



datum  
2021-08-24

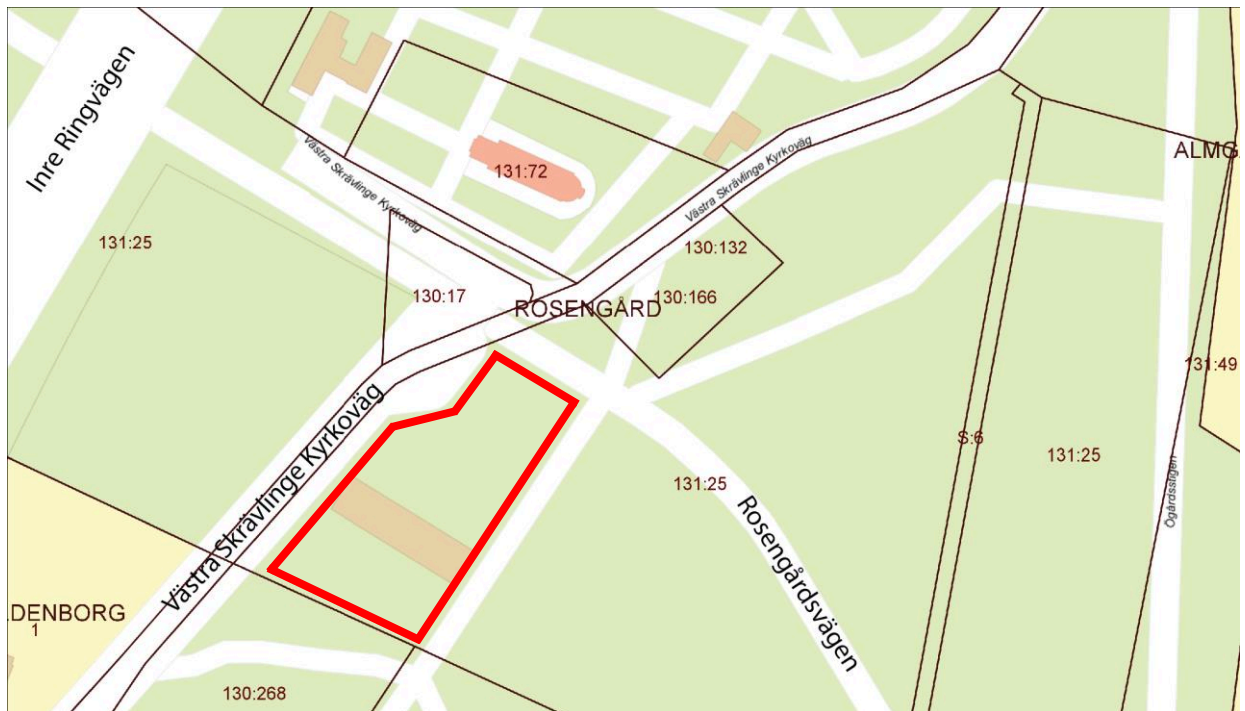
diarienummer  
SBN-2019-214

Dp 5671

## SAMRÅDSHANDLING

# PLANBESKRIVNING

Detaljplan för del av fastigheten Rosengård 131:25 i Jägersro i Malmö



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

## Planprocess

SKEDE	FÖRKLARING
SBN planuppdrag November 2019	Beslut om planuppdrag i stadsbyggnadsnämnden (SBN).
<b>SBN Samråd</b> Augusti 2021	Beslut om samråd i stadsbyggnadsnämnden (SBN). <b>Samråd 7 september till 5 oktober.</b>
SBN Granskning Februari 2022	Beslut om granskning i stadsbyggnadsnämnden (SBN). Granskning under minst 3 veckor
SBN godkännande Maj 2022	Beslut om godkännande i stadsbyggnadsnämnden (SBN).
KF antagande September 2022	Beslut om antagande i kommunfullmäktige (KF).
Laga kraft Oktober 2022	

## Planfakta

<b>Dp 5671</b> Planförfarande: utökat Sökande: Fastighets- och gatukontoret Enhetschef: Carina Tenngart Ivarsson carina.tenngartivarsson@malmo.se tel. 040-34 22 17	<b>Planhandlingar</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• denna planbeskrivning</li><li>• plankarta</li></ul>
---	---

## Innehållsförteckning

Planprocess .....	2
Planfakta .....	2
Innehållsförteckning .....	3
<b>1 Planförslaget i korthet .....</b>	<b>4</b>
1.1 Syfte .....	4
1.2 Sammanfattning .....	4
<b>2 Planförslag .....</b>	<b>5</b>
2.1 Stadsbyggnadsidé .....	5
2.2 Bebyggelse .....	6
2.4 Grönska, mark, vegetation på kvartersmark .....	7
2.5 Trafik .....	8
2.6 Teknisk försörjning .....	9
2.7 Administrativa bestämmelser .....	9
2.8 Övriga bestämmelser .....	9
<b>3 Konsekvenser .....</b>	<b>10</b>
3.1 Bedömning av miljöpåverkan .....	10
3.2 Konsekvenser för miljö och hälsa .....	10
3.3 Ekonomiska konsekvenser .....	14
3.4 Konsekvenser för fastigheter .....	14
3.5 Samhällskonsekvenser .....	14
<b>4 Genomförande .....</b>	<b>16</b>
4.1 Organisatoriska genomförandefrågor .....	16
4.2 Tekniska genomförandefrågor .....	16
4.3 Ekonomiska genomförandefrågor .....	16
4.4 Fastighetsrättsliga genomförandefrågor .....	17
<b>5 Planeringsförutsättningar .....</b>	<b>18</b>
5.1 Bakgrund och organisation .....	18
5.2 Planområdet .....	18
5.3 Tidigare ställningstaganden .....	20
5.4 Underlag till planarbetet .....	21

# 1 Planförslaget i korthet

## 1.1 Syfte

Syftet med detaljplanen är att göra det möjligt att uppföra bostäder på en avskild plats för att skapa en lugn boendemiljö. Detaljplanen omfattar bostäder med bostadsgård och parkering.

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

## 1.2 Sammanfattning

### Planförslag

Planförslaget möjliggör uppförandet av bostäder för personer med särskilt behov av stöd i vardagen enligt LSS – Lag om stöd och service till vissa funktionshindrade. Lokaliseringen är en plats med avskildhet lämplig för att ge förutsättningar för en lugn boendemiljö vilket är en typ av boende som staden efterfrågar. Detaljplanen medger ett fristående bostadshus för bostäder som föreslås uppföras i en våning. Byggnaden föreslås innehålla gruppboende för sex lägenheter med egna uteplatser, gemensamhetsytor samt tillhörande grönytor och parkeringsplats.

Planområdet är sedan tidigare bebyggt med ett gruppboende uppfört med tidsbegränsat bygglov. Planförslaget innebär även att mark som idag är asfalterad och planlagd för parkering men ej i bruk övergår till bostadsändamål.

Planområdet ligger i kanten av Ögårdsparken vid Västra Skrävlinge kyrka, intill planområdet finns gång- och cykelvägar i Rosengårdsstråket samt bilväg mot Höja och Jägersro.

