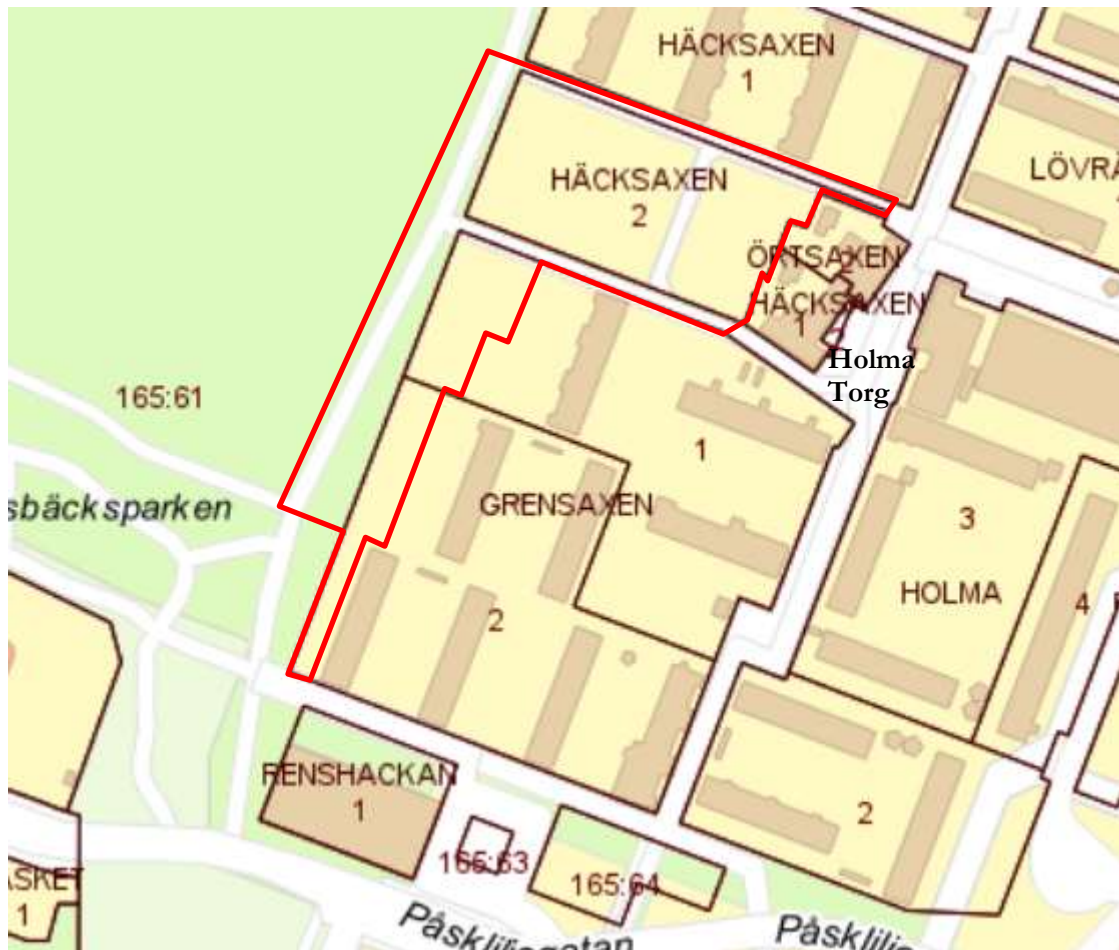




SAMRÅDSHANDLING

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för fastigheten Häcksaxen 2 m.fl. i Holma I Malmö



Adress- och fastighetskarta med planområdet markerat med röd linje

Planprocess

SKEDE	FÖRKLARING
Planprogram November 2016	Planprogram Pp 6045 godkändes av stadsbyggnadsnämnden (SBN).
SBN planuppdrag Oktober 2021	Beslut om planuppdrag i stadsbyggnadsnämnden (SBN).
SBN Samråd December 2022	Beslut om samråd i stadsbyggnadsnämnden (SBN). Samrådstid 13 januari 2023– 17 februari 2023
Granskning Juni 2023	Beslut om granskning i stadsbyggnadsnämnden (SBN).
SBN antagande November 2023	Beslut om antagande i stadsbyggnadsnämnden (SBN).
Laga kraft December 2023	

Planfakta

<p>Dp 5765</p> <p>Planförfarande Standard förfarande</p> <p>Sökande Fastighets- och gatukontoret</p> <p>Planhandläggare Dennis Bengtsson Dennis.bengtsson@malmo.se tel 040 - 34 23 26</p>	<p>Planhandlingar</p> <ul style="list-style-type: none">• denna planbeskrivning• plankarta
---	--

Innehållsförteckning

PLANBESKRIVNING	1
Planprocess	2
Planfakta	2
Innehållsförteckning	3
1 Planförslaget i korthet.....	4
1.1 Syfte.....	4
1.2 Sammanfattning	4
2 Planförslag	6
2.1 Stadsbyggnadsidé / Områdets disposition och gestaltning	6
2.2 Bebyggelse	10
2.3 Grönstruktur och park på allmän platsmark	11
2.4 Grönska, mark, vegetation på kvartersmark	11
2.5 Trafik	11
2.6 Teknisk försörjning	14
2.8 Plankartans bestämmelser	15
3 Konsekvenser	19
3.1 Bedömning av miljöpåverkan.....	19
3.2 Konsekvenser för miljö och hälsa	19
3.4 Konsekvenser för fastigheter	26
3.5 Samhällskonsekvenser.....	26
4 Genomförande	28
4.1 Organisatoriska genomförandefrågor	28
4.2 Tekniska genomförandefrågor.....	28
4.3 Ekonomiska genomförandefrågor.....	28
4.4 Fastighetsrättsliga genomförandefrågor	29
5 Planeringsförutsättningar	30
5.1 Bakgrund och organisation	30
5.2 Planområdet	30
5.3 Tidigare ställningstaganden.....	32
5.4 Underlag till planarbetet.....	33

1 Planförslaget i korthet

1.1 Syfte

Syftet med detaljplanen är att göra det möjligt att bebygga området med ny blandad stadsbebyggelse med en tyngdpunkt på flerbostadshus och radhus. Bebyggelsen ska skapa förutsättningar för en levande stadsdel med varierad och intressant bebyggelse, med en blandning av boendeformer. Detaljplanen ska möjliggöra aktiva gaturum genom gestaltningen av gaturummen, byggnaderna och genom att möjliggöra lokaler för centrumverksamhet i flerbostadshusens bottenvåningar (ut mot Snödroppsgången).

Planförslaget omfattar också parkmark. Syftet med parkmarken är att avsätta yta för dagvatten- och skyfallshantering. Inom parkmarken finns en gång- och cykelväg som löper längs Kroksbäcksparkens kant. Gång- och cykelvägen ska vara kvar.

1.2 Sammanfattning

Planförslag

Planförslaget tar sitt avstamp i planprogrammet för Holma & Kroksbäck (Pp 6045). I planprogrammet slås det fast att Holma ska gå från att vara ett bostadsområde till att bli ett område med fler funktioner och en ökad blandning av boendeformer.

Genom Holma planeras ett nytt stråk som ska förbinda Holma med Kulladal. I planprogrammet har stråket fått namnet *den urbana länken*. Snödroppsgången som ligger inom planområdet är den sista delen av den urbana länken som planläggs. Snödroppsgången förbinder Holma torg med Kroksbäcksparken. Snödroppsgången ska därför kantas av bebyggelse med hög stadsmässighet och med fler funktioner än bara bostäder.

Planförslaget möjliggör två nya kvarter som kommer att ligga norr om Snödroppsgången och direkt väster om Holma torg. I kvarteret närmast Holma torg möjliggörs två flerbostadshus med en höjd på fyra våningar. I byggnaden ut mot Snödroppsgången ska publika lokaler finnas i byggnadens bottenvåning.

I kvarteret närmast Kroksbäcksparken möjliggörs flerbostadshus i fyra våningar utmed Snödroppsgången. I mötet mellan Snödroppsgången och Kroksbäcksparken möjliggörs en byggnad som är sex våningar för att markera början på den urbana länken och fungera som ett landmärke för personer som ska ta sig till Holma torg och vidare till Kulladal. I detta kvarter möjliggörs också tre radhuslängor som tillsammans med flerbostadshuset utmed Snödroppsgången bildar ett kringbyggt kvarter.

Söder om Snödroppsgången och utmed Kroksbäcksparken möjliggörs ytterligare en radhuslänga som i sin placering och storlek passar väl in i Holmas befintliga struktur. Totalt möjliggörs cirka 115 bostäder inom planområdet varav 25 är radhus, vilket är ett ordentligt tillskott av en boendeform som inte finns i Holma idag.

Planförslaget omfattar också parkmark. Syftet med parkmarken är att avsätta yta för dagvatten- och skyfallshantering. Inom parkmarken finns en gång- och cykelväg som löper längs Kroksbäcksparkens kant. Gång- och cykelvägen ska vara kvar.

Konsekvenser

Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap 3§ miljöbalken. Motiv till denna bedömning finns i kapitel 3 - Konsekvenser.

Planeringsförutsättningar

Planområdet ligger i de centrala och västra delarna av Holma. Planområdet ligger i direkt anslutning till Holma torg och sträcker sig ut till Kroksbäcksparken. Planområdet fortsätter

sedan söderut längs Kroksbäcksparken. Planområdet har en area på cirka 16200m² och omfattar fastigheterna Hyllie 165:61, Häcksaxen 2 och delar av Grensaxen 1 och Grensaxen 2.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Planförslaget är upprättat i enlighet med översiktsplanen.

2 Planförslag

2.1 Stadsbyggnadsidé / Områdets disposition och gestaltning

Holma är uppfört på 1970-talet och i planområdets närhet finns två dominerande bebyggelsestrukturer. Den mest dominerande bebyggelsestrukturen är områdets rätvinkliga struktur med byggnader i åtta, fyra och tre våningar. Åttavåningshusen har generellt placerats ut mot de större gatorna, Pildammsvägen och Ärtholmsvägen. Trevåningshusen finns i områdets inre. Trevåningshusen är, med fåtal undantag, placerade i öppna kvarter där byggnaderna är placerade i nord-sydlig riktning. Byggnadernas orientering och höjd skapar öppna bostadsgårdar med mycket dagsljus och grönska. Den andra dominerande strukturen är bebyggelsen runt Holma torg där byggnaderna har fått en riktningsändring och avviker från övrig struktur.

