

Tygelsjö 52:34 och del av fastigheten Tygelsjö 41:1

Granskningshandling

PLANBESKRIVNING



Innehållsförteckning

Planbeskrivning.....	1
1. Inledning.....	3
2. Beskrivning av detaljplanen.....	6
3. Förutsättningar och konsekvenser.....	26
Allmänna intressen.....	27
Gällande planer och program.....	70
Riksintressen enligt miljöbalken.....	74
Hushållningsbestämmelser enligt miljöbalken.....	75
4. Genomförande.....	77
Mark-och utrymmesförvärv.....	78
Fastighetsrättsliga frågor.....	79
Tekniska frågor.....	81
Ekonomiska frågor.....	82
Organisatoriska frågor.....	84
Prövning enligt annan lagstiftning.....	85
5. Planeringsunderlag.....	86
Utredningar som legat till grund för detaljplanen.....	87
Kommunala planeringsunderlag.....	88

Sammanfattning

Detaljplanen möjliggör bebyggelse i form av tät och småskalig bostadsbebyggelse med cirka 46 radhus, parhus och villor i 1–2 våningar med inredd vind. Längs Tygelsjövägen planeras omkring 31 lägenheter i byggnader om två våningar med inredd vindsvåning. All ny bebyggelse ska utformas med någon typ av sadeltak för att knyta an till den historiska bebyggelsen och ge området en sammanhållen karaktär. Bebyggelsen ordnas i en tät struktur med förhållandevis små trädgårdar, där husen orienteras med tydliga framsidor mot gatan och privata sidor mot trädgårdarna.

Igenom området planläggs ett allmänt gatunät som kompletteras med naturstråk längs den norra och västra plangränsen samt ett genomgående naturstråk i nordsydlig riktning genom området. Naturstråken mot jordbruksmarken säkerställer ett större sammanhängande allmänt stråk i utkanten av Tygelsjö och skapar en mjuk övergång mellan jordbruksmark och bebyggelse. I planområdets nordvästra del bevaras en befintlig trädunge och ängsmark som allmän naturmark, med siktlinjer över jordbrukslandskapet och Öresundsbron.

Den befintliga gården inom området planläggs för bostäder, tillfällig vistelse, kontor och centrumverksamheter. Gårdens struktur bevaras, och de byggnader som har kulturhistoriskt värde skyddas genom varsamhetsbestämmelser. Tillbyggnader tillåts på mangårdsbyggnadens västra och södra sida, och i trädgårdens södra del möjliggörs en friliggande byggnad som kan inspireras av mangårdsbyggnaden i sin utformning. Cirka 17 lägenheter möjliggörs i befintliga byggnader, tillbyggnad och ny byggnad.

Gårdens grönstruktur, med allé längs uppfarten och storvuxna träd vid gårdsplanen, skyddas genom planbestämmelser. Sammantaget bevaras gårdens karaktär och dess läsbarhet i det öppna jordbrukslandskapet.

Planläggningen motiveras av Malmös behov av fler marknära bostäder. Det långsiktiga målet är att stärka Tygelsjö's entré och komplettera samhället med en varierad och tät småskalig bebyggelse.

Detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande.

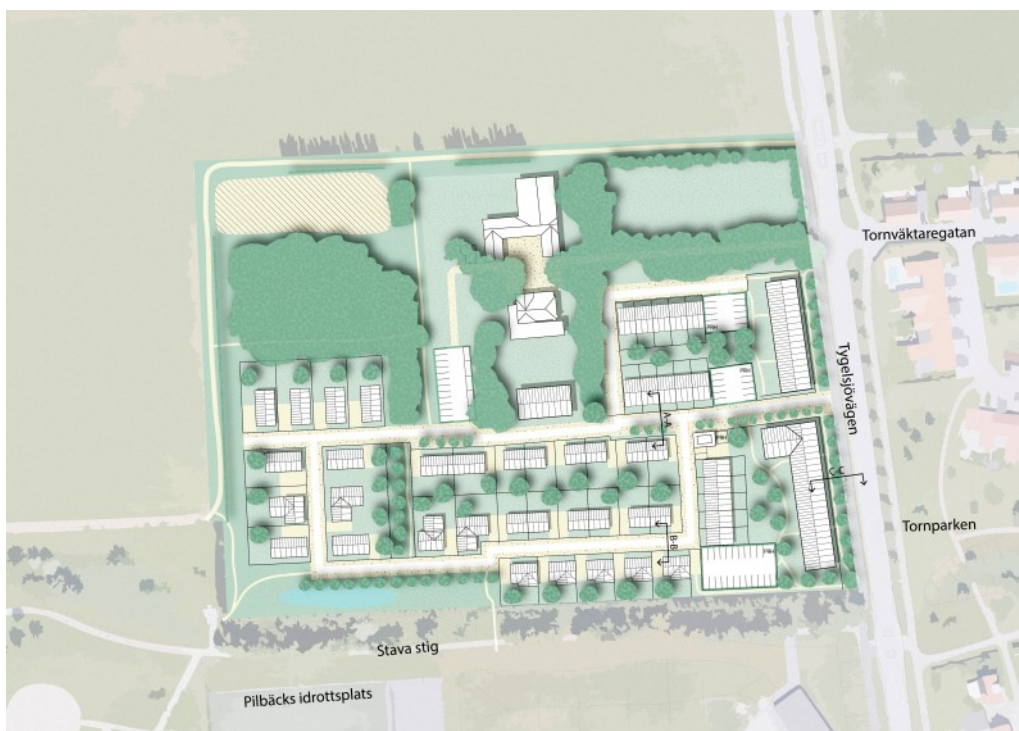


Illustration som visar hur planförslaget är tänkt att bebyggas.

1. Inledning

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

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en blandad bebyggelse som präglas av småskalig täthet med både småhus, låga flerbostadshus och natur. Detaljplanen ska bidra till en sammanhållen och varierad bebyggelsestruktur som tar sin utgångspunkt i Tygelsjös äldre bebyggelse och karaktär, men med en högre täthet. Syftet är också att tydliggöra Tygelsjös entré och avslut genom ny bebyggelse längs Tygelsjövägen. Vidare syftar detaljplanen till att förlänga och utveckla ett övergripande grönstråk som bildar en mjuk gräns mellan jordbruksmarken och tätorten.

Detaljplanen syftar även till att utveckla den befintliga gården genom att möjliggöra en varsam omvandling till bostäder, kontor och centrumverksamhet. I detta ingår att bevara, skydda och lyfta fram gårdens kulturhistoriska och gröna värden – både i bebyggelsen och i den tillhörande grönstrukturen.

Detaljplanen handläggs med standardförfarande i enlighet med 5 kapitlet 7 § plan- och bygglagen.

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

Bedömning av miljöpåverkan

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

Prövningar enligt annan lagstiftning som genomförts under processen

Under detaljplaneprocessen har fastighetsägaren skickat in dispensansökningar till länsstyrelsen för att få fälla träd som omfattas av biotopskydd. En ansökan gäller fällning av allén längs den östra fastighetsgränsen och en gäller allén vid gårdens uppfart. Gällande allén vid gården uppfart har beslut tagits om att 9 av träden får fällas. Ansökan för träden längs Tygelsjövägen ska dras tillbaka på grund av att träden vid en närmre inventering inte visat sig uppfylla kriterierna för att räknas som biotopskyddade.

Huvudmannaskap

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

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är 120 månader (10 år) från det att den har fått laga kraft.

Planinformation

Beslutsinformation

Beslut om planbesked och planuppdrag fattades av stadsbyggnadsnämnden 2023-06-20.

Beslut om samråd fattades av stadsbyggnadsnämnden 2024-10-24.

Digital funktionalitet

Detaljplanen följer Boverkets föreskrifter om detaljplan (BFS2020:5), Boverkets föreskrifter och allmänna råd om planbeskrivning (BFS 2020:8) och den nationella specifikationen för detaljplan från Lantmäteriet. Tillkommande egenskapsbestämmelser har utformats enligt Boverkets planbestämmelsekatalog daterad 2024-05-02.

2. Beskrivning av detaljplanen

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

Stadsbyggnadsidé

Planförslagets stadsbyggnadsidé beskrivs med detaljplanens syfte.

Övergripande avvägningar i detaljplanen

En avvägning har varit att balansera bevarandet av kulturmiljö och möjlighet till utveckling utifrån nya användningar och tillåtna byggrätter för den befintliga gården. Avvägningen landade i varsamhetsbestämmelser och skyddade träd, men inte rivningsförbud.

Vidare har avvägningar gjorts mellan en högre exploateringsgrad och bevarandet av befintliga träd. I de flesta fall har träden prioriterats och sparats, vilket har påverkat omfattningen av exploateringen.

Beskrivning av detaljplanen

Fastighet, läge, area och i närheten

Detaljplanen omfattar hela fastigheten Tygelsjö 52:34, med befintlig gårdsbebyggelse och omkringliggande obebyggd mark. Planen omfattar även del av mark från fastigheten Tygelsjö 41:1. Planområdet ligger väster om Tygelsjövägen, vid Tygelsjös norra entré. Söder om planområdet finns ett öst–västligt naturstråk samt en idrottsanläggning och en skola. Öster om Tygelsjövägen finns befintlig småhusbebyggelse.

Planområdets yta uppgår till cirka 47 500 kvadratmeter, vilket motsvarar 4,75 hektar.



Flygfoto över planområdet med omgivning och planområdet markerat med blå linje.

Planförslaget



Flygbild med planförslaget inklistrat, som visar möjliga byggnadsvolymer som detaljplanen möjliggör.

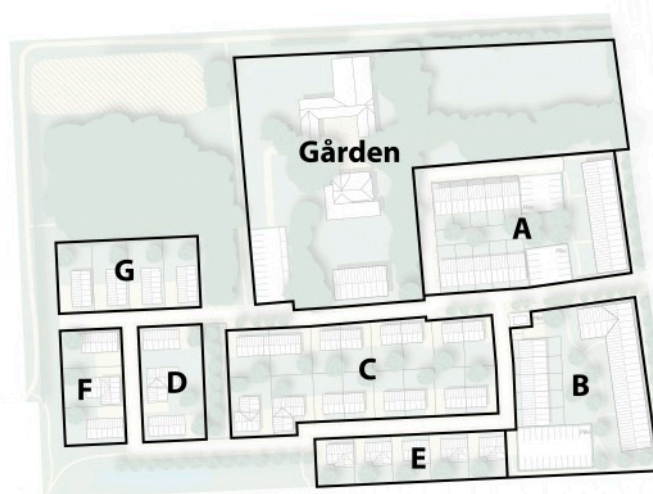


Bild med bokstavsindex för de olika kvarteren.

Den befintliga gården

Den befintliga gården inom området planläggs för bostäder, kontor, centrumverksamheter och vård. Gårdens struktur bevaras, och byggnader med kulturhistoriskt värde skyddas genom varsamhetsbestämmelser.

Tillbyggnader tillåts på mangårdsbyggnadens västra och södra sida. I trädgårdens södra del möjliggörs en friliggande byggnad som kan utformas i likhet med mangårdsbyggnaden, i två våningar med inredd vind.

Ytan väster om gården samt ytan mellan gården och Tygelsjövägen, norr om allén, planeras för komplementfunktioner såsom rekreation, bollplan, odling, energiproduktion och liknande.

Gårdens grönstruktur, med allé längs uppfarten och storvuxna träd vid gårdsplanen, skyddas genom varsamhetsbestämmelser, prickad mark och övriga planbestämmelser. Sammantaget bevaras gårdens karaktär och dess läsbarhet i det öppna jordbrukslandskapet.

Totalt möjliggörs cirka 17 bostäder inom den befintliga gården och i den nya byggrätten söder om gården.

Kvarter A och B

Kvarteren närmast Tygelsjövägen planeras med en högre täthet genom en blandning av flerbostadshus mot Tygelsjövägen och radhus innanför. Bebyggelsen föreslås i 1–2 våningar med inredd vind, där de högre delarna placeras mot öster eller norr för att optimera gårdsmiljöerna och rama in kvarteren.

Entréer ska vara genomgående för att möjliggöra tillgänglighet från både Tygelsjövägen och gårdssidan. Det är en boendekvalitet att komma direkt ut på gården. Entréer mot Tygelsjö kan även hjälpa att tydliggöra entrén till Tygelsjö eftersom entrésidan av byggnader oftast uppfattas som byggnadens framsida. I kvarter B:s södra gräns föreslås en smitväg på kvartersmark med gångförbindelse till Tygelsjövägen.

Kvarter A och B bör utvecklas som bostadsrätter eller hyresrätter med en gemensam fastighetsägare, för att underlätta genomförandet vad gäller ledningsanslutningar, samlad markparkering och gemensamma gårdar.

Totalt möjliggörs cirka 15 radhus och 31 lägenheter i kvarter A och B.

Kvarter C och E

Kvarteren är tänkta som tät småhusbebyggelse i form av friliggande hus eller parhus.

Bebyggelsen ska upplevas som en och en halvplans hus. Kvarteren är relativt små, vilket motiverar ett högsta tillåtet husdjup om 8,0 meter. Byggrätten regleras så att huvudbyggnaden placeras mot gatan med långsidan orienterad mot denna. Husen kan med fördel göras smalare för att skapa större trädgårdar.

Kvarter E tillåts ha högre nockhöjd för att ta tillvara utsikten mot naturområdet i söder.

Till skillnad från kvarter A och B kan kvarter C och E med fördel bestå av flera fastigheter för att säkerställa en naturlig variation i utformning och förvaltning.

Totalt möjliggörs cirka 21 bostäder i parhus och friliggande i kvarter C–E.

Kvarter D, F och G

Kvarteren är avsedda för friliggande villor på något större fastigheter än i kvarter C–E. Bebyggelsen ska upplevas som en och en halvplans hus. Liksom i kvarter E tillåts en högre nockhöjd för att ta tillvara på utsikten mot landskapet och naturen.

Totalt möjliggörs cirka 10 villor i kvarter F och G.

Förgårdsmark, tydliga framsidor och privata trädgårdar

All ny bebyggelse regleras så att huvudbyggnaden placeras 1,5–4,0 meter från gatan. Förgårdsmarken kan med sin halvoffentliga karaktär användas för entréer, mindre nivåskillnader, uteplatser, cykelparkering, träd och planteringar. Huvudbyggnadernas placering, relativt nära gatan, bidrar till en mer intim gatumiljö.

