



## SAMRÅDSHANDLING

# PLANBESKRIVNING

Detaljplan för delar av fastigheterna Hyllie 7:4 och Bunkeflo 10:1 i Hyllievång i Malmö



Orienterings- och fastighetskarta med planområdet schematiskt markerat med röd linje.

## Planprocess

SKEDE	FÖRKLARING
SBN planuppdrag April 2021	Beslut om planuppdrag i stadsbyggnadsnämnden (SBN).
<b>SBN Samråd November 2022</b>	Beslut om samråd i stadsbyggnadsnämnden (SBN) den 22 november 2022. <b>Samrådstid 2 december 2022 – 31 januari 2023</b>
Granskning Juni 2023	Granskning under minst 3 veckor
SBN antagande Oktober 2023	Beslut om antagande i stadsbyggnadsnämnden (SBN).
Laga kraft December 2023	

## Planfakta

<p><b>Dp 5759</b></p> <p><b>Planförfarande</b> standard</p> <p><b>Sökande</b> Fastighets- och gatukontoret</p> <p><b>Planhandläggare</b> Tobias Röö tobias.roos@malmo.se telefon 040 - 34 24 07</p>	<p><b>Planhandlingar</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• denna planbeskrivning</li><li>• plankarta</li></ul>
---	--

## Innehållsförteckning

<b>PLANBESKRIVNING</b> .....	<b>1</b>
Planprocess .....	2
Planfakta .....	2
Innehållsförteckning .....	3
1 Planförslaget i korthet.....	4
1.1 Syfte .....	4
1.2 Sammanfattning .....	4
<b>2 Planförslag</b> .....	<b>6</b>
2.1 Stadsbyggnadsidé.....	6
2.2 Bebyggelse .....	7
2.3 Grönstruktur och park på allmän platsmark .....	8
2.4 Grönska, mark, vegetation på kvartersmark .....	9
2.5 Trafik.....	9
2.6 Teknisk försörjning .....	10
2.7 Skydd mot störningar.....	11
2.8 Administrativa bestämmelser.....	11
2.9 Justering av plangräns .....	11
2.10 Plankartans bestämmelser .....	11
<b>3 Konsekvenser</b> .....	<b>13</b>
3.1 Bedömning av miljöpåverkan.....	13
3.2 Konsekvenser för miljö och hälsa .....	13
3.3 Ekonomiska konsekvenser .....	16
3.4 Konsekvenser för fastigheter .....	16
3.5 Samhällskonsekvenser.....	16
<b>4 Genomförande</b> .....	<b>18</b>
4.1 Organisatoriska genomförandefrågor .....	18
4.2 Tekniska genomförandefrågor .....	18
4.3 Ekonomiska genomförandefrågor.....	18
4.4 Fastighetsrättsliga genomförandefrågor .....	19
<b>5 Planeringsförutsättningar</b> .....	<b>20</b>
5.1 Bakgrund och organisation .....	20
5.2 Planområdet.....	20
5.3 Tidigare ställningstaganden.....	23
5.4 Underlag till planarbetet.....	23

# 1 Planförslaget i korthet

## 1.1 Syfte

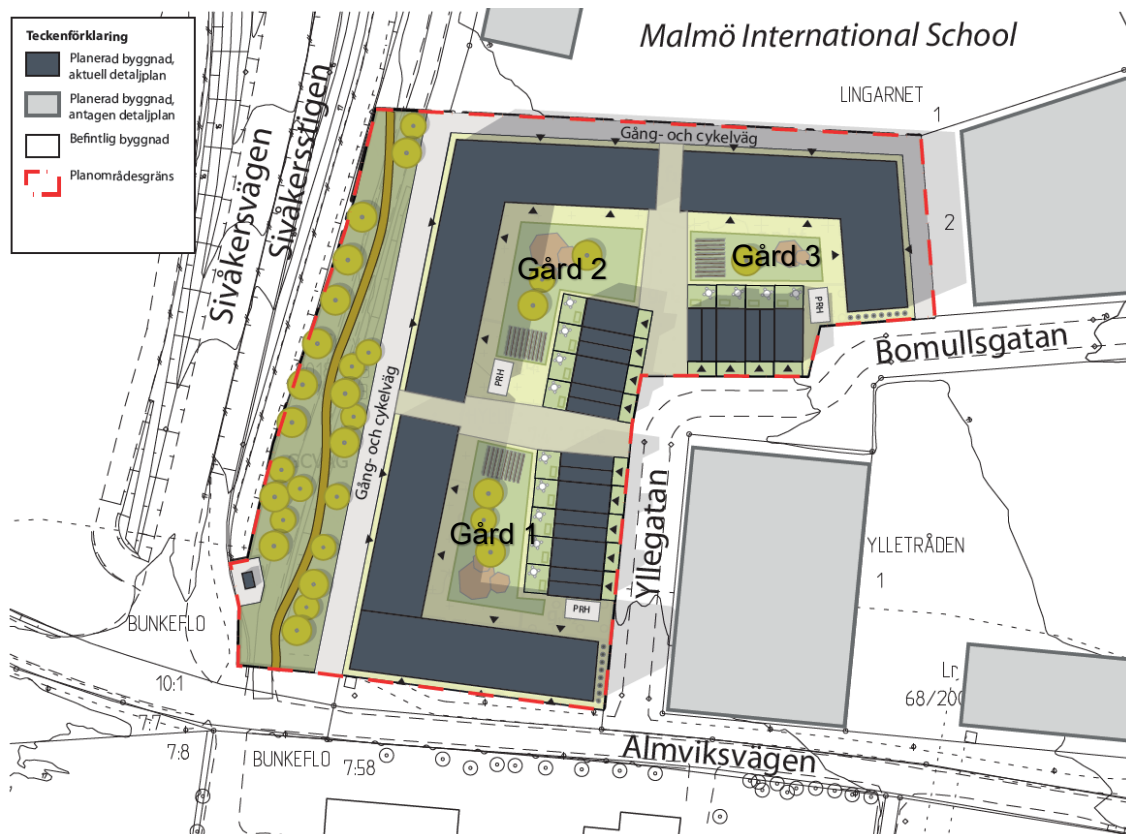
Syftet med detaljplanen är att göra det möjligt att uppföra bebyggelse för bostäder och centrumverksamhet i området öster om Sivåkersvägen. Syftet med detaljplanen är även att säkra ett grönt gång- och cykelstråk på allmän plats, som ska koppla samman Almviksvägen och Lingatan. Syftet är vidare att reglera omfattning och utformning av bebyggelse och allmän platsmark. Ett sekundärt syfte är också att justera den östra plangränsen för detaljplan 4734 väster om aktuellt planområde.

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

## 1.2 Sammanfattning

### Planförslag

Planförslaget gör det möjligt att bebygga platsen med flerbostadshus i fyra till fem våningar och radhus i två till tre våningar. Totalt möjliggör detaljplanen drygt 120 lägenheter i flerbostadshus och cirka 10 radhus. I bottenvåningen mot Almviksvägen möjliggörs centrumverksamhet. Planförslaget möjliggör också ett grönt gång- och cykelstråk längs Sivåkersvägen.



