

SAMRÅDSHANDLING

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för fastigheten Hyllie 20:1 och del av Hyllie 165:61 i Hyllievång i Malmö.



Flygfoto med planområdet markerat med vit linje.

Planprocess

| SKEDE | FÖRKLARING |
|----------------------------------|---|
| SBN planuppdrag November 2019 | Beslut om planuppdrag i stadsbyggnadsnämnden (SBN). |
| SBN Samråd Mars | Samrådstid 11 april 2023 – 11 maj 2023 |
| Granskning Sept 2023 | Granskningstid minst 3 veckor |
| SBN antagande Dec 2023 | Beslut om antagande i stadsbyggnadsnämnden (SBN). |
| Laga kraft Jan 2024 | |

Planfakta

| | |
|---|---|
| <p>Dp 5666</p> <p>Planförfarande standard</p> <p>Sökande Amir Matin, Hyllie 20:1</p> <p>Planhandläggare Annika Arvidsson annika.arvidsson@malmo.se tel 040 - 34 17 05</p> | <p>Planhandlingar</p> <ul style="list-style-type: none"> • denna planbeskrivning • plankarta |
|---|---|

Innehållsförteckning

| | |
|---|-----------|
| Planprocess..... | 2 |
| Planfakta..... | 2 |
| Innehållsförteckning | 3 |
| 1 Planförslaget i korthet | 4 |
| 1.1 Syfte | 4 |
| 1.2 Sammanfattning | 5 |
| 2 Planförslag | 6 |
| 2.1 Stadsbyggnadsidé / Områdets disposition och gestaltning | 6 |
| 2.2 Övergripande avvägningar | 7 |
| 2.3 Allmän platsmark..... | 8 |
| 2.4 Kvartersmark | 11 |
| 2.5 Egenskapsbestämmelser kvartersmark | 12 |
| 2.6 Skydd mot störningar | 16 |
| 2.7 Administrativa bestämmelser | 17 |
| 2.8 Övriga delar av planförslaget | 17 |
| | |
| 3 Konsekvenser | 19 |
| 3.1 Bedömning av miljöpåverkan | 19 |
| 3.2 Konsekvenser för miljö och hälsa | 20 |
| 3.3 Ekonomiska konsekvenser..... | 18 |
| 3.4 Konsekvenser för fastigheter..... | 27 |
| 3.5 Samhällskonsekvenser | 28 |
| 4 Genomförande | 28 |
| 4.1 Organisatoriska genomförandefrågor | 28 |
| 4.2 Tekniska genomförandefrågor | 29 |
| 4.3 Ekonomiska genomförandefrågor | 29 |
| 4.4 Fastighetsrättsliga genomförandefrågor | 31 |
| 5 Planeringsförutsättningar | 32 |
| 5.1 Bakgrund och organisation..... | 32 |
| 5.2 Planområdet | 32 |
| 5.3 Tidigare ställningstaganden | 37 |
| 5.4 Underlag till planarbetet | 40 |

1 Planförslaget i korthet

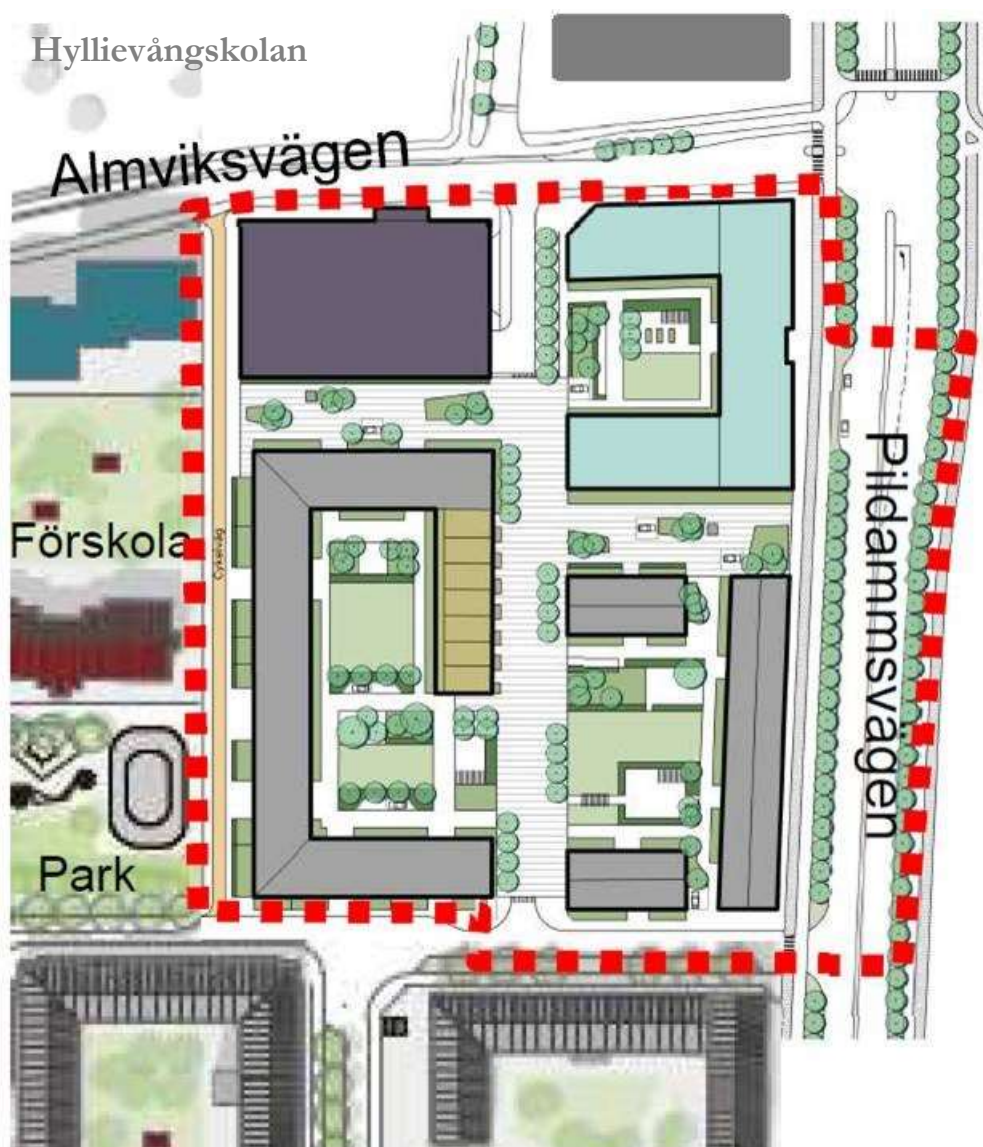
1.1 Syfte

Syftet med detaljplanen är att göra det möjligt att bebygga området med blandad, stadsmässig bebyggelse bestående av bostäder i flerbostadshus, radhus, centrumverksamheter samt parkeringshus. Syftet är också att möjliggöra ombyggnation av Pildammsvägen till en stadsmässig gata och att aktivera gaturummen längs med Pildammsvägen och Almviksvägen.

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

1.2 Sammanfattning

Planförslag



Illustrationsplanen visar en möjlig kvartersstruktur inom planområdet (rödmarkerat) med tillhörande gårdar och lokalgata.

- Stadsbyggnadsidén är att er hålla en kvartersstruktur. Mellan kvarteren finns grönskande, trygga och trivsamma gaturum. Två av kvarteren kommer att ligga mot Pildammsvägen, en viktig infartsgata till Malmö. De två övriga kvarteren mot väst vänder sig mot kommande park och förskola.
- I samrådsskedet är placering av bebyggelsen flexibel med möjlighet för olika storlekar på kvartersstrukturen. Även val av bebyggelsens användning är flexibel.
- Sammanlagt möjliggörs för cirka 300 bostäder, centrumfunktioner 16 000 kvadratmeter bruttoarea med möjlighet för bland annat hotell och kontor i det nordöstra hörnet samt parkering för 230 - 270 bilar. Kvarterens skala varierar mellan 4 och 6 våningar. Mot Pildammsvägen tillåts ytterligare någon våning. Bebyggelsen ska generellt utformas med entréer mot gatorna, omsorgsfullt gestaltade bottenvåningar, aktiva bottenvåningar och varierade fasader.

- Parkeringsbehovet kan ordnas antingen genom att ett parkeringshus uppförs inom planområdet, eller genom att avtal sluts om parkering i anläggning utanför planområdet. I det fall parkeringen löses utanför planområdet kan byggrätterna nyttjas för andra tillåtna ändamål, såsom centrumfunktion och bostäder.
- Nuvarande trädrad ut mot Almviksvägen är biotopskyddad. Trädraden föreslås utgå.

Konsekvenser

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

Planeringsförutsättningar

Planområdet består idag av ett före detta växthusområde där nuvarande lokaler används för många olika verksamheter. Inom planområdet finns även en biotopskyddad trädrad, delar av läplanteringar och några mindre ytor åkermark.

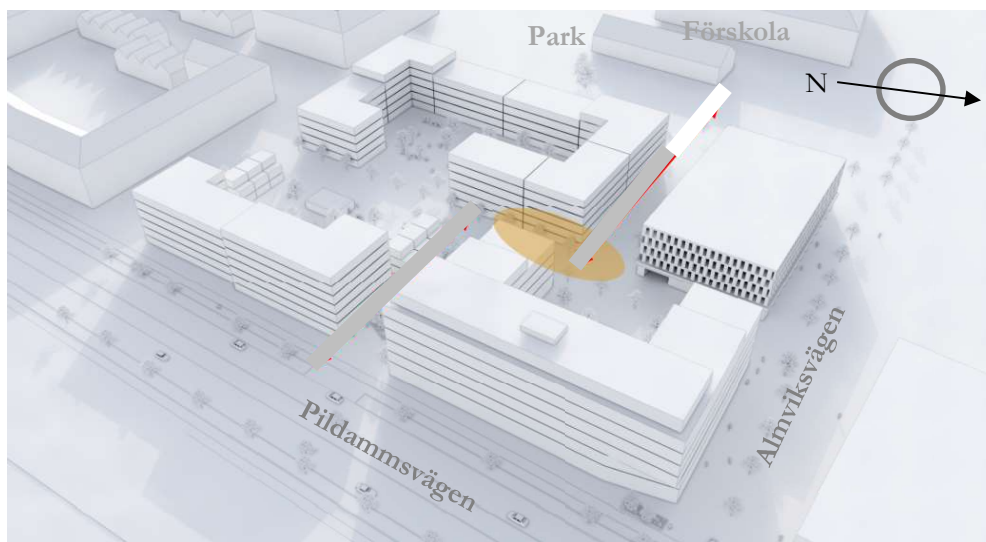
Överensstämmelse med översiktsplanen

Planförslaget är upprättat i enlighet med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsutlåtande över översiktsplanen.

2 Planförslag

2.1 Stadsbyggnadsidé

Stadsbyggnadsidén är att utforma en bebyggelse med kvartersstruktur genomkorsad av grönskande, trygga och trivsamma gaturum. Området kommer att ha närhet till grönska med en planerad mindre park mot väst samt gaturum med trädplanteringar och förgårdsmark med plats för grönska. Här finns ett större lugn och lägre tempo än vid Hyllie station men fortfarande med närhet till service och kollektivtrafik.

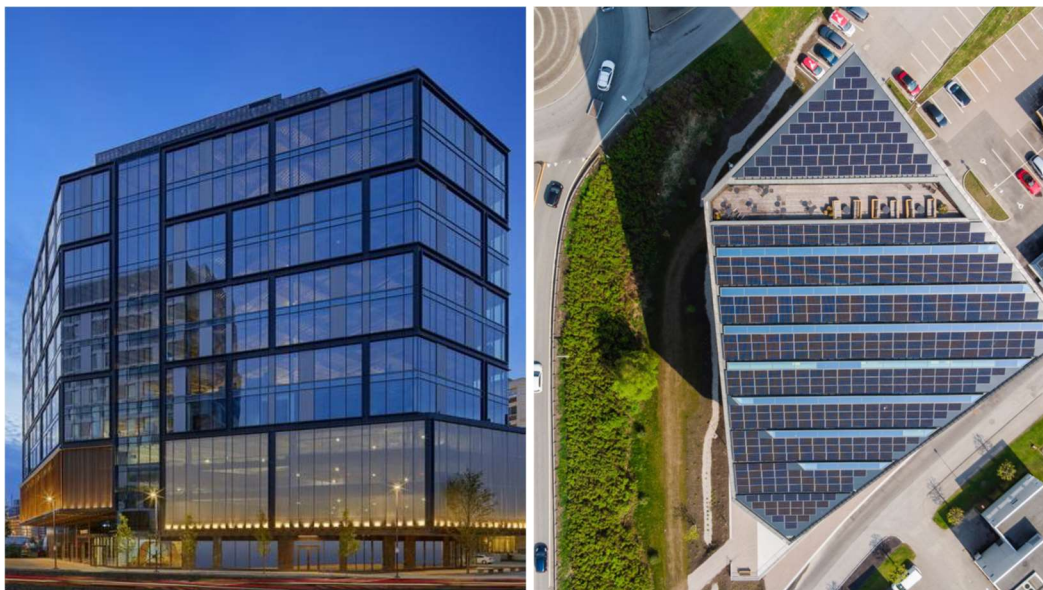


Perspektivbild sett mot väst: Detaljplanen blir en viktig pusselbit för den fortsatta utbyggnaden av Hyllie söderut längs Pildammsvägen.

Bebyggelsen föreslås framför allt innehålla bostäder men eftersom området ligger i ett strategiskt läge i korsningen av Pildammsvägen och Almviksvägen, föreslås även inslag av centrumverksamheter och kontor.