### 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

Området ligger i Västra Skrävlinge intill Ögårdsparken, i närheten av Inre Ringvägen mellan stadsdelarna Rosengård och Almgården. Inom planområdet finns idag en byggnad för gruppboende inom Socialtjänstlagen som är uppförd med tidsbegränsat bygglov, samt en parkeringsplats.

### Överensstämmelse med översiktsplanen

Planförslaget avviker från översiktsplanen avseende markanvändning, marken är angiven som *Existerande park och natur*. Bedömningen är att avvikelsen är motiverad utifrån att marken enligt gällande detaljplan är planlagd för parkeringsplats samt att marken inom planområdet redan är ianspråktagen för bebyggelse och parkering.

## 2 Planförslag



Illustration med skissförslag som visar ett möjligt förslag på hur planområdet kan utformas. Planområdet inom röd, streckad linje.

### 2.1 Stadsbyggnadsidé

Planförslaget gör det möjligt att uppföra ett fristående bostadshus för gruppboende med sex lägenheter och gemensamhetsytor med tillhörande grönytor och parkeringsplats.

Avsikten är att skapa bostäder för personer med särskilt behov av stöd i vardagen på en plats med avskildhet för att ge förutsättningar för en lugn boendemiljö. Planförslaget möter efterfrågan på bostäder i denna typ av omgivning genom att tillåta bebyggelse i kanten av Ögårdsparken. Ytan är sedan tidigare planlagd och bebyggd för parkering. Planförslaget bidrar till att Malmö stad kan erbjuda en bredd av bostadstyper till invånarna.

Den södra delen av planområdet får bebyggas med bostäder och den norra avsätts för utemiljö där avsikten är att skapa en grönyta med plats för både gemensamma aktiviteter och umgänge såväl som för avgränsade mindre rumsligheter. Angöring och parkering sker i anslutning till Västra Skrävlinge Kyrkoväg i den centrala delen av planområdet.

Planområdet ligger intill Ögårdsparken och Västra Skrävlinge kyrka på avstånd från annan bostadsbebyggelse. Närmsta bostadsområde är Almgården 500 meter öster om planområdet. Lokaliseringen bedöms lämplig utifrån stadens behov av gruppboenden med avskildhet enligt lag om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS).

Intill planområdet finns bilvägen Västra Skrävlinge Kyrkoväg som leder till Höja och Jägersro. Det finns även gång- och cykelstråk som leder till Rosengård centrum, Almgården och Jägersro villastad. Gruppboendet avses få sin bilinfart från Västra Skrävlinge Kyrkoväg.

## 2.2 Bebyggelse

### Användning

Detaljplanen gör det möjligt att uppföra bebyggelse för ändamålet bostad. Planförslaget bedöms inrymma cirka 6 lägenheter om 43 m<sup>2</sup> med egna uteplatser samt gemensamma utrymmen och uteplatser.

### Kvartersmark

B	Bostäder
---	----------

### Bebyggandets omfattning

Längs del av planområdets västra sida finns ett byggnadsfritt område i syfte att säkera tälla ett skyddsavstånd mellan bostäder och en större vattenledning. Ytan sammanfaller med ett markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Ytan regleras med bestämmelse om att marken inte får förses med byggnad.

### Begränsning av markens utnyttjande

Prickmark	Marken får inte förses med byggnad
-----------	------------------------------------

Den norra delen av planområdet saknar byggrätt för huvudbyggnader men tillåter parkering och komplementbyggnader. Avsikten är att ytan ska kunna användas för parkering och miljöhus samt en bostadsgård för de boende med tillhörande komplementbyggnader såsom lusthus, skärmtak och förråd.

### Begränsning av markens utnyttjande

Korsmark	Marken får endast förses med komplementbyggnader
----------	--

### Exploateringsgrad, täthet, höjder

Bebyggelsens höjd begränsas i nockhöjd, det vill säga högsta höjd på takets konstruktion

### Höjd på byggnadsverk

h <sub>1</sub>	Högsta nockhöjd för huvudbyggnad är 8,5 meter
h <sub>2</sub>	Högsta nockhöjd för komplementbyggnad är 3,5 meter

Bestämmelser som reglerar att byggnad ska placeras tre meter från planområdesgräns införs i syfte att säkra ett fritt avstånd mellan byggnad och allmän platsmark.

### Placering

p <sub>1</sub>	Byggnad ska placeras minst 3 meter från planområdesgräns i öst och syd
p <sub>2</sub>	Byggnad ska placeras minst 3 meter från planområdesgräns i norr och öst

Planområdet ligger cirka 100 meter från Inre Ringvägen som är transportled för farligt gods. Två skyddsåtgärder som reglerar bebyggelsens utförande har införts som planbestämmelser; bebyggelsen ska utföras så att ventilation ska placeras i högt läge och bortvänd från Inre Ringvägen samt att utrymning ska vara möjlig i riktning bort från Inre Ringvägen.

### Skydd mot störningar

m <sub>1</sub>	Ventilation ska placeras i högt läge och bortvänd från Inre Ringvägen
m <sub>2</sub>	Utrymning ska vara möjlig i riktning bort från Inre Ringvägen

För att säkerställa att bostäder utformas med acceptabla ljudnivåer har riktvärden för trafikbuller införts som planbestämmelse.

m <sub>3</sub>	<p>Om ekvivalent ljudnivå vid en bostads fasad överstiger 60 dBA ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida som vid fasad har en ekvivalent ljudnivå på högst 55 dBA och maximal ljudnivå nattetid (kl. 22.00 - 06.00) på högst 70 dBA</p> <p>För en bostad med en boarea på maximalt 35 m<sup>2</sup> får den ekvivalenta ljudnivån vid fasad uppgå till 65 dBA</p> <p>Om en bostad har en eller flera uteplatser ska minst en av dessa ha högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå. Maximalt värde får överskridas med som mest 10 dBA upp till fem gånger i timmen dagtid (kl. 06.00-22.00)</p> <p>Samtliga angivna ljudnivåer avser frifältsvärden</p>
----------------	---

Byggrätten begränsas till den södra delen av planområdet och medger att huvudbyggnad får uppgå till 800 m<sup>2</sup> byggnadsarea, därutöver får komplementbyggnader uppföras. Inom ytan med korsmark begränsas andelen av mark som får bebyggas med komplementbyggnader till 10 %. Komplementbyggnader får placeras över hela användningsområdet för bostäder med undantag för prickad mark.

#### Utnyttjandegrad

e <sub>1</sub>	Största byggnadsarea är 800 m <sup>2</sup> för huvudbyggnad. Därutöver får komplementbyggnader finnas.
e <sub>2</sub>	Endast 10 procent av marken får bebyggas med komplementbyggnader.

#### *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.

## 2.4 Grönska, mark, vegetation på kvartersmark

### Grönytor

För den norra delen av planområdet finns ingen byggrätt för huvudbyggnad. Avsikten är att ytan ska vara en grönyta som används som gemensam bostadsgård av de boende.