*Illustrationsplan. Aktuellt planområde inom röd streckad linje.*

Skalan är mindre än i Hyllies centrala delar, i enlighet med gestaltningsprogrammet för området kring Skrivaregatan, och detaljningsnivån ska göra det intressant att röra sig till fots eller att gå. Planområdet är uppdelat i tre mindre gårdar och genomkorsat av två smala kvartersgator. Flerbostadshusen i ytterkanten av storkvarteret omsluter den lägre radhusbebyggelsen. Bebyggelsen ska utstråla lugn och trygghet. Fasadmateriel ska vara av trä, tegel eller puts. Bostadsentréer ska vara genomgående.

Området ska ge ett grönt intryck och träd, förgårdsmark och möjlighet till växthus skapar prunkande kvarter. Kvarteren är inte kringbyggda, så att grönskan ska kunna välla över mellan gård och det småskaliga gaturummet.

Parkering ska lösas i det intilliggande parkeringshuset inom fastigheten Ylletråden 2 sydöst om planområdet.

### **Konsekvenser**

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

### **Planeringsförutsättningar**

Planområdet är beläget i sydvästra Hyllie och utgörs av del av fastigheten Hyllie 7:4 samt del av fastigheten Bunkeflo 10:1. Planområdet avgränsas i väster av Sivåkersvägen, i norr av den kommande grundskolan Malmö International School, i öster av en kommande idrotts-hall kombinerat med bostäder, i sydöst av Yllegatan samt ett kommande mobilitetshus och i söder av Almviksvägen.

Planområdet består av ett drygt hektar före detta jordbruksmark. Matjorden har avlägsnats och i nuläget används det som etableringsområde för byggbaracker och upplag i samband med utbyggnaden av Malmö International School strax norr om planområdet. Marken ägs av Malmö stad.

Parallellt med planområdets västra gräns går två ledningspaket, ett med elledningar till fjärrkylanläggningen norr om planområdet och ett med vatten- och avloppsledningar. Vatten- och avloppsledningarna är begränsande för hur nära Sivåkersvägen bebyggelsen kan komma.

Detaljplanens struktur baseras på gestaltungsriktningen för området kring Skrivaregatan (stadsbyggnadskontoret, 2017). Dokumentet ger vägledning vad gäller lämpligt uttryck, materialval och grönska.

### **Överensstämmelse med översiktsplanen**

Planförslaget är upprättat i enlighet med översiktsplanen.

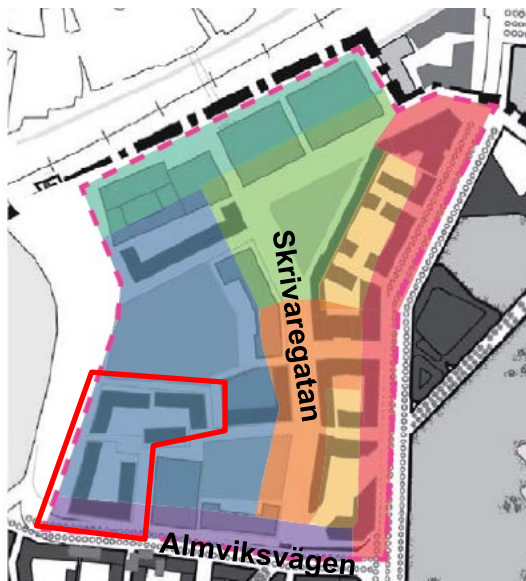
## 2 Planförslag

Planförslaget gör det möjligt att bebygga platsen med flerbostadshus i fyra till fem våningar och radhus i två till tre våningar. Vidare gör planförslaget det möjligt att anlägga en gång- och cykelväg samt ett grönstråk längs Sivåkersvägen och en gång- och cykelväg mellan de föreslagna bostadskvarteren och skolgården tillhörande Malmö International School i norr.

### 2.1 Stadsbyggnadsidé

Planområdet utgör en sista ej detaljplanelagd yta inom området kring Skrivaregatan. För området kring Skrivaregatan finns en gestaltungsriktning (*Gestaltungsriktning för området kring Skrivaregatan*, stadsbyggnadskontoret, mars 2017). Gestaltungsriktningen togs fram för att få en sammanhängande stadsbyggnadsidé för hela området och dess olika detaljplaner.

Gestaltungsriktningen beskriver att den storskaliga strukturen kring Hyllie stationstorg, med stora individuella byggnader och storskaliga gaturum, ska övergå i en mer homogen kvartersstruktur i området kring Skrivaregatan. Skalan ska vara mindre och detaljeringsnivån ska göra det intressant att röra sig till fots eller att gå. Element som överraskar och sticker ut ska göra det lätt att orientera sig i den homogena kvartersstrukturen. Skrivaregatan utgör bildligt ryggraden i området. Området är indelat i olika karaktärsområden.



Urklipp från Gestaltungsriktning för området kring Skrivaregatan. De olika färgerna betecknar de olika karaktärsområdena; mörkgrön: Mot järnvägen i norr, ljusgrön: Parkeplatsen, gul: Gränderna, orange: Skrivaregatan, röd: Hyllie boulevard, blå: Gröna kvarteren, lila: Mot Almviksvägen. Aktuellt planområde inom röd heldragen linje.

Enligt gestaltungsriktningen ligger planområdet inom de Gröna kvarteren (blå i kartan ovan), och den sydligaste delen ligger även inom området Mot Almviksvägen (lila i kartan). I de Gröna kvarteren befinner man sig, enligt riktlinjerna, mellan stadsrumshierarkierna grannskapsnivå och kvartersnivå, med en bebyggelsetäthet som är något lägre än närmast järnvägen.

Planområdet är uppdelat i tre mindre gårdar och genomkorsat av två smala kvartersgator. Flerbostadshusen i ytterkanten av storkvarteret omsluter den lägre radhusbebyggelsen. Bebyggelsen ska utstråla lugn och trygghet. Fasadmateriäl ska vara av trä, tegel eller puts i en ljus färgskala.

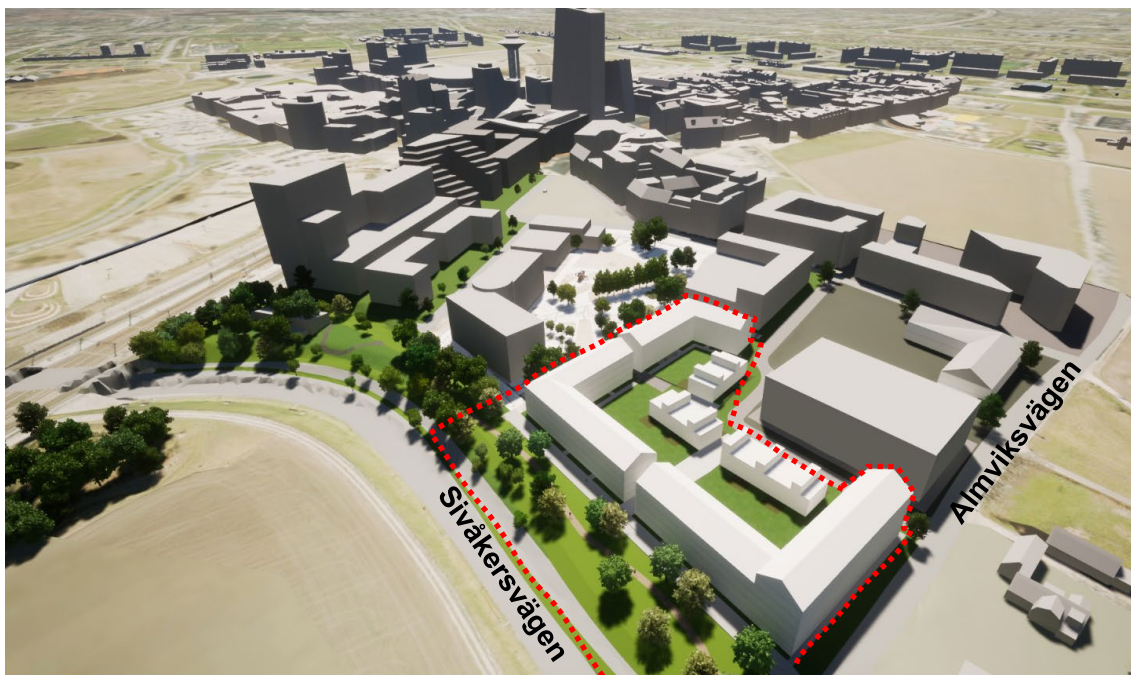
Flerbostadshusen ska vara utförda med sockel, men sockeln ska vara så låg att kontakt mellan lägenhetsfönster och gående utanför dessa möjliggörs. Förgårdsmarken ska möjliggöra odling och för att skapa en semiprivat sfär strax utanför fönstret då sockeln är låg.

