

Husie 172:75

PLANBESKRIVNING



Innehållsförteckning

Planbeskrivning	1
1. Inledning	3
2. Beskrivning av detaljplanen	4
3. Förutsättningar och konsekvenser	16
Tematisk indelning / Allmänna intressen	17
Gällande planer och program	50
Riksintressen enligt miljöbalken	52
4. Genomförande	53
Mark- och utrymmesförvärv	54
Fastighetsrättsliga frågor	55
Tekniska frågor	57
Ekonomiska frågor	58
Organisatoriska frågor	60
Prövning enligt annan lagstiftning som krävs för genomförandet	61
5. Planeringsunderlag	62
Utredningar som legat till grund för detaljplanen	63
Kommunala planeringsunderlag	65

Sammanfattning

Detaljplanens syfte är att göra det möjligt att uppföra bostäder och fastställa mark för park och natur. Vidare är syftet att ta tillvara naturvärden och uppnå en god boende- och stadsmiljö genom att möjliggöra bostäder som är anpassade till och utvecklar omgivningens småskaliga och gröna kvaliteter. Detaljplanen syftar även till att tillgodose dagvatten- och skyfallslösningar och möjlighet för rekreation.

Detaljplanen möjliggör cirka 60 bostäder i radhus i 1,5 till 2,5 våningar. Mark i norr planläggs som park i syfte att hantera dag- och skyfallsvatten i ett skålat dike. Mark i östra delen av planområdet planläggs som natur för att bevara befintliga naturvärden samt säkerställa markens tillgänglighet för allmänheten. Detaljplanen gör det möjligt att ansluta planområdet med en ny infart och korsning i sydväst. Denna sammanfaller med och kan förlängas i enlighet med utpekad förlängning av Ellenborgsvägen enligt översiktsplanen. På kort sikt kopplas Femtorpsvägen till ny korsningspunkt.

Sammanfattning av detaljplanens konsekvenser:

- Vatten ska vid ett skyfall fortsatt kunna rinna över planområdet. För att markanvändning bostäder ska vara lämplig krävs åtgärder gällande höjdsättning.
- Mark i planområdets östra del bedöms ha ett påtagligt naturvärde. Området består av igenväxningsmark och den rödlistade svampen knottrig rottryffel och den fridlysta orkidén skogsknipprot finns identifierad där. Marken planläggs för natur.
- Mark inom planområdet är förorenad, arbete med ytterligare provtagning och åtgärdsförslag krävs.
- Detaljplanen innebär att marken i västra delen av planområdet omvandlas från verksamhet till bostäder, befintlig bebyggelse rivs.

Området är inte planlagt sedan tidigare, förutom del i det sydvästra hörnet där gällande detaljplan anger gata för en fyrvägs korsning i syfte att förlänga Ellenborgsvägen. Korsningen har inte genomförts.

Detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen och berörs inte av några riksintressen.

1. Inledning

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

Detaljplanens syfte

Detaljplanens syfte är att göra det möjligt att uppföra bostäder och fastställa mark för park och natur. Vidare är syftet att ta tillvara naturvärden och uppnå en god boende- och stadsmiljö genom att möjliggöra bostäder som är anpassade till och utvecklar omgivningens småskaliga och gröna kvaliteter. Detaljplanen syftar även till att tillgodose dagvatten- och skyfallslösningar och möjlighet för rekreation.

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

Bedömning av miljöpåverkan

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

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmänna platser. Det innebär att det är kommunen som ansvarar för att bygga ut och sköta all mark som enligt detaljplanen är allmän plats.

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är fem år från det att den har vunnit laga kraft.

2. Beskrivning av detaljplanen

I detta avsnitt beskrivs detaljplanen kortfattat. Stadsbyggnadsidén samt de övergripande överväganden som kommunen har gjort och som ligger till grund för utformningen av detaljplanen samt motiven till de enskilda regleringarna redovisas.

Stadsbyggnadsidé

Planförslagets stadsbyggnadsidé är att göra det möjligt att omvandla tidigare verksamhetsmark till ett bostadsområde som är anpassat till och utvecklar omgivningens småskaliga och gröna kvaliteter. Detaljplanen gör det möjligt att uppföra cirka 60 bostäder i radhus med egen trädgård. Totalt medger detaljplanen byggrätt om cirka 9400 kvm bta, exklusive komplementbebyggelse och terrasser.



Illustrationsplan som visar möjlig utbyggnad enligt detaljplanen med 57 radhus. Stadsbyggnadskontoret.

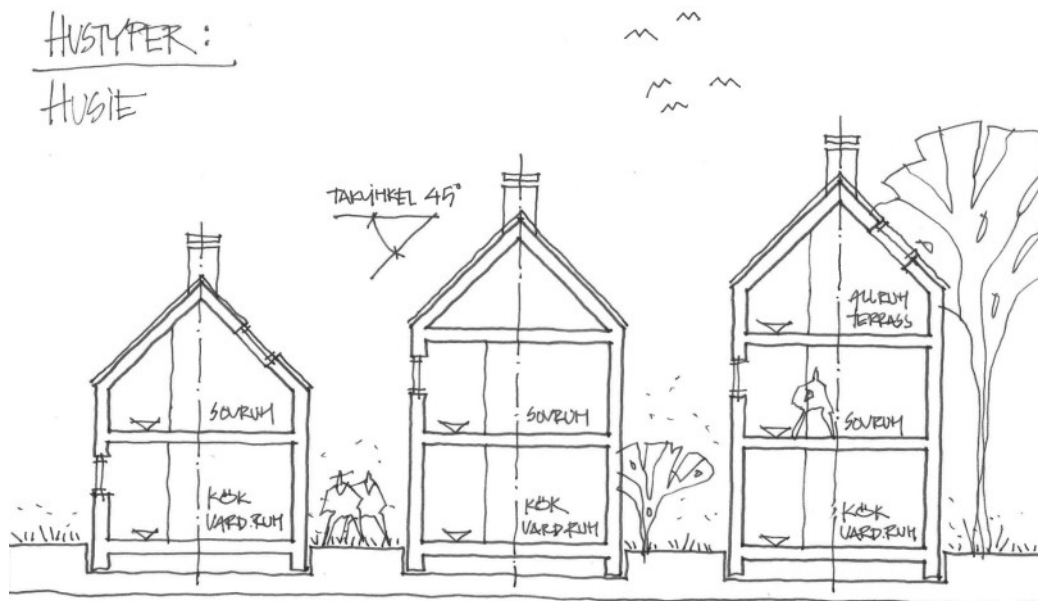


Vy från väst som visar möjlig utbyggnad enligt detaljplanen inom den del av planområdet som utgörs av fastigheten Husie 172:75. Illustrationen är schematisk och visar inte variation i våningsantal för bebyggelsen. [LINK](#)

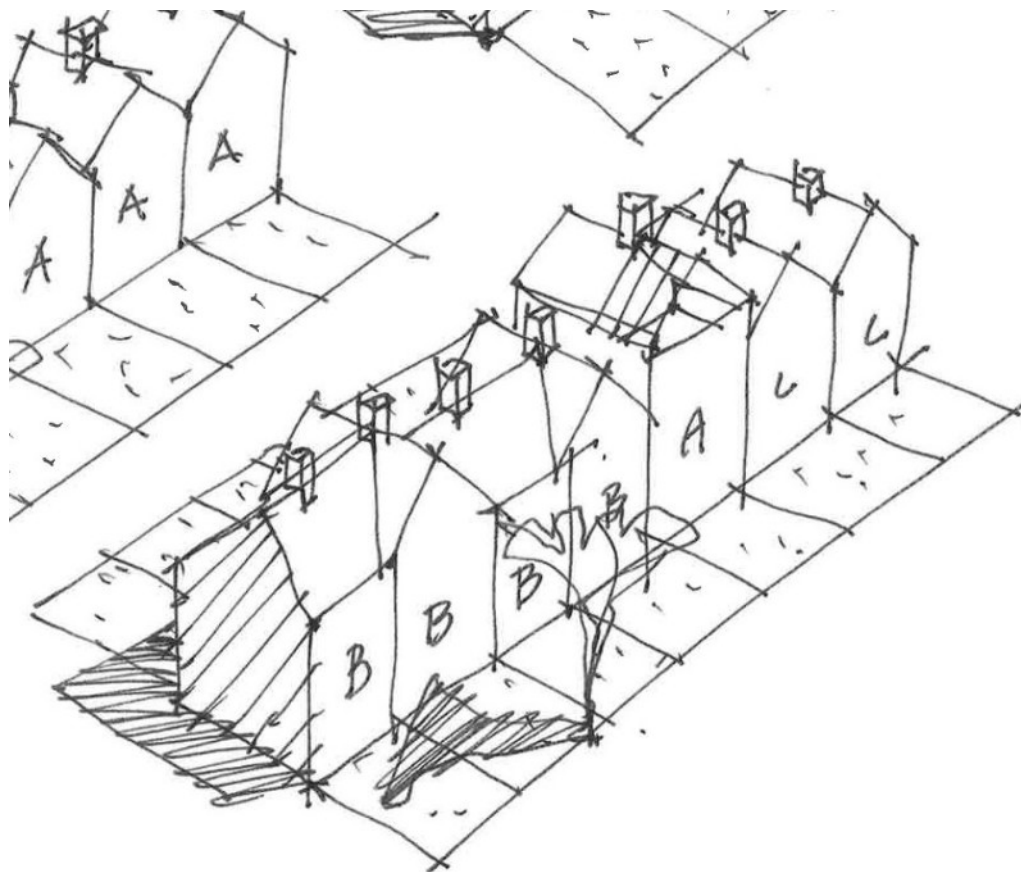
arkitektur.

En ledande idé för utformningen av förslaget är en sammanhållen och låg bebyggelse med gröna förträdgårdar utan bilparkering. Bebyggelsen förhåller sig till och vänder sig mot gaturummet och är uppdelad i kortare sekvenser med släpp mellan radhuslängor i syfte att bryta ner skalan. I områdets mitt finns en central grönyta som kompletterar den egna trädgården och som kan nyttjas för lek och vistelse. De boende ska kunna nå sina trädgårdar utan att behöva passera genom byggnaden, bland annat genom passager och gångar. Förråd medges och regleras till radhusens trädgårdssida.

Bebyggelsen är orienterad runt en rundgående, inre gata. Förslaget består av radhus i en varierande höjd om 1,5 till 2,5 våningar. Inom radhuslängorna ska radhusens höjd variera för att erbjuda olika boendestorlekar och bidra till upplevelsen av variation.