### Höjdsättning av mark

Över planområdet, i västöstlig riktning går en flödesväg som avleder dagvatten och vatten från regn och skyfall från planområdet mot dammen i Ögårdsparken. För att säkerställa att flödesvägens funktion ska finnas kvar så regleras att markens höjd inte får ändras.

### Markens anordnande och vegetation

n <sub>1</sub>	Markens höjd får inte ändras
----------------	------------------------------

### Markreservat för allmännyttiga ändamål

Inom planområdets finns markreservat för ledningar. U-området löper längs del av Västra Skrävlinge Kyrkoväg och korsar sedan planområdet i västöstlig riktning. Syftet med planbestämmelsen är att ett markområde reserveras så att detta inte tas i anspråk på ett sätt som hindrar att en ledningsrätt kan skapas.

u <sub>1</sub>	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.
----------------	---

### Villkor för startbesked

Markförorening har påträffats inom planområdet och ytterligare bedömning av saneringsbehovet krävs i det kommande planarbetet. För att säkerställa att marken är lämplig för det ändamål som föreslås har bestämmelse införts som reglerar att startbesked inte får ges förrän markförorening är avhjälp. Bestämmelsen gäller all kvartersmark.

-	Startbesked får inte ges för bostäder förrän markförorening är avhjälp.
---	---

## 2.5 Trafik

### Gång- och cykeltrafik

Planförslaget innebär inga förändringar för gång- och cykeltrafik. Intill planområdet finns gång- och cykelstråk i Rosengårdsstråket.

### Kollektivtrafik

Planförslaget innebär inga förändringar för kollektivtrafiken. Närmaste busshållplats finns på 600 meters gångavstånd på Agnesfridsvägen öster om planområdet.

### Biltrafik

Planförslaget innebär inga förändringar för biltrafik. Planområdet nås med bil via gatan Västra Skrävlinge Kyrkoväg.

### Bilparkering

Behovet av bilparkering kan tillgodoses på kvartersmark. Planförslaget ligger i parkeringszon 4 och omfattar 6 bostäder i gruppboende. Gruppboendet är bemannat med personal dygnet runt. Det finns behov av boende-, personal- och besöksparkering.

Malmö stads policy för mobilitet och parkering anger att för vård- och omsorgsboenden så varierar parkeringsbehovet utefter vilket behov av stöd som hyresgästerna har samt deras förmåga att cykla och köra bil. Eftersom parkeringsbehovet kan variera finns ingen fast parkeringsnorm, istället krävs en bedömning i varje fall.

Planförslaget har 6 parkeringsplatser vilket motsvarar behovet för ett boende med normal bemanning på 3–4 personer dagtid och besöksparkering. Ytterligare en parkeringsplats som är tillgänglighetsanpassad ska finnas. Boendet planeras för brukare med stort stödbehov i vardagen. Utgångspunkten är att brukarna främst använder färdtjänst och verksamhetsbilar för transport.

### Cykelparkering

Behovet av cykelparkering kan tillgodoses på kvartersmark och bedöms uppgå till 10 platser.

### Angöring

Angöring för leveranser och persontransporter föreslås ske via ny infart på Västra Skrävlinge Kyrkoväg. Parkering föreslås på kvartersmark och tillgänglig parkering ska finnas på ett avstånd av maximalt 25 meter från huvudentré.



## 2.6 Teknisk försörjning

### Vattenförsörjning och spillvatten

Planområdet är anslutet till dricksvatten- och spillvattenledningar.

### Dagvatten

Planområdet är inte anslutet till dagvattennätet. Dagvatten som alstras inom planområdet hanteras inom planområdet genom infiltration samt via flödesväg i marknivå och dagvattenledning tillhörande Fastighets- och gatukontoret som båda avleder dagvatten mot damm i Ögårdsparken med slutrecipient Malmö hamnområde.

### Avfallshantering

Hämtning av avfall kommer att ske i markplan via miljöhus som föreslås placeras i anslutning till Västra Skrävlinge Kyrkoväg. Vid planeringen av avfallshanteringen är det viktigt att utrymmen utformas för fullständig sortering och att avfallshanteringen är tillgänglig och attraktiv för brukarna. Separering av avfall utvecklas ständigt och sannolikt kommer det i framtiden att finnas fler fraktioner än idag.

Platsen för hämtning av avfall ska utformas utifrån VA Syds krav, där dragvägen för kärnen får vara högst 10 meter. Lutning på dragvägen får inte vara mer än 1:12 och ytan ska vara jämn och hårdgjord. Backande fordon rörelser ska undvikas och när fordon står i gatan ska de inte stoppa upp trafikflödet.

### Värme

Planområdet är sedan tidigare anslutet till fjärrvärmenätet.

### Elförsörjning

Planområdet är sedan tidigare anslutet till elnätet.

## 2.7 Administrativa bestämmelser

### Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det datum då beslutet att anta detaljplanen fått laga kraft.

-	Genomförandetiden är 5 år.
---	----------------------------

## 2.8 Övriga bestämmelser

### Grönytefaktor

Grönytefaktor 0,6 ska uppnås inom planområdet. Planområdet är cirka 3900 m<sup>2</sup> stort vilket innebär att 2335 m<sup>2</sup> av planområdet ska vara effektiv grönyta för att grönytefaktorn ska uppnås.

Med utgångspunkt i detaljplan och skissförslag bedöms grönytefaktorn uppnås eftersom byggrätten uppgår till 800 m<sup>2</sup> BYA, parkering cirka 300 m<sup>2</sup> och miljöhus cirka 50 m<sup>2</sup> vilket sammantaget ger en bebyggd yta på 1150 m<sup>2</sup>. Mark för effektiv grönyta samt övriga komplementbyggnader och gångvägar etcetera uppgår till 2750 m<sup>2</sup>.

-	Grönytefaktor 0,6 ska uppnås inom planområdet.
---	--

## 3 Konsekvenser

### 3.1 Bedömning av miljöpåverkan

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

Planändringen bedöms inte ha en miljöpåverkan eftersom detaljplanen enbart berör mark som sedan tidigare är tagen i anspråk och bebyggd.

### 3.2 Konsekvenser för miljö och hälsa

#### Stadsbild och landskapsbild

Planförslaget innebär låg och begränsad bebyggelse på mark som sedan tidigare är bebyggd och anlagd med parkeringsplats. Den påverkan på stadsbilden som planförslaget bedöms ha är positiv eftersom den innebär att en tillfällig byggnad ersätts av bostadshus med uteplatser och trädgård. Omkring planområdet finns vegetation som skärmar av bebyggelsen från parken men eftersom bebyggelsen inte ligger i direkt anslutning till annan bostadsbebyggelse kommer den att vara synlig från Ögårdsparken. Sammantaget bedöms förslaget inte påverka landskapsbilden negativt.

#### Kulturmiljö och arkeologi

Planförslaget innebär låg och begränsad bebyggelse och bedöms inte påverka kulturmiljön kopplat till Västra Skrävlinge kyrka. Byggrätt för huvudbyggnad är placerad i den del av planområdet som ligger längst bort från kyrkan.