På bostadsgårdarna och förgårdsmarken ges möjlighet till odling för att området ska ge ett grönt intryck och stora träd, gröna väggar och möjlighet till växthus skapar prunkande kvarter. Kvarteren är inte kringbyggda, så att grönskan ska kunna välla över mellan gård och de smala kvartersgatorna.

Bebyggelsen i söder gränsar mot Almviksvägen, som är en av de större gatorna som löper genom stadsdelen. Almviksvägen kommer att byggas om från landsväg till stadsmässig gata, med trottoarer, cykelväg och trädplantering. Bebyggelsen ska bidra till gatans stadsmässighet genom verksamhetslokaler i bottenvåningen och en högre detaljeringsnivå. Fasadmaterial ska vara i trä, tegel eller puts, och färgskalan vara mörkare än i de *Gröna kvarteren*.

## 2.2 Bebyggelse

Bebyggelsen inom planområdet utgörs av tre gårdar med bostadsbebyggelse. Inom delar södra delen av planområdet medges, utöver bostäder, även centrumverksamhet. Bebyggelsen är grupperad kring tre mindre gårdsmiljöer. Gårdsmiljöerna skiljs åt av två smala kvartersgator, där marken inte får bebyggas. Bebyggelsen består av flerbostadshus i planområdets ytterkanter och radhus i det inre, mot Yllegatan.



*Volymstudie av aktuell detaljplan som ljusgrå volymer, och befintliga samt planerade byggnader som mörkgrå volymer. Planområde inom röd streckad linje.*

### Exploateringsgrad, täthet, höjder

Storkvarterets ytterkanter mot norr och väster består av flerbostadshus med en tillåten högsta nockhöjd om 17,5 meter. Högst antal våningar är reglerat till fyra. Mot söder, i den delen där centrumändamål medges, tillåts en högsta nockhöjd om 21 meter. Högst antal våningar för denna del är reglerat till fem.

I kvarterets inre medges radhusbebyggelse. Totalhöjden regleras till 7,5 meter. Det angränsande mobilitetshuset har en annan skala än radhusen. För att radhusen ska få ett starkare formspråk, och kunna möta det angränsande mobilitetshuset i karaktär regleras att hälften av radhusen ska ha en tredje våning som upptar 50 procent av underliggande area, med kortsidorna i liv med fasad mot gata och gård. Regleringen gör också att hälften av radhusen blir större, vilket ger ett bostadsutbud av olika storlekar.



## Utformning

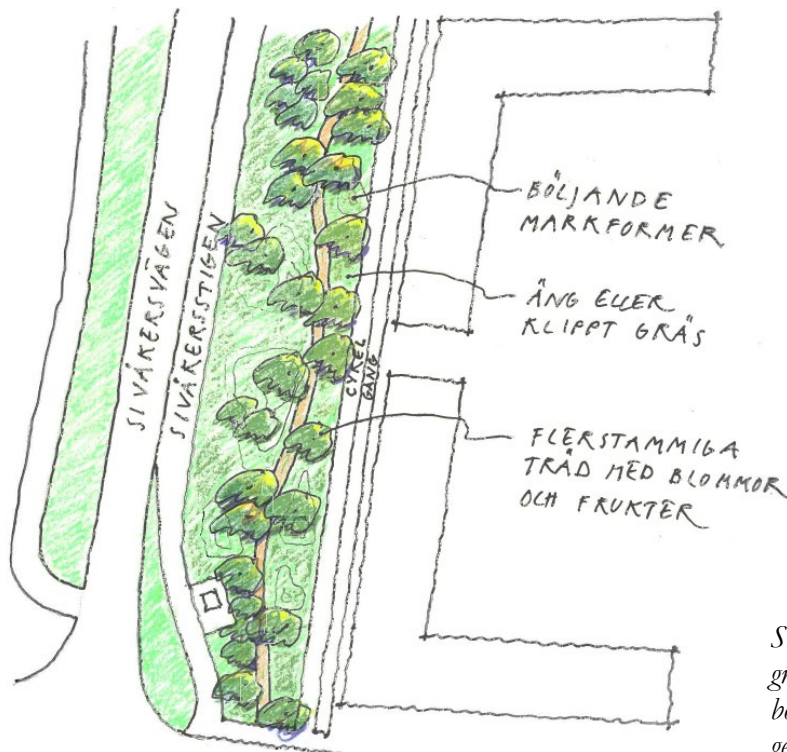
Bebyggelsens utformning regleras i enlighet med gestaltningsriktlinjerna för området kring Skrivaregatan. Fasadmaterial ska vara naturliga såsom trä, tegel och puts och färgskalan ska vara ljus. Mot Almviksvägen tillåts en mörkare färgskala, och där ska bottenvåningen vara tydligare markerad. Flerbostadshusen ska utföras med sockel. Sockeln är reglerad till 0,6 meter över mark för att kontakt mellan lägenhetsfönstret och gående utanför ska möjliggöras utan att det blir störande insyn. Undantaget är byggnadskroppen mot Almviksvägen, där sockeln regleras till 0,6–1 meter, för att ge en mer stadsmässig karaktär mot Almviksvägen.

För att ge livfull och trygg närmiljö, och intressanta fasader, samtidigt som innergården tillgängliggörs för de boende, regleras att bostadsentréer i flerbostadshusen ska vara genomgående. Av samma skäl regleras att det ska finnas minst två bostadsentréer per fasadlängd som är längre än 35 meter. Loftgångar tillåts inte.

För att ge fasader ett livfullt uttryck och att balkonger och andra utstickande byggnadsdelar ska upplevas som en integrerad del av fasaden regleras att balkonger, burspråk och frontespiser får skjuta ut max 1,3 meter över kryss- och prickmark. Sammantaget får balkonger, burspråk och frontespiser uppta max en tredjedel av fasadlängden med undantag för fasaden som vetter mot Almviksvägen. Där tillåts utstickande byggnadsdelar bara uppta tio procent av fasadlängden. Fasaderna ska vidare ha en vertikal indelning, som bryter upp fasaderna till mindre enheter och bidrar till ett småskaligt uttryck.