Barnperspektivet har varit en viktig utgångspunkt för utformningen av planförslaget. En gång- och cykelväg längs hela planens västra sida ger barn möjlighet att röra sig fritt och tryggt, och från cykelvägen nå både park och förskola. Övriga gator inne i planområdet föreslås utformas så att körbanorna förskjuts så att låga hastigheter säkras. Gårdarna är tydligt avgränsade och tillräckligt stora för att ge plats och trygghet för barns lek och utevistelse. I Iduns park, direkt norr om planområdet, finns en lekplats och planområdet har även nära till Hyllievångsparken som bland annat kommer att ha en större temalekplats.

Vid planeringen av området har fokus varit att underlätta för vardagslivet. Bostäderna ligger nära Hyllievångsskolan och Iduns förskola. Närheten till centrala Hyllie och Hyllie station ger goda möjligheter till pendling med hållbara transporter och tillgång till ett brett utbud av service och handel.



Referensbilder för den nya bebyggelsen av verksamhetslokaler i korsningen Pildammsvägen och Almviksvägen som ger möjlighet för satsningar för energiproduktion på fasad och tak i form av solceller (källa: Skanska).

2.2 Övergripande avvägningar

Gaturum

Inför samrådet har större ytor för bostadsgårdar prioriterats framför slutna kvartersstrukturer jämfört med FÖP södra Hyllie. Det ger i sin tur utrymme för större boendekvaliteter med mer ljusinsläpp och större avstånd mellan byggnaderna. Ytor för gator har även minskats till förmån för bostadsgårdarnas ytor.

Den föreslagna allmänna lokalgatan i nord-sydlig riktning ger utrymme för träd som ger ett jämnare mikroklimat med skydd från vind och sol och bidrar till fördröjning av vatten både vid normala regn och skyfall. Trädplanteringar längs gatan bidrar till lägre hastigheter. Träden skapar dessutom insynsskydd till bostäder från grannhus.

Höjder på byggnaderna

Kvarter med bebyggelse om fyra till sex våningar möjliggörs över hela planområdet. Vid den strategiska punkten i korsningen Almviksvägen Pildammsvägen ges utrymme för ytterligare någon våning. Det ger i sin tur möjlighet för trappning av byggnadshöjder från väst mot öst så att maximalt solljusinsläpp för eftermiddag och kväll kan möjliggöras. Den

högre bebyggelsen mot Pildammsvägen motverkar trafikbuller in i området. Den föreslagna bebyggelsen motsvarar den täthet som FÖP södra Hyllie föreskriver.

Anvägning biotopskyddad trädrad längs Almviksvägen

Planarbetet för Dp 5666 har föregåtts av stadsbyggnadskontorets strukturskiss. I strukturskissen har Almviksvägen bestämts vara infartsgata till planområdet.

Strukturskissen har prioriterat möjligheten att skapa tillräckligt stora gårdsmiljöer och förgårdsmark på kvartersmark framför bevarande av befintlig trädrad ut mot Almviksvägen. Trädens naturvärde har i naturvärdesinventering samtidigt konstaterats vara begränsat, vilket ytterligare stärker stadsbyggnadskontorets prioritering.

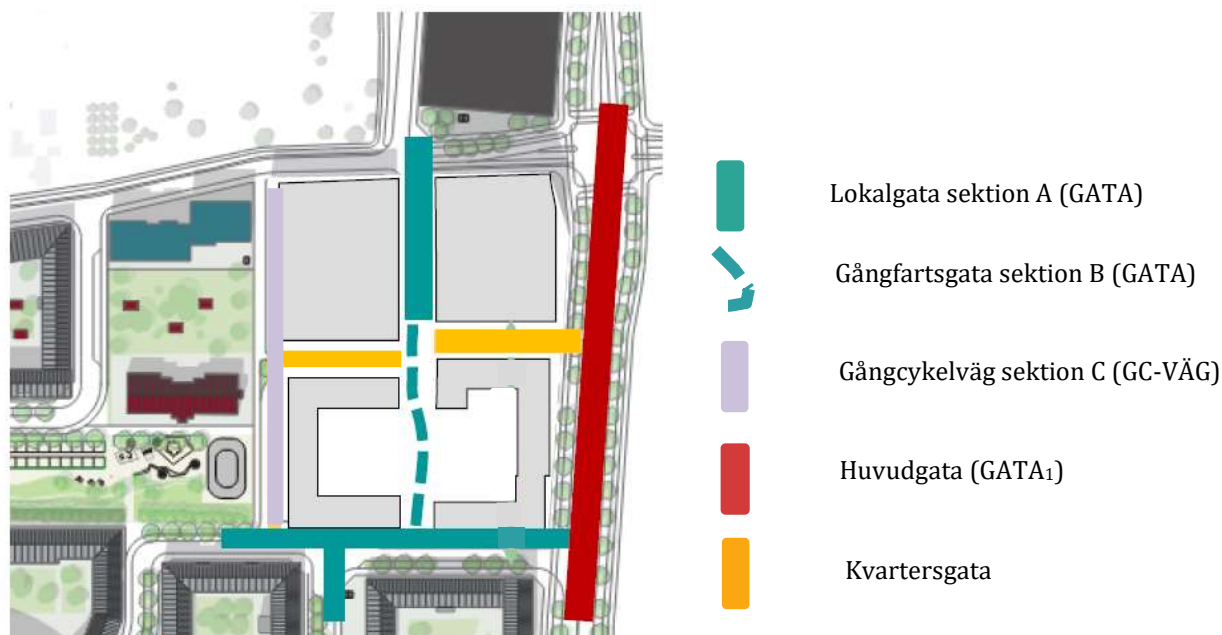
2.3-2.7 Användning av mark

I detta kapitel beskrivs vad detaljplanen reglerar genom plankartan. Här förklaras hur mark- och vattenområden får användas samt hur marken och bebyggelsen utformas för att byggnation ska vara möjlig.

2.3 Allmän plats

Användning av allmän plats

En genomgående *allmän lokalgata* i nord-sydlig riktning ska dels kunna hantera all in- och utfart till planområdet parkeringshus, dels vara trafiksäker för gång- och cykeltrafikanter. Lokalgatans bredd bestäms primärt utifrån att gatan ska rymma de ledningar som krävs för att försörja planområdet. Sektionen ger även utrymme för den grönska som är tänkt att präglade området.

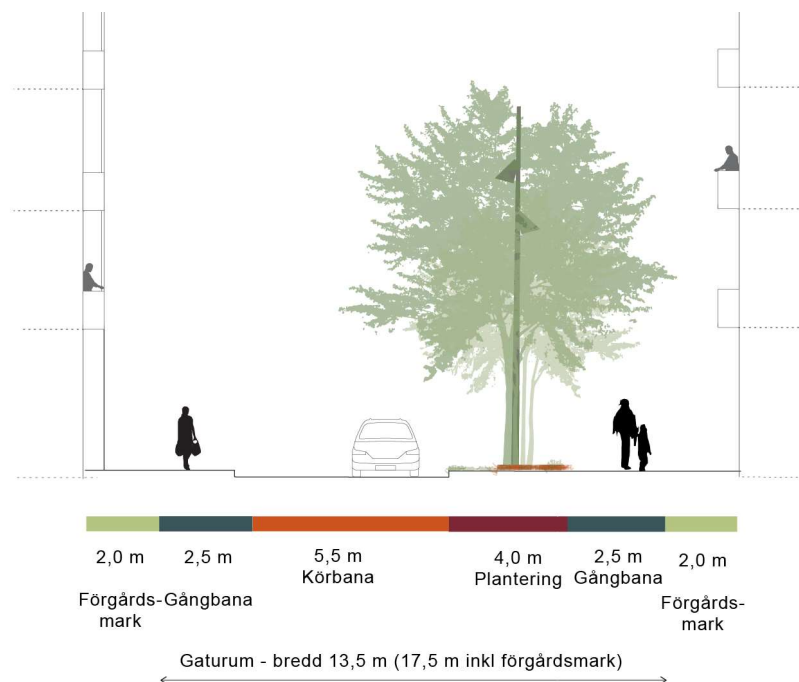


Användningsbestämmelse

(GATA)

Sektion A

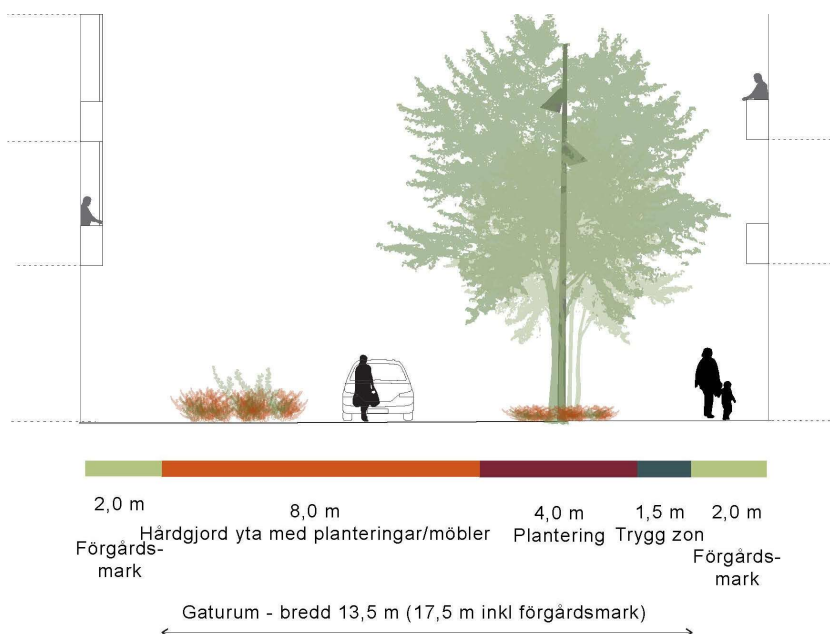
Sektion A föreslås för sträckan infarten Almviksvägen ner till en eventuell in- och utfart till parkeringshuset. Gatan får separata gångbanor på varje sida för att säkra en trygg och säker yta för fotgängare.



Sektion A allmän lokalgata.

Sektion B

Sektion A övergår till sektion B sista sträckan söderut genom planområdet. Sektion B föreslås regleras som gångfartsområde med gemensam yta för alla trafikanter. Med planteringar skapas förskjutningar av körbanan som säkrar låga hastigheter. En bred planteringszon för träd och planering föreslås.

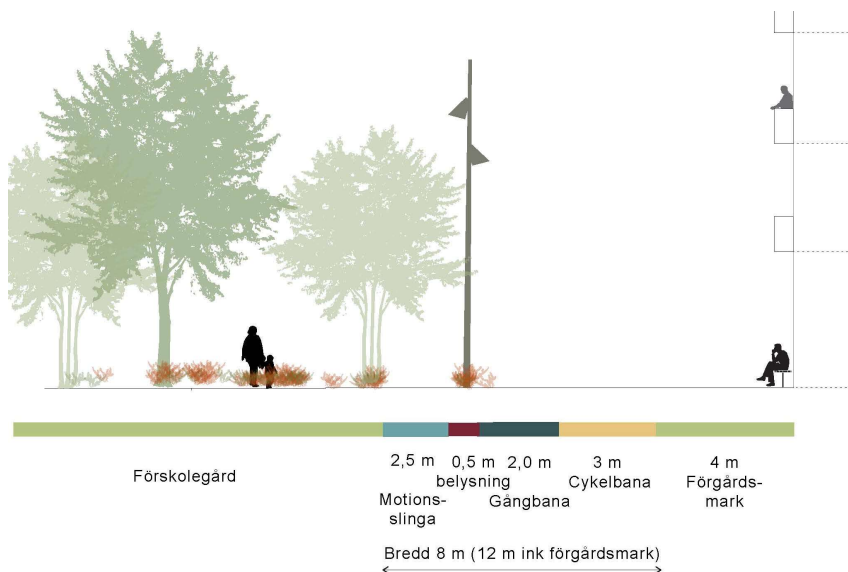


Sektion B allmän lokalgata.

Sektion C

(CYKEL GÅNG)

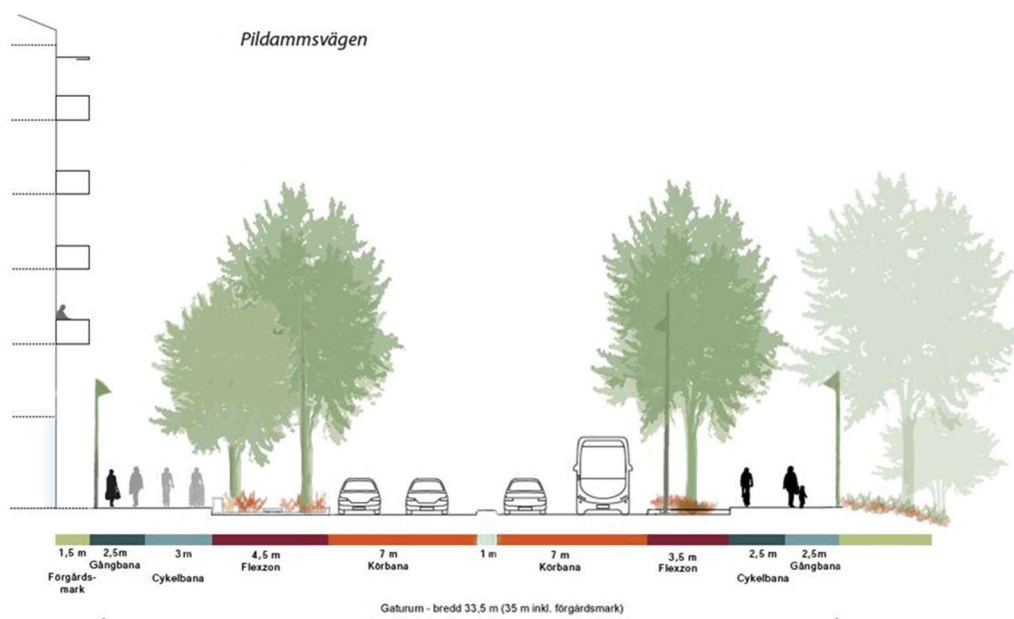
En gång- och cykelväg placeras längs planområdets västra sida. Här finns även utrymme för en grusad motions slinga. Slingan föreslås ha en koppling till *Hylliemilen*.