Skiss som visar de tre radhustyperna med olika höjder. LINK arkitektur.



Skiss som visar schematisk variation av olika radhustyper inom radhuslänga.
 Exakt fördelning studeras vidare inför granskning av detaljplanen. [LINK](#)
 arkitektur.

Radhusen placeras med förgårdsmark om maximalt 3,5 meter för de radhus som har entré mot de inre gatorna. För radhusen mot Husie Kyrkoväg får förgårdsmarken mot Kyrkovägen vara högst 4 meter. Förgårdsmarken blir en semiprivat zon mellan den allmänna gatan och den privata bostaden. Syftet är att skapa en grön och användbar förplats men samtidigt inte allt för långa avstånd mellan byggnad och gata. Bebyggelsen mot Husie Kyrkoväg ska orientera sig med entréer mot vägen för att med entréer och fönster bidra till ökad trygghet längs gång- och cykelvägen och vid busshållplatsen. För dessa bostäder förläggs trädgård med sekundär entré mot öst och den inre gatan. Det nya radhusområdet har två anslutningar för bil som kopplar till det

befintliga gatunätet vilket bidrar till att väl binda samman den nya bebyggelsen med omgivande strukturer och skapa en bra trafikmiljö inom bostadsområdet.



Referensbild Harriet Sundströms gata, Sköndal Stockholm. Radhus med cirka fyra meter parkeringsfri förgårdsmark och entréer som är vända mot gata. Foto stadsbyggnadskontoret.

Planområdets läge i stadens utkant och med närhet till Husie mosse och Risebergabäcken ger bostadsområdet ett etablerat grönt sammanhang. Planförslaget bekräftar befintliga naturmiljöer som allmän plats för natur. Planförslaget fastställer även yta för park vilken primärt ska hantera vatten men som även ramar in området med grönska i norr. Planområdets utformning ska bidra till att hantera översvämningssituationen i området genom att fortsatt låta vatten ledas genom planområdet mot Risebergabäcken. Östra delen av planområdet är en del i det grönstråk som finns mellan Gyllins trädgård och Husie mosse. Grönska på kvartersmark inom området är också en viktig parameter för att utveckla en grön karaktär för bostäderna där samtliga radhus har en egen trädgård.

Bilparkering har primärt orienterats till samlade enheter i bostadsområdets kanter, nära infarter och till viss del dolda bakom bebyggelse. En bilparkeringsenhet är placerad mellan radhuslängorna vid Husie Kyrkoväg.

Övergripande avvägningar i detaljplanen

I arbetet med detaljplanens utformning har bevarande av naturvärden varit avgörande vid avvägning gällande planområdets markanvändning. Hantering av dagvatten- och skyfall har delvis varit styrande för markanvändning, placering av bebyggelse, bilparkering och gator. Trivsamma och trygga gaturum har varit viktiga parametrar för bebyggelsens och entréers placering samt reglering av parkering.

Motiv till detaljplanens bestämmelser

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

GATA

Gata är en allmän plats som är avsedd både för fordonstrafik och gång- och cykeltrafik. En gata ingår i lokalnätet, har lägre framkomlighet och ofta flera utfarter. Användningen Gata används för gator som främst är avsedda för trafik inom en ort eller för trafik som har sitt mål vid gatan. I användningen ingår komplement som behövs för vägens funktion som trafikordningar, planteringar m.m. Motivet med planbestämmelsen är att säkra att åtgärder för skyfall kan ske i befintlig gata.

NATUR

I användningen ingår alla typer av friväxande grönområden. Grönområdet ska vara av den typ som inte sköts mer än enligt skötselplan eller genom visst begränsat underhåll. Användningen används ofta för att säkerställa att ett område bevaras som grönområde. I användningen ryms även komplement till grönområdets användning. Det kan till exempel vara anlagda gångstigar, motionsslingor m.m. Motivet till planbestämmelsen är främst att bevara markens naturvärden.

PARK

Park används för alla typer av grönområden som kräver skötsel och som helt eller till viss del är anlagda. Komplement som behövs för platsens skötsel och bruk ingår i användningen. Som komplement räknas bland annat gång- och cykelvägar, planteringar, mindre lekplatser m m. Motivet till planbestämmelsen är att bidra till skyfallshantering och vegetation vid områdets entré.

Bostäder

Användningen bostäder tillämpas för områden för olika former av boende av varaktig karaktär. Även bostadskomplement så som miljöhus, parkering och förråd ingår i användningen. Motivet till planbestämmelsen är att bostäder har bedömts vara en lämplig markanvändning för området.

Tekniska anläggningar

Användningen tekniska anläggningar omfattar flera olika typer av tekniska anläggningar. I planförslaget är användningen avsedd för till nätstation. Motivet till planbestämmelsen är att säkerställa plats för områdets elförsörjning.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

dagvatten och skyfall

Syftet med planbestämmelsen är att reglera skydd mot risker och störningar vad gäller översvämning och att fördröja dagvatten för att minska flöde till VA-nät och recipient. Bestämmelsen användas för att skydda mot risker och störningar som kan uppstå både inom och utanför planområdet och göra den planerade markanvändningen för bebyggelse inom planområdet lämplig.

m₁

Syftet med planbestämmelsen är att reglera skyddsåtgärder för att motverka översvämning inom närliggande kvartersmark. Syftet med denna bestämmelse är att ange förutsättningar för vilka den angivna markanvändningen och lokaliseringen av bebyggelse är lämplig.

m₂

Syftet med planbestämmelsen är att reglera skyddsåtgärder för att motverka översvämning inom närliggande kvartersmark. Syftet med denna bestämmelse är att ange förutsättningar för

vilka den angivna markanvändningen och lokaliseringen av bebyggelse är lämplig.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Marken får inte förses med byggnad

Syftet med planbestämmelsen är att säkerställa att marken är obebyggd för släpp mellan byggnader, för att nå radhusträdgårdar samt hålla mark intill gata fri från bebyggelse. Bestämmelsen används även för ytor för parkering där komplementbebyggelse inte är lämplig utifrån skyfall och ledningsdragningar.

Marken får endast förses med komplementbyggnader och andra anläggningar än byggnader

Syftet med planbestämmelsen är att begränsa markens utnyttjande till att kompletterande byggnader och anläggningar får uppföras, så som miljöhus, carport eller ramper.

h₁

Syftet med planbestämmelsen är att begränsa bebyggelsens höjd för att harmoniera med omgivningen, begränsa exploateringen samt skapa en småskalig karaktär.

n₁

Syftet med planbestämmelsen är att prioritera friyta framför parkering samt begränsa parkeringens utbredning.

u₁

Syftet med planbestämmelsen är att säkra fritt läge för underjordisk dagvattenledning. Syftet med planbestämmelsen är att ett markområde reserveras så att detta inte tas i anspråk på ett sätt som hindrar att en rättighet kan bildas.

P₁

Syftet med planbestämmelsen är att styra förgårdsmarkens storlek. Vidare är syftet att skapa en grön förgårdsmark utan bilparkering och med en relativ närhet mellan huvudbyggnad och gata.

P₂

Syftet med planbestämmelsen är att styra förgårdsmarkens storlek. Vidare är syftet att skapa en grön förgårdsmark utan bilparkering och med en relativ närhet mellan huvudbyggnad och gata.

O₁

Syftet med planbestämmelsen är att skapa en småskalig karaktär, intressant taklandskap och begränsa utbredning av övre våning.

f₁

Syftet med planbestämmelsen är att begränsa radhuslängornas längd och möjliggöra för passage.

f₂

Syftet med planbestämmelsen är skapa en småskalig och varierad upplevelse samt en variation av bostadsstorlekar inom området.

f₃

Syftet med planbestämmelsen är att skapa en småskalig karaktär med begränsade fasadlängder genom att säkerställa att bebyggelsen mot Husie Kyrkoväg får minst en passage om mark för mittparkering bebyggs.

e₁

Syftet med planbestämmelsen är att begränsa utbredning av bebyggelse.

e₂

Syftet med planbestämmelsen är att begränsa utbredning av bebyggelse.

Minst 40 procent av marken inom område med beteckningen B ska vara genomsläpplig

Syftet med planbestämmelsen är att säkra minsta andel genomsläpplig mark för att fortsatt infiltrera och fördröja dagvatten inom planområdet samt främja grönska.

Grönytefaktor 0,6 ska uppnås inom område med beteckningen B

Syftet med planbestämmelsen är att främja anlagd grönska på kvartersmark.

Fristående komplementbyggnader får inte uppföras på förgårdsmark med undantag för väderskyddad cykelparkering i mindre omfattning

Syftet med planbestämmelsen är att hindra att förgårdsmarken och mötet mot gata upptas av komplementbebyggelse. Cykelparkering medges dock i begränsad och inte påtaglig omfattning.

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 (kl. 06.00-22.00)

Samtliga angivna ljudnivåer avser frifältsvärden

Syftet med bestämmelsen är att ange förutsättningar för vilka den angivna markanvändningen och lokaliseringen av bebyggelse är lämplig.

Startbesked får inte ges för byggnation förrän markföreningar har avhjälpes

Syftet med planbestämmelsen är att säkerställa markens lämplighet för bostäder.

Marklov krävs även för åtgärder som försämrar markens genomsläpplighet inom område med beteckning B

Syftet med planbestämmelsen är att utöka lovplikten i enlighet med planbestämmelse om minsta andel mark som ska vara genomsläpplig.

Genomförandetiden är 5 år efter att detaljplanen har vunnit laga kraft.

Syftet med planbestämmelsen är att synliggöra detaljplanens genomförandetid.

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, stads- och landskapsbild

Nuläge

Den omgivande bebyggelsen präglas av bostadsbebyggelse i en till två våningar i en blandning av småhus och mindre flerbostadshus. Bostadsområdena närmast har byggts ut i tydliga enheter under 1970-, 80 -och 90-talet.

Inom planområdet finns det ett antal verksamhetsrelaterade byggnader och i nordväst en villa som även använts som kontor. Inom den mark som ägs av kommunen finns ingen bebyggelse.