### 2.3 Grönstruktur och park på allmän platsmark

Gränsande till Sivåkersvägen i väster regleras marken som allmän platsmark för gång- och cykelväg. Intentionen är dock att marken ska utformas som en park, i likhet med planerna för marken som gränsar mot Sivåkersvägen i detaljplanerna norr om aktuellt planområde. Även i dessa detaljplaner är marken reglerad som gång- och cykelväg.



Skiss som visar gestaltningen av det gröna gång- och cykelstråket mellan bostadsbebyggelsen och Sivåkersvägen.



## 2.4 Grönska, mark, vegetation på kvartersmark

### Grönytor och plantering

Det finns goda möjligheter till gröna och trivsamma innergårdar inom planområdet. Gårdarna får inte underbyggas med parkeringsgarage. Parkeringsbehovet förväntas i stället lösas inom det angränsande parkeringshuset på fastigheten Ylletråden 2. För att uppmuntra till odling är det tillåtet att uppföra växthus i begränsad omfattning på gårdarna.

### Höjdsättning av mark

En dagvatten- och skyfallsutredning med översiktliga markhöjder är under framtagande och kommer att presenteras i granskningskedet.

### Bostadsgårdar

Den samlade gårdsytan för storkvarteret är drygt 2 500 kvadratmeter. Då är uteplats för radhusen, förgårdsmark och kvartersgatorna borträknade. Gårdsytan kan ses som en sammanhängande skyddad miljö för till exempel större barn, som har lekkamrater i ett annat hus. Men också som tre mindre bostadsgårdar, med exempelvis möjlighet för lekplats för mindre barn och funktioner som är mer knutna till ett enskilt hus. Ytan fördelar sig enligt tabellen nedan. (För hänvisning till gårdarna, se illustrationsplan i stycket 1.2 Sammanfattning, Planförslag.)

	<b>Kvadratmeter</b>	<b>Kvadratmeter per 100 kvadratmeter BTA</b>
<b>Gård 1</b>	860	18
<b>Gård 2</b>	960	23
<b>Gård 3</b>	530	17
<b>Totalt</b>	2 540	19

## 2.5 Trafik

### Gång- och cykeltrafik samt ridstig

Gränsande till Sivåkersvägen i väster regleras marken som allmän platsmark för gång- och cykelväg, i likhet med marken som gränsar mot Sivåkersvägen i detaljplanerna norr om aktuellt planområde. Där går även en ridstig idag. Det kommer fortfarande att vara möjligt att ha en anlagd ridstig inom området, men sträckningen för ridstigen är under översyn. Intentionen är att området ska gestaltas parklikt med separerad gång- och cykelväg. Gång- och cykelvägen ansluter i söder till gång- och cykelbana längs Almviksvägen, i öster till gång- och cykelvägen mellan Malmö International School och kommande bostadsbebyggelse och i norr till cykelnät som fortsätter längs Sivåkersvägen och Lingatan. Det finns även en anslutning till kvartersgatan mellan de två västligaste bostadsgårdarna.

Marken mellan bostadsbebyggelsen i det aktuella planområdet och skolgården tillhörande Malmö International School i norr respektive sporthallen i öster regleras också som gång- och cykelväg. Den här gång- och cykelvägen blir smalare, trafikslagen separeras inte och den bör gestaltas för att inte inbjuda till höga hastigheter. Gång- och cykelvägen ansluter i väster till gång- och cykelvägen som gränsar till Sivåkersvägen enligt ovan, och i sydost till Bomullsgatan. Det finns även en anslutning till kvartersgatan mellan de två nordligaste bostadsgårdarna.

Almviksvägen ingår inte i planområdet, men planer finns på att bygga om vägen till en stadsgata med separerad cykelbana.

Längs Yllegatan och Bomullsgatan, som inte heller ingår i planområdet, föreslås trottoarer, men cykeltrafik separeras inte från biltrafiken. Hastigheten förväntas bli reglerad till 30 kilometer i timmen på grund av närheten till skola.

#### **Kollektivtrafik**

Ingen ny infrastruktur för kollektivtrafik föreslås inom planområdet, men området ligger i nära anslutning en av Malmös stora kollektivtrafiknoder, Hyllie station. Almviksvägen föreslås på sikt byggas om för kollektivtrafik.

#### **Biltrafik**

Ingen ny infrastruktur för biltrafik föreslås inom planområdet. Angöring till bebyggelsen föreslås ske från Yllegatan och Bomullsgatan.

#### **Bilparkering**

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.

Bilplatsbehovet har beräknats till drygt 90 bilplatser för bostäderna, varav cirka 12 är till radhusen, beroende på hur många radhus som byggs. Parkeringstalet i zon 2 för medelnivå av mobilitetsåtgärder har använts, men beroende på hur mycket fastighetsägaren väljer att arbeta med mobilitetsåtgärder kan parkeringstalet bli både högre och lägre.

All parkering ska ordnas i det angränsande mobilitetshuset inom fastigheten Ylletråden 2. Mobilitetshuset kommer att ha in- och utfart från antingen Yllegatan eller Bomullsgatan. Bilparkering tillåts inte på bostadsgårdarna. Undantaget är parkeringsplatser för rörelsehindrades fordon, som vid behov ska kunna anordnas inom 25 meters gångavstånd från en tillgänglig och användbar entré.

#### **Cykelparkering**

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

Cykelplatsbehovet har beräknats till cirka 365 cykelplatser för bostäderna i flerbostadshus, varav 37 platser ska vara avsedda för platskrävande cyklar. För radhusen gäller att varje radhus ska ha plats för 3 vanliga cyklar och 1 platskrävande cykel.

Cykelparkering på bostadsgård och förgårdsmark behöver kompletteras med cykelparkering inomhus för att freda andra värden och funktioner på bostadsgården.

## **2.6 Teknisk försörjning**

### **Vattenförsörjning och spillvatten**

Verksamhetsområde för vatten och spillvatten kommer successivt att utökas i takt med att Hyllie byggs ut. All ny bebyggelse kommer att anslutas till kommunalt vatten och avlopp.

Befintliga vatten- och avloppsledningarna i västra delen av planområdet ligger inom allmän platsmark för gång- och cykelväg.

### **Dagvatten- och skyfallshantering**

Planområdet avvattnas mot söder, både för dagvatten och skyfall. Recipient för dagvatten är i första hand Vintriediket. En dagvatten- och skyfallsutredning med översiktliga markhöjder är under framtagande och kommer att presenteras i granskningsskedet.

## **Avfallshantering**

Eftersom bostadsgårdarna är små och behövs för boendekvaliteter regleras att avfallshantering ska ske antingen i bottenvåningen på flerbostadshusen eller genom underjordiska avfallskärl, så kallade UWS:er, i anslutning till Bomullsgatan och Yllegatan.

## **Värme**

Bebyggelsen kommer att kunna anslutas till fjärrvärmenätet.

## **Elförsörjning**

Bebyggelsen kommer att kunna anslutas till elnätet. Behov av en ny nätstation finns, och enligt Eon bör den placeras så långt åt sydväst som möjligt. Planförslaget möjliggör uppförande av en nätstation i den södra delen av grönområdet längs Sivåkersvägen, med angring från Almviksvägen.

## **2.7 Skydd mot störningar**

Bebyggelsen utsätts för buller från väg- och järnvägstrafik. Bebyggelsen som vetter mot Sivåkersvägen utsätts för sammanlagda ekvivalenta bullernivåer på mellan 55 och 60 decibel (dB(A)) 2 meter över mark, enligt Malmö stads kommuntäckande beräkning av väg- och järnvägsbuller (Malmö stad, 2016). Bebyggelsen som vetter åt Almviksvägen utsätts för ekvivalenta bullernivåer på mellan 60 och 65 dB(A).