Sektion C allmän gång och cykelväg.

(GATA₁)

Pildammsvägen planläggs som huvudgata. Gaturummet är 33,5 meter brett. Pildammsvägen kommer efter ombyggnad bli en grön huvudgata med fyra körfält planerat för en hastighet av 40 km i timmen för fordonstrafik och med separata gång- och cykelbanor på båda sidor. Gatan i sin helhet blir ett viktigt stadsrum i Hyllie, med ny bebyggelse som vänder sig mot gatan på den västra sidan och kommer på sikt även kopplas ihop med Lindeborg på den östra sidan.



Sektion Pildammsvägen som huvudgata.

Utformning av allmän plats, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p

Gatumarken har utformningsbestämmelse för allmän plats, plantering med träd längs gatan (**plantering**). Syftet är att skapa förutsättning för en grönskande och trivsamt gatumiljö med bra mikroklimat där träden ger skugga och bryter av mot vinden. Träden fördröjer vatten när det regnar och skapar en sammanhängande grönstruktur i området vilket ger goda förutsättningar för biologisk mångfald.

Gatornas utformning regleras inte i övrigt men det är viktigt att utforma gatan på ett sätt så att låga hastigheter uppmuntras och bidrar till en trafiksäker miljö för oskyddade trafikanter.

För att säkerställa avrinning av dagvatten och underlätta i kommande bygglovsprocess kan detaljplanen komma att anges plushöjder på allmän platsmark. Höjdsättning av planområdet och eventuell reglering av höjder ska utredas inför granskningskedet för detaljplanen.

2.4 Kvartersmark

Användning av kvartersmark, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p

Kvartersmark planläggs för **bostäder (B)**, **centrum (C)**, **vård (D)**, **parkeringshus (P₁)** samt **nätstation (E₁)**

Kvartersmark för **centrum (C)** möjliggör verksamheter knutna till centrumområden, till exempel butiker, kontor och samlingslokaler men även butiker och restauranger i närheten av bostäder som vardagsmålplatser. Med dessa användningsområden kan god service skapas för områdets boende och arbetsplatser tillskapas. Förutsättningarna blir även goda för levande och varierade bottenvåningar och stadsrum med inslag av uteserveringar, intressant skyltning och entréer där människor rör sig in och ut ur byggnaden. Inom ändamålet ryms även möjlighet för hotell och andra koncept för längre vistelse. Centrum medges i samtliga kvarter inom planområdet.

Kvartersmark för **bostäder (B)**, möjliggör bostäder, utemiljö för boende samt de parkerings- och angöringsytor som behöver finnas i direkt anslutning till bostäderna. Inom bostadsändamålet möjliggörs även olika typer av gemensamma ytor för de boende inom fastigheten och närområdet. Även olika typer av boende med visst inslag av vård medges. Bostäder medges inom samtliga kvarter i planområdet.

Kvartersmark för **vård (D)**, möjliggör bostäder och verksamheter med stort inslag av vård, till exempel personalintensiva boenden men även vårdinrättningar. Inom ändamålet ryms även de ytor som behövs för utevistelse samt de parkerings- och angöringsytor som behövs i direkt anslutning till boendet eller verksamheten. Vård medges i kvarteren som vetter mot Pildammsvägen inom planområdet.

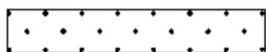
Kvartersmark för **parkeringshus (P₁)** möjliggör utrymme för hela områdets parkeringsbehov för cirka 230 bilplatser om verksamheter och bostäder samnyttjar parkeringsplatserna. Parkeringshus medges i norra delen av den västra byggrätten.

Kvartersmark för **transformatorstation (E₁)**, syftar till att möjliggöra de transformatorstationer (nätstationer) som behövs för bebyggelsens behov. Transformatorstation medges i samtliga kvarter inom planområdet.

2.5 Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Bebyggandets omfattning, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p

Inom kvarteren angivna på plankartan finns begränsningar av markens bebyggande.



Marken får inte förses med byggnad eller plank. Balkonger och burspråk får finnas och får som mest skjuta ut 1,5 m eter från fasadliv. Skärmtak över entréer och väderskyddade cykelparkeringar får finnas. Bestämmelse e4 är undantag.

Prickmark anger den förgårdsmark som regleras generellt runt kvarteren med ett djup mellan 2–4 meter. Syftet med förgårdsmarken är att ge förutsättningar för att uteplatser, grönska, grundläggning, underjordiska ledningar och cykelparkering ska få plats inom kvartersmark längs med gatorna.

Bestämmelsen om att marken inte får förses med plank eller byggnad syftar till att höga och täta avskärmningar bidrar till en otrygg gatumiljö. Behövs insynsskydd från gata kan istället förgårdsmarken förses med planteringar som skapar insynsskydd.

Om balkonger och burspråk skjuter ut för mycket kan byggnad upplevas ta för mycket plats i gaturummet eller gården vilket medför att miljön på marken blir skuggig och mörk. För att begränsa omfattningen regleras därför att balkong och burspråk får som mest skjuta ut 1,5 meter från fasad.

Byggnaders användning

S1 **Minst 30 procent av bottenvåningens fasadlängd mot Pildammsvägen och Almviksvägen ska användas för centrumändamål, dock inte kontor.** Syftet är att lokaler ska ge möjlighet för ett ökat folkliv liksom ökad när-service för boende och verksamma i kvarteren.

Höjd på byggnadsverk

h1 **Generellt medges 4- 6 våningar för hela planområdet. För varje våningstal tillkommer krav på nockhöjd.** Syftet med att reglera nockhöjd parallellt med våningstal är att angivna våningstal inte ska riskera att upplevas ihoptryckt. Angivna nockhöjder har marginal att till exempel möjliggöra träbjälklag och generösa rumshöjder eller sadeltak. Takkupor får uppföras i begränsad omfattning.

h2-h3 **Mot Pildammsvägen tillåts 7 våningar. Mot Almviksvägen tillåts 8 våningar.** Syftet är dels att manifesteras korsningen som en strategisk punkt, dels att ge möjlighet för fördelning av byggnadsvolymer så att lägre bebyggelse kan möjliggöras västerut mot parken med möjlighet för ökat solljusinsläpp.

Utan beteckning på plankartan

Anläggning för lokal energiproduktion får uppföras utöver högsta tillåtna nockhöjd till maximalt 2 meter. Syftet med denna undantagsbestämmelse är att gynna uppförande av solcellsanläggningar eller andra energikällor utan att kompromissa på byggnadsvolym.

Markens anordnande

Markparkering, undantagen parkering för rörelsehindrades fordon, får inte finnas. Syftet är att samla trafikrörelser till parkeringshus i första hand.

- n1** 25 procent av marken inom bostadsgården ska vara nedsänkt 20 centimeter i förhållande till omgivande mark i syfte att tillfälligt fördröja ytvatten. Syftet med bestämmelsen är att styra och tillfälligt fördröja det ytvatten som blir stående inom kvarteren vid kraftiga skyfall.
- n2** En kvartersgata med en minsta bredd av 12 meter ska finnas i öst-västlig riktning. Gatan ska vara förskjutet mellan kvarteren. Syftet är att ge åtkomst till kvartersmark för angöring, parkering för rörelsehindrades fordon och leveranser liksom att skapa rörelse genom området i öst-västlig riktning. Här finns det plats för gångtor längs kvarteren, trädplantering samt körbana eller köryta. Placeringen av kvartersgatan sker med en viss förskjutning för att skapa dynamik mellan områdets kvarter.

Utformning

- f1** Fasadlängd mot allmän gata får maximalt vara 90 meter sammanhängande utan en kvartersgata emellan. Fasaden ska förskjutas inom byggrätten efter maximalt 40 meter med undantag för parkeringshus. Fasader som är längre än 40 meter ska ha minst två entréer. Fasader som är kortare än 40 meter ska ha minst en entré. För fasader kortare än 18 meter krävs ingen entré. Syftet med bestämmelsen är att undvika monotona fasadpartier samt kvarter med fler olika byggnadskroppar för att ge en variation i uttryck. Syftet med krav på entrétäthet är att entréer är en viktig faktor för att få levande stadsrum där människor rör sig, som i sin tur får en ökad trygghet till följd.
- f2** Huvudbyggnad ska i huvudsak utformas med fasader i trä, sten, tegel och puts. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa en utformning av fasader som representation för ett av Hyllies huvudstråk.
- f3** Balkonger utanför fasadliv mot allmän plats får inte glansas in. Balkonger och burspråk får mot allmän plats som mest finnas på en tredjedel av fasadens längd på varje våning. Överskjutande byggnadsdel över hörnavskärning med minsta frihöjd om 3,3 meter över kvartersmark och 4,7 meter över allmän platsmark får finnas. Syftet är att balkonger och burspråk kan både hjälpa till att skapa variation i fasaden och ge en extra kvalitet till bostaden för utevistelse. Med rätt placering och utformning kan balkonger ge en god boendekvalitet utan att skymma underliggande våningsplan. Balkonger kan även ge grönska och liv till gaturummen. Syftet med överskjutande byggnadsdel över hörnavskärning är dels att låta gaturummet upplevas mer sammanhållet dels möjliggöra ytterligare byggrätt.
- f4** Sockel (överkant på bottenvåningens bjälklag) ska vid användning bostad vara minst 0,8 och högst 1,2 meter över marknivå mot Pildammsvägen och Almviksvägen. För övriga gator minst 0,5 meter sockel. Syftet med bestämmelsen är att insyn i bostäder begränsas så att de boende får en tillräckligt privat miljö. Att högsta sockelhöjd regleras beror på att en för hög sockel, gör att fönster hamnar för långt upp och byggnaden upplevs som en mur.

- f5** **Loftgångar får inte finnas.** Syftet med bestämmelse är att få ljusa lägenheter, och för att få lägenheter där andra inte går direkt utanför fönstren, samt för att begränsa antalet lägenheter per trapphus.
- f6** **Hisstorn och trapphus får uppföras i begränsad omfattning utöver tillåten högsta nockhöjd och våningstal mot gård, samt som del av frontespis mot gata.** Syftet med bestämmelsen är att säkerställa bebyggelsens symmetri och balans mellan fasad, takutformning och trapphus/hisstorn.
- f7** **Lokal för centrumändamål i bottenvåningen mot Pildammsvägen ska utföras minst 3,5 meter mellan bärande bjälklag. Ovankanten av det undre bjälklaget ska ansluta till marknivå.** Syftet med bestämmelsen är att ge huvudstråket dess dignitet och stadsmässighet.
- f8** **Trapphus till bostäder ska ha genomgående entré till gård.** Denna reglering syftar till att ge de boende direkt tillgång till både gården och gatan.
- f9** **Inom planområdets södra del ska kvarter för bostäder ha en öppen kvarterstruktur så att gårdarna möter varandra med gata emellan.** Syfte är att få upplevelsen av fördelarna med ett storkvarter där gårdarna ger utrymme för fler funktioner för uppehåll, vila och rekreation samt goda dagsljusförhållanden.
- f10** **Parkeringshus får endast uppföras i norra delen av planområdet.** Syftet är att minska trafikrörelser inne i området.
- f11** **Inom användningen B eller D ska grönytefaktor om minst 0,6 uppnås. Inom användningen C eller P₁ ska grönytefaktor om minst 0,3 uppnås.** Syftet med bestämmelsen är att gårdarna ska ha förutsättningar för mycket och varierad grönska, både av ekologiska och upplevelsemässiga skäl. Enligt *Riktlinjer för Grönytefaktor*, godkända av Stadsbyggnadsnämnden 2014-12-11, ska grönytefaktor ingå i detaljplaner som upprättas i den täta staden, för bostäder, kontor och liknande.
- f12** **Vid val av vindsutrymme för att lösa tekniska funktioner ska det ske med stor omsorg för tak- och fasadgeometri.** Syftet med bestämmelsen är att säkerställa en god gestaltning mellan fasas och tak.

Utförande

För ett genomförande av grönytefaktor samt stöd för grönska i området regleras:

- b1** Bostadsgårdar får inte underbyggas. Syftet är att ge goda förutsättningar för riklig plantering.



Perspektiv kvartersgata.