Placeringen av huvudbyggnader säkerställer även att trädgårdarna på baksidan blir mer privata och med hög boendekvalitet. Fastighetsgränser kan med fördel markeras med häckar, plank och murar.

Tak

Alla nya huvudbyggnader ska utföras med någon form av sadeltak inom vinklarna 25–70 grader. Detta möjliggör för en önskvärd variation i takformerna samtidigt som området får ett sammanhållet arkitektoniskt uttryck. Generellt är avsikten att taken ska placeras mednock parallellt med gatans riktning för att stärka kopplingen till Tygelsjös äldre bebyggelse och karaktär.

Grönstruktur och höjdsättning

Nya naturstråk i planområdets norra och västra delar samt ett genomgående stråk i nordsydlig riktning säkerställs genom planförslaget. Naturstråken mot jordbruksmarken bidrar till ett större sammanhängande allmänt stråk i kanten av Tygelsjö och skapar en mjuk övergång mellan jordbruksmark och bebyggelse. Flera befintliga alléer kommer att ingå i dessa naturstråk.

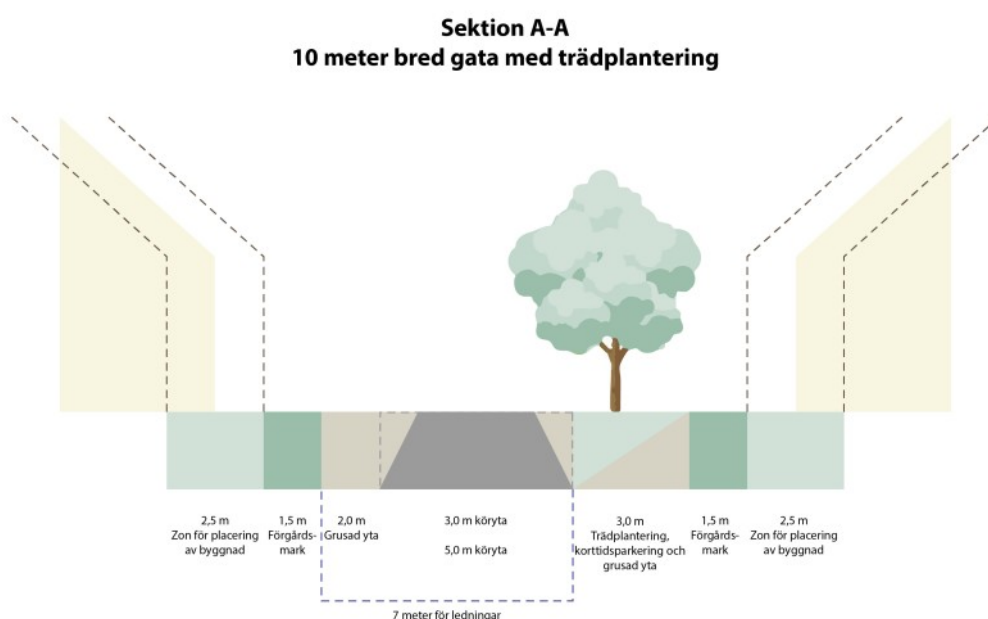
Stråken kan kompletteras med gångstigar och mindre platsbildningar vid utsiktsplatser. Det nordsydliga stråket kan planteras med träd och grönska. En passage behöver anordnas över bäcken i söder, utanför planområdet, för att skapa en gen gångväg till och från skolan och idrottsområdet.

I planområdets nordvästra del bevaras en befintlig dunge och ängsmark som natur, med siktlinjer över jordbrukslandskapet och Öresundsbron. Naturområdet behåller sin karaktär men kan kompletteras med rekreativa ytor och promenadstigar.

Planområdet behåller i huvudsak sin nuvarande lutning mot sydväst.

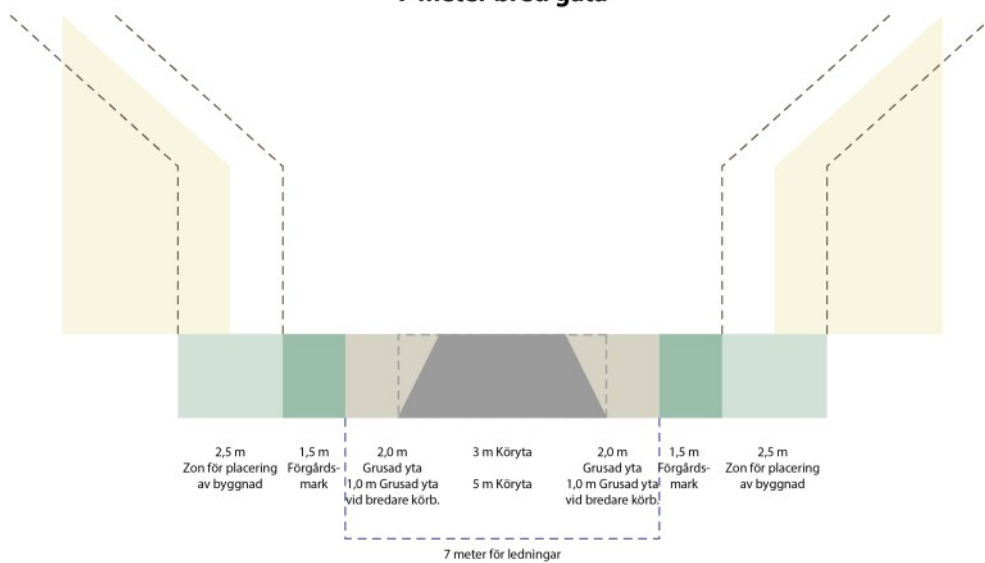
Gator

Gatorna föreslås få en lantlig karaktär i ett plan med grusade kanter. Den bredare gatan har plats för träd på vissa partier i sektioner.



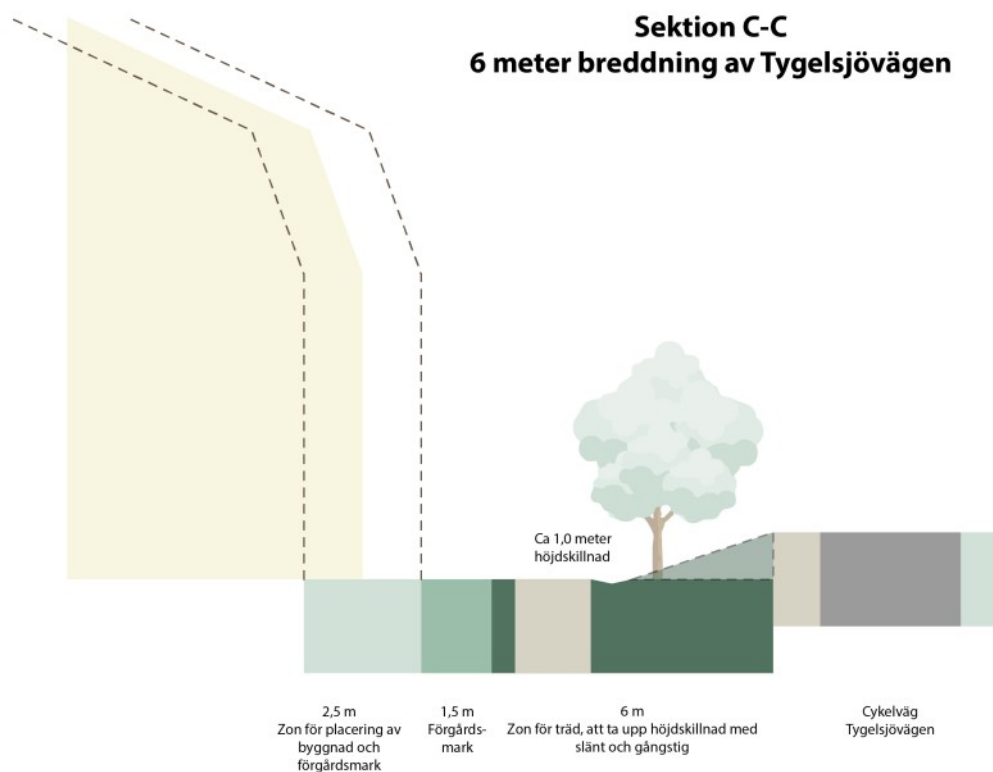
Sektion A-A som visar hur en sektion kan utformas med trädplantering och plats för ledningar.

Sektion B-B 7 meter bred gata



Sektion B-B som visar hur en sektion kan utformas med plats för ledningar.

Sektion C-C 6 meter breddning av Tygelsjövägen



Sektion C-C som visar hur breddningen av Tygelsjövägen kan utformas.

Motiv till detaljplanens bestämmelser

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmän plats

GATA

Bestämmelsen gäller för det nya gatunätet inom planområdet. Motivet med bestämmelsen är att skapa allmänt tillgängliga gator för att kunna angöra den nya bebyggelsen och röra sig igenom planområdet samt för att möjliggöra infrastruktur i form av ledningar.

Två olika gatubredder möjliggörs. En som är 10,0 meter med plats för träd och en som är 7,0 meter. Gatorna ska utformas i samma stil i ett plan, med grusade kanter. Gatans lite mer lantliga karaktär är tänkt att samspela med den föreslagna bebyggelsen.

NATUR

Bestämmelsen gäller i planområdets norra och östra del. Motivet med bestämmelsen är att skapa allmänt tillgängliga områden med naturkaraktär.

I det nordvästra hörnet möjliggörs ett större område med natur. Området består av en sälgdunge och ängsmark. Området ska huvudsakligen behålla karaktären av en träddunge men kompletteras med platser och funktioner lämpliga för ett naturområde.

Bestämmelsen gäller även för en breddning av Tygelsjövägen, som är i linje med gällande detaljplan, vilket innebär att Tygelsjövägen breddas 6,0 meter. Det gör det möjligt att ersätta befintliga trädrader med nya träd.

Breddningen gör det också möjligt att minska höjdskillnaden mellan vägen och marknivå på kvartersmark så att det befintliga räcket kan tas bort och att det finns plats med en liten grusgång innan kvartersmarken börjar. Det innebär också att kommunen får rådighet över den befintliga stödmuren mot Tygelsjövägen.

PARK

Bestämmelsen gäller i planområdets sydvästra del och för den nordsydliga remsan genom kvarteren. Motivet med bestämmelsen är att skapa allmänt tillgängliga områden med parkkaraktär. Områdena kommer innehålla ytor för rekreation, grönska och dagvattenhantering. Områdena kräver skötsel och är helt eller till viss del anlagda.

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvartersmark

B - Bostäder

All kvartersmark inom planområdet har markanvändningen bostäder. Bestämmelsen motiveras med att det är förenligt med översiktsplanens inriktning ny blandad stad för området och med detaljplanens syfte.

O - Tillfällig vistelse, C - Centrum, K - Kontor och D - Vård

Bestämmelserna gäller för den befintliga gården och omkringliggande ytor. Motivet med bestämmelserna är att möjliggöra för nya användningar för den befintliga gården. Kombinationen av användningarna motiveras av att det är förenligt med översiktsplanens inriktning ny blandad stad för området och detaljplanens syfte. Den befintliga gården kan omvandlas till en mötesplats inom Tygelsjö och som besöksmål för Malmö i form av gårdsbutik, hotell,

kontorshotell, konferensanläggning, hotell, vårdboende och liknande. Bostäder bedöms dock som den mest troliga användningen för gården.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Utformning av allmän plats

Fördröjning₁ - Fördröjningsanläggning för dagvatten ska finnas. (Begränsas av användningsgräns)

Motivet till planbestämmelsen är att tydliggöra att området med natur ska innehålla fördröjningsytor för dagvatten och/eller skyfall innan vattnet leds vidare. Detta eftersom ytorna behövs för detaljplanens genomförande.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

Marken får inte förses med byggnad.

Bestämmelsen används för att reglera var det inte får finnas bebyggelse. Motivet till bestämmelsen är att styra placering av bebyggelse. För den befintliga gården används bestämmelsen för att bevara gårdens visuella kontakt till det öppna landskapet och dess grusväg med tillhörande allé, träd och gårdsplan. För den nya bebyggelsen används bestämmelsen så att byggnader inte kan placeras i fastighetsgräns mot allmän plats och andra områden som inte är lämpliga för bebyggelse.

Marken får endast förses med komplementbyggnad och andra anläggningar än byggnader

Motivet till bestämmelsen är att möjliggöra för

komplementfunktioner och andra anläggningar än byggnader där det inte bedöms som lämpligt med exempelvis bostäder. Bestämmelsen är tänkt att möjliggöra för en bred tolkning och inrymma komplementfunktioner som sophus, carport, bastu, växthus, boulebanor, odling, lekplats, solpaneler, med mera.

Höjd på byggnadsverk

h_{1-4} Högsta nockhöjd och h_{5-6} Högsta byggnadshöjd

Höjdbestämmelser **h_4** - högsta nockhöjd 12,0 meter, och **h_6** - högsta byggnadshöjd 6,5 meter, gäller för byggrätterna i kvarteren närmst Tygelsjövägen och byggrätten som möjliggörs söder om mangårdsbyggnaden. Skorstenar och liknande funktioner får vara högre än den angivna nockhöjden. Motivet med bestämmelserna är att begränsa byggnadernas höjder och möjliggöra för flera olika typer av sadeltak.

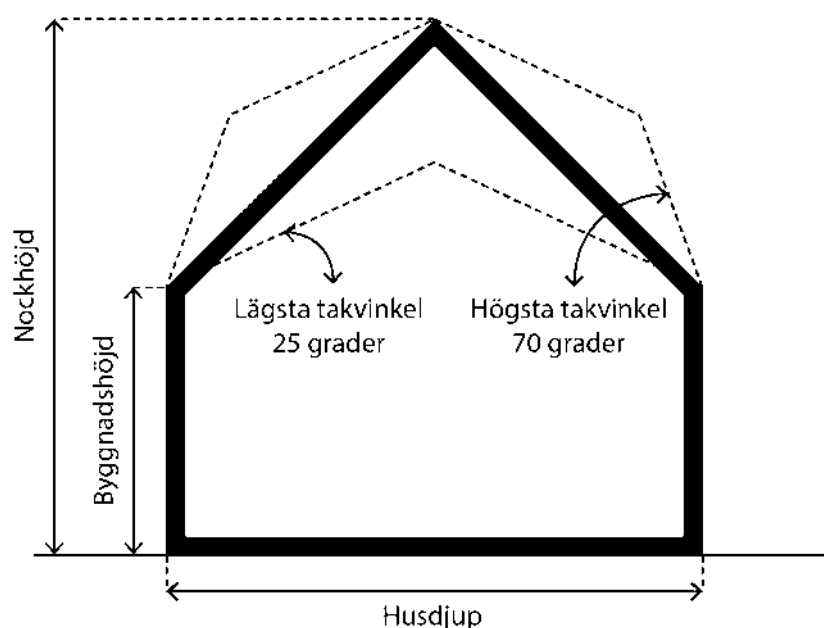
Kombinationen av nockhöjd och byggnadshöjd motsvarar byggnader upp till två fulla våningar och därutöver en vindsvåning. Höjden bedöms som lämplig för att den nya bebyggelsen längs Tygelsjövägen ska kunna bidra till att tydliggöra den rumsliga entrén till Tygelsjö och möjliggöra för radhus och små flerbostadshus i enlighet med de platsspecifika riktlinjerna i översiktsplanen.