I Holma är många av byggnaderna identiska, vilket gör det svårt för framför allt besökare att orientera sig i och genom området. Genom Holma finns ett tydligt stråk i nord-sydlig riktning (Holmastigen). Men i öst-västlig riktning saknas idag tydliga stråk. Gång- och cykelunderfarterna på Mellanbäcksgången under Hyllievångsvägen och Pildammsvägen planeras att läggas igen och en ny koppling till Kulladal kommer att ske i Snödroppsgatans förlängning.

Stadsbyggnadsidén för planförslaget är att tillskapa en tät bebyggelsestruktur som är anpassad till de dominerande strukturerna i Holma. Genomförandet av planförslaget ska bidra till att stärka Holma på följande sätt:

- Snödroppsgången ska omvandlas till att bli ett primärt stråk genom Holma i öst-västlig riktning.
- Bebyggelsen som möjliggörs i den här detaljplanen ska bidra till att skapa en högre grad av orienterbarhet i Holma.
- Bebyggelsen som möjliggörs i den här detaljplanen ska tillskapa boendeformer som i dagsläget saknas i Holma.

Ovanstående stadsbyggnadsidéer uppnås genom att tillskapa två nya kvarter på fastigheten Häcksaxen 2, en radhuslänga på fastigheten Grensaxen 1 och en gatustruktur med en tydlig hierarki. Snödroppsgången som idag är en asfalterad gång- och cykelväg ska byggas om till vad som i planprogrammet för Holma och Kroksbäck (Pp 6045) kallas för *en urban länk*. Stråket ska sammanlänka Holma med Kulladal och ska kantas av bebyggelse med stadsmässiga kvaliteter. Navet i den urbana länken är Holma torg där den urbana länken möter Holmastigen. Detaljplanen omfattar den del av stråket som löper från Holma Torg till Kroksbäcksparken. Gestaltningen av denna delsträcka ska vara densamma eller likna gestaltningen i övriga delar av den urbana länken.

Närmast Holma torg uppförs två byggnader som tillsammans med den befintliga byggnaden utmed Holma Torg bildar ett fullständigt kvarter. Detta gör att byggnaden vid Holma torg hamnar i ett nytt sammanhang och blir en mer integrerad del av Holma. Byggnaderna har fått en L-form för att bilda en väl avgränsad bostadsgård med bra rumslighet och tydliga gränser mellan privata och offentliga ytor. Byggnaden som är placerad ut mot Snödroppsgången har placerats något snedvridet för att möta riktningen på byggnaden vid Holma torg (se illustration på sidan 6). I byggnadens bottenvåning ska en lokal för centrumverksamhet finnas.

Nästa kvarter ligger på platsen där Fosiedals förskola tidigare låg. Kvarteret har anpassats till Holmas rätvinkliga struktur. Byggnadernas placering skapar ett relativt slutet kvarter med en väl tilltagen bostadsgård. Byggnaden ut mot Snödroppsgången föreslås få en höjd

på fyra våningar. I kvarterets sydvästra hörn ut mot Kroksbäcksparken och vid början av den urbana länken tillåts en höjd på sex våningar. En högre byggnad i detta läge markerar början av den urbana länken och fungerar som ett landmärke. För cyklister och gående på väg till Kulladal och vidare ska det vara lätt att orientera sig och hitta rätt. Byggnadens placering i söderläge och exponering mot parken skapar förutsättningar för att ha en lokal för centrumverksamhet i byggnadens bottenvåning. Detaljplanens ställer därför ett krav att lokal för centrumverksamhet ska finnas.

I Holma finns endast flerbostadshus där majoriteten av lägenheterna är små. Detta är en bidragande anledning till trångboddhet i Holma. Det är svårt för befintliga boende i Holma att flytta till en större lägenhet utan att behöva flytta från Holma. För att tillskapa större bostäder och en ökad blandning av boendeformer planeras cirka 15 radhus i detta kvarter. Radhusen placeras i kvarterets västra, östra och norra del och tillåts vara tre våningar. Placeringen och våningshöjden innebär att skuggbildningen och påverkan på befintliga bostadsgårdar norr om planområdet kan minimeras och i stort avgränsas till delar av bostadsgårdarna som i dagsläget används för avfallshantering och cykelparkering.

Mellan de två ovan beskrivna kvarteren finns en passage som är en viktig länk mellan bostäderna i södra delen av Holma och Holmaskolan. Möjligheten att röra sig igenom planområdet bevaras.

Ytterligare radhus möjliggörs söder om Snödroppsgången och utmed Kroksbäcksparken. I denna del av planområdet möjliggörs cirka 8 radhus i tre våningar. Radhuslängans storlek och placering har en tydlig koppling till Holmas befintliga bebyggelsemönster.

Totalt möjliggör detaljplanen cirka 90 lägenheter och 20–25 stycken radhus.



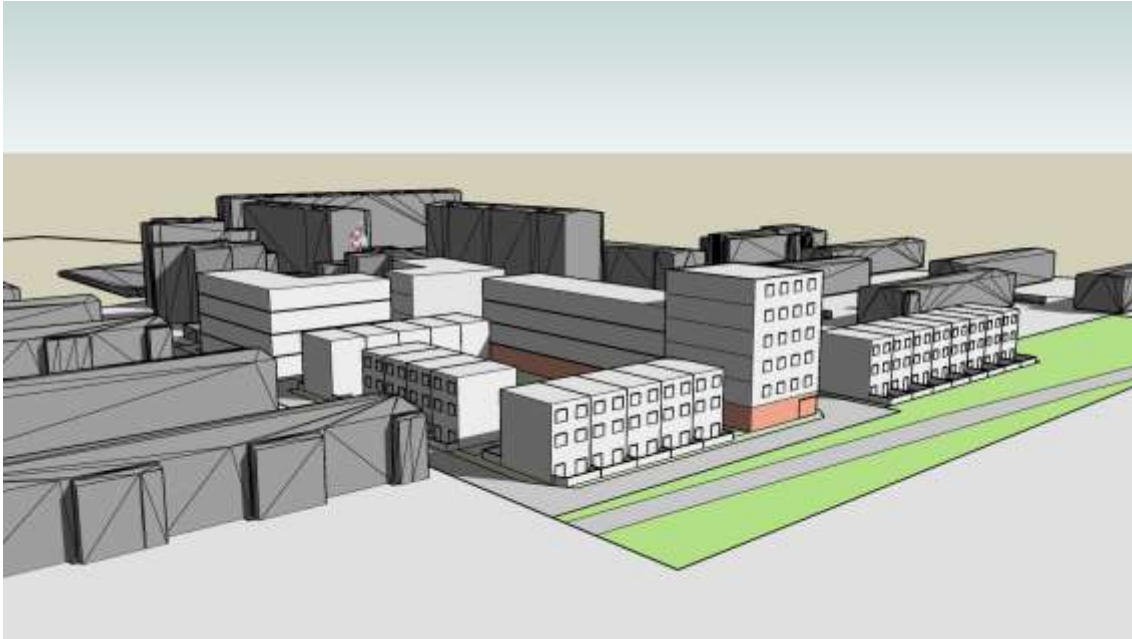
Illustration över planområdet. Planområdet är inom röd streckad linje.



Illustration över planområdet med fokus på planerade byggnader. Planområdet är inom röd streckad linje.



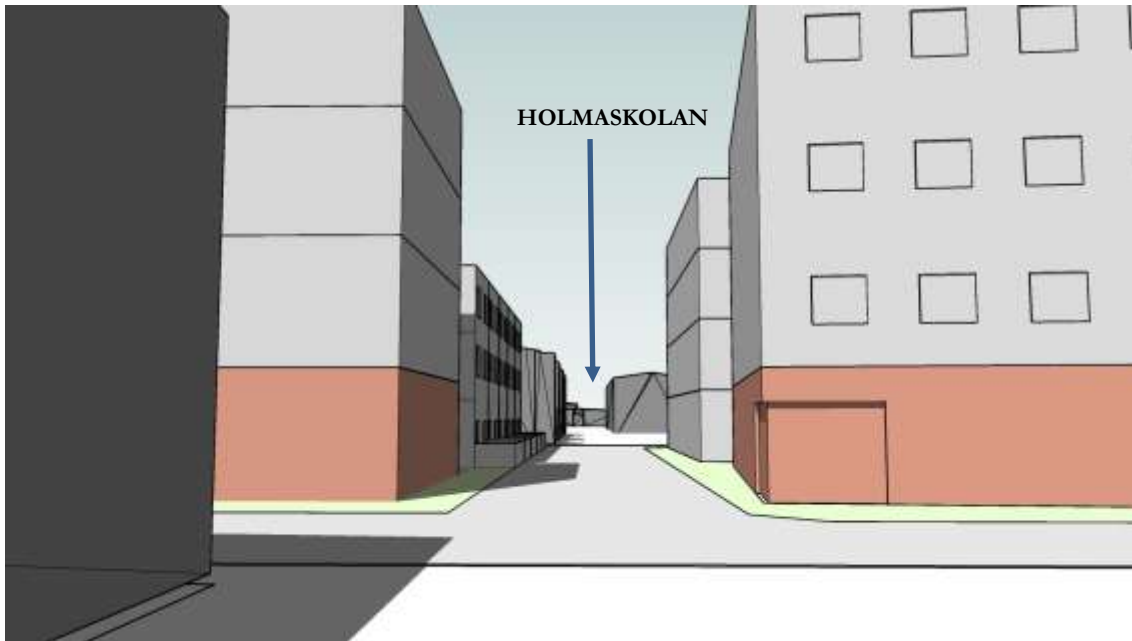
Volyminstudie som visar byggnadernas höjd i förhållande till omgivande bebyggelse. Nya byggnader illustreras med vita volymer. Befintliga byggnader illustreras med grå volymer. Vy mot nordöst.



Volymstudie som visar byggnadernas höjd i förhållande till omgivande bebyggelse. Nya byggnader illustreras med vita volymer. Befintliga byggnader illustreras med grå volymer. Vy mot sydöst.



Volymstudie som visar byggnadernas höjd i förhållande till omgivande bebyggelse. Nya byggnader illustreras med vita volymer. Befintliga byggnader illustreras med grå volymer. Vy längs Snödroppsgången i riktning mot Holma torg.



Volymsstudie som visar byggnadernas höjd i förhållande till omgivande bebyggelse. Nya byggnader illustreras med vita volymer. Befintliga byggnader illustreras med grå volymer. Vy över passagen genom fastigheten Häcksaxen 2 i riktning mot norr.

2.2 Bebyggelse

Användning av allmän plats

Samtliga allmänna gator inom planområdet regleras med användningen *GATA* i plankartan. Inom planområdet finns en kombinerad gång- och cykelväg utmed Kroksbäcksparken. Gång- och cykelvägen och omgivande parkytor regleras med användningen *PARK* i plankartan. Inom ändamålet *PARK* får gång- och cykelvägar finnas.

