



Innehållsförteckning

Planbeskrivning.....	1
1. Inledning.....	3
2. Detaljplanens innehåll.....	6
3. Förutsättningar och konsekvenser.....	35
Tematisk indelning.....	36
Gällande planer och program.....	79
Riksintressen.....	82
4. Genomförande.....	83
Mark-och utrymmesförvärv.....	84
Fastighetsrättsliga frågor.....	85
Tekniska frågor.....	88
Ekonomiska frågor.....	90
Organisatoriska frågor.....	91
Kulturvärden.....	92
5. Planeringsunderlag.....	93
Utredningar som legat till grund för detaljplanen.....	94
Kommunala planeringsunderlag.....	96

Sammanfattning

Planförslaget utgår från platsens befintliga struktur och bebyggelsekaraktär. Stora delar av planområdet består av befintlig bebyggelse med aktiva verksamheter samt grönytor med uppvuxen vegetation. Förslaget stärker denna struktur samt de pågående verksamheterna, samtidigt som det möjliggör för utveckling över tid.

Inom planområdet föreslås totalt fem bebyggelsekvarter med blandad stadsbebyggelse i form av centrumverksamheter, lättare vård, kontor, besöksanläggning, skola samt lättare produktion och tillverkning. Fyra kvarter innehåller befintlig bebyggelse. I nordöstra delen föreslås bostäder i form av ny radhusbebyggelse samt en ny gruppbostad enligt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS).

Gaturummen stärks genom en utformning på fotgängares villkor, entréer mot gatan, bebyggelsefri förgårdsmark och i huvudsak samlade parkeringsytor. Därutöver föreslås allmän plats i form av park och natur.

Stadsbyggnadsidén är att ge förutsättningar för ett mer varierat område, med hänsyn till platsens kulturhistoriska värden som tidigare luftvärnsregemente, Lv 4. Genom en blandning av verksamheter och bostäder samt en bred, flexibel markanvändning främjas aktivitet i området över tid. I nordöst tillförs varsamt radhus, anpassade efter gällande struktur och topografi. Den nya bebyggelsen utformas lågmäld och sammanhållen för att knyta an till den befintliga karaktären.

Tidplanen för detaljplanearbetet innebär preliminärt antagande i december 2026.



Visualisering över hur området kan komma att se ut med planerad bebyggelse. Vy mot norr. Jaenecke Arkitekter AB, 2025.

1. Inledning

I detta avsnitt beskrivs de grundläggande utgångspunkterna för detaljplanen.

Detaljplanens syfte

Detaljplanens syfte är att bekräfta gällande markanvändning inom området såsom skola, sporthall, föreningsliv med kontor, boende med service och stöd samt parkering. Vidare syftar detaljplanen till att möjliggöra för en utökning av bostäder och verksamhetsändamål samt tillskapa allmän plats i form av gata, gång- och cykelväg, park- och naturmark.

Planläggningen ska göras med stor hänsyn till områdets kulturhistoriska värden som tidigare luftvärnsregemente, Lv 4, och till befintliga natur- och friluftsvärden med anledning av närheten till Kasernparken, Risebergabäcken och Husie mosse.

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

Planförfarande

Planläggningen ska hanteras med standardförfarande i enlighet med 5 kapitlet 7 § plan- och bygglagen.

Översiktsplanen är aktuell och planläggningen är förenlig med översiktsplanen samt länsstyrelsens granskningsyttrande.

Planläggningen bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan och har inte ett betydande intresse för allmänheten eller i övrigt stor betydelse.

Beslut om samråd av planförslaget fattas av stadsbyggnadsnämnden. Beslut om granskning av planförslaget fattas av stadsbyggnadskontoret.

Planläggningen bedöms inte vara av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt, såsom avses i 5 kapitlet 27 § plan- och bygglagen. Beslut om antagande ska därför fattas av stadsbyggnadsnämnden.

Bedömning av miljöpåverkan

Detaljplanen har vid undersökning enligt 6 kapitlet 6 § miljöbalken inte bedömts medföra en betydande miljöpåverkan. Motiv till bedömningen är att planområdet till stor del redan är ianspråktaget och att planförslaget främst avser att bekräfta gällande markanvändning. Endast en mindre komplettering av ny radhusbebyggelse föreslås. Det innebär att en strategisk miljöbedömning inte har gjorts. De konsekvenser för miljön som detaljplanen ger upphov till redovisas i kapitlet *Förutsättningar och konsekvenser*.

Huvudmannaskap

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

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är 60 månader (5 år) från det att den får laga kraft.

Planinformation

Beslutsinformation

Beslut om planuppdrag fattades av stadsbyggnadsnämnden 2022-12-15.

Beslut om samråd fattades av stadsbyggnadsnämnden 2025-09-25.

Beslut om granskning fattades av stadsbyggnadskontoret 2026-07-01.

Beslut om antagande avses fattas av
stadsbyggnadsnämnden december 2026.

Digital funktionalitet

Detaljplanen följer Boverkets föreskrifter om detaljplan (BFS 2020:5), Boverkets föreskrifter och allmänna råd om planbeskrivning (BFS 2020:8) samt Lantmäteriets nationella specifikation för detaljplan. Planbestämmelserna har utformats i enlighet med Boverkets planbestämmelsekatalog, daterad 2021-10-14.

2. Detaljplanens innehåll

I detta avsnitt beskrivs detaljplanen. Det innefattar beskrivning av detaljplanens innehåll, stadsbyggnadsidén samt de övergripande avvägningar som kommunen har gjort och som ligger till grund för utformningen av detaljplanen. Därutöver redovisas motiven till de enskilda reglerna.

Stadsbyggnadsidé

Stadsbyggnadsidén är att ge förutsättningar för ett mer varierat område, med hänsyn till platsens kulturhistoriska värden som tidigare luftvärnsregemente, Lv 4.

Genom en blandning av verksamheter och bostäder samt en bred, flexibel markanvändning främjas aktivitet i området över tid. I nordöst tillförs varsamt radhus, anpassade efter gällande struktur och topografi. Den nya bebyggelsen utformas lågmäld och sammanhållen för att knyta an till den befintliga karaktären.



Visualisering över hur området kan komma att se ut med planerad bebyggelse. Vy mot norr. Jaenecke Arkitekter AB, 2025.

Beskrivning av detaljplanen

Planförslagets disposition utgår från den befintliga strukturen och bebyggelsekaraktären i Lv 4-området. Stora delar av planområdet består av befintlig bebyggelse med aktiva verksamheter samt grönytor med uppvuxen vegetation. Förslaget bekräftar och stärker denna struktur samt de pågående verksamheterna, samtidigt som det möjliggör för utveckling över tid.

Inom planområdet föreslås totalt fem bebyggelsekvarter med blandad stadsbebyggelse i form av centrumverksamheter, lättare vård, kontor, besöksanläggning, skola samt lättare produktion och tillverkning. Fyra kvarter innehåller befintlig bebyggelse. I nordöstra delen föreslås bostäder i form av ny radhusbebyggelse samt en ny gruppbostad enligt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS).

Gaturummen stärks genom en utformning på fotgängares villkor, entréer mot gatan, bebyggelsefri förgårdsmark och i huvudsak samlade parkeringsytor. Därutöver föreslås allmän plats i form av park och natur.

I de följande styckena beskrivs planförslaget mer grundligt avseende disposition, markanvändning och de bärande huvuddragen. Hänvisning till specifika planbestämmelser i löptexten görs inom parentes. För mer information om motiven till samtliga planbestämmelser, se kapitel 2 under rubrik *Motiv till detaljplanens bestämmelser*. Se även illustrationskartan nedan samt principsektionerna i plankartan för en bättre förståelse av planförslaget.



Utsnitt av illustrationskartan tillhörande plankartan.

Radhusbebyggelsen

Med planförslaget föreslås två nya radhusgrupperingar i nordöst utifrån den befintliga strukturen och topografin. Totalt omfattar bebyggelsen cirka 14 radhus. Se illustrationskartan. Huvudanvändning är bostäder och enbart radhus tillåts (B, f₉).

I den norra delen föreslås 9 radhus, uppdelat i två byggnadskroppar, inom cirka 1 850 kvadratmeter kvartersmark. I den mellersta delen föreslås 5 radhus, i en radhuslänga, inom cirka 1 000 kvadratmeter kvartersmark. Till radhusen finns utrymme för tillhörande utemiljö.

Radhusen föreslås längs den inre gatan i en lägre skala anpassad efter befintlig bebyggelse. Denna lågmälda och sammanhållna radhusbebyggelse stärker områdets karaktär och bedöms knyta an till området.

Radhusbebyggelsen tillåts i två våningar, där vind inte får inredas (f_8). Bebyggelsen ska vända sig mot den inre gatan och huvudentréer ska därför placeras mot, och ansluta i nivå med närmaste angränsande GATA (f_9). Högsta nockhöjd är 9,5 meter (h_4). Nya föreslagna radhus och komplementbyggnader ska placeras så att nivåskillnader mot omgivande mark tas upp utan behov av stödkonstruktioner såsom stödmurar eller ramper. Undantag kan ges där behovet är stort på grund av markens förutsättningar, exempelvis för den norra kanten av den nordöstra radhusgrupperingen.

Byggnaderna ska ha en enkel utformning med fasad i ljus puts (f_1). Taket ska följa byggnadens längdriktning och utformas som ett flackare, obrutet och symmetriskt sadeltak i rött taktegel med en minsta taklutning mellan 22 och 30 grader. Mindre kompletterande tak är undantagna takbestämmelsen (f_5).

Därutöver medges komplementbyggnader (plusmark) inom delar av kvartersmarken tillhörande radhusen. Nya komplementbyggnader ska underordna sig huvudbyggnaden och uppföras med träfasad och vegetationsbeklätt tak. Största sammanlagda byggnadsarea är 12 kvadratmeter per bostad samt sammanlagt 30 kvadratmeter för gemensamma kompletterande boendeändamål, såsom miljöhus och

väderskyddad cykelparkering (e₁). Utöver detta får mindre skärmtak och kompletterande byggnadsdelar finnas i begränsad omfattning (prickmark och plusmark).



Visualisering över hur norra radhusområdet kan komma att se ut med planerad bebyggelse sedd från norra infarten. Vy mot väst. Jaenecke Arkitekter AB, 2025.



Visualisering över hur norra radhusområdet kan komma att se ut med planerad bebyggelse sedd inifrån planområdet. Vy mot nordöst. Jaenecke Arkitekter AB, 2025.



Visualisering över hur mellersta radhusområdet kan komma att se ut med planerad bebyggelse sedd från vägförgrening inom planområdet. Vy mot söder. Jaenecke Arkitekter AB, 2025.



Visualisering över hur området kan komma att se ut med planerad bebyggelse sedd från Husie Kyrkoväg. Vy mot nordväst. Jaenecke Arkitekter AB, 2025.

De tidigare kasernerna (exklusive sporthallen)

Tre av de fyra tidigare kasernerna med tillhörande områden, i västra delen av planområdet, föreslås för kontorsändamål (K) som huvudanvändning. Se illustrationskartan. Samtidigt medges en blandning av funktioner, med bostäder (B), centrumverksamheter (C), lättare vård (D_1), gymnasium och vuxenutbildning (S_1) samt lättare produktion och tillverkning, inte lager (Z_1). Även komplement till verksamheterna ingår i användningen. Verksamheterna som avses ska inte orsaka betydande olägenheter för omgivningen vad gäller miljö, hälsa och säkerhet eller riskera innebära stor trafikbelastning. Genom att möjliggöra för ett flertal olika verksamheter är avsikten att skapa ett levande område över dygnet som också kan vara fungerande över tid.

Kvartersmarken omfattar totalt cirka 4 850 kvadratmeter. De tidigare kasernbyggnaderna omfattas av rivningsförbud (r_1) och varsamhetsbestämmelse (k_1). Vid förändringar ska byggnadens ursprungliga karaktär följas vad gäller byggnadsform, takform, höjd, material, färg och fönstersättning genom två förskjutna volymer i två våningar samt källare, flackare obrutet sadeltak med rött enkupigt lertegel samt enkel utformning med fasad i ljusgul puts och vita fönster.

För byggrätterna medges tillbyggnad av trapphus (s_1) mot nordöst. Trapphusen ska underordna sig huvudbyggnaden gällande skala och volym. Vidare ska de, likt huvudbyggnaderna, utformas i ljusgul puts och rött taktegel (f_4). I övrigt medges komplementbyggnader (plusmark) inom delar av kvartersmarken. Den maximalt sammanlagda byggnadsarean för dessa komplementbyggnader är 20 kvadratmeter i öster (e_2) och 40 kvadratmeter i väster (e_3).

Den tidigare stabsbyggnaden

För området intill den tidigare stabsbyggnaden, i östra delen av planområdet, föreslås bostäder (B) som huvudanvändning. Se illustrationskartan. Samtidigt medges en blandning av funktioner, med lättare vård (D_1), kontor (K), gymnasium och vuxenutbildning (S_1) samt lättare produktion och tillverkning, inte lager (Z_1). Även komplement till verksamheterna ingår i användningen. Verksamheterna som avses ska inte orsaka betydande olägenheter för omgivningen vad gäller miljö, hälsa och säkerhet eller riskera innebära stor trafikbelastning. Genom att möjliggöra för ett flertal olika verksamheter är avsikten att skapa ett levande område över dygnet som också kan vara fungerande över tid.

Kvartersmarken omfattar cirka 2 200 kvadratmeter. Den tidigare stabsbyggnaden omfattas av rivningsförbud (r_1) och varsamhetsbestämmelse (k_2). Vid förändringar ska

byggnadens ursprungliga karaktär följas när det gäller byggnadsform, takform, höjd och fönstersättning. Detta innebär två förskjutna volymer i två respektive en våning samt källare, ett flackare, obrutet sadeltak med rött enkupigt lertegel, och en enkel utformning med fasad i ljusgul kulör och vita fönster (k_2 och f_1). Vidare ska befintliga ursprungliga fönster bevaras (q_1). Öster om denna byggrätt finns en anpassad byggrätt för en byggnad med sex LSS-lägenheter. För denna byggrätt gäller en högsta nockhöjd på 5,0 meter (h_3). Endast en våning utan inredd vind tillåts (f_7). Byggnaden ska ha en enkel utformning med fasad i ljus puts, gult alternativt rött tegel eller ofärgat trä (f_2). Taket ska vara ett sadeltak med en taklutning mellan 22 och 30 grader i rött taktegel eller som ett vegetationsbeklätt tak (f_6).

Mellan dessa två byggrätter medges en tillbyggnad i form av ett trapphus (s_1) som möjliggör sammankoppling av byggnaderna. Trapphuset ska underordna sig huvudbyggnaden (se f_4 ovan). Därutöver medges komplementbyggnader (plusmark) inom delar av kvartersmarken.

Den nya byggnaden och tillhörande komplementbyggnader ska placeras så att nivåskillnader mot omgivande mark tas upp utan användning av stödkonstruktioner såsom stödmurar eller ramper. Undantag kan ges där det är nödvändigt på grund av markens förutsättningar.