Planområdet ingår i karaktären "småskalig bebyggelse" enligt *Handlingsprogram för arkitektur och stadsbyggnad*. Enligt programmets rekommendationer ska bland annat:

- I nyare bebyggelse eftersträvas ett omsorgsfullt gestaltat möte mellan tomt och gata, där markbeläggning, förgårdsplanteringar, husplacering, garage m.m. samordnas för att utgöra den fasta ram som ett variationsrikt område behöver.
- Tätt markboende ska eftersträvas vid komplettering.
- Hårdgjorda ytor ska undvikas för att undvika överbelastning av dagvattennätet.

Konsekvenser

Stads- och landskapsbilden kommer att förändras i den västra delen av planområdet från att vara en lågexploaterad och avskärmad verksamhetstomt till att bli ett bostadsområde som är integrerat med den omgivande stadsstrukturen.

Planförslaget innebär att ny bostadsbebyggelse i 1,5 till 2,5

våningar kan uppföras och att området öppnas upp med allmänna ytor för gator och park. Husie Kyrkoväg kommer att i högre grad än idag kantas av bebyggelse. All befintlig bebyggelse rivs enligt förslaget.



*Befintlig byggnad i planområdets norra del som föreslås att rivas.
Stadsbyggnadskontoret.*

Grönytor

Nuläge

Malmös grönplan anger god tillgång till park för planområdet med samtliga fem parkstorlekar inom rimligt avstånd.

Inom planområdet finns uppväxt vegetation främst i den östra, kommunägda delen. Uppvuxen vegetation finns även inom område för fastigheten Husie172:75 i fastighetens norra och

södra gräns samt i anslutning till en kulle i planområdets sydöstra hörn.

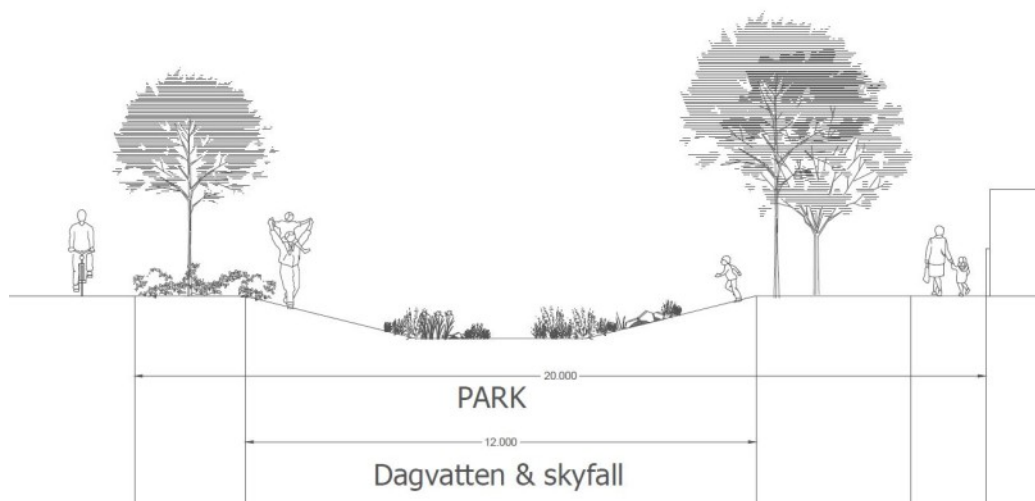
Konsekvenser

Allmänna grönytor

Planförslaget ger ett tillskott av allmänt tillgänglig park med cirka 3600 kvm och av naturmark med cirka 12800 kvm vilket bland annat ger ökade förutsättningarna för rekreation.

Tillskott av naturmark blir en del av övergripande grönstråk längsmed Risebergabäcken. Befintlig kulle inom planområdet bevaras till stor del och införlivas i område för natur mot planområdets avgränsning i söder. För naturmarken i sin helhet planeras inga större åtgärder.

Parkstråket i norr har en generell bredd av 20 meter för att rymma skyfallsdike samt dagvattenfördröjning, en grusad gångbana och vegetation. Skålningen får en bredd av cirka 12 meter. Den mycket täta vegetationen mot Utflyktsstigen behöver öppnas upp i en punkt för en gång- och cykelanslutning från det nya bostadsområdet. Parkmarken bidrar till att stärka och utveckla Utflyktsstogens gröna karaktär.



Sektion som visar hur parkområdet i planområdets norra del kan utformas med en skålning för dagvatten- och skyfallshantering. Fastighet- och gatukontoret.



Referensbild för dagvattenhantering med vegetation, Iduns park i Hyllie. Foto fastighet- och gatukontoret.



Vegetationen längsmed Utflyktsstigens södra (till höger i bild) och planområdets norra sida är mycket tät. Denna kan eventuellt gallras för att skapa ökad visuell kontakt. Gallring är dock ingen förutsättning för detaljplanens genomförande.

Foto stadsbyggnadskontoret.

Grönytor på kvartersmark

På kvartersmark planläggs för egna trädgårdar, förgårdsmark och en central gröning, som beroende av trädgårdarnas mått, kan ha en storlek av cirka 900 kvm. Gröningen kan användas som komplement till den egna trädgården och kan förslagsvis förses med sittplatser, lekplats eller odling. På ytan avsedd för gröning medges komplementbebyggelse för exempelvis miljöhus, växthus eller gemensamt förråd.

Inom mark för bostäder ska minst 40 procent av marken vara genomsläpplig och grönytefaktor 0,6 uppnås. Båda planbestämmelserna bidrar till att öka andelen grönska och genomsläpplig yta inom planområdet. Som "inte genomsläppliga ytor" avses: byggnader och tak, markbeläggningar som asfalt, plattor och marksten. Gröna ytor, grus och stensytor, eller armerade gröna ytor betraktas som genomsläppliga.

Sammantaget bedöms tillgång till friyta för de boende vara god och tillgänglig friyta för allmänheten öka.



Bild som visar översiktsplanens övergripande gröna stråk, befintliga grönområden och gröna kopplingar. Aktuellt planområde, inom röd markering, ingår i ett övergripande grönt nord-sydligt stråk längsmed Risebergabäcken.

Trafik och parkering

Nuläge

Kollektivtrafik

Busshållplats Toftängen för linje 35, som förbinder Kvarnby via Toftängen till Gustav Adolfs torg, finns direkt väster om planområdet i Husie Kyrkoväg respektive i Ellenborgsvägen. Hållplatsläge i Ellenborgsvägen, mot centrum, har mest påstigande idag.

Gång-, cykel- och biltrafik

Angränsande till planområdet i norr löper Utflyktsstigen som är ett gång- och cykelstråk som löper från Videdal till Bara. Dubbelsidig, separerad gång- och cykelväg finns i Husie

Kyrkoväg och Ellenborgsvägen. Separat cykelbana saknas dock på Ellenborgsvägens södra sida de 40-50 sista metrarna mot Husie Kyrkoväg. Cykelvägnätet är överlag väl utbyggt.

Befintliga gator är Husie Kyrkoväg väster om planområdet. Femtorpsvägen är en kommunal grusad väg som via servitut främst försörjer fem fastigheter med enfamiljshus öster om planområdet. Femtorpsvägen ansluter någon meter söder om befintlig trevägskorsning mellan Husie Kyrkoväg och Ellenborgsvägen. Enligt gällande detaljplan från 1973 är mark inom fastigheten Husie 172:75 planlagd för gata för en fyrvägskorsning i syfte att förlänga Ellenborgsvägen. Korsningen har inte genomförts och planlagt markområde för gata bedöms idag vara överdimensionerat i relation till översiktsplanens riktlinjer för en eventuell framtida kollektivtrafiksträckning mot Kvarnby.

Konsekvenser

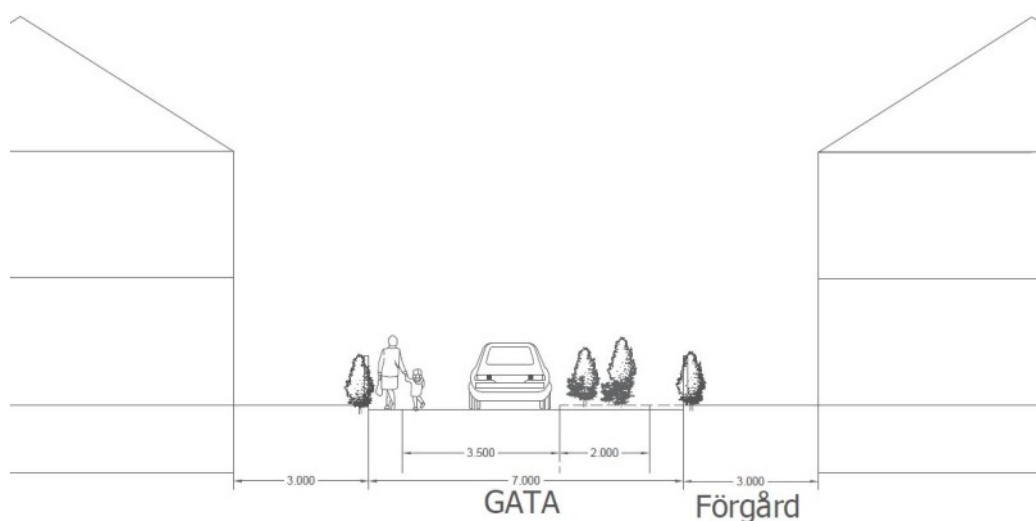
Kollektivtrafik

Ökat antal boende i området innebär även fler kollektivtrafikresenärer till och från hållplats Toftängen. Det finns visst behov av översyn och ombyggnad av hållplatsläget mot centrala Malmö eftersom det är byggt för kortare bussar än dagens standard och inte har väderskydd.