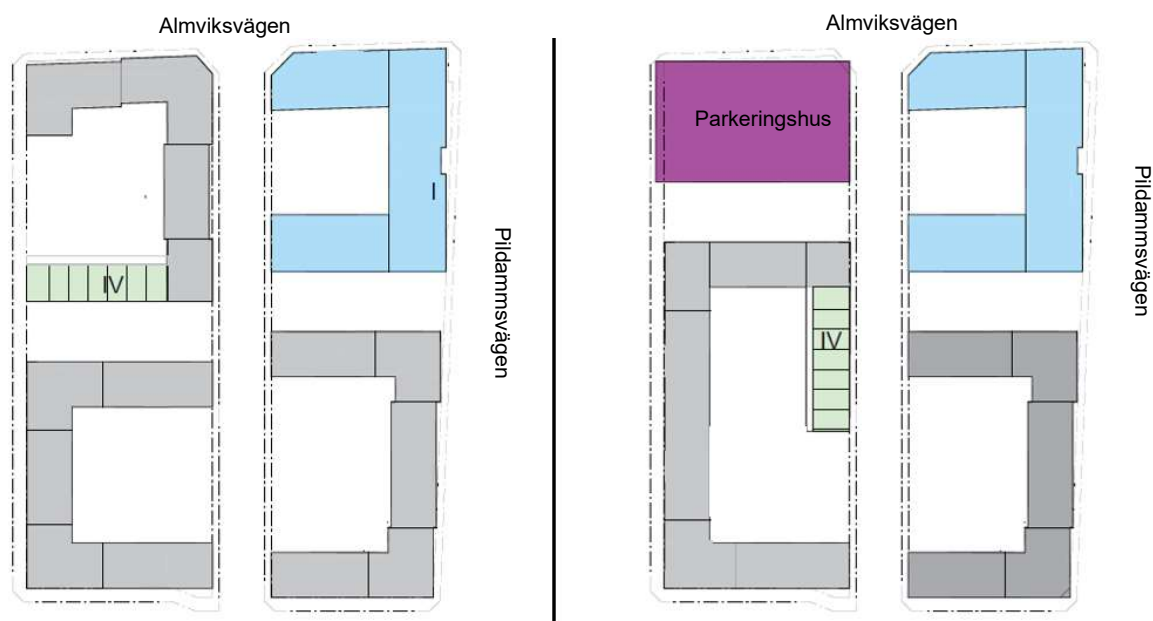
Utnyttjandegrad

- e1** **Funktioner för sociala och rekreativa ytor på bostadsgårdar ska finnas till en minsta area av 6 kvadratmeter per 100 kvadratmeter bruttoarea. Inga plank tillåts på bostadsgård. Merparten av cykelparkeringsbehovet, avfallshantering och andra komplementfunktioner ska lösas helt eller delvis inom byggrätten.** Syftet med planbestämmelsen är att utrymmet för bostadsgård ska prioriteras i sin helhet för utevistelse för de boende och för grönska med möjlighet till vila och umgänge i trivsamma, gröna omgivningar i enlighet med stadens riktlinjer för bostadsgårdar. Bestämmelsen om att plank inte får uppföras syftar till att undvika plank som hindrar interaktion mellan grannar i olika fastigheter och minskar förutsättningarna för samspel och gemenskap. Med plank avses täta avskärmningar som är över 1,2 m höga eller mer. En tydlig rumslig inramning av bostadsgården blir viktig mot den allmänna platsmarken som att ge de boende trygghet och gemenskap.
- e2,e3** **Största tillåtna husdjup är 11 meter för radhus samt 13,5 meter för bostäder, dock inte särskilt boende.** Syftet med planbestämmelserna är att säkerställa boendekvaliteter som tillgång till dagsljus och möjlighet för genomgående lägenheter. Balkonger och burspråk räknas inte in i husdjupet.
- e4** **Parkeringshus får uppföras 3 meter in på prickmark.** Syftet med undantagsbestämmelsen är att behov av prickmark finns i första hand som boendekvalitet. Att vid val av parkeringshus, finns inte samma behov av prickmark.

Utan beteckning på plankartan

Bestämmelsen medger en största bruttoarea på 50 000 kvadratmeter där minst 2000 kvadratmeter ska utgöra radhus. Utöver detta får källare under byggnad uppföras för bostadskvarter. För kvarter med verksamhet får gård vara underbyggd. Nätstat-

ion ingår i angiven bruttarea och ska placeras på kvartersmark. Syftet med den allmänna bestämmelsen om största bruttoarea anger hur mycket bebyggelse som medges. Bestämmelsen säkerställer indirekt boendes tillgång till bostadsgård och möjligheten att skapa grönskande trivsamma och attraktiva vistelsemiljöer på bostadsgårdar.



Strukturskiss: En flexibel detaljplan innebär att placering av bebyggelsen inte regleras inom kvartersmarken. Ovanstående två förslag visar på två av flera möjliga kvartersindelningar. Skissen till vänster saknar parkeringshus medan skissen till höger visar en lösning med parkeringshus. I båda förslagen framgår att med en öppen kvartersstruktur ges mer utrymme för större bostadsgårdar jämfört med en traditionell slutna fyrekvartersstruktur.

2.6 Skydd mot störningar

PBL 4 kap 12 § 1 st 3 p

Planområdet kommer att utsättas för trafikbuller från Almviksvägen och Pildammsvägen i den grad att bebyggelsen kommer att behöva anpassas för att klara de riktvärden för trafikbuller från vägar som anges i förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (SFS 2015:216). Därför regleras 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. Samtliga värden avser frifältsvärden.

2.7 Administrativa bestämmelser

Villkor för startbesked Startbesked för byggnad får inte ges förrän sanering av markförorening har kommit till stånd.

2.8 Övriga delar av planförslaget

Avfallshantering

Angöring för avfallstransporter möjliggörs från lokalgatan (GATA). Avfallshanteringen redogörs i bygglovsskedet. Vid planering för miljörum/ UWS ska hänsyn tas till framkomlighet och angöringsmöjlighet för hämtfordon. Backning med hämtfordon ska undvikas.

Cykelparkering

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

Cykelplatsbehovet har beräknats till cirka 1 050 cykelplatser för bostäderna och 210 cykelplatser för kontor, varav 10 procent ska vara för platskrävande cyklar. Cykelparkering inom byggrätterna behöver prioriteras framför cykelparkering på gård för att freda andra värden och funktioner på bostadsgården.

Bilparkering

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

Bilplatsbehovet har beräknats till ca 230-270 bilplatser om verksamheter och bostäder samnyttjar parkeringsplatserna. Parkeringstalet i zon 2 för medelnivå av mobilitetsåtgärder har använts, men beroende på hur mycket fastighetsägaren väljer att arbeta med mobilitetsåtgärder kan parkeringstalet bli både högre och lägre. Spannet som anges beror på om parkeringen ordnas inom detaljplanen eller med parkeringsköp på extern fastighet.

Bilparkering tillåts inte på bostadsgårdarna. Undantaget är parkeringsplatser för rörelsehindrades fordon (PRH), som vid behov ska kunna anordnas inom 25 meters gångavstånd från en tillgänglig och användbar entré.

Angöring och korttidsparkering

Angöring för leveranser och varutransporter sker längs lokalgatan. Detta omfattar också persontransport för av- och påstigning samt angöring för färdtjänst och taxi, vilket enligt Boverkets Byggregler (BBR) 3:122 ska kunna ske inom tillgänglig och användbar entré till publika lokaler, arbetslokaler och bostadshus. Angöring kan även ske längs kvartersgatan.

En korttidsparkeringsficka med plats för två personbilar eller en lastbil kommer att ordnas längs huvudgatan (Pildammsvägen) vid det norra kvarteret. Korttidsparkeringsfickor kommer inte att kunna ordnas längs Almviksvägen.

Vattenförsörjning och spillvatten

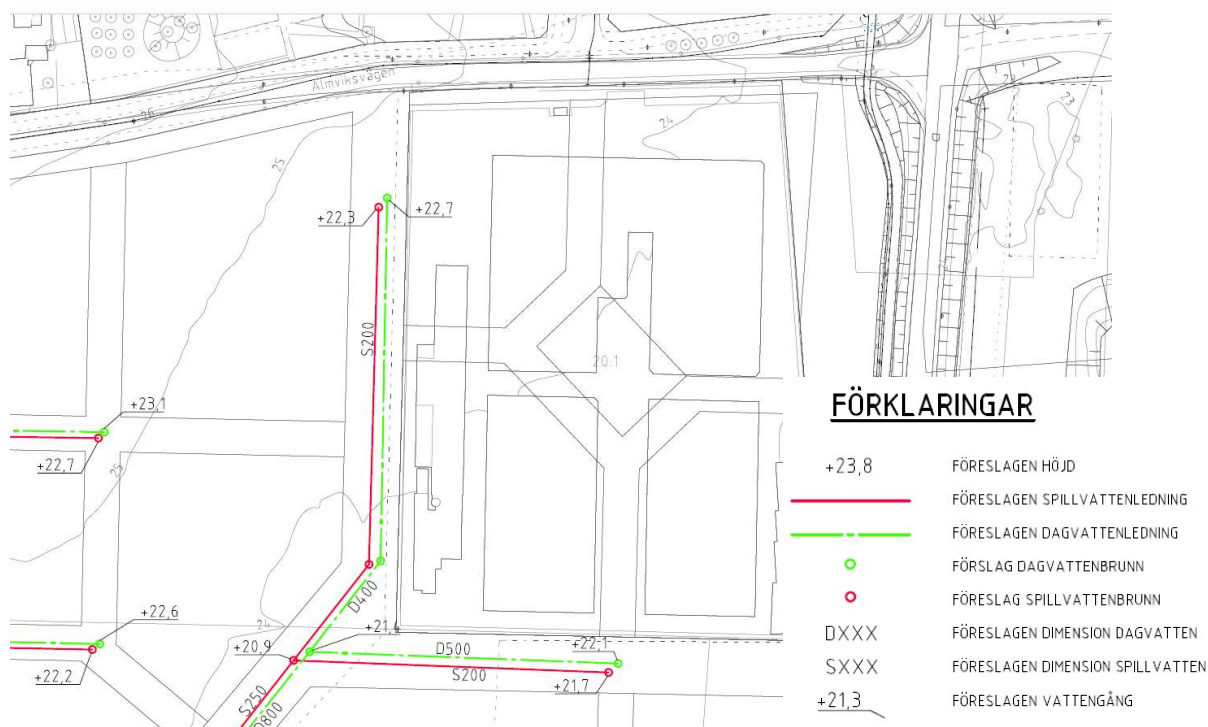
Verksamhetsområde för vatten och spillvatten kommer att utökas så att planområdet ingår i verksamhetsområdet. Vatten- och spillvattenledningar finns sedan tidigare i Pildammsvägen och Hyllie boulevard. Nya vatten- och spillvattenledningar kommer att läggas i lokalgator i och omkring planområdet.

Dagvatten

Verksamhetsområde för dagvatten kommer att utökas så att planområdet ingår i verksamhetsområdet. Dagvatten leds söder ut i ledning till Vintriediket som är en kommunal dagvattenanläggning. Dagvattenledning kommer att läggas i tillkommande lokalgata.

Exploatören ansvarar för förprojektering av markens höjdsättning av både kvarters- och allmän platsmark inom planområdet, dagvattenledningars påkoppling på VA Syds ledningssystem samt beräkning av fördröjningsbehov och avsättning av ytor för ytvatten för skyfall inom fastigheten.

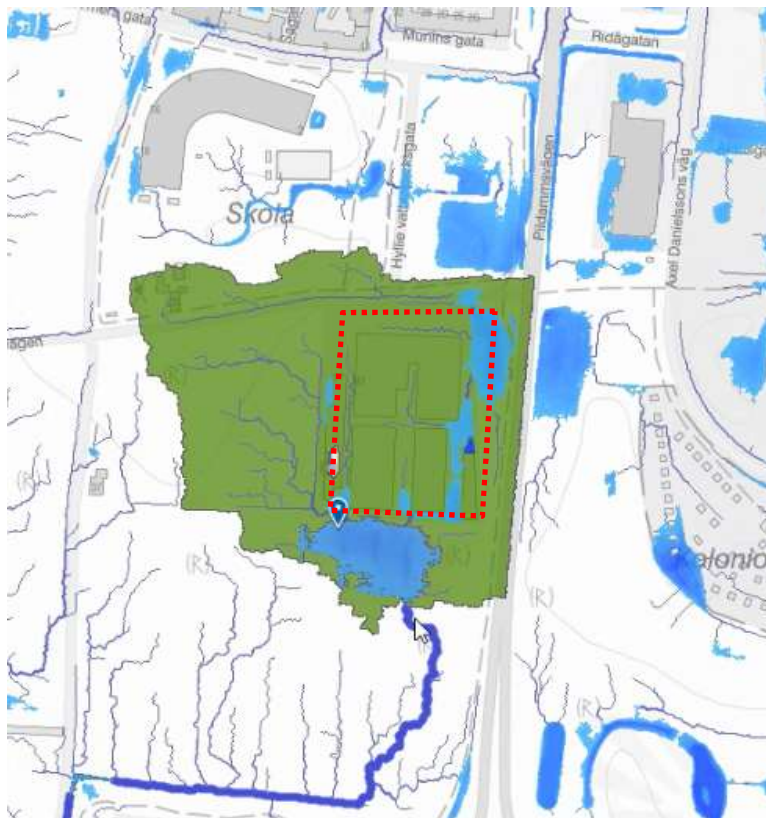
Fastighets- och gatukontoret delges exploatören utredda höjdsättningen av området för att klargöra principer för avvattnings av kvartersmark och avledning av vatten på allmän platsmark.



En dagvattenutredning har tagits fram i tidigt skede som visar på anslutningspunkter och höjdsättning av vattengång för dagvatten in till planområdesgränsen för detaljplan 5666. Denna utredning ska utgöra underlag för exploatörens förprojektering av dag- och skyfallsvatten.

Skyfallshantering

Planområdet ligger idag delvis inom ett område där vatten samlas vid skyfall samt utgör ett rinnstråk. Inför granskningsskedet ska förprojektering ske av exploatören med höjdsättning av kvartersmark så att vatten inte samlas mot byggnader och att kvartersmark kan avvattnas till allmänna gator.