Skola och förskola

Runstyckets skola

I södra delen av planområdet bekräftas den befintliga grundskolan, Runstyckets skola (F-9), tillsammans med tillhörande skolgård. Se illustrationskartan. Kvartersmarken medger skola (S) vilket innefattar alla skolformer, fritidshem och förskola. Även komplement till verksamheten skola ingår i

användningen. Det totala skolområdet omfattar drygt 8 800 kvadratmeter, och i norr har skolgården utökats med ytterligare 1 100 kvadratmeter jämfört med den befintliga situationen.

I västra delen av skoltomten finns två byggrätter som bekräftar befintlig bebyggelse. Den södra byggrätten tillåter en högsta totalhöjd på 6,0 meter (h_1) i en våning utan inredd vind (f_8). Den norra byggrätten berör en av de tidigare kasernbyggnaderna och omfattas av rivningsförbud (r_1) samt varsamhetsbestämmelser (k_1 , se beskrivning ovan). Till denna byggrätt medges en tillbyggnad i form av ett trapphus (s_1) som ska underordna sig huvudbyggnaden (f_4 , se beskrivning ovan).

Därutöver tillåts komplementbyggnader (plusmark) i mitten av området, med en maximal sammanlagd byggnadsarea på 75 kvadratmeter (e_4).

Sporthall - Husiegårds idrottshus

I sydvästra delen av planområdet bekräftas den befintliga sporthallen. Se illustrationskartan. Kvartersmarken medger besöksanläggningar (R) vilket riktar sig till besöksintensiva verksamheter, såsom sport- och idrottsverksamheter. Användningen inkluderar även kulturella och religiösa verksamheter samt övriga besöksverksamheter. Även komplement till verksamheten besöksanläggningar ingår i användningen. Även andra centrumanvändningar (C) medges inom området. Området för sporthallen omfattar cirka 2 750 kvadratmeter.

Inom tomten finns en byggrätt som bekräftar befintlig bebyggelse. Den ursprungliga byggnaden omfattas av rivningsförbud (r_2). Byggrätten medger en högsta totalhöjd på 10,0 meter (h_2) och byggnaden ska fortsatt utformas med fasad i ljusgul kulör (f_3). Därutöver medges

komplementbyggnader (plusmark) inom norra delen av området. Här är den största sammanlagda byggnadsarea 20 kvadratmeter (e₂).

Park och natur

I norra delen av planområdet föreslås två områden planläggas som allmän plats, park. Se illustrationskartan. Det nordligaste området, cirka 5 950 kvadratmeter, ansluter till Kasernparken, som också är allmän plats. Större delen av parkmarken ligger söder om dammen. Södra delen av den befintliga förskolegården, cirka 650 kvadratmeter, vid Mossebo förskola föreslås som allmän plats. I denna del rinner Risebergabäcken i kulvert genom området. Dessutom föreslås gångstråket upp till Kasernallén planläggas som allmän plats. Längre söderut i planområdet föreslås den befintliga gräsmattan planläggas som allmän plats, park. Detta område omfattar cirka 1 400 kvadratmeter.

I nordöst föreslås den befintliga sluttningen med uppvuxen trädvegetation planläggas som allmän plats, natur. Se illustrationskartan. Detta berör ett område på cirka 1 750 kvadratmeter.



Gatubild, Cyclomedia, 2021, över del av område som föreslås som allmän plats, park i nordvästra planområdet. Vy mot nordöst.



Gatubild, Cyclomedia, 2021, över del av område som föreslås som allmän plats, park och koppla samman norra planområdet med Kasernallén. Vy mot norr.



Gatubild, Cyclomedia, 2021, över del av område som föreslås som allmän plats, natur i nordöstra planområdet. Vy mot öst.

Trafik

Med planförslaget bekräftas i stort befintlig gatustruktur, och föreslås som allmän plats i form av gata (GATA) och gång- och cykelväg (GCVÄG). Gatan kommer gå i en slinga genom området med in- och utfart till Husie Kyrkoväg i söder och i norr. Den södra utfarten justeras cirka 20 meter söderut jämfört med dagens situation. Detta för att skapa bättre plats för planerade radhus i norr.

Gatorna, med undantag för gatan i söder, utformas och regleras med fördel med fokus på fotgängare och cyklister. Gatan i söder planeras med en separat gång- och cykelbana samt en tydlig separation mellan vägtrafik och fotgängare respektive cyklister. Träd, grönska och gatumöblering kan bidra till att dämpa biltrafikens hastighet och därigenom förbättra trafiksäkerheten och tryggheten på gatumark inom planområdet.

Parkering

Planområdet ligger i zon C i gällande policy för mobilitet och parkering (2026). Det slutgiltiga parkeringsbehovet fastställs i bygglovet utifrån vad som faktiskt byggs samt möjlighet till samutnyttjande.

Cykelparkering

För bostädernas cykelparkering gäller att det ska finnas 20 vanliga och 5 platskrävande cykelplatser per 1000 kvadratmeter boarea. Cykelplatser kan lösas både på den egna tomten eller på gemensam plats. Det totala behovet för bostäderna är 40 vanliga cykelplatser och 10 anpassade för platskrävande cyklar.

För skolor och förskolor gäller 20 vanliga samt 5 platskrävande cykelplatser för anställda. För skolelever gäller 50 cykelplatser per 100 elever och för förskolebarn 10 cykelplatser per 100 elever. Cykelparkering möjliggörs inom skolans och förskolans område. Cykelparkering för övriga funktioner behöver studeras och beräknas mer ingående vid bygglovsansökan.

All cykelparkering ska vara säker och en viss andel ska vara inomhus respektive väderskyddad enligt gällande policy.

Bilparkering

Inom stora delar av planområdet begränsas markparkering för bil (n_1), med undantag för parkering för rörelsehindrades behov (PRH). Detta berör de föreslagna radhusen, idrottshallen, Runstyckets skola samt kasernbyggnaden norr om skolan. Dessa föreslås lösa sin bilparkering på den större befintliga markparkeringen i söder som planläggs som markparkering (P). Radhusen längst i norr föreslås lösa sin parkering inom en samlad markparkering, söder om den allmänna gatan i nära anslutning till radhusen. Denna yta är idag hårdgjord och del av den norra markparkeringen som finns idag. För övriga befintliga tomter, det vill säga kvartersmarken i väster och den tidigare stabsbyggnaden med föreslagen ny byggnad för LSS-boende i öster, kvarstår möjligheten till parkering på den egna fastigheten.

Stadens policy anger att mobilitetsåtgärder som utgångspunkt ska ingå i alla projekt. I grundutförandet innebär det ett parkeringstal på 6 bilplatser per 1000 kvadratmeter boarea för både flerbostadshus och småhus. Detta förutsätter mobilitetsåtgärder som motsvarar investeringskostnaden för 3 bilplatser per 1000 kvadratmeter boarea. Ett grundutförande med mobilitetsåtgärder medför ett bilplatsbehov på 12 bilplatser samt 1 bilplats till bilpoolsbil. Utan mobilitetsåtgärder är behovet 20 bilplatser. För de radhus som planeras på den befintliga grusparkeringen i norr placeras 9 bilplatser. Detta med hänsyn till topografin och avståndet till parkeringen i söder. I övrigt möjliggörs ingen ny parkering vid bostäder inom planområdet, med undantag för parkering för rörelsehindrades behov. Resterande bilplatser löses genom avtal på befintlig markparkering i söder.

Att ta befintlig markparkering i anspråk motiveras av att det i dagsläget finns ett överskott av bilparkering i området. Det framtida parkeringsbehovet för planområdet är beräknat till ca 100 bilplatser och antalet bilplatser som inryms i förslaget är 150 bilplatser som kan nyttjas vid större evenemang vid Husie idrottsplats och andra byggnader utanför planområdet.

Minst en tillgänglig och användbar parkeringsplats för rörelsehindrades fordon ska kunna ordnas på eller i nära anslutning till tomten. För samtliga funktioner planeras 1 parkeringsplats för rörelsehindrades (PRH) behov per bebyggelsegruppering.

Angöring

Boverkets föreskrifter anger att angöringsplats för rörelsehindrades fordon ska finnas inom 25 meters gångavstånd från en tillgänglig och användbar entré till publika lokaler, arbetslokaler och bostadshus. Det innebär att det ska vara möjligt att köra med bil och stanna inom 25 meter från en användbar entré. Detta bedöms generellt vara möjligt att lösa i de allmänna gatorna inom området på ett trafiksäkert sätt och utan betydande påverkan på gatans framkomlighet. De allmänna gatorna bedöms kunna nyttjas för angöring för leveranser och avfallsfordon till planerade bostäder, skolor och övriga verksamheter.

Övrigt

Inom området föreslås utfartsförbud för att styra motortrafiken till och från kvartersmarken. Förbuden begränsar även antalet korsningspunkter mellan kvartersmarken och de allmänna gatorna, till förmån för oskyddade trafikanter.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

En vatten- och avloppsutredning har tagits fram (TerrVia, 2025). Med den som utgångspunkt i dialog med VA Syd bedöms kvartersmarken i planområdet kunna anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet.

I planarbetet har olika alternativa lösningar för anslutning av spillvatten till befintligt spillvattennät öster om planområdet studerats. Alternativen omfattar ledningsdragning över både

privatägd och kommunägd mark. Val av teknisk lösning och exakt sträckning hanteras i det fortsatta genomförandet och regleras inte i detaljplanen. Stadsbyggnadskontoret bedömer att det finns genomförbara möjligheter att ansluta området till befintligt spillvattennät, vilket innebär att frågan inte bedöms utgöra hinder för detaljplanens genomförande.

Inom planområdet finns fyra markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Tre av områdena sträcker sig längs med den inre gatan. Det fjärde området sträcker sig i väst-östlig riktning över kvartermarken för Runstyckets skola.

Dagvatten och skyfallshantering

Dagvatten- och skyfallsutredning har tagits fram (BSV, 2026). Utredningen visar att exploateringen medför behov av cirka 332 kubikmeter fördröjningsvolym för ett klimatanpassat 20-årsregn. Fördröjningsbehovet föreslås hanteras genom två sammankopplade torrdammar inom den allmänna platsmarken i planområdets nordvästra del. Torrdammarna föreslås tillsammans ge en fördröjningsvolym om cirka 368 kubikmeter.

Markens höjdsättning föreslås utformas så att dagvatten och vatten från kraftiga regn kan ledas vidare inom området till ytor avsedda för fördröjning och avledning. Fördröjningsanläggningarnas placering framgår principiellt av dagvatten- och skyfallsutredningen. Planförslaget bedöms möjliggöra den höjdsättning som krävs för att hantera dagvatten och skyfall.

För mer information om förutsättningar och konsekvenser, se kapitel 3 under rubrik *Tematisk indelning/Dagvatten samt Tematisk indelning/Skyfall*.

Elförsörjning

Med planförslaget bekräftas befintlig transformatorstation med användningen Nätstation (E_1). I planförslaget har utformning och placering gjorts på ett sätt som begränsar exponeringen av magnetfält, med ett avstånd till annan byggnad som överstiger fem meter.

Avfallshantering

Avsikten med planförslaget är att avfallshanteringen ska lösas genom gemensamma miljöhus i anslutning till respektive bebyggelsegruppering. Miljöhusen bedöms kunna placeras på ett sätt att angöring kan lösas på ett tillfredsställande sätt från allmän plats, gata. Planförslaget bedöms möjliggöra att avfallshanteringen ska kunna lösas i enlighet med gällande renhållningsordning.

Skydd mot störningar

Trafikbuller

På plankartan regleras skydd mot störningar i form av skydd mot trafikbuller från Husie Kyrkoväg. På så vis säkerställs markens lämplighet för bostadsändamål utifrån gällande trafikbullerförordning. Detaljplanens genomförande utifrån trafikbuller har utretts i en bullerutredning (Tyréns, 2025).

För mer information om förutsättningar och konsekvenser, se kapitel 3 under rubrik *Tematisk indelning/Trafikbuller*.

Markföroreningar

Inom fastigheten Husie 172:388 har markförorening konstaterats. För att säkerställa markens lämplighet får startbesked inte ges för kontor (K), bostäder (B), centrum (C), lättare vård (D_1) eller gymnasium och vuxenutbildning (S_1) förrän markföroreningar har avhjälpats (a_1). För mer information, se kapitel 3 under rubrik *Tematisk indelning/Markföroreningar*.

Övergripande avvägningar i detaljplanen

I arbetet med detaljplanen har bevarandet av befintliga kulturmiljövärden varit en central utgångspunkt vid utformningen och omfattningen av den föreslagna bebyggelsen, vilket har inneburit en avvägning gentemot en högre exploatering.

Vidare har bevarandet av befintliga friytor tillhörande de existerande förskolorna i den sydöstra delen av området varit en prioriterad utgångspunkt, vilket har resulterat i färre radhus och en snävare planområdesavgränsning.

Detaljplanens bestämmelser med motiv

Användning av mark och vatten

Allmän plats

GATA – Gata

Motivet till bestämmelsen är att skapa allmän plats som kopplar samman området med det övriga allmänna gatunätet. Detta bedöms kunna ge positiva effekter för liv, rörelse och trygghet i området. Användningen är avsedd både för fordonstrafik såväl som gångtrafik. I användningen ingår även komplement som behövs för gatans funktion.

GCVÄG – Gång- och cykelväg

Motivet till bestämmelsen är att bekräfta den befintliga gång- och cykelvägen i söder som allmän plats, med syftet att koppla samman området med det övriga allmänna gatunätet. Detta bedöms kunna ge positiva effekter för liv, rörelse och trygghet i området. Användningen Gång- och cykelväg är allmän plats som är avsedd både för gång-, cykel- och mopedtrafik. I användningen ingår även komplement som behövs för gång- och cykelvägens funktion.

NATUR – Natur

Motivet till bestämmelsen är att bekräfta befintligt grönområde i terrängen mot Husie Kyrkoväg. Området Natur är allmän plats och innebär ett begränsat krav på skötsel.

PARK – Park

Motivet till bestämmelsen är att bekräfta befintliga grönområden. Områdena kräver skötsel och är helt eller till viss del anlagda. Användningen Park är allmän plats.

Kvartersmark

B – Bostäder

Motivet till bestämmelsen är behovet av fler bostäder i Malmö som helhet. Användningen Bostäder tillämpas för områden med olika former av boende av varaktig karaktär. Även bostadskomplement så som exempelvis miljöhus och förråd ingår i användningen. Användningen är huvudanvändning inom tre delar i östra delen av planområdet.

C – Centrum

Motivet till bestämmelsen är att användningen kan ge positiva effekter för liv, rörelse och trygghet mot omkringliggande gaturum. Användningen tillämpas för områden med kombinationer av olika verksamheter som handel, service, tillfällig vistelse, samlingslokaler, kontor och andra jämförbara verksamheter som behöver vara lätta att nå. Användningen tillämpas även som kombination med andra användningar för att ge möjlighet till verksamheter inom kvarteret. Även komplement till centrumverksamheten ingår i användningen.

D₁ – Lättare vård

Motivet till bestämmelsen är att användningen bedöms kunna bredda markanvändningen inom området och komplettera övriga användningar på ett positivt sätt. Med lättare vård avses bland annat vård och hälsovård, vilket exempelvis kan röra sig om sjukgymnastik, kiropraktor, tandvård,

vaccinationsklinik eller personalhälsovård. Användningen medger inte sjukhus, sluten kriminalvård eller annan vård av större karaktär.