Kvarteren mellan de nya allmänna gatorna regleras med **h_2** - högsta nockhöjd 8,0 meter och **h_5** - högsta byggnadshöjd 4,5 meter. Motivet är att möjliggöra en våning och därutöver en vindsvåning, som lämpar sig till de smalare kvarteren och knyter an till den historiska bebyggelsen i Tygelsjö.

De enkelsidiga kvarteren som vetter mot natur regleras med **h_3** - högsta nockhöjd 10,0 meter och **h_5** - högsta byggnadshöjd 4,5 meter. Syftet med att reglera en något högre

nockhöjd är för att möjliggöra fler sätt att ta vara på utsikten mot naturen samtidigt som en mer sammanhållen envåningsskala säkerställs mot gatan.

De befintliga byggrätterna regleras med nockhöjd h_{1-3} som stämmer överens med deras nuvarande höjd för att säkerställa att de inte byggs på med fler våningar vid eventuell ombyggnad.



Sektion som beskriver hur nockhöjd, byggnadshöjd, husdjup och takvinkel ska tolkas.

Markens anordnande och vegetation

n_1 Marken får inte användas för parkering med undantag för parkering för rörelsehindrades fordon.

Bestämmelsen används för att freda områden, som bedöms som viktiga för att stärka rumsligheter, har betydande träd eller för att de utgör rekreationsytor i form av bostadsgård, från bilparkeringar. Parkering för rörelsehindrade undantas för att kunna klara tillgänglighetskrav.

n₂ Trädet får bara fällas om det föreligger risk.

Bestämmelsen används för fyra träd vid den befintliga gården. Träden utgör en viktig kvalitet för gårdens upplevelse. Bestämmelsen kompletteras med utökad lovplikt.

n₃ Allé ska finnas.

Bestämmelsen gäller för allén vid gårdens uppfart. Allén utgör en viktig kvalitet i upplevelsen och förståelsen av gårdsstrukturen.

*Markreservat för gemensamhetsanläggningar***g₁ Markreservat för gemensamhetsanläggning.**

Bestämmelsen används för att reservera utrymme för gångbana runt ett kvarter, kvartersgata med parkeringar och tillhörande ledningar samt samlad markparkering.

*Placering***p₁ Huvudbyggnad ska placeras inom 2,5 meter från egenskapsgräns mot gata.**

Bestämmelsen används för att styra placering av huvudbyggnaden så att bebyggelsen hamnar relativt nära gatan. Bestämmelsen gäller för de flesta nya byggrätterna. Motivet är att skapa tydliga framsidor som stärker gatornas upplevda rumslighet, ge mer utrymme för trädgårdar och privata utrymmen på baksidorna samt för att undvika tväreställd bilparkering mellan hus och gata.

*Takvinkel***0₁ Minsta takvinkel är 25 grader.**

Bestämmelsen används för ladan för att bevara den nuvarande taklutningen vid ombyggnad.

Utformning

f₁ Endast radhus.

Bestämmelsen används för att säkerställa radhusbebyggelse i planområdets östra delar där det bedöms önskvärt med en bebyggelse med högre täthet.

f₂ Endast en- och tvåbostadshus

Bestämmelsen används för att möjliggöra småhus i huvudsak parhus och friliggande villor i planområdets västra del.

Hustyperna bedöms lämpliga till en något lägre täthet jämfört med bebyggelsen närmst Tygelsjövägen, så att bebyggelsens täthet trappas ner något mot det öppna landskapet i väster.

Byggnader får placeras i tomtgräns.

f₃ Entré till bostad ska placeras med ingång från gata eller kvartersgata. Entréer till trapphus i flerbostadshus ska utföras genomgående med ingång både från gata och från gård.

Bestämmelsen gäller för för all ny bebyggelse. Motivet med bestämmelsen är att säkerställa entréer mot gator för att öka andelen människor som rör sig på gatorna, vilket kan öka upplevelsen av trygghet och ett attraktivt gaturum.

f₄ Tak på huvudbyggnad ska utformas som sadeltak.

Taklutningen ska vara mellan 25 och 70 grader. Takkupor och frontespiser får utföras till 1/3 av takets längd mot gata och 1/2 av takets längd mot gård utan att inverka på beräkning av byggnadshöjd.

Bestämmelsen gäller för alla nya huvudbyggnader. Motivet med bestämmelsen är att huvudbyggnaderna ska utformas med någon typ av sadeltak för att knyta an till en mer småskalig bebyggelse, likt den äldre i Tygelsjö. Taklutningen

möjliggör för mansardtak och andra typer av tak. Takkupor och frontespiser begränsas till 1/3 av takets längd mot gata och 1/2 mot gården.

f₅ Byggnad får inte förses med frontespis och takkupor.

Bestämmelsen gäller för ladan som vetter mot norr. Motivet är att begränsa ombyggnad så att den nuvarande volymen behålls, vilket gör det lättare att förstå bebyggelsen historia. Takfönster får finnas.

f₆₋₈ Huvudbyggnad får ha ett största husdjup om 8,0, 11,0 och 12,5 meter.

Bestämmelsen används för att begränsa bebyggelsens husdjup för att säkerställa yta för trädgårdar och förgårdsmark. Större husdjup tillåts i kvarteren mot Tygelsjövägen där byggrätterna tillåter en högre exploatering i form av flerbostadshus och radhus.

Begränsningen av en- och tvåbostadshusens husdjup syftar till att stärka kopplingen till Tygelsjös äldre bebyggelse och karaktär. Byggrätterna är utformade för att styra nockens riktning och byggnadernas husdjup. Vinkelräta byggnader tillåts inom byggrätten. Dessa kan med fördel göras med lägre nockhöjd och smalare husdjup för att uppnå goda proportioner.

För att tydliggöra hur husdjup är tänkt att mätas se sektion nedan och läs under bestämmelse *nockhöjd*.

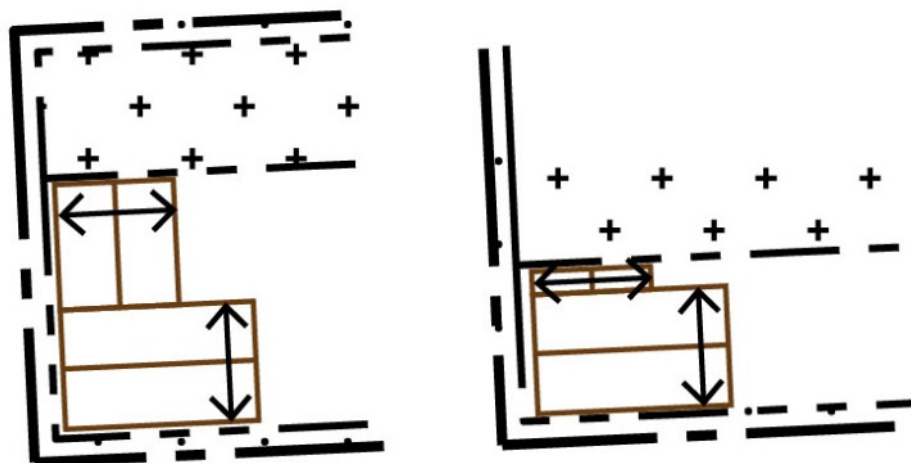


Illustration där pilarna visar hur husdjup är tänkt att mätas om byggnad placeras i vinkel.

Utnyttjandegrad

e₁ Största byggnadsarea är 15 % av fastighetsarean inom egenskapsområdet. Anläggningar för energiproduktion räknas inte i byggnadsarean.

Bestämmelsen kombineras med kryssad mark och preciserar hur mycket bebyggelse som bedöms som lämpligt. Motivet är att möjliggöra olika komplementfunktioner, läs mer under *Marken får endast förses med komplementbyggnader och andra anläggningar än byggnader* för några exempel på användningar. Energiproduktion räknas inte in i byggnadsarean för att det är en användning som har mildare konsekvenser jämfört med annan komplementbebyggelse.

e₂ Största byggnadsarea är 40 % av fastighetsarean inom användningsområdet.

Bestämmelsen gäller för kvarter F och G. Motivet är att möjliggöra bostäder med något friare fördelning av byggnadsaren. Fastighetsarean inom användningsområdet

innebär att byggnadsarean beräknas på hela fastigheten, till skillnad från att räknas inom egenskapsområdet för byggrätten.

Varsamhet

k₁₋₃ Kulturhistoriskt värdefull byggnad som ska bibehållas till sin karaktär

Bestämmelserna reglerar olika varianter av varsamhet för befintlig bebyggelse.

k₄ Gårdsplanen ska behålla sin öppna karaktär och får inte asfalteras

Bestämmelserna syftar till att bevara upplevelsen av gårdsplanen.

Villkor för startbesked

a₁ Startbesked får inte ges för byggnation förrän markföroreningar har avhjälpats.

Bestämmelsen gäller för ett område väster om gården där markföroreningar påträffats.

a₂ Marklov krävs även för fällning av träd

Bestämmelsen gäller för fyra träd och kombineras med bestämmelse n₂.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALL KVARTERSMARK

Skydd mot störningar

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

För en bostad med en boarea på maximalt 35 m² får den ekvivalenta ljudnivån vid fasad uppgå till 65 dBA

Om en bostad har en eller flera uteplatser ska minst en av dessa ha högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå. Maximalt värde får överskridas med som mest 10 dBA upp till fem gånger i timmen dagtid (kl. 06.00-22.00)

Samtliga angivna ljudnivåer avser frifältsvärden

Bullerbestämmelsen har införts som en generell planbestämmelse och gäller därmed för all kvartersmark. Motivet är att göra detaljplanerna lämpliga i enlighet med aktuell bullerförordning.

3. Förutsättningar och konsekvenser

I detta avsnitt beskrivs de avvägningar som gjorts i detaljplanen utifrån en tematisk indelning.

Utifrån olika aspekter beskrivs planeringsförutsättningarna samt konsekvenserna av detaljplanens genomförande. Här framgår också hur kommunen har bedömt lämpligheten på en detaljerad nivå.

Allmänna intressen

Bebyggelse, stads- och landskapsbild

Förutsättningar

Planområdet ligger väster om Tygelsjövägen och utgör en del av entrén till Tygelsjö. Den befintliga gården med tillhörande fastighet är synlig från jordbrukslandskapet mellan Tygelsjö och Västra Klagstorp. Gården har historiskt sett utgjort en mindre del av fastigheten. Den ursprungliga avgränsningen är idag inte lika tydlig mot det omgivande jordbrukslandskapet eftersom fastigheten till stor del kantas av höga poppelalléer.



Fotografi från norr mot Tygelsjö i söder. Planområdet ligger på höger sida om vägen.



Fotografi från Västra Klagstorp mot Tygelsjö. Planområdet, med trädallé, i mitten av bilden. Ny bebyggelse i Västra Klagstorp till vänster i bilden. Tygelsjöstigen till höger i bilden.

Gården består bland annat av ett bostadshus och en ladugård som nås av en grusväg med dubbelsidig allé. De delar av fastigheten som ligger öster, söder och väster om den ursprungliga gårdsbebyggelsen har tidigare varit jordbruksmark.

Konsekvenser

Landskapsbilden, sett från det öppna jordbrukslandskapet, kommer inte påverkas i någon större utsträckning som följd av att detaljplanen genomförs eftersom den befintliga gården regleras med varsamhetsbestämmelse och liknande byggnadsvolymer. Skogsdungen planläggs som allmän platsmark och kommer vara kvar.

Området söder om gården kommer däremot ändras till samlad småhusbebyggelse. Entrén till Tygelsjö kommer att förändras när öppna vyer ersätts av bebyggelse som tydligt markerar entrén till Tygelsjö. Bebyggelsen vänder entréer mot Tygelsjövägen vilket skapar liv och rörelse längs vägen.

Grönytor, natur och rekreation

Förutsättningar - planområde

Planområdet utgörs idag av en till största del öppen yta som delvis är gräsbevuxen. Området runt gårdsbebyggelsen har tidigare varit uppodlat men sedan legat i träda under lång tid, vilket fått till följd att det vuxit igen med buskar och högväxande örter. Under det senaste året har delar av träd- och buskvegetation tagits bort och stora delar av marken plöjts, vilket gjort att vegetationen över stora delar av området är sparsam. En större träddunge och flera trädrader och alléer finns dock inom planområdet.

Förutsättningar - omgivning

Sydväst om planområdet finns ett naturområde med en lekplats som kallas Fågellekplatsen och söder om ligger Pilbäcksskolan och Pilbäcks idrottsplats med konstgräsplan, basketplan, löparbanor och sporthall. Precis söder om planområdet finns ett dagvattendike och ett gång- och cykelstråk längs Stava stig som i öster leder vidare till Tornparken. Längs utkanten av planområdets västra och norra gräns sträcker sig ett smalt rekreativstråk. Stråket är idag en smal upptrampad stig, men stigen fortsätter vidare längs anlagda gångstigar både norr och väster om Tygelsjö. Sammantaget finns det gott om rekreativsytor i närheten av planområdet.



Flygbild som visar planområdet i blått med omkringliggande åkermark, bebyggelse, parker, skola och idrottsplats.

Konsekvenser

Ett genomförande av detaljplanen innebär att stora delar av marken omvandlas till bostadsområde med tillhörande trädgårdar. Den värdefullaste naturmiljön bevaras i planförslaget och planläggs delvis som naturmark.

Bebyggelsestrukturen har anpassats så att så få träd som möjligt ska behöva fällas. Nya träd och ny grönska kommer även att tillkomma i samband med etablering av privata trädgårdar och gemensamma bostadsgårdar.