Grönmarkerat område för ytvatten har avrinning mot Vintriediket. För området norr om Almviksvägen sker avrinning mot nordväst. Rödmarkerat område är planområdet.

Markhöjder

Nuvarande markhöjder visar att avrinning sker mot nordöst i planområdets nordöstra hörn. För att avrinning ska ske mot Vintriediket i sydväst behöver höjdsättning i det nordöstra hörnet anpassas för att få ett självfall mot sydväst. Exploatör kommer att behöva utföra inmätning av nuvarande höjder som underlag för den nya höjdsättningen.

Elförsörjning

En till två nya transformatorstationer behövs för elförsörjning av planområdet. Transformatorstationen placeras på kvartersmark. Ledningar för el läggs i tillkommande lokalator.

3 Konsekvenser

3.1 Bedömning av miljöpåverkan

Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap 3§ miljöbalken. Därför har ingen miljökonsekvensbeskrivning upprättats. Marken inom planområdet är ianspråktagen sedan tidigare. Sammanlagt förväntas planen innebära en viss ökning av hårdgjorda ytor i området.

Trädraden av arten lind längs Almviksvägen omfattas av det generella biotopskyddet för alléer men bedöms vara för ung för att ha utvecklat biologiskt värdefulla träd. Det förekommer även en skyddad art *skogsalm* i form av sly i området. I övrigt saknas viktiga ekologiska funktioner.

Inom planområdet har mark påträffats som är förorenad. Marken kommer att behöva saneras innan mer känslig markanvändning kan tillåtas.

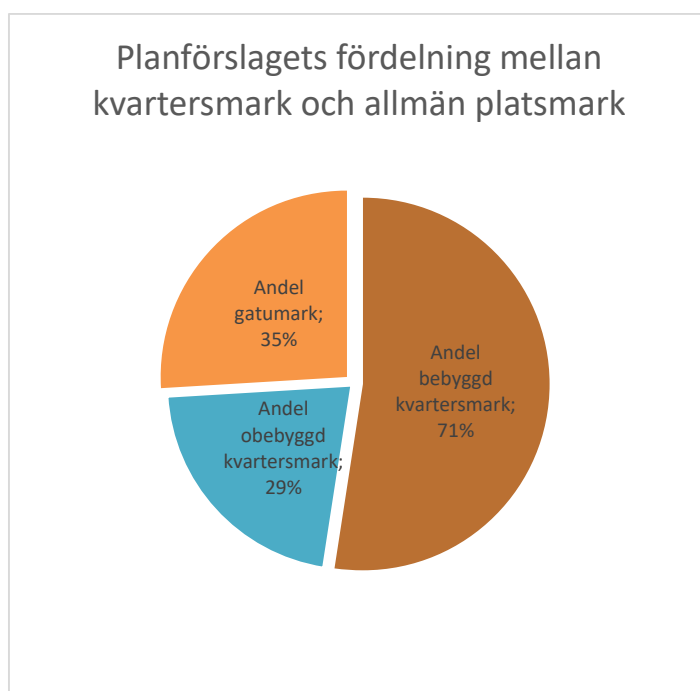
Trafikökningen som föreslagen ändrad markanvändning förväntas generera, är marginell. Planområdet har god kollektivtrafikförsörjning och ligger intill det allmänna cykelvägnätet.

Detaljplanen bedöms inte medföra någon risk att miljö kvalitetsnormer för vatten- eller luftkvalité överskrids.

3.2 Konsekvenser för miljö och hälsa

Stadsbild och landskapsbild

Planförslaget innebär att det småskaliga, brokiga verksamhetsområdet som idag finns på platsen kommer att försvinna, inklusive den karaktäristiska skorstenen i planområdets sydvästra hörna. Området kommer att förändras på ett radikalt sätt med en kommande tät innerstadsbebyggelse. I takt med att Hyllie växer söderut blir denna förändring av stadsbilden kraftfull. Pildammsvägen och Almviksvägen får ett mer stadsmässigt uttryck med hög bebyggelse som kantar dess östra respektive norra sida.



Planförslaget följer angiven exploateringsgrad enligt Hyllie gestaltningsprogram med ett e-tal på 1,08 för hela planområdet respektive 2,88 för kvartersmarken.

Dagsljus

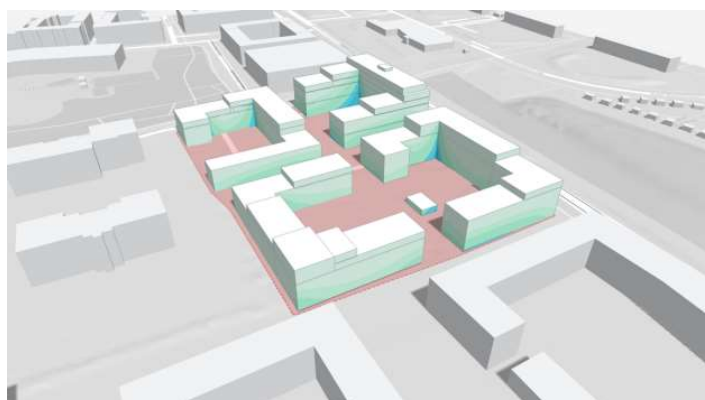
Tillgång till dagsljus inomhus regleras i Boverkets byggregler (BBR). Av dessa framgår att rum eller avskiljbara delar av rum där människor vistas mer än tillfälligt ska utformas och orienteras så att god tillgång till direkt dagsljus är möjlig, om detta inte är orimligt med hänsyn till rummets avsedda användning. (BBR - avsnitt 6:322).

Dagsljusstillgången behöver prioriteras i gestaltningen av byggnader och utemiljöer, vilket innebär att hänsyn till dagsljuskravet ställs vid placering av vistelserum, rums- och fönsterutformning, placering av balkonger samt utvändiga och invändiga färgsättning. För att förstå förutsättningarna finns riktvärden i form av hur mycket dagsljus som faller på fasad i procentsatser. Vertical Sky Component (VSC) är ett verktyg för att mäta dagsljuset. Värdena kan variera från 0, där inget dagsljus når fasaden till 50 procent som betyder fullt himmelsljus på fasaden utan påverkan från andra byggnader som skymmer. Följande rekommendationer gäller för hela området:

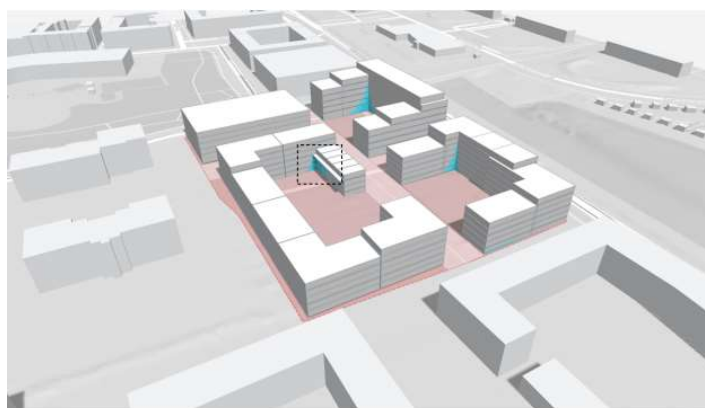
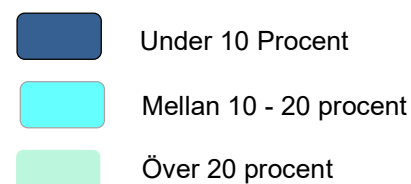
- Stora rumsdjup bör undvikas i lägen med begränsad dagsljus tillgång.
- Balkonger bör undvikas i lägen med låg dagsljus tillgång (VSC under 25 procent) och i stället placeras där dagsljuset tillåter det (VSC över 25 procent).
- VSC-värden lägre än 15 procent tillåts inte.
- Fönstersättning bör utformas med tanke på tillräckligt dagsljusinsläpp.
- Högre våningshöjd på lägsta våningsplan för att släppa in mer dagsljus.
- Val av fasadmateriäl med hög ljusreflektion som reflekterar mer dagsljus till närliggande byggnader.

Ovanstående rekommendationer ska ligga till grund för detaljprojekteringen och utredas vidare i bygglovsskedet för att säkerställa god tillgång till dagsljus i färdig byggnad.

En förenklad Vertical Sky Component-analys (VSC) är utförd för att utvärdera dagsljusförhållanden vid en av flera möjliga bebyggelsestrukturer. Utredningen visar att det i de flesta lägen finns goda förutsättningar att uppnå bra tillgång till dagsljus och möjligheterna att uppfylla gällande dagsljuskrav.



Beräknade VSC värden:



Redovisning av Vertical Sky Component (VSC) med användning bostäder utan balkonger. Här framgår att det finns några hörnlägen i nedre våningsplanet som riskerar att få otillräcklig dagsljus tillgång i vissa rum utifrån en möjlig bebyggelsestruktur och våningstal. Inför granskningskedet behöver även balkongers påverkan arbetas in i analysen.

Skuggning

En studie i hur bebyggelsen och gårdar skuggas tas fram inför granskningskedet.

Kulturmiljö

En byggnadsantikvarisk utredning är gjord för området (*Byggnadsantikvarisk utredning för fastigheten Hyllie 20:1 inför detaljplan Tengbom, 2020*). Den sammantagna bedömningen är att efter den historiska genomgången, nulägesdokumentationen och kulturhistoriska värderingen kan området detaljplaneläggas utan att oöverstigliga kulturmiljövärden går förlorade.

Bebyggelsestrukturen på Hyllie 20:1 är i stort den samma sedan fastigheten användes för växthusodling. De centrala byggnaderna (pann-huset, packhuset och "siluetterna" av växt-husen) finns kvar. Däremot är bebyggelsens ursprungliga funktion, liksom bebyggelsens arkitektur, kraftigt förvanskad. Det är stor skillnad mellan dåvarande växthusodling och den ruffa småindustripark som finns på platsen idag. Det har gjorts betydliga och ovarsamma tillägg och fasadändringar.

Det föreslås inga varsamhets- eller skyddsbestämmelser för någon av byggnaderna på fastigheten. Skorstenar brukar vara omhuldade byggnadselement, men ses utan sitt naturliga sammanhang omotiverat att bevara. Skorstenen är en stark platsmarkör, men inte unik i sitt utförande. Det bedöms saknas antikvariska skäl till att bevara skorstenen.

I utredningen ges följande förslag på hur fastighetens historia kan framträda utan bevarade fysiska minnen:

- I. Namnge parker, stråk, gator, byggnader, fastigheter och kvarter i det nya området efter företeelser, namn, växter eller byggnader som knyter an till verksamheterna i området.
- II. Låt lindträd bli de gröna ytornas röda tråd; längs gator, i parker och utmed tomtgränser.
- III. Utred och överväg huruvida det är arkitektoniskt och estetiskt lämpligt att de nya byggnadernas taksiluetter efterliknar växthusens takvinklar och längdriktning.

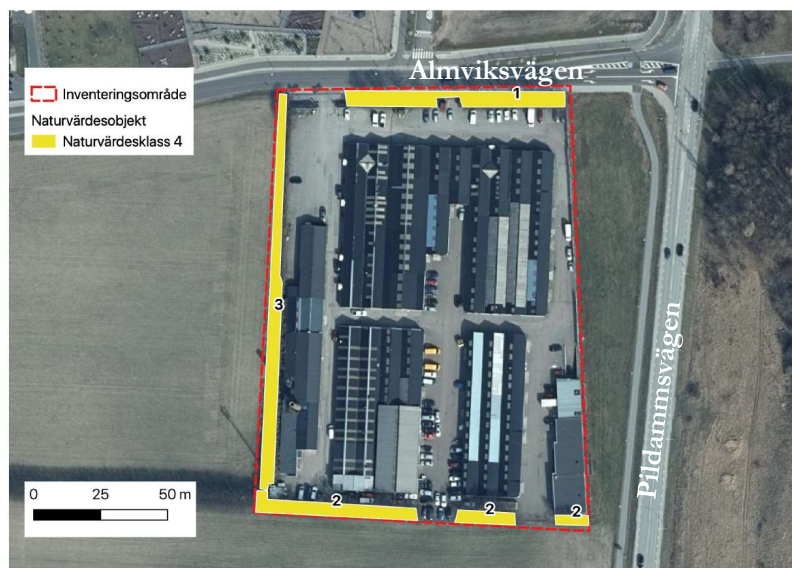
Arkeologi

Området omkring planområdet är mycket fornlämningsrikt och troligtvis har det tidigare funnits fornlämning dold under mark inom den aktuella fastigheten. I och med att fastigheten är helt ianspråktagen bedömer Länsstyrelsen dock att sannolikheten för att det ska finnas fornlämning dold under mark bevarad inom fastigheten Hyllie 20:1 som mycket låg. Det finns därför inga hinder ur arkeologisk synpunkt att fortsätta med det planerade arbetet.

Naturmiljö

Planområdet avgränsas av buskage och trädridåer i norr, väster och söder. I norr mot Almviksvägen finns en allé med något grövre lindar som är biotopskyddade. Vegetationsområdena 1, 2 eller 3 har naturvärdesobjekt klass 4 utan något högre naturvärde.

Samtliga träd och buskar föreslås fällas och tas bort i samband med genomförandet av detaljplanen. För fällning av de biotopskyddade träden som står i rad längs Almviksvägen krävs dispens.



Inventeringsområde 1-4 har identifierats med naturvärdesobjekt klass 4 utan något högre naturvärde (Naturvärdesinventering 2020-04-17, Naturcentrum AB). En allé bestående av något grövre lindar finns längs Almviksvägen och är biotopskyddade.