Användning av kvartersmark

All kvartersmark inom planområdet planläggs för *B- Bostäder* och *C-centrumverksamhet*. I de sydvästra hörnorna av tillkommande kvarter med flerbostadshus ska lokaler för centrumverksamhet finnas. Centrumverksamhet är en användning som tillåter en rad olika verksamhetstyper som är lämpliga att kombinera med bostäder. Det kan till exempel vara restauranger, café, livsmedelsbutik, gym eller föreningslokaler.

Exploateringsgrad, täthet, höjder

Planförslaget möjliggör fyra flerbostadshus och fyra radhuslängor. Flerbostadshusen är placerade i kvarteret mot Holma torg och ut mot Snödroppsgången och tillåts ha en högsta höjd på fyra våningar och en nockhöjd på 16 meter. Nockhöjden är anpassad för att möjliggöra byggnader med eller utan sadeltak. I den sydvästra delen av planområdet ut mot Kroksbäcksparken och början på den urbana länken möjliggörs en byggnad med sex våningar och en nockhöjd på 22 meter. Radhusen tillåts vara i tre våningar och ha en högsta nockhöjd på 10 meter.

Den totala byggnadsarean som möjliggörs är cirka 3 300 kvadratmeter och den totala bruttoarean (sammanräkning av samtliga våningsplan i samtliga byggnader) är cirka 12 500 kvadratmeter.

Fastighetsstorlekar

Fastighetsindelningsbestämmelser

Detaljplanen innehåller inga bestämmelser om fastighetsindelning. Fastighetsindelningsbestämmelser kan dock vid behov, genom en ny planprocess, införas för att styra det fastighetsrättsliga genomförandet av detaljplanen.

2.3 Grönstruktur och park på allmän platsmark

Park

Inom planområdet planläggs en större yta för parkmark. Syftet med parkmarken är att avsätta yta för hantering av dagvatten och skyfall. Inom planområdet löper en gång- och cykelväg längs Kroksbäcksparkens kant. Gång- och cykelvägen kommer att finnas kvar och möjliggörs i planförslaget.

2.4 Grönska, mark, vegetation på kvartersmark

Bostadsgårdar

Inom planområdet planeras två bostadsgårdar. Bostadsgården för kvarteret närmast Holma torg kommer ha en area på cirka 950 kvadratmeter. Relativt få lägenheter kommer att dela på bostadsgården vilket innebär att tillgången till sociala och rekreativa ytor kommer att vara cirka 10 kvadratmeter per 100 kvadratmeter bruttoarea. Byggnaderna i detta kvarter har också placerats så att det finns en möjlighet att slå ihop bostadsgården som möjliggörs i denna detaljplan med den befintliga bostadsgården som tillhör bostäderna ut mot Holma torg för att skapa en större sammanhängande bostadsgård. Genom att slå ihop bostadsgårdarna möjliggörs en bostadsgård som är cirka 1800 kvadratmeter. Detta styrs däremot inte i detaljplanen.

Bostadsgården i kvarteret i den västra delen av fastigheten Häcksaxen 2 kommer ha en area på cirka 1450 kvadratmeter vilket skapar förutsättningar för en välfungerande och grön bostadsgård med både privata och gemensamma uteplatser.

Ovanstående visar att bostadsgårdarna är tillräckligt stora för att kunna kombinera både sociala och gröna ytor samtidigt som en mindre del av bostadsgården tas i anspråk av kompletterande byggnader och byggnadsverk för till exempel cykelparkering och avfallshantering. Växthus har en potential att både användas för stadsodling och vara en social samlingsplats för boende och tillåts därför uppföras utöver begränsningen på 10 % av korsmarken.

Detaljplanen ställer krav på att en grönytefaktor på 0.6 ska uppnås för båda kvarteren, vilket säkerställer grönskande bostadsgårdar.

Radhuslängan som föreslås uppföras på fastigheten Grensaxen 1 kommer bestå av cirka 8–10 radhus. Radhusen kommer att ha tillgång till privata uteplatser, men inte en gemensam bostadsgård.

2.5 Trafik

Gång-, cykel- och biltrafik

Biltrafik

Holma är i dagsläget ett bilfritt område, vilket är en av områdets stora kvaliteter. Ett resultat av detta är att Holma är ett relativt bullerfritt område där barn självständigt kan röra sig i området utan att behöva korsa några trafikerade gator. Vid nybyggnation ställs krav på att det ska vara möjligt att nå byggnader med både bilar och andra typer av fordon som till exempel avfallsfordon, färdtjänst, taxi och fordon tillhörande räddningstjänsten. Ambitionen med planförslaget är att göra det möjligt för bilar och andra fordon att ta sig till planerade byggnader, men samtidigt minimera antalet fordonsrörelser. Detta görs genom att ingen parkering tillåts inom planområdet. Boendeparkering kommer att ske i parkeringshus som kommer att uppföras i den sydöstra delen av Holma (ut mot Pildammsvägen och Påskliljegatan). Parkeringsplatser för rörelsehindrades fordon tillåts anordnas inom planområdet.

Inom planområdet planeras för ett gatunät som gör det möjligt att nå samtliga byggnader inom planområdet. Samtliga gator avses utformas på gåendes villkor där hastigheterna är

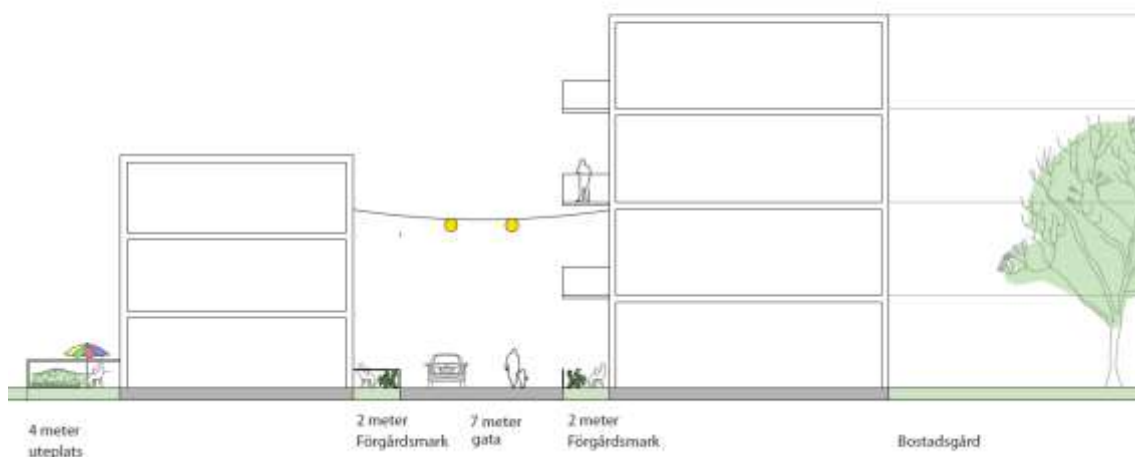
låga och där fotgängare och cyklister har företräde. Snödroppsgången som i dagsläget förbinder Holma torg med Kroksbäcksparken kommer att bli den huvudsakliga angoringsvägen till planområdet. Befintlig passage genom fastigheten Häcksaxen 2 (mellan den tidigare förskolan och aktivitetshuset) kommer att finnas kvar (sektion A nedan). Passagen kommer att användas för att leda ut trafiken tillbaka till Snödroppsgatan. Denna passage är också en viktig skolväg för barn som bor i den södra delen av Holma och som ska ta sig till Holmaskolan.

En smalare gatusträckning kommer också att anordnas ut med Kroksbäcksparken och längs den norra planområdesgränsen. Syftet med gatusträckningen är att möjliggöra angoring till radhusen som vetter ut mot Kroksbäcksparken. Gatan ut med Kroksbäcksparken och längs den norra planområdesgränsen kommer att vara relativt smal (sektion B nedan).

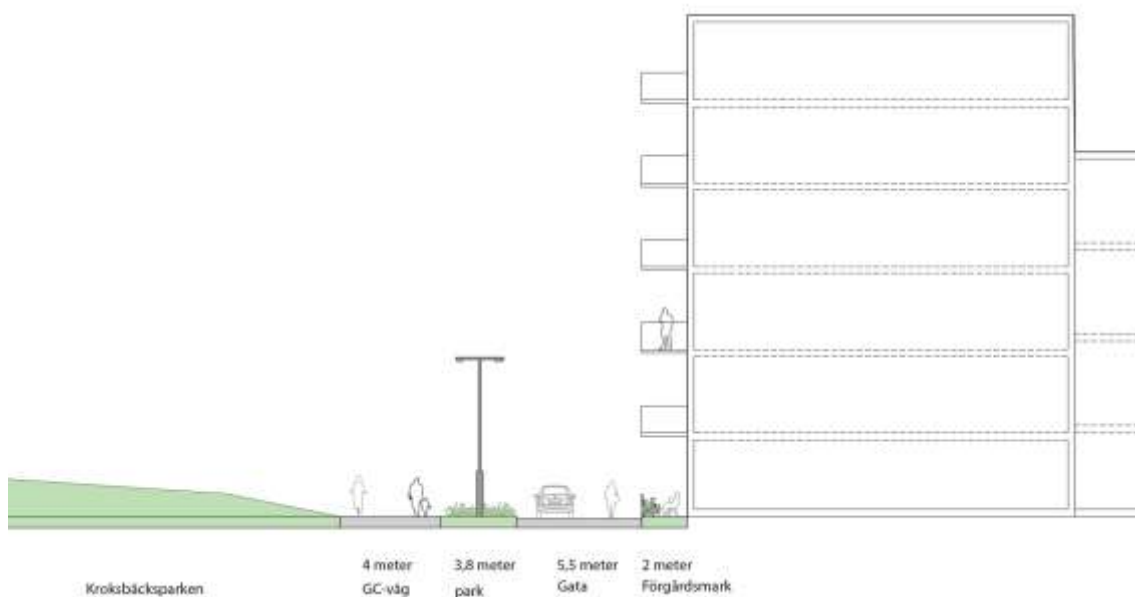
Planområdet omfattar också en befintlig gång- och cykelväg som löper längs Kroksbäcksparken. Gång- och cykelvägen ska vara kvar i sitt befintliga läge. I illustrationen nedan är gång- och cykelvägen markerad med en grön pil. Mellan gång- och cykelvägen och den planerade gatan ut mot Kroksbäcksparken ska en skiljeremsa på minst två meter finnas.



Illustration över planområdet. Mörkblå pil illustrerar sträckningen av den urbana länken som är den huvudsakliga angoringsvägen till planområdet. Ljusblå pilar visar gator vars syfte är att möjliggöra angoring till bebyggelse inom planområdet och för att leda ut trafiken tillbaka till Snödroppsgatan. Delar av gatusträckningen avses vara enkelriktad.