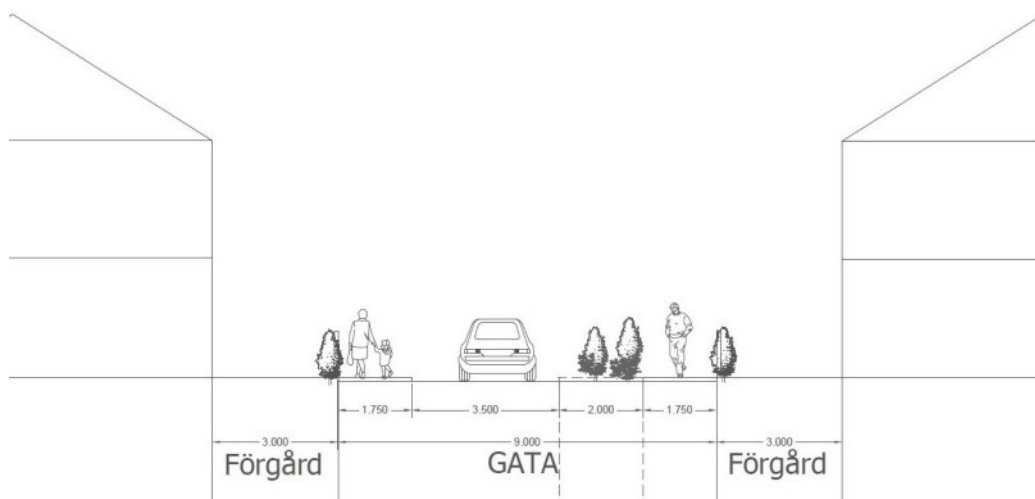
Gång-, cykel- och biltrafik

Nya gator planeras inom bostadsområdet i syfte att tillgängliggöra bostäderna med cykel, gång och bil. Gatorna har en bredd av 9 respektive 7 meter och är allmänna. Gatumåtten är främst fastställda utifrån de mått som krävs för att nya ledningar ska kunna få plats, inte utifrån trafikens behov. Gatorna blir ett samlande rum för samtliga trafikanter och har även en social funktion då trafikmängderna förväntas vara låga och bebyggelsen vänder sig med entréer mot gatan. I förslag till gatusektion kan den körbara ytan vara mellan 3,5 och 5,5 meter bred i syfte att begränsa hastigheter och skapa

möjlighet för möte. I de delar av gatan som enbart har 3,5 meter körbana finns därmed yta för grönska i gaturummet i en så kallad flexzon. För de delar av gatan där körbanan är 5,5 meter finns det möjligt för en lastbil att möta en personbil. Delar av gatan med dubbla körfält placeras på lämpligt avstånd från varandra, det gäller framförallt anslutningarna till och från Husie Kyrkoväg, de interna korsningarna och några utvalda platser till och från de samlade parkeringsytorna. Gatusektioner, mått och möjlighet för träd i gata behöver studeras vidare inför granskning av detaljplanen.



Sektion för de gator som är 7 meter breda, sektionen illustrerar förhållande bebyggelse - förgårdsmark - gata. Sektionen visar gatumåttet (7 meter) samt potentiell utformning med flexzon (2 meter) som i delar kan vara planterade och i delar ha möjlighet för möte. Gång och cykel sker i samma körfält som bil.



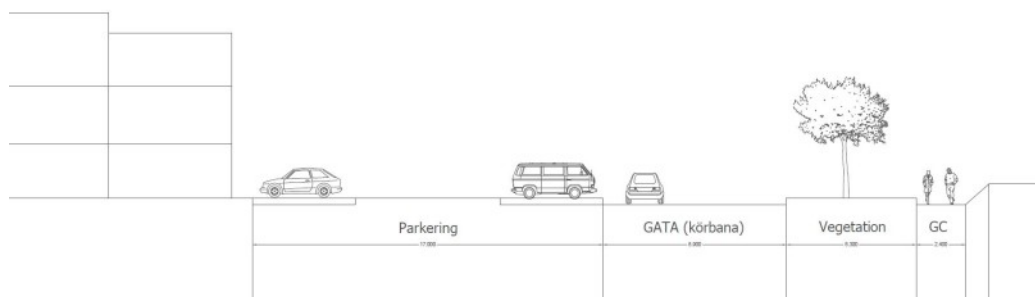
Sektion för de gator som är 9 meter breda, sektionen illustrerar förhållande bebyggelse - förgårdsmark - gata. Sektionen visar gatumåttet (9 meter) samt potentiell utformning med trottoar på varje sida av gatan (1,75 meter) samt flexzon (2 meter) som i delar kan vara planterade och i delar ha möjlighet för möte. Cykel sker i samma körfält som bil.

Planområdets inre gatunät föreslås att förbindas med en kombinerad gång- och cykelkoppling till Utflyktsstigen. Kopplingen behöver löpa över dagvatten- och skyfallsdiket och ansluta till Utflyktsstigens höjd. I område för park föreslås stigar för gång och cykel som även skapar tillgänglighet för de radhus med trädgårdar som angränsar till parken och tillträde till naturområdet i öster.

Planområdets interna gatunät ansluter till Husie Kyrkoväg i två korsningspunkter vilket fördelar trafiken, minskar belastningen per korsningspunkt och mängden trafik inom planområdet. Korsningen i norr sammanfaller med läge för befintlig infart till Husie 172:75 och korsningen i söder ligger i samma läge som redan planlagd men ej utbyggd förlängning av Ellenborgsvägen. Korsningen i söder ger, förutom en infart till de nya bostäderna, en bättre korsningssituation för Femtorpsvägen och ett bättre markutnyttjande jämfört med gällande detaljplan. Planförslaget fungerar bättre om viss ombyggnad av befintlig korsning mellan Husie Kyrkoväg och Ellenborgsvägen genomförs och anpassas efter den nya anslutningen till planområdet. Anslutning från ny

korsningspunkt till befintliga Femtorpsvägen behöver studeras vidare inför granskning av detaljplanen. Den del av Femtorpsvägen som ligger kvar söder om planområdet kan nyttjas för gång och cykel.

Läge och måttsättning för ny korsning i planområdets södra del har anpassats för att i framtiden ev kunna justeras och förlängas i en vidare kollektivtrafiksträckning mot Kvarnby. Därmed skapar detaljplanen en lösning som fungerar väl på kort sikt genom att gynna bostadsområdet samt möjliggör en förlängning av gatan på lång sikt.



Sektion som illustrerar möjlig utformning av ny korsning i södra delen av planområdet. Sektionen visar hur marken kan fördelas inom det område som planläggs som gata där en del används för dubbelriktad körbana, drygt 6 meter kan nyttjas för ny eller befintlig vegetation och befintligt läge och utformning av Femtorpsvägen bevaras men nyttjas inte för bil i anslutning till Husie Kyrkoväg. Femtorpsvägen ansluter för bil till ny punkt längre österut. Höjdsättning av gata och korsning behöver studeras vidare.

Angöring för leveranser, avfallsfordon med mera planeras för de nya bostäderna framförallt att ske via det interna gatunätet.

Parkering bil

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

Utifrån gällande parkeringsnorm är det totala bilplatsbehovet för markbostäder 1,5 bilplatser (bpl) per bostad när behovet löses i gemensamma anläggningar. Behovet ska lösas på kvartersmark. Med hjälp av mobilitetsåtgärder är det möjligt att reducera bilplatsbehovet ytterligare. Det totala bilplatsbehovet för cirka 60 radhus har beräknats till cirka 90 bilplatser utifrån att parkering anordnas i gemensamma anläggningar.

Bilparkering är tänkt att lösas på följande sätt:

- För att lösa parkeringsbehovet för bil med mobilitetsnivå bas krävs fem samlade parkeringsytor á 16 bpl samt upp till 10 parkeringsplatser för rörelsehindrades fordon (PRH) utfördelade i området. De gemensamma parkeringsytorna placeras främst i bostadsområdets hörn, för att inte ha en framträdande placering och för att leda skyfallsvatten mot parken i norr. Lägena mot Husie Kyrkoväg är dessutom de mest bullerutsatta inom planområdet. Två av ytorna är lokaliserade nära områdets infarter för att minska trafiken inom området. Den femte parkeringsytan är placerad mellan radhuslängorna mot Husie Kyrkoväg, denna är en möjlighet och kan beroende på vilken mobilitetsnivå som tillämpas ersättas med radhus. Om byggaktören väljer att arbeta med mobilitetsåtgärder på medelnivå i bygglovsskedet kan bilplatsbehovet sänkas till nedåt 1,1 bpl/bostad.
- De gemensamma parkeringsytorna begränsas till en storlek av cirka 16 bpl och ska anläggas i linje med byggnadsvolymerna. För tre av de fem möjliga parkeringsytorna är det möjligt att uppföra komplement så som carports.
- Parkering för rörelsehindrade (PRH) ska anordnas maximalt 25 meter från entré. PRH kan placeras både i de gemensamma parkeringsplatserna och mellan radhuslängor.

Parkering cykel

Gällande policy och norm för mobilitet och parkering ska tillämpas. Cykelplatsbehovet ska lösas på kvartermark inom fastigheten. Mobilitet för Malmö anger vilka krav som gäller för utformning och lokalisering av cykelparkering.

Utifrån gällande parkeringsnorm är cykelplatsbehovet totalt fyra cykelplatser (cpl) per bostad, fördelat som tre vanliga och en platskrävande cykel. Platserna ska lösas inom den egna tomten eller i gemensamma eller enskilda cykelförråd.

I enlighet med planförslaget kan cyklar både placeras på förgårdsmark, på trädgårdssida, i enskilt cykelförråd eller eventuellt i gemensamma cykelförråd. Det är viktigt att cykelparkeringen nås på ett enkelt sätt från de inre gatorna eller från Husie Kyrkoväg.

Trafikkonsekvenser

Detaljplanen innebär en ökning av motortrafik på framförallt Husie Kyrkoväg och omfattar två anslutningar från planerat bostadsområde. God sikt mellan de nya anslutningarna och befintlig gång- och cykelväg på Husie Kyrkoväg eftersträvas.

Detaljplanen och relaterade ombyggnader innebär en förbättrad korsningssituation i Husie Kyrkoväg - Femtorpsvägen och för de fastigheter som nyttjar Femtorpsvägen.

Trafikalstringen av en utbyggnad enligt detaljplanen är utifrån stadens färdmedelsmål knappt 200 bilresor, knappt 100 kollektivtrafikresor, knappt 100 cykelresor och cirka 50 fotgängarresor från planområdet. Till detta tillkommer rekreativa resor samt nyttotrafik.

Naturvärden

Nuläge

En naturvärdesinventering har genomförts (Ekologigruppen, 2021-10-29). Objekt med högt eller högsta naturvärde finns inte inom planområdet. Ett delområde inom fastigheten Husie 172:75 bedöms ha visst naturvärde (NVI klass 4, område 1 i fig.). Området utgörs av ruderatmark och igenväxningsmark med ett lågt artvärde och ett visst biotopvärde.

Område för fastigheterna Husie 172:244 och Husie 172:245 bedöms ha ett påtagligt naturvärde (NVI klass 3, område 2 i fig.). Området består av igenväxningsmark med främst hassel och sälg. Historiska ortofoton visar att hela området var jordbruksmark 1975. Det betyder att inga buskage eller träd är äldre än cirka 45 år. Inom område 2 har den rödlistade svampen knottrig rottryffel identifierats. Den fridlysta orkidén skogsknipprot finns identifierad inom området sedan tidigare av Malmö stads ekologer.