Grönstruktur och park

Planområdet bedöms ha god tillgång till parker och rekreativsmöjligheter. Planområdet ligger nära Iduns park, ca 350 m från Hyllievångsparken och 200 - 500 meter från parker inom Lindeborg. Söderut ligger Söderslätts öppna landskap som kan nyttjas för promenader och annan rekreation.

De föreslagna gatorna i detaljplanen utformas med trädplantering och kopplas ihop med gator utanför planområdet som också förslås ha en grön karaktär.

Risker och säkerhet

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

Markföroreningar

Inom planområdet har mark påträffats som är förorenad. En utredning har genomförts (*Miljöteknisk markundersökning kv Hyllie 20:1, Vintrie, Malmö Miljöfirman, 2017-11-20*) som visar att marken kommer att behöva saneras innan mer känslig markanvändning kan tillåtas. Ett ärende är upprättat hos miljöförvaltningen som har meddelat att vidare provtagning kan bli aktuell. Om så är fallet kommer provtagning att genomföras innan granskningskedet av detaljplan samt följas upp med lämpliga planbestämmelser.

Mark på fastigheten Bunkeflo 6:8 samt Hyllie 165:61 tillhörande Malmö stad som avses att överlåtas till exploatören har inte utretts för markförorening. Utredning kommer att ske av Fastighets- och gatukontoret innan granskningskedet.

Luftkvalitet

Malmö stads beräkning av kvävedioxidhalterna längs Pildammsvägen, i höjd med planområdet, visar att halterna i huvudsak ligger mellan 8–12 $\mu\text{g}/\text{m}^3$, räknat på årsmedelvärde. De högsta halterna beräknas på och alldeles invid Pildammsvägen.

Nuvarande värde för kvävedioxid understiger miljökvalitetsnormerna för utomhusluft. Ny bebyggelse bedöms inte medföra att någon risk för överskridanden av miljökvalitetsnormerna uppstår.

Vattenkvalitet

Dagvatten från planområdet avleds via kommunala dagvattenledningar till Vintriediket som är en del av den allmänna dagvattenanläggningen. Slutlig recipient är Södra Öresunds kustvatten. Vattenförekomsten är klassad som måttlig ekologisk status och har övergödningssproblem.

Den föreslagna markanvändningen minskar risken för föroreningar jämfört med dagens verksamhetsområde. Om föroreningar som riskerar att spridas till yt- eller grundvatten påträffas vid fortsatt provtagning ska dessa åtgärdas.

Sammantaget bedöms ett genomförande av detaljplanen förbättra förutsättningarna för att uppnå mål för miljö kvalitetsnormer för vatten.

Skyfall

Större delen av planområdet är idag hårdgjort utan vegetation eller lågpunkter som fördröjer vatten vid skyfall. I östra delen av planområdet, på remsan mellan fastigheten Hyllie 20:1 och Pildammsvägen, finns idag en mindre lågpunkt. Totalt bedöms planområdet idag fördröja drygt 880 kubikmeter vatten vid ett 100-årsregn.

En förprojektering för skyfall behöver utföras av exploatören som visar ett oförändrat flöde ut från planområdet. Vid eventuellt behov av översvämningsyta för att fördröja ytvatten behöver det ske på kvartersmark. Avrinningen kommer att ske åt sydväst.

Inledningsvis har en grov bedömning av fördröjningsbehov gjorts att översvämningsytor på cirka 220 kubikmeter behövs. Utgångspunkt har varit att cirka 50 procent av gårdsytorna blir genomsläppliga motsvarande ca 3 000 kvadratmeter. Utöver det tillkommer gatuplante-ringar om ca 30 kvadratmeter. Övrig mark bedöms bestå av tak eller hårdgjord ej genomsläpplig mark.

Omgivningsbuller

Trafikbullerutredning

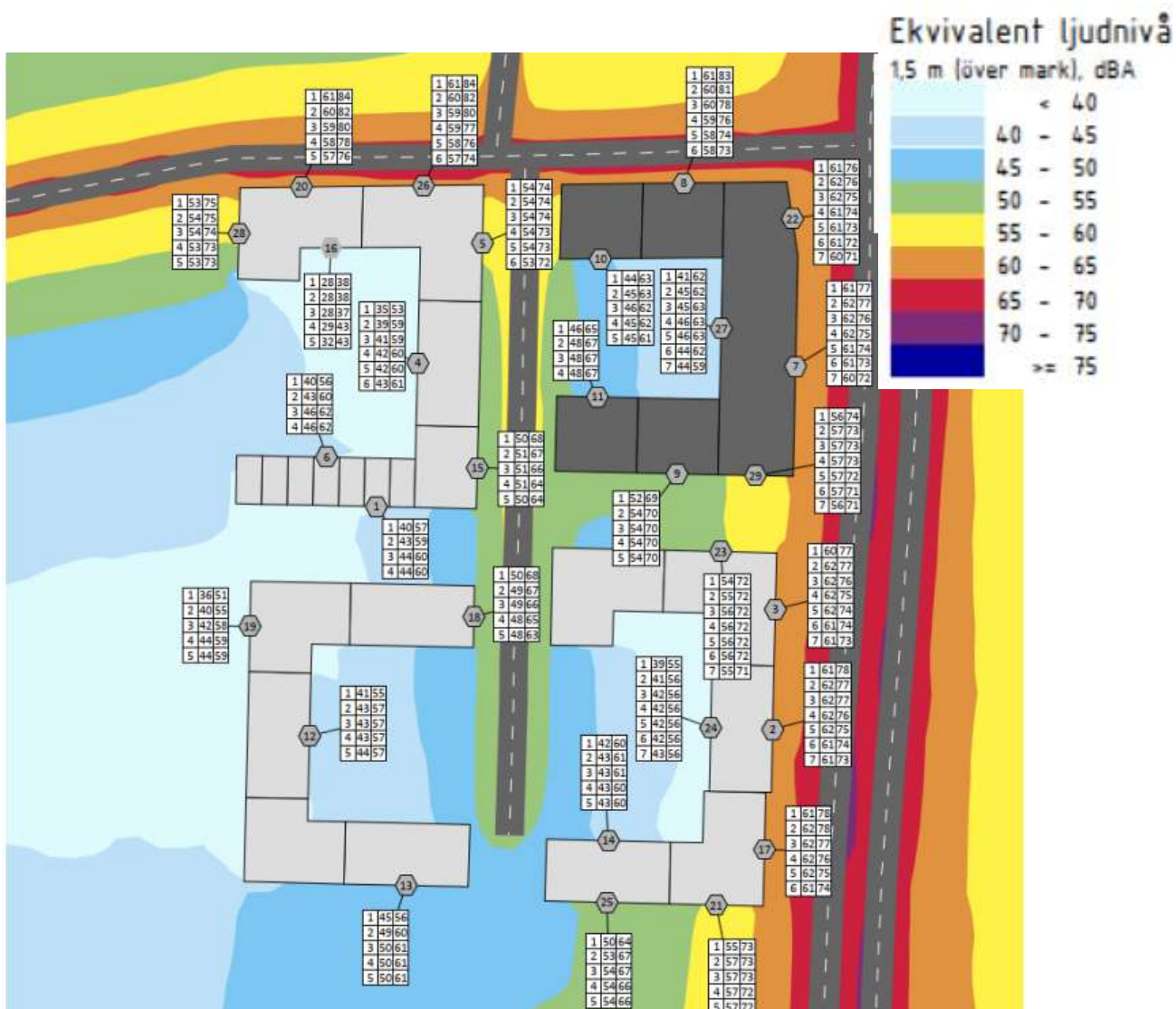
Reglering trafikbuller för bostäder: Detaljplanen innehåller en bestämmelse som gör riktvärden bindande för bostäder med hänvisning till plankartan. För att bedöma förutsättningarna för att uppnå angivna gränsvärden för buller har en trafikbullerutredning tagits fram för två möjliga bebyggelsestrukturer (*Tyréns 2023-01-11*). Bullernivåerna beräknas utifrån trafikprognos för 2040 vid en hastighet av 40 km i timmen längs Pildammsvägen.

Utredningen visar att Trafikbullerförordningens grundriktvärde ($Leq \leq 60$ dBA) överskrids vid fasaderna mot Pildammsvägen samt för nedre våningsplanen mot Almviksvägen. För att tillåta bostäder i dessa lägen krävs någon form av bullerskyddsåtgärd. En sådan åtgärd kan vara att anpassa lägenheternas planlösningar så att minst hälften av bostadsrummen är vända mot en sida som uppfyller $Leq 55$ dBA och $L_{max} 70$ dBA. Så kallad tyst sida.

Bedömningen är att en tyst sida kan åstadkommas mot innergårdarna. Vid hörlägenheter kan problem uppstå att tillgodose detta. Här krävs väl genomtänkta planlösningar av lägenheterna i ett tidigt skede av byggnadsprojekteringen. Vid dom övre våningsplanen för fasaderna mot Almviksvägen (vån 2-6 för prognosår 2040 och vån 4-6 för nuläget) uppfylls grundriktvärdet och här kan bostäder planeras fritt. Vid samtliga fasader uppfylls $Leq 65$ dBA vilket innebär att små lägenheter om maximalt 35 kvm kan planeras fritt.

Riktvärdena för uteplats ($Leq \leq 50$ dBA, $L_{max} \leq 70$ dBA) uppfylls på innergårdarna, se blått område i bullerkartorna nedan. Här kan en gemensam uteplats anläggas. Om det finns tillgång till gemensam uteplats i bullerskyddat läge kan övriga privata uteplatser planeras

fritt utan krav på bulleranpassning. För lokaler tillhörande centrum användning och kontor finns inga krav eller riktvärden för vad ljudnivån bör vara vid fasad. Här gäller att ljudnivån inomhus uppfyller krav enligt BBR och Svensk standard, vilket är möjligt att uppfylla med rätt konstruktion av fasader och fönster.



Vägtrafikbuller, ekvivalent ljudnivå, trafikprognos 2040, beräkningshöjd: 1,5 m ovan markytan. Mörkgrå är kontor och ljusgrå är bostäder. Tabellerade värden avser frifältsvärden och avläses "Våning / Leq / Lmax".



Vägtrafikbuller, maximal ljudnivå, trafikprognos 2040, beräkningshöjd: 1,5 m ovan markytan. Lila byggnad är p-bus, mörkgrå är kontor och ljusgrå är bostäder. Tabellerade värden avser frifältsvärden och avläses "Våning / Leq / Lmax".

Med en byggnadsstruktur där parkeringshus ingår, överskrids Trafikbullerförordningens grundriktvärde ($Leq \leq 60$ dBA) vid fasaderna mot Pildammsvägen. För att tillåta bostäder här krävs någon form av bullerskyddsåtgärd. En sådan åtgärd kan vara att anpassa lägenheternas planlösning så att minst hälften av bostadsrummen är vända mot en sida som uppfyller $Leq \leq 55$ dBA och $L_{max} \leq 70$ dBA. Sådan sida finns till exempel mot innergårdarna. Vid hörnlägenheter kan det vara problem att tillgodose detta och här krävs väl genomtänkta lägenhetslösningar tidigt i byggnadsprojekteringen. Samtliga fasader uppfyller $Leq \leq 65$ dBA vilket innebär att små lägenheter om maximalt 65 dBA kan planeras fritt. Riktvärdena för uteplats ($Leq \leq 50$ dBA, $L_{max} \leq 70$ dBA) uppfylls på innergårdarna, se blått område i bullerkartan ovan. Om det finns tillgång till gemensam uteplats i bullerskyddat läge kan övriga

privata uteplatser planeras fritt utan krav på bulleranpassning. För kontorslokalerna finns inga krav eller riktvärden för vad ljudnivån bör vara vid fasad. Här gäller att ljudnivån inomhus uppfyller krav enligt BBR och Svensk standard.

Trafikkonsekvenser

Bostäderna och centrumfunktionerna bedöms generera cirka 1 100 – 1 300 fordonsrörelser per dygn och majoriteten av dessa fordonsrörelser kommer att ha start- och slutdestination i parkeringshuset. Förutom lokalgatans trafikrörelser ses möjligheten över att möjliggöra medlöpande trafikrörelser från kvartersgatan ut mot Pildammsvägen. Planeringen för omvandling av Pildammsvägen till stadshuvudgata har påbörjats där bedömningen är att Pildammsvägens ombyggnation ska vara färdig i slutet av 2024.

Skulle det i framtiden gå att lösa parkering på annan extern fastighet så minskar motsvarande maximalt 100 fordonsrörelser per dygn inkluderat varutransporter och avfallshantering.

3.4 Konsekvenser för fastigheter



Hyllie 4:10

Delar av fastigheten Hyllie 20:1 kommer att tillföras till den kommunägda gatufastigheten Hyllie 4:10 för att möjliggöra en breddning av Almviksvägen.

Hyllie 20:1

Del av fastigheten Hyllie 20:1 kommer att överföras i fastigheten Hyllie 4:10 för att möjliggöra en mindre breddning av Almviksvägen. Delar av fastigheten kommer att överföras till kommunal gatufastighet för de nya gatorna på allmän plats inom planområdet.

Del av fastigheten Bunkeflo 6:8 och Hyllie 165:61 kommer att överföras till fastigheten Hyllie 20:1 som ny kvartersmark för bostäder och centrumfunktion.

Hyllie 20:1 kommer att styckas i minst tre olika fastigheter.

Hyllie 165:61

Del av fastigheten kommer att avstås till fastigheten Hyllie 20:1 eller till de nya fastigheterna för bostad eller verksamhet.