E₁ – Nätstation

Motivet till bestämmelsen är att bekräfta befintlig nätstation i området. Användningen behövs för att försörja området utifrån elbehovet vid genomförandet av detaljplanen.

Användningen är huvudanvändning.

K – Kontor

Motivet till bestämmelsen är att användningen bedöms kunna bredda markanvändningen inom området och komplettera övriga användningar på ett positivt sätt. Användningen är huvudanvändning inom två kvarter. Markanvändningen medger områden för kontor, tjänsteverksamhet och annan jämförlig verksamhet med liten eller ingen varuhantering.

Även komplement till kontorsverksamheten ingår i användningen.

P – Parkering

Motivet till bestämmelsen är att bekräfta befintlig markparkering i södra delen av planområdet. Användningen är huvudanvändning.

R – Besöksanläggningar

Motivet till bestämmelsen är att bekräfta befintlig sporthall som finns inom området. Användningen är huvudanvändning. Användningen tillämpas för områden med besöksintensiv verksamhet. I användningen ingår även sådant som kan ses som komplement till besöksanläggningen. Det kan till exempel vara mindre butiker, restauranger, servicehus, verkstäder, garage, parkering och lekplats.

S – Skola

Motivet till bestämmelsen är att bekräfta den befintliga skolan som finns inom området. Användningen är huvudanvändning. Användningen skola tillämpas för områden för förskola, fritidshem, skola eller andra jämförliga verksamheter. Även komplement till verksamheten skola ingår i användningen.

S₁ – Gymnasium och vuxenutbildning

Motivet till bestämmelsen är att användningen bedöms kunna bredda markanvändningen inom området och komplettera övriga användningar på ett positivt sätt. Med vuxenutbildning avses utbildning som vänder sig till vuxna. I användningen ryms inte övernattnings till ändamålet. Vidare har ingen utemiljö avsatts till denna användning eftersom det finns mycket grönområden i omgivningen.

Z₁ – Lättare produktion och tillverkning, inte lager

Motivet till bestämmelsen är att Lättare produktion och tillverkning, inte lager har bedömts vara en lämplig markanvändning inom detta område som i översiktsplanen pekas ut som befintlig blandad stad. Med användningen avses tillverkning och produktion i begränsad omfattning och av sådant slag att omgivningen inte vållas olägenheter med hänsyn till miljö, hälsa och säkerhet eller att större trafikallsträng uppstår. Till användningen ingår även komplement samt tillhörande försäljning, partihandel och annan jämförlig verksamhet med begränsad omgivningspåverkan.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande

Prickmark - Marken får inte förses med byggnader. Mindre skärmtak eller andra mindre byggnadsdelar till huvudbyggnaden är undantagna i begränsad omfattning

Motivet till bestämmelsen är att säkerställa att berörd mark till största del är obebyggd. På så vis säkras utrymme för grönska och utemiljö i övrigt.

Plusmark - Marken får endast förSES med komplementbyggnader och andra anläggningar än byggnader. Mindre skärmtak eller andra mindre byggnadsdelar får finnas i begränsad omfattning

Motivet till bestämmelsen är att säkerställa att berörd mark till största del är obebyggd och samtidigt ges utrymme för komplementbyggnader, däribland förrådsbyggnader och miljöhus samt fristående skärmtak och andra anläggningar än byggnader. På så vis säkras utrymme för grönska och utemiljö i övrigt.

ö₁ - Marken får inte förSES med byggnad (Avgränsas av användningsgräns)

Motivet till bestämmelsen är att säkerställa att berörd mark inte förSES med byggnad. Detta då det inte bedöms lämpligt med hänsyn till områdets användning.

ö₂ - Marken får inte förSES med byggnadsverk

Motivet till bestämmelsen är att säkerställa att berörd mark inte förSES med byggnad eller andra anläggningar. Detta då det inte bedöms lämpligt med hänsyn till att området är nära allmän plats i befintlig parkmiljö.

Byggnaders användning

s₁ - Byggnadsdel får i huvudsak endast användas för trapphus

Motivet till bestämmelsen är att berörda byggrätter enbart ska utnyttjas för behovet av att komplettera huvudbyggnaderna med trapphus och exempelvis tillgängliggöra huvudbyggnaderna med hiss.

Höjd på byggnadsverk

h₁ - Högsta totalhöjd är 6.0 meter

Motivet till bestämmelsen är att begränsa bebyggelsens höjd för att harmoniera med omgivningen och begränsa exploateringen.

h₂ - Högsta totalhöjd är 10.0 meter

Motivet till bestämmelsen är att begränsa bebyggelsens höjd för att harmoniera med omgivningen och begränsa exploateringen.

h₃ - Högsta nockhöjd är 5.0 meter

Motivet till bestämmelsen är att begränsa bebyggelsens höjd för att harmoniera med omgivningen och begränsa exploateringen.

h₄ - Högsta nockhöjd är 9.5 meter

Motivet till bestämmelsen är att begränsa bebyggelsens höjd för att harmoniera med omgivningen och begränsa exploateringen.

Markens anordnande och vegetation

n₁ - Marken får inte förses med parkeringsplats för bil. Undantag från detta är parkering för rörelsehindrades behov. (Avgränsas av användningsgräns)

Motivet till bestämmelsen är att begränsa markparkeringen för bil inom användningsområdet och samtidigt möjliggöra parkering för rörelsehindrades behov.

n₂ - Marken får inte användas för parkering

Motivet till bestämmelsen är att begränsa markparkeringen för bil inom området.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u₁ - Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. (Avgränsas av användningsgräns)

Motivet till bestämmelsen är att reservera utrymme för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Markreservat för gemensamhetsanläggningar

g - Markreservat för gemensamhetsanläggning. (Avgränsas av användningsgräns)

Motivet till bestämmelsen är att reservera utrymme för en gemensamhetsanläggning för markparkering och andra eventuella bostadskompletterande funktioner.

Rivningsförbud

r₁– Byggnad får inte rivas

Motivet till bestämmelsen är att skydda berörda byggnader, genom rivningsförbud, eftersom dessa bedömts som särskilt värdefulla från kulturhistorisk synpunkt.

Skydd av kulturvärden

q₁ – Befintliga ursprungliga fönster ska bibehållas

Motivet till bestämmelsen är att skydda befintliga ursprungliga fönster, som har bedömts som särskilt värdefulla.

Stängsel, utfart och annan utgång

Utfartssymbol - Utfartsförbud

Motivet till bestämmelsen är att begränsa möjligheter för in- och utfart för att säkerställa ett mer trafiksäkert gaturum med färre korsningspunkter mellan oskyddade trafikanter och motortrafik.

Utformning

f₁ - Byggnad ska ha en enkel utformning med fasad i ljusgul puts

Motivet till bestämmelsen är att byggnaden i fasader och uttryck ska harmoniera med omgivande bebyggelse och anknyta till förekommande fasadmateriäl och kulör inom Lv 4-området.

f₂ - Byggnad ska ha en enkel utformning med fasad i ljus puts, gult alternativt rött tegel eller ofärgat trä

Motivet till bestämmelsen är att byggnader som vänder sig mot Husie Kyrkoväg i fasader och uttryck ska harmoniera med omgivningen och knyta an till förekommande fasadmateriäl och kulörer längs med vägen. Vidare är motivet att uttrycket på bebyggelsen ut mot Husie Kyrkoväg får lov att vara mer varierat än på den inre bebyggelsen som är mer samlad, lågmäld och enhetlig i sin gestaltning.

f₃- Byggnad ska utformas med fasad i ljusgul kulör

Motivet till bestämmelsen är att byggnaden i fasadkulör ska harmoniera med omgivande bebyggelse inom Lv 4-området.

f₄ - Byggnadsdel ska underordna sig huvudbyggnaden gällande skala och volym och ska därtill anpassas med fasad i ljusgul puts och rött taktegel

Motivet till bestämmelsen är att stärka den visuella framtoningen av huvudbyggnaderna i området genom att reglera tillbyggnaderna som en underordnad volym som i sin gestaltning harmonisera med befintlig bebyggelse.

f₅ - Tak på huvudbyggnad ska utformas mednock i byggnadsvolymens längdriktning samt som ett

rakt, obrutet och symmetriskt sadeltak i rött taktegel med en taklutning mellan 22 och 30 grader. Mindre kompletterande tak är undantagna

Motivet till bestämmelsen är att byggnaders tak ska harmoniera med omgivande bebyggelse inom Lv 4-området.

f₆ - Tak på huvudbyggnad ska utformas som sadeltak i rött taktegel med en taklutning mellan 22 och 30 grader eller som vegetationsbeklätt tak

Motivet till bestämmelsen är att byggnaders tak ska harmoniera med omgivande bebyggelse inom Lv 4-området.

f₇ - Högsta tillåtna antal våningar är 1, vind får inte inredas

Motivet till bestämmelsen är att begränsa bebyggelsens våningsantal för att harmoniera med omgivningen och begränsa exploateringen.

f₈ - Högsta tillåtna antal våningar är 2, vind får inte inredas

Motivet till bestämmelsen är att begränsa bebyggelsens våningsantal för att harmoniera med omgivningen och begränsa exploateringen.

f₉ - Endast radhus får uppföras, och dessa ska placeras så att huvudentréer orienteras mot närmast angränsande gata och nås från denna utan större nivåskillnader

Motivet till bestämmelsen är att säkerställa plats för radhus inom berörda områden och att dessa ska harmoniera med omgivande terräng. Vidare är motivet att stärka kontakten med omkringliggande allmän gata vilket bedöms kunna ge positiva effekter för liv, rörelse och trygghet i omkringliggande gaturum.

Utnyttjandegrad

e₁ - Största sammanlagda byggnadsarea är 12 kvadratmeter per bostad samt sammanlagt 30 kvadratmeter för gemensamma kompletterande boendeändamål, såsom miljöhus och väderskyddad cykelparkering. Därutöver får mindre skärmtak och kompletterande byggnadsdelar till huvudbyggnaden finnas i begränsad omfattning

Motivet till bestämmelsen är att begränsa exploateringen så den harmonierar med omgivningen.

e₂ - Största sammanlagda byggnadsarea är 20 kvadratmeter. Därutöver får mindre skärmtak och kompletterande byggnadsdelar till huvudbyggnaden finnas i begränsad omfattning

Motivet till bestämmelsen är att begränsa exploateringen så den harmonierar med omgivningen.

e₃ - Största sammanlagda byggnadsarea är 40 kvadratmeter. Därutöver får mindre skärmtak och kompletterande byggnadsdelar till huvudbyggnaden finnas i begränsad omfattning

Motivet till bestämmelsen är att begränsa exploateringen så den harmonierar med omgivningen.

e₄ - Största sammanlagda byggnadsarea är 75 kvadratmeter. Därutöver får mindre skärmtak och kompletterande byggnadsdelar till huvudbyggnaden finnas i begränsad omfattning

Motivet till bestämmelsen är att begränsa exploateringen så den harmonierar med omgivningen.

Varsamhet

k₁ - Tidigare kasernerna - Vid förändring ska byggnadens ursprungliga karaktär följas vad gäller byggnadsform, takform, höjd, material, färg och fönstersättning genom två förskjutna volymer i två våningar samt källare, flackare obrutet sadeltak med rött enkupigt lertegel samt enkelt utformad fasad i ljusgul puts och vita fönster

Motivet till bestämmelsen är att tydliggöra vad varsamhetskravet innebär och vilka värden som ska värnas vid ändring av berörd byggnad.

k₂ - Tidigare stabsbyggnaden - Vid förändring ska byggnadens ursprungliga karaktär följas vad gäller byggnadsform, takform, höjd och fönstersättning genom två förskjutna volymer i två respektive en våning samt källare, flackare obrutet sadeltak med rött enkupigt lertegel samt enkelt utformad fasad i ljusgul kulör och vita fönster

Motivet till bestämmelsen är att tydliggöra vad varsamhetskravet innebär och vilka värden som ska värnas vid ändring av berörd byggnad.

Villkor för startbesked

a₁ - Startbesked får inte ges för kontor (K), bostäder (B), centrum (C), lättare vård (D₁) eller gymnasium och vuxenutbildning (S₁) förrän markföroreningar har avhjälppts. (Avgränsas av användningsgräns)

Motivet till bestämmelsen är att säkerställa och följa upp markens lämplighet i förhållande till föreslagen markanvändning.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Avgränsas via sekundär egenskapsgräns

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u₂ - Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar

Motivet till bestämmelsen är att reservera utrymme för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Rivningsförbud

r₂ - Byggnad får inte rivas

Motivet till bestämmelsen är att skydda berörda byggnader, genom rivningsförbud, eftersom dessa bedömts som särskilt värdefulla från kulturhistorisk synpunkt.

Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark

Skydd mot störning

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.

Motivet till bestämmelsen är att säkerställa markens lämplighet för bostadsändamål utifrån gällande trafikbullerförordning.

Utformning

Ny bebyggelse ska placeras så att nivåskillnader mot omgivande mark tas upp utan användning av stödkonstruktioner såsom stödmurar eller ramper, annat än där det är nödvändigt på grund av markens förutsättningar

Motivet till bestämmelsen är att den nya bebyggelsen ska harmoniera med omgivande terräng och kulturmiljö.

Nya komplementbyggnader ska underordna sig huvudbyggnaden och uppföras med träfasad och vegetationsbeklätt tak

Motivet till bestämmelsen är att stärka den visuella framtoningen av huvudbyggnaderna i området och samtidigt ge komplementbyggnaderna en underordnad och enklare gestaltning.

3. Förutsättningar och konsekvenser

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

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

Tematisk indelning

Bebyggelse, stads- och landskapsbild

Förutsättningar

Planområdet ligger i Kvarnby inom Husie i östra Malmö och omfattar en stor del av det tidigare luftvärnsregementet Lv 4. För mer information om områdets historia och den bebyggelse som härstammar från tiden som regementsområde för Skånska luftvärnsskåren, Lv 4, se kapitel 3 under rubrik *Tematisk indelning/Kulturmiljö och arkeologi*.

Väster och sydväst om planområdet ligger Kasernparken och Husiegårds idrottsplats med flera fotbollsplaner. Närmaste bostäder finns i nordväst på cirka 200–250 meters avstånd. I norr finns kvarvarande delar av det tidigare regementet, som idag bland annat rymmer skolor och föreningsverksamheter. Vidare norrut, inom fastigheten Husie 173:153, bedrivs militär verksamhet inom ett område som utgör skyddsobjekt. För mer information om den militära verksamhetens förutsättningar och planförslagets påverkan, se vidare under rubriken *Försvarsmaktens verksamhet*, kapitel 3. Öster om planområdet ligger två förskolor i samma byggnad (Förskolan Treklövern och Färgklickens förskola), Husie mosse, ett natur- och rekreationsområde, och i söder Husie kyrka med kyrkogård.

Inom planområdet finns en befintlig grundskola i söder (Runstyckets skola), Husiegårds sporthall i sydväst, ett boende med service och stöd (drivet av arbetsmarknads- och socialförvaltningen) samt Husie IF:s kansli i väster, kontor för Skånes fotbollsförbund i nordväst och Kroatiska kulturföreningen Jadran i Malmö i nordöst. En av de tidigare kasernerna, norr om Runstyckets skola mitt i området, står tom sedan en tid tillbaka.