#### Naturmiljö

Genomförandet av detaljplanen innebär inga konsekvenser för naturmiljö.

#### Grönstruktur och park

Genomförandet av detaljplanen innebär inga konsekvenser för parkmark.

#### Risker och säkerhet

##### *Farligt gods*

Planområdet är beläget som närmast 105 meter från Inre Ringvägen som är en primär transportled för farligt gods. Enligt aktuella riktlinjer klaras Malmö Stads krav på minst 100 meter avstånd från väggkant. Däremot ligger planområdet närmare väggkant än 150 meter vilket är riskbedömningsavståndet som tillämpas av Länsstyrelserna i storstadslänen samt i Skåne län och därför har *Risikutredning Stödbuset Västra Skrävlinge*, Norconsult 2020-02-06 avseende transport av farligt gods tagits fram.

Risikanalysen visar att individrisken är på en acceptabel nivå från drygt 20 meter från Inre Ringvägens väggkant. Osäkerhetsanalysen visar att avståndet inte ändras nämnvärt även med 25 % fler transporter och 25 % fler personer närvarande i området. Analysen visar att samhällsrisken är på en nivå där kostnadsfria rimliga och tekniskt genomförbara åtgärder ska införas innan risknivån kan godtas och att det dimensionerande olycksscenarioet för samhällsrisken framförallt är olyckor med giftiga gaser.

De skyddsåtgärder som krävs för ett genomförande av planförslaget regleras med planbestämmelser. Bestämmelserna innebär att ventilation ska placeras i högt läge bortvänd från Inre Ringvägen samt att utrymning ska vara möjlig i riktning bort från Inre Ringvägen.

##### *VA-ledning*

I närheten av planområdet finns en större VA-ledning tillhörande VA Syd. Det finns restriktioner kopplat till ledningen och ett byggnadsfritt område på 10 meter från Västra

Skrävlinge Kyrkoväg har införts på plankartan. Inför markundersökningar, projektering och byggnation krävs samråd med VA Syd.

#### **Luftkvalitet**

Inga åtgärder bedöms vara nödvändiga med hänsyn till luftkvalitet. Föroreningshalterna i området är acceptabla och den föreslagna bebyggelsen genererar inte ett sådant tillskott i antalet trafikrörelser att miljökvalitetsnormerna för luft riskerar att överskridas.

#### **Vattenkvalitet**

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för dagvatten men är inte ansluten till dagvattennätet. Fördröjning av dagvatten sker inom planområdet genom infiltration och sannolikt i en stenkista. Dagvattnet avleds via en dagvattenledning och flödesväg till damm i Ögårdsparken, dagvattenledningen tillhör Malmö stad. Recipient är Sege å samt Malmö hamnområde vilka båda har ekologisk status *måttlig* och kemisk status *uppnår ej god*.

Närmsta möjliga punkt för anslutning till det allmänna dagvattennätet finns 200 meter söder om planområdet. Eftersom behovet av dagvattenhantering kan tillgodoses inom planområdet och i den befintliga dammen bedömer VA Syd inte att det är motiverat att bygga ut dagvattennätet. Malmös stad är fastighetsägare både för planområdet och för Ögårdsparken med dammen därför finns rådighet över ytorna för dagvattenhantering.

Planförslaget innebär att ny bebyggelse i huvudsak placeras på redan hårdgjord yta och att andelen genomsläpplig yta inte minskas i förhållande till dagens situation. Ett genomförande av planen bedöms leda till viss förbättring vad gäller möjligheter till fördröjning, avledning och rening på grund av att grönytefaktorn styr så att andelen asfalterad yta minskar och att rensning av befintliga in- och utlopp till dammen i Ögårdsparken ska genomföras. Detaljplanen möjliggör användningen bostäder som i sig inte bedöms ge upphov till föroreningar vilka medför risk för försvårande att uppnå mål för miljökvalitetsnormer för vatten.

Föroreningar har påträffats inom området men bedöms inte påverka förutsättningen att uppnå miljökvalitetsnormer eftersom detaljplanen villkorar att startbesked för bostäder inte får ges innan markföroreningar slutligt har avhjälpats.

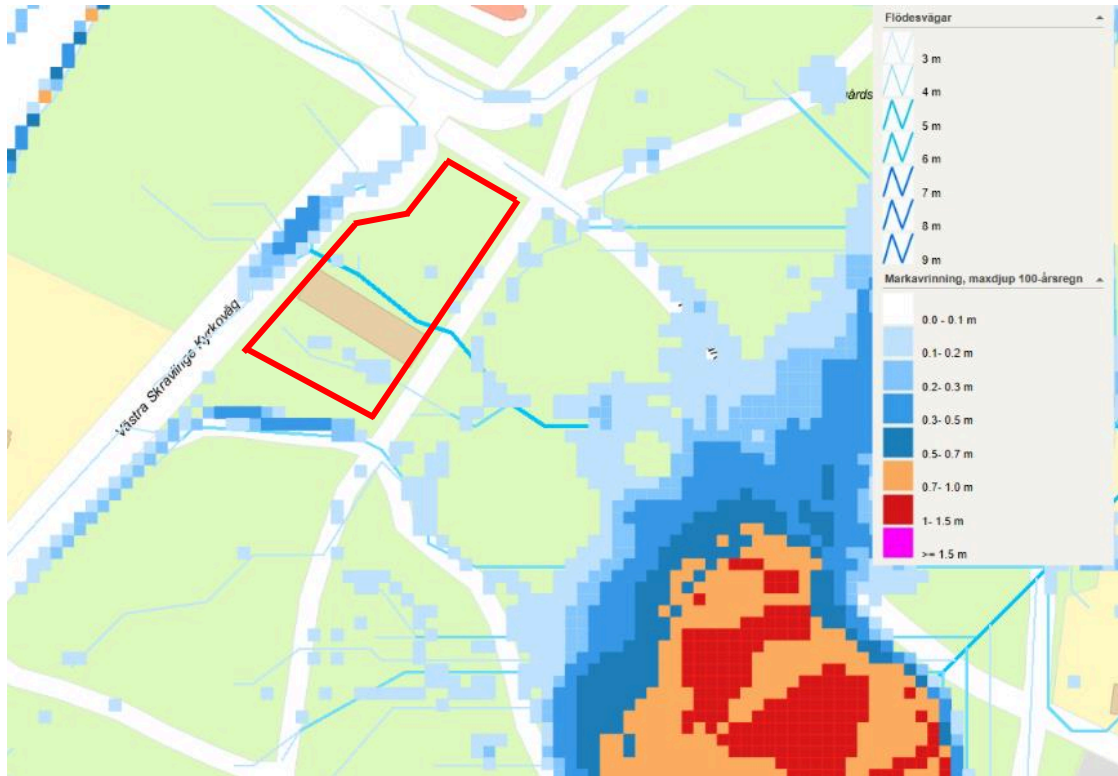
Sammantaget bedöms genomförandet av detaljplanen innebära en viss förbättring för förutsättningarna att uppnå mål för miljökvalitetsnormer för vatten.