Ett naturområde planläggs i planområdets nordvästra hörn. Detta område bedöms tillsammans med intilliggande parker och naturområden ge goda rekreativmöjligheter och en ökad tillgänglighet till natur för boende både inom och utanför planområdet.

Grönområdet i nordöst planläggs som kvartersmark utan byggrätter och föreslås användas som t.ex. bostadskomplement, odlingsområde, gröning, fotbollsplan, orangeri eller dylikt.

Planläggningen ger sammantaget goda förutsättningar för att skapa kvalitativa rekreationsytor för både boende och besökare. Den samlade bedömningen är att detaljplanen kan genomföras utan en betydande påverkan på naturvärden i stort.

Trafik och parkering

Nuläge

Trafikmängden på Tygelsjövägen strax norr om planområdet var år 2016 cirka 6 300 fordon per medelvardagsdygn.

Öster om planområdet i Tygelsjövägen samt söder och väster om planområdet finns gång- och cykelbanor till och från Tygelsjö, bland annat Tygelsjöstigen. Cirka 250 meter söder om fastigheten på Tygelsjövägen, i höjd med Pilbäcksskolan, finns busshållplats Laavägen som trafikeras med regionbuss 150 som går till Vellinge, respektive Hyllie och centrala Malmö.

Konsekvenser

Detaljplanen möjliggör en ny gata in i planområdet från Tygelsjövägen. Gatan går i en slinga inom planområdet och är tänkt som en gata i ett plan med grusade kanter. Gatan har två olika bredder: 7 och 10 meter. De flesta byggnader nås från den föreslagna gatan, med undantag för kvarter A och den befintliga gården, som kräver en kvartersgata för angöring och ledningar. Från gatan nås naturområdena så att fotgängare och cyklister kan fortsätta vidare.

En trafikstringsberäkning är genomförd som visar att trafikstringen från bostadsutbyggnaden blir mellan 400-750 resor per dygn. Av dessa är 300-450 biltrafikresor, 30-80

kollektivtrafikresor, 25-50 cykelresor och 50-150 gångtrafikresor.

Bilparkering löses i första hand i samlade markparkeringar, i andra hand på den egna fastigheten eller längs de två kvartersgatorna. Samlad markparkering har dimensionerats med 0,5 meter marginal på varje sida så att det ska finnas tillräckligt med yta för plantering av häckar. Besöksparkering kan anordnas i gemensam parkering väster om den befintliga gården.

Parkering för rörelsehindrade kan ordnas inom de samlade parkeringsytorna eller vid någon gavel för kvarter A och B. För övriga kvarter kan parkering för rörelsehindrade anläggas på förgårdsmark (minst 2,5 meter djup) eller intill huvudbyggnaden (minst 5 meters bredd). Alternativt kan två hushåll samordna sina parkeringar för en mer yteffektiv lösning.

Naturvärden

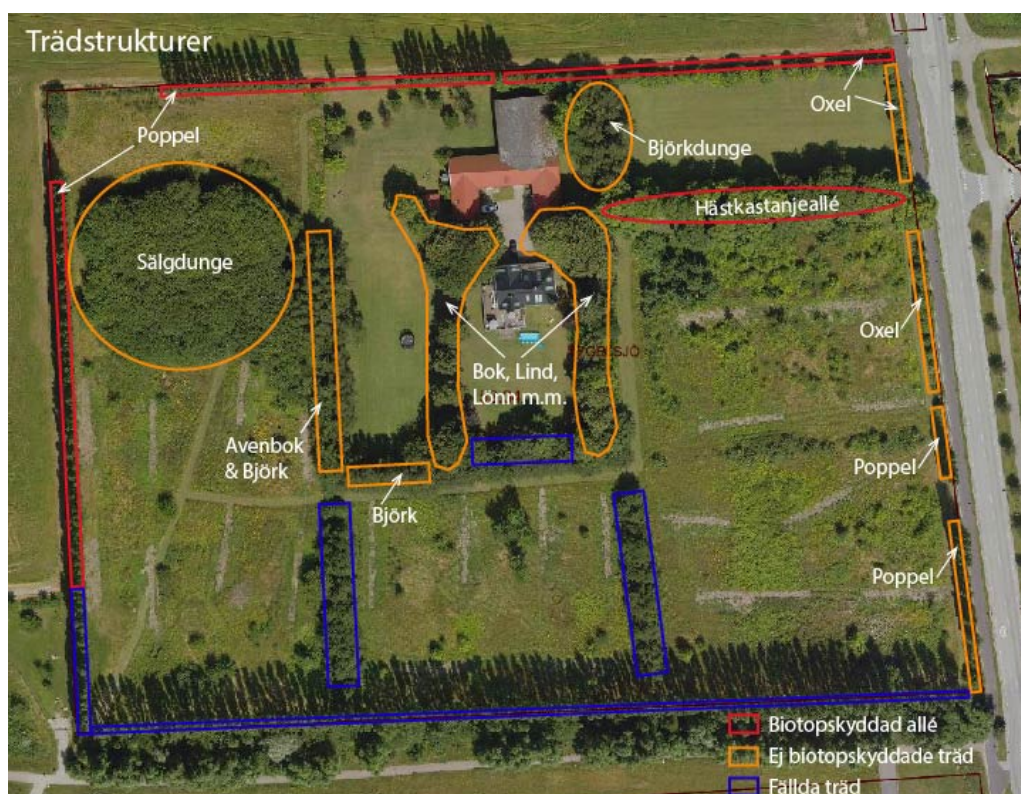
Förutsättningar

Trädstrukturer

Området närmast gården består av klippta gräsytor med dungar och rader av högvuxna träd av bland annat bok, lind och lönn. Fastighetsägaren har på eget initiativ tagit ner trädrader inom fastigheten efter detaljplanens samråd (markerade med blått i kartan nedan). Bland annat en poppelallé i söder och sydväst har tagits ner. I nordvästra delen av området finns en ängsyta och en cirka 15 år gammal dunge av framför allt sälg. Söder om dungen växer en trädrida av avenbok och björk som är cirka 30 år gammal.

Planområdet omges av en läplantering av poppel i väster (cirka 20 år). Längs plangränsen i norr växer trädrader av oxel (cirka 30 år) och poppel (cirka 20 år). Mellan Tygelsjövägen och den befintliga gårdsbebyggelsen leder en gammal allé med hästkastanjer (cirka 100 år). Mot Tygelsjövägen i öster finns en delvis splittrad trädrad av både poppel (cirka 20 år) och oxel (cirka 25 år).

De flesta träd inom planområdet är inte så gamla, undantag från detta är hästkastanjeallén. Inom planområdet finns flera biotopskyddade allér, vilka är markerade med rött i kartan nedan. Fastighetsägaren har ansökt och fått dispens för att ta ner biotopskyddade träd. 9 stycken av hästkastanjerna i allén i nordöst får tas ner på grund av nedsatt vitalitet och att de därmed utgör en säkerhetsrisk. En dispensansökan var även inskickad för att få fälla poppelallén längs med Tygelsjövägen i öster. Efter inventering av dessa träd är bedömningen dock att poppelallén inte uppfyller kriterierna för att vara biotopskyddade. Detta pga att mindre än hälften av träden räknas som vuxna och överstiger 30 cm i diameter. Dispensansökan har därför dragits tillbaka. Avsikten är att ersätta befintliga träd längs Tygelsjövägen med nya.



Bilden visar planområdets trädstrukturer. De rödmarkerade träden bedöms vara biotopskyddade och de blåmarkerade är numera fällda träd. Alla rödmarkerade träd och de flesta orangemarkerade träd avses sparas.

Naturvärdesinventering och fladdermusrapport

En naturvärdesinventering (Ekoll, 2023) har tagits fram för att undersöka naturvärden inom planområdet. Den befintliga trädgården utgör en befintlig iordningställd grönyta. I övrigt består planområdet till stor del av övervuxen mark där växtligheten har fått växa fritt. Detta har lett till att örter och busksnår dominerar delar av området. Delar av marken har dock under 2025 plöjts upp med sparsam vegetation som följd. Delar av fastigheten kantas av högvuxna popplar. En dubbelsidig hästkastanjeallé står längs den befintliga gårdens uppfart.

Naturvärdesobjekt

Inga specifika naturvärdesobjekt har identifierats. Områdena bedöms ha lågt till måttligt naturvärde, med betydelse för vissa lokala arter, men inga större biologiska värden.

Skyddsvärda arter

Mindre vattensalamander (fridlyst) och igelkott (rödlistad) har noterats i närområdet.

Naturvårdsarter

Skogsalm, en akut hotad art, har identifierats med åtta unga, friska exemplar i området. Det är dock främst storväxta almar som är värda att bevara. Ingen annan rödlistad flora har observerats.

Kärlväxter

Marken är till stor del igenvuxen alternativt nyligen upplöjd och innehåller över lag ingen värdefull kärlväxtflora. Tidigare har dock området innehållit värdefulla kärlväxtarter som kösa, åkermadd, etternässla, renlost, småtörel, luddvicker och åkerrättika. Fröbanken är förmodligen fortfarande rik och potentialen för att återfå höga naturvärden är därför hög. Genom skötsel, såsom slåtter och röjning, kan man troligtvis enkelt återskapa såväl höga natur- som rekreationsvärden, vilket ligger i linje med naturrestaureringslagen.

Fåglar

Vissa rödlistade fågelarter kan tillfälligt nyttja området för födosök och häckning.

Fladdermöss

En fladdermusrapport, daterad 2025-09-19, har tagits fram av Fladdermus & Groddjursekologen. Vid inventeringen gjordes totalt 618 inspelningar av fladdermöss med följande 6 bekräftade arter; nordfladdermus (NT), vattenfladdermus, mustasch-/taigafladdermus, större brunfladdermus, trollpipistrell, och dvärgpipistrell. Av dessa sex fladdermusarter är endast nordfladdermus upptagen på den svenska rödlistan. De arter som står för 94 % av de förekommande arterna i området är nordfladdermus och dvärgpipistrell. Båda arterna tillhör de mest vanligt förekommande arterna i Sverige och har livskraftiga bestånd.

Under inventeringen noterades inga tecken på några aktiva fladdermuskolonier. Dock finns det kolonipotential i flera av de större träd som finns kring gårdsmiljön. Vissa delar av byggnaderna kan troligen också användas. Inventeringen tyder dock på att det är för mycket mänskliga störningar i byggnaderna - för att kolonier ska förekomma. Fladdermössen föredrar gamla träd och gömmer sig i hål, sprickor och lös bark. Kolonier inuti byggnader är främst under takpannor eller uppe på vindar.

Det bedöms sammantaget inte finnas förutsättningar för några större antal fladdermöss inom planområdet. Fladdermöss kan tillfälligt passera genom området för födosök och fastighetens alléer, träd- och buskbryn bedöms vara lämpliga födosöksstråk.

Invasiva arter

Kanadensiskt gullris, en invasiv art, har observerats och bör bekämpas.

Skyddsvärda träd

Totalt har 15 skyddsvärda träd, alla hästkastanjer längs den befintliga gårdens uppfart, identifierats, varav två klassas som särskilt skyddsvärda.



Fotografi där den dubbelsidiga hästkastanjeallén och angöringsväg till gården visas.

De särskilt skyddsvärda träden är grova med stora håligheter i huvudstammen. Resterande skyddsvärda träd är grova, har död ved i kronan, mulmbildning och blottad ved, vilket har betydelse för exempelvis vedlevande insekter och svampar. Det kan inte helt

uteslutas att fladdermöss nyttjar hålträden som daggömmen vid åtminstone enstaka tillfällen.



Ortofoto som visar inventeringsområdet, skyddsvärda träd och särskilt skyddsvärda träd, vilka alla är del av allén till den befintliga gården.

Sammanfattningsvis kan stora delar av planområdets naturvärden kopplas till trädmiljöerna.

Konsekvenser

Viktiga träd skyddas med planbestämmelser **n₂** och **n₃**. Majoriteten av planområdets träd ges förutsättningar att bevaras i planförslaget genom markanvändning natur och park samt prickad mark på kvartersmark. Delar av området med lågt naturvärde tas i anspråk för ny bebyggelse. Den samlade bedömningen är att detaljplanen kan genomföras utan en väsentlig ändring av naturmiljön och en betydande påverkan på naturvärden i stort.

Grönytorna och ytan för dagvattenfördröjning kan med fördel utformas så att de fungerar som livsmiljö för skyddsvärda arter.

Innan planarbetet påbörjades var krontäckningen ca 27% inom planområdet. Efter fällning av fler trädrader är nu ca 20% av planområdet krontäckt. Målsättningen är en framtida krontäckning på minst 30%. Detta bedöms möjligt att uppnå bland annat genom en hög krontäckning i planerade naturområden, en trädplanterad gata och bevarande av befintliga träd.

Det är viktigt att behålla många träd och en hög krontäckning i området eftersom träden bidrar med viktiga ekosystemtjänster så som biologisk mångfald, fördröjning av dagvatten och rekreation. Tack vare träden blir temperaturen betydligt lägre vid extremvärme och markfuktighet bibehålls betydligt längre än på mer hårdgjorda ytor och gräsytor.

De flesta träd inom planområdet är inte så gamla men kommer på sikt att bidra med större naturvärden. Särskilt värdefulla är de gamla träden kring gårdsbebyggelsen och de mest värdefulla träden har försetts med fällningsförbud.

Topografi

Förutsättningar

Tygelsjövägen som avgränsar planområdet i öster ligger cirka 1,0 meter över planområdet. Stora delar av höjdskillnaden tas upp med en I-formad stödmur. Tygelsjövägen lutar mot vägens mitt och det bedöms därför inte vara en stor risk att vatten från gatan rinner in på fastigheten.

Planområdet sluttar cirka 5,0 meter mot sydväst med en höjd på +24 meter över havet i öster och +19 meter över havet i sydväst.

Konsekvenser

Planområdet är tänkt att i stort behålla de nuvarande markhöjderna med lutning mot sydväst. Höjdskillnaden ut mot Tygelsjövägen tas förslagsvis upp dels genom en slänt och dels genom att kvarteren närmast höjs upp något. Slänten innebär att skyddsräcket kan tas bort, vilket är önskvärt för att enklare kunna nå planområdet och för att det ger ett bättre helhetsintryck vid entrén till Tygelsjö.