Figur med naturvärdesklassade delområden inom planområdet. Dungen i söder har inte inventerats. Ekologigruppen

Gemensamt för NVI klasserna 3 och 4 är att området i sig inte har betydelse för att upprätthålla biologisk mångfald på en regional, nationell eller global nivå, men det är av betydelse att

den totala arealen av dessa områden bibehålls eller blir större samt att deras ekologiska kvalitet upprätthålls eller förbättras. Områdena har betydelse för att upprätthålla biologisk mångfald på lokal och kommunal nivå och kan vara av betydelse för en sammanhängande grön infrastruktur.

En naturvårdsart är en art med specifika krav på sin miljö. Genom sin förekomst indikerar arten att det finns naturvärden. Vid inventeringen påträffades sju naturvårdsarter varav en rödlistad svamp, knottriga rottryffeln, (nära hotad) med mycket högt indikatorvärde. Övriga sex arter har visst eller ringa indikatorvärde.

Planområdet hyser enligt utförd inventering åtta invasiva arter, varav sju har mycket hög risk och bör åtgärdas.

Fastigheten Husie 172:377, öster om planområdet, och Husie mosse, söder om planområdet ingår i *Naturvårdsplan för Malmö*.

Konsekvenser

Område med visst naturvärde (område 1 i figur ovan) exploateras. Värdena bedöms till viss del kunna kompenseras inom nytt stråk för park i planområdets norra del.

Utformningen kan i samspel med vatten anpassas för att främja biologisk mångfald.

Område i östra delen av planområdet (område 2 i fig.) med påtagligt naturvärde planläggs för natur bl a i syfte att bibehålla områdets naturvärden. Detaljplanen har utformats för att minimera åtgärder inom naturmarken genom att undvika anläggningar för dagvatten- och skyfallshantering där. Dock tillåts vid ett skyfall vatten från den östra delen av kvartersmarken för bostäder att ledas direkt till naturmarken. Eftersom skyfall sker sällan och marken redan är delvis sank bedöms de identifierade naturvärdena inte ta skada. I norra delen av det område som planläggs för natur löper en befintlig

VA-ledning. Grävarbeten kan behöva utföras för underhåll i framtiden, men är inte en konsekvens av eller förutsättning för genomförande av detaljplanen.

De områden som anläggs som allmän platsmark park och natur förvaltas med stöd av skötselplan av kommunen.

Den nya korsningen i sydvästra delen av planområdet utökas inte över Femtorpsvägens befintliga sträckning.

Femtorpsvägens grusväg ligger utanför planområdesgränsen och föreslås att ligga kvar som sträckning för gång och cykel söder om den nya korsningspunkten. Dock kommer Femtorpsvägens grusväg behöva kopplas för bil till ny korsning öster om plangräns för gata. Eventuellt kan befintliga träd norr om vägen, precis vid mötet med Husie Kyrkoväg, behållas inom ny korsningsutformning.



Foto som visar hur den grusade Femtorpsvägen ansluter till Husie Kyrkoväg. På bilden syns de träd inom Husie 172:75 som eventuellt kan bevaras och vara en del av utformning av ny korsning.

Som en konsekvens av planförslaget och ny markanvändning kommer marken inom Husie 172:75 att behöva saneras och höjdsättningen ändras. Eventuellt kommer träd inom Husie 172:75 södra och sydöstra del behöva fällas.

Sammantaget bedöms detaljplanen ta hänsyn till och hantera de naturvärden som har identifierats inom planområdet utan betydande negativa konsekvenser för platsens naturvärden. Konsekvenser för och möjlighet för bevarande av befintliga träd inom planområdet studeras vidare inför granskning av detaljplanen.

Topografi

Nuläge

Planområdet sluttar mot norr med en höjdskillnad av cirka 6 meter från högsta till lägsta punkt. I norr utgör Utflyktsstigen, som ligger på en äldre och upphöjd banvall, gräns. Husie Kyrkoväg ligger högre än Husie 172:75. Femtorpsvägen sluttar mot Ellenborgsvägen.

Konsekvenser

Markens höjdsättning kommer att förändras inom den del av planområdet som utgörs av Husie 172:75.

Övergripande kommer området höjdsättas för att luta från söder mot norr (Landskapsgruppen, 2022-11-07). För att klara möte mot parkmark i norr utan för brant höjdfall inom området föreslås marken i den norra delen av planområdet att höjas och marken i den södra delen av området att sänkas. En konsekvens av detta är ett brantare möte mellan föreslagen kvartersmark för bostäder och allmän plats natur i södra delen av planområdet. I mötet mot naturmarken krävs stödmurar.

De flesta trädgårdarna får i olika utsträckning murar och trappsteg från trädgården till allmän plats för park, gata eller gångar på kvartersmark. Därmed behöver tillgänglighet bevakas vidare i bygglovsprövningen.

Den centrala gröningen kommer att behöva ta upp höjdskillnader om cirka 1- 1,5 meter i nord-sydlig riktning.

Inför granskning av detaljplanen behöver bland annat släntning mot naturmark och ny infart i söder samt höjdsättning i förhållande till föreslagna skyfallsåtgärder och placering av nätstation studeras närmare.

Teknisk infrastruktur

Nuläge

VA och dagvatten

Planområdet ingår i VA SYD:s verksamhetsområde för dagvatten. Därmed fyller de dikningsföretag som finns registrerade inom planområdet ingen funktion. VA SYD bör ansvara för hantering och avregistrering av dikningsföretagen innan detaljplanen antas.

Infrastruktur för VA finns i Husie Kyrkoväg och i Femtorpsvägen. Kommunala dagvatten- och spillvattenledningar löper inom norra delen av planområdet, se bild nedan (Tyréns, 2022-06-03). Dagvattenledningen (grön linje i bilden) avvattnar uppströms bostadsområde väster om planområdet och har utlopp i Risebergabäcken. Till fastigheten Husie 172:75 finns idag tre serviser. Inga serviser finns inom Husie 172:244 och 172:245.



Befintliga dagvatten- och spillvattenledningar inom planområdet. Tyréns.

Dagvattennätet är hårt belastat. Då kapaciteten i uppsamlande ledning är begränsad kan inte avledningen öka från planområdet.

El, tele och fjärrvärme

Ledningar för el finns i Husie Kyrkoväg och i Femtorpsvägen. Ledningar för tele finns primärt i Husie Kyrkoväg.

Konsekvenser

VA och dagvatten

Eftersom fastigheterna Husie 172:244 och 172:245 inte är anslutna till ledningsnätet idag och inte ska anslutas i framtiden har fördröjningsbehovet beräknats för fastigheten Husie 172:75 (Tyréns, 2022-06-03). Fördröjningsbehovet har beräknats utifrån att mottagande ledning klarar 60 l/s. Flödet som ska fördröjas har beräknats utifrån dimensionerade 20-årsregn med klimatfaktor (1,3). Då hårdgörningsgraden minskar med planerad utbyggnad sker en förbättring vad gäller belastning på mottagande ledning. Beräknat med klimatfaktor ökar dock avrinningen från planområdet jämfört med nuläget. Då mottagande lednings kapacitet är begränsad

behöver en del av flödet fördröjas för att inte överbelasta ledningen. Enligt beräkning krävs en fördröjningsvolym på cirka 270 m³ inom Husie 172:75 .

Flöde 20-årsregn Husie 172:75	Begränsande utsläppsflöde	Erforderlig fördröjningsvolym	Varaktighet
211 l/s	60 l/s	272 m ³	30 min

I tabellen presenteras uppgifter som ligger till grund för erforderlig fördröjningsvolym. Tyréns.

För att fördröja de cirka 270 m³ föreslås att dagvatten leds till parkytan i planområdets norra del och fördröjs i en nersänkt yta. Fördröjningen föreslås att utformas som ett skålat dike som även leder skyfallsvatten. Dikets bredd behöver vara cirka 12 meter med en 1:4 släntlutning. Utrymme för flackare lutning finns. För att leda vatten till fördröjningsytan och underlätta dragning av ledningar föreslås att kvartersmarken direkt söder om parken avleds med öppna dagvattenlösningar till diket. Resterande delar av planområdet föreslås att avvattnas till diket genom dagvattenledningar som går i gatorna och som ansluter till genomgående ledning i norr. Husdränering, gårdsytor, parkeringar och gator ansluts till ledningarna. Befintliga ledningar som går genom planområdet flyttas till läge för gata i norr och ansluts till läge för befintlig ledning inom Husie 172:244. Det innebär att gatan i norr behöver ha en marknivå på cirka +15.7 meter över nollplanet i RH 2000 för att kunna leda ut vattnet till lågpunkten i parkstråket. Det innebär en höjning på cirka 50-70 cm jämfört med befintlig mark. VA SYDs befintliga ledning ligger djupt och bedöms inte hamna i konflikt med korsande ledningar. Ledningslutning och täckning har översiktligt kontrollerats men behöver ses över i senare skede i samband med detaljerad höjdsättning och ledningsutredning.



Illustration för hur nya dagvattenledningar kan placeras (streckad grön linje). Befintliga flyttas (heldragen grön linje). Kvartersområde inom gult fält avvattnas ytligt mot parkmark i norr. Ledning som går över parkeringsyta i nordöst behöver säkras med ledningsrätt. Den underliggande planstrukturen i bilden överensstämmer inte med aktuellt förslag till detaljplan. Tyréns.

Till samrådet har höjdsättningen av Husie 172:75 översiktligt studerats. Läs mer under rubrik Topografi.

Detaljplanen reglerar minsta genomsläpplighet 40 procent av mark för bostäder som en del i dagvattenhanteringen.

Inom fastigheten Husie 172:75 föreslås att ledningar för VA läggs i det interna gatunätet.

El, tele och fjärrvärme

För områdets elförsörjning krävs en ny nätstation. Plats för en ny nätstation föreslås i planområdets södra del med direkt tillgänglighet från gata. Placeringen behöver studeras i relation till markens lutning.

Angivet gatumått för planområdets nya gator har tagit höjd för att fjärrvärme ska kunna förläggas i gata.