Stadsbilden präglas av områdets militära historia, inramad av en grön miljö. All befintlig bebyggelse, med undantag för delar av Runstyckets skola i söder och två parkeringsanläggningar, härstammar från regementstiden. Resterande delar av Runstyckets skola uppfördes under tidigt 2000-tal.

Gaturummen har sitt ursprung i regementets etablering på 1940-talet och både bebyggelse och gatustruktur följer områdets kuperade topografi. Idag finns två infarter till området, båda från Husie Kyrkoväg, som leder till var sin större gemensamma bilparkering.



Fotografi, 2022, mot Lv 4-området från Husie Kyrkoväg. Vy mot norr.



Fotografi, 2022, mot Lv 4-området från Husie Kyrkoväg. Vy mot söder.



Fotografi, 2022, mot Runstyckets skola. Vy mot nordöst.

Konsekvenser

Detaljplanens genomförande förväntas medföra en liten förändring av stadsbilden, genom tillskottet av ny radhusbebyggelse. För illustrationer på föreslagen radhusbebyggelse, se kapitel 2 under rubrik *Beskrivning av detaljplanen*.

Området förtätas med en lågmäld och sammanhållen bebyggelse som knyter an till de befintliga bebyggelsevärdena. Täthetsgraden ökar något, men är fortsatt låg jämfört med den period då regementet var fullt utbyggt innan byggnader revs. Den föreslagna radhusbebyggelsen bedöms harmonisera med den befintliga strukturen, både vad gäller skala, volym samt material- och färgsättning. Samtidigt bedöms radhusbebyggelsen att framstå som ett eget bebyggelselager, tydligt åtskilt från de ursprungliga byggnaderna, utan att efterlikna kasernbyggnaderna eller någon annan av de äldre byggnaderna.

I övrigt bedöms konsekvenserna för stadsbilden som mycket små.

Kulturmiljö och arkeologi

Förutsättningar

Regementsområdet för Skånska luftvärnsskåren, Lv 4, var ett luftvärnsförband inom svenska armén som verkade i olika former åren 1941–1997. Mellan 1941 och 1982 hade Lv 4 sitt högkvarter i Malmö. Lokalerna i Husie stod klara 1943 och var då exempel på en kasernanläggning byggd efter nya, moderna principer. Äldre anläggningar uppfördes ofta som stora tre-fyravåningskomplex, men i Husie byggdes istället ett flertal paviljonger i 1-2 våningar, utplacerade i ett parkliknande område. Paviljongerna bestod av fyra kaserner, officersmäss, underofficersmäss, marketenteri, filmsal med mera. Flertalet av husen byggdes i en funktionalistisk stil med ljusa, slätputsade fasader och flacka sadeltak. Vissa mindre byggnader var uppförda i trä. Norr om kasernområdet ligger intendenturen med svarta träbaracker samt den så kallade pjäshallen i kvarteret Bolltisteln, även dessa en del i den ursprungliga anläggningen från 1940-talet. Områdets karaktär är relativt välbevarad och speglar både beredskapstiden under andra världskriget och efterkrigstidens fokus på luftvärn. Enhetligheten i utformningen av 1940-talsbyggnaderna är en betydelsefull egenskap för förståelsen av områdets historia.



Panomramafotografi från planprogrammet (Pp 6016, 2007). I förgrunden marketenteriet och matsalen, nu rivna, och i fonden Husie kyrka. Vy mot söder. Årtal okänt.



Karta över byggnadernas användning under tiden som regemente.
Kryssmarkerade byggnader är idag rivna. Från planprogrammet (Pp 6016,
2007).

Antikvarisk förundersökning och kulturmiljöutredning

En antikvarisk förundersökning och kulturmiljöutredning (Olga Schlyter Kulturmiljökonsult, 2022) har tagits fram. Hela området bedöms som en kulturhistoriskt särskilt värdefull bebyggelsemiljö. De mest betydelsefulla byggnaderna är de fyra tidigare kasernbyggnaderna och den tidigare sjukhusbyggnaden från 1943, som har en bevarad karaktär. Även den tidigare stabsbyggnaden och sporthallen (som tidigare var en senare tillbyggd kasern) ingår i det historiska Lv 4.

Områdets kulturhistoriska värden ligger i den kuperade terrängen, höjdryggen längs Husie Kyrkoväg, bebyggelsens placering och vägnätet som följer terrängen. Den sammanhållna karaktären av byggnader placerade i parkmiljö, öppna gröna ytor mellan byggnaderna samt den enhetliga gestaltningen av äldre byggnader, med nätta volymer, specifik takvinkel, takmaterial och färgsättning, är centrala kvaliteter.

Antikvariska rekommendationer

För att bevara områdets kulturhistoriska värden bör kvarvarande byggnader från Lv 4 bevaras, och deras enhetliga karaktär säkerställas. Vägnätet inom området bör bibehållas i dess historiska sträckningar.

Viss förtätning kan ske, men den måste ske med stor varsamhet och hänsyn till områdets värdefulla karaktärsdrag. Ny bebyggelse bör placeras så att den följer den befintliga bebyggelsestrukturen och topografin. Gruppen med kaserner bör inte utökas, utan ny bebyggelse bör lokaliseras längs områdets kanter eller på platser där byggnader tidigare fanns under militärtiden.

Den öppna och bitvis kuperade karaktären ska värnas. Storskalig schaktning eller utplaning av terrängen samt användning av L-stöd för att hantera nivåskillnader bedöms

olämpligt.

Ny bebyggelse bör anpassas till den befintliga arkitekturen genom att hålla en skala och volym som liknar de äldre byggnaderna, med en maxhöjd på två våningar.

Formgivningen ska medvetet förhålla sig till 1940-talets arkitektoniska karaktär, där volym, skala och placering är av särskild betydelse. Material- och färgsättning ska harmoniera med, men inte imitera, den befintliga färgpaletten för Lv 4-husen.



Fotografi, 2022, mot två av de tidigare kasernerna i mitten av planområdet. Vy mot norr.



Fotografi, 2022, mot den tidigare stabsbyggnaden i östra planområdet. Vy mot öst.



Gatubild, Cyclomedia, 2021, mot den tidigare sjukhusbyggnaden sydöst om planområdet. Vy mot söder.



Fotografi, 2022, mot en senare uppförd kasern, som idag inrymmer en sporthall. Vy mot väster.

Fornlämningar

Enligt Riksantikvarieämbetets Fornsök berörs sydöstra delen av det som föreslås som allmän plats, gata, och är befintlig infart av en fornlämning, L1988:3349 Bytomt/gårdstomt, (RAÄ-nummer: Husie 26:1). Fornlämningen är den ungefärliga begränsningen av Husie medeltida by.

Konsekvenser

Genom detaljplanen säkerställs områdets kulturhistoriska värden. Den befintliga bebyggelsen från Lv 4-tiden, inklusive den tidigare stabsbyggnaden, skyddas genom rivningsförbud och varsamhetsbestämmelser. Stabsbyggnadens ursprungliga fönster ges en särskild skyddsbestämmelse. I övrigt medges endast mindre tillägg i form av trapphus, exempelvis för att möjliggöra installation av hiss till respektive byggnad. Den ursprungliga sporthallen skyddas genom rivningsförbud. Den tidigare sjukhusbyggnaden sydöst om planområdet ligger utanför planområdet och omfattas inte.

Förtätning inom området sker i begränsad omfattning i nordöst och med stor hänsyn till områdets kulturhistoriska värden. Ny bebyggelse placeras så att den följer den befintliga bebyggelsestrukturen och topografin. Bebyggelsen lokaliseras till ytterkantsområden, dels till platser där det tidigare funnits byggnader under militärtiden, dels till platser där de följer befintlig bebyggelsestruktur och topografin. Vidare regleras bebyggelsens placering för att anpassas till områdets topografi och minimera behovet av omfattande markarbeten, såsom schaktning och utplaning av terrängen. Ny bebyggelse regleras avseende skala och volym samt utformning av fasad och tak för att säkerställa anpassning till de kulturhistoriska värdena. Den lågmälda och sammanhållna radhusbebyggelse bedöms harmoniera med områdets befintliga bebyggelse.

För mer information om förutsättningar och konsekvenser avseende riskmaterial i befintliga byggnader, se kapitel 3 under rubrik *Tematisk indelning/Materialinventering befintliga byggnader*.

Fornlämningar

Om dolda eller tidigare okända fornlämningar påträffas under arbetets gång ska arbetet omedelbart avbrytas och länsstyrelsen kontaktas enligt kulturmiljölagen.

Grönytor och naturvärden

Förutsättningar

Planområdet innehåller främst grönytor och vegetation i de norra delarna, i form av klippta gräsmattor, trädjungar, trädalléer och buskage. I nordvästra delen är områdena flackare och har mer av parkkaraktär medan området mot Husie Kyrkoväg i nordöst är mer kuperat och har en tätare trädvegetation.

Även i södra delen av planområdet finns viss vegetation i form av klippta gräsmattor och träddungar inom de privata tomterna och parkeringsanläggningen.

Idag är ingen av dessa grönytor säkerställd som allmän plats, park eller natur.

Biotopskydd – allé

Trädraden i norra delen av planområdet intill markparkeringen, bedöms uppfylla kriterierna för biotopskyddad allé enligt Naturvårdsverkets definition. Den består av sexton pilträd, synliga på flygfoto först från 1998, men har en stamdiameter över 20 cm i brösthöjd.

Även trädraden i mitten av planområdet bedöms uppfylla kriterierna för biotopskyddad allé. Den består av sex pilträd, synliga på flygfoto från 1973, och med en stamdiameter över 20 cm i brösthöjd.



Fotografi, 2022, mot den biotopskyddade allén med sexton pilträd längs nuvarande parkeringsplats i norra planområdet.



Gatubild, Cyclomedia, 2021, mot den biotopskyddade allén med sex pilträd i mellersta planområdet. På bild syns det pilträd som står längst i norr.

3-30-300-modellen

I Översiktsplan för Malmö (2023) anges att 3-30-300-modellen ska införas. Modellen har som mål att alla ska kunna se minst 3 träd från sin bostad, skola och arbetsplats, att stadsdelar ska ha minst 30 procent krontäckning och att avståndet till ett grönområde får vara högst 300 meter.

Planområdet omges av park- och naturområden, vilket gör det möjligt att uppnå målen för synliga träd och närhet till grönområden. Den största utmaningen är att nå en krontäckningsgrad på minst 30 procent i den befintliga stadsmiljön. I planområdet och dess absoluta närhet är krontäckningsgraden cirka 15 procent (mätt två meter ovan mark).

Artskydd

Artskydd är lagar och åtgärder som skyddar hotade arter och deras livsmiljöer. I Sverige omfattar det bland annat alla vilda fåglar, samt många andra djur- och växtgrupper såsom groddjur, kräldjur, fladdermöss, orkidéer och vissa fiskarter. Målet är att bevara den biologiska mångfalden och säkerställa

att framtida generationer också kan njuta av en artrik natur. Planområdet bedöms inte hysa några skyddade arter utöver eventuella fåglar.

Konsekvenser

Detaljplanens genomförande bedöms inte påverka några biotopskyddade naturtyper eller skyddade arter. Planförslaget innebär att cirka 7 400 kvadratmeter allmän plats, park och natur, säkras i planområdets norra del. Detta skapar en sammanhängande grön koppling från Kasernparken i väster till Husie mosse i öster, vilket kan fungera som en spridningskorridor för växter och djur och stärka den biologiska mångfalden. Planområdet bedöms även fortsatt kunna utgöra bo- och födosökmiljö för mindre djurarter.

Träd

Genomförandet av detaljplanen innebär att 12 träd behöver flyttas eller tas bort. En trädinventering och en enklare naturvärdesbedömning har utförts inom planområdet (Fastighets- och gatukontoret, Malmö stad, maj 2026). Respektive träd som berörs redovisas i text, karta och tillhörande bild nedan, där träden har numrerats.

Art och stamomfång uppmätt på 1 meters höjd:

1. Fraxinus excelsior (ask) – 122 cm
2. Fraxinus excelsior (ask) – 165 cm
3. Acer campestre (naverlön) – 48 cm och 50 cm (flerstammigt). Kraftigt beskuret.
4. Betula sp. (björk) – 53 cm
5. Acer campestre (naverlön) – 22 cm, 33 cm och 17 cm (flerstammigt)

6. *Acer campestre* (naverlön) – 122 cm och 134 cm (flerstamigt)
7. *Betula* sp. (björk) – 72 cm
8. *Acer campestre* (naverlön) – 103 cm och 112 cm (flerstamigt)
9. *Betula* sp. (björk) – 70 cm, 20 cm och 62 cm (flerstamigt)
10. *Betula* sp. (björk) – 49 cm
11. *Betula* sp. (björk) – 41 cm
12. *Betula* sp. (björk) – 40 cm



Karta över planområdet redovisad på flygfoto, med träd lokaliserade och numrerade enligt beskrivningen i texten.

Samtliga inventerade träd bedömdes ha god vitalitet. Vid inventeringstillfället noterades inga tydliga hålträd, större mängder död ved eller andra strukturer med särskilt höga naturvärden.

Träden bidrar dock generellt med ekologiska värden i området genom att erbjuda potentiella häcknings- och skyddsplatser för fåglar, utgöra födosöksmiljö för insekter och fåglar, bidra med blomning och

pollenresurser – särskilt lönn (*Acer campestre*) – samt skapa grön struktur och spridningskorridorer.



T.v.: Träd 1 och 2. Mitten: Träd 3. T.h.: Träd 4.



T.v.: Träd 5. Mitten: träd 6. T.h. träd 7.



T.v.: träd 8. Mitten: träd 9 (till vänster i bild), T.h.: träd 10, 11, 12.

Bilder över berörda träd inom planområdet, där bilderna är numrerade enligt beskrivningen i texten.

De två trädraderna inom planområdet som bedöms biotopskyddade enligt miljöbalken påverkas inte av detaljplanens genomförande. Den norra trädraden föreslås

bevaras inom allmän plats, park. Den centrala trädraden omfattas av både allmän plats, park och kvartersmark för skola där byggnation inte tillåts.

3-30-300-modellen

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka de goda förutsättningarna för att uppnå målen för synliga träd och närhet till grönområden.

Den befintliga krontäckningen (mätt två meter ovan mark) bedöms minska i samband med exploateringen, främst vid det norra radhusområdet och den nya infarten i norr. För att bibehålla eller öka krontäckningsgraden krävs nyplantering inom allmän plats och/eller kvartersmark för den nya radhusbebyggelsen. Fastighetsägaren bör sträva efter att uppnå en krontäckningsgrad om 30 procent inom planområdet. Tekniska nämnden, Malmö stad, avser vid genomförandet av detaljplanen att kompensera för borttagna träd så att områdets befintliga krontäckningsgrad, uppskattad till cirka 15 procent, kan bibehållas. Utan nyplantering bedöms krontäckningsgraden minska till cirka 14 procent.

Vattenområden

Förutsättningar

Risebergabäcken rinner genom planområdet i en kulvert i öst-västlig riktning. Väster om planområdet övergår kulverten i en öppen damm och vidare till en öppen bäck. I öster fortsätter bäcken i kulvert under Husie Kyrkoväg innan den åter rinner i öppen bäck. Risebergabäcken utgör en rekreativ tillgång i området.