Teknisk infrastruktur

Nuläge

El, tele och fjärrvärme

Det finns tele- och elledningar i Tygelsjövägen. Det finns även en parallell teleledning inom planområdet som kommer behöva flyttas som följd av detaljplanen. Fjärrvärmenätet är inte utbyggt till Tygelsjö.

Vatten och avlopp

Planområdet ligger utanför VA SYDs verksamhetsområde. Det finns vattenledning i Tygelsjövägen med en anslutningspunkt ungefär i mitten av planområdet. Det finns avloppsledningar väster om planområdet i Tygelsjöstigen.

Dagvatten

Sydväst om planområdet finns ett öppet dagvattensystem som ansluter till ett dikningsföretag västerut. VA SYD har angett att dagvatten kan ledas till det öppna dagvattensystemet inom planområdet.

Konsekvenser

El, tele och fjärrvärme

Nya ledningar för el och tele kan samlas i den allmänna gatan inom planområdet.

För att kunna försörja den planerade bebyggelsen inom planområdet med el behövs en ny nätstation. Nätstationen föreslås placeras i det nordvästra hörnet i kvarter B. Mark ska upplåtas fritt för detta, vilket säkerställs med prickad mark. Kring en elanläggning finns elektriska och magnetiskt fält. Styrkan beror bl.a. på avståndet till anläggningen, spänningen och belastningsströmmen. Det finns inga riktvärden för var nätstationer ska placeras, men myndighetens försiktighetsprincip tillämpas.

Utformning och placering bör ske på ett sätt som begränsar exponeringen av magnetfält, exempelvis i friliggande byggnad med ett avstånd till annan byggnad som överstiger 5 meter.

Enligt Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter och standarder så ska minsta avstånd från nätstation vara 5 meter till annan brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag.

Vatten och spillvatten

Ledningar för vatten och spillvatten för den nya bebyggelsen läggs i de planerade gatorna. Ledningar för spillvatten leds till Tygelsjöstigen, cirka 200 meter väster om planområdet. Områdets höjdsättning gör att alla ledningar kan anläggas med självfall.

Avfall

Avfallshämtningen föreslås ske längs med den allmänna gatan som löper som en slinga genom det nya bostadsområdet. Avfallshanteringen ska lösas i enlighet med gällande renhållningsordning för Burlövs kommun och Malmö stad

Dagvatten

En dagvatten- och skyfallsutredning (Ensucon 2025-10-23) har tagits fram. Mängden vatten som lämnar planområdet bedöms öka från cirka 35 liter/sekund i befintlig situation till cirka 555 liter/sekund efter exploatering. För att hantera den ökade mängden vatten och för att rena vattnet föreslås krossdiken och en torrlagd damm.

Krossdiken utformas likt svackdiken med en underliggande volym av makadam, där dagvatten kan infiltrera och föroreningar kan fastläggas. Ytbehovet uppgår till cirka 800 kvadratmeter, vilket motsvarar en volym om cirka 240 kubikmeter. Dikena föreslås utformas med en ytlig fördröjningsvolym med 20 cm djup och ett 35 cm djupt makadamlager.

Torrdammens ytbehov är cirka 750 kvadratmeter och cirka 300 kubikmeter. Bottennivån i den östra delen av dammen föreslås ligga på cirka +19,0 medan botten i den västra delen,

vid dammens utlopp, ligger på cirka +18,7. Torrdammen bör utformas med relativt flacka slänter mot omgivande mark.

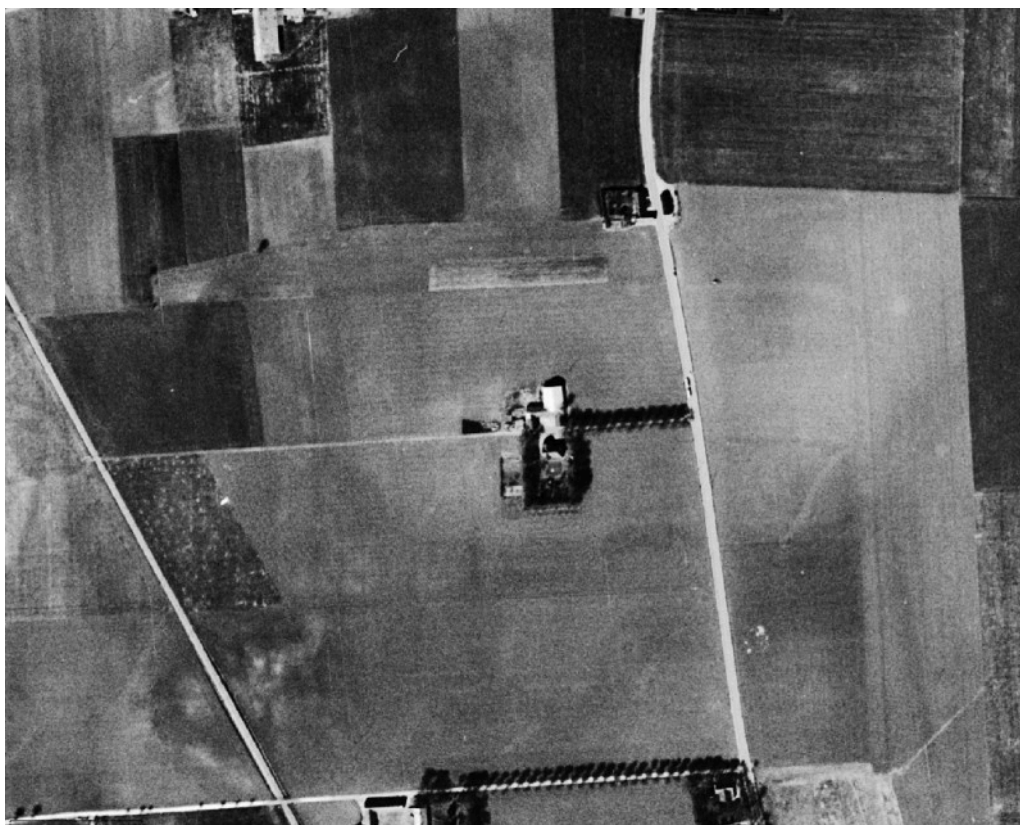
Kulturmiljö och arkeologi

Kulturmiljö - landskap

Förutsättningar

Malmö muséer har sammanställt ett PM med kortfattad historik och landskapsanalys för Stava gård (Malmö Muséer, 2023-09). Det som är mest relevant för planarbetet är hur gårdsmiljön möter det öppna jordbrukslandskapet, vilket även lyfts fram i översiktsplanen.

Historiskt sett har gården varit omgivet av ett öppet åkerdominerat landskap, vilket successivt har byggts bort i takt med att Tygelsjö har expanderat. Bebyggelsen, den historiska trädgården och uppfartsallén är de element som bedöms ha starkast värde för kulturmiljön, medan träden som omger fastigheten bryter landskapets karaktär i övrigt.



Flygbild med referensår 1960 som visar gården och omkringliggande åkerlandskap.

Ett viktigt karaktärsdrag i området är öppenheten i odlingslandskapet mellan byarna Tygelsjö och Västra Klagstorp. Förutom bebyggelsemiljön vid Stava gård framstår det viktigaste ur ett kulturhistoriskt perspektiv vara att förhindra att tätorterna växer samman helt och hållet. Ett område med öppen odlingsmark måste få finnas kvar mellan byarna för att dessa tydligt ska läsas in som olika orter och för att erbjuda utsikt såväl mot havet som österut från landsvägen mellan orterna. Tygelsjö och Västra Klagstorp har utgjort bebyggelsemässigt separata enheter sedan åtminstone tidig medeltid och bör så förbli för att människor ska kunna läsa av landskapets historia på plats.

Konsekvenser

Detaljplanen säkerställer att gården, den historiska trädgården och uppfarten kan bevaras. Nya byggrätter möjliggörs söder om gårdsbebyggelsen. Marken mellan boningshuset och ekonomibyggnaderna regleras med att marken inte får bebyggas. Ingen ny bebyggelse föreslås mot det öppna jordbrukslandskapet i norr, förutom komplementbyggnader, vilka bedöms ha begränsad påverkan på upplevelsen av landskapet. Läs mer om resonemang kring landskapet under rubrik *Bebyggelse, stads- och landskapsbild*.

Genom att samla den nya bebyggelsen söder om den befintliga gården påverkas upplevelsen av gårdsmiljön så lite som möjligt. Genom att hålla ett respektfullt avstånd mellan ny och befintlig bebyggelse bevaras viktiga siktlinjer mot gården och gården kommer även fortsättningsvis uppfattas som en äldre gårdsmiljö.

Den samlade bedömningen är att detaljplanen kan genomföras utan en betydande påverkan på kulturmiljön i stort.

Kulturmiljö - Bebyggelse

Förutsättningar

Befintlig gårdsbebyggelse har ett kulturhistoriskt värde som helhet och i de olika byggnadsdelarna. De olika byggnadernas respektive värden och karaktärsdrag beskrivs nedan.

Mangårdsbyggnad

Kulturhistoriskt värdefull byggnad som ska bibehållas till sin karaktär som mangårdsbyggnad. Byggnadens ursprungliga utformning ska vara vägledande vid ändringar. Värdefulla detaljer och karaktärsdrag är:

- Byggnadens volym.
- Byggnadens takform med sadeltak och en takvinkel på cirka 35 grader för de flackare delarna och 56 grader för takkupan i sydöst.
- Fasadens putsornamentik runt fönstren.

Takkupor och liknande tillägg samt nya öppningar för fönster och entréer kan prövas i begränsad omfattning. Även tillbyggnader kan göras, men ska anpassas till byggnadens värden och karaktärsdrag.



Fotografi som visar mangårdsbyggnaden från gårdsplanen.

U-formad ekonomibygnad

Kulturhistoriskt värdefull byggnad som ska bibehållas till sin karaktär som småskalig ekonomibygnad. Byggnadens ursprungliga utformning ska vara vägledande vid ändringar.

Värdefulla detaljer och karaktärsdrag är:

- Byggnadens volym formad som ett U runt en öppen innergård
- Byggnadens takform med sadeltak och en takvinkel på 40 grader,
- Fönster- och dörrsättning,
- Bevarade äldre trädörrar och träportar
- Fasadens putsornamentik runt exempelvis dörrar

Ytterligare takkupor, takfönster och liknande tillägg kan prövas. Dörröppningar samt sänkning av bröstningshöjden i befintliga fönsterlägen får utföras. Ytterligare nya öppningar för entréer kan prövas i begränsad omfattning. Nytt tak och takkonstruktion ska utformas med det ursprungliga som förlaga, med avseende på takvinkel och takutsprång.



Fotografi som visar den U-formade ekonomibyggнадens östra sida.



Fotografi som visar den U-formade ekonomibyggнадen från gårdssidan.

Uthus

Kulturhistoriskt värdefull byggnad som ska bibehållas till sin karaktär som uthus. Byggnadens ursprungliga utformning ska vara vägledande vid ändringar. Värdefulla detaljer och karaktärsdrag är byggnadens volym, takvinkel, fönster- och dörrsättning, fasadmateriel och färgsättning.



Fotografi som visar uthusets västra sida.



Fotografi som visar uthusets sydöstra hörn.

Ladan

Ladan har ett värde i sin volym och relation till landskapet. Den representerar ett lager av tid. Som byggnad har den dock inte samma värde som övriga delar och saknar därmed varsamhetsbestämmelse. Byggnadens volym säkerställs i plankartan.



Fotografi som visar ladan från väster.

Gårdsplan

Gårdsplanen ska behålla sin öppna karaktär och får inte asfalteras.



Fotografi som visar gårdsplanen från väster och allén vid gårdens uppfart.

Konsekvenser

Befintlig gårdsbebyggelse har ett kulturhistoriskt värde och förses därför (undantaget den röda ladan) med varsamhetsbestämmelser. Inget rivningsförbud införs vilket gör det möjligt att riva bebyggelsen men i så fall bygga upp den liknande dagens/ursprungligt utseende så att de kulturhistoriska värdena kommer kunna finnas kvar.

Sammantaget innebär planförslaget att kulturhistoriskt värdefulla miljöer fortsättningsvis kommer att kunna urskiljas, vilket bidrar till att hålla berättelsen om gårdens och jordbrukets historia vid liv.

Arkeologi

Sydsvensk Arkeologi AB har under perioden 2024-05-21 – 2024-05-22 genomfört en arkeologisk utredning inom planområdet. Sammanlagt påträffades 14 arkeologiska objekt i form av 10 gropar och 4 stolphål. Inga fynd noterades i lämningarnas yta. Några gropar var otydliga/tveksamma och stolphålen ingår ej i någon konstruktion. Metalldetektering utfördes ej på grund av hög vegetation.

Sydsvensk Arkeologi AB har efter fältarbetet förordat att vidare arkeologiska åtgärder inte är nödvändiga. Länsstyrelsen delar den bedömningen (diarienummer 34292-2023 daterat 2024-06-04). Det finns därför inte längre några hinder ur arkeologisk synpunkt att fortsätta planarbetet.

Miljö kvalitetsnormer för luft

Nuläge

Vid planering ska kommuner och myndigheter iaktta att miljö kvalitetsnormerna för luft inte överskrids enligt 5 kapitlet 3 § miljöbalken. De ämnen som är i störst behov av bedömningar och eventuella mätningar i Malmö stad med koppling till miljö kvalitetsnormerna är kvävedioxid (NO₂) samt partiklar (PM10).

Miljö kvalitetsnormerna för luft har inte överskridits på någon av Malmös gator sedan 2015, enligt miljöförvaltningens miljöbarometer. Luftkvaliteten i anslutning till planområdet har en beräknad halt om 6-7 mikrogram kvävedioxid (NO₂) per kubikmeter, vilket är cirka 25 procent av gällande miljö kvalitetsnorm.

Konsekvenser

Tillskottet av trafik som detaljplanens genomförande ger upphov till bedöms inte medföra någon risk för att miljö kvalitetsnormerna för luft ska överskridas.

Vattenkvalitet MKN

Förutsättningar

Vid planering ska kommuner och myndigheter iaktta att miljö kvalitetsnormerna för vatten inte överskrids enligt 5 kapitlet 3 § miljöbalken.

Planområdet kan delas in i två avrinningsområden. Ett mindre avrinningsområde i norr, som omfattar den befintliga gården och marken norr om infarten. Ett större avrinningsområde i sydväst, som omfattar resterande del av planområdet.