Den inre delen av planområdet, som vetter mot skolgården samt mot Yllegatan och Bomullsgatan, utsätts för bullernivåer på mellan 50 och 55 dB(A), vilket antyder att det är möjligt att skapa en ljuddämpad sida.

Till granskningsskedet kommer planförslaget att uppdateras med en bullerutredning och eventuella planbestämmelser som säkerställer en god boendemiljö.

## **2.8 Administrativa bestämmelser**

### **Genomförandetid**

Genomförandetiden är 10 år från det datum då beslutet att anta detaljplanen vinner laga kraft.

### **Markreservat för gemensamhetsanläggning**

Planförslaget innehåller markreservat för gemensamhetsanläggning där det är lämpligt med exempelvis cykelparkering, avfallshantering, lekytor samt gång- och cykeltrafik. Reservatet är ingen garanti för att gemensamhetsanläggningen verkligen inrättas eller lokaliseras till den aktuella platsen, utan innebär endast att marken inte får bebyggas så att det hindrar ett inrättande av anläggningen.

## **2.9 Justering av plangräns**

Aktuell detaljplan gränsar till detaljplan 4734 i väster. På grund av dåtida ritteknik innehåller gränsen många linje- och bågsegment, vilket medför många mätpunkter, vilket i sin tur kan försvåra och fördyra inmätning och utstakning av eventuella gränser. Aktuell detaljplan föreslår en ny gränsdragning som innehåller färre mätpunkter.

## **2.10 Plankartans bestämmelser**

Här nedan följer samtliga bestämmelser som återfinns på plankartan. Bestämmelser där rutan för beteckning är tom gäller inom all kvartersmark inom planområdet.

<b>Beteckning</b>	<b>Bestämmelse</b>
GCVÄG	Gång- och cykelväg
B	Bostäder

C	Centrum
E	Tekniska anläggningar
<i>Prickmark</i>	Marken får inte förses med byggnad
<i>Kryssmark</i>	Marken får endast förses med komplementbyggnader, som totalt får uppta 10 procent av egenskapsområdet. Utöver detta tillåts växthus i begränsad omfattning
<i>Ringmark</i>	Endast anläggning för avfallshantering under mark
$h_1$	Högsta nockhöjd är 21 meter
$h_2$	Högsta nockhöjd är 17,5 meter
$h_3$	Högsta totalhöjd är 7,5 meter
$n_1$	Marken får inte användas för parkering
$n_2$	Marken får inte användas för parkering med undantag för fordon för rörelsehindrade
$g_1$	Markreservat för gemensamhetsanläggning
$g_2$	Markreservat för gemensamhetsanläggning för kvartersgata
$g_3$	Markreservat för gemensamhetsanläggning för avfallshantering
$f_1$	Byggnad får uppföras till högst fem våningar
$f_2$	Byggnad får uppföras till högst fyra våningar
$f_3$	Endast radhus
$f_4$	Balkong, burspråk och frontespis får kraga ut över prick- och kryssmark max 1,3 meter utöver byggrättens djup och uppta max en tredjedel av fasadytan
$f_5$	Byggnad ska utföras med sockel på 0,6 meter
$f_6$	Sockel får vara 0,6–1,0 meter
$f_7$	Hälften av radhusen ska ha ett i huvudsak indraget våningsplan utöver högsta totalhöjd. Våningsplanen får inte sammanbyggas längs med byggnaden
$f_8$	Huvuddelen av balkongerna ska utföras som franska balkonger. Utkragande balkonger får endast kraga ut 0,9 meter utöver byggrättens djup, och uppta max 10 procent av fasadytan
$b_1$	Endast 40 procent av markytan inom egenskapsområdet får hårdgöras
$b_2$	Bostadsentréer ska vara genomgående
$b_3$	Minst två bostadsentréer per fasadlängd som är längre än 35 meter (kan göras allmän)
	Fasader ska utformas så att de visuellt delar upp byggnadsvolymen i mindre, vertikala, enheter
	Byggnader ska utformas med fasader av tegel, trä och puts. Färgskalan ska vara ljus, förutom mot Almviksvägen, där en mörkare färgskala tillåts
	Loftgångar får inte finnas
	Anläggning för lokal energiproduktion ska integreras i arkitekturen, men får överskrida högsta nock- eller totalhöjd
	Avfallshantering ska antingen lösas i bottenvåningen på flerbostadshuset eller i nedgrävda avfallskärl

### 3 Konsekvenser

#### 3.1 Bedömning av miljöpåverkan

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

Planförslaget är i linje med gällande översiktsplan och föreslår ingen markanvändning eller omfattning av markanvändning som skulle kunna utgöra betydande miljöpåverkan enligt 5 § miljöbedömningsförordningen.

#### 3.2 Konsekvenser för miljö och hälsa

##### Stadsbild och landskapsbild

Stads- och landskapsbild på platsen kommer att påverkas i grunden – från jordbruksmark till blandad stad med våningshöjd på upp till fem våningar.