#### **Skyfall**

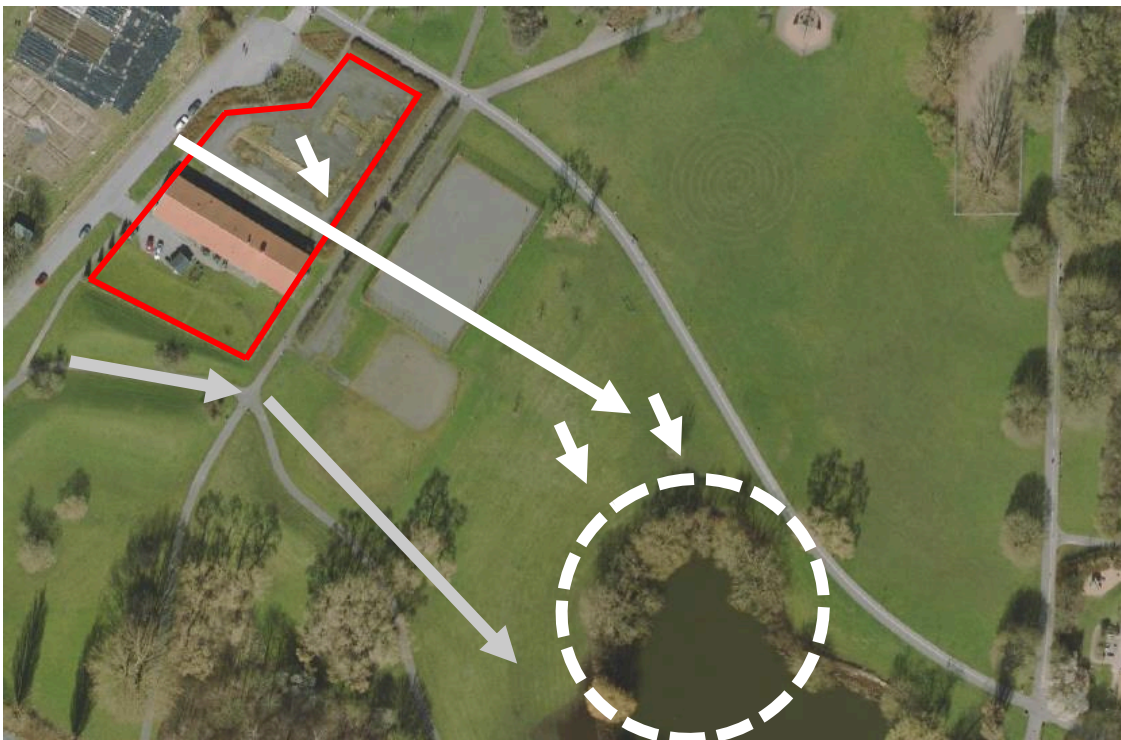
Inom Ögårdsparken öster om planområdet finns vid ett 100-årsregn en större lågpunkt i en damm i Ögårdsparken och en mindre i den intilliggande Västra Skrävlinge Kyrkoväg. Vid skyfall skyddas den föreslagna bebyggelsen eftersom dagvatten från lågpunkten i vägen och inom planområdet rinner österut via flödesvägen och dagvattenledningen som går över planområdet till dammen i parken. Dammen bedöms inte heller utgöra en risk för översvämning av bebyggelsen.

Marken inom planområdet är idag till stor del hårdgjord för parkeringsändamål. Eftersom planförslaget inte innebär ökad hårdgörningsgrad i jämförelse med dagens situation bedöms det inte finnas någon risk för att den nya bebyggelsen ska leda till ökad avrinning till omgivande fastigheter.

Plankartan säkrar att mark där flödesvägen är placerad inte ändras i höjd och reglerar med u-område placeringen av dagvattenledningen. Det fortsatta planarbetet kan leda till att placeringen av dagvattenledningen och flödesvägen flyttas. Hantering av skyfall ska utredas ytterligare i det kommande planarbetet. Bedömningen ska bland annat hantera ett skyfalls eventuella påverkan på räddningsvägar.



Planområdet markerat med röd linje. Kartan visar flödesvägar och maxdjup vid ett 100-årsregn. (Malmö stad)



Flygfoto över planområdet och dess omgivning. Pil visar vatten från planområdet, område inom vit, streckad linje visar område dit vatten från planområdet leds till vid skyfall.

### **Markföroreningar**

Inom planområdet har påträffats mark som är förorenad. Utredningen *Miljöteknisk markundersökning, Stödbusen, V Skrävlinge*, Ramböll 2020-06-09 visar dels att i samband med byggnation av parkeringsytor inom planområdet har massor med okänt ursprung använts som fyllnadsmaterial, dels att det finns halter av förorening (PCB, alifater och PAH) som överstiger känslig markanvändning (KM) i delar av fyllnadslagret. Föroreningshalt som överstiger känslig markanvändning har påträffats i både ytliga och djupare fyllnadslager.

Inför kommande bostadsexploatering ska de områden där förorening har påträffats saneras. Uppsåttade förorenade massor ska hanteras på godkänd mottagningsanläggning. Innan efterbehandlingsåtgärder utförs ska anmälan skickas till miljöförvaltningen. Eftersom det finns ett konstaterat åtgärdsbehov gällande markmiljö som sannolikt ger upphov till behov av stor masshantering och avhjälpandeåtgärder, ska fortsatt planarbete utreda frågan och i vilken omfattning som sanering behövs.

En planbestämmelse, om att markföroreningar ska vara avhjälpna innan startbesked för bostäder kan ges, har lagts till i plankartan

### **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 m<sup>2</sup> BOA 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.

