bevarande kan sägas utgöra ett verkligt allmänt intresse. Detta gäller inte bara enskilda byggnader av monumental karaktär eller stort historiskt värde, utan också byggnader och bebyggelsemiljöer

som representerar olika tidsepoker eller något karaktäristiskt från skilda sociala miljöer. (Boverkets kunskapsbank, *Förvanskningförbudet*.)

Fastigheten Parsifal 5 ligger inom ett större område som benämns Malmö-Limhamn inom *Kulturmiljöprogrammet 2006* från Länsstyrelsen i Skåne Län. Fastigheten eller närområdet berörs inte direkt i motiv för bevarande men ingår som en del i Malmös historia, kanske främst i egenskap av bevarad gårdsmiljö som idag finns insprängd i ett mer storskaligt stadsområde som byggts ut under 1960-talet.

### **Kulturhistoriskt värde**

Hagalunds gård inom fastigheten Parsifal 5 skiftades ut till sin nuvarande placering från en nära intilliggande bykärna i samband med enskiftet i början på 1800-talet och speglar på så vis skiftesreformerna i området. Gården utgör en representant för det småskaliga jordbruk som var mycket vanligt förekommande på Skånes landsbygd långt in på 1900-talet men som under 1900-talets andra hälft ofta gavs annan verksamhet efter att odlingslandskapet bebyggts med bostäder. Ursprunget till namnet Hagalunds gård har inte kunnat klarläggas inom ramen för denna utredning men kan vara ett namn med lokalhistorisk anknytning.

Byggnaderna inom fastigheten bedöms vara uppförda under sent 1800-tal eller tidigt 1900-tal och är tydligt representativa för den tidens gårdsarkitektur. De bevarar delvis sin utformning genom sin halvt kringbyggda struktur och uttrycksfulla listverk kring fönster, portar och i fasad. Exteriört har samtliga byggnader dock genomgått många förändringar av ytskikt vilket sammantaget gör att det kulturhistoriska värdet minskat avsevärt. Interiört finns det ett fåtal byggnadsdetaljer i framförallt huvudbyggnaden som kakelugnar och listverk som kan berätta om hur byggnaden en

gång varit inredd. De många förändringar som gjorts under 1900-talets andra hälft har dock kraftigt minskat byggnadernas interiöra värden.

Sammantaget bedöms byggnaderna som utgör gårdsstrukturen inneha ett stort kulturhistoriskt värde då den är en av få bevarade gårdslägen i området och har som sådan en viktig roll i berättelsen om Fosie och dess utveckling från skiftesreformerna och framåt. Tilläggas kan också att uppvuxna träd inom fastigheten är karaktärsskapande och innehar ett visst kulturhistoriskt värde.

Sammanfattningsvis kan fastighetens kulturvärden kopplas främst till gårdsläget som sådant, namnet Hagalunds gård, den delvis kringbyggda strukturen med innergård och grönyta i norr samt byggnadernas delvis bevarade listverk av tegel runt fönster och portar samt listverk i puts längs huvudbyggnadens takfot och fasader.