Tygelsjöbäcken är primär recipient för dagvattenavrinningen från planområdet. Vattnet från den södra delen leds först genom ekokorridoren (befintlig dagvattenanläggning) innan det når bäcken, medan avrinningen från den norra delen sker via omkringliggande fält och ansluter till Tygelsjöbäcken längre västerut.

Tygelsjöbäcken är i dagsläget inte klassad som en vattenförekomst och omfattas därför inte av beslutade miljö kvalitetsnormer. Inom den pågående förvaltningscykeln är bäcken dock föreslagen som preliminär vattenförekomst.

Vattenkvalitetsdata visar att fosforhalterna i Tygelsjöbäcken är relativt höga, och att både fosfor- och kvävehalter har ökat något under de senaste åren. Bäcken mynnar i Höllviken, som är en vattenförekomst med beslutade miljö kvalitetsnormer. Höllviken har enligt VISS klassningen måttlig ekologisk status med kvalitetskrav om god ekologisk

status till år 2027. De utslagsgivande kvalitetsfaktorerna är bottenfauna och näringsämnen, där näringsämnen är klassade som måttlig status. Vattenförekomsten uppnår inte god kemisk status eftersom gränsvärden för de prioriterade ämnena kvicksilver och polybromerade difenyletrar (PBDE) överskrids. Dessa överskridanden bedöms av Havs- och vattenmyndigheten vara ett nationellt problem som orsakas av långväga atmosfärisk deposition.

Konsekvenser

För att säkerställa en god vattenkvalitet föreslås krossdiken och en torrlagd damm som dagvattenlösningar inom planområdet. Dessa anläggningar bidrar till rening och fördröjning av dagvatten innan det lämnar området.

Reningsåtgärderna bedöms minska halterna av föroreningar jämfört med dagens situation. Exploateringen förväntas därför inte försämra möjligheterna att uppnå gällande miljökvalitetsnormer för nedströms liggande vattenförekomster.

Skyfall

Nuläge

En dagvatten- och skyfallsutredning (Ensucon, 2025-10-23) har tagits fram. Höjdmässigt kan planområdet delas in två avrinningsområden: ett med avrinning mot norr och där området kring de befintliga byggnaderna samt marken norr om infartsvägen ingår och ett som omfattar resterande ytor inom planområdet och med avrinning mot sydväst. Enligt utredningen uppstår inte några större översvämningssytor inom planområdet i dagsläget vid skyfall.



Översvämningsytor och flödesvägar vid ett 100-års regn med 60 minuters varaktighet och klimatkoefficient 1,25, Detta motsvarar ett regndjup på 68 mm.

Konsekvenser

En grov höjdsättning har tagits fram i samband med dagvatten- och skyfallsutredningen. Med den föreslagna höjdsättningen kan skyfall hanteras och ledas enligt bilden nedanför.



Översvämningsytor och flödesvägar med föreslagen höjdsättning vid ett 100-års regn med 60 minuters varaktighet och klimatkfaktor 1,25, Detta motsvarar ett regndjup på 68 mm.

Ytterligare lokala åtgärder kan göras för att optimera hanteringen av skyfall:

- Det nordsydliga naturstråket som går mellan de två gatorna kan höjdsättas så det leder vattnet söderut.
- Kvarteren mellan de två nya gatorna kan höjdsättas så att trädgårdarna ligger något lägre.
- Ett lågstråk kan anläggas norr om bebyggelsen mot det nya naturområdet.
- Ett lågstråk kan anläggas mellan den nya delen av Tygelsjövägen och den nya bebyggelsen.
- Ytan söder om torrdammen bör vara lägre än gatan norr om dammen, så att vatten rinner söderut mot diket vid eventuell bräddning.

Geotekniska förhållanden

Nuläge

Enligt Sveriges geologiska undersökningar (SGU) jordartskarta utgörs jordtäcket i området av morängrovlora och berggrunden av sandsten samt kalcitrik kalksten. Enligt SGU:s brunnsarkiv finns en energibrunn inom fastigheten, på gräsplanen söder om bostadshuset. Brunnens totaldjup är 40 meter och jorrdjupet är observerat till 13 meter under markytan. Mätning av grundvattennivå har inte genomförts.

Konsekvenser

Stadsbyggnadskontoret bedömer att de geotekniska förhållandena är goda för den tänkta exploateringen.

Markföroreningar

Nuläge

Indelningsvis har en historisk inventering tagits fram av SWECO 2023-10-20. Enligt utredningen finns det inget som tyder på att spill av olja, drivmedel eller andra kemikalier inom fastigheten. I områden med historiskt åkerbruk kan dock pesticider och dess restprodukter misstänkas. Fram till 2007 odlades vin inom fastigheten. Med den bakgrunden bedöms det vara befogat att genomföra en mindre miljöteknisk markundersökning avseende pesticider samt metaller och oljekolväten.

En miljöteknisk markundersökning, daterad 2025-03-31, har efter samrådet tagits fram av PQ Geoteknik & Miljö AB. Utredningen visar sammanfattningsvis att föroreningar har hittats i en av provpunkterna. I denna punkt (borrpunkt 5) har förhöjda halter av polycykliska aromatiska kolväten (PAH) påträffats i fyllnadsmaterialet vid 0–0,5 meters djup, samt koppar och bly i nivåer över riktvärdet för mindre känslig markanvändning på 0,5–1,0 meters djup. Föroreningarna är begränsade till fyllnadsmaterialet och har inte påträffats i den underliggande naturliga mineraljorden.

Flygbilder från 1960-talet tyder på att en byggnad eller liknande tidigare stått vid borrpunkt 5, vilket kan ha bidragit till de uppmätta halterna av PAH, bly och koppar.

Analyser av naturlig mineraljord har visat kadmiumhalter över mindre än ringa risk men under känslig markanvändning i nära samtliga prov, vilket bedöms vara en naturlig förekomst i regionen. Inga spår av bekämpningsmedel eller polyklorerade bifenyler har påträffats i de undersökta jordproverna. Inte heller grundvattenanalyserna har påvisat några förhöjda halter av metaller eller organiska ämnen av betydelse.

Konsekvenser

Undersökningsområdet bedöms sammanfattningsvis vara lämpligt för utveckling enligt det gällande planförslaget för ny bostadsbebyggelse. I dagsläget bedöms föroreningarna inte utgöra någon omedelbar risk, och inga akuta åtgärder bedöms vara nödvändiga.

Vidare arbete pågår för att avgränsa den funna föroreningen. En provtagningsplan har skickats in till miljöförvaltningen.

Stadsbyggnadskontorets bedömning är att en mindre sanering krävs innan byggnation. Därför finns det en bestämmelse (a1 på plankartan) om att startbesked inte får ges förrän markföreningar är avhjälpta.

Omgivningsbuller

Trafikbuller

Förutsättningar

Riktvärden för trafikbuller från spårtrafik och vägar anges i förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (SFS 2015:216). Av dessa framgår att trafikbullernivån vid en bostads fasad inte bör överskrida 60 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 Tygelsjövägen.



Bullerkarta från Malmö stads egna beräkningar, år 2022. Bullerkartan visar att planområdet ligger inom acceptabla bullernivåer, dvs under 60 db(A).

Konsekvenser

Bullerkartan visar på goda möjligheter att skapa en ljudmässigt goda boendemiljöer. Bebyggelsen närmast Tygelsjövägen kan behöva utföras som genomgående med sovrum mot tyst sida eller mindre lägenheter mot Tygelsjövägen. Eventuellt kan någon uteplats närmast Tygelsjövägen behöva plank eller mur utan att klara kraven.

Den nya bebyggelsen som placeras mot Tygelsjövägen kommer sänka bullernivån ytterligare inom planområdet.

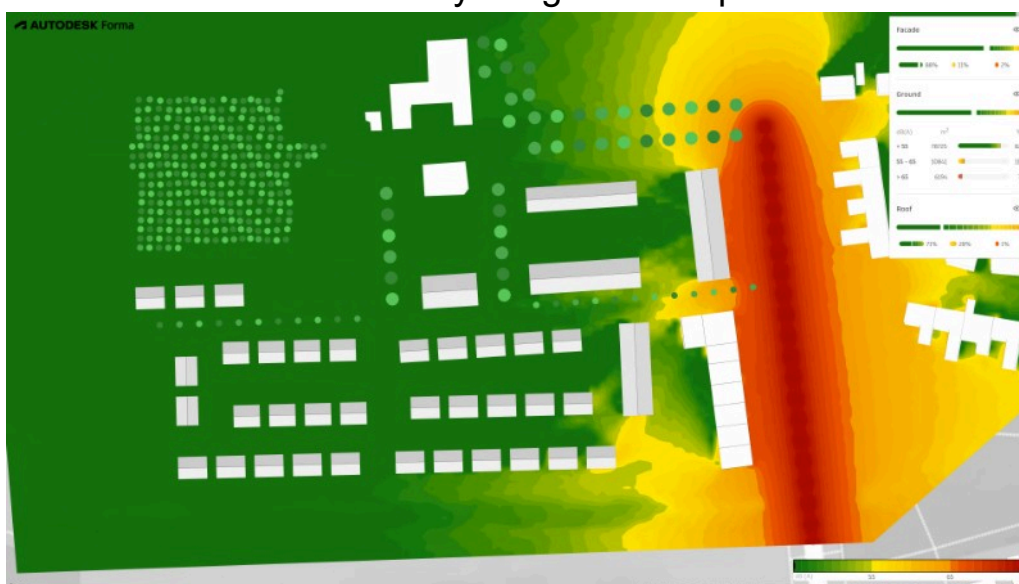


Bild som visar en ekvivalent bullernivå med planförslaget. Analysen är framtagen av stadsbyggnadskontoret.

Omgivningsbuller Idrottsplats

Strax sydväst om planområdet ligger Pilbäcks idrottsplats med fotbollsträningar mellan cirka kl 17-20 på vardagar och matcher på helgerna.

Idrottsanläggningen bedöms ha en hög användning/intensitet med fler än 30 användare under stora delar av eftermiddagarna under vardagar och dagtid under helger. I bedömningen av hur nära idrottsplanen ny bebyggelse är lämplig har Naturvårdsverkets tillsynsvägledning om buller från idrottsplatser använts. Nedanstående matris är där ett stöd för bedömning om olägenhet. Eftersom idrottsplatsen bedöms ha en hög intensitet bedöms ett minsta avstånd på 50 meter mellan idrottsplats och nya bostäder vara ett lämpligt mått. Vi befinner oss då i den gula zonen med liten risk för att verksamheten har ge upphov till olägenhet för människors hälsa, vilket inte bör innebära inskränkningar i

idrottsföreningarnas verksamhet. Det kan dock inte uteslutas att viss anpassning av ljus eller ljud kan behöva ske om klagomål inkommer.

Ungefärligt avstånd från sidlinjen eller motsvarande till närmaste bostäder	Låg intensitet <10 samtidiga användare	Medel intensitet 10 - 30 samtidiga användare	Hög intensitet > 30 samtidiga användare, matcher
<50 m	Grön	Gul	Orange
50 – 100 m	Grön	Grön	Gul
> 100 m	Grön	Grön	Grön

Matrisen ovan är ett stöd till bedömning av olägenhet vid idrottsplatser. Grön zon – verksamheten vid idrottsplatsen torde i de flesta fall inte ge upphov till olägenhet för människors hälsa. Gul zon – liten risk för att verksamheten kan ge upphov till olägenhet för människors hälsa. Orange zon – viss risk för att verksamheten kan ge upphov till olägenhet för människors hälsa. Det är dock fullt möjligt att även i denna zon bedriva idrottslig verksamhet utan att olägenheter uppstår, under förutsättning att det inte uppstår störande strukturella ljud och att föreningar och utövare visar hänsyn till omgivningen.

Dagsljus, solljus, vind

Förutsättningar

Dagsljus och solljus

Tillgång till dagsljus inomhus regleras i Boverkets byggregler (BBR). Krav på dagsljus i byggnader är en teknisk egenskap som ska uppfyllas för att ett startbesked ska kunna utfärdas. Förutsättningarna för att kunna uppfylla dagsljuskraven behöver dock studeras redan i detaljplaneprocessen.

Vind

En vindanalys har tagits fram. Analysen visar att planområdet är blåsig och mestadels inom 3-4 i en 5-gradig Lawson LDDC-skala, där 1 är behagligt och 5 är obehagligt.

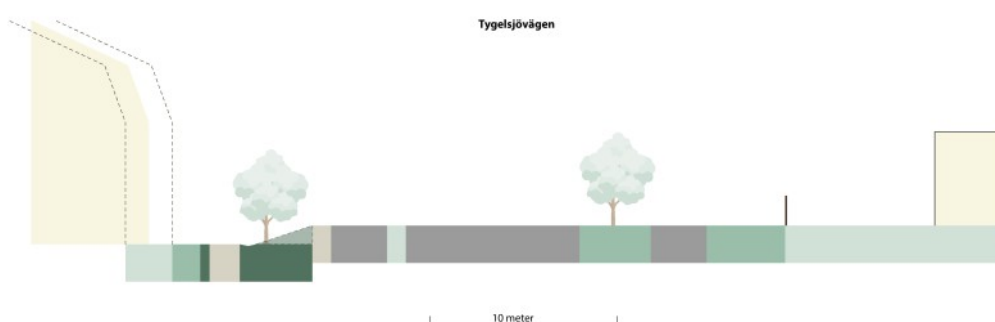


Vindanalys som visar nuläget.