Delar av planområdet ligger inom 100 meter från Risebergabäcken. Länsstyrelsen undantog bäcken från det generella strandskyddet vid sina översyner av strandskyddet för kommunen åren 1975 och 1996. Vid beslutet 1996 var planområdet oplanerat och omfattades inte av någon

generalplan, stadsplan, byggnadsplan eller motsvarande. Större delen av planområdet är fortfarande inte planlagt, med undantag för en mindre del som planlades 2015. Därmed bedöms det saknas lagstöd för att strandskyddet skulle inträda eller återinträda, vare sig enligt lag om införande av miljöbalken eller i miljöbalken. Mot denna bakgrund har strandskyddet inte hanterats i planarbetet.

Konsekvenser

Risebergabäcken omvandlas från kvartersmark enligt gällande detaljplan från 2015 till allmän plats, park, vilket säkerställer allmän tillgång. Bäckens kommer dock tills vidare att fortsatt rinna i kulvert.

Sociala frågor

Förutsättningar

Området består av en blandning av verksamheter, men saknar bostäder, med undantag för ett mindre stödboende i den västra delen. Den närmaste lekplatsen, Husiegård, ligger cirka 350 meter nordväst om planområdet, och i övrigt finns inga publika mötesplatser i närområdet.

Planområdet har god tillgång till park- och naturområden, med Kasernparken i väster och Husie mosse i öster. Inom planområdet finns grönområden som antingen inte är planlagda eller är planlagda som kvartersmark.

Ett väl utbyggt gång- och cykelvägnät gör det möjligt för oskyddade trafikanter som barn att ta sig till och från området på ett tryggt och säkert sätt. Kollektivtrafik är också lättillgänglig och i nära anslutning. Trafikmängderna inom området är låga, och gatan delas av alla trafiktyper. I den södra delen, vid den befintliga parkeringsanläggningen, finns en separat gång- och cykelväg i öst-västlig riktning. Inom området finns två större markparkeringar, en i norr och en i söder, samt förgårdsmark som används för bilparkering.

Konsekvenser

Planförslaget skapar förutsättningar för en varierad markanvändning, med både bostäder och verksamheter, vilket främjar mer aktivitet i området. Genom att komplettera med radhus där människor kan mötas i markplan, i trädgårdarna, längs gatan eller de nya parkerna, bidrar förslaget till att skapa en mer levande och socialt hållbar miljö.

Grönytor inom planområdet säkerställs som allmänna park- och naturområden, vilket säkerställer plats för rekreation såväl som den öst-västliga kopplingen mellan Kasernparken och Husie mosse. Denna grönstruktur stärks även av kopplingen mot Kasernallén i norr, vilket skapar en större finmaskighet av allmänna grönstråk.

Gatorna inom området kommer fortsatt att vara tillgängliga för alla trafikanter, vilket främjar en inkluderande trafikmiljö. De låga trafikmängderna, i kombination med en 6,5 meter bred och delvis slingrande gata, bidrar till låga hastigheter och en mer trygg trafikmiljö. Den norra markparkeringen omvandlas till kvartersmark för bostäder, och markparkering begränsas avsevärt. Dessa åtgärder bedöms positivt för den sociala hållbarheten och för att skapa ett mer tillgängligt och levande område.

Sammantaget bedöms planförslaget ha en positiv påverkan på barn. Tillgången till park- och naturområden, i kombination med låg trafikbelastning och goda gång- och cykelförbindelser, skapar förutsättningar för en trygg och tillgänglig miljö. Omvandlingen till ett mer levande och blandat område med bostäder bedöms även bidra till ökad social närvaro och trygghet. Några betydande negativa konsekvenser för barn bedöms inte uppstå.

Trafik och parkering

Förutsättningar

Husie Kyrkoväg, som ligger utanför planområdet i öster, har idag en genomsnittlig trafikmängd på knappt 3 000 fordon per medelvardagsdygn, varav cirka 9 procent utgörs av tung trafik. De mindre gatorna inom området har låg trafikbelastning. Även om mätningar saknas, bedöms trafikflödet uppgå till maximalt ett par hundra fordon per medelvardagsdygn. Den södra gatan kan ha en något högre trafikmängd än övriga, eftersom den leder till en större parkeringsyta samt målpunkter såsom skola, idrottshall och idrottsplats.

De interna nord-sydliga gatorna är idag fysiskt avstängda med pollare och bommar, vilket hindrar genomfart för biltrafiken. Samtidigt finns det goda möjligheter att ta sig igenom området som gående eller med cykel.



Fotografi, 2022. Befintlig gata, till höger utanför bild är Runstyckets skola. På bilden syns även delar av de fyra ursprungliga kasernerna. Vy mot norr.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger längs Husie Kyrkväg cirka 350 meter från Ellenborgsvägen i norr och Amiralsgatan i söder. Husie Kyrkoväg trafikeras idag av stadsbuss 37 vid hållplats Toftängen och Husie Ridskolan. Ellenborgsvägen trafikeras idag av stadsbuss 35 vid hållplats Toftängen med god turtäthet till Södervärn, Triangeln och centrala Malmö i ena riktningen och Kvarnby i andra. Längs Amiralsgatan har linje 5 idag sin ändhållplats vid Stenkällan cirka 700 meter sydväst om planområdet med trafik till Rosengård, Malmö C och Västra Hamnen. I stadens översiktsplan finns planer på utökning av kollektivtrafiken längre österut på Amiralsgatan.

Parkering

Idag finns drygt 100 bilplatser på den asfalterade parkeringsytan i söder. På den grusade ytan i norr finns plats för drygt 50 bilar. I övrigt finns det viss bilparkering vid respektive byggnad.

Enligt statistik från Parkering Malmö har den maximala användningen under en dag uppgått till 70 parkerade bilar, men i normalfallet är det cirka 20–45 bilar per dag. Antalet månadskunder som hyr bilparkering uppgår till drygt 10 stycken och adderas till ovanstående siffror.

Ett dimensionerande antal bilplatser för nuläget bedöms i normalfallet vara maximalt 40 bilplatser för befintlig idrottshall och idrottsplats. Dessa nyttjas primärt kvällstid och går därmed inte att samnyttja med bostäder, men däremot med parkering för förskola och skola.



Fotografi, 2022, mot den södra parkeringsanläggningen. Vy mot öst.

Konsekvenser

Trafikalstringen från den nya exploateringen i planområdet bedöms vara försumbar.

Gatumarkens bredd minskas till 6,5 meter inom planområdet, med undantag för infarterna som är något bredare.

Gatubredden dimensioneras av de ledningar som behövs inrymmas i gatan.

Genom att den norra parkeringen tas bort, minskas antalet parkeringsplatser i området med cirka 40 stycken. Därutöver begränsas parkering inom stora delar av kvartersmarken, med undantag för parkering för rörelsehindrades behov (PRH).



Fotografi, 2022, från infarten till området i norr mot den parkeringsanläggningen som ersätts av radhusbebyggelse. Vy mot sydväst.

Vid större evenemang på Husiegårds idrottsplats och/eller i Husiegårds idrottshus kan behovet av bilparkering överskrida utbudet. Vid dessa tidpunkter kan bilparkering ske på kommunens fastigheter vid Husie mosse eller på bilparkeringen vid den del av Husie idrottsplats som ligger utmed Husievägen i söder.

Teknisk infrastruktur

Förutsättningar

Vatten och avlopp (VA)

En vatten- och avloppsutredning har tagits fram (TerrVia, 2025). Utredningen visar att kvartersmarken inom planområdet bedöms kunna anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet samt att det finns genomförbara möjligheter att ansluta området till befintligt spillvattennät.

En dagvatten- och skyfallsutredning har tagits fram (BSV, 2026). Utredningen visar att planområdet avvattnas mot Risebergabäcken och att fördröjning av dagvatten kommer att

krävas vid en exploatering av området.

Planområdet ingår i VA Syds verksamhetsområde för vatten och avlopp (VA) samt dagvatten. Området är, jämfört med stora delar av Malmö, kuperat och lutar mot väst/nordväst.

Befintligt vatten- och avloppssystem (VA) härstammar från tiden då området tillhörde Fortifikationsverket och är i dag föråldrat med återkommande läckage.

Färskvattenförsörjningen är ansluten till VA Syds huvudnät via en servispunkt i nordväst. Spillvattenledningarna har relinats under senare tid och är kopplade till en stamledning som löper genom förskolegården till Mossebo förskola norr om planområdet.

Det befintliga dagvattensystemet är föråldrat och härstammar från tiden då området tillhörde Fortifikationsverket.

Dagvattenledningarna leds ut i Risebergabäcken i norr/nordväst.

Dikningsföretag

Planområdet berörs av två dikningsföretag, Risebergabäckens reglering (1968) och Nr 3 och 4 Husie (1912).

El, tele/fiber, fjärrvärme, gas

I planområdet finns befintliga ledningar för el, tele/fiber och gas.

Nätstationer

En befintlig nätstation finns inom planområdet. Kring en elanläggning finns elektriska och magnetiska fält. Styrkan beror bland annat på avståndet till anläggningen, spänningen och belastningsströmmen. Det finns inga riktlinjer för var nätstationer ska placeras, men försiktighetsprincipen ska 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 fem meter. Detta hanteras vidare i bygglovsprocessen.

Avfallshantering

Avfallshanteringen ska lösas i enlighet med gällande renhållningsordning.

Konsekvenser

VA, dagvatten & diktningföretag

Ett nytt VA-system med ny anslutning för spillvatten behöver anläggas och anpassas till både planerad och befintlig bebyggelse. En förprojektering har genomförts och visar att nya ledningar kan placeras inom den föreslagna gatustrukturen. Dessutom har en ny anslutning för spillvatten till den befintliga stamledningen öster om planområdet förprojekterats. Två huvudalternativ för ny spillvattenanslutning har studerats till befintlig spillvattenledning öster om planområdet, varav ett alternativ sträcker sig över mark som kommunen äger. Därutöver har Fortifikationsverket skriftligen meddelat att det inte finns några hinder mot att dra en spillvattenledning över den privatägda marken under förutsättning att erforderliga avtal träffas. Stadsbyggnadskontoret bedömer därmed att anslutning till befintligt spillvattennät är möjlig och genomförbar.

Dagvattenutredningen visar att exploateringen medför behov av fördröjning av dagvattenflöden. Fördröjningsbehovet föreslås hanteras genom två sammankopplade torrdammar inom planområdets nordvästra del. De föreslagna åtgärderna bidrar även till att minska belastningen på recipienten genom fördröjning och rening av dagvattnet. Stadsbyggnadskontoret bedömer att den föreslagna dagvattenhanteringen kan

rymmas inom allmän plats som möjliggörs i detaljplanen och att nödvändiga åtgärder kan genomföras utan särskild reglering på plankartan.

Utifrån genomförd dagvatten- och skyfallsutredning (BSV, 2026) har någon betydande negativ påverkan på berörda dikningsföretag inte identifierats. Berörda dikningsföretag bedöms inte påverkas negativt av planförslaget.

För mer information om förslaget kring dagvattenhanteringen se kapitel 2 under rubrik *Beskrivning av detaljplanen/Teknisk försörjning/Dagvatten och skyfallshantering*.

El, tele/fiber, fjärrvärme, gas

Befintliga el- och gasledningar behöver byggas om och anpassas till planerad och befintlig bebyggelse. Vissa sträckor av el-, tele-/fiber- och gasledningar måste också läggas om, då de delvis löper genom blivande kvartersmark på ett ineffektivt sätt.

Förprojektering har genomförts för två ledningssektioner som är aktuella inom planområdet. Resultatet visar att ledningarna får plats och kan placeras inom den föreslagna gatustrukturen.

Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter och standarder om minsta avstånd från nätstation uppfylls med planförslaget.

Flera fiberoperatörer har visat intresse för att ansluta ny fiber till planområdet.

Anslutning till fjärrvärme bedöms i dagsläget inte vara möjlig, då den föreslagna exploateringen anses vara för låg för att motivera en sådan anslutning.

Avfallshantering

Planförslaget bedöms inte ge några betydande konsekvenser avseende avfallshantering.

Skyfall

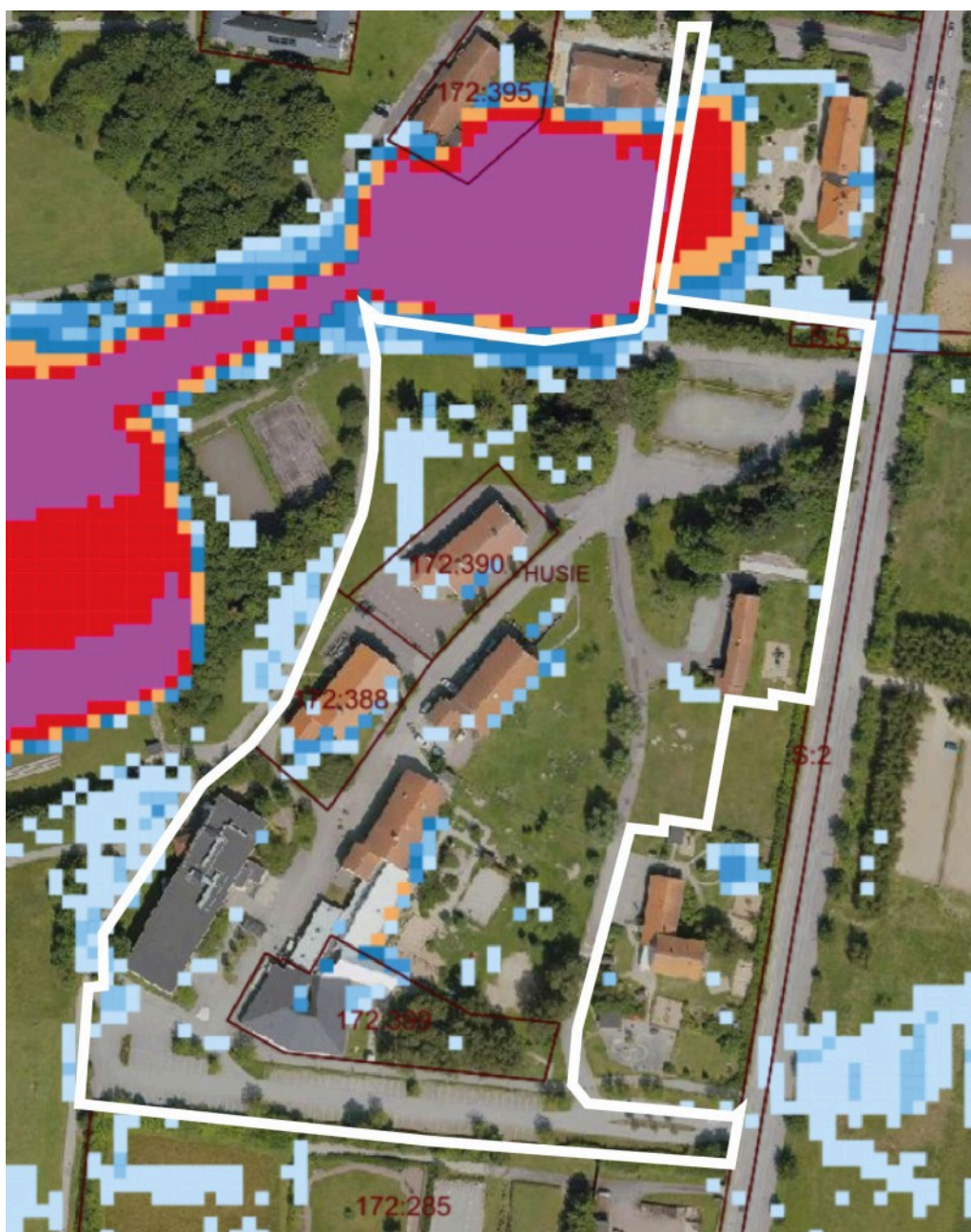
En dagvatten- och skyfallsutredning har tagits fram (BSV, 2026). Utredningen innehåller analyser av skyfall samt bedömningar av planförslagets påverkan vid ett 100-årsregn. Bedömningarna baseras även på Malmö stads skyfallskartering.

