

Holmastycket 1 m.fl.

PLANBESKRIVNING



Innehållsförteckning

Planbeskrivning	1
1. Inledning	2
2. Beskrivning av detaljplanen	3
3. Förutsättningar och konsekvenser	19
Tematisk indelning	20
Gällande planer och program	40
4. Genomförande	42
Fastighetsrättsliga frågor	43
Ekonomiska frågor	46
Organisatoriska frågor	48
5. Planeringsunderlag	49
Utredningar som legat till grund för detaljplanen	50
Kommunala planeringsunderlag	51

Sammanfattning

Detaljplanen innebär:

- Byggrätt för cirka 150 bostäder och en centrumlokal, intill Annetorpsvägen.
- Befintlig bebyggelse med äldreboende, kontor, folkhögskola, förskola och grundskola, tillåts i 1-3 våningar.
- Nya byggrätt för skola i sydost.
- Ny flexibel byggrätt, som är tänkt för äldreboende, i sydväst.
- Nuvarande gatustruktur inom och runt planområdet bibehålls.

Stadsbyggnadsidén är att behålla den småskaliga, gröna karaktären i området samtidigt som verksamheterna kan utvecklas.

1. Inledning

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra förtätning med blandad stadsbebyggelse i området.

Idag är platsen bebyggd med samlingslokal, skola, förskola och äldreboende. Planförslaget möjliggör för nya bostäder och nya byggrätter för kontor, skola, förskola samt äldreboende, i kombination med att befintliga funktioner bekräftas.

Bedömning av miljöpåverkan

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

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är 15 år från det att den har vunnit laga kraft.

2. Beskrivning av detaljplanen

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

Stadsbyggnadsidé

Stadsbyggnadsidén är att behålla den småskaliga, gröna karaktären i området samtidigt som bostadsbebyggelse och de befintliga verksamheterna kan utvecklas.



Situationsplan med befintlig och planerad bebyggelse inom planområdet. Planområdet är markerat i rött. (Malmö stad, 2023).

Övergripande avvägningar i detaljplanen

I planarbetet har det gjorts avvägningar mellan ett effektivt markutnyttjande och att bevara småskalighet.

Idag är planområdet glest bebyggt och innehåller flera, stora öppna gräsytor med uppvuxna träd. Planområdet består av flera olika verksamheter som alla behöver ges utrymme för att kunna växa. Planområdet ligger innanför Yttre Ringvägen och i anslutning till flera, större utbyggnadsområden, som enligt översiktsplanen ska förtätas med ny blandad stadsbebyggelse.

Den befintliga bebyggelsen är högst 2 våningar. Planförslaget utgår mer ifrån skalan i det intilliggande området Elinelund, där 5-6 våningar tillåts. Därför medges i planförslaget 5 våningar med möjlighet till inredd vind, ut mot Annetorpsvägen. Ut mot Systerbrunnsvägen i söder medges 4 våningar och inne i området högst 3 våningar.

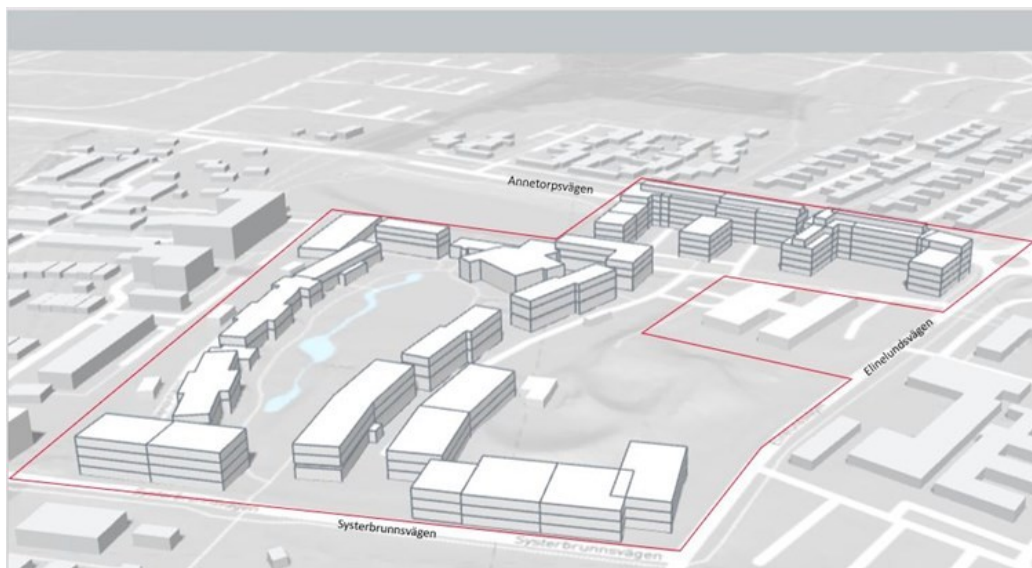
Planområdet innehåller flera, stora uppvuxna träd och även trädalléer. Några av dessa skyddas i planförslaget, medan andra har bedömts möjliga att ersätta med nya trädrader eller trädsamlingar. I östra delen finns tre större träddungar, där två av dessa skyddas i detaljplanen. Avvägningar har gjorts mellan att skapa en så optimal byggrätt för skola som möjligt, men att då behöva avverka ytterligare en av träddungarna. Byggrätten har anpassats så att dungen kan bevaras.

Beskrivning av planförslaget

Ut mot Annetorpsvägen och Systerbrunnsvägen möjliggörs högre bebyggelse i 4-5 våningar. Den inre delen av området består av lägre byggnader i högst 3 våningar.

Planförslaget bidrar till att planområdet samspelar mer med omgivningen, eftersom den nya bebyggelsen vänder sig utåt, med byggnader placerade ut med gata, entréer mot gata samt

in- och utfart som kopplar ihop området med befintligt gatunät.



Volymskiss med befintlig och planerad bebyggelse inom planområdet (Malmö stad, 2023).