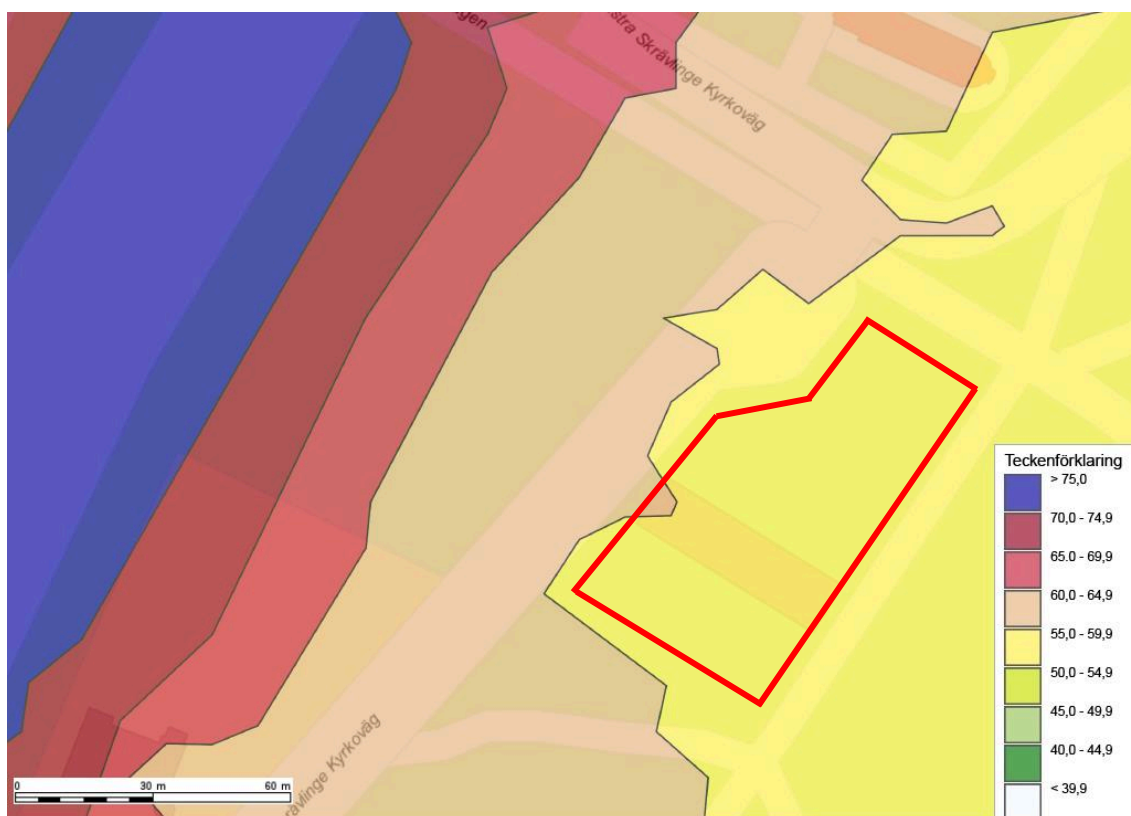
Om det inte går att uppnå värdet vid fasad (undantaget den högre ljudnivån vid smålägenheter) så bör minst hälften av bostadsrummen i bostaden vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden och 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl 22.00 och 06.00.

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

Detaljplanen innehåller en bestämmelse som gör ovanstående riktvärden bindande.

Planområdet är utsatt för trafikbuller från Inre Ringvägen. Enligt Malmö stads bullerkartering ligger största delen av planområdet under en ekvivalent ljudnivå på 60 dBA och hela planområdet ligger under ekvivalent ljudnivå på 65 dBA. Bullernivåerna bedöms acceptabla och platsen bedöms lämplig för den föreslagna markanvändningen. Bullerkarteringen utgår inte från Trafikverkets prognosår 2040 utan ifrån 2016, zonerna för trafikprognos 2040 bedöms dock inte förändras till den utsträckning att det skulle flytta zonerna så att nivåerna inom planområdet skulle överstiga 65 dBA.

Detaljplanen reglerar att huvudbyggnad kan placeras mot Inre Ringvägen och att det därigenom kan byggas bullerskyddande uteplatser riktade mot öst och syd. Det fortsatta planarbetet ska utreda att det är möjligt att uppfylla gällande riktvärden för buller.



Kartan visar beräknade ekvivalenta bullernivåer från väg. (Malmö stad 2016)

### Trafikkonsekvenser

De konsekvenser som planförslaget innebär för trafiken är att mark som tidigare hade markanvändningen parkering utgår och att en ny infart kan bli aktuell.

### 3.3 Ekonomiska konsekvenser

#### Internt markupplåtelseavtal

Marken inom planområdet avses upplåtas av fastighets- och gatukontoret genom ett internt markupplåtelseavtal till Stadsfastigheter.

#### Övriga ekonomiska konsekvenser

Exploatör står för kostnaderna för att flytta infarten på Västra Skrävlinge Kyrkoväg. Fördelningen av kostnader för avhjälpandeåtgärder av markföreningar avtalas mellan fastighets- och gatukontoret samt stadsfastigheter. Fortsatt planarbete ska bedöma om kostnaderna för sanering har en påverkan på genomförbarheten av planen.

### 3.4 Konsekvenser för fastigheter

Planområdet ligger inom fastigheten Rosengård 131:25 och avses fortsatt ligga inom fastigheten.

### 3.5 Samhällskonsekvenser

#### Bostadspolitiska mål

Genomförandet av detaljplanen bidrar till uppfyllelse av det bostadspolitiska målet att Malmö stad ska arbeta utifrån olika befolkningsgruppers bostadsbehov och preferenser och därtill särskilt verka för att utsatta gruppers behov tillgodoses.

### **Barnperspektiv**

Enligt FN:s barnkonvention ska barns bästa sättas i främsta rummet. Barn förväntas inte vara boende inom planområden men kan vara besökare. Planområdet har goda förutsättningar för att bli en bra miljö för barn som besöker boende eftersom det finns närhet till gång- och cykelvägar, lekplats i Ögårdsparken samt andra goda utemiljöer inom och i direkt anslutning till planområdet.

### **Tillgänglighet**

Platsen är särskilt lämplig utifrån kommunens behov av gruppboendestäder för personer med behov av avskildhet och boende i en miljö med låg stimuli inom LSS. Placeringen av boendet är vald utifrån att platsen ligger på avstånd från andra bostadsområden, stadsdelscentrum och dylikt där större mängder människor vistas och intensiv trafik förekommer. Tillgängligheten är god för gång-, cykel- och biltrafik och avståndet till kollektivtrafik på 600 meter bedöms acceptabelt utifrån den föreslagna användningen.

### **Jämställdhet**

Gruppboendet som föreslås i planförslaget möjliggör en god levnadsmiljö för invånare i Malmö som har särskilda krav på sitt boende. Planens genomförande innebär att bostäder kan erbjudas både kvinnor och män som har en begränsad möjlighet att få en lämplig bostad inom det övriga bostadsbeståndet.

Både kvinnor och män har drivit och deltagit i planarbetet.

### **Kommunal service**

Detaljplanens genomförande möjliggör sex nya bostäder inom LSS. Med utgångspunkt i att bostäderna är gruppboende inom ramen för LSS bedöms inte planförslaget generera ett behov av förskoleplatser eller grundskoleplatser. Övrig befintlig kommunal service bedöms uppfylla behovet för de tillkommande bostäderna.

### **Kommersiell service**

Befintlig kommersiell service bedöms uppfylla behovet för de tillkommande bostäderna.

### **Relevanta övriga projekt**

I bostadsområdet Almgården väster om Ögårdsparken finns ett pågående detaljplanearbete. Syftet med detaljplanen är att förtäta bostadsområdet med fler bostäder, detaljhandel, kontor och service i form av förskola och äldreboende.

## 4 Genomförande

### 4.1 Organisatoriska genomförandefrågor

Exploator ansvarar för utbyggnaden av kvartersmark och tillhörande infart.

#### Tidplan

Detaljplanen uppskattas få laga kraft under år 2022 och därefter beräkna byggnation påbörjas.