Sektion (A) över gatan som går igenom fastigheten Häcksaxen 2.



Sektion (B) över gatan och bebyggelsen ut mot Kroksbäcksparken.

Bilparkering

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

En förenklad parkeringsberäkning har gjorts. Parkeringsberäkningen har utgått från att all byggrätt används för bostadsändamål och att en medelnivå av mobilitetsåtgärder vidtas. Antalet parkeringsplatser som faktiskt anordnas avgörs först i bygglovsskedet och är beroende av vad bygglovsansökan avser, fördelningen mellan verksamheter och bostäder och vilka mobilitetsåtgärder som vidtas.

Den förenklade parkeringsberäkningen visar att cirka 68 bilplatser behöver anordnas för flerbostadshusen och cirka 35 bilplatser för radhusen. Det totala parkeringsbehovet är alltså cirka 102 parkeringsplatser.

För att Holma ska vara så bilfritt som möjligt tillåts inga boendeparkeringar inom planområdet. Parkeringsbehovet ska lösas i parkeringshus som kommer att uppföras i den sydöstra delen av Holma. Parkeringshusen möjliggörs i den gällande detaljplanen 5546. Parkeringshusen ligger som mest cirka 400–500 meter från planområdet.

Parkeringsplatser för rörelsehindrades fordon (PRH) får lov att anordnas inom planområdet och ska vid behov anordnas inom 25 meter till tillgängliga och användbara entréer till bostäder och verksamheter, vilket är möjligt inom planområdet.

Cykelparkering

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

En förenklad parkeringsberäkning har gjorts. Parkeringsberäkningen har utgått från att all byggrätt används för bostadsändamål. Cykelplatsbehovet för flerbostadshusen har beräknats till cirka 270 cykelplatser. För radhusen har cykelplatsbehovet beräknats till cirka 100 cykelplatser. Totalt ska alltså cirka 370 cykelplatser anordnas.

Detaljplanen reglerar att samtliga byggnader inom planområdet ska ha en förgårdsmark på minst två meter. Delar av förgårdsmarken kan förses med cykelparkering. Detaljplanen möjliggör också uppförandet av väderskyddade cykelplatser på bostadsgårdarna. Likaså möjliggör detaljplanen att flerbostadshusen förses med cykelrum.

Angöring

Angöring till kvartersmarken avses ske från planerade gator inom planområdet. Gatorna medger ingen genomfartstrafik vilket innebär att trafikmängderna kommer att vara mycket låga. En tillfällig uppställning av fordon på gatorna bedöms därför inte utgöra något hinder. Från planerade gator nås samtliga byggnader inom 25 meter.

2.6 Teknisk försörjning

Vatten-, spillvatten-, värme- och elförsörjning

Planområdet bedöms kunna anslutas till befintliga ledningsnät som ligger inom och i närheten av planområdet. Mellan samrådet och granskningen av detaljplanen kommer behovet av ledningar utredas vidare med stöd av genomförd förprojektering (Berg & Dahl, 2016).

Dagvatten

Framtagande av en dagvatten- och skyfallsutredning är pågående. Utredningen ska bland annat utreda om det finns ett behov av att fördröja dagvatten innan det når ledningsnätet. Resultatet av dagvatten- och skyfallsutredningen kommer att presenteras i granskningsskedet av detaljplanen.

Skyfallshantering

Kroksbäcksparken, som ligger väster om planområdet, ligger högre än omgivande områden. Vid kraftiga regn rinner vatten från parken in på kvartersmarken inom planområdet där vattnet ansamlas innan det rinner vidare österut. Inom planområdet, eller i planområdets närhet, kommer skyfallsvatten från detaljplan 5546 (södra delen av Holmastan) behöva hanteras.

Framtagandet av en dagvatten- och skyfallsutredning pågår som bland annat avser att utreda skyfallssituationen och föreslå åtgärder för att leda vattnet till en plats där det inte gör någon skada på byggnader. Resultatet av dagvatten- och skyfallsutredningen presenteras i detaljplanens granskningskede.

Avfallshantering

Avfallshantering ska lösas inom kvartersmark. I kvarteren med flerbostadshus kan avfallshandling ske i miljörum i flerbostadshusen alternativt ske i miljöhus på bostadsgården.

I kvarteret med enbart radhus är det möjligt att uppföra miljöhus på bostadsgården.

Miljörum och miljöhus behöver placeras så dragvägen till uppställningsplats för hämtfordon kan minimeras och så att dragvägen är fri från hinder och utan för stor lutning.

2.8 Plankartans bestämmelser

Allmän plats

GATA

Gata

En gata är en allmän plats som är avsedd både för fordonstrafik och gång- och cykeltrafik. Användningen används för samtliga gator inom planområdet.

PARK

Park

Användningen park används för grönområden som kräver skötsel och som är helt eller delvis anlagda. I detaljplanens västra del löper en gång- och cykelväg längs Kroksbäcksparken. Gång- och cykelvägen och omgivande ytor planläggs som park. Även en mindre remsa av fastigheten Grensaxen 2 planläggs som park med syfte att möjliggöra dagvattenhantering.

Kvartersmark

B

Bostäder

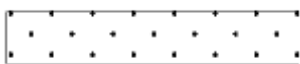
Användningen bostäder används för områden för olika former av boende av varaktig karaktär. Även bostadskomplement ingår i användningen som till exempel miljöhus och cykelparkering.

C

Centrum

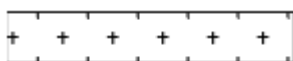
Användningen centrum används för områden med kombinationer av olika verksamheter som handel, service, tillfällig vistelse, samlingslokaler, kontor och liknande verksamheter som behöver ligga centralt eller vara lätta att nå.

Egenskapsbestämmelser på kvartersmark



Marken får inte förses med byggnader. Balkonger, skärmtak och burspråk får finnas. Upphöjda uteplatser får finnas som högst 1 meter över marknivån på angränsande allmän plats

Motivet till bestämmelsen är att begränsa byggrätterna inom planområdet för att möjliggöra passager mellan gator och bostadsgård samt möjliggöra förgårdsmark mellan byggnaderna och gatorna. Balkonger, burspråk och skärmtak får kraga ut över det punktprickade området. Upphöjda uteplatser får finnas som högst 1 meter över marknivån på angränsande allmän plats.



Marken får endast förses med komplementbyggnader, balkonger, burspråk, skärmtak och andra anläggningar än byggnader. Komplementbyggnader får uppta maximalt 10 procent av egenskapsytan och ha en högsta nockhöjd på 4 meter. Växthus får i begränsad omfattning uppföras utöver ovanstående procentsats

Motivet till bestämmelsen är att kunna placera kompletterande funktioner på bostadsgården som till exempel miljöhus, cykelparkering, växthus, lekplatser, möbleman, pergola och liknande på bostadsgården. Balkonger, burspråk och skärmtak tillåts kraga ut över bostadsgården.

s₁

Lokaler för centrumverksamhet får endast finnas i byggnadens bottenvåning

Huvudsyftet med detaljplanen är att tillskapa bostadskvarter. Genom att möjliggöra lokaler för centrumverksamhet men begränsa verksamheten till bottenvåningen säkerställs att övriga våningsplan i byggnaden används för bostadsändamål. Bestämmelsen skapar endast möjlighet att inrymma bottenvåningen med lokaler för centrumverksamhet. Bottenvåningen kan också inrymmas med bostäder.

s₂

Minst 75 kvadratmeter bruttoarea av byggnadens bottenvåning ska vara centrumverksamhet eller bostadskomplement, ej lägenhetsförråd

Motivet till bestämmelsen är främst att tillskapa lokaler för centrumverksamhet. Planbestämmelsen möjliggör att lokalerna också kan användas som bostadskomplement som till exempel gemensamhetslokal eller cykelparkering. Syftet är att undvika att lokaler står tomma och intentionen är att bostadskomplementet ska vara en mellanvändning innan lokalerna ryms med centrumverksamhet.

s₃

Byggnad får inte användas för centrumverksamhet

I bostadskvarteren möjliggörs lokaler centrumverksamhet. Motivet till bestämmelsen om att byggnad inte får användas för centrumverksamhet är att säkerställa att lokalerna förläggs ut mot Snödrops-gången som är en del av den urbana länken. Syftet är att få till ett tydligt och starkt urbant stråk.

h₁

Högsta nockhöjd är 10 meter

Motivet till bestämmelsen är att avgränsa byggnadens höjd. En högsta nockhöjd på 10 meter motsvarar byggnader i tre våningar.

- h₂** **Högsta nockhöjd är 16 meter**
Motivet till bestämmelsen är att avgränsa byggnadens höjd. Bestämmelsen har kombinerats med bestämmelse om ett högsta våningsantal på fyra våningar. En högsta nockhöjd på 16 möjliggör byggnader med olika takutformningar. Används ett relativt flackt tak kommer byggnadernas nockhöjd troligtvis bli lägre än 16 meter. Används sadeltak med en relativt brant lutning kommer troligtvis alla 16 meter användas. Nockhöjden tar också höjd för att bottenvåningen blir något högre för att möjliggöra lokaler för centrumverksamhet och att byggnader uppförs i trä, som vanligtvis kräver något tjockare bjälklag.
- h₃** **Högsta nockhöjd är 22 meter**
Motivet till bestämmelsen är att avgränsa byggnadens höjd. Bestämmelsen har kombinerats med bestämmelse om ett högsta våningsantal på sex våningar. En högsta nockhöjd på 22 meter möjliggör byggnader med olika takutformningar. Används ett relativt flackt tak kommer byggnadernas nockhöjd troligtvis bli lägre än 22 meter. Används sadeltak med en relativt brant lutning kommer troligtvis alla 22 meter användas. Nockhöjden tar också höjd för att bottenvåningen blir något högre för att möjliggöra lokaler för centrumverksamhet och att byggnader uppförs i trä, som vanligtvis kräver något tjockare bjälklag.
- f₁** **Högsta antal våningar är fyra**
Bestämmelsen har kombinerats med bestämmelse om en högsta nockhöjd på 16 meter. Motivet till bestämmelsen är att tillskapa våningar med viss höjd och en visuell variation mellan byggnaderna inom planområdet.
- f₂** **Högsta antal våningar är sex**
Bestämmelsen har kombinerats med bestämmelse om en högsta nockhöjd på 22 meter. Motivet till bestämmelsen är att tillskapa våningar med viss höjd och en visuell variation mellan byggnaderna inom planområdet.
- f₃** **Loftgångar får inte finnas**
Motivet till bestämmelsen är att tillskapa ljusa lägenheter som inte skuggas av loftgångarna, skapa privata bostäder där folk inte går direkt utanför fönstret och begränsa antalet bostäder per trapphus.
- f₄** **Trapphus till bostäder ska i bottenvåningen vara genomgående så att de kan nås från gata och bostadsgård**
Motivet till bestämmelsen är att det ska vara lätt för framtida boende att ta sig till gatan såväl som till bostadsgården. Detta är särskilt viktigt för barn som självständigt kan ta sig till bostadsgården, utan att behöva gå ut på gatan och runda huset. Entréer till gata bidrar till att skapa liv och rörelse på gatan.
- f₅** **Endast radhus**
Motivet till bestämmelsen är att tillskapa en variation av boendeformer.
- f₆** **Huvudentré ska placeras mot gata**
Motivet till bestämmelsen är att få till aktiva och trivsamma gaturum. Att byggnadernas huvudentré placeras mot gata bidrar till detta.