Bunkeflo 6:8

Del av fastigheten kommer att avstås till fastigheten Hyllie 20:1 eller till de nya fastigheterna för bostad eller verksamhet.

3.5 Samhällskonsekvenser

Bostadspolitiska mål

Genomförandet av detaljplanen bidrar till uppfyllelse av de bostadspolitiska målen genom att detaljplanen bidrar till en god planberedskap och ett gott samarbete med marknadens aktörer. Den bidrar till att möjliggöra ökat bostadsbyggande samt attraktiva, hälsosamma och hållbara livsmiljöer.

Barnperspektiv

Enligt FN:s barnkonvention ska barnens rättigheter tillgodoses och vägas ihop med övriga aspekter i planeringen. Hänsyn har tagits till barns behov i planarbetet genom fokus på utemiljö, genom att en gång- och cykelväg längs hela planens västra sida ger barn möjlighet att röra sig fritt och tryggt och därifrån nå både park och förskola. Övriga gator inne i planområdet föreslås utformas så att körbanorna förskjuts så att låga hastigheters säkras. Gårdarna är förhållandevis stora och kan utformas för barns vistelse och lek. Närhet till en kommande stadsdelspark med lekplats samt närheten till förskolor och grundskola är andra kvaliteter som gynnas av barns rörelsefrihet och tillgången till miljöer lämpliga för lek.

Kommunal service

Detaljplanens genomförande bedöms generera mellan ca 300 nya bostäder (BTA 25 000) parkeringshus (9 000 BTA) och cirka arbetsplatser (BTA 16 000) inom området. Med utgångspunkt i att området kan klassificeras som innerstad bedöms bostäderna generera ett behov av 50 förskoleplatser på lång sikt. Bebyggelsen bedöms generera ett behov av ca 40 grundskoleplatser på lång sikt. På kort sikt kan behovet bli högre, beroende av inflytningstakten i området. Beräkningen är genomförd i en modell för beräkning av behov av för- och grundskoleplatser som alstras genom ny bebyggelse, framtagen av stadsbyggnadskontoret 2017.

Behovet av förskola löses genom att det i angränsande område planeras för två förskolor som bedöms ha kapacitet att på sikt ta emot dessa barn.

Behovet av grundskola F-6 löses genom att det i angränsande område finns befintliga grundskolor som bedöms ha kapacitet att på sikt ta emot dessa barn.

Behovet av högstadium löses genom den grundskola som planeras i planområdets västra Hyllie.

4 Genomförande

4.1 Organisatoriska genomförandefrågor

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

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

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

Dispens för att fälla träd som omfattas av biotopskydd för allé söks av fastighetsägaren hos länsstyrelsen. Beviljad dispens är en förutsättning för att kunna genomföra detaljplanen i sin helhet. Dispensansökan är en fristående prövning som avses ske parallellt med planprocessen.

Tidplan för genomförande

Byggstart för projektet förväntas bli första halvåret 2025.

4.2 Tekniska genomförandefrågor

Mark

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

Fastighets- och gatukontoret ansvarar för att markmiljön som ligger på stadens mark om avser att avyttras till exploatören, ska vara utredd inför granskningskedet.

Exploatören fullföljer överenskommelse med miljöförvaltningen om eventuell tilläggsprovtagning under granskningskedet.

Teknisk försörjning

I samband med det fortsatta planarbetet inför granskningskedet bör behovet av ledningar för el och VA utredas.

En förprojektering av dag-skyfallsvatten ska tas fram av exploatören under granskningskedet där höjdsättning och behov av fördröjning ska utredas. VA Syd ska medverka för att säkerställa att spillvatten och dagvatten kan avledas med självfall.

Till granskningskedet ska placering för transformatorstation utredas av exploatören med förslag på placering genom egen användningsbestämmelse. Försiktighetsprincipen ska tillämpas vid placering av transformatorstationen. Utformning och placeringen bör ske på ett sätt som begränsar exponeringen för strålning och brandrisk.

Klimat och miljö

Möjlighet finns att uppnå stadens miljömål med breda överenskommelser om kompensationsfaktorer inför genomförandet av detaljplanen. Det kan handla om att grönska ska föregå på vissa funktioner (lagrar kol och koldioxid), att öka skuggbildning för att åstadkomma lägre temperaturer. Här kan överenskommelser om energieffektivisering, mobilitetslösningar, lokal förnybar energiproduktion, lokal klimatneutralt byggande, lokal hantering av massor och cirkulär ekonomi m.m. tillmötesgåas vid genomförandet av detaljplanen, beroende på byggaktörens ambitioner och överenskommelse med staden. Som stöd finns styrdokumenterna *Miljöprogram för Malmö stad 2021-2030*, *Energistrategi för Malmö 2022-2030*, samt att *Lokal klimatneutralt byggande enligt Malmö stads miljöstrategi*.

Förutom stadens styrdokument och mål bör i sammanhanget även byggbranschens egen lokala färdplan (LFM30) för en klimatneutral bygg- och anläggningssektor 2030 omnämnas. Färdplanen är något som exploatören behöver ta ställning till vid val av bland annat stommar och grundläggning, som är en av de element som står för de största utsläppen. Även omsorgsfullt val av tak- och fasadmateriäl förespråkas utifrån energiåtgången under framställning av materiäl.

Brand

Planområdet är beläget inom en insatstid för räddningstjänsten som överstiger 10 minuter.

Brandvattenförsörjning ska anordnas i området i samråd med VA-Syd. Avståndet mellan brandposterna ska vara max 150 meter. Exploatör ska redovisa att brandvattenförsörjningen är säkerställd i samband med bygglov.

Tillträde för räddningstjänstens fordon ska anordnas inom området. Avståndet mellan körbar väg och husens entré får inte överstiga 50 meter. Avståndet mellan brandpost och uppställningsplats ska vara max 75 meter. Allmän gång- och cykelväg får användas som körväg men inte för uppställning av stegfordon. Exploatör ska redovisa att åtkomligheten är säkerställd i samband med granskningsskedet.

Översiktlig brandvägsanalys



Stegfordon

Beroende på bebyggelsestruktur, finns förutsättningar för åtkomst och uppställning av stegfordon om detta planeras tidigt och följs upp under processen. TR2 trapphus är det som förespråkas framför andra lösningar. Avseende uppställningsplats på allmän platsmark bedöms det inte möjligt eftersom gatorna planeras för att rymma planteringar med mera.

Bärbara stegar

Antagandet om att bärbara stegar fungerar för 4 våningar bygger på att höjderna är sådana att det är max 11 m upp till fönsteröppning eller ovansida av balkongräcke.

Övrigt

Kvarter 2 kan planeras både för bostäder och centrumverksamhet. Den översiktliga brandvägsanalysen visar utifrån centrumverksamhet där det inte är aktuellt för stegutrymning. Åtkomlighetskrav för vanlig brandbil/släckbil är att de ska kunna köra och stanna inom 50 m från entréer.

Buller

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

Dagsljus

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

4.3 Ekonomiska genomförandefrågor**Exploateringsavtal**

Genomförandet av denna detaljplan kommer att ske med stöd av exploateringsavtal mellan Malmö stad och nuvarande fastighetsägare Hyllie Green AB. Exploateringsavtalet upprättas i enlighet med 6 kap 40 § plan- och bygglagen och kommer att undertecknas innan dess att detaljplanen antas eller godkänns i stadsbyggnadsnämnden.

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

Övriga ekonomiska genomförandefrågor

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

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

4.4 Fastighetsrättsliga genomförandefrågor**Fastighetsbildning**

Nya fastigheter inom området kommer att bildas genom avstyckning/klyvning/sammanläggning. Övriga förändringar av fastighetsindelningen kommer att ske genom fastighetsreglering. Den mark som ska ingå i allmän platsmark ska genom fastighetsreglering överföras till en av kommunen ägd park- eller gatumarksfastighet.

I planområdet läggs kvartersmark ut för bland annat bostäder. Kvartersmarken förmodas delas in i ett antal fastigheter mellan vilka samverkan måste ske. För fastigheternas gemensamma behov inom kvartersmark, t.ex. körytor och grönytor, finns möjlighet att bilda gemensamhetsanläggningar. Fastighetsägare ansöker om fastighetsbildning och anläggningsförrättning.

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

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

I samband med avtal om fastighetsöverlåtelse mellan exploatör och staden kommer villkor om sociala funktioner. Här finns utrymme att tydliggöra exploatörens incitament att skapa en målpunkt för områdets boende. Det kan avse överenskommelser som kan innefatta blandade funktioner, varierade boendegrupper, aktiva bottenvåningar som ska dra folk till planområdet etc. En överenskommelse som sörjer för gemenskap, goda boendekvaliteter, barnperspektivet och trivsamma privata bostadsgårdar.

5 Planeringsförutsättningar

5.1 Bakgrund och organisation

Motiv för planläggningen

Planläggningen motiveras av att utöka den täta, gröna och funktionsblandade stadsbebyggelsen i det stationsnära läget Hyllie. Den motiveras också av behovet av fler bostäder och att göra Hyllie till en integrerad del av Malmö genom att minska Pildammsvägens barriärefekt.

Planförfarande

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

Medverkande

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

5.2 Planområdet

Plandata

Planområdet ligger i sydöstra Hyllie och avgränsas av Almviksvägen i norr, Pildammsvägen i öster, jordbruksmark i söder och väster. Planområdet är ca 23 000 kvm stort och består av fastigheterna Hyllie 20:1 som ägs av en privat fastighetsägare, samt Bunkeflo 6:8 och Hyllie 165:61 som ägs av Malmö kommun.



Planområdet

Platsens historik

Inom fastigheten finns idag Hyllie företagsby som innehåller en rad olika småföretag bl.a. företag inom VVS, laserteknik, sömnad, catering och hundstyling. Projektet med att omvandla fastigheten till blandad stadsbebyggelse inleddes 2016 av fastighetsägaren. Fastigheten ska säljas till annan exploatör som har för avsikt att vidareutveckla fastigheten.

Bebyggelse

Planområdet består av verksamhetsbebyggelse av enkel karaktär uppförd från 50-talet och framåt. Stor del av området är bebyggt och bebyggelsen är låg, i ett plan.

Kulturmiljö

Värdefulla bebyggelsemiljöer

En byggnadsantikvarisk utredning är gjord för området (*Byggnadsantikvarisk utredning för fastigheten Hyllie 20:1 inför detaljplan Tengbom, 2020*). Utifrån äldre kartor och flygfotografier kan utvecklingen för fastigheten Hyllie 20:1 följas. Området gick från åkermark till växthusodling till småföretagsby. 1954 gavs ett bygglov för en växthusanläggning på platsen. På flygfoton från början av 60-talet finns det två växthuskvarter med tillhörande pannhus och packhus på platsen. Det fanns planer på att bygga ut växthuset väster ut men oljekrisen i början av 1970-talet blev förödande för växthusodlarna och driverier överlevde inte.

Befintliga byggnader och bebyggelsestrukturer på Hyllie 20:1 härrör från växthusepoken. Den norra tegelbyggnadens gavel, som man möts av från entrén in till området, är ett före detta packhus. Bygglovet för packhuset är från 1955, men på ritningen finns en notering att endast halva packhusbyggnaden var uppförd vid besiktningen 1957. Packhuset hade flera funktioner; packrum, lager, kontor, pumprum, omklädningsrum, WC, förmansrum och lunchrum. Den södra tegelbyggnaden var själva pannhuset med skorsten, oljepanna och oljetank. Både pann- och packhuset är byggda med en 17,5 cm lättbetongstomme och 1/2 stens gult fasadtegel. Teglet är murat i löpförband med 1/2 stens förskjutning. De flacka sadeltaken var, då som nu, täckta med takpapp, isolerade med 5 cm glasull. Innertaket är en spräckpanel överdragen med vit puts. Både pann- och packhuset vilar på betongfundament och 18 cm tjock betongplatta.

Pannhusets golvnivå ligger ca 1,2 meter under mark. Fönstren har olika storlek och utformning men är genomgående vitmålade och har fönsterbågar i furu. Panncentralens skorsten är en s.k. radialskorsten, ca 25 m hög och 1,3–2,7 i diameter. Den står på ett fundament av armerad betong, ca 2,3 m under marknivå. Skorstenen är i gult tegel, murad i koppskift.

Övrig bebyggelse på fastigheten utgörs av kraftigt ombyggda växthus, nu med plåtinklädda väggar och tak. Liksom under växthusepoken är bebyggelsen fortsatt grupperad i kvartersvis, separerade från varandra med 7 meter breda gator. Pannhuset och packhuset står också kvar, men är nu sammanbyggda till en enhet.



Packhusgaveln hade ursprungligen två portar, nu ombyggt till en enkeldörr med betongglaspartier som sido-ljus.



Skorstenen är 25 meter hög.

Arkeologi

Länsstyrelsen har meddelat att det inte finns några hinder ur arkeologisk synpunkt att planlägga fastigheten eftersom det är sannolikt att arkeologiska lämningar är bortförda sedan tidigare.

Topografi, landskap, grönstruktur

Planområdet är flackt med en svag lutning mot söder och öster. Markens höjd är mellan +23,5 och +24,5 meter i RH 2000. Området ligger något lägre än de omgivande gatorna Pildammsvägen och Almviksvägen. Mot Pildammsvägen och söder om planområdet finns lågpunkter i terrängen där vatten samlas vid skyfall.

Planområdet ligger där staden möter Söderslätts odlingsmarker. Omgivningarna norrut domineras av stadsbebyggelse medan åkermark dominerar söderut, med undantag av handelsområdet Svågertorp i sydost. Det finns ett fåtal grönytor med biologiska kvalitéer i närområdet. Biologiska värden finns främst i Stolpalösaparken, Stolpalösa, dammar och ängsmark som ligger sydost om aktuellt område.