### 4.2 Tekniska genomförandefrågor

#### Brand

Planområdet kan inte försörjas med brandvatten från det kommunala vattennätet och det behövs därför en vattentank för brandvatten inom planområdet. Bostäder inom LSS kräver sprinkler som brandskydd. Exploator står för kostnad av byggnation, ska redovisa att brandvattenförsörjningen är säkerställd i samband med bygglovsansökan och ansvarar för att vattenförsörjning av sprinkleranläggningar tillgodoses.

#### Räddningstjänst

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

#### Försiktighetsåtgärder

Väster om planområdet finns en större ledning tillhörande VA Syd. För att uppfylla krav på skyddsavstånd ska bebyggelsen placeras 10 meter från väggkant vilket regleras i detaljplan. Inför projektering, planering av byggstart och vid genomförande ska VA Syd kontaktas för information angående de försiktighetsåtgärder som ska vidtas vid eventuella markundersökning, etablering och nybyggnation.

#### Mark

Eventuell ytterligare markundersökning ska bekostas av exploator. Kostnader för avhjälpandeåtgärder för markföroreningar avtalas mellan fastighets- och gatukontoret och stadsfastigheter. Nödvändig grundundersökning ska tas fram av exploator i samband med byggandet av området. I samband med fortsatt markprojektering bör behovet av ledningar för el och VA utredas.

#### Dagvatten

Vid eventuell höjdsättning av området ska VA Syd medverka för att säkerställa att spillvatten kan avledas med självfall. Rensning av befintliga in- och utlopp till dammen i Ögårds-parken behöver genomföras.

### 4.3 Ekonomiska genomförandefrågor

#### Internt markupplåtelseavtal

Genomförandet av detaljplanen kommer att ske med stöd av ett internt markupplåtelseavtal mellan fastighets- och gatukontoret och stadsfastigheter. Avtalet tecknas när detaljplanen fått laga kraft.

I det interna markupplåtelseavtalet bestäms att de delar av fastigheten Rosengård 131:25 som i detaljplanen läggs ut som kvartersmark för bostäder ska upplåtas till Stadsfastigheter.

#### 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 exploatören om inget annat avtalas.

#### **4.4 Fastighetsrättsliga genomförandefrågor**

##### **Fastighetsbildning**

Planförslaget innebär inte att någon ny fastighet bildas. Del av fastigheten Rosengård 131:25 föreslås upplåtas.

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 ledningsrätter ska lämnas till Lantmäterimyndigheten Malmö stad.

## 5 Planeringsförutsättningar

### 5.1 Bakgrund och organisation

#### Motiv för planläggningen

Motiv för planläggningen är Malmö stads behov av LSS-bostäder som ligger på en plats med avskildhet.

Efter beslut om planuppdrag har beställningen från funktionstödsförvaltningen förändrats vad gäller typ av boende. I begäran om planuppdrag angavs att motivet till planläggningen var Malmö stads behov av vårdboende enligt SoL (Socialtjänstlagen). Planområdet bedöms dock lämplig även för LSS-bostäder (bostäder med stöd och service) då funktionstödsförvaltningen särskilt efterfrågar bostäder i den typ av avskild miljö som planområdet utgör.

#### Planförfarande

Detaljplanen handläggs med utökat planförfarande i enlighet med 5 kap 7§ plan- och bygglagen eftersom förslaget inte är förenligt med översiktsplanen. Avsikten är att detaljplanen ska antas av kommunfullmäktige i enlighet med 5 kap 27§ plan- och bygglagen.

#### Historik i processen

Malmö stad bedriver inom planområdet ett gruppboende i en byggnad som uppförts med ett tidsbegränsat bygglov. Bygglovets förlängts genom beslut i stadsbyggnadsnämnden i juni 2019 och gäller till och med 2024-03-04. I planuppdraget angavs att syftet med planen var att pröva lämpligheten av en markanvändning som möjliggör att det tidsbegränsade bygglovets kan bli permanent och att den befintliga byggnaden kan kompletteras med ytterligare en byggnad för en utökning av antalet vårdplatser.

Eftersom funktionsstödsförvaltningens behov av typ av boende har förändrats är förslaget att den befintliga byggnaden inte ska behållas utan ersättas med en ny.

#### Medverkande

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

### 5.2 Planområdet

#### Plandata

Planområdet ligger i Västra Skrävlinge intill Västra Skrävlinge kyrka och Ögårdsparken, mellan Inre Ringvägen och bostadsområdet Almgården. Planområdet är cirka 3900 m<sup>2</sup> och består enbart av kommunal mark. Det finns inga servitut eller ledningsrätter inom planområdet.

#### Platsens historik

Inom området finns ett gruppboende för bostäder med särskild service enligt socialtjänstlagen, byggnaden är uppförd år 2010 med tidsbegränsat bygglov. Fram till 1973 utgjorde det aktuella undersökningsområdet odlingsmark, därefter anlades en parkeringsyta för kyrkans bruk.

#### Stråk, platser, struktur, sammanhang

Planområdet ligger i Ögårdsparken intill Västra Skrävlinge kyrka, en fotbollsplan och ett område för stadsodling. I den direkta omgivningen finns stora öppna grönytor som tillhör parken. I närheten finns Ögårdsparkens lekplats och Botildenborgs gård och mötesplats.



*Snedfoto över planområdet och dess omgivningar. Planområdet markerat med röd linje.*

### **Bebyggelse**

Planområdet är idag bebyggt med ett gruppboende i ett plan med 14 lägenheter och gemensamhetsytor.

Planområdet ligger inom ”Storskaliga bostadsområden” enligt *Handlingsprogram för arkitektur och stadsbyggnad*. Programmet beskriver de byggnadsområden som byggdes mellan 1955 och 1975 där visionen var hus i park. Planförslaget följer programmets rekommendation att kompletterande bebyggelse ska bidra till ett bredare utbud av olika bostadstyper och att nybyggnation i första hand ska ske i kantzoner.

### **Kulturmiljö**

#### *Värdefulla bebyggelsemiljöer*

Planförslaget berör inte några objekt med kulturmiljövärden. Närliggande planområdet finns Västra Skrävlinge kyrka och Botildenborgs gård som är kulturhistoriskt värdefulla byggnader.

#### *Arkeologi*

Enligt Riksantikvarieämbetets Fornsök finns inga fornlämningar inom planområdet. Planområdet ligger i närheten av V. Skrävlinge och V. Kattarps historiska bytomter som utgör

fornlämningar, L1988:4017 Bytomt/gårdstomt samt L1988:3913 Bytomt/gårdstomt. Inom Almgårdens bostadsområde finns L1988:3912 Samlingsplats.

### **Naturmiljö**

Området har tidigare varit med i Naturvårdsplan för Malmö stad men har tagits bort eftersom platsen är bebyggd och planlagd som parkering.

### **Topografi, landskap, grönstruktur**

Det finns inte några kända naturvärden inom planområdet. Planområdet ligger intill Ögårdsparken som är en öppen park med stora gräsbevuxna ytor med partier av uppvuxna träd och buskar. Vyerna inom parken är långa och bostadsområdet Almgårdens byggnader är synliga från planområdet. I parken finns en större lågpunkt med en dagvattendamm och på gatan väster om planområdet finns en mindre lågpunkt. Direkt söder om planområdet längs med Västra Skrävlinge Kyrkoväg finns en gräsklädd vall. Längs med Inre Ringvägen finns en ridå med vegetation som visuellt avskiljer vägen.