Konsekvenser

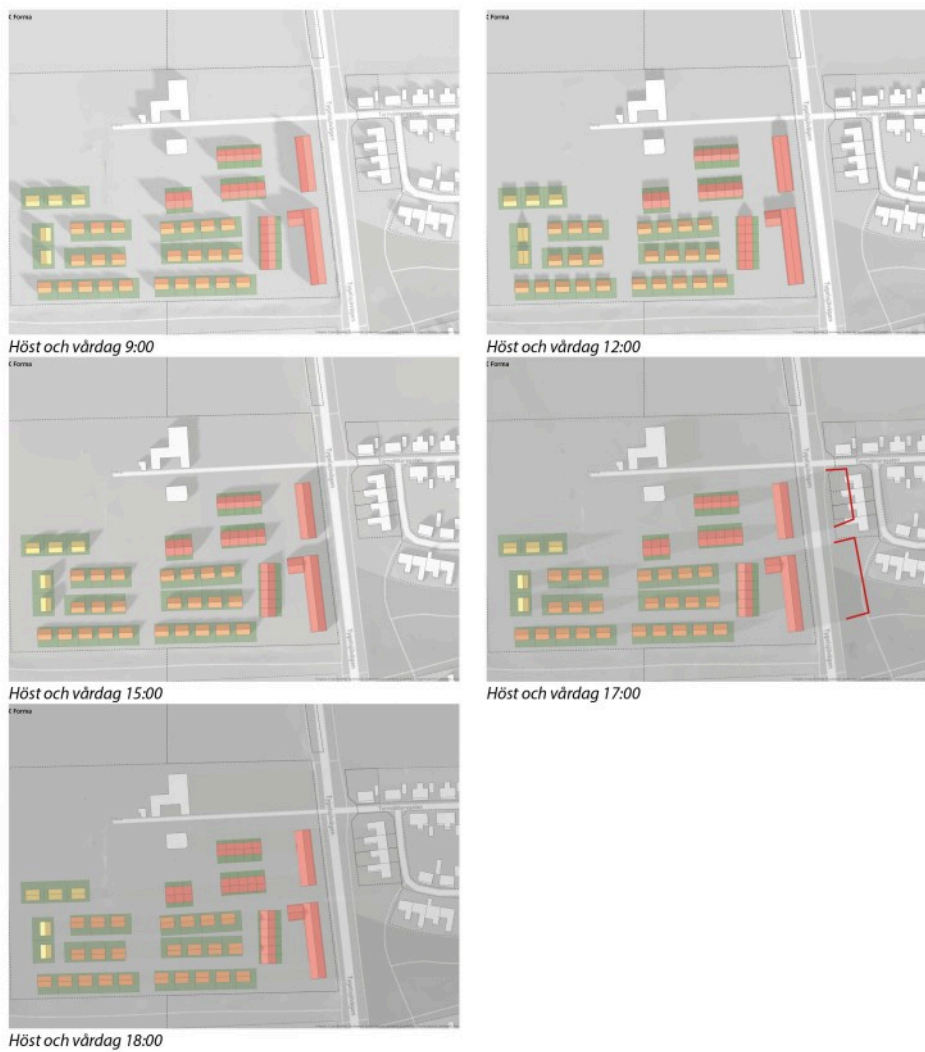
Dagsljus och solljus

Bebyggelsen närmst Tygelsjövägen kan uppföras i två våningar med möjlighet till inredd vindsvåning. Den befintliga gården regleras de tillåtna höjderna för byggrätterna till liknande som det är i dag. Övriga delar av planområdet regleras byggrätterna som radhus samt en- och tvåbostadshus till en våning med möjlighet till inredd vindsvåning.

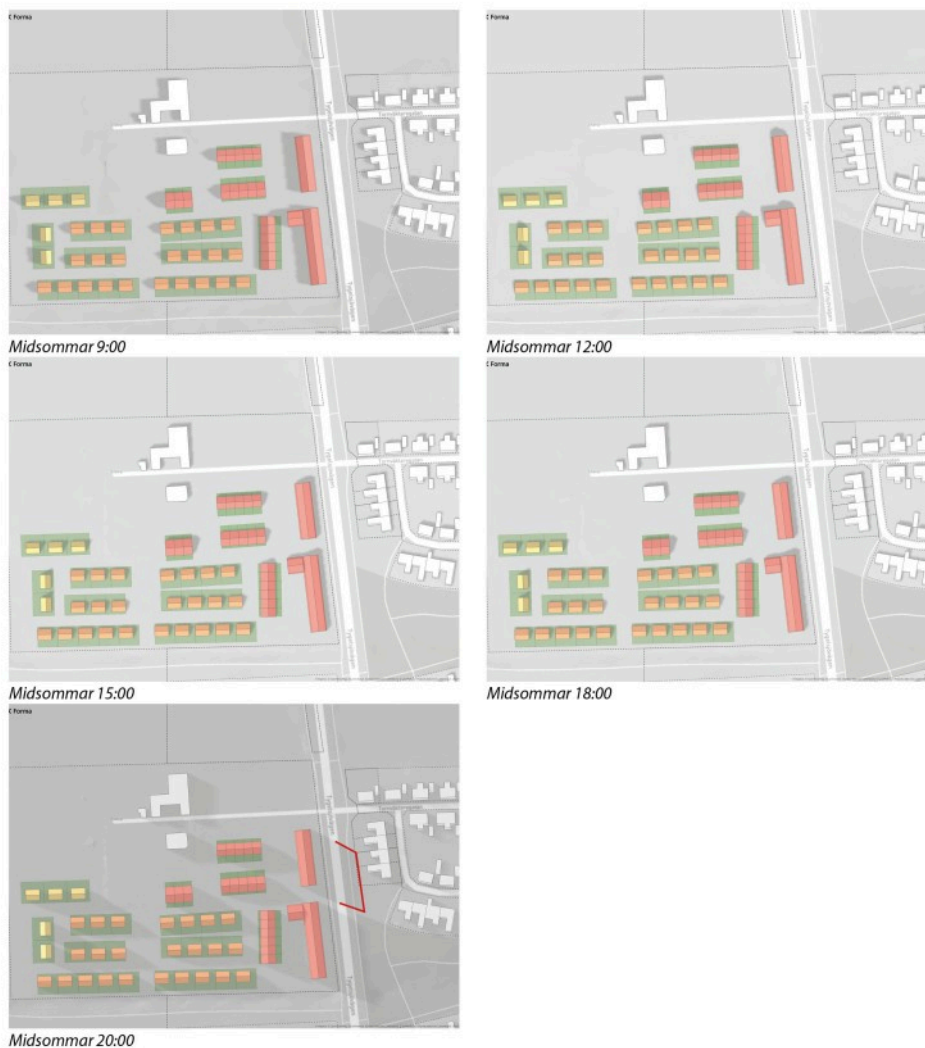


Sektion som visar Tygelsjövägen den nya bebyggelsen till vänster om Tygelsjövägen och den befintliga bebyggelsen till höger om Tygelsjövägen.

En skuggstudie har genomförts av stadsbyggnadskontoret. Studien visar hur ljusförhållandena påverkas för både den planerade och befintliga bebyggelsen, samt för framtida bebyggelse utanför planområdet. Husen öster om Tygelsjövägen, söder om Tornväktaregatan, skuggas från kl. 17:00 under vår- och höstdagjämning, innan solen går ner omkring kl. 18:00. Två av husens trädgårdar skuggas delvis från kl. 20:00 under midsommar. I övrigt bidrar planförslaget inte till någon skuggpåverkan mot omgivande bebyggelse. Förutsättningarna för att tillgodose kraven på goda dagsljusförhållanden i den tillkommande bebyggelsen och den befintliga bedöms som goda utifrån skuggstudien.



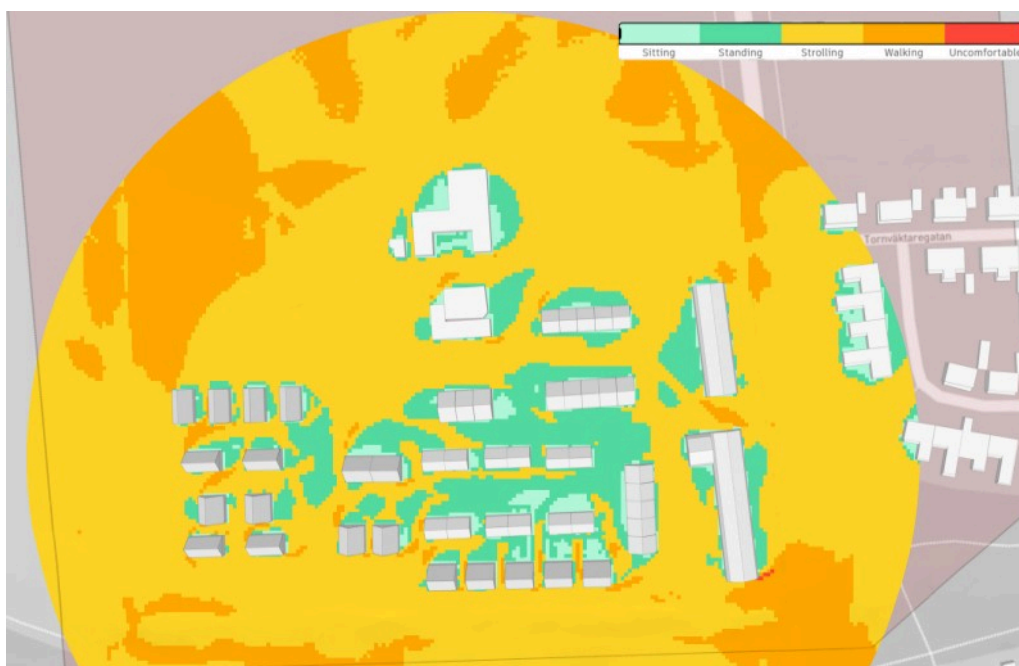
Bilder som visar resultatet av en skuggstudie för vår- och höstdagjämning.



Bilder som visar resultatet av en skuggstudie för midsommar.

Vind

Vindanalysen visar att planförslaget och den nya bebyggelsen bidrar till att förbättra delar av planområdet så att de hamnar inom skala 1-2 enligt Lawson LDDC skala, där 1 är behagligt och 5 är obehagligt. Vindförhållandena blir något bättre vid Tygelsjövägen som följd av planförslaget.



Vindanalys som visar konsekvenserna av planförslaget.

Beredskap

Nuläge

Området ligger inom 10 minuters insatstid.

Brandvatten saknas i området.

Konsekvenser

Den planerade bebyggelsen är småskalig och ska kunna utrymmas utan räddningstjänstens medverkan.

Brandvatten behöver anordnas i området genom att minst en brandpost placeras inom planområdet. Brandposternas placering samt flödet i brandposterna ska dimensioneras enligt P114. Avstånd mellan brandposterna bör vara maximalt 150 meter. Hänsyn ska tas till byggnader, buskage etc. då avståndet avser faktisk slangdragning. Avståndet mellan

brandpost och eventuell uppställningsplats för släckbil bör inte överstiga 75 meter. Uppställningsplatsen ska vara placerad maximalt 50 meter från byggnadens entréer/angreppsväg, vilket ger ett totalt avstånd om cirka 125 meter.

Barnperspektiv

Konsekvenser

Enligt FN:s barnkonvention ska barns bästa sättas i främsta rummet. Planområdet har goda förutsättningar för att bli en bra miljö både för barn och vuxna genom att bostäder planeras med privata trädgårdar eller gemensamma bostadsgårdar. Det är även nära till idrottsplats och park- och naturområden med goda anslutningar till ett säkert och utvecklat gång- och cykelvägnät. Strax sydväst om planområdet ligger Fågellekplatsen som är en stor och populär temalekplats.

Närmaste grundskola är Pilbäcksskolan, som ligger cirka 200 meter söder om planområdet. Närheten till Tygelsjöstigen och naturområdet söder om planområdet innebär att barn kan röra sig relativt fritt i sin omnejd i bilfria miljöer.

Samhällsservice och kommersiell service

Nuläge

Inom cirka en kilometer från planområdet finns tre kommunala förskolor, två fristående förskolor och två kommunala grundskolor. Inom cirka en kilometer finns även en livsmedelsbutik. Inom fem kilometer norr om planområdet finns Svågertorp och Hyllie som erbjuder sällanköpshandel och detaljhandel.

Konsekvenser

Ett genomförande av planförslaget bedöms innebära ett ökat behov av skol- och förskoleplatser. Den långsiktiga prognosen är att det kommer finnas omkring cirka 25 barn i åldrarna 1-5 år och 45 barn i åldrarna 6-15 år på lång sikt. Antalet barn kan bli något högre till en början men det beror på hur snabbt området färdigställs.

Planförslaget möjliggör inte för någon ny samhällsservice. Den befintliga gården planläggs dock för att möjliggöra fler funktioner. Förutom bostäder möjliggörs centrum och kontor, vilket möjliggör för mer kommersiell service i Tygelsjö.

Gällande planer och program

I avsnittet redovisas hur detaljplanen förhåller sig till andra planer

Regionplan

Förutsättningar

Tygelsjö är i regionplanen markerat som en strategisk nod i egenskap av kollektivtrafiknod och nod för vandring och cykling.

Konsekvenser

Den aktuella detaljplanen stämmer överens med regionplanens intentioner. Detta genom att planförslaget både stärker området som kollektivtrafiknod genom ny bebyggelse och som nod för rekreation genom nya allmänna grönstråk.

Översiktsplan

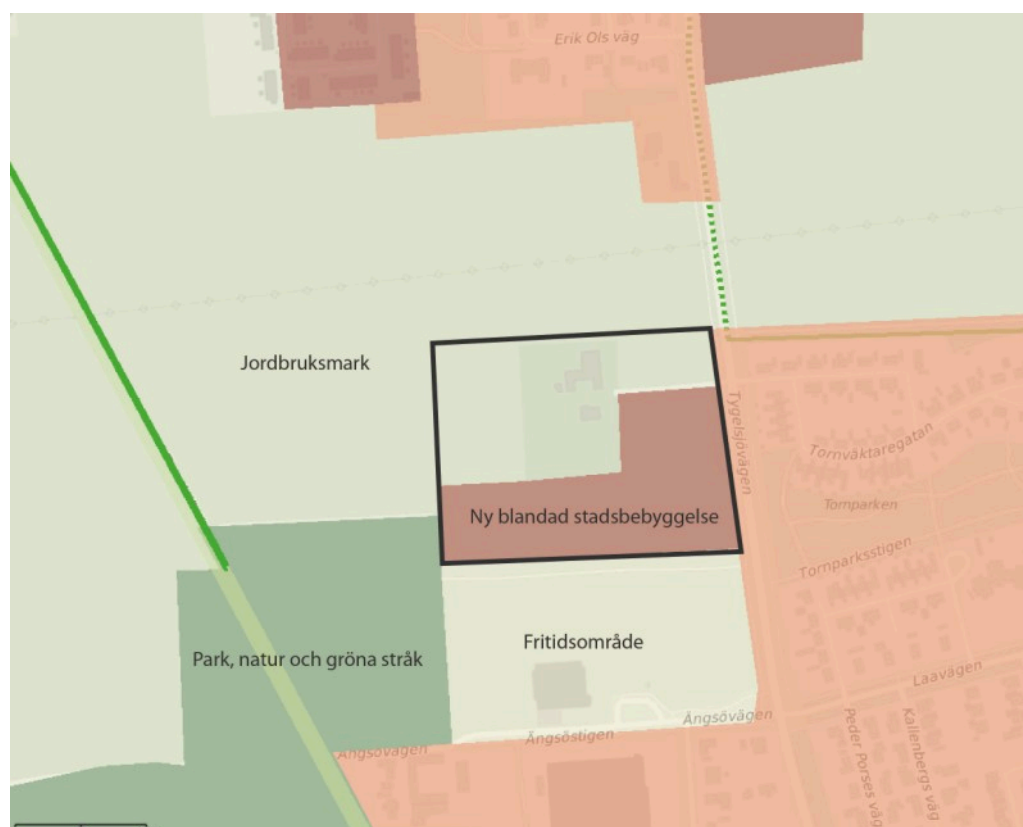
Förutsättningar

Planområdet redovisas som framtida blandad stadsbebyggelse och jordbruksmark i översiktsplanen. Den södra och östra delen av planområdet (som markerats som blandad stadsbebyggelse) har markerats med täthetsnivå 5, vilket är den lägsta tätheten. Riktlinjer för täthetsnivå 5 anger att bostadsbebyggelse ska dominera. Ytterligare funktioner ska eftersträvas liksom en variation i bostadsbebyggelsen

genom olika typer av enbostadshus, och även inslag av småskaliga flerbostadshus kan förekomma. Fribyggartomter kan prövas.