Detaljplanens bestämmelser

Byggrätt för nya bostäder - område BCD



**Best-
ämmelse**

Lydelse

Syfte

B, C, D	<i>Bostäder, centrum, vård</i>	<p><i>Syftet med flera användningar är att skapa en flexibel utveckling för byggrätten, samt en detaljplan som håller över tid. Bostäder är det huvudsakliga ändamålet, men för att medge centrumverksamhet utmed huvudgata (Annetorpsvägen) tillåts även C. D medges eftersom planområdet idag innehåller äldre bostäder. Denna verksamhet kan bli aktuell att utöka och därför utesluts inte möjligheten.</i></p>
<i>b₁</i>	<i>Största husdjup är 13 meter</i>	<p><i>Gavlarna in mot området ska upplevas mer småskaligt och smäckert, därför anges ett största djup. Om husen uppförs med loftgång ska dessa inrymmas i 13 meter, därför är djupet något tilltaget.</i></p>
<i>b₂</i>	<i>Bostadsentréer till trapphus ska vara genomgående med ingång både från gata och gård</i>	<p><i>Skapa praktiska bostäder med ökad tillgänglighet till innegård och gata.</i></p>
<i>b₃</i>	<i>Minst 1 släpp mellan byggnader ska finnas ut mot Annetorpsvägen</i>	<p><i>Skapa gena vägar för fotgängare att ta sig fram, samt att bryta ner byggnadens fasad mot Annetorpsvägen så att den inte blir för lång och enformig.</i></p>

b ₄	<i>Loftgång får inte finnas</i>	<i>Säkerställa att det blir en variation av bostadstyper inom kvarteret, genom att utesluta loftgång på del av byggrätten krävs olika utformningar och planlösningar på lägenheterna. Bestämmelsen innebär också att fler entréer behövs ut mot gatan, vilket skapar liv och rörelse utmed Annetorpsvägen.</i>
b ₅	<i>Minst en förskjutning i fasaden ska finnas mot Annetorpsvägen</i>	<i>Bryta ner byggnadens fasad mot Annetorpsvägen så att den inte upplevs för lång och enformig.</i>
b ₆	<i>Gårdsyta som underbyggs ska förse med planteringsbart bjälklag med jorddjup om 0.8 meter på minst 5%, 0.6 meter på minst 15% och 0.2 meter på minst 25% av ytan. Om marken inte underbyggs ska minst 60% av markytan göras genomsläpplig</i>	<i>Säkerställa goda boendemiljöer, trots att marken underbyggs, genom att gårdarna kan förse med träd, buskar och planteringar.</i>
b ₇	<i>I bottenvåning får 15 % av den totala fasadlängden ut mot Annetorpsvägen endast användas för centrumändamål</i>	<i>Säkerställa att bottenvåningen ges ett innehåll som bidrar till att skapa liv och rörelse längs gatan, eftersom Annetorpsvägen är en huvudgata enligt översiktsplanen, där utformningen ska uppmuntra till tillgänglighet i ett mänskligt tempo.</i>

e ₂	Största byggnadsarea är 2.500 kvadratmeter	Skapa en flexibilitet genom att byggnaden får placeras inom hela egenskapsområdet, varför egenskapsområdet gjorts rymligt. För att antalet bostäder inte ska bli för högt i förhållande till utemiljö och kringfunktioner begränsas byggnadsarean inom egenskapsområdet.
f ₂ , f ₃	Högsta antal våningar är 4 respektive 5	Komplettera planbestämmelsen om högsta byggnadshöjd, så att antalet bostäder inte ska bli för många i förhållande till till exempel gårdsyta, parkering och kringfunktioner (vilket riskerar att ske om våningshöjden görs lägre så att fler våningar kan inrymmas inom byggnadshöjden).
f ₄	Bottenvåning ut mot Annetorpsvägen ska vara markerad genom avvikande färg och/eller material	Skapa kvalitet i utformningen av bebyggelsen ut mot Annetorpsvägen. Detaljer i bottenvåningen främjar levande bottenvåningar och inriktningen för huvudgata i översiktsplanen, eftersom det är vid bottenvåningen människor är nära bebyggelsen.
f ₅	Minst 4 entréer till trapphus ska finnas ut mot Annetorpsvägen	Säkerställa att bottenvåningen ges ett innehåll som bidrar till att skapa liv och rörelse längs gatan, eftersom Annetorpsvägen är en huvudgata enligt översiktsplanen, där utformningen ska uppmuntra till tillgänglighet i ett mänskligt tempo (till fots eller med cykel).
f ₆	Grönytefaktor om minst 0.6 ska uppnås inom kvarteret	Skapa goda boendemiljöer genom att ställa krav på grönska i de nya kvarteren.

h_3, h_6	Högsta byggnadshöjd är 12 respektive 15 meter	Tillåta en höjd som är en lämplig skala för platsen. I detta fall har 12 meter, 4 våningar, bedömts lämpligt in mot området där bebyggelsen idag är småskalig. Ut mot Annetorpsvägen har 15 meter, 5 våningar, bedömts lämpligt för att Annetorpsvägens gatumiljö ska ges rumslighet i enlighet med översiktsplanens riktlinjer för huvudgator.
n_1	Marken får inte användas för parkering	Skapa goda boendemiljöer genom att gårdarna hålls bilfria, samt styra så att underjordisk parkering byggs.
m_1	Planbestämmelse som gör trafikbullerförordningens riktvärden bindande.	Säkerställa goda boendemiljöer, genom att trafikbullerförordningens riktvärden för trafikbuller inte överskrids.
n_4	Markparkering får inte finnas	Begränsa andelen markparkering inom området och begränsa bilparkering i det exponerade läget ut mot Annetorpsvägen.
o_1	Minsta takvinkel är 30 grader	Gavlarna in mot området ska upplevas smäckrare.
$ö_1$	Endast byggnadsverk under mark	Skapa goda gårdsmiljöer genom att värna gårdsytan som rekreativ, social yta. Inte tillåta byggnader ovan mark på gården, eftersom funktioner som miljöhus, förråd och cykelrum annars ofta tar gårdsyta i anspråk. Byggnad under mark tillåts för att möjliggöra underjordisk parkering.

Byggrätt för befintliga och nya verksamheter - område BCDEKS



Bestämmande	Lydelse	Syfte
BCDEKS	Bostäder, centrum, vård, teknisk anläggning, kontor, skola	<p>Syftet med flera användningar är att skapa en flexibel utveckling för byggrätten, samt en detaljplan som håller över tid. Idag inryms flera olika verksamheter i de befintliga byggnaderna inom användningsområdet (folkhögskola, samlingslokal, förskola och kontor). Dessa bekräftas samtligt som byggrätten inom användningsområdet utökas med cirka 600 kvadratmeter byggnadsarea. Flexibiliteten i användning innebär att elnätstation kan placeras inom området vid behov, samt att användningsområdet kan kompletteras med andra funktioner såsom äldreboende eller bostäder.</p>
e6	Största byggnadsarea är 3.400 m ² , varav högst 500 m ² för bostäder	Säkerställa en blandning av funktioner, genom att styra byggrätten så att inte för stor andel nyttjas för bostäder.

f_1	Högsta antal våningar är 3	Komplettera planbestämmelsen om högsta byggnadshöjd, så att antalet bostäder inte ska bli för många i förhållande till exempel gårdsyta, parkering och kringfunktioner (vilket riskerar att ske om våningshöjden görs lägre så att fler våningar kan inrymmas inom byggnadshöjden). Begränsa byggrätten så att inte fler än 3 våningar ryms inom byggnadshöjden på 12 meter.
h_3	Högsta byggnadshöjd är 12 meter	Tillåta en höjd som är en lämplig skala för platsen. I detta fall har 12 meter, motsvarande 3 våningar med höjd för att verksamheter behöver högre takhöjd, bedömts lämpligt inne i området.
m_1	Planbestämmelse som gör trafikbullerförordningens riktvärden bindande.	Säkerställa goda boendemiljöer, genom att trafikbullerförordningens riktvärden för trafikbuller inte överskrids.