En grönytefaktor om minst 0,6 per kvarter ska uppnås

Grönytefaktorn är en räknemodell för att beräkna grönska. En grönytefaktor på minst 0,6 innebär att 60 procent av ytan ska vara ekoeffektiv. Tilläggspoäng ges för grönska som har ett högre värde, som till exempel träd och buskar. Bestämmelsen gäller i de två kvarteren norr om Snödroppsgången. Motivet till bestämmelsen är att få till en grön bostadsmiljö.

Parkering, med undantag för parkering för rörelsehindrades fordon, får inte finnas

Bestämmelsen är generell och gäller inom all kvartersmark. Motivet till bestämmelsen är att minimera antalet fordonsrörelser till planerade byggnader. Parkering för rörelsehindrades fordon får finnas. Parkering för bostäder avses hanteras i planerade parkeringshus i södra Holma som möjliggörs i detaljplan 5546.

Byggnader ska i huvudsak utformas med fasader i tegel, trä, sten eller puts

Bestämmelsen är generell och gäller inom all kvartersmark. Motivet till bestämmelsen är att byggnader inom planområdet ska uppföras med beständiga material som åldras på ett fint sätt. Inslag av andra material får finnas.

Genomförandetiden är 10 år

Motivet till bestämmelsen är att det bedöms som rimligt att detaljplanen kan genomföras inom 10 år från det datum detaljplanen vinner laga kraft.

3 Konsekvenser

3.1 Bedömning av miljöpåverkan

Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap 3§ miljöbalken. Därför har ingen miljökonsekvensbeskrivning upprättats.

Motivet till bedömningen är att föreslagen bebyggelse har stöd i gällande översiktsplan och uppförs på redan ianspråktagen mark i ett befintligt bostadsområde. Vidare så möjliggör detaljplanen inte några användningar som i sig medför en betydande omgivningspåverkan.

3.2 Konsekvenser för miljö och hälsa

Stadsbild och landskapsbild

Holma uppfördes i mitten på 1970-talet under miljonprogrammet. Holma bär därför karaktärsdrag från den tiden med byggnader placerade i en rätvinklig struktur. Majoriteten av byggnaderna utgörs av trevåningshus och åttavåningshus. Enstaka fyra våningshus finns också. Bebyggelsen i Holma är homogen vilket kan göra det svårt för besökare att orientera sig. Likaså är gränsen mellan offentliga och privata ytor ofta otydlig.

År 2015 byggdes Holma torg. Holma torg karaktäriseras, till skillnad från resterande Holma, av bebyggelse med högre stadsmässighet. Byggnaderna är placerade för att skapa en tydlig rumslighet och våningsantalet varierar mellan fyra och sju våningar. I bottenvåningarna finns verksamhetslokaler.

Planförslaget kommer precis som bebyggelsen runt Holma torg få en mer stadsmässig bebyggelse i tre till sex våningar, med centrumverksamhet i bottenvåningen utmed Snödroppsgången. Närmast Holma torg uppförs två byggnader som tillsammans med byggnaderna på den västra sidan av Holma torg skapar ett tydligt kvarter med möjlighet till en större gemensam bostadsgård. Passagen som i dagsläget finns mellan det tidigare aktivitetshuset och förskolan bevaras. På platsen där den tidigare förskolan låg uppförs ett nytt kvarter med kringbyggd bostadsgård med tydliga gränser mellan den allmänna platsen och bostadsgården.

Planförslaget skapar tillsammans med Holma torg en tydlig och stadsmässig kil i Holma som bidrar till en ökad orienterbarhet, fler bostäder och fler verksamhetslokaler.

På fastigheten Häcksaxen 2 har en förskola och ett aktivitetshus tidigare legat. Båda byggnader har brunnit ner. Sedan bränderna har fastigheten varit omgärdad av stängsel. Planförslaget bedöms i huvudsak bidra positivt till stadsbilden i Holma.

Dagsljus

Tillgång till dagsljus inomhus regleras i Boverkets byggregler. Efter samrådet och inför granskningskedet av detaljplanen ska förutsättningar för att uppfylla dagsljuskraven studeras närmare. Planhandlingarna kommer att kompletteras med resultaten av studien.

Sol

Solstudier

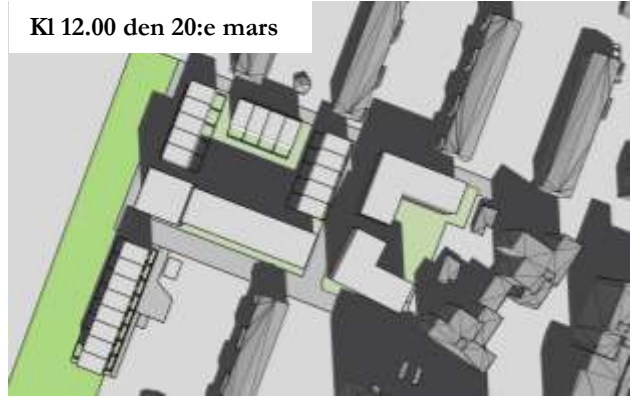
Både befintlig och planerade byggnader bidrar till skuggbildning i området. Solstudien visar att förhållandet mellan soliga och skuggade platser kommer att vara god. I söder ut mot Snödroppsgången föreslås byggnader i fyra våningar. I den sydvästra delen av fastigheten Häcksaxen 2 möjliggörs en byggnad i sex våningar. Byggnaderna kommer framför allt att skugga delar av bostadsgårdarna som möjliggörs i den här detaljplanen. På morgonen kommer de också skugga delar av Kroksbäcksparken.

I norr tillåts en byggnad i fyra våningar i kvarteret närmast Holma torg. I övrigt möjliggörs radhus i tre våningar. Detta innebär att påverkan på befintliga bostadsgårdar som ligger norr om planområdet kan minimeras och i stora drag begränsas till ytor på bostadsgårdarna som används för cykelparkering och avfallshantering. En viss skuggbildning kommer att ske på ett befintligt flerbostadshus som ligger norr om planområdet vid vårdagsjämning (kl 15.00 den 20:e mars)