I de platsspecifika riktlinjerna anges följande som är relevant för den aktuella detaljplanen:

- En mer varierad bebyggelse ska tillfogas den idag ensartade bebyggelsen i Tygelsjö. Det kan bland annat innebära en tät radhusbebyggelse med inslag av små flerbostadshus. Serviceutbudet ska stärkas med grundskolor, förskolor, fritidsytor, handel med mera.
- Det öppna landskapet mellan Tygelsjö och Västra Klagstorp ska bevaras i en omfattning som gör att byarna även fortsättningsvis uppfattas som åtskilda.



Karta som visar översiktsplanens markanvändningar. Inom planområdet gäller ny blandad stadsbebyggelse och jordbruksmark.

Planområdet beskrivs i översiktsplanens landskapskaraktärer och byar som slättlandskap. Slättlandskapets öppna och storslagna karaktär ska enligt översiktsplanen bevaras och befintliga inslag i åkerlandskapet, såsom gårdsmiljöer och trädridåer ska värnas.

- Slättlandskapet ska få nya eller återskapade alléer, pilevallar, öppna vattendrag, ängs- och betesmarker, våtmarker och dungar.
- Där det är angeläget ska kulverterade vattendrag öppnas som ett led i att återinföra vatten som en del av slättlandskapet.

Tygelsjövägen som avgränsar planområdet i öster har i översiktsplanen markerats som befintlig huvudgata, stomlinje med buss i befintligt nät och primärt befintligt huvudcykelstråk.

Konsekvenser

Den aktuella detaljplanen stämmer överens med översiktsplanens intentioner och länsstyrelsens granskningsyttrande över densamma.

Gällande detaljplaner och områdesbestämmelser

Planområdet är inte planlagt, bortsett från en med Tygelsjövägen parallell remsa om 4,5x70,0 meter i planområdets sydöstra hörn. Denna remsa - tillhör detaljplan Dp 4711, antagen 2003, med användning Huvudgata och egenskapsbestämmelse planterad trädrad, gång och

cykelväg. Marken är fortfarande kvartersmark tillhörande fastighet Tygelsjö 52:34, varpå slutsatsen dras att detaljplanen inte har genomförts.

Riksintressen enligt miljöbalken

Detaljplanen omfattas inte av några riksintressen.

Hushållningsbestämmelser enligt miljöbalken

Jordbruksmark

En lokaliseringsutredning (Sweco, 2025) har tagits fram med anledning av att jordbruksmark tas i anspråk i samband med den aktuella detaljplanen. Utredningen utgör beslutsunderlag för kommunens ställningstagande enligt 3 kap. 4 § miljöbalken (SFS 1998:808) och avser att pröva om markanvändningen kan ges en annan lokalisering med mindre påverkan på brukningsvärd jordbruksmark.

Detaljplanens genomförande bedöms utgöra ett väsentligt samhällsintresse, då den möjliggör en långsiktigt hållbar utveckling av samhället Tygelsjö i enlighet med kommunens översiktsplan och bostadsförsörjningsprogram. Planförslaget bidrar till att tillgodose det identifierade behovet av marknära bostäder i Malmö och stärker Tygelsjös roll som strategisk nod i regionplanen. Ett genomförande bedöms även medföra positiva följd effekter för kollektivtrafiken och det lokala serviceutbudet genom ett ökat kund- och resandeunderlag, vilket i sin tur bidrar till en mer resurseffektiv samhällsstruktur.

I utredningen jämförs detaljplaneområdet, som utgör huvudalternativet, med två alternativa lokaliseringar. De alternativa områdena har avgränsats till platser inom rimlig närhet till Tygelsjö, då orten inte kan expandera i andra riktningar på grund av fysiska och planmässiga begränsningar. Samtliga områden ska dessutom vara utpekade i översiktsplanen som möjliga för exploatering (ny blandad stadsbebyggelse). Genom översiktsplanen har kommunen redan gjort en övergripande avvägning mellan olika allmänna intressen, där hänsyn tagits till bland annat

jordbrukets värden. Det innebär att en översiktlig lokaliseringsprövning redan har genomförts på strategisk nivå.

Mot denna bakgrund bedöms det som osannolikt att behovet av nya bostäder i Tygelsjö kan tillgodoses på andra platser än de som pekas ut i översiktsplanen, utan att motverka översiktsplanens övergripande struktur och utvecklingsprinciper.

De två alternativa lokaliseringsområdena, belägna i södra Tygelsjö, omfattar en större areal jordbruksmark och har dessutom högre produktionsvärde jämfört med det aktuella planområdet. Därtill utgör dessa områden en större sammanhängande yta, där andra, mer ytkrävande intressen i framtiden med fördel kan tillgodoses. Att bebygga dessa marker skulle därmed innebära en större och mer långsiktigt negativ påverkan på jordbrukets förutsättningar.

Den samlade bedömningen är att huvudalternativet är bäst lämpat som lokalisering för det väsentliga samhällsintresset. De två alternativa områdena bedöms likvärdiga sinsemellan, men mindre lämpliga än huvudalternativet. Avgörande för bedömningen är markernas brukningsvärde och planförslagets markeffektivitet. Det aktuella planområdet innebär ett mer resurseffektivt markanspråk och bedöms som det mest fördelaktiga alternativet med hänsyn till bevarandet av det öppna odlingslandskapet och möjligheterna till ett fortsatt rationellt jordbruk på omkringliggande marker.

4. Genomförande

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

Mark-och utrymmesförvärv

Rätt för huvudmannen att lösa in mark

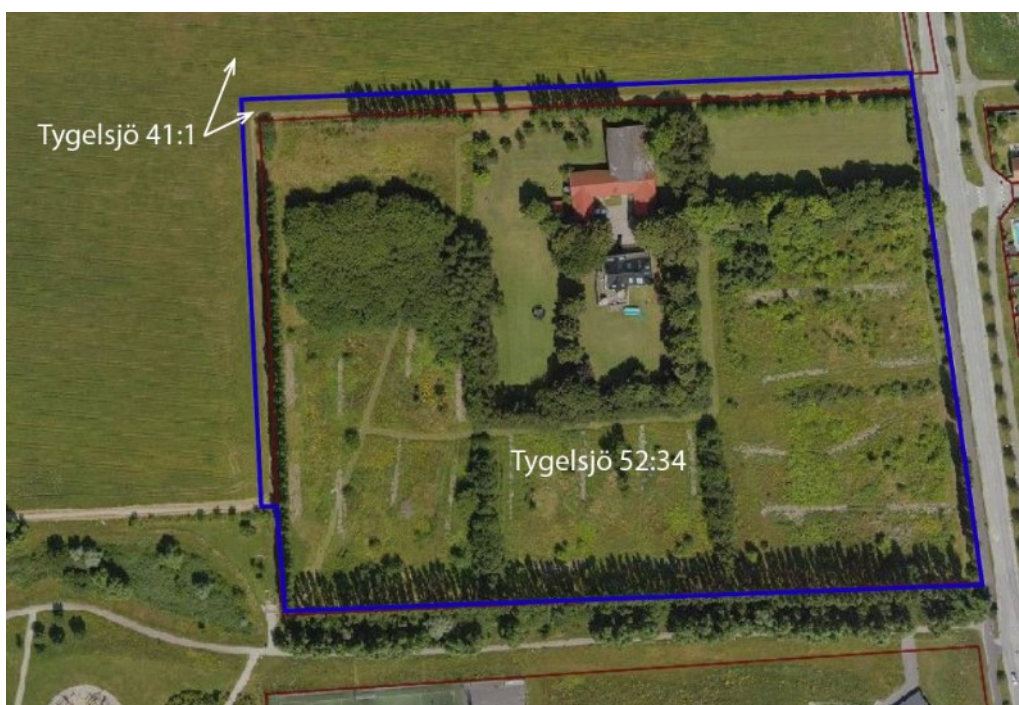
För att detaljplanen ska kunna genomföras behöver de delar av fastigheten Tygelsjö 52:34 som planläggs som allmän plats (gata och natur) lösas in av kommunen, som är huvudman. Kommunen har som huvudman rätt till att lösa in allmän plats, under förutsättning att detaljplanen får laga kraft. Samtidigt har fastighetsägare också möjlighet att begära att kommunen löser in allmän plats i enlighet med detaljplanen.

Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

Planområdet utgörs till största del av den privatägda fastigheten Tygelsjö 52:34. Planförslaget innebär att delar av fastigheten Tygelsjö 52:34 planläggs som allmän plats i form av gata eller naturmark. Denna mark kan antingen tillföras en befintlig kommunalt ägd fastighet eller bilda en ny fastighet.

En del av den kommunalt ägda fastigheten Tygelsjö 41:1 ingår också i planområdet. Planförslaget innebär att marken planläggs som naturmark och att marken styckas av från befintlig fastighet.



På flygbilden visas fastighetsgränser med röd linje och planområdesgränsen med blå linje.

Nya fastigheter inom området kommer att bildas genom avstyckning. Den mark som ska ingå i allmän plats ska genom fastighetsreglering överföras till en av kommunen ägd

park- eller gatumarksfastighet.

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

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, gemensamhetsanläggningar och ledningsrätter ska lämnas till Lantmäterimyndigheten Malmö stad.

Tekniska frågor

Utbyggnad allmän plats

Huvudmannen för allmän plats, det vill säga kommunen, ansvarar för utbyggnad och drift av allmän plats. Kommunen kommer därmed att bygga ut gator och naturområden inom planområdet.

Utbyggnad vatten och avlopp

Planområdet ingår inte i verksamhetsområde för vatten och avlopp. VA Syd avgör om verksamhetsområdet för vatten och avlopp ska utökas. Det bestäms när området är utbyggt.

Kommunen genom VA Syd som huvudman ansvarar för utbyggnad och drift av vatten i de nya allmänna gatorna. De byggrätter som inte kan ansluta direkt till ledningar till de allmänna gatorna, dvs byggrätter i de två kvarteren mot Tygelsjövägen och vid ombyggnad av den befintliga gården, kan ansluta via kvartersgatorna till kommunalt vatten och avlopp. Dessa ansvarar inte VA Syd för. En möjlighet är att bilda gemensamhetsanläggning för vatten- och avloppsledningar i kvartersgator för blivande fastigheter.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Fastighetsägare inom planområdet kommer att ansvara för kostnader vad gäller iordningsställande och utbyggnad av kvartersmark i enlighet med detaljplanen.

Kostnader för ombyggnad och utbyggnad av allmän plats kommer att hanteras via exploateringsavtal. Eventuell kostnad för nödvändiga flyttningar av ledningar ska bekostas av exploatören. Ledningsägare behöver bli kontaktade i god tid innan en eventuell flytt. Läs mer under rubrik *Organisatoriska frågor - exploateringsavtal*.

Kommunen och VA Syd är ansvariga för utbyggnad och drift av VA-ledningar, brandpostnät samt gatu- och naturmark.

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

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

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

Planavgift

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

Organisatoriska frågor

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal behövs för att underlätta genomförandet av detaljplanen. Exploateringsavtalet tecknas mellan kommunen och den fastighetsägare som är berörd. Avtalet innehåller överenskommelser om att kostnader ska erläggas för utbyggnad av allmän plats inom planområdet.

Exploateringsavtalet kommer även att innehålla överenskommelser rörande markåtkomst, överlåtelse av mark och ersättning för gatukostnader.

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

Tidplan

En grov uppskattning av tidplan för genomförandet av detaljplanen:

2026 - Detaljplanen antas och vinner laga kraft.

2027 - Projektering och bygglov (cirka ett år).

2028-29 - Utbyggnad av allmän plats sker i takt med utbyggnaden av kvartersmark.

Prövning enligt annan lagstiftning

De träd som omfattas av biotopskydd och som behöver fällas för att detaljplanen ska kunna genomföras behöver hanteras med dispensansökan till länsstyrelsen i Skåne. För vilka träd som berörs läs mer under *Förutsättningar och konsekvenser / Allmänna intressen / Naturvärden*.

5. Planeringsunderlag

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

Utredningar som legat till grund för detaljplanen

Dagvatten- och skyfallsutredning, Ensucon, 2025-10-23.

Kortfattad historik och landskapsanalys för Stava gård i Tygelsjö by, Malmö Museum, september 2023.

Historisk inventering avseende eventuella föroreningar i jordlager och grundvatten inom fastigheten Tygelsjö 52:34, SWECO, 2023-10-20.

Miljöteknisk markundersökning, PQ Geoteknik & Miljö AB, 2025-03-31.

Naturvärdesinventering, Ekoll, 2023-10-20.

Inventering av fladdermöss vid Tygelsjö 52:34, Fladdermus & Groddjurs Ekologen, 2025-09-19.

Lokaliseringsutredning för bostadsutveckling med anledning av att jordbruksmark tas i anspråk, Sweco, 2025-10-27.

Kommunala planeringsunderlag

Policy och norm för mobilitet och parkering i Malmö

Den gällande parkeringsnorm som planförslaget utgår ifrån.

Översiktsplan för Malmö (2023)

Ställningstaganden som har berört utformningen av detaljplanen redovisas under kapitel 3, Gällande planer och program.