Byggrätt för befintliga och nya verksamheter - område DBKEP₁



Best- ämmelse	Lydelse	Syfte
DBKP ₁	Vård, bostäder, kontor, parkeringsdäck	<p>Syftet med flera användningar är att skapa en flexibel utveckling för byggrätten, samt en detaljplan som håller över tid. Idag finns äldre bostäder inom användningsområdet. Dessa ingår i användningen D och B. För verksamheten behövs kontor (K). Parkeringsdäck medges eftersom utbredningen av det planerade parkeringsdäcket inom område P1 till viss del kan behöva placeras inom aktuellt användningsområde, i synnerhet ramper som kan behöva mer plats än själva däcket.</p>
e ₃ , e ₅	Största byggnadsarea är 2.700 respektive 550 kvadratmeter	<p>Begränsa exploateringen inom egenskapsområdet, som i övrigt är rymligt till sin utbredning. På så sätt möjliggörs en flexibel placering av bebyggelsen samtidigt som exploateringsgraden inte blir högre än vad som lämpar sig på platsen.</p>
f ₂	Högsta antal våningar är 4	<p>Komplettera planbestämmelsen om högsta byggnadshöjd, så att antalet bostäder inte ska bli för många i förhållande till till exempel gårdsyta, parkering och kringfunktioner (vilket riskerar att ske om våningshöjden görs lägre så att fler våningar kan inrymmas inom byggnadshöjden). Begränsa byggrätten så att inte fler än 4 våningar ryms inom byggnadshöjden 12 meter.</p>
f ₆	Grönytefaktor om minst 0.6 ska uppnås inom kvarteret	<p>Skapa goda boendemiljöer genom att ställa krav på grönska i de nya kvarteren.</p>

h_1, h_2, h_3	Högsta byggnadshöjd är 6 respektive 12 meter	Tillåta en höjd som är lämplig skala för platsen. I detta fall har 6 meter, det vill säga 2 våningar bedömts lämplig för byggrätten med befintliga äldreboende, inne i området. Ut mot Systerbrunnsvägen har 12 meter bedömts lämpligt eftersom det samspelar med gatan och angränsande bebyggelse i väster. Längst i norr har 4 m, en våning, reglerats då denna byggrätt syftar till att inrymma del av parkeringsdäcket på 1 våning samt enstaka personalutrymme till verksamheterna.
+++	Marken får endast förse med såsom uthus, förråd, miljöhus, nätstation samt med andra anläggningar än byggnader	Möjliggöra för flera, mindre komplementbyggnader som får vara högst en våning höga.

Ny byggrätt för parkeringsdäck - område P₁



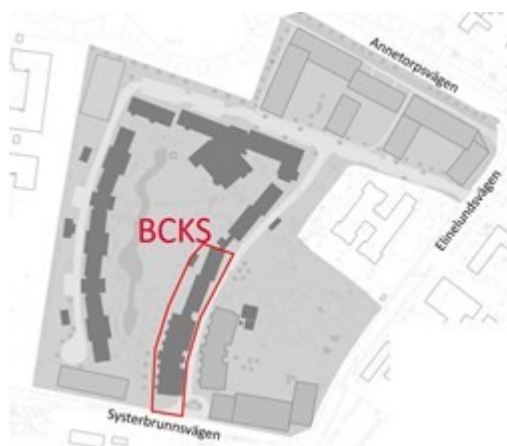
**Best-
ämmelse**

Lydelse

Syfte

P_1	Parkeringsdäck	<i>Parkeringen för verksamheterna inom planområdet ska lösas genom ett parkeringsdäck som ska placeras inom användningsområdet (P_1).</i>
h_1	Högsta byggnadshöjd är 4 meter	<i>Tillåta en höjd som är lämplig skala för platsen, i detta fall högst en våning, vilket syftar till att inrymma parkeringsdäck.</i>

Befintlig och ny byggrätt för skola, verksamheter och bostäder - område BCKS



Bestämmelse	Lydelse	Syfte
BCKS	Bostäder, centrum, kontor, skola	<i>Syftet med flera användningar är att skapa en flexibel utveckling för byggrätten, samt en detaljplan som håller över tid. Idag finns grundskola inom området. I den gällande detaljplanen är användningen flexibel för den byggnadsarea som idag finns inom användningsområdet, även bostäder, centrum och kontor medges i befintlig bebyggelse (på 1 våning). Motsvarande flexibilitet medges i den nya detaljplanen, men användningen för bostadsändamål begränsas, eftersom det saknas parkeringslösning i planförslaget.</i>

e_1	Största bruttoarea är 4.300 kvadratmeter, varav högst 1.100 kvadratmeter för bostäder	Säkerställa en blandning av funktioner, genom att styra byggrätten så att inte för stor andel nyttjas för bostäder. Byggrätten för bostäder på 1.100 kvadratmeter motsvarar den byggrätt som finns för bostäder i gällande detaljplan.
f_1	Högsta antal våningar är 3	Komplettera planbestämmelsen om högsta byggnadshöjd, så att antalet bostäder inte ska bli för många i förhållande till till exempel gårdsyta, parkering och kringfunktioner (vilket riskerar att ske om våningshöjden görs lägre så att fler våningar kan inrymmas inom byggnadshöjden). Begränsa byggrätten så att inte fler än 3 våningar ryms inom byggnadshöjden 13 meter.
h_4	Högsta byggnadshöjd är 13 meter	Tillåta en höjd som är lämplig skala för platsen. I detta fall har 13 meter, motsvarande 3 våningar med höjd för att skola behöver högre takhöjd, bedömts lämpligt inne i området.