Ledningsutredning

Inför samrådet har en schematisk ledningssektion tagits fram (EnviDan, 2022), vilken har legat till grund för detaljplanens gatubredder. Utredningen har tagit hänsyn till el, fjärrvärme, vatten, spillvatten och dagvatten. Befintliga ledningar som löper i planområdets norra del har omlokaliserats till ny gata i norr. För de gator som inte berörs av flytt av befintliga VA-ledningar bedöms 7 meter vara ett tillräckligt mått. För de gator som berörs av omflytt av befintliga VA-ledningar bedöms 9-10 meter vara ett tillräckligt mått.

Ledningsutredningen behöver fördjupas och angivna mått för gata studeras vidare i en ledningsutredning inför granskning av detaljplanen.

Avfallshantering

Avfallshantering kan ske genom enskilda kärl på den egna tomten. Avfallsfordon kan angöra via planområdets interna gatunät.

Ett alternativ till enskilda kärl är fyra till fem miljöhus á cirka 15 kvm vilka enligt detaljplanen kan placeras i anslutning till vissa av de gemensamma parkeringsytorna, vid radhuslängor eller i kanten av den centrala gröningen. Samtliga lägen ligger i anslutning till gata och är åtkomliga för avfallsfordon. Längsta tillåtna avstånd från bostad till kärl för hushållsavfall är 50 meter.

Kulturmiljö och arkeologi

Nuläge

Husie Kyrkoväg är en gammal vägsträckning.

Enligt Riksantikvarieämbetets Fornsök finns inga fornlämningar inom planområdet.

Vattenkvalitet MKN

Nuläge

Dagvatten från planområdet avleds via kommunal ledning till Risebergabäcken som mynnar i Sege å och slutligen i Malmö Hamnområde i Öresund (Tyréns, 2022-06-03). Sege å och Malmö Hamnområde är klassade vattenförekomster.

Sege å bedöms ha otillfredsställande ekologisk status, främst på grund av övergödning, och uppnår inte god kemisk status.

Malmö Hamnområdes ekologiska status klassas som måttlig baserat på näringsämnen, samt morfologi och hydrologi. Den kemiska statusen uppnår inte god. Miljökvalitetsnormen (MKN) är satt till måttlig ekologisk status även i framtiden p.g.a. att det bedöms omöjligt att uppnå god ekologisk status eftersom det bedrivs hamnverksamhet i området samt vattenförekomstens direkta koppling till övrigt kustvatten.

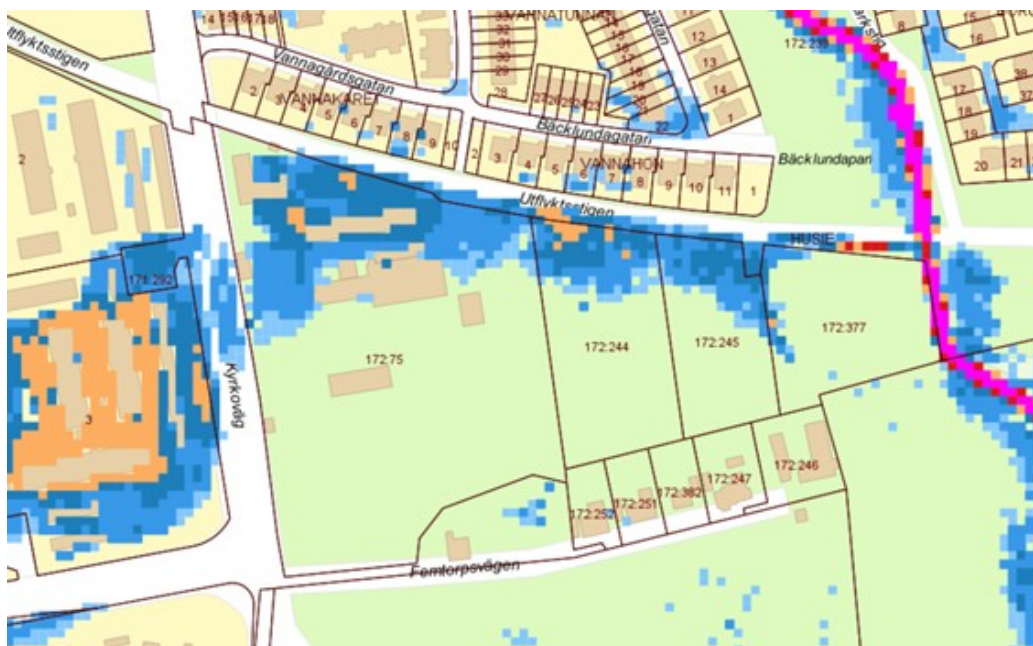
Konsekvenser

Recipienterna, d.v.s. Risebergabäcken, Sege å och Malmö Hamn, bedöms inte att påverkas negativt vid ett genomförande av detaljplanen eftersom föroreningsbelastningen generellt minskar med den förändrade markanvändningen och den marksanering som villkoras. Möjligheten att nå satta MKN för recipienterna bedöms därför inte försämrats. Vidare bör det säkerställas att markföroreningar inte sprids till recipienten vid bortschaktning av förorenade massor.

Skyfall

Nuläge

Markhöjderna inom området är sådana att vid skyfall samlas vatten i planområdets norra del (Tyréns, 2022-06-03). Vid större nederbörd sker en avrinning från väst över Husie Kyrkoväg vidare över planområdet mot Risebergabäcken, vilket går att härleda till tidigare utdikningar av jordbruksmark. Det är därför viktigt att vatten även fortsättningsvis kan ledas mot bäcken för att inte orsaka problem väster om planområdet samtidigt som den nya bebyggelsen inom planområdet inte ska utsättas för risk. Vid ett 100 års regn med 6 timmars varaktighet och en klimatfaktor på 1,3 rinner idag cirka 700 l/s in till Husie 172:75 över Husie Kyrkoväg och cirka 750 l/s rinner vidare österut från fastigheten, därmed fördröjs inte vatten inom fastigheten. Kvarteren väster om Husie Kyrkoväg är drabbade av översvämningar vid ett skyfall.



Malmö stads kartering visar att delar av planområdet översvämmas vid ett 100 årsregn. Risebergabäcken syns som den lila markeringen till höger i bild.



Befintliga rinnvägar. Kartering framtagen av Tyréns.

Konsekvenser

I och med genomförande av detaljplanen bedöms hårdgöringsgraden inom fastigheten att minska. Den ytliga avrinningen som sker från området vid ett 100-årsregn kommer minska i förhållande till dagens situation och kommer därmed inte påverka nedströms områden med en högre belastning.

Generellt gäller att området höjdsätts för att möjliggöra en avrinning från söder till norr. Avrinningen sker längs med de inre gatorna och styrs genom anläggning av kantsten. Kvartersmarken behöver höjdsättas så att avrinning kan ske från byggnader och kvartersmark mot gatorna. Samlade parkeringsytor kan med fördel sänkas ner för att fungera som tillfälliga fördröjningsytor för skyfall.

För att möjliggöra avrinning genom fastigheten från väst till öst rekommenderas att vinkla infarten från Husie Kyrkoväg norrut mot parken i norr. Det bör även anläggas exempelvis ett förhöjt farthinder som förhindrar att vatten vid ett skyfall rinner vidare mot öster i området.

Den norra parkeringsytan vid Husie Kyrkoväg bör sänkas ner så den ligger lägre än gatan och intilliggande byggnad samt vinklas norrut mot fördröjningsytan över vilken vatten kommer rinna mot diket i norr vid skyfall. Fördröjningsytan i norr föreslås att utformas som ett dike med yttermått cirka 12 meter och släntlutning om minst 1:4 för att fördröja dagvatten och leda skyfallsvatten österut. En hydraulisk 1-dimensionell beräkning har gjorts av ytan för att se att en fördröjning kan uppnås samtidigt som ett flöde avleds österut vid skyfall.

För att säkerställa att vattnet rinner in vid infarten från Husie Kyrkoväg, och inte mot de planerade bostäderna vid gatan, behövs en förhöjd kantsten eller en höjning av kvartersmarken motsvarande 20 cm över befintlig mark. Befintlig kantsten i gata kan eventuellt höjas och tvärfallet på gångbanan lokalt öka, därutöver kan även höjning behöva göras i fastighetsgräns. All höjdsättning behöver ta hänsyn till att det nya bostadsområdet ska vara tillgängligt för personer med nedsatt rörelseförmåga.

Den östra delen av fastigheten Husie 172:75 föreslås att vid ett skyfall avvattnas ytligt direkt till mark för Natur inom fastigheten Husie 172:244. Vattnet föreslås släppas i flera punkter, se gult område. Denna lösning förespråkas för att

undvika en komplicerad höjdsättning som skulle bli följden av att avleda ytan mot norr, samt för att minska belastningen på marken vid diketets utlopp. Avrinningen från det gula området beräknas vid ett skyfall (100-års regn) motsvara cirka 200 m³ och ett maxflöde på ca 50 l/s. Med hänsyn till de naturvärden som finns inom Husie 172:244 och 172:245 ska diket i norr ansluta till befintlig mark i fastighetsgräns.



Illustration för hur skyfallsvatten hanteras samt vilka åtgärder som föreslås. Uppsamling och ledning av skyfallsvatten från väst till öst (blå yta), hinder (röd linje), nedsänkt yta (grön) direkt avledning mot öst (gul yta). Även övriga parkeringsytor kan sänkas. Tyréns.

I syfte att säkra nödvändiga åtgärder som beskrivits ovan reglerar detaljplanen att dagvatten och skyfallshantering samt hinder ska finnas.

Markföroreningar

Nuläge

Inom fastigheten Husie 172:75 bedrivs verksamhet inom byggsektorn. Marken övergick från jordbruksmark till verkstadsindustri omkring 1960. Verksamheten fortgick fram till 1980-talet.

Fastigheterna Husie 172:244 och Husie 172:245 var jordbruksmark fram till cirka mitten av 1970-talet. Det har funnits odlingsrelaterad bebyggelse inom Husie 172:244. Fastigheterna har sedan dess växt igen och utgörs idag av uppväxt vegetation.

Inom planområdet har förorenad mark påträffats. En utredning för fastigheten Husie 172:75 har genomförts (WSP, 2019-11-15). Denna har bemötts av miljöförvaltningen (Malmö stad, 2021-09-27). Fastigheten har en historik av verkstadsindustri och är klassad enligt MIFO till riskklass 3, eftersom lösningsmedel, eldningsolja och drivmedel har hanterats inom fastigheten. Jordlagret utgörs ytligt av fyllnadsmassor.