Områdets topografi med höjdkurvor redovisade med orangea linjer. Höjder redovisas med röd text. Områden där vatten samlas vid skyfall redovisas med blå ytor. Planområdet inom rödmarkerad, streckad linje. Källa: Malmö stad

Naturvärdesobjekt

En naturvärdesinventering är genomförd för området (2020-04-17, Naturcentrum AB). Samtliga är träd- eller buskmiljöer av olika slag där dessa bedöms ha visst naturvärde (Naturvärdesklass 4). Inga objekt i de högre naturvärdesklasserna 1, 2 eller 3 noterades.

Naturvårdsarter

Den enda naturvårdsarten som påträffades vid inventeringen var skogsalm i form av några småplantor i samtliga naturvärdesobjekt. Skogsalm är rödlistad som akut hotad och har minskat kraftigt i Sverige på grund av almsjukan. På vissa platser är skogsalm dock fortfarande vanlig åtminstone som småplantor. På grund av skogsalmens karaktär av småplantor i detta område har skogsalmens naturvärde bedömts lägre än för andra arter i samma hotkategori.

Generella biotopskydd

Lindallén längs Almviksvägen bedöms uppfylla kraven för en generellt biotopskyddad allé. Biotopskyddet är att träden är skyddade för att de står i rad, inte arten i sig. Träden bedöms vara 40-50 år gamla och har ännu inte uppnått den ålder då de får biologisk värdefulla strukturer. Övriga läplanteringar/häckar bedöms inte uppfylla kraven som generellt biotopskydd för allé. Träden i oxelraden är planterade cirka 3-5 meter från varandra, troligen med vindskyddande syfte, de flesta stammar är mellan 1-2 dm i brösthöjdsdiameter. Det finns klen död ved både liggande och som grenar. Blommande oxlar och lindar har ett visst värde som pollen- och nektarkälla. Kryptogamfloran är trivial på både oxlar och lindar. Hjälmsrosettlav, vägglav, blåslav är några av de arter som förekommer. Naturvårdsintressanta kryptogamer saknas.

Kollektivtrafik

Kollektivtrafik med tåg, stadsbuss och regionbuss finns i centrala Hyllie som ligger ca 1 km från planområdet. Närmsta busshållplats finns på Lindeborg, på Axel Danielssons väg, som trafikeras av busslinje nummer 7.

Gång-, cykel- och biltrafik

Almviksvägen som går norr om planområdet är en äldre vägsträckning som kopplar ihop planområdet med Bunkeflo. På Almviksvägens norrsida finns gång- och cykelbana. Gångbana finns på Almviksvägens södersida längs med planområdet men inte vidare väster ut. Öster om Pildammsvägen fortsätter Almviksvägen som en gång- och cykelväg och kopplar ihop planområdet med Lindeborg för fotgängare och cyklister.

Pildammsvägen öster om planområdet är en huvudgata som kopplar ihop planområdet med övriga Malmö. Vägen har ett körfält i vardera riktningen och gångbana på den västra sidan. Gångbana och cykelbana på den östra sidan saknas.

Teknisk försörjning

Ledningsnät

Längs med Pildammsvägens västra sida går en huvudvattenledning som har ett skyddsavstånd på 10 meter på var sida av ledningsmitt. Inom planområdet finns också mindre el- och teleledningar.

Planområdet ska försörjas med ledningsnät för spill- och dagvatten samt uppvärmningsledningsnät. Därutöver ska ytterligare mindre ledningsdragning få plats. Ett utrymmesbehov för ledningar i lokalgatan bedöms till ca 8 meter.

Risk för hälsa och miljö

Gränsvärden för trafikbuller för bostäder kommer att behöva följas. Gränsvärdena regleras på plankartan. Plankartan reglerar dock inte trafikbuller för kontor. Riktvärden för ljudnivåer inomhus behöver dock följas enligt BBR för kontorslokaler.

| Typ av utrymme | Ekvivalent ljudnivå, dB(A) | Maximal ljudnivå, dB(A) |
|---|----------------------------|-------------------------|
| Utrymme för presentationer, exempelvis konferensrum (>20 pers.) | 30 | 45 |
| Utrymme för enskilt arbete, samtal eller vila | 35 | 50 ² |
| Övriga utrymmen där människor vistas mer än tillfälligt | 40 | - |
| Utrymme där människor vistas tillfälligt | 45 | - |

Riktvärden inomhus för trafikbuller i kontorslokaler enligt minimikraven i Boverkets byggregler (BBR).

Regler för buller finns även i arbetsmiljöverkets föreskrifter om buller (AFS 2005:16). Gränsvärden för störande ljud i kontorslandskap anges inte i denna lagstiftning. Däremot finns i kommentarerna till 4 §, vägledande värden för olika arbetsförhållanden. För arbetsförhållanden där stora krav ställs på stadigvarande koncentration eller behov av att kunna föra samtal obesvärat och där det finns möjlighet att åstadkomma relativt låg ljudnivå anges värdet 40 dB(A).

Kommunal och kommersiell service

Hyllievångskolan med årskurserna förskoleklass till årskurs 6 finns norr om planområdet. Vid Hyllievångsskolan finns även Iduns förskola. Fler förskolor finns i centrala Hyllie och Lindeborg. Vårdcentral finns på Lindeborg.

Ett brett utbud av kommersiell service finns i centrala Hyllie.

5.3 Tidigare ställningstaganden

Riksintressen enligt 3 eller 4 kap miljöbalken

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

Översiktsplan

Översiktsplanen anger markanvändningen blandad stadsbebyggelse för området. Det föreslagna ändamålet är förenligt med detta.

Fördjupad översiktsplan södra Hyllie från 2019 anger också markanvändningen blandad stadsbebyggelse för området. Almviksvägen är utpekad som en gata på stadsdelsnivå. D v s stadsrum som är viktiga för hela Hyllie.

Strukturskiss för sydöstra Hyllie

Planarbetet inleddes med ett strukturskissarbete för hela det område mellan stadsdelsparken och Pildammsvägen som ännu inte är planlagt, *PM Strukturskiss för södra Hyllie, 2020-09-07 Stadsbyggnadskontoret Malmö stad*. Syftet med att ta fram en strukturskiss var att skapa förutsättningar för en sammanhängande struktur i området mellan stadsdelsparken och Pildammsvägen. En övergripande struktur har tagits fram där olika funktioner, till exempel park, grönstruktur och förskola, har placerats. Strukturen och placeringarna har testats utifrån till exempel vistelsekvalitéer och genomförandefrågor. Resultatet blev en grundstruktur och identifiering av vad som behövde utredas ytterligare inom ramen för pågående planarbete för detaljplanerna Dp 5666 och Dp 5685 och kommande detaljplaner inom området.



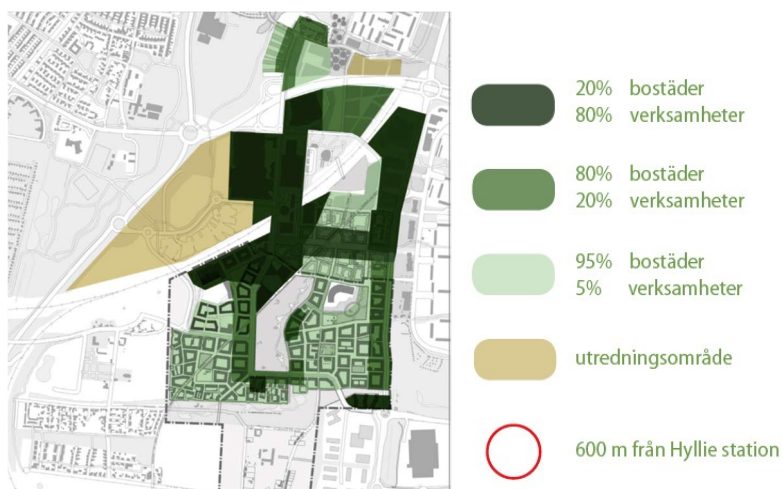
Ovan visas ett perspektiv sett mot norr av den struktur som föreslogs enligt strukturskissen för sydöstra Hyllie. Planområdet inom röd linje.

Gestaltningssystem

Hyllie är ett stort nybyggnadsområde där den tillkommande bebyggelsens och stadsrummens gestaltning är avgörande för områdets attraktivitet. Gestaltningen av enskilda byggnader och platser i Hyllie hanteras med stöd i gestaltningssystem för de olika delområden. Nedanstående analyser från gestaltningssystemet är vägledande för planförslaget.

Funktionsblandning

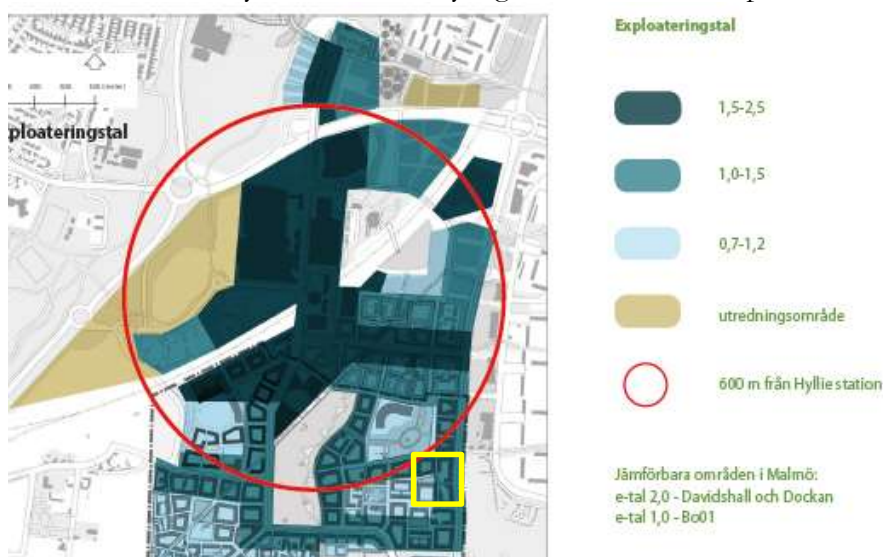
Funktionsblandningen i planområdet ska understryka stadsrumshierarkin. Desto högre upp ett stadsrum befinner sig i stadsrumshierarkin desto större ska andelen verksamheter vara i omgivande bebyggelse.



Täthet

Exploateringen ska fördelas så att den understryker stadsrumshierarkin. Stadsrum som är högt i stadsrumshierarkin ska generellt omges av högre exploatering än de stadsrum som är på en lägre nivå. Höjdskalet ska vara 4-6 våningar med inslag av högre och lägre bebyggelse. Det motsvarar den traditionella innerstadens höjder i Malmö och skapar förutsättningar för en attraktiv stadsbild och ett skönt mikroklimat mellan husen.

Exploateringstal (e-tal) är ett mått på täthet som berättar om hur mycket som byggs inom en yta. I Hyllie inkluderar e-talen gator och parktytor, dock inte hela den centrala parken eftersom den har betydelse för ett betydligt större område än planområdet.



Bildtext: planområde markerat med gul linje.

Delområde söder om Hyllievångsskolan (delområde 7)

Hyllie är ett stort område som ska bestå av olika delar med lite olika karaktärer. Delområde söder om Hyllievångsskolan ligger mer än 600 meter från Hyllie station och kommer att till största delen att bestå av bostäder. I området behövs en eller två grannskapsparker. En stor del av Hyllie består av kvartersstad. Det är viktigt att få in andra for-

mer av bostadsmiljöer och därför ska bebyggelsen till dels bestå av öppen kvartersbebyggelse/storkvarter. Bebyggelsen ska till övervägande del hålla den traditionella innerstadens höjder, 4-6 våningar, oavsett om det är öppna eller slutna kvarter.

Integrerade energilösningar

Byggnader och energilösningar ska eftersträva att fungerande som en helhet. Nya tekniker utvecklas kontinuerligt och solenergi är en del av Hyllies miljöprofil. Det är av särskild vikt att uppmuntra flerfunktionella solenergilösningar som delvis eller helt ersätter fasadmaterial, fungerar som solavskärmning eller är dekorativa designelement.



Karta visar att planområdet (gulmarkerat) ligger inom delområde 7 där andra strukturer och bostadsmiljöer än slutna kvartersstruktur ses positivt. Kartan till höger redogör för Hyllies strategiska lokaliseringar i stadsdelen där planområdet är utpekad att vara en del av dessa strategiska lokaliseringar.

Integrerad grönska

Hyllie byggs med ambitionen att det ska bli ett område med unika gröna värden. Grönska och vatten ska vara en del av gestaltningen och exponeras i alla projekt, såväl i högexploaterade kontorskomplex som i bostadskvarter, kommunal service och i kommersiella fastigheter

Gällande detaljplaner och områdesbestämmelser

Området är tidigare delvis planlagt. Berörda gällande detaljplaner är Dp 4524.

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

5.4 Underlag till planarbetet

Kommunövergripande dokument

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

Utredningar till grund för planförslaget

- Parkeringsutredning, Stadsbyggnadskontoret 2022
- Miljöteknisk markundersökning, Miljöfirman 2017-11-20
- Miljöhistorisk inventering, Miljöfirman 2017-10-18
- Trafikbullerutredning, Stadsbyggnadskontoret soundplan 2019
- Naturvärdesinventering, Naturcentrum AB 2020
- Kulturmiljöinventering, Tengbom 2020

Stadsbyggnadskontoret

Daniela Duljan Krizanec
t.f. Enhetschef

Annika Arvidsson
Planhandläggare