Ny byggrätt för skola - område S



**Best-
ämmelse**

Lydelse

Syfte

S	Skola	Syftet är att begränsa så att denna delen av planområdet endast går att utnyttja för byggnation av nya skollokaler. Detta eftersom det är brist på skolplatser i stadsdelen idag, samt att gårdsytan och läget har bedömts lämpligt för skola. För att inte bygga bort möjligheten till skola i framtiden, medges inga andra användningar.
e ₄	Största byggnadsarea är 2.300 kvadratmeter	Skapa en flexibel byggrätt genom att egenskapsområdet görs rymligt. För att inte exploateringen ska bli för hög i förhållande till platsen begränsas byggnadsarean.
f ₁	Högsta antal våningar är 3	Komplettera planbestämmelsen om högsta byggnadshöjd, så att antalet bostäder inte ska bli för många i förhållande till till exempel gårdsyta, parkering och kringfunktioner (vilket riskerar att ske om våningshöjden görs lägre så att fler våningar kan inrymmas inom byggnadshöjden). Begränsa byggrätten så att inte fler än 3 våningar ryms inom byggnadshöjden 13 meter.
h ₄	Högsta byggnadshöjd är 13 meter	Tillåta en höjd som är lämplig skala för platsen. I detta fall har 13 meter, motsvarande 3 våningar med höjd för att skola behöver högre takhöjd, bedömts lämpligt i denna del av området.

Bestämmelser för övriga ytor inom planområdet



Best- ämmelse	Lydelse	Syfte
<i>a₁</i>	<i>Marklov krävs även för fällning av träd med stamdiameter större än 0.4 meter</i>	<i>Säkerställer att planbestämmelsen n₃ - om fällning av träd - efterföljs.</i>
<i>a₂</i>	<i>Marklov krävs även för åtgärder som försämrar markens genomsläplighet</i>	<i>Säkerställer att planbestämmelsen n₂ - om markens genomsläplighet - efterföljs.</i>
<i>n₁</i>	<i>Marken får inte användas för parkering</i>	<i>Begränsa andelen markparkering inom området. Detta för att behålla de gröna miljöerna som har bedömts värdefulla genom att undvika hårdgörning och bilparkering på dessa ytor.</i>
<i>n₂</i>	<i>Minst 80 % av markytan ska göras genomsläpplig</i>	<i>Bevara de befintliga, gröna ytorna inom planområdet så att området fortsatt upplevs som grönt. Syftet är också att begränsa hårdgörning av marken så att dagvattenflödet ut till det kommunala ledningarna inte ökar för mycket samt att skyfall kan hanteras.</i>
<i>n₃</i>	<i>Träd inom egenskapsområdet med en stamdiameter på över 0.4 meter får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk.</i>	<i>Bevara de stora, uppvuxna träden i området som bidrar till den gröna, värdefulla karaktären.</i>

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

Nuläge

Planområdet består av flera fastigheter som ägs av Hyllie park AB. Hyllie park bedriver olika verksamheter inom området såsom äldreboende, kyrka, grundskola, förskola och folkhögskola. Idag är området glest bebyggt med hus i högst 2 våningar. Området vänder sig inåt, med endast en in-/utfart via Elinelundsvägen. Ut mot omgivningen finns staket, vegetation och markparkering.

Angränsande områden har varierande karaktär. I norr går Annetorpsvägen, som är en trafikerad huvudgata. På andra sidan denna finns villabebyggelse, främst enplanshus. I öster ligger ett kommunalt LSS-boende och en kommunal förskola, också 1 våning höga. I söder finns koloniområden med småskaliga kolonistugor. I väster pågår utbyggnad av den nya stadsdelen Elinelund, där en betydligt tätare struktur växer fram. Bebyggelsen som gränsar till planområdet är här flerbostadshus i 5-6 våningar samt radhus i 2 våningar.



Snedbild över området idag med befintlig bebyggelse och funktioner inom planområdet (Malmö stad, 2023).

Konsekvenser

Stadsbilden kommer att påverkas genom att ny bebyggelse möjliggörs i planområdets möte med omgivningen. Ut mot Annetorpsvägen och Systerbrunnsvägen möjliggörs 4-5 våningshus. Inne i området medges högst 3 våningar. Den som kommer österifrån på Annetorpsvägen kommer att mötas av en mer tät, stadsmässig karaktär. Denna karaktär finns redan längre västerut i Elinelund, men i och med planförslaget kommer mötet tidigare.

I söder kommer bland annat de som använder koloniområdet att märka skillnad, eftersom Systerbrunnsvägen nu ramas in av staket, vegetation och grönytor i form av skolgård och innergård. Planförslaget innebär att ny bebyggelse i 3-4 våningar placeras ut mot gatan.

Planförslaget bidrar till att planområdet samspelar mer med omgivningen, eftersom den nya bebyggelsen vänder sig utåt, med byggnader placerade utmed gatan, entréer ut mot gata samt fler in- och utfarter som kopplar ihop området med befintligt gatunät.

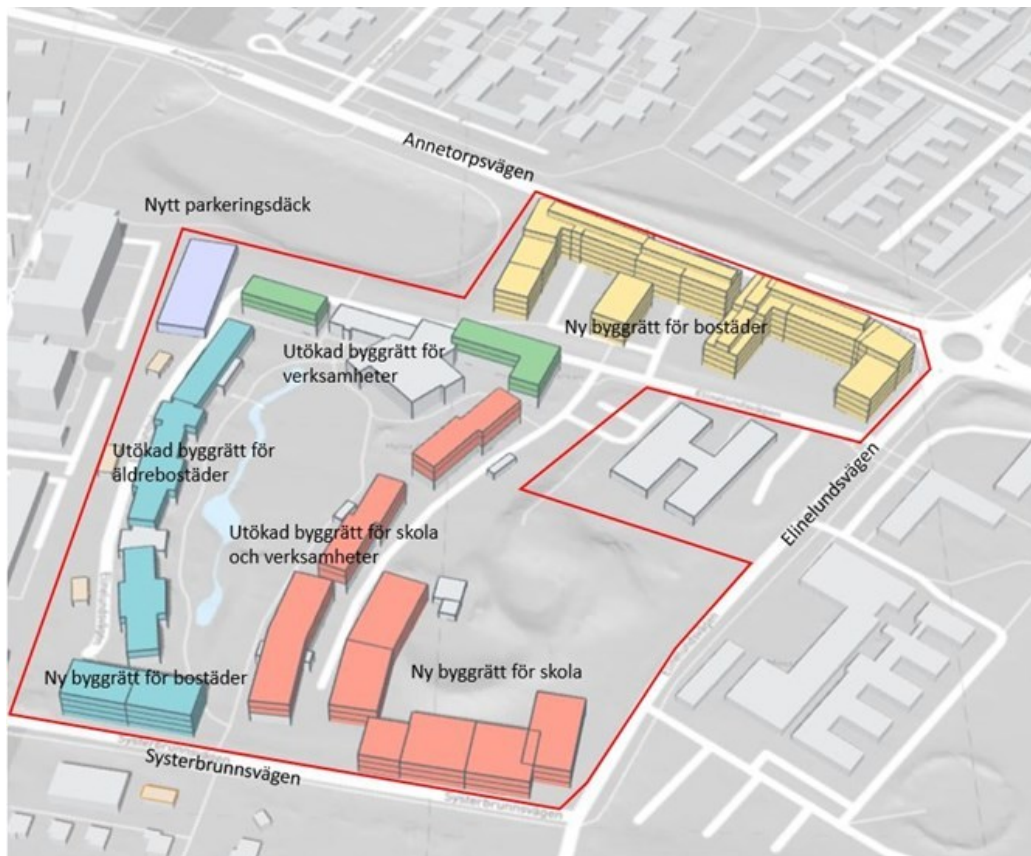


Illustration med ny, planerad bebyggelse och funktioner inom planområdet (Malmö stad, 2023).