Direkt norr om planområdet och genom Ögårdsparken går Rosengårdsstråket. I grönplanen anges att Ögårdsparken är en del i Rosengårdsstråket, att hela sträckan ligger i anslutning till grönstruktur och är trafiksäker med planskilda korsningar.

### **Kollektivtrafik**

Stomlinjenät för kollektivtrafiken går i närliggande Amiralsgatan, Agnesfridsvägen och Jägersrovägen. Samtliga med hållplatser inom 500 meters radie från planområdet.

### **Gång-, cykel- och biltrafik**

Planområdet angränsar till gång- och cykelbana i Rosengårdsvägen som österut går genom Ögårdsparken till Almgården och Jägersro Villastad och som västerut leder till Rosengård. Cykelbanan är en del av huvudcykelnätet och passerar under Inre Ringvägen i planskild korsning. Planområdet ligger intill bilvägen Västra Skrävlinge Kyrkoväg med gångbana som ansluter till gång- och cykelbana.

### **Teknisk försörjning**

Inom och i närheten av planområdet finns ledningar för VA, el, fiber och fjärrvärme.

### **Kommunal och kommersiell service**

Kommunal och kommersiell service finns cirka 1 kilometer från planområdet i Rosengård centrum.

## **5.3 Tidigare ställningstaganden**

### **Riksintressen enligt 3 eller 4 kap miljöbalken**

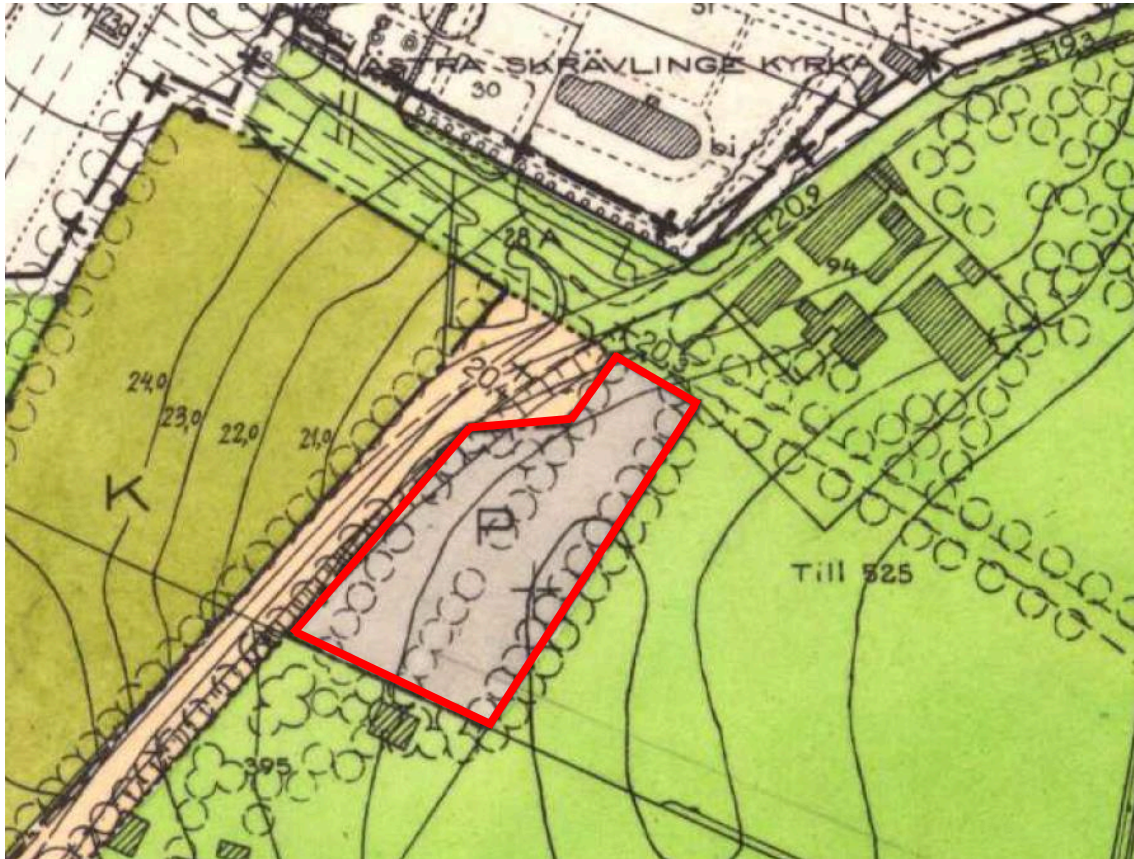
Planområdet berörs inte av något riksintresse enligt 3 eller 4 kapitlet miljöbalken.

### **Översiktsplan**

Planområdet redovisas i översiktsplanen som Existerande park och natur. Planeringsriktlinjerna för markanvändningen anger bland annat att exploatering för andra ändamål än park- eller naturrelaterade inte ska ske och att samhällsviktiga funktioner undantagsvis kan placeras på parkens villkor. Planområdet ligger även inom utpekat område för Gröna stråk och kopplingar, sammanfattat beskrivs att området består av park- och naturmark med prioriterade gröna kopplingar som ska hänga ihop på ett tydligt sätt. Planområdet ligger inte inom uppmärksamhetsområde för skyfall.

### **Gällande detaljplan**

Området är tidigare planlagt. Gällande detaljplan är PL880 från 1968 där planområdets markanvändning är reglerad till parkering. Gällande detaljplan upphör att gälla inom planområdets gränser i samband med att denna detaljplan vinner laga kraft.



Gällande detaljplan PL880 planområdet markerat med röd linje.

## 5.4 Underlag till planarbetet

### Kommunövergripande dokument

- Riktlinjer för grönytefaktor, 2014
- Handlingsprogram för arkitektur och stadsbyggande, 2005
- Skyfallsplan för Malmö, 2017
- Grönplan för Malmö, 2003
- Bostadspolitiska mål, 2018–2022
- Miljöprogram för Malmö stad 2009–2020
- Energistrategi för Malmö, 2009
- Trafik- och mobilitetsplan (TROMP), 2016
- Trafiksäkerhetsstrategi för Malmö Stad, 2015–2020
- Fotgängarprogram för Malmö Stad 2012–2018
- Cykelprogram för Malmö Stad 2012–2019
- Policy och norm för mobilitet och parkering i Malmö, 2020
- Renhållningsordning 2021–2030 för Burlövs kommun och Malmö stad

### Utredningar till grund för planförslaget

- Miljöteknisk markundersökning Stödhusen V Skrävlinge, Ramböll 2020-06-09
- Riskutredning Stödhuset Västra Skrävlinge, Norconsult 2020-02-06

Stadsbyggnadskontoret

Carina Tenggart Ivarsson  
Enhetschef

Julia Emmelin och Susanne Klint  
Planhandläggare