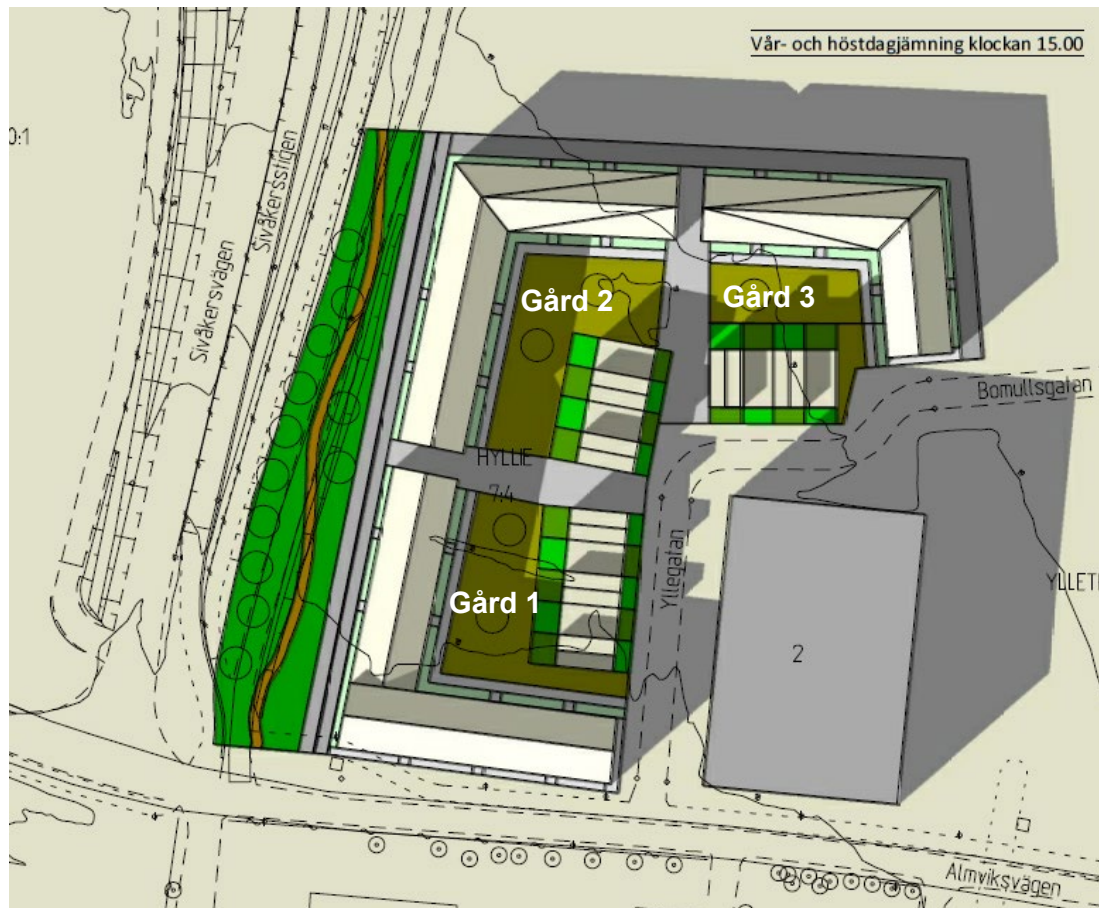
##### Dagsljus

Dagsljusförhållanden inom området har studerats med hjälp av avskärningsvinklar. Förutsättningarna för att klara dagsljuskraven inom den planerade bebyggelsen bedöms som goda.

##### Sol- och skuggstudie

En solstudie har gjorts för planförslaget. Nedan redovisas hur planförslaget skuggar omkringliggande bebyggelse och utemiljöer vid vår- och höstdagjämning, klockan 09.00, 12.00 och 15.00. Studien visar att bebyggelsen kommer att skugga cirka 12 meter av skolgården till Malmö International School. Vidare konstateras att alla gårdar får tillgång till direkt solljus under dagen vid höst- och vårdagjämning, även om gård 1 och 3 får begränsade soltimmar.







### **Kulturmiljö och arkeologi**

Arkeologiska undersökningar har utförts på platsen i samband med byggandet av Citytunneln. Länsstyrelsen har meddelat att inga vidare antikvariska insatser behöver göras.

### **Risker och säkerhet**

Inga åtgärder bedöms vara nödvändiga med hänsyn till säkerhet och risker.

### **Luftkvalitet**

Luftkvaliteten i området bedöms som god med en beräknad halt om 8 mikrogram kväveoxid (NO<sub>2</sub>) per kubikmeter. Tillskottet av trafik som detaljplanens genomförande bedöms ge upphov till kommer inte medföra någon risk för försvårande att uppnå mål där miljö kvalitetsnormerna för luft överskrids.

### **Vattenkvalitet**

Dagvatten från planområdet kommer att ledas via kommunala dagvattenledningar till Vintriediket. Slutgiltig recipient är Södra Öresunds kustvatten. Vintriediket planeras att utformas på ett sätt som bidrar till rening av dagvattnet. Exploateringen förväntas inte påverka möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för slutrecipienten negativt.

### **Skyfall**

En dagvatten- och skyfallsutredning är under framtagande och kommer att presenteras i granskningsskedet.

### **Markföroreningar**

En markmiljöundersökning är under framtagande och kommer att presenteras i granskningsskedet. Riskerna för att markföroreningar ska påträffas bedöms dock som låga givet markens tidigare användning som odlingsmark.

### **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 dB(A) ekvivalent ljudnivå. Om bostaden inte är större än 35 kvadratmeter är motsvarande nivå 65 dB(A). Vid en uteplats bör bullernivån inte överskrida 50 dB(A) ekvivalent och 70 dB(A) maximal ljudnivå. Vid uteplatsen bör den maximala ljudnivån inte överskridas med mer än 10 dB(A) fem gånger i timmen mellan klockan 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 dB(A) ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden och 70 dB(A) maximal ljudnivå inte överskrids mellan klockan 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 från järnvägen, Sivåkersvägen och Almviksvägen. En bullerutredning är under framtagande och kommer att presenteras i granskningsskedet. Utifrån Malmö stads kommuntäckande beräkning av väg- och järnvägsbuller (Malmö stad, 2016) bedöms dock möjligheterna till en ljudmässigt god boendemiljö att kunna uppnås inom detaljplanen.

### **Trafikkonsekvenser**

Detaljplanens genomförande bedöms generera cirka 310 fordonsrörelser per dygn, varav cirka 280 fordonsrörelser utgör personbilar och resten nyttotrafik som leveranser och avfallstransport. Den absoluta majoriteten av dessa fordonsrörelser kommer att ha start- och

slutdestination i det angränsande parkeringshuset inom fastigheten Ylletråden 2. Trafiksystemet är således redan anpassat för trafikmängderna, varför ingen ytterligare påverkan på trafiksystemet bedöms ske i och med genomförandet av aktuell detaljplan.

### **3.3 Ekonomiska konsekvenser**

Eventuell flytt eller ombyggnad av ledningar bekostas av exploatören.

Genomförandet av detaljplanen kan komma att innebära kostnader för Malmö stad och VA Syd i och med utbyggnad allmän plats och av infrastruktur.

Planens genomförande förutsätter en lantmäteriförrättning, vilket ska bekostas av fastighetsägaren.

### **3.4 Konsekvenser för fastigheter**

*Hyllie 7:4*

Del av fastigheten Hyllie 7:4 kommer genom fastighetsbildning att omvandlas till kvartersmark för bostäder och centrumverksamhet. Fastigheten kommer också att avstå mark till lämplig kommunal fastighet för att bilda allmän plats för gång- och cykelväg.

*Bunkeflo 10:1*

Del av Bunkeflo 10:1, som är detaljplanelagd, kommer att övergå från allmän platsmark för huvudgata till allmän platsmark för gång- och cykelväg samt till kvartersmark för teknisk anläggning. Del av fastigheten Bunkeflo 10:1, som inte är detaljplanelagd, kommer att omvandlas till allmän platsmark för gång- och cykelväg samt till kvartersmark för teknisk anläggning.

### **3.5 Samhällskonsekvenser**

#### **Sociala konsekvenser**

Detaljplanen medför fler boende i ett område med många verksamheter som primärt är aktiva dagtid. Det gör att det kommer att finnas fler människor i rörelse på dygnets alla timmar, vilket bidrar positivt till tryggheten i området.

Detaljplanens struktur kan ses som ett storkvarter uppdelat i tre mindre bostadsgårdar. Det gör att det sociala samspelet kan ske på flera olika nivåer, med potential för gemenskap både i trappuppgången och den närmsta gården, såväl som på storkvarternivå.

#### **Bostadspolitiska mål**

Genomförandet av detaljplanen bidrar till uppfyllelse av de bostadspolitiska målen genom att möjliggöra uppförande av cirka 140 lägenheter i varierade hustyper i ett läge med mycket god tillgång på högkvalitativ kollektivtrafik.

#### **Barnperspektiv**

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 erbjuda bostäder i ett läge med god tillgång till grönska och lekytor, närhet till skolor och förskolor, närhet till kollektivtrafik samt ett säkert och utvecklat gång- och cykelvägnät, vilket stärker barns möjlighet till rörelsefrihet, självbestämmande och fysik.

#### **Tillgänglighet**

Planområdet är tillgängligt för personer med olika fysiska förutsättningar och behov genom närheten till kollektivtrafik samt säkert och utvecklat gång- och cykelvägnät. Boverkets byggregler säkerställer en tillgänglig byggd miljö i bygglovet.