Grönytor

Nuläge

Planområdet innehåller idag två större grönytor på kvartersmark på drygt 2000 respektive 4000 kvadratmeter. Den västra innehåller bland annat en dagvattenfördröjning och trädtrader. En del av ytan är inhägnad förskolegård. Den östra ytan innehåller skolgård och har uppvuxen vegetation, nivåskillnader och buskage.

Konsekvenser

Planförslaget värnar om de stora, öppna grönytorna. Den västra ytan förses med prickmark (mark som inte får bebyggas) och planbestämmelser som skyddar de befintliga träden. På den östra ytan tas en del mark i anspråk för att möjliggöra utbyggnad av skolan. Majoriteten av grönytan, den del med höjdskillnader och många äldre träd, får inte bebyggas och befintliga träd ska bevaras.

Trafik

Nuläge

Trafiken inom planområdet sker idag på kvartersgator, med en in- och utfart i öster på Elinelundsvägen. På denna väg har även kommunens fastighet Holmastycket 5 ett servitut in- och utfart via kvartersgatan.

Trafikmängden på området är liten, och majoriteten kör till markparkeringen som ligger i början av området.

Trafikmängden på Annetorpsvägen norr om planområdet är idag 17.500 fordon per dygn. På Elinelundsvägen i öster är mängden 2.500 fordon per dygn och på Systerbrunnsvägen 2.000 fordon per dygn.

Konsekvenser

Vid ett genomförande av detaljplanen kommer ny trafik till och från området öka något, trafikstringen blir totalt cirka 660 fordon per dygn. Prognosen för mängden trafik på Annetorpsvägen år 2040 är 20.000 fordon. Den ökning som trafiken till aktuellt planområde tillför är en marginell ökning sett till den totala mängden trafik på Annetorpsvägen (900 fordon av 20.000 utgör 4,5 procent ökning).

Elinelundsvägen kommer att påverkas något av trafiken vid ett genomförande av skolan. Planerad hämtning och lämning är tänkt via en vändzon med infart från Systerbrunnsvägen. Skolan med 300 elever genererar cirka 200 fordon/dygn. Det innebär en ökning av trafiken på Elinelundsvägen, hur stor ökningen blir varierar eftersom det är olika trafikmängd på olika sträckor. Se illustrationen nedan:

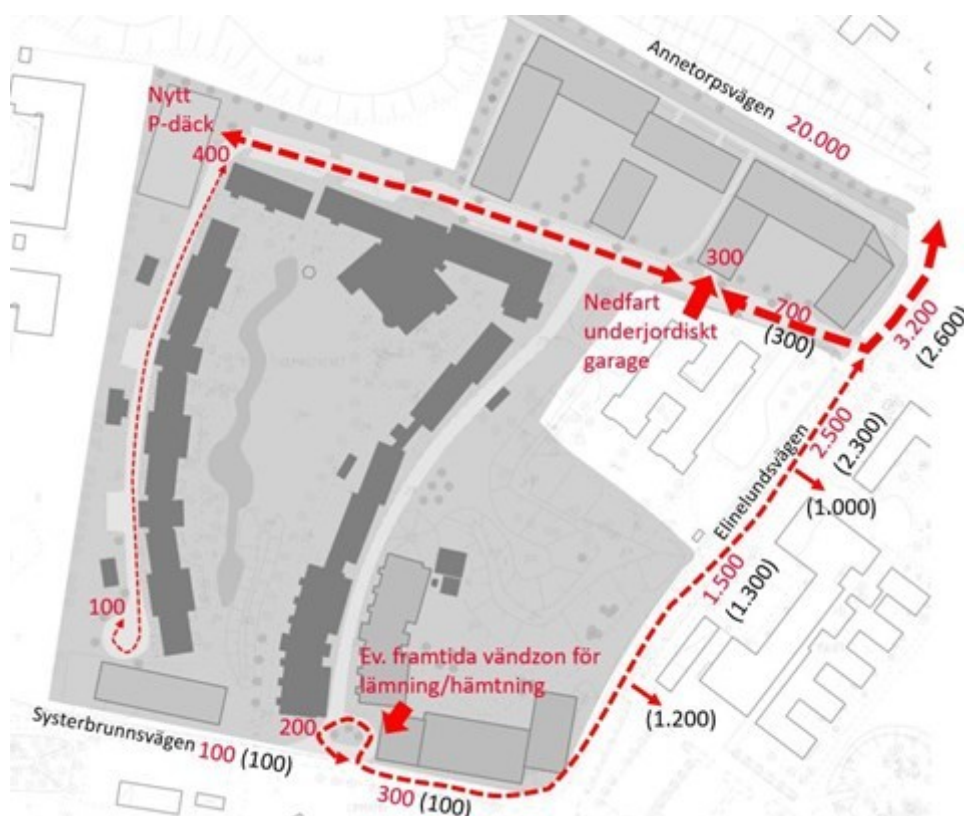


Illustration över befintlig trafikmängd (svarta siffror) och ny beräknad trafikmängd efter ett genomförande av detaljplanen (röda siffror). Siffrorna avser årsdygnstrafik, ÅDT (Malmö stad, 2023).

Parkering

Nuläge

Idag löser de befintliga verksamheterna sitt parkeringsbehov genom den stora markparkeringen i norr, utmed Annetorpsvägen. Parkeringen har cirka 100 platser.

Markparkeringen används idag av anställda och besökare till verksamheterna. Stor del av tiden är platserna tomma, men vid gudstjänster behövs samtliga platser för besökare.

Utöver denna finns också en markparkering med 10 platser söder om infartsgatan, som delas med kommunens fastighet Holmastycket 4 där daglig verksamhet finns. I övriga området finns flera mindre parkeringsytor utmed kvartersgatorna.