Förutsättningar

Dagvatten- och skyfallsutredningen visar att planområdet huvudsakligen avvattnas i nordvästlig riktning mot Risebergabäcken. Den sydöstra delen av planområdet avvattnas österut.

Inom planområdet uppstår idag vattensamlingar vid skyfall främst i den norra delen och då främst utmed Risebergabäcken. Den största vattensamlingen uppstår då Risebergabäcken svämmas över på den stig som leder norrut till Kasernallén. I övrigt samlas vatten vid några punkter invid befintliga byggnader bland annat vid Runstyckets skolas östra fasad med vattendjup om cirka 10 centimeter. Invid byggnaden norr om Runstyckets skola kan vattendjup invid fasad uppgå till 30 centimeter. Det finns även en lågpunkt i planområdets sydöstra del där vattendjupet är cirka 30 centimeter. Den totala volymen av vattensamlingar inom planområdet idag uppskattas till cirka 1 800 kubikmeter vid ett 100-årsregn.

I planområdets västra delar lutar marken åt väster och Kasernparken och Husiegårds idrottsplats. I den norra delen av planområdet lutar marken åt norr och mot Risebergabäcken. Utanför planområdet i sydväst lutar marken åt öster och vatten avleds mot Husie mosse.



Figur som visar skyfallskartering med maxdjup vid 100-årsregn, befintlig situation. Planområdet är markerat med vit linje. Blåa fält markerar maxdjup på 0,1-0,7 meter, från ljusblå till mörkblå. Orangea fält markerar maxdjup på 0,7-1,0 meter, röda fält markerar maxdjup på 1,0-1,5 meter och lila fält markerar maxdjup över 1,5 meter.

Konsekvenser

Genomförandet av planförslaget innebär att markens höjdsättning kan anpassas så att vatten vid kraftiga regn leds vidare inom området till ytor avsedda för fördröjning och avledning. Planförslaget bedöms ge förutsättningar för den höjdsättning som krävs för att hantera skyfall.

Även om planförslaget medför en ökning av andelen hårdgjorda ytor tillskapas samtidigt fördröjningsvolymmer inom området. Sammantaget bedöms detta bidra till att begränsa ytavrinningen vid större regn.

Vid skyfall kommer vatten att avledas mot Risebergabäcken via områdets naturliga avrinningsvägar. Med föreslagna åtgärder och höjdsättning bedöms planförslaget inte medföra ökade översvämningrisker inom eller i direkt anslutning till planområdet.

Med föreslagna åtgärder bedöms skyfallsvolymer kunna omhändertas och fördröjas inom området på ett tillfredsställande sätt. Planförslaget bedöms inte innebära en ökad risk för påverkan på omgivande fastigheter eller medföra risker för människors liv och hälsa till följd av översvämning vid skyfall.

Bedömningen förutsätter att områdets höjdsättning och dagvattenhantering utformas i enlighet med de principer som redovisas i dagvatten- och skyfallsutredningen.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detta är genomförbart eftersom planförslaget möjliggör de åtgärder som krävs enligt dagvatten- och skyfallsutredningen. Kommunen äger den mark där åtgärderna föreslås genomföras och ansvarar som huvudman för genomförandet av allmän plats inom planområdet.



Figur som visar beräknade avrinningsvägar och lågpunkter vid ett klimatanpassat 100-årsregn efter planförslagets genomförande (BSV, 2026). Utredningsområdet markeras med lila linje. Vita pilar visar huvudsakliga avrinningsvägar och ljusblå ytor visar lågpunkter där vatten kan samlas. De föreslagna torrdammarna inom allmän plats i planområdets nordvästra del visas också som blå ytor.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Förutsättningar

Vid planering ska kommuner och myndigheter iaktta att miljökvalitetsnormerna (MKN) för vatten inte överskrids enligt miljöbalken 5 kapitlet 3 §.

Avvattningen från planområdet sker via lokalt dagvattensystem till Risebergabäcken, som i sin tur mynnar i Sege å. Sege å är recipient för dagvattnet och omfattas av miljökvalitetsnormer för vatten. Sege å uppnår idag inte god ekologisk eller kemisk status. Övergödning och fysisk påverkan är avgörande för klassningen av den ekologiska statusen.

Planområdet ligger inom VA Syds verksamhetsområde för dagvatten. Planområdet lutar mot väst/nordväst. Området består av fyllnadsmassor ovanpå isälvsediment och lerig morän, vilket tyder på att infiltration av dagvatten troligen är begränsad.

Dagvatten från en stor del av planområdet avrinner i dagsläget ytligt med generell lutning mot Risebergabäcken. Det finns även ett föråldrat dagvattensystem med ledningar och brunnar som täcker delar av området. Detta system leder vattnet till Risebergabäcken.

Konsekvenser

En dagvatten- och skyfallsutredning har tagits fram (BSV, 2026). I utredningen har planförslagets påverkan på recipienten Sege å analyserats genom föroreningsberäkningar för befintlig situation samt för planerad situation med och utan föreslagna dagvattenåtgärder.

Föroreningsberäkningarna visar att de föreslagna torrdammarna medför en minskning av samtliga studerade föroreningar jämfört med en situation utan åtgärder. Åtgärderna bedöms även bidra till en minskad belastning på recipienten.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att planförslaget inte försämrar möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormerna för recipienten Sege å. Sammanfattningsvis bedöms detaljplanens genomförande inte medföra någon betydande negativ påverkan på Sege å.

Miljökvalitetsnormer för luft

Förutsättningar

Enligt Malmö stads beräkningsmodell för luftföroreningshalter i Malmö har planområdet en nivå på 8-9 mikrogram kvävedioxid/kubikmeter. Modellen använder olika typer av utsläppskällor så som till exempel vägtrafiken, den lokala geografin och meteorologiska variationer för att beräkna halten av luftföroreningar. Miljökvalitetsnormen för kvävedioxid är 40 mikrogram per kubikmeter luft per år. År

2030 sänks den till 20 mikrogram per kubikmeter. Om halten överstiger normen bedöms platsen som olämplig för känslig verksamhet. Därefter görs en samlad bedömning.

Konsekvenser

Luftkvaliteten i planområdet bedöms som god, och därmed bedöms de föreslagna ändamålen som lämpliga.

Planförslaget bedöms vidare inte medföra att miljökvalitetsnormerna (MKN) för luft eller miljömålet "Frisk luft" överskrids.

Markföroreningar

Förutsättningar

En miljöteknisk markundersökning har utförts för planområdet (Breccia Konsult AB, 2024) enligt framtagna provtagningsplan (Sigma Civil, 2023). Syftet med undersökningen har varit att utreda markens lämplighet för bland annat bostadsbebyggelse och skola inför upprättandet av en ny detaljplan. Kommunikation har skett under 2025 mellan stadsbyggnadskontoret och miljöförvaltningen, som tillsynsmyndighet, angående undersökningen (Miljöförvaltningen, 2025).

Av undersökningsrapporten framgår att marken preliminärt bedöms vara lämplig för planerade ändamål, men att kompletterande undersökningar och eventuella åtgärder krävs innan exploatering kan ske. Föroreningar av bly, zink, rester och nedbrytningsprodukter av bekämpningsmedlet DDT (diklorodifenyltrikloretan), långa aromater och PAH (polyaromatiska kolväten) har påträffats i jorden, främst vid två ytliga punkter. Den ena punkten ligger inom det område som föreslås bli allmän plats, park, i norra delen av planområdet, fastigheten Husie 172:256. Den andra punkten ligger inom föreslagen kvartersmark i sydöstra hörnet, fastigheten Husie 172:388. PAH H innebär en måttlig hälsorisk, medan miljörisken bedöms som låg.

PFAS (per- och polyfluorerade alkylsubstanser) har påträffats i grundvattnet, men halterna bedöms innebära låg risk. En hög halt av kvicksilver har noterats i ett grundvattenrör uppströms planområdet, men även denna risk bedöms som låg.

Genom undersökningen rekommenderas kompletterande och avgränsande undersökningar samt efterbehandling innan exploatering kan ske. Miljöförvaltningen har delat denna bedömning och anser att ytterligare undersökningar samt avhjälpande åtgärder bör genomföras enligt undersökningen innan området exploateras.

Kompletterande undersökningar och fördjupade riskbedömningar har påbörjats och kommer att slutföras innan antagandet. Undersökningarna omfattar utökad provtagning av både jord och grundvatten, med fokus på att identifiera eventuella punktkällor, spridningsvägar och föroreningsplymer samt att fånga upp föroreningar som inte framkommit i tidigare provtagning. Resultaten kommer att ligga till grund för fördjupad riskbedömning och, vid behov, avhjälpandeåtgärder.

Konsekvenser

Eftersom det förekommer föroreningar inom planområdet krävs åtgärder för att göra marken lämplig för de föreslagna ändamålen. Detta berör kvarteret och fastigheten Husie 172:388, där markföroreningar har identifierats. Detaljplanen villkorar att startbesked för byggnation inom detta kvarter inte får ges förrän markföroreningarna har åtgärdats. Med denna planbestämmelse bedöms marken inom planområdet kunna säkerställas som lämplig för planerade ändamål. Inom parkmarken är det inte möjligt att villkora avhjälpande av markföroreningar.

Trafikbuller

Förutsättningar

Planområdet är utsatt för visst trafikbuller från främst Husie Kyrkoväg, öster om planområdet. Detta har summerats under rubrikerna bostäder och skola.

Bostäder

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

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

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

Skola

För bedömning av buller vid förskole- och skolgårdar används Naturvårdsverkets vägledning om buller från väg- och spårväg på skolgårdar från 2023. Vägledningen innehåller riktvärden. Ljudnivån 50 dBA bör alltid uppnås vid så stor del av varje skolas utevistelseyta som möjligt, det vill säga vid minst halva skolgårdens yta. Riktvärdet bör så långt möjligt även uppfyllas vid de delar av skolbyggnadens fasader som vetter mot ljudskyddad sida, normalt skolgård och

utevistelseytor. För övriga ytor utomhus bör målsättningen vara att klara 55 dBA. Värdena avser ekvivalent ljudnivå för dygn.

Konsekvenser

En bullerutredning har genomförts (Tyréns, 2025). Även om delar av planförslaget därefter har utgått, bedöms utredningens slutsatser fortfarande vara giltiga. Nedan anges en sammanfattning av konsekvenserna med anledning av trafikbullret. Detta har summerats under rubrikerna bostäder och skola. Vidare presenteras ekvivalent och maximal ljudnivå för planområdet i nedanstående två figurer.

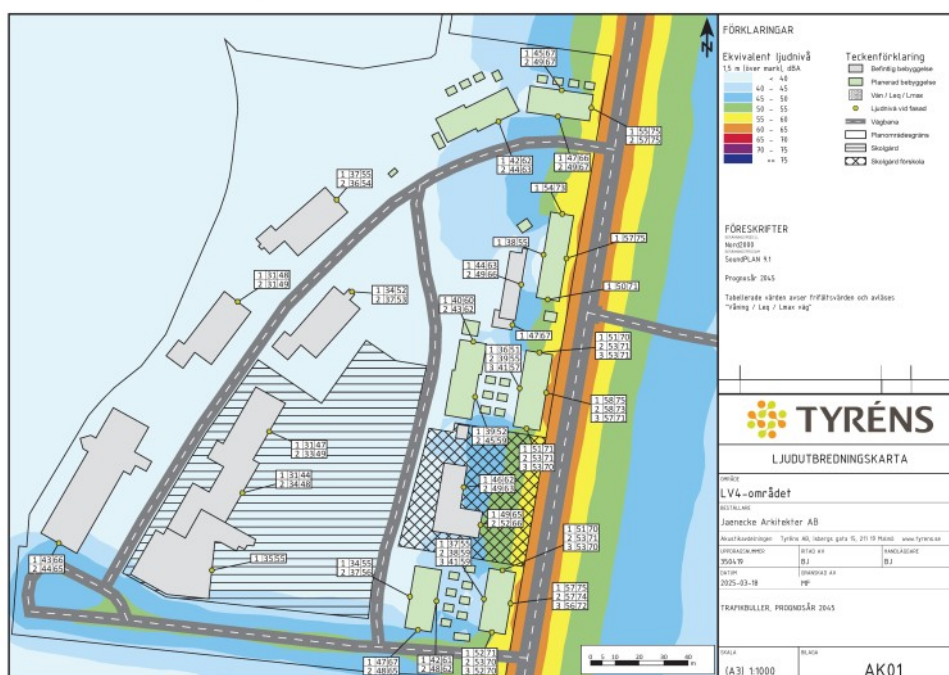
Bostäder

Planförslaget bedöms uppfylla riktvärdena för trafikbuller vid bostadsfasader enligt trafikbullerförordningen. Både de planerade radhusen och de befintliga byggnaderna inom området bedöms kunna användas för bostadsändamål med valfria planlösningar.

För radhusen närmst Husie Kyrkoväg i norr erhålls ljudnivåer över 50 dBA ekvivalent och 70 dBA maximalt. Genom att förbinda radhuset närmst Husie Kyrkoväg med förrådsbyggnaden med ett tätt plank med höjden 1,8 meter kommer även de två lägenheterna närmast vägen att erhålla en uteplats som uppfyller riktvärdena. Planförslaget möjliggör att plank och förråd byggs samman.

Skola

För Runstyckets skola (F-9) kan Naturvårdsverkets riktvärden för buller på skolgårdar uppnås.



Figur från bullerutredning (Tyréns, 2025) avseende ekvivalent och maximal ljudnivå för planområdet. Prognosår 2045. För mer detaljerad avläsning av bullervärden hänvisas till bullerutredningen.

Risk

Förutsättningar

Brandfarliga eller explosiva varor

Stadsbyggnadskontoret har ingen kännedom om någon hantering av brandfarliga eller explosiva varor inom planområdet idag. Hantering av brandfarliga och explosiva varor regleras enligt lagen (2010:1011) om brandfarliga och explosiva varor. Kommunen har tillsynsansvar enligt lagstiftningen. Plan- och bygglagen reglerar inte hantering av specifika ämnen inom planområdet, men kräver att hänsyn tas till risker för störningar och olyckor.