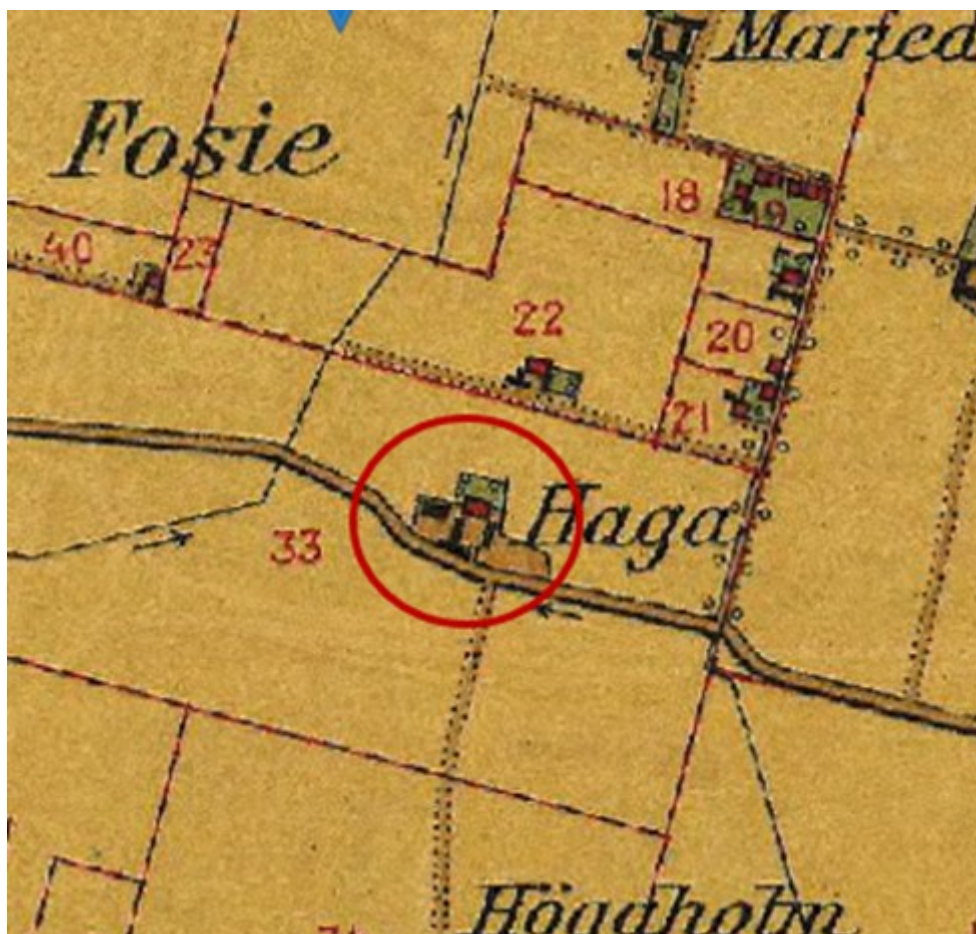
#### Värdebärande karaktärsdrag

- Delvis kringbyggd struktur med innergård med öppning mot söder och grönyta i norr
- Uppvuxna träd
- Gårdens namn, Hagalunds gård
- Ljust putsade fasader med fönster och portomfattningar
- Listverk på huvudbyggnadens fasad

#### Riktlinjer



- Namngivning inom området bör utgå från platsens kulturvärden, såsom till exempel kvartersnamn med utgångspunkt i gårdens namn.
- Gårdens tydliga delvis kringbyggda struktur bör fortsatt vara läsbar.
- Eventuell ny bebyggelse inom fastigheten bör placeras med ett visst avstånd från "gårdens" bebyggelse för att gårdsstrukturen fortsatt ska kunna uppfattas.
- Befintliga uppvuxna träd inom fastigheten bör bevaras. Eventuell nyplantering bör ske med äldre, lokalt använda sorter. Se sortiment i Grönt kulturarv Sveriges Lantbruksuniversitet SLU.
- Häckar och annan eventuell ny växtlighet bör anpassas till platsens historia. Karaktäristiska kulturväxter som bondsyrén, fläder, äpple, päron och hagtorn kan med fördel finnas representerade på fastigheten. Använd äldre sorter ur *Grönt kulturarv*, Sveriges Lantbruksuniversitet SLU.
- Gårdsbyggnader bör beläggas med rivningsförbud.



Häradskartan 1912 (Lantmäteriet) med Hagalundsgården inringad i rött.



*Flygbild från 1930-talet (Malmö stad) med planområdet inringat i rött.*



*Mangårdsbyggnaden och de två flyglarna, vy från Kungsörnsgratan.*



*Den tillfälliga paviljongen och den västra ekonomibygnaden, vy från Kungsörnsgratan.*

## Trädinventering

En trädinventering har genomförts, (Trädkontoret 2022-07-07), där totalt 17 träd har bedömts. Trädens bevarandevärde har bestämts genom att väga samman deras vitalitet, juridiska skydd och potential att leva vidare på platsen. Fem träd har bedömts som bevarandevärda av arterna ask, parklind och balsampoppel.

- Träd nummer 4 och 10 är askar. Nr 4 har en betydande storlek och bör besiktigas vart tredje år för att kontrollera att det inte drabbas av askskottsjukan. Träd nummer 10 har en betydande storlek, det är större än 1 meter i diameter 1,3 meter ovan mark och betraktas därför enligt Naturvårdsverket som ett särskilt skyddsvärt träd, det omfattas av ett juridiskt skydd (åtgärder som skadar trädet kräver samråd med Länsstyrelsen).
- Träd nummer 14 och 15 är parklindor och nummer 16 är en balsampoppel. De har betydande storlek och bedöms kunna stå kvar på platsen länge.



Träd som anses bevarandevärda markerade på flygfoto (Trädkontoret 2022-07-07).

# **Kommunala planeringsunderlag**

## **Riktlinjer för friytor vid förskolor och skolor**

Stadens riktlinjer för friytor vid förskolor och skolor.  
Ställningstaganden som har berört utformning av detaljplanen redovisas under kapitel 3, *förutsättningar och konsekvenser*.

## **Skyfallsplan för Malmö**

Stadens målsättning och strategier för skyfallshantering.  
Ställningstaganden som har berört utformning av detaljplanen redovisas under kapitel 3, *förutsättningar och konsekvenser*.

## **Policy och norm för mobilitet och parkering i Malmö**

Stadens policy och norm för mobilitet och parkering.  
Ställningstaganden som har berört utformning av detaljplanen redovisas under kapitel 3, *förutsättningar och konsekvenser*.

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

Stadens föreskrifter för avfallshantering. Ställningstaganden som har berört utformning av detaljplanen redovisas under kapitel 3, *förutsättningar och konsekvenser*.

# Hämta underlagsmaterial

## Utredningar och annat planeringsunderlag

### *Utredningar*

Miljöteknisk markundersökning, Peab Anläggning AB, 2023-03-21

Kulturmiljöunderlag, Tyréns AB, 2022-10-11

Geoteknisk undersökning, Peab Anläggning AB, 2022-07-07

Trädinventering, Trädkontoret AB, 2022-07-07

Trafikbullerutredning, Sound view instruments AB, 2022-07-01

### *Annat planeringsunderlag*

Riktvärden för buller på skolgård från väg- och spårtrafik, Naturvårdsverket 2017

## Kommunala planeringsunderlag

Riktlinjer för friytor vid förskolor och skolor

Skyfallsplan för Malmö

Policy och norm för mobilitet och parkering i Malmö

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