Cykelparkering sker på asfalterade ytor i direkt anslutning till verksamheternas entréer.

Konsekvenser

Vid ett fullt utnyttjande och genomförande av detaljplanen beräknas totalt cirka 280 parkeringsplatser behövas, för bostäder och verksamheter. Med hjälp av mobilitetsåtgärder kan behovet minska till 220 platser.

Behovet för parkering för nya bostäder blir cirka 160 platser (utan mobilitetsåtgärd). För de nya bostäderna i norr planeras ett underjordiskt garage under hela byggrätten som täcker behovet.

Behovet av parkering för verksamheter blir cirka 120 platser (utan mobilitetsåtgärd). Parkering för verksamheter och äldreboende löses genom ett parkeringsdäck, nordväst inom planområdet. Parkeringsdäcket beräknas innehålla två våningar, där det övre planet är öppet så att parkering sker på taket till våning 1. Ett parkeringsskepp (dubbla rader tvärställda parkeringar med köryta emellan) bedöms kunna rymmas på varje plan, med totalt cirka 60 platser. Utöver detta möjliggörs markparkering utmed kvartersgatorna, dels tvärställda, dels längsgående parkeringsfickor. Platserna ska varvas med trädplanteringar. Cirka 70 platser bedöms kunna inrymmas utmed gatorna.

Cykelparkering för verksamheterna bedöms kunna finnas kvar på befintliga, asfalterade ytor i anslutning till entréer. För de nya bostäderna finns utrymme för cykelparkering i det underjordiska garaget, i bottenvåning, på förgårdsmark samt på gården.

Detaljplanen innehåller planbestämmelser som reglerar var markparkering inte får finnas, till exempel på de större grönyterna och ut mot gatorna.

Naturvärden

Nuläge

Inom planområdet finns naturvärden i form av grönytor, träd, buskage och damm. En naturvärdesinventering av området har gjorts (Åhrén, 2021). Denna visar att större delen av grönområdena utgörs av artfattiga gräsmattor, men att en liten del av miljön utmed dammen är intressant. Även de större träden i östra delen har en stark potential att utvecklas. Inom området finns flera trädrader som omfattas av biotopskydd.

Området saknar miljöer som attraherar fåglar, men det förekommer några häckande och troligen häckande arter idag som har bon i träd främst inom den östra grönytan. Under inventeringen har kanin och igelkott observerats samt vid dammen ett antal ätliga grodor.



Foto på den östra grönytan med större träd och trädunge synliga. Sett från öster mot väster (Malmö stad, 2023).

Konsekvenser

För att bevara eller förbättra den biologiska mångfalden inom planområdet föreslås i naturvärdesinventeringen att dammen ska bevaras samt att trädungen i sydöstra delen av planområdet ska bevaras och gärna utökas. Utöver detta föreslås åtgärder som att klippa gräsmattorna mer sällan, etablera insektshotell och plantera barrträd.

Planförslaget är anpassat efter dammen, grönyterna och den trädunge som omnämns som bevarandevärd. Trädraden norr om infartsgatan, behöver troligen helt eller delvis tas ner vid ett genomförande av detaljplanen. I så fall behöver dispens sökas eftersom den omfattas av biotopskydd.



Trädraden som omfattas av biotopskydd och behöver dispens för att tas ner. Sett från söder mot norr (Malmö stad, 2023).

Sammantaget bedöms konsekvenserna för naturmiljön som mycket små. Samtliga åtgärder för ökad biologisk mångfald, som föreslås i rapporten (Åhrén, 2021), är möjliga att genomföra även efter ett genomförande av detaljplanen.

Teknisk infrastruktur

Nuläge

Befintliga ledningar för el, tele och VA finns i intilliggande, kommunala gator samt utmed västra fastighetsgränsen på kvartersmark. Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för dagvatten och avvattnas till befintligt fördröjningsmagasin, nordväst om planområdet.

Konsekvenser

Nya bostäder och utökade verksamheter inom området ansluts till befintliga ledningar.

Dagvattenflödet påverkas något av exploateringen. Mängden blir förhållandevis liten eftersom förtätningen till stor del sker på redan hårdgjorda ytor. Det finns utrymme att utöka dammen på kvartersmark för att lokalt ta omhand den ökade mängden vatten. Dock är det kommunala fördröjningsmagasinet i nordväst dimensionerat för att kunna ta emot det ökade flödet från planområdet.

Det finns även tillräckligt stora ytor för att skyfall ska kunna avvattnas mot öppna grönytor och bort från befintlig och ny bebyggelse.

Kulturmiljö och arkeologi

Den finns inga kulturmiljövärden eller några kända fornlämningar inom planområdet.

Luftkvalitet MKN

Nuläge

Luftkvaliteten i området är god.

Konsekvenser

Planförslaget har ingen påverkan på luftkvaliteten.

Miljökvalitetsnormer (MKN) för luftkvalitet riskerar inte att överskridas.

Vattenkvalitet MKN

Nuläge

Slutlig recipient för dagvatten och skyfall är havet (Öresund). Den vattenförekomst som berörs är "S Öresunds kustvatten". Vattenförekomsten har idag måttlig ekologisk status på grund av för hög näringsbelastning. God kemisk status (om man räknar bort kvicksilver och PBDE) är uppfylld.