Materialinventering befintliga byggnader

En okulär materialinventering har genomförts för två av de byggnader som omfattas av rivningsförbud och varsamhetsbestämmelser inom planområdet (Ramboll, 2026). Inventeringen omfattar den före detta kasernbyggnaden i nordöstra delen av området (Fanjunkaren), som idag står

tom, samt den före detta stabsbyggnaden i öster (Furiren). Inventeringen har omfattat synliga ytskikt och installationer och syftat till att identifiera material som kan utgöra farligt avfall eller innebära risker för människors hälsa och miljö.

Inventeringen visar att det förekommer material i byggnaderna med risk för bland annat asbest, PCB, bly, klorparaffiner, ftalater och tungmetaller. Riskmaterial har identifierats i bland annat rörisolering, fogar, golvmaterial, kakel- och klinkerkonstruktioner, fönsterkitt samt vissa installationer.

Inventeringen utgör inte en fullständig miljöinventering av byggnaderna utan är begränsad till synliga material och installationer. Inventeringen omfattar heller inte provtagning eller dolda konstruktioner.

Konsekvenser

Brandfarliga eller explosiva varor

Risker för olyckor har beaktats genom planförslagets markanvändning och preciseringar. Riskerna kopplade till persontäthet och svårutrymda lokaler bedöms vara begränsade. Exploateringsgraden är låg och den friliggande bebyggelsen i högst två våningar ger goda förutsättningar för utrymning samt begränsar konsekvenserna vid en eventuell olycka. Krav på brandskydd, säker utrymning och lämplig utformning bedöms kunna tillgodoses genom planförslaget och i efterföljande provningar.

Materialinventering befintliga byggnader

Mot bakgrund av inventeringens resultat bedömer stadsbyggnadskontoret att förekomsten av identifierade riskmaterial inte i sig medför att byggnaderna är olämpliga för de användningar som detaljplanen medger.

Planbestämmelser om rivningsförbud (r) skyddar byggnadernas stommar men hindrar inte att befintliga material byts ut. Enligt materialinventeringen är stommen inte känd men bedöms sannolikt utgöras av tegel.

Varsamhetsbestämmelserna (k_1 – k_2) syftar till att bevara byggnadernas karaktärsdrag men bedöms inte hindra att material eller byggnadsdelar som innehåller föroreningar byts ut eller saneras.

Stadsbyggnadskontoret bedömer därför att planförslaget inte hindrar att nödvändiga åtgärder kan genomföras för att byggnaderna ska kunna användas för planerade ändamål med hänsyn till människors hälsa och säkerhet.

Dagsljus, solljus

Förutsättningar

Planområdet ligger i en öppen stadsstruktur med låg bebyggelse omkring sig på 1-2 våningar och bedöms ha goda förutsättningar för dagsljus och solljus.

Konsekvenser

Planförslaget bedöms ha goda förutsättningar att uppfylla dagsljuskraven enligt Boverkets byggregler (BBR) inom den planerade bebyggelsen. Den låga exploateringsgraden bedöms heller inte medföra någon betydande skuggpåverkan på angränsande bebyggelse

Försvarmaktens verksamhet

Förutsättningar

Norr om planområdet, inom fastigheten Husie 173:153, bedrivs militär verksamhet inom ett område som utgör skyddsobjekt med avbildningsförbud. Området används av Försvarmakten och Södra militärregionen samt utgör utgångsgruppering för Hemvärnsförband. Verksamheten har

betydelse för totalförsvaret och kan bedrivas under såväl fredstida förhållanden som vid höjd beredskap och ytterst krig.

Försvarsmakten har uppgett att verksamheten kan innebära periodvis ökad trafik, tung trafik samt störningar kopplade till övning, beredskap och annan militär verksamhet.

Verksamheten kan även innebära andra trafik- och störningssituationer än vad som framgår av genomförd trafikbullerutredning för planförslaget.

Försvarsmaktens verksamhet inom fastigheten Husie 173:153 angränsar redan idag till befintliga verksamheter och bebyggelse. Söder om Försvarsmaktens område finns bland annat förskola, grundskola, en scoutkår och gruppboende cirka 17 meter bort. I norr finns bostäder på liknande avstånd och i väster angränsar fastigheter med idrott, kontor och vård.

Konsekvenser

Den föreslagna bebyggelsen innebär en begränsad komplettering längre in i den befintliga stadsstrukturen. Föreslagen bebyggelse är småskalig och exploateringsgraden är låg. Avståndet mellan Försvarsmaktens område och närmast tillkommande bebyggelse inom planförslaget, i form av bostäder, uppgår till strax över 100 meter. Den närmast tillkommande bostadsbebyggelsen omfattar cirka nio radhus.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att planförslaget, med hänsyn till områdets befintliga markanvändning omkring Försvarsmaktens verksamhet och den begränsade omfattningen av tillkommande bebyggelse, inte innebär någon betydande förändring av omgivningssituationen. Försvarsmaktens verksamhet bedöms därmed inte riskera att begränsas ytterligare till följd av detaljplanens genomförande.

Planförslaget bedöms inte heller medföra någon betydande negativ påverkan på det militära skyddsobjektet eller dess skyddsvärden. Bedömningen grundas bland annat på avståndet till tillkommande bebyggelse, planförslagets begränsade omfattning samt att området redan idag ingår i en etablerad stadsmiljö med angränsande verksamheter och bebyggelse.

Stadsbyggnadskontorets bedömning har utgått från tillgänglig information, dialog med Försvarmakten, försiktighetsprincipen samt den befintliga omgivningssituationen, där skolor, förskolor, vård och bostäder redan idag finns på betydligt närmare avstånd till Försvarmaktens område än den föreslagna bebyggelsen inom planförslaget.

Beredskap

Förutsättningar

I befintlig sporthall inom planområdet finns ett skyddsrum (skyddsrumnummer 197581-7) med plats för 200 personer.

Konsekvenser

Befintliga skyddsrum bedöms inte påverkas av detaljplanen.

Samhällsservice och kommersiell service

Förutsättningar

Närmsta kommunala förskola är Mossebo förskola angränsande planområdet i norr. Närmsta kommunala grundskolor är Bäckagårdsskolan (F-9) och Husieskolan (F-6) i norr samt Højaskolan (F-9) i väster. Grundskolorna ligger cirka 2–2,5 kilometer från planområdet fågelvägen.

Inom planområdet finns den fristående grundskolan Runstyckets skola (F-9). Strax utanför planområdet finns två fristående förskolor, Förskolan Treklövern och Färgklickens förskola.

Närmaste handelsområden med dagligvaruhandel ligger cirka 2,6 kilometer från planområdet, Toftanäs i norr, Bulltofta i väster och Jägersro Center i söder. Närmare planområdet, cirka 1,6 kilometers avstånd, finns en mindre livsmedelsbutik i Höja.

Konsekvenser

Detaljplanens genomförande bedöms generera 14 radhus inom området. Bostäderna bedöms generera ett behov av strax över 5 förskoleplatser och 10 grundskoleplatser på lång sikt. På kort sikt kan behovet bli högre, beroende av inflyttningstakten i området. Beräkningen är genomförd i en modell för beräkning av behov av förskole- och grundskoleplatser som alstras genom ny bebyggelse, framtagna av stadsbyggnadskontoret 2017. Behovet av förskola bedöms kunna lösas genom befintligt utbud av förskolor i närområdet. Behovet av grundskola bedöms kunna lösas genom att det i angränsande område finns befintliga grundskolor, vilka bedöms ha kapacitet att på sikt ta emot dessa barn.

Mossebo förskola

Med planförslaget föreslås 640 kvadratmeter av det som tillhör Mossebo förskolegård övergå till allmän plats, park. Se figuren nedan. Den befintliga trädraden i form av pilträd avses bevaras inom parkmarken. Likaså kommer den kulverterade delen av Risebergabäcken att planläggas som parkmark. Mossebo förskola har idag en stor förskolegård och erbjuder över 85 kvadratmeter fria utomhusyta per barn. En minskning av förskolegården kommer inte att hindra att förskoleverksamheten utvidgas med fler barn, enligt de möjligheter som ges i befintlig detaljplan för fastigheten (Dp 5288). Sammanfattningsvis bedöms minskningen enligt planförslaget inte ha en betydande påverkan på Mossebo förskola för att kunna bedriva sin verksamhet framöver.

Runstyckets skola

Planförslaget bekräftar skoländamålet för Runstyckets skola. Marken norr om den befintliga skolgården, cirka 1 000 kvadratmeter, föreslås också planläggas för skoländamål, vilket möjliggör en överföring till grundskolan. Se figuren nedan. Sammanfattningsvis bedöms inte planförslaget påverka Runstyckets skola negativt när det gäller att bedriva sin verksamhet framöver.

Förskolan Treklövern och Färgklickens förskola

Detaljplanen påverkar inte de två fristående förskolorna som ligger strax sydöst om planområdet.



Figur för att redovisa konsekvenser för befintliga skolor och förskolor inom planområdet vid ett genomförande av detaljplanen. Figuren med markeringar och plangränser är på flygfoto från 2022. Befintliga skolor och förskolor som bekräftas med planförslaget är skrafferade i svart. Skraffering i turkost visar på mark som föreslås för annat ändamål. Rutig mark i svart visar föreslagen utökning av skoländamål.

Gällande planer och program

Översiktsplan

Förutsättningar

Översiktsplan för Malmö (Kommunfullmäktige, 2023) anger markanvändningen existerande blandad stadsbebyggelse för området, med den lägsta täthetsgraden (5/5). Täthetsgraden ska domineras av bostadsbebyggelse. Ytterligare funktioner ska eftersträvas, samt variation i bostadsbebyggelse med olika typer av enbostadshus och inslag av småskaliga flerbostadshus. Områden för fribyggartomter ska prövas.

Vidare lyfts betydelsen av att utveckla grönbå stråk och rekreativa vattenmiljöer som en del av stadens långsiktiga utveckling.

Enligt de platsspecifika riktlinjerna för området ska ny bebyggelse längs Husie Kyrkoväg även utformas så att visuell och fysisk kontakt med närliggande gröna områden tillvaratas. Husie mosses ekologiska och rekreativa värden ska värnas och utvecklas.

Området är utpekade som ett uppmärksamhetsområde för kulturhistoriskt värdefulla miljöer, där särskild hänsyn ska tas till både helhetsmiljön och enskilda byggnaders kulturhistoriska värden vid förändring och förnyelse. Kulturhistoriskt värdefulla stadsmiljöer, byggnader, offentlig konst, parker, trädbestånd och landskapsmiljöer ska bevaras och förädlas, exempelvis genom skyddsbestämmelser vid framtagande av detaljplaner. Förändringar, såsom solceller och vindsinredningar, kan tillåtas men ska anpassas till byggnadernas och miljöns historiska karaktär. Malmö stad ska som fastighetsägare vara en förebild i att värna kulturhistoriska värden.

Konsekvenser

Planförslaget bedöms vara förenlig med Översiktsplan för Malmö (2023) och länsstyrelsens granskningsyttrande över översiktsplanen.

Planprogram

Förutsättningar

För området finns ett planprogram, Planprogram för Gamla Lv 4-området m m (Pp 6016), som var ute på samråd 2007.

Planprogrammet behandlade övergripande frågor om markanvändning, trafik samt riktlinjer för bebyggelsens omfattning, innehåll och karaktär.

Sammanfattningsvis föreslogs i planprogrammet att det gamla Lv 4-området huvudsakligen skulle användas för fritids- och föreningsverksamhet samt för skolor och förskolor. Bostäder föreslogs enbart utanför det ursprungliga Lv 4-området (med undantag för LSS-bostäder). Områdets övergripande karaktär med ett öppet bebyggelsesätt, relativt enhetliga byggnadsvolymer med tydlig institutionskaraktär och en böljande terräng med fria trädgrupper avsågs bevaras.

Vidare angavs i planprogrammet att om- och tillbyggnader samt nya byggnader skulle komplettera och samverka med befintlig bebyggelse och friytor utan att områdets karaktär och struktur skulle gå förlorad. Några enstaka lämpliga lägen för kompletterande bebyggelse föreslogs. Biltrafik genom området avsågs inte tillåtas och bilparkering föreslogs samlas till de större, befintliga parkeringsplatserna.

Konsekvenser

De nu planerade åtgärderna bedöms vara förenliga med planprogrammet utifrån att bekräfta gällande markanvändning och ta stor hänsyn till områdets kulturhistoriska värden som tidigare regemente (Lv 4) såväl som till befintliga natur- och friluftsvärden. Däremot avviker de planerade åtgärderna genom att möjliggöra för fler bostäder inom området samt öppna upp befintliga gator för biltrafik genom att planlägga

dessas som allmän plats. Ambitionen är att gatorna i nord-sydlig riktning utformas för låg biltrafikmängd medan det öst-västliga stråket i söder fungerar som den primära gatan för biltrafik med anslutning till den samlade parkeringen.

Gällande detaljplaner

Förutsättningar

Endast norra delen av planområdet berörs av en gällande detaljplan, Dp 5288 från 2015. Övriga delar av planområdet har aldrig varit planlagda.

Den gällande detaljplan, Dp 5288, omfattar kvartersmark och medger två byggrätter för skola, förskola, service, föreningslokaler, samlingslokaler, gruppboende (SCB) samt förslag på en ny infart som gemensamhetsanläggning mellan dagens två befintliga in- och utfarter.

Detaljplanen, Dp 5288, har aldrig genomförts inom det aktuella området. Ingen ny infart har tillskapats, och byggrätten som är belägen över parkeringsplatserna och infarten i norr har inte utnyttjats. Byggrätten tillåter en byggnadsarea om 1 100 kvadratmeter i två våningar, och byggnaden ska utseendemässigt anpassas till den befintliga bebyggelsen. Den andra byggrätten från Dp 5288, som berör området kring den tidigare stabsbyggnaden sydöst om den norra parkeringen, medger en byggnadsarea om 330 kvadratmeter i två våningar. Den befintliga byggnaden har även reglerats med varsamhetsbestämmelser.

Konsekvenser

I och med att det aktuella planförslaget vinner laga kraft upphör ovan nämnda del av detaljplanen att gälla inom planområdet. Undantaget är en mindre del av den södra byggrätten i detaljplan 5288, som inte berörs av planförslaget men bör upphävas separat eftersom den blir inaktuell.

Riksintressen

Fyndigheter av ämnen och material

Förutsättningar

Öster om Husie mosse, cirka 280 meter från planområdet, ligger riksintresset M 1 Kvarnby för värdefulla ämnen och material. Fyndigheten består av kalksten avsedd för användning som filler. Syftet med riksintresset är att möjliggöra ett framtida återupptagande av brytning och bearbetning av fyndigheten.

Konsekvenser

Riksintresset bedöms inte påverkas negativt av planförslaget, då föreslagen markanvändning inte bedöms försvåra ett framtida nyttjande av fyndigheten.

Totalförsvaret

Förutsättningar

Hela landets yta omfattas av Försvarsmaktens samrådsområde för höga objekt. Samråd ska ske med Försvarsmakten för objekt högre än 20 meter utanför sammanhållen bebyggelse och högre än 45 meter inom sammanhållen bebyggelse. Höga objekt kan påverka riksintressen för totalförsvarets militära del, inklusive sådana som omfattas av sekretess och därför inte redovisas öppet.

Konsekvenser

Planområdet är beläget inom sammanhållen bebyggelse. Planförslaget medger inte byggnader eller andra anläggningar som överstiger 45 meter i höjd. Detaljplanen bedöms därför inte påverka riksintressen för totalförsvaret militära del.