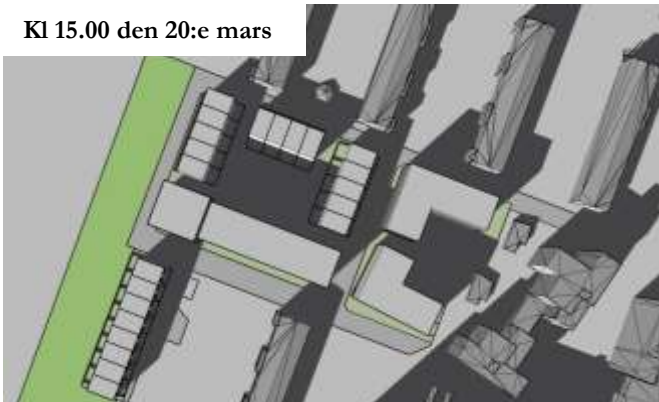
Kl 9.00 den 20:e mars



Kl 12.00 den 20:e mars



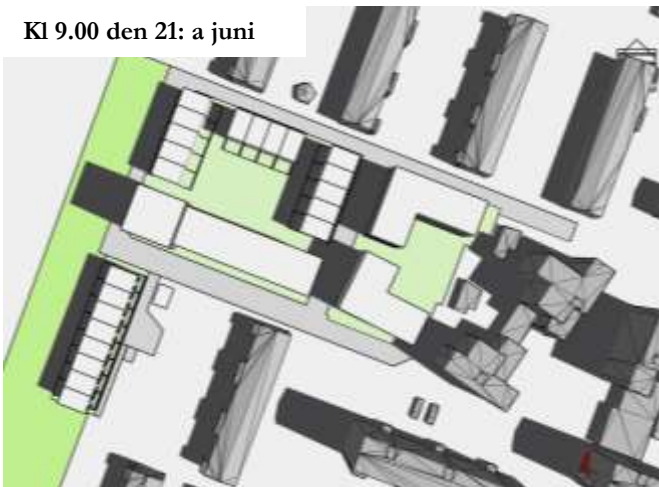
Kl 15.00 den 20:e mars



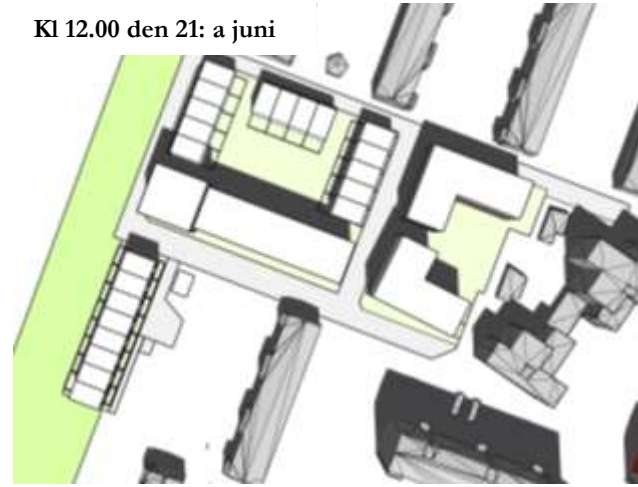
Kl 18.00 den 20:e mars



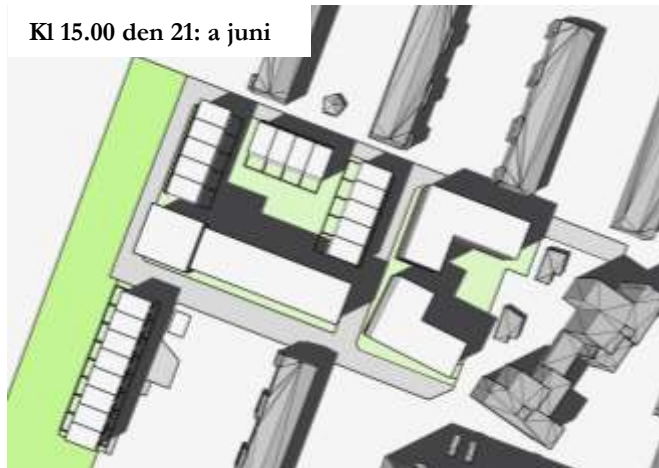
Kl 9.00 den 21: a juni



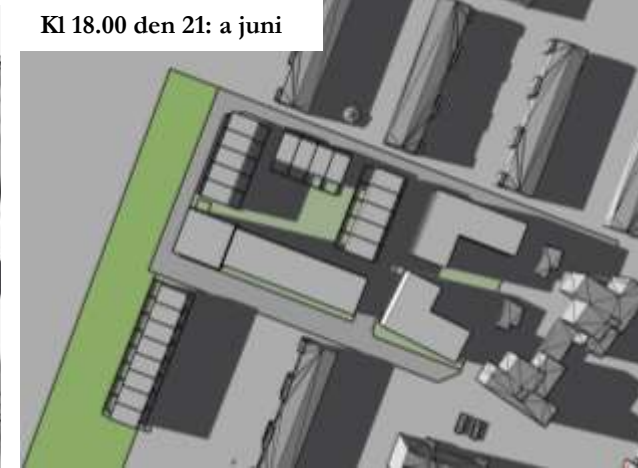
Kl 12.00 den 21: a juni



Kl 15.00 den 21: a juni



Kl 18.00 den 21: a juni



Grönstruktur och park

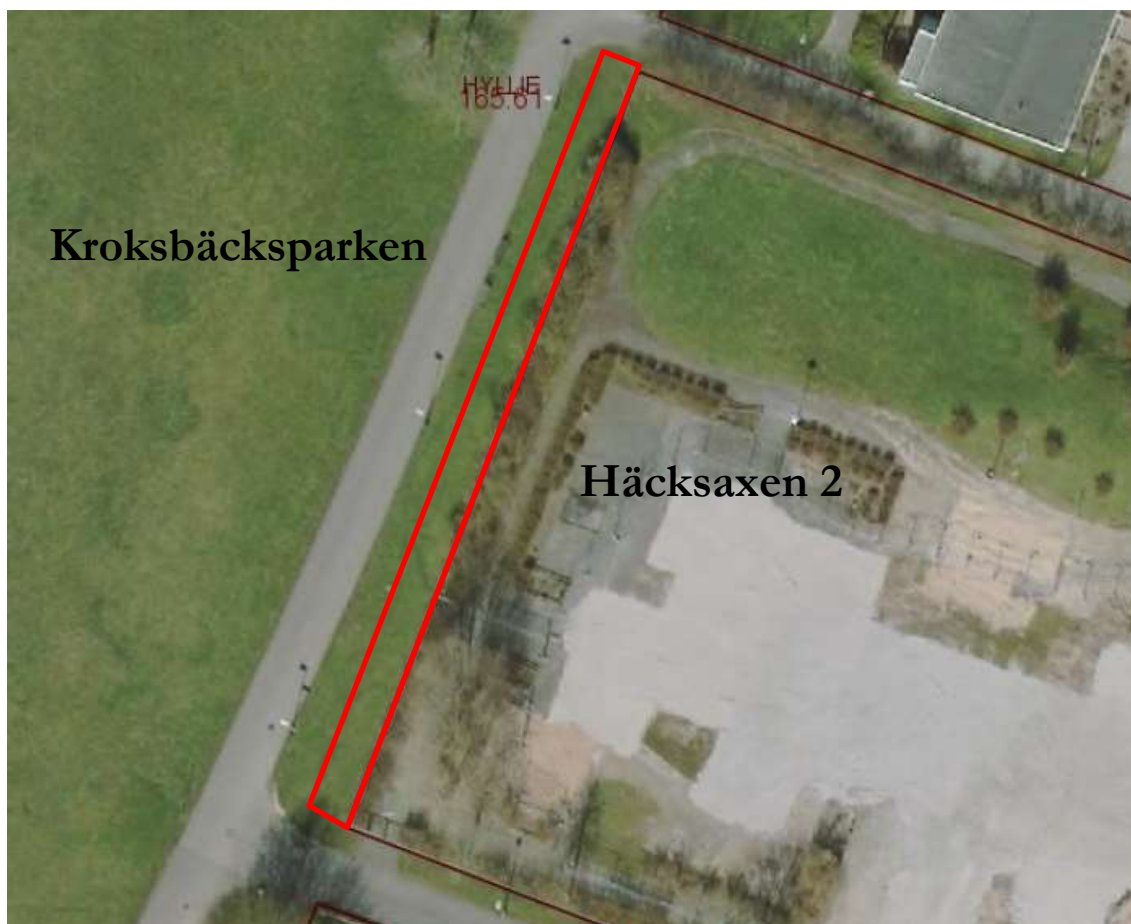
Häcksaxen 2

På fastigheten Häcksaxen 2 finns flertalet buskar och mindre flerstammiga träd i buskform som inte bedömts ha något högre naturvärde. Dessa kommer behöva tas bort för att kunna genomföra denna detaljplan.

Detaljplanen reglerar att en grönytefaktor om minst 0,6 ska uppnås för kvarteren som planeras inom denna fastighet. Växthus tillåts uppföras utöver tillåten procentsats för komplementbyggnader och detaljplanen möjliggör radhus med förgårdsmark och privata uteplatser som kan förses med både odlingslådor och annan grönska. Genomförandet av detaljplanen bedöms generera mer grönska och grönska med högre kvalitet.

Fastighet Hyllie 165:61

I den västra delen av planområdet och i direkt anslutning till planerade kvarter kommer en gata att anläggas. Tre meter, cirka halva bredden på gatan, kommer att anläggas på en yta som i gällande detaljplan är planlagd för parkändamål. Ytan ligger öst om gång- och cykelvägen som löper längs Kroksbäcksparkens kant. Ytan består av en gräsremsa som inte upplevs som en del av parken. Ytan bedöms inte ha några natur- eller vistelsevärden. Motivet till att denna yta tas i anspråk är för att möjliggöra en större bostadsgård och för att planerade byggnader ska kunna uppföras närmare gång- och cykelvägen.



Ovan markering visar en ungefärlig avgränsning av ytan som i gällande detaljplan är planlagd för parkändamål som i föreliggande detaljplan kommer att planeras för gata. Remsan är cirka 3 meter bred.

Grensaxen 1

I den västra delen av fastigheten Grensaxen 1 (närmast Kroksbäcksparken) finns cirka 40 träd. För att möjliggöra radhuslängan inom denna fastighet måste cirka 8 träd fällas. Träden som måste fällas ligger närmast Kroksbäcksparken. Att träden behöver fällas är en negativ konsekvens av detaljplanens genomförande. I Holma finns en brist på stora bostäder. Radhusen har därför ett högt värde och prioriteras därför högre än träden. En liten del av fastigheten Grensaxen 1 planläggs för parkändamål (söder om planerade radhus).

Grensaxen 2

Den västra delen av fastigheten Grensaxen 2 planläggs som park. Området som planläggs som park har en area på cirka 1150 kvadratmeter. Syftet är att kunna använda området för hantering av dagvatten och skyfall.

Risker och säkerhet

Inom eller i närheten av planområdet finns inga riskobjekt eller andra riskkällor. Inga åtgärder bedöms därför vara nödvändiga med hänsyn till säkerhet och risker.

Luftkvalitet

Enligt Malmö stads beräkningar ligger planområdet i ett område med låga halter av kvävedioxid (9 mikrogram/ m³). Beräknade värden ligger under miljökvalitetsnormerna för frisk luft. Utsläppen av kvävedioxid kommer främst från vägtrafik och förbränning. Inom planområdet planeras ingen bilparkering, med undantag för parkering för rörelsehindrades fordon. Utöver det kommer angöring, leveranser och avfallshantering med motorfordon att möjliggöras. Antalet motorfordonsrörelser kommer dock vara mycket begränsad och luftkvaliteten bedöms inte påverkas nämnvärt av exploateringen.

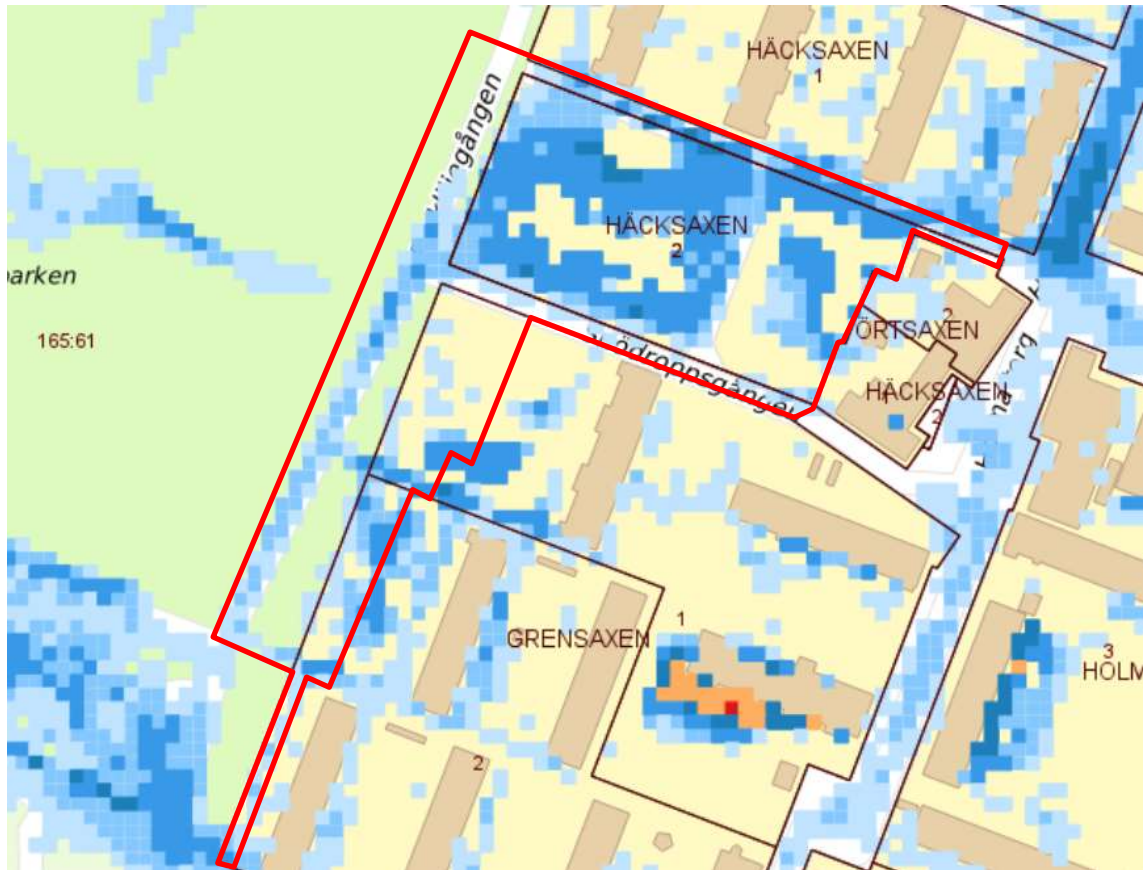
Vattenkvalitet

Dagvatten från planområdet avleds via kommunala dagvattenledningar till kanalerna vid Slottsparken. 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. Detaljplanen möjliggör användningen bostäder och centrumverksamhet och gata som inte i sig bedöms ge upphov till föroreningar. Gatorna möjliggör i stort enbart angöringstrafik till planerade byggnader och bedöms ha mycket låga trafikmängder.