### **Jämställdhet**

Området är välförsörjt vad gäller kollektivtrafik. Förskolor och grundskolor ligger mycket nära och kan nås på väg till kollektivtrafiken, vilket underlättar för människor att leva jämställt. Detaljplanen innehåller flera olika boendetyper, vilket har potential att bidra till en mångfald av familjekonstellationer och hushållstyper.

### **Kommunal service**

Detaljplanens genomförande bedöms generera cirka 130 nya bostäder, varav cirka 10 radhus, inom området. Med utgångspunkt i att området kan klassificeras som ytterstad och består av en för staden genomsnittlig fördelning av lägenhetstyper och upplåtelseformer, bedöms bostäderna generera ett behov av cirka 20 förskoleplatser och 50 grundskoleplatser 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, framtagen av stadsbyggnadskontoret 2017.

Behovet av förskola avses lösas genom den förskola som är planerad i detaljplanens närhet.

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**

Detaljplanen möjliggör en begränsad yta för centrumverksamhet, och bedöms inte påverka befintlig kommersiell service negativt. Detaljplanen möjliggör bostäder och därmed en ökad befolkning inom planområdet, vilket kan ha positiva effekter på befintlig kommersiell verksamhet i närområdet.

### **Relevanta övriga projekt**

Planområdet ingår i området kring Skrivaregatan, där flera detaljplaner är under genomförande. Almviksvägen är föremål för ombyggnad, och området söder om Almviksvägen kommer på sikt att detaljplanläggas och byggas ut till varierad stadsbebyggelse.

## 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.

### 4.2 Tekniska genomförandefrågor

#### Mark

Arkeologiska undersökningar genomfördes i samband med bygget av Citytunneln. Länsstyrelsen har meddelat att inga ytterligare arkeologiska undersökningar är nödvändiga.

#### Teknisk försörjning

I samband med fortsatt markprojektering bör behovet av ledningar för el, vatten och avlopp 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. Exploator 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. Exploator ska redovisa att åtkomligheten är säkerställd i samband med bygglovsansökan.

#### Buller

Mer detaljerade bullerberäkningar kan behöva redovisas av exploatören i samband med bygglovsansökan.

#### Dagsljus

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

### 4.3 Ekonomiska genomförandefrågor

#### Exploateringsavtal

Eftersom kommunen äger all mark som omfattas av detaljplanen kommer inget exploateringsavtal att upprättas. Överlåtelse och/eller upplåtelse av mark kommer att regleras i köpeavtal eller tomträttsavtal.

#### 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**

Nya fastigheter inom området kommer att bildas genom avstyckning. Övriga 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 bland annat bostäder. Kvartersmarken förmodas delas in i ett antal fastigheter mellan vilka samverkan måste ske. För fastigheternas gemensamma behov inom kvartersmark, till exempel körytor och grönytor, kan gemensamhetsanläggningar bildas. Fastighetsägare ansöker om fastighetsbildning och anläggningsförrättning.

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

## 5 Planeringsförutsättningar

### 5.1 Bakgrund och organisation

#### Effektmål för planläggningen

Planläggningens långsiktiga effektmål är att skapa ett område som med sin arkitektur är levande och trivsamt för den som vistas i området och välkomnar den som färdas in i Hyllie från väster, eftersom kvarteret utgör den yttersta randbebyggelsen mot väster.

Området ska fungera som en övergång mellan Hyllie centrumområdes storskaliga bebyggelse till den befintliga och kommande, mer småskaliga bebyggelsen söder om Almviksvägen. Områdets bebyggelse ska komplettera bebyggelsen längs Hyllie boulevard i skala och möjlighet till grönska.

Kanten mot Sivåkersvägen ska utgöras av ett grönstråk, som gör det möjligt för gående och cyklister att röra sig längs Hyllies västra kant.

#### Planförfarande

Detaljplanen handläggs med standardförfarande i enlighet med 5 kapitlet 7 § plan- och bygglagen. Förslaget är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande och har inte ett betydande intresse för allmänheten.

Avsikten är att detaljplanen ska antas av stadsbyggnadsnämnden i kommunfullmäktiges ställe i enlighet med 5 kapitlet 27 § plan- och bygglagen.

#### Medverkande

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

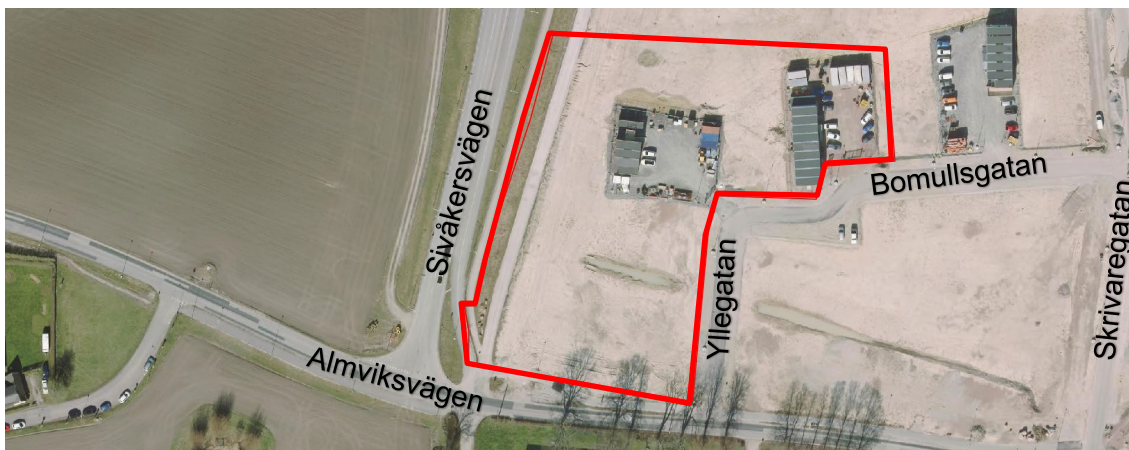
### 5.2 Planområdet

Planområdet är beläget i sydvästra Hyllie och utgörs av del av fastigheten Hyllie 7:4 samt del av fastigheten Bunkeflo 10:1. Planområdet avgränsas i väster av Sivåkersvägen, i norr av den kommande grundskolan Malmö International School, i öster av en kommande idrotts-hall kombinerat med bostäder, i sydöst en av ett kommande mobilitetshus samt Yllegatan och i söder av Almviksvägen.

Planområdet består av ett drygt hektar före detta jordbruksmark. I nuläget används det som etableringsområde för byggbaracker och upplag i samband med utbyggnaden av Malmö International School strax norr om planområdet.

Marken ägs av Malmö stad. Fastigheterna inom planområdet belastas av ett dikningsföretag. Parallellt med planområdets västra gräns går två ledningspaket, ett med elledningar till fjärrkylanläggningen norr om planområdet och ett med vatten- och avloppsledningar.





Ortofoto av omgivningarna med planområdet inom röd heldragen linje.

### Platsens historik

Planområdet används idag för uppställning av byggbaracker och upplag i samband med uppföranden av bland annat Malmö International School. Tidigare har planområdet använts för jordbruksändamål, men matjorden har sedermera avlägsnats, och marken utgörs idag av en grusyta.

### Stråk, platser, struktur, sammanhang

Inom planområdet finns en ridstig som ingår i ett större nätverk av ridstigar, som utår från Malmö ridklubbs ridhus norr om Annetorpsvägen. Det finns även en serviceväg till Eons transformatorstation norr om planområdet.