4. Genomförande

I detta avsnitt beskrivs hur detaljplanen ska genomföras, det vill säga vilka åtgärder som är nödvändiga att vidta och hur ansvaret för dessa fördelar sig mellan byggaktör, fastighetsägare och kommunen.

Mark-och utrymmesförvärv

Rätt för huvudmannen att lösa in mark

Detaljplanen omfattar hela den privatägda fastigheten Husie S:5 som planläggs som allmän plats, Park.

När detaljplanen vinner laga kraft ger det kommunen, i sin roll som huvudman för allmän plats, rätt att lösa in den berörda fastigheten.

Skyldighet för huvudmannen att lösa in mark

Detaljplanen omfattar hela den privatägda fastigheten Husie S:5 som planläggs som allmän plats, Park.

Om berörd fastighetsägare för Husie S:5 begär inlösen av fastigheten är kommunen, i sin roll som huvudman för allmän plats, skyldig att göra detta.

Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

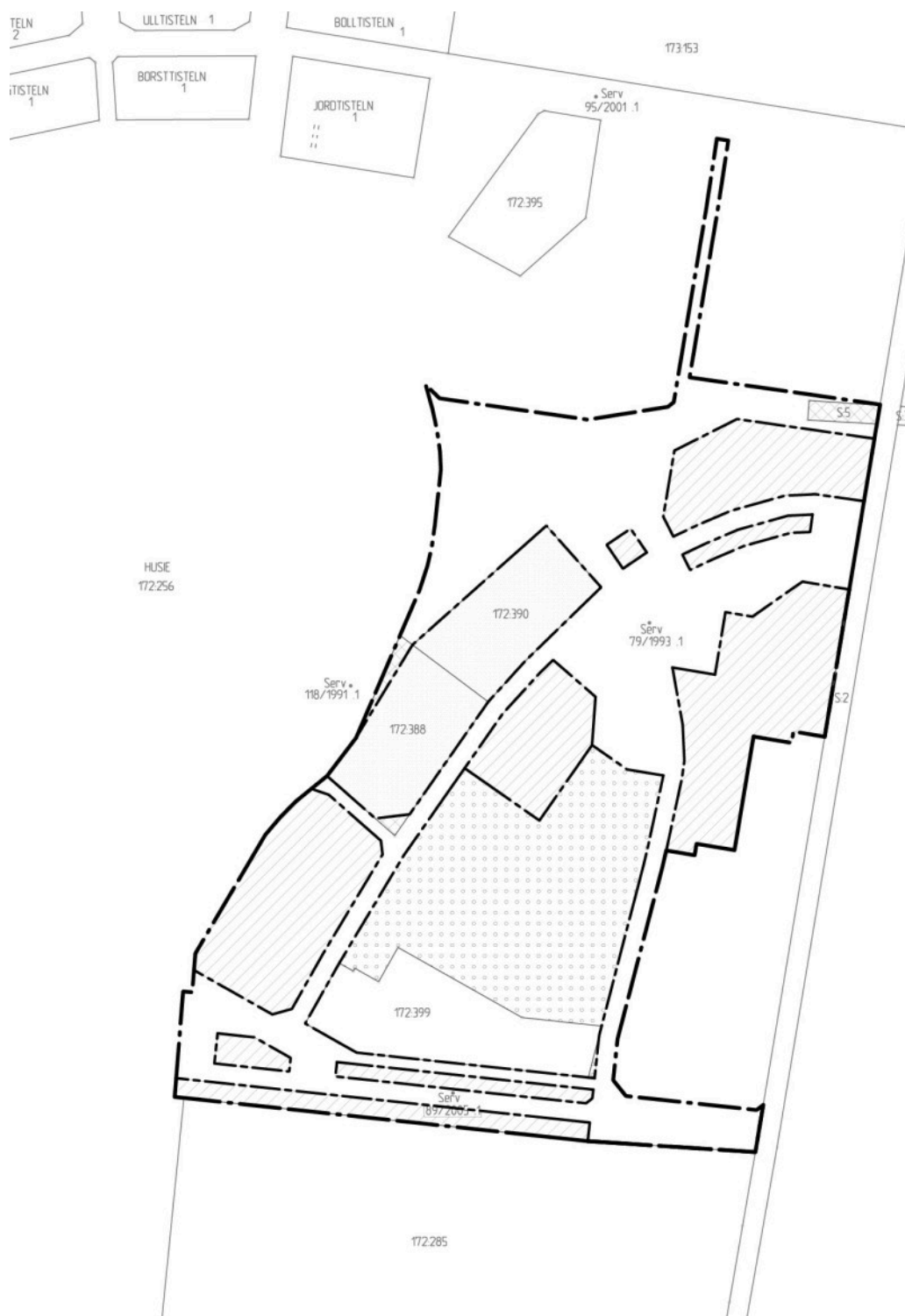
Marken inom planområdet ägs av Malmö stad med undantag för cirka 160 kvadratmeter av föreslagen parkmark i nordöst som tillhör fastigheten Husie S:5, med oklara ägarförhållanden. Största fastighet är Husie 172:256. Övriga fastigheter är Husie 172:388, 172:390 och 172:399, som alla omfattas av tomträtter. Planförslagets konsekvenser på fastighetsbildning inom planområdet redovisas i texten samt i tillhörande figur nedan.

Den mark som ska ingå i allmän platsmark ska genom fastighetsreglering överföras till en av kommunen ägd fastighet, förslagsvis Husie 172:256, om så inte redan är fallet. Tre områden avser kommunen lösa in för allmän plats. Detta berör hela fastigheten Husie S:5 i norra delen av planområdet och två mindre områden i nordvästra och sydöstra delen av fastigheten Husie 172:388.

Inom planområdet fördelas kvartersmarken på flera fastigheter i enlighet med detaljplanen. Detta berör mark inom fastigheten Husie 172:256, 172:388 samt hela 172:390 och 172:399. Mark inom fastigheten Husie 172:256, som ligger intill Husie 172:399 och planeras för skoländamål, är lämplig att överföras till Husie 172:399 eller annan angränsande skolfastighet genom fastighetsreglering.

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.



Figur över fastighetsindelning vid ett genomförande av planförslaget. Planområdet är markerad med svart tjock linje. Innanför planområdet är allmän plats vitt, inom den kommunalt ägda fastigheten Husie 172:256. Rutig mark avser kommunen lösa in för allmän plats. Detta berör hela fastigheten Husie S:5 och två mindre delar av Husie 172:388. Fastigheter som ska bildas för kvartersmarken är skrafferad. Prickad mark är befintliga fastigheter som föreslås som kvartersmark, vilket berör fastigheterna Husie 172:388, 172:390 och 172:399. Dessa fastigheter omfattas av tomträtt. Mark markerad med små

ringar är lämplig att överföras från fastigheten Husie 172:256 till angränsande skolfastighet genom fastighetsreglering.

Rättigheter

Fastigheten Husie 172:256 inom planområdet belastas av två officialservitut för vägar (79/1993.1 och 89/2005.1) Båda servituten bedöms spela ut sin roll när detaljplanen vinner laga kraft och allmänna gator tillskapas inom planområdet.

Markreservat i detaljplanen

Detaljplanen innehåller markreservat för underjordiska ledningar för befintliga ledningar (u_1 och u_2) inom delar av planområdet. Syftet med markreservaten är att bekräfta att marken fortsatt ska vara tillgänglig för dessa befintliga ledningar samt nya allmänna ledningar.

Detaljplanen innehåller en bestämmelse om markreservat för gemensamhetsanläggningar (g) vilket innebär att marken måste vara tillgänglig för detta ändamål.

Gemensamhetsanläggningar

Vid behov kan en gemensamhetsanläggning bildas för det norra radhusområdet inom en del av kvartersmarken, belägen söder om gatan. Inom detta område kan gemensamma funktioner för radhusbebyggelsen inrymmas, såsom parkering, brevlådor och avfallshantering.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Brand

Planområdet är beläget inom en insatstid för räddningstjänsten på 10 minuter.

Brandvattenförsörjning ska anordnas i området i samråd med VA Syd. Avståndet mellan brandposterna ska vara max 150 meter. Placering och kapacitet för brandposter ska utformas i enlighet med P114. Exploatör ska redovisa att brandvattenförsörjningen är säkerställd i samband med bygglov.

Buller

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

Markföroreningar

En miljöteknisk markundersökning har tagits fram som underlag till detaljplanen (Breccia Konsult AB, 2024). I sydöstra delen av fastigheten Husie 172:388 har en markförorening påvisats. Inom kvartersmarken för denna fastighet får startbesked inte ges för byggnation förrän markförorening har avhjälpes. Detta krav har säkerställts genom planbestämmelse.

Naturhänsyn

Vid exploatering bör hänsyn tas till närliggande naturvärden. Belysning inom planområdet bör utformas så att påverkan på fladdermöss i Husie mosse begränsas.

Särskild hänsyn ska även tas till igelkottar och andra mindre djurarter, såsom fåglar, vid genomförandet av detaljplanen. Igelkott har noterats inom och i anslutning till planområdet.

Röjning av buskage och markarbeten bör utföras varsamt för att begränsa påverkan på djurlivet.

Utbyggnad allmän plats

Malmö stad ska, genom fastighets- och gatukontoret, bygga om vägarna med ny ledningsinfrastruktur. VA Syd är huvudman för verksamhetsområdet för vatten och avlopp och ansvarig för utbyggnad och drift av vatten- och avloppsanläggningar.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Kommunen ansvarar för kostnader vad gäller iordningsställande och utbyggnad av den allmänna platsen i enlighet med detaljplanen.

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

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

Eventuella kostnader för flytt eller ombyggnad av befintliga ledningar och tekniska anläggningar i samband med detaljplanens genomförande bekostas av den som begär åtgärden.

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.

Ersättningsanspråk

Detaljplanen innehåller bestämmelser om rivningsförbud (r_1 och r_2) samt skydd av kulturvärden (q_1) som berör fastigheterna Husie 172:256, 172:388 och 172:390. För de fastigheter som är upplåtna med tomträtt kan bestämmelserna medföra merkostnader för såväl fastighetsägare som tomträttsinnehavare, vilka kan ha rätt till ersättning enligt 14 kap. plan- och bygglagen. Eventuella ersättningsanspråk med anledning av detaljplanebestämmelserna ska anmälas till kommunen före detaljplanens antagande.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Preliminär tidplan för detaljplanens genomförande:

- Detaljplan, antagande, december 2026
- Projektering och bygglov, cirka 2 år
- Utbyggnad av allmän plats planeras starta 2028
- Utbyggnad av kvartersmark bedöms preliminärt kunna påbörjas 2029 och då slutföras under 2030

Kulturvärden

Rivningsförbud

Detaljplanen innehåller bestämmelse om att vissa byggnader inom planområdet inte får rivas (r_1 och r_2). Ett rivningsförbud skyddar endast byggnadens alternativt byggnadsdelens stomme. Bestämmelsen finns med anledning av att dessa byggnader bedöms särskilt värdefulla ur en kulturhistorisk synpunkt. Detta påverkar totalt sex byggnader inom planområdet. Två byggnader finns inom fastigheterna med tomträtt, Husie 172:388 samt 172:390. Övriga fyra byggnader finns inom fastigheten Husie 172:256 och ägs av Malmö stad.

Bevarandekrav

Detaljplanen innehåller bestämmelse med krav på bevarande av befintliga fönster (q_1) för en byggnad, den tidigare stabsbyggnaden, inom planområdet. Detta betyder att dessa ursprungliga fönster inte får tas bort. Denna byggnad finns inom fastigheten Husie 172:256 och ägs av Malmö stad.

5. Planeringsunderlag

I detta avsnitt redovisas vilka planeringsunderlag som har haft större betydelse för detaljplanens utformning och omfattning.

Kontakta Malmö stad om du vill ta del av någon handling.

Utredningar som legat till grund för detaljplanen

- Antikvarisk förundersökning och kulturmiljöutredning,
Byggnad 34 på Gamla Lv 4 i Husie, Olga Schlyter
Kulturmiljökonsult, 2022-10-06

Utredningen syftar till att identifiera och beskriva de kulturhistoriska värdena inom Lv 4-området, med särskilt fokus på den tidigare stabsbyggnaden.

- Bullerutredning, Husie 172:256 LV 4 Malmö Trafikbuller,
Tyréns, 2025-03-19

Utredningen syftar att fastställa den framtida bullerutsattheten för planerad bebyggelse och skolgårdar inom planområdet. Utredningen behandlar buller från prognostiserad vägtrafik idag samt med tidshorisonten år 2045.

- Dagvatten- och skyfallsutredning, Lv 4, Bsv arkitekter &
ingenjörer AB, 2026-05-26

Utredningen analyserar dagvatten- och skyfallssituationen inom planområdet samt redovisar föreslagen hantering av dagvatten och skyfall.

- Miljöteknisk markundersökning av del av LV4, fastigheterna
Husie 172:256, 172:390, 172:338 och 172:399, Breccia
Konsult AB, 2024-09-30

Utredning i syfte att utreda markens lämplighet för planerad markanvändning, ta fram en förenklad riskbedömning med avseende på risker för människors hälsa och miljö utifrån eventuella föroreningar i mark och grundvatten och föreslå eventuella fördjupade undersökningar samt en uppskattning av omfattningen av de föreslagna undersökningarna.

- Okulär materialinventering av 1540 Fanjunkaren och 1546 Furiren, PM, Ramboll, 2026-05-27

Utredningen redovisar en okulär inventering av byggnadsmaterial och installationer i de två tidigare LV4-byggnaderna Fanjunkaren och Furiren, i syfte att identifiera material som kan utgöra farligt avfall eller innebära risker för människors hälsa och miljö.

- Provtagningsplan, 7073 del av LV4, Sigma Civil, 2023-11-16

Provtagningsplanen ligger till grund för den översiktliga miljötekniska markundersökningen i området.

- Synpunkter på detaljplanförslag gällande markens lämplighet - avser Dp 5836, Miljöförvaltningen Malmö stad, 2025-03-06

Miljöförvaltningens synpunkter på framtagna miljöteknisk markundersökning.

- Trädinventering och enklare naturvärdesbedömning, Lv 4, Fastighets- och gatukontoret, Malmö stad, 2026-05-15

Utredningen redovisar träd som kan påverkas av planförslagets genomförande samt en översiktlig bedömning av deras naturvärden.

Kommunala planeringsunderlag

- Policy för mobilitet och parkering, 2026

Gällande parkeringsnorm som planförslaget utgått ifrån.

- Stadsbyggnadsnämndens riktlinjer för friytor vid förskolor och skolor, 2021

Planförslaget har utgått ifrån de gällande riktlinjerna med krav på friyta.

- Trafik- och mobilitetsplan, 2016

Malmö stads trafik- och mobilitetsplan beskriver hur en progressiv och holistisk trafikplanering kan bidra till att skapa ökad livskvalitet för fler Malmöbor, besökare och verksamma. Malmö växer och stadens utmaningar kräver att traditionella metoder kompletteras med nya. Med planen tar Malmö stad ett helhetsgrepp för att möta framtidens utmaningar och skapa en hållbar mobilitet i Malmö.

- Översiktsplan för Malmö, 2023

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