Sammantaget bedöms ett genomförande av detaljplanen inte medföra någon risk för försvarande av att uppnå mål för miljökvalitetsnormer för vatten.

Skyfall

En simulering av ett 100-årsregn är gjord för Malmö kommun. Simuleringen visar att området riskerar att översvämmas. Åtgärder måste vidtas för att göra marken lämplig för byggnation. Framtagandet av en dagvatten- och skyfallsutredning pågår och kommer att presenteras i samband med granskningshandlingarna av detaljplanen.



Ovan illustration visar var vatten ställer sig vid ett 100-årsregn. Planområdet är inom röd streckad linje.

Markföroreningar

På fastigheten Häcksaxen 2 har det tidigare bedrivits förskoleverksamhet. De delar av fastigheterna Grensaxen 1 och 2 som ingår i planområdet har en parkliknande karaktär men är i gällande detaljplan planlagda för bostadsändamål.

Holma byggdes ut på 1970-talet och det finns en risk att fyllnadsmassorna som använts vid utbyggnaden innehåller föroreningar. På fastigheten Häcksaxen 2 har två omfattande bränder ägt rum. Bränderna kan ha medfört att marken blivit förorenad. Strax nordöst om planområdet, på fastigheten Skyffeljärnet 2, har verkstadsindustri som använt sig av halogenerade lösningsmedel bedrivits. Beroende på grundvattenriktningar kan föroreningar spridit sig från fastigheten Skyffeljärnet 2 till omgivande fastigheter.

Det finns en risk att marken inom planområdet är förorenad. Mellan samråd och granskning kommer därför en historisk inventering och en översiktlig markundersökning genomföras. Resultatet av undersökningen kommer presenteras i detaljplanens granskningshandlingar.

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 bostadsfasad 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.

Vad gäller uteplatser så är det tillräckligt att en uteplats, om det finns flera, uppfyller riktvärdet.

Planområdet är utsatt för trafikbuller. Enligt Malmö Stads övergripande bullerkartläggning uppgår trafikbullernivåerna till i huvudsak 40-45 dBA ekvivalent ljudnivå. Det föreligger ingen risk att trafikbullerförordningens riktvärden överskrids. Inga åtgärder krävs därför för att tillgodose en god bostadsmiljö utifrån trafikbullersynpunkt.



Planområdet är inom röd heldragen linje. Gul färg illustrerar 55-60 dBA ekvivalent ljudnivå, gulgrön färg illustrerar 50-55 dBA ekvivalent ljudnivå, ljusgrön färg illustrerar 45-50 dBA ekvivalent ljudnivå och mörkgrön färg illustrerar 40-45 dBA ekvivalent ljudnivå.

Trafikkonsekvenser

Planförslaget möjliggör uppförandet av nya byggnader och vid nybyggnation finns lagstadgade krav på att fordon ska kunna angöra byggnaderna. Även parkeringsplatser för rörelsehindrades fordon måste gå att anordna i anslutning till byggnadernas entréer. Detta innebär att området måste förses med gator. För att minimera antalet fordonsrörelser till planområdet kommer ingen boendeparkering att tillåtas inom planområdet. Boendeparkering kommer att anordnas utanför planområdet i planerade parkerings- och mobilitetshus i den södra delen av Holmastan (Dp 5546). Gatorna inom planområdet föreslås utformas på gåendes villkor.

Trots ovanstående åtgärder kommer bland annat avfallsfordon, leveransfordon, räddningstjänst, färdtjänst och privatfordon behöva ta sig till och från planområdet. Konsekvensen av detta blir att denna del av Holma inte längre kommer vara bilfri. Det kommer också öka mängden trafikrörelser som sker över Holma torg.

3.4 Konsekvenser för fastigheter

Fastighet Häcksaxen 2

Fastigheten Häcksaxen 2 har en area på cirka 7 245 kvadratmeter. Cirka 1000 kvadratmeter planläggs för allmän plats och mer specifikt för gata, resterande ytor inom fastigheten planläggs för bostadsändamål och centrumverksamhet. Den delen av fastigheten Häcksaxen 2 som planläggs för allmän plats avses föras över till fastigheten Hyllie 165:61 som är en park- och gatufastighet och ägs av Malmö stad.

Fastighet Hyllie 165:61

Fastigheten Hyllie 165:61 är en park- och gatufastighet och ägs av Malmö stad. Cirka 1000 kvadratmeter av fastigheten Häcksaxen 2 planläggs för allmän plats. Den delen av Häcksaxen 2 som planläggs för allmän plats avses överföras till fastigheten Hyllie 165:61.

Fastighet Grensaxen 1

En mindre del av Grensaxen 1 planeras för radhusbebyggelse. Den del av fastigheten som planläggs för radhusbebyggelse utgör en area på 1300 kvadratmeter och avses bilda en eller flera fastigheter.

Fastighet Grensaxen 2

Cirka 900 kvadratmeter av Grensaxen 2 planeras för allmän plats och mer specifikt för park. Den del av fastigheten som ingår i planområdet avses överföras till fastigheten Hyllie 165:61 som är en park- och gatufastighet.

3.5 Samhällskonsekvenser

Bostadspolitiska mål

Planläggningen av området skapar en god planberedskap för kommande bostadsprojekt med attraktiva, hälsosamma och hållbara miljöer.

Planläggningen av området möjliggör bostäder som kan tillgodose olika befolkningsgruppers bostadsbehov och preferenser.

Barnperspektiv

Enligt FN:s barnkonvention ska barns bästa sättas i främsta rummet. Detaljplanen har i flera avseende anpassats för att tillgodose en så god boendemiljö som möjligt för barn. Bostadsgårdarna är tillräckligt stora för att möjliggöra anordnandet av kvalitativa lekmiljöer. Genom fastigheten Häcksaxen 2 finns en passage mellan den tidigare förskolan och aktivitetshuset. Passagen används som skolväg av barn som bor i södra delen av Holma och som är på väg till Holmaskolan som ligger norr om planområdet. Passagen bevaras vilket innebär att planområdet inte utgör en barriär för skolbarn på väg till skolan.

Förskolan och aktivitetshuset som tidigare funnits inom fastigheten Häcksaxen 2 har brunnit ned och området är i dagsläget inhägnat och öde och kan upplevas som otryggt. Genom att uppföra bostäder i detta läge kan området också bli mer tryggt. Två nya förskolor har planerats i den västra delen av Holma i detaljplanerna Dp 5546 och Dp 5588.

Holma är i dagsläget ett område som är bilfritt vilket innebär att barn fritt och självständigt kan röra sig i sitt närområde utan att behöva korsa några gator. Vid all nybyggnation ställs ett lagstadgat krav om att angöring och parkering för rörelsehindrades fordon måste gå att lösa inom 25 meter från planerade byggnaders entréer. Detaljplanen möjliggör därför att

angöringstrafik (privatpersoner som till exempel ska lasta av bilen, avfallsfordon, leveransfordon, flyttbilar, räddningstjänst, färdtjänst med mera) kan ta sig till och från området. Likaså tillåts parkering för rörelsehindrades fordon. Gatorna som planeras inom planområdet ska utformas för biltrafik i låga hastigheter med hjälp av till exempel farthinder och planteringar som tvingar fordonen till låga hastigheter. En ökad biltrafik i området kommer, trots ovanstående åtgärder, ha en viss påverkan på barns möjlighet att röra sig fritt och självständigt inom Holma. Detta är en konsekvens av detaljplanens genomförande.

Tillgänglighet

Inom planområdet finns inga betydande höjdskillnader eller lutningar. Detaljplanens struktur är tydlig och det bedöms bli enkelt att orientera sig och navigera i området.

Jämställdhet

Detaljplanen avser att underlätta vardagslivet i Holma genom att bland annat möjliggöra en funktionsblandad bebyggelse. Området är också välförsörjt med kollektivtrafik och gång- och cykelvägar. På gångavstånd finns Holmaskolan och två planerade förskolor.

Inom fastigheten Häcksaxen 2 har det tidigare legat ett aktivitetshus och en förskola. Båda byggnaderna har brunnit ned och sedan dess har fastigheten i stort varit inhägnad med höga stängsel, med undantag för en passage genom fastigheten i nord-sydlig riktning. Fastigheten är delvis skräpig och framför allt dåligt belyst. Området kan upplevas som otryggt. Genom att uppföra byggnader med en blandning av funktioner kan området åter tas i bruk på ett bra sätt och genom en medveten planering öka tryggheten i Holma.

Kommunal service

Detaljplanens genomförande bedöms generera cirka 115 nya bostäder inom området. Bostäderna generera ett långsiktigt behov av cirka 25 förskoleplatser och 32 grundskoleplatser. Beräkningen är genomförd i en modell för beräkning av behov av för- och grundskoleplatser som alstras genom ny bebyggelse, framtagna av stadsbyggnadskontoret 2017.

I planprogrammet för Holma och Kroksbäck (Pp 6045) planeras för fyra nya förskolor. En förskola är uppförd och två förskolor har planerats i detaljplanerna för Södra och Mellersta Holmasta (Dp 5546 respektive Dp 5588). Den sista och fjärde förskolan föreslås placeras på fastigheten där Holmaskolan ligger idag. I planprogrammet föreslås Holmaskolan ersättas av en ny förskola och grundskola.

Det uppkomna förskole- och grundskolebehovet avses lösas i befintliga och tillkommande förskolor och grundskola.

Kommersiell service

En handelsutredning genomfördes 2017 i samband med planprogrammet för Holma & Kroksbäck (Pp 6045). Handelsutredningen visade på att det fanns en brist på verksamheter i Holma både utifrån befintlig och framtida befolkningsmängd. Detaljplanen möjliggör att bottenvåningar kan inrymmas med lokaler för centrumverksamhet. Fler bostäder innebär ett ökat kundunderlag för befintliga verksamheter. Detaljplanen bedöms därför få en positiv inverkan för områdets kommersiella service.