Inom ramen för utredningen gjordes provtagning av mark och grundvatten. Proverna visar på halter över gränsvärdet för farligt avfall i två punkter. Halter över riktvärdet för mindre känslig markanvändning (MKM) och halter över riktvärdet för

känslig markanvändning (KM) har också påvisats. Föroreningarna har främst konstaterats i ytliga fyllnadsmassor men även i naturliga lager i en provpunkt.

Grundvattenanalyser visar inga metaller i halter som överskrider Sveriges geologiska undersöknings (SGU) bedömningsgrund för mycket hög halt/stark påverkan avseende dricksvatten. Alifater har påvisats i en provpunkt i halter över SPBI:s förslag på riktvärde för dricksvatten, ångor i byggnader och för bevattning. Halter av PAH-H har påvisats i samma provpunkt över SPBI:s förslag på riktvärde för dricksvatten. Utredningen menar att föroreningssituationen inom fastigheten är koncentrerad till de delar där den huvudsakliga hanteringen av formolja förmodligen har skett men belyser att det inte kan uteslutas att hantering även skett på andra platser. Utifrån påvisade halter av flyktiga kolväten i grundvattnet går det inte att utesluta oacceptabla hälsorisker avseende ånginträngning till planerade bostadshus. Även nuvarande markanvändning kan innebära oacceptabla miljö- och hälsorisker då riktvärdet för MKM överskrids.

I utredningen görs bedömningen att det finns ett åtgärdsbehov inom undersökningsområdet vid både nuvarande och framtida planerad markanvändning. Ytterligare undersökning krävs, bl.a. gällande ångutredning. Miljöförvaltningen delar denna bedömning och rekommenderar kompletterande analys av PCB, antimon och molybden vid fortsatta undersökningar.

För fastigheterna Husie 172:244, Husie 172:245 och del av Husie 171:292 har det tagits fram en historisk inventering (Malmö stad, 2021-11-22) utifrån att marken ska planläggas för natur. I inventeringen konstateras det att de potentiella eller konstaterat förorenande ämnen som har påträffats i närområdet främst omfattar petroleumrelaterade ämnen och tungmetaller. Flygfoton visar att en stor del av fastigheterna Husie 172:244 och Husie 172:245 nyttjats för odling. Det finns också uppgifter om att en f.d. handelsträdgård har varit verksam norr om planområdet. Rester av

bekämpningsmedel/klorerade pesticider inom Husie 172:244 och Husie 172:245 går därför inte att utesluta.

Rekommendationen är att en översiktlig miljöteknisk markundersökning utförs för att utreda föroreningssituationen inom Husie 172:244 och Husie 172:245. Syftet är att säkerställa områdets lämplighet för natur. Utifrån planerad markanvändning (natur) bedöms Naturvårdsverkets generella riktvärden för MKM tillämpas.

Konsekvenser

För att göra marken lämplig för föreslaget bostadsändamål krävs åtgärder. För såväl Husie 172:75 som övrig kommunal mark inom planområdet ska ytterligare provtagning utföras och åtgärdsförslag tas fram inför granskning.

Detaljplanen villkorar att startbesked inte får ges för byggnation förrän markföroreningar har avhjälpats. Planbestämmelsen avses avgränsas och specificeras till granskning av planförslaget.

Omgivningsbuller

Trafikbuller

Riktvärden för trafikbuller från spårtrafik och vägar anges i förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (SFS 2015:216). Av dessa framgår att trafikbullernivån vid en bostads fasad inte bör överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå. Om bostaden inte är större än 35 m² är motsvarande nivå 65 dBA. Vid en uteplats bör bullernivån inte överskrida 50 dBa ekvivalent och 70 dBa maximal ljudnivå. Vid uteplatsen bör den maximala ljudnivån inte överskridas med mer än 10 dBA fem gånger i timmen mellan 06.00 och 22.00.

Om det inte går att uppnå värdet vid fasad (undantaget den högre ljudnivån vid smålägenheter) så bör minst hälften av bostadsrummen i bostaden vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden och 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl 22.00 och 06.00.

Det är tillräckligt att en uteplats, om det finns flera, uppfyller riktvärdet.

Planområdet är utsatt för trafikbuller från framförallt Husie Kyrkoväg. En bullerutredning har genomförts (SONIQA Akustik, 2022-11-04) som visar att beräknade bullernivåer vid fasad uppfyller riktvärde på max 60 dBA ekvivalent ljudnivå. Därmed ställs inga krav på anpassade planlösningar på grund av yttre buller. På de 11-15 uteplatser på förgårdsmark som ligger längs med Husie Kyrkoväg överskrids riktvärde både för ekvivalent och maximal ljudnivå. Det krävs dock inga åtgärder på dessa uteplatser eftersom berörda bostäder har uteplats på andra sidan bostaden där riktvärden uppfylls. För samtliga övriga bostäder uppfylls riktvärden på båda uteplatserna.

För att uppnå planbestämmelsen om buller krävs därmed inga särskilda åtgärder. Detaljplanen innehåller en bestämmelse som gör ovanstående riktvärden bindande i syfte att säkra att riktvärdena uppfylls och bevakas vid bygglov.



Beräknade ljudnivåer för planerad bostadsbebyggelse visar att fasad i väster mot Husie Kyrkoväg har beräknade nivåer om 55-60 dBA ekvivalent ljudnivå (gul). De yttre gavlarna i norr och söder har beräknade ekvivalenta ljudnivåer om 50-55 dBA (ljus grön) medan baksidor, resterande bebyggelse och därmed alla övriga uteplatser har beräknade ekvivalenta ljudnivåer på upp till 50 dBA (mörkt grön). SONIQA Akustik.

Beredskap

Nuläge

Planområdet är beläget inom normal insatstid, under 10 minuter, för räddningstjänsten. Befintliga brandposter finns i området.

Konsekvenser

Brandvattenförsörjning ska anordnas i området i samråd med VA SYD. Avståndet mellan brandposterna ska vara högst 150 meter. Avståndet mellan brandpost och uppställningsplats ska vara max 75 meter. Exploatör ska redovisa att brandvattenförsörjningen är säkerställd i samband med bygglov.

Körbar väg för räddningstjänstens fordon säkerställs i detaljplanen. Vid nyproduktion rekommenderar Räddningstjänsten Syd att det skapas åtkomlighet för höjdfordon till byggnader med fler än två våningar ovan mark. Bebyggelsen inom området är 1,5 - 2,5 våningar. Utrymning med bärbar stege bör därför kunna tillämpas.

För höjdfordon kan uppställningsplats i gata anordnas cirka 4 meter från uppställning till fasad för de flesta radhusen. För bebyggelsen vid Husie Kyrkoväg är måttet cirka 11 meter från interngata till fasad och cirka 10 meter från Hyllie Kyrkovägens körbana respektive 7 meter från cykelbana till fasad. För dessa bostäder överstigs räddningstjänstens mått för utrymning med höjdfordon.

Barnperspektiv

Konsekvenser

Enligt FN:s 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 bostäder planeras nära natur- och grönområden samt i anslutning till ett säkert och utvecklat gång- och cykelvägnät. Hänsyn har tagits till barns behov av utemiljö genom att bostäderna inom området har egna trädgårdar samt möjlighet för en gemensam gröning.

Närmsta grundskola är Bäckagårdsskolan, som ligger cirka 4-600 meter ifrån planområdet. Den nås via separerad gång- och cykelväg. Närheten och den skyddade trafikvägen uppmuntrar till frihet och rörelse även om Klågerupsvägen behöver korsas. Närmsta kommunala förskola är Kvisttofta förskola som ligger cirka 250-450 meter ifrån planområdet och nås via separerad gång- och cykelväg.

Samhällsservice och kommersiell service

Nuläge

Närmsta kommunala grundskola är Bäckagårdsskolan (F-9).
Närmsta kommunala förskolor är Kvisttofta och Mossebo förskola.

Närmsta handelsområden med dagligvaruhandel är Toftanäs och Jägersro cirka 2-3 km från planområdet.

Konsekvenser

Kommunal service

Detaljplanens genomförande bedöms generera cirka 60 nya bostäder inom området. Med utgångspunkt i att området kan klassificeras som ytterstad och består av enbostadshus bedöms bostäderna generera ett behov av cirka 25 förskoleplatser och cirka 45 grundskoleplatser (åk 0-9) på lång sikt. På kort sikt kan behovet bli högre, beroende av inflyttningstakten i området. Beräkningen är genomförd i en modell för beräkning av behov av för- och grundskoleplatser som alstras genom ny bebyggelse, framtagna av stadsbyggnadskontoret 2017.

Behovet av för- och grundskola löses inte inom detaljplanen.

Behovet av förskola löses genom att det i angränsande område finns befintliga förskolor, vilka bedöms ha kapacitet att på sikt ta emot dessa barn.

Behovet av grundskola löses genom att det i angränsande område finns befintliga grundskolor som bedöms ha kapacitet att på sikt ta emot dessa barn.

Kommersiell service

Planförslaget innebär potentiellt ökat underlag för kommersiell service i östra Malmö.

Gällande planer och program

Översiktsplan

Översiktsplanen anger markanvändning *blandad stadsbebyggelse* med den lägre täthetsgraden för området. Det föreslagna ändamålet är förenligt med detta eftersom ytor för natur, park och dagvattenhantering ingår i denna överordnade markanvändning. I översiktsplanen anges att påverkan på naturvärden i blandad stadsbebyggelse så långt som möjligt ska undvikas.

Jämte markanvändning *blandad stadsbebyggelse* redovisar översiktsplanen ett överordnat grönt stråk som löper över planområdet, vari Husie mosse, Gyllins trädgård, Risebergabäcken och längre söderut Jägersroområdet ingår. Planområdet når de båda större grönområdena Husie mosse och Gyllins trädgård inom 500 meter. 200 meter öster om planområdet rinner Risebergabäcken. Norr om planområdet löper cykelstråket Utflyktsstigen som går till Bara, tidigare järnvägssträckning mot Genarp. Denna är utmärkt som en grön prioriterad koppling.

Planområdet tangerar utbyggnadsområde Kvarnby, till vilket det finns platsspecifika riktlinjer i Översiktsplanen. Riktlinjerna anger bl a att Ellenborgsvägen ska förlängas österut till Kvarnbyvägen. Översiktsplanen visar en förlängning av Ellenborgsvägen för stomlinje kollektiv- och cykeltrafik.