Strax intill planområdet i väster går Sivåkersvägen med tillhörande gång- och cykelvägar. I söder går Almviksvägen, som i dagsläget är en bilväg som förbinder Sivåkersvägen med Pildammsvägen. Längs delar av planområdets östra kant går Yllegatan, som förbinder Almviksvägen med Skrivaregatan och utgör angoringsgata till den kommande idrottshallen.



Bild av planområdet och närområdet sett mot norr från korsningen Almviksvägen/Sivåkersvägen. Planområdet är åt höger i bilden, och avgränsas i princip av ridstigens högra kant. De parallella vägarna från vänster till höger är Sivåkersvägen, gång- och cykelbanan längs Sivåkersvägen, ridstigen och servicevägen till Eons fjärrkylanläggning. Fonden utgörs av den storskaliga bebyggelsen kring Hyllie stationstorg samt kontorsbebyggelse under uppförande strax söder om järnvägen.

## **Bebyggelse**

Med undantag för ett par byggbaracker och containrar är planområdet inte bebyggt idag.

## **Kulturmiljö**

### *Arkeologi*

Enligt Riksantikvarieämbetets Fornsök berörs delar av det södra planområdet av fornlämning L1988:1300 (Bunkeflo 9:1), som utgörs av en bytomt/gårdstomt. Fornlämningen bedöms enligt Fornsök som en möjlig fornlämning. Området undersöktes i samband med bygget av Citytunneln. Länsstyrelsen har meddelat att ytterligare undersökningar inte behövs.

## **Topografi, landskap, grönstruktur**

Planområdet är relativt flackt. De högsta markhöjderna återfinns i norra delen av planområdet. Därifrån faller markhöjderna från cirka 19,5 meter över havet till knappt 18 meter över havet i den södra delen av planområdet. Det finns ett gammalt dike inom planområdet, som idag utgör en lågpunkt.

I sydväst möter planområdet det öppna landskapet och blickar ut över Bunkeflo kyrka från 1898 och Bunkeflo kyrkby. Almviksvägen kantas av en allé söder om planområdet.

## **Kollektivtrafik**

Planområdet är beläget cirka 1 kilometers gångväg från Hyllie station. Närmsta busshållplats är Malmö Vintrievägen, cirka 450 meters gångväg väster om planområdet. Busshållplatsen trafikeras av stadsbusslinje 6, som avgår mot Malmö central var femte minut i rusningstrafik.

## **Gång-, cykel- och biltrafik**

Inom planområdet finns en ridstig som ingår i ett större nätverk av ridstigar vilka utgår från Malmö ridklubbs ridhus norr om Annetorpsvägen. Det finns även en serviceväg till Eons transformatorstation norr om planområdet.

Strax intill planområdet i väster går Sivåkersvägen med tillhörande gång- och cykelvägar. I söder går Almviksvägen, som i dagsläget är en bilväg som förbinder Sivåkersvägen med Pildammsvägen. Längs delar av planrådets östra kant går Yllegatan, som förbinder Almviksvägen med Skrivaregatan och utgör angöringsgata till den kommande idrottshallen.

## **Teknisk försörjning**

Ledningar för vatten, avlopp, el och tele finns dragna i Yllegatan och i den västra delen av planområdet, parallellt med ridstigen.

## **Kommunal och kommersiell service**

Närmsta låg- och mellanstadieskola är Hyllievångsskolan, cirka 650 meter öster om planområdet. Närmsta högstadieskolor är Lindeborgsskolan och Elinelundsskolan, cirka 1,8 respektive 2,4 kilometers gångväg nordöst respektive nordväst om planområdet. Inom en kilometers radie från planområdet finns tre förskolor, där den närmsta, Byns förskola, ligger knappt 600 meter sydväst om planområdet.

Inom de närmsta åren kommer dock en förskola och grundskolan Malmö International School också att öppna i anslutning till planområdet. En högstadieskola kommer också att öppna inom 500 meter från planområdet.

Närmsta vårdcentral finns vid Hyllie station, cirka 750 meters gångväg från planområdet. Där finns också kommersiell service.

### 5.3 Tidigare ställningstaganden

#### Riksintressen enligt 3 eller 4 kap miljöbalken

Planområdet tangeras av riksintresse för den högexploaterade kustzonen enligt 4 kapitlet Miljöbalken. Detaljplanen bedöms förenlig med riksintresset i och med att de föreslagna åtgärderna utgör en komplettering inom en befintlig tätort.

Vidare befinner sig planområdet knappt 200 meter från Trafikverkets riksintresse för järnväg Arlöv-Malmö C-Lockarp/Lernacken och berörs av riksintresset genom bullret från järnvägen. Genom sin utformning med ljuddämpad innergård bedöms inte detaljplanen påverka riksintresset.

Hela landets yta är samrådsområde för Försvarmaktens riksintressen avseende objekt högre än 20 meter utanför, och högre än 45 meter inom, sammanhållen bebyggelse. Då den föreslagna bebyggelsen är lägre än 45 meter bedöms detaljplanen vara förenlig med Försvarmaktens riksintressen utan samråd.

#### Översiktsplan

Planområdet redovisas i översiktsplanen som blandad stadsbebyggelse. Vidare redovisas Almviksvägen i anslutning till planområdet som huvudgata med stomlinje för busslinje Hyllie-Bunkeflostrand och huvudcykelnät. Även cykelbanan Sivåkersstigen, som går parallellt med Sivåkersvägen, redovisas som en del i huvudcykelnätet. (Kommunfullmäktige, 2018.)

I fördjupningen av översiktsplanen för södra Hyllie har den kommunövergripande översiktsplanens ställningstaganden preciserats avseende bland annat täthetsgrad, service- och centrumlägen samt kvaliteter i stadsmiljön. (Kommunfullmäktige, 2019.)

#### Gällande detaljplaner och områdesbestämmelser

Området i huvudsak inte detaljplaneplanlagt sedan tidigare. Drygt 30 kvadratmeter av Dp 4734 berörs av aktuellt planområde genom placering av nätstation och för uträtning av plangräns. Gällande detaljplan reglerar marken till allmän platsmark för huvudgata, med bestämmelse om att marken utformas med gång-, cykel och ridväg samt plantering av träd och buskar. Angränsande gällande detaljplaner är Dp 5363 och Dp 5467.

### 5.4 Underlag till planarbetet

#### Förstudie/parallella uppdrag/arkitekttävling

Detaljplanens struktur baseras på gestaltungsriktningen för området kring Skrivaregatan (Stadsbyggnadskontoret, 2017). Dokumentet ger vägledning vad gäller lämpligt uttryck, materialval och grönska. Syftet är att skapa en attraktiv, karaktärsfull och intressant stadsdel.

#### Kommunövergripande dokument

- Handlingsprogram för arkitektur och stadsbyggande, 2005
- Skyfallsplan för Malmö, 2017
- Grönplan för Malmö, 2003
- Bostadspolitiska mål, 2018–2022
- Policy och norm för mobilitet och parkering, 2020
- Mobilitet för Malmö, 2020
- Renhållningsordning 2021–2030 för Burlövs kommun och Malmö stad

#### Övriga dokument

- Gestaltungsriktning – Området kring Skrivaregatan, stadsbyggnadskontoret 2017

Stadsbyggnadskontoret

Carina Tenngart Ivarsson  
Enhetschef

Tobias Rööf  
Planhandläggare