4 Genomförande

4.1 Organisatoriska genomförandefrågor

Kommunen ansvarar genom fastighets- och gatukontoret för genomförandet av de delar av detaljplanen som utgörs av allmän platsmark. Respektive fastighetsägare ansvarar för utbyggnaden av de delar som utgörs av kvartersmark.

Frågor om markköp, lantmäteriförrättningar, ledningar och avtal ska samordnas mellan fastighetsägarna inom planområdet.

E.ON ansvarar för att nätstationer uppförs enligt Elsäkerhetsverkets föreskrifter och allmänna råd (ELSÄK-FS 2008:1).

4.2 Tekniska genomförandefrågor

Mark

Nödändig grundundersökning ska tas fram av exploatör i samband med bebyggandet av området.

Teknisk försörjning

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

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

Brand

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

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.

Dagsljus

Mer detaljerade utredningar gällande dagsljusställning i byggnader kan behöva redovisas av exploatören i samband med bygglovsansökan.

4.3 Ekonomiska genomförandefrågor

Exploateringsavtal

Genomförandet av denna detaljplan kommer att ske med stöd av exploateringsavtal mellan Malmö stad och berörda fastighetsägare. Ett exploateringsavtal ska upprättas i enlighet med 6 kap 40 § plan- och bygglagen och kommer att undertecknas innan dess att detaljplanen antas i stadsbyggnadsnämnden.

Exploateringsavtalet kommer att reglera frågor som har med överlåtelse av mark, ersättning för gatukostnader och bildandet av servitut att göra.

Övriga ekonomiska genomförandefrågor

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

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

4.4 Fastighetsrättsliga genomförandefrågor

Fastighetsbildning

Nya fastigheter inom planområdet kommer att bildas genom avstyckning. Den mark som ska ingå i allmän platsmark ska genom fastighetsreglering överföras till fastigheten Hyllie 165:61 som ägs av kommunen och är en park- och gatumarksfastighet.

I planområdet läggs kvartersmark ut för bland annat bostäder. Fastighetsägare ansöker om fastighetsbildning och anläggningsförrättning.

Ledningar som kommer att förläggas eller finnas kvar inom kvartersmark säkras lämpligen genom att servitut eller ledningsrätter bildas för dess ändamål. Initiativ till bildande av ledningsrätt tas av berörd ledningshavare.

Ansökningar om förändringar av fastigheter, eventuella gemensamhetsanläggningar och ledningsrätter ska lämnas till Lantmäterimyndigheten Malmö stad.

5 Planeringsförutsättningar

5.1 Bakgrund och organisation

Motiv för planläggningen

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för tät, blandad och stadsmässig bebyggelse med bostäder i flerbostadshus och radhus. Syftet är också att planlägga den västra delen av det ”urbana länken” som beskrivs i planprogrammet. Det urbana stråket kopplar samman Kulladal med Holma, med Holma Torg som central nod. Slutligen är syftet också att aktivera Kroksbäcksparkens sydöstra kant och bidra till att den upplevs som tryggare.

Planförfarande

Detaljplanen handläggs med standardförfarande i enlighet med 5 kap 7§ plan- och bygglagen. Detaljplanens allmänna inriktning har ett tydligt stöd i planprogrammet för Holma & Kroksbäck (Pp 6045) och i kommunens översiktsplan från 2018. Vidare bedöms inte detaljplanen ha ett betydande allmänt intresse och kan inte heller antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Medverkande

Detaljplanen har handlagts av stadsbyggnadskontoret. Under arbetet med att ta fram detaljplanen har dessutom tjänstepersoner från fastighets- och gatukontoret deltagit.

5.2 Planområdet

Plandata

Planområdet ligger i de centrala och västra delarna av Holma. Planområdet ligger i direkt anslutning till Holma torg och sträcker sig ut till Kroksbäcksparken. Planområdet fortsätter sedan söderut längs Kroksbäcksparken. Planområdet har en area på cirka 16 200 m² och omfattar fastigheterna Hyllie 165:61, Häcksaxen 2 och delar av Grensaxen 1 och Grensaxen 2. Hyllie 165:61 och Häcksaxen 2 ägs av kommunen. Grensaxen 1 och 2 ägs av MKB fastighets AB.



Ortofoto med planområdet inom röd beldragen linje.

Platsens historik

Holma byggdes under 1970-talet under det så kallade miljonprogrammet och bär därför karaktärsdrag som är tidstypiska för den tiden. Bebyggelsen i Holma präglas av lamellhus i tre, fyra och åtta våningar placerade i en rätvinklig struktur. Holma är trafikseparerat och förses med trafik från Holmavångsvägen som i sin tur ansluter till Snödroppsgatan och Hyacintgatan. I anslutning till Hyacintgatan och Snödroppsgatan finns parkeringsdäck i två våningar. I direkt anslutning till planområdet finns Holma Torg som färdigställdes år 2015.

Bebyggelse, Stråk, platser, struktur, sammanhang

Planområdet har tidigare varit bebyggt med en förskola och ett aktivitetshus med tillhörande utemiljöer. Både aktivitetshuset och förskolan har brunnit ner. Förskolefastigheten där även aktivitetshuset har legat är i dagsläget tillfälligt inhägnat med höga stängsel. I övrigt finns en gång- och cykelväg både norr och söder om fastigheten Häcksaxen 2 och en gång- och cykelväg utmed Kroksbäcksparken. På fastigheterna Grensaxen 1 och 2 finns grönytor som främst består av gräsmattor, buskage och träd. På Grensaxen 1 finns även ett fotbollsmål uppställt som används flitigt.

Planområdet ligger i direkt anslutning till Holma torg och utmed det som i planprogrammet kallas för "den urbana länken". Den urbana länken förbinder Holma med Kulladal.

Arkeologi

Enligt Riksantikvarieämbetets Fornsök finns inga fornlämningar inom planområdet.

Naturmiljö

Inom planområdet ingår en del av Kroksbäcksparken. Kroksbäcksparken omfattas av *Naturvårdsplan för Malmö*.

Topografi, landskap, grönstruktur

Inom planområdet finns inga större nivåskillnader, med undantag för mycket små kullar på den tidigare förskolegården och längs med Kroksbäcksparken. Längs Kroksbäcksparken och inom fastigheterna Grensaxen 1 och 2 finns också flertalet träd. Inom Häcksaxen har ett aktivitetshus och en förskola tidigare funnits. Båda har brunnit ner. Fastigheten har sedan bränderna varit inhägnade med höga stängsel, med undantag för en gångpassage genom fastigheten i nord-sydlig riktning. Blickar en åt söder längs gångpassagen syns Hyllie Point. Inom fastigheten Häcksaxen 2 finns främst gräsytor, mindre buskage och enstaka träd.

Planområdet har tillgång till fem parkstorlekar inom rimligt avstånd.

Kollektivtrafik

I den östra delen av Holma löper en bussgata i nord-sydlig riktning. Bussgatan trafikeras av lokalbuss 6 med hög turtäthet. Cirka 1 kilometer söder om planområdet ligger Hyllie station med tågförbindelser.

Gång-, cykel- och biltrafik

Planområdet är välförsörjt med gång- och cykelvägar. Gemensamma gång- och cykelvägar finns norr, söder och väster om fastigheten Häcksaxen 2. Genom Häcksaxen 2 finns en gångpassage. Området är bilfritt och kan inte nås av biltrafik.

Teknisk försörjning

Under Snödroppsgången, inom planområdet, finns ledningsnät för vatten, avlopp, el och fjärrvärme.

Kommunal och kommersiell service

I Holma finns tre förskolor och en grundskola med förskoleklass till sjätte klass. Ytterligare två förskolor är planerade i Holma och bedöms vara uppförda innan bebyggelsen inom den här detaljplanen är uppförd. Närmsta vårdcentral ligger i Kroksbäck cirka 600 meter från planområdet.

Runt Holma torg finns ett mindre utbud av kommersiell verksamhet. Bland annat en frukt-handel, restaurang, frisör och livsmedelsbutik. Cirka en kilometer söder om planområdet ligger Emporia med ett stort utbud av kommersiell service. Cirka en och en halv kilometer nordöst om planområdet ligger Mobilias köpcenter.

5.3 Tidigare ställningstaganden

Riksintressen enligt 3 eller 4 kap miljöbalken

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

Översiktsplan

Planområdet redovisas i översiktsplanen som *existerande blandad stadsbebyggelse* och *park och natur*. Översiktsplanen föreslår en hög bebyggelsetäthet (täthetsgrad 1-2 på en fyrgradig skala, där fyra är lägst). Holma kategoriseras som ett befintligt storskaligt bostadsområde där en större funktionsblandning eftersträvas och att nybyggnation i första hand ska ske i kantzoner, eller i anslutning till centrumfunktioner.

Planprogram

Planförslaget grundar sig på ett planprogram, Pp 6045, som var på samråd hösten år 2015 och godkändes av stadsbyggnadsnämnden 2016-11-17.

För den här delen av Holma föreslår planprogrammet lägenheter i flerbostadshus och radhus. Flerbostadshusen föreslås placeras väster om Holma Torg och fram till Kroksbäcksparken. Avsikten är att flerbostadshusen ska få en stadsmässig och urban karaktär

med delvis kringbyggda bostadsgårdar. Lokaler för centrumverksamhet avses placeras strategiskt utmed det urbana stråket för att skapa ett tryggt, aktivt och attraktivt stråk.

Gällande detaljplaner och områdesbestämmelser

Området är tidigare planlagt. Berörda gällande detaljplaner är Pl 1062 och Dp 5113.

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

5.4 Underlag till planarbetet

Kommunövergripande dokument

- Riktlinjer för grönytefaktor, 2014
- Skyfallsplan för Malmö, 2017
- Bostadspolitiska mål, 2018-2022
- Policy och norm för mobilitet och parkering i Malmö, 2020
- Renhållningsförordning 2021-2030 för Malmö stad.
- Riktlinjer för exploateringsavtal, 2016
- Naturvårdsplan för Malmö (2012)

Utredningar till grund för planförslaget

- Förprojektering, Berg & Dahl, 2018-03-28
- PM – Dagvatten Holma, Resultat flödesberäkning och fördröjning, Berg & Dahl, 2018-12-12, rev 2020-10-26
- Handelsutredning Holmastan, Platspilot 2017-08-18

Stadsbyggnadskontoret

Carina Tenngart Ivarsson
Enhetschef

Dennis Bengtsson
Planhandläggare