Arkitekturstaden

Arkitekturstaden är Malmö stads arkitekturprogram och ett tillägg till översiktsplanen. Under planarbetet har främst följande teser från arkitekturstaden varit utgångspunkt:

Detaljplanen ska tillföra värden till alla människor i Malmö genom att befästa allmänna markområden för park och natur.

Detaljplanen ska främja livet i stadens rum genom att möjliggöra:

- Bebyggelse med entréer mot Husie Kyrkoväg som är ett överordnat stråk.
- Bebyggelse med entréer mot interna gator som underordnade allmänna rum.
- Allmänna gator samt allmänna områden för Park och Natur främjar rörelse, vistelse och gröna kvaliteter både för boende och för allmänheten.

Detaljplanen ska gestaltas i relation till sin omgivning genom att bebyggelsen förhåller sig till omgivande bebyggelse vad gäller höjd och täthet. Detaljplanen är anpassad för att möta och koppla an till befintliga stråk och strukturer bland annat vad gäller bebyggelsens entréer och placering av förråd.

Slutlig form och materialbearbetning av byggnad, val av mobilitetsåtgärder med mera avgörs i ett senare skede då Arkitekturstadens teser är relevanta att fortsatt diskutera.

Gällande detaljplaner och områdesbestämmelser

Området är inte planlagt sedan tidigare, förutom en del i det sydvästra hörnet av fastigheten Husie 172:75 där gällande detaljplan från 1973 (PL1152) anger gata för en fyrvägs korsning för förlängning av Ellenborgsvägen. Korsningen har inte genomförts.

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

Riksintressen enligt miljöbalken

Planområdet berörs inte av något riksintresse enligt 3 eller 4 kapitlet miljöbalken.

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.

Mark- och utrymmesförvärv

Rätt för huvudmannen att lösa in mark

Den mark inom fastigheten Husie 172:75 som planläggs för gata, park och natur har huvudmannen, det vill säga kommunen, rätt att lösa in efter att detaljplanen har vunnit laga kraft.

Rätt för kommunen att lösa in rättighet

För den kvartersmark inom fastigheten Husie 172:75 som omfattas av planbestämmelse om markreservat för underjordiska ledningar har ledningshavare rätt att lösa in rättighet.

Skyldighet för huvudmannen att lösa in mark

För den mark inom fastigheten Husie 172:75 som planläggs för gata, park och natur har huvudmannen, d v s kommunen, på fastighetsägarens begäran skyldighet lösa in mark efter att detaljplanen har vunnit laga kraft. Inlösenkyldigheten är ovillkorlig och gäller så länge som detaljplanen gäller.

Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

Nya fastigheter inom området kommer att bildas genom avstyckning och sammanslagning. Förändringar av fastighetsindelningen kommer att ske genom fastighetsreglering. Den mark som ska ingå i allmän platsmark ska genom fastighetsreglering överföras till en av kommunen ägd park- eller gatumarksfastighet.

I planområdet läggs kvartersmark ut för bostäder. Kvartersmarken förmodas delas in i ett antal fastigheter mellan vilka samverkan måste ske. För fastigheternas gemensamma behov inom kvartersmark, till exempel parkering, avfallshantering och grönytor, bildas gemensamhetsanläggningar.

Ansökningar om förändringar av fastigheter, gemensamhetsanläggningar och ledningsrätter ska lämnas till Lantmäterimyndigheten Malmö stad. Fastighetsägare ansöker om fastighetsbildning och anläggningsförrättning.

Fastighet Husie 172:75

Fastigheten kommer att styckas till flera bostadsfastigheter, cirka 15 000 kvm planläggs som kvartersmark för bostäder. Fastigheten kommer att avstå cirka 7 800 kvm mark till kommunal gatu-, park och naturfastighet. Cirka 100 m² styckas för nätstation.

Kommunala fastigheter Husie 172:244, Husie 171:292 alt Husie 172:239

Utökas med cirka 7 800 m² som kommunal gatu-, park och naturfastighet.

Eventuellt kan kommunala fastigheter komma att utökas med icke planlagd mark för Husie 172:75, cirka 250 m² utanför planområdet som markreservat för förlängning av Ellenborgsvägen.

Rättigheter

För den kvartersmark inom fastigheten Husie 172:75 som omfattas av planbestämmelse om markreservat för underjordiska ledningar har VA SYD som ledningshavare rätt att lösa in rättighet. Ledningar som kommer att förläggas inom kvartersmark säkras lämpligen genom att servitut eller ledningsrätter bildas för dess ändamål. Initiativ till bildande av ledningsrätt tas av berörd ledningshavare.

Utanför planområdet finns servitut för Femtorpsvägen (aktnummer 111/1983.1). Detta berörs av planläggningen även om mark för servitutet inte ingår i planområdet då anslutning för Femtorpsvägen justeras till ny korsningspunkt.

Markreservat i detaljplanen

Detaljplanen innehåller en bestämmelse om markreservat för allmänna ledningar vilket innebär att marken ska vara tillgänglig för detta ändamål.

Tekniska frågor

Utbyggnad allmän plats

Huvudmannen för allmän plats, det vill säga kommunen ansvarar för utbyggnad och drift.

Utbyggnad vatten och avlopp

Planområdet ingår i verksamhetsområde för vatten och avlopp. Kommunen genom VA SYD som huvudman ansvarar för utbyggnad och drift.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Fastighetsägare för mark inom Husie 172:75 kommer att ansvara för kostnader vad gäller iordningsställande och utbyggnad av kvartersmark.

Kostnader för ombyggnad av befintlig och utbyggnad av ny allmän plats kommer att hanteras via exploateringsavtal. Eventuell kostnader för nödvändiga flyttningar av ledningar ska bäras av exploatören. Läs mer under rubrik *Organisatoriska frågor - exploateringsavtal*

Kommunen och VA SYD kommer bli ansvariga för utbyggnad och drift av VA-ledningar, dag- och skyfallsanläggning, gatu-, natur- och parkmark. Naturmark innebär en lägre driftsgrad jämfört med park.

E.ON ansvarar för utbyggnad och drift av elförsörjning genom ledningar och nätstation.

De blivande fastighetsägarna för bostäderna inom området blir ansvariga för kostnader vad gäller drift och underhåll av enskilda och gemensamma utrymmen inom kvartersmark.

Om planens genomförande förutsätter lantmäteriförrättning ska detta bekostas av fastighetsägaren/ledningshavaren om inget annat avtalas.

Planavgift

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

Gemensamhetsanläggningar

Gemensamhetsanläggningar kan komma att skapas i syfte att förvalta gemensamma utrymmen inom kvartersmark. Det gäller de gemensamma parkeringsplatserna, passager mellan byggnaderna, gångar som ansluter till trädgårdar, den centrala gröningen och eventuella miljöhus.

Organisatoriska frågor

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal avses att tecknas för att underlätta genomförandet av detaljplanen. Exploateringsavtalet tecknas mellan kommunen och den fastighetsägare som är berörd. Avtalet innehåller överenskommelser om att kostnader ska erläggas för utbyggnad av allmänna platser inom och i anslutning till detaljplanen samt eventuellt peka ut åtgärderna som ska bekostas. Exploateringsavtalet kommer också att innehålla överenskommelser som har med överlåtelse av mark och ersättning för gatukostnader att göra.

Exploateringsavtalet upprättas i enlighet med 6 kap 40 § plan- och bygglagen och kommer att undertecknas innan dess att detaljplanen antas eller godkänns i stadsbyggnadsnämnden.

Tidplan

Preliminär tidplan för detaljplanens genomförande:

- Preliminärt datum laga kraft detaljplan är december 2023.
- Projektering och bygglov - cirka 1 år.
- Utbyggnad kvartersmark kan preliminärt ske tidigast i början av 2025.
- Utbyggnad av allmän plats görs i takt med utbyggnaden av kvartersmark.

Prövning enligt annan lagstiftning som krävs för genomförandet

Inför samråd finns det inga kända prövningar enligt annan lagstiftning som krävs för detaljplanens genomförande.

5. Planeringsunderlag

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

Utredningar som legat till grund för detaljplanen

Bemötande av miljöteknisk markundersökning, Malmö stad, 2021-09-27

Miljöförvaltningens bemötande och bedömning av framtagna markmiljöundersökning.

Bullerutredning, SONIQA Akustik, 2022-11-04

Utredning som redovisar bullersituationen utifrån vägtrafik för bedömning av lämplighet för bostadsbebyggelse inom planområdet.

Historisk inventering Natur inom ramen för detaljplan 5760 (detaljplan för fastigheten Husie 172:75 m.fl. i Östra Skrävlinge, Malmö), Malmö stad, 2021-11-22

Historisk inventering för att tidigt studera sannolikhet för markföroreningar inom kommunal mark inom planområdet.

NVI av Husie 172:75 m.fl., Malmö kommun, Naturvärdesinventering enligt SIS 199000:2014, med tillägg naturvärdesklass 4, Ekologigruppen, 2021-10-29

Utredning för att inventera planområdets naturvärden.

PM Ledningsutredning, EviDan, 2022-10-28

Tidig ledningsutredning för fastställande av gatumått i relation till ledningsbehov.

Dagvattenutredning och skyfallsanalys, Husie 172:75 m.fl., Tyréns, 2022-06-20

Utredning för att fastställa behov och lösningar för dagvatten och skyfall i samband med planläggning av området.

Utredning höjder, Landskapsgruppen, 2022-11-07

Tidig höjdsättning i syfte att studera hur föreslagna dagvatten- och skyfallslösningar samt föreslagen planstruktur kan lösas.

**Översiktlig miljöteknisk markundersökning inom
fastigheten Husie 172:75 i Malmö, WSP, 2019-11-15
med bilagor**

*Markmiljöundersökning i syfte att utreda eventuella sanerings-
och åtgärdsbehov i relation till föreslagen markanvändning.*

Kommunala planeringsunderlag

Bostadspolitiska mål

Energistrategi för Malmö

Framtidens kollektivtrafik

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

Grönplan för Malmö

Handlingsprogram för arkitektur och stadsbyggande del1, del2, del3, del4

Miljöprogram för Malmö stad 2021-2030

Policy och norm för mobilitet och parkering i Malmö

Riktlinjer för grönytefaktor

Skyfallsplan för Malmö

Trafik- och mobilitetsplan (TROMP)

Översiktsplan för Malmö