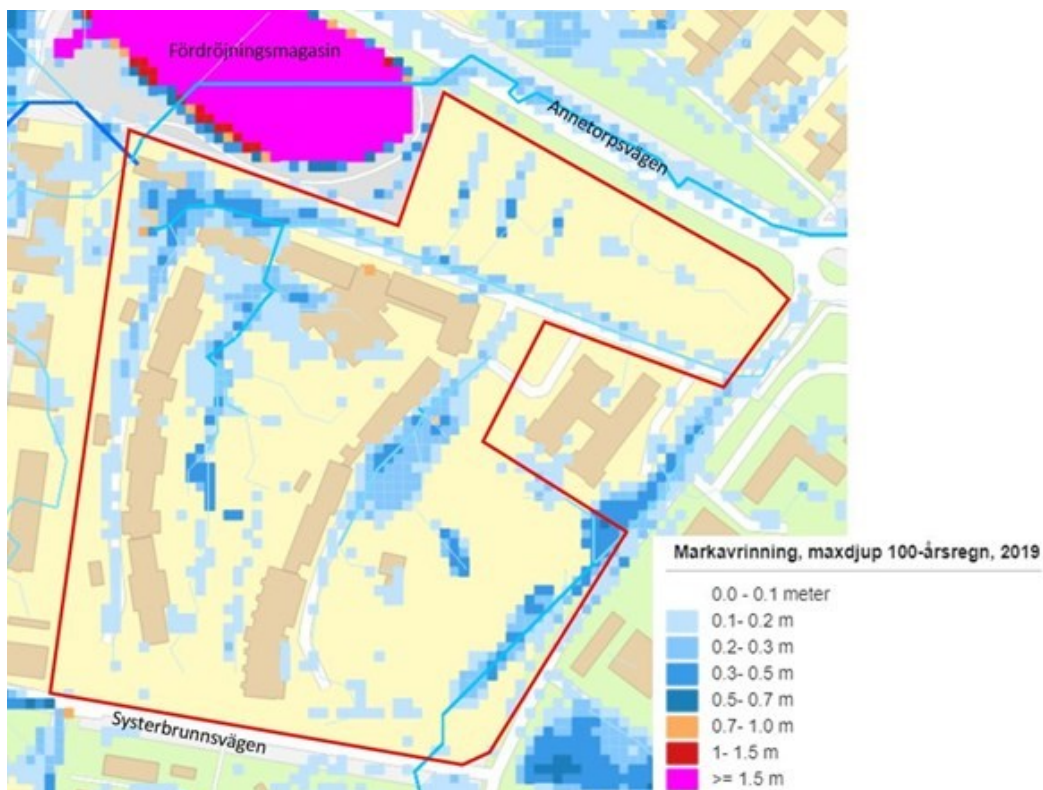
Konsekvenser

Bedömningen är att ett genomförande av planförslaget inte riskerar att påverka miljökvalitetsnormer (MKN) för vatten negativt.

Skyfall

Nuläge

Vattnet rinner på marken via tydliga avrinningsvägar (se karta längre ner), som leder vattnet till det stora, kommunala fördröjningsmagasinet i norr. Det finns på några platser risk för stående vatten på upp till 20 centimeter på vissa ytor. Ytorna är gator, parkering eller grönytor och ingen bebyggelse riskerar att skadas.



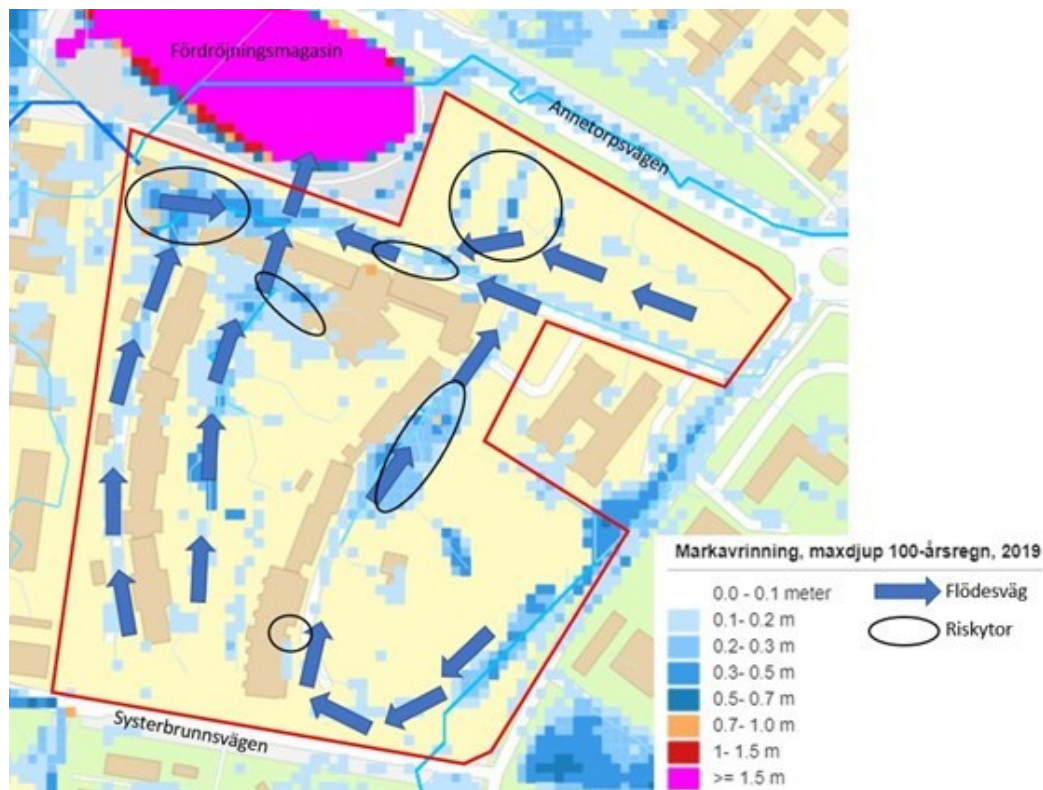
Karta som visar skyfallssituationen i nuläget (Malmö stad, 2023).

Det totala flödet som idag lämnar området till ledningssystemet är 228,5 liter per sekund (l/s). Det innebär en volym på 2.752 kubikmeter.

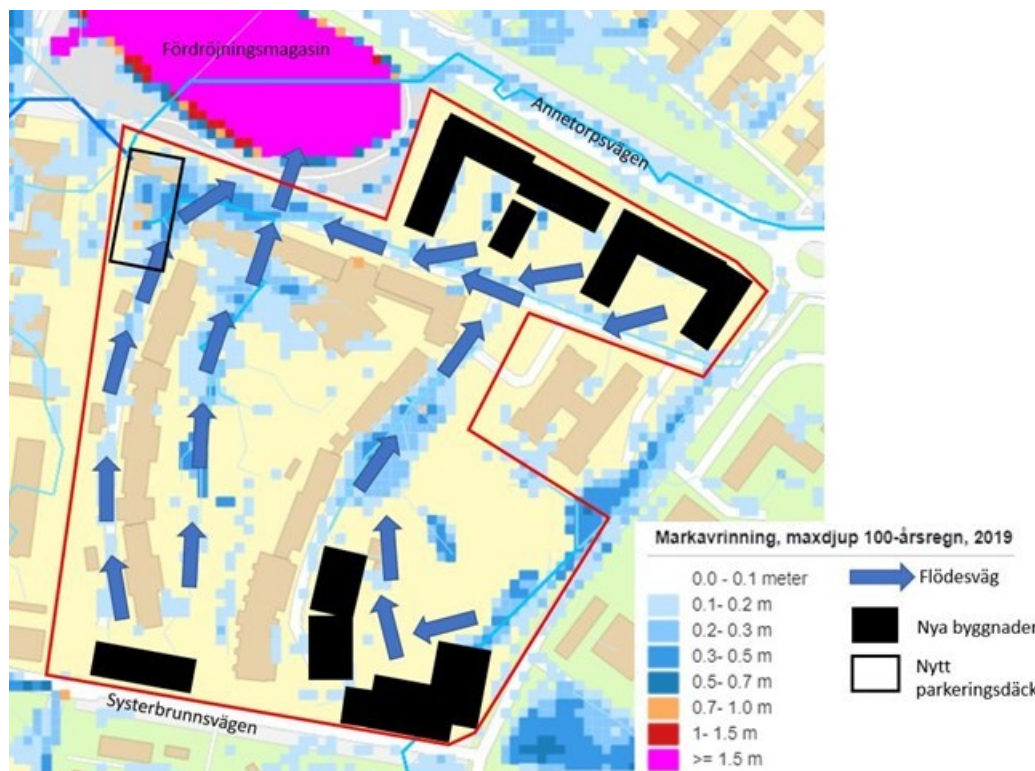
Konsekvenser

Inom planområdet finns goda förutsättningar för förtätning utan att skyfallssituationen förvärras. Höjdsättningen, lutningen och befintliga avrinningsvägar i kombination med stora grönytor, gör att bebyggelse kan placeras så att den inte påverkas av översvämning vid skyfall.

Nedan syns en karta med flödesvägar idag och en jämförelse med ny, planerad bebyggelse. Ny bebyggelse är anpassad efter befintliga rinnvägar, med viss justering så att vattnet rinner åt rätt håll bort från bebyggelsen.



Skymfall och flödesvägar, nuläge. Svart markering visar ytor med risk för översvämning (Malmö stad och Envidan, 2022).



Skyfall och flödesvägar, framtida. Ny bebyggelse utplacerad på befintligt kartmaterial och flödesvägar anpassade efter ny bebyggelse (Malmö stad, 2023).

På en av platserna med störst risk föreslår planförslaget ett parkeringsdäck. Detta bedöms lämpligt eftersom parkeringsplatser bedöms kunna översvämmas vid 100-årsregn.

Det tillkommer hårdgjorda ytor i och med planförslaget och mängden skyfallsvatten som planområdet genererar ökar. Enligt stadsbyggnadskontorets skyfallsbalans beräknas flödet ut till ledningarna öka till 641 liter per sekund. Det innebär en volym på 3.266 kubikmeter. Ökningen jämfört med nuläget är 514 kubikmeter.

Den ökade volymen vatten som tillkommer i och med planförslaget kan inrymmas i det befintliga, kommunala fördröjningsmagasinet i norr. Utöver detta finns det utrymme att på kvartersmark utöka dammen samt att jobba med fler genomsläppliga material på exempelvis parkeringsytor.

Geotekniska förhållanden

Nuläge

Planområdet ligger på moränlera eller lerig morän (Envidan, 2022). Det skattade jorddjupet till berg är 5-10 meter. Markens genomsläpplighet och infiltrationskapacitet är låg.

Markföroreningar

Nuläge

En historisk markinventering har gjorts för planområdet (Primdal, 2022). Inventeringen visar att det är låg risk för föroreningar i marken, eftersom det inte har förekommit några riskklassade objekt eller miljöfarliga verksamheter inom området. Det finns inget som tyder på olyckor, läckage eller spill och ingen deponi eller utfyllnad har existerat på området.

Konsekvenser

Vid exploatering av området rekommenderas (Primdal, 2022) att man i samband med grävning tar stickprover av marken för att helt utesluta föroreningar. Miljöförvaltningen anser att dessa prover behöver tas redan under planprocessen. Specifikt anges att föroreningar i grundvatten behöver utredas innan detaljplanen antas, samt att PCB behöver provtas längs med fasader i de byggnader som uppförts mellan år 1956 och 1972.

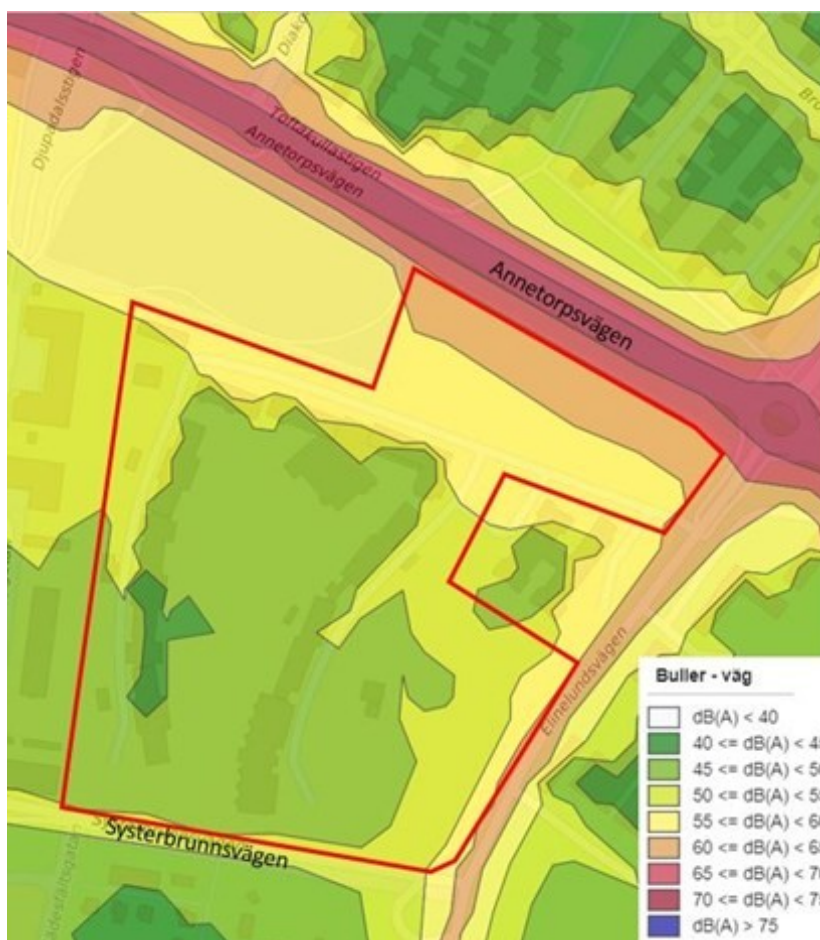
Sammantaget bedöms risken för förorenad mark i området som liten, och att marken går att göra lämplig för de tänkta ändamålen genom sanering om föroreningar påträffas.

En ny provtagningsplan är under framtagande och den provtagning som efterfrågas av miljöförvaltningen förväntas vara klar innan granskningskedet av detaljplanen.

Trafikbuller

Nuläge

Planområdet utsätts för trafikbuller från Annetorpsvägen i norr och visst buller från Elinelundsvägen i öster.



Översikt befintliga trafikbullervärden. Planområdet markerat i röd linje (Malmö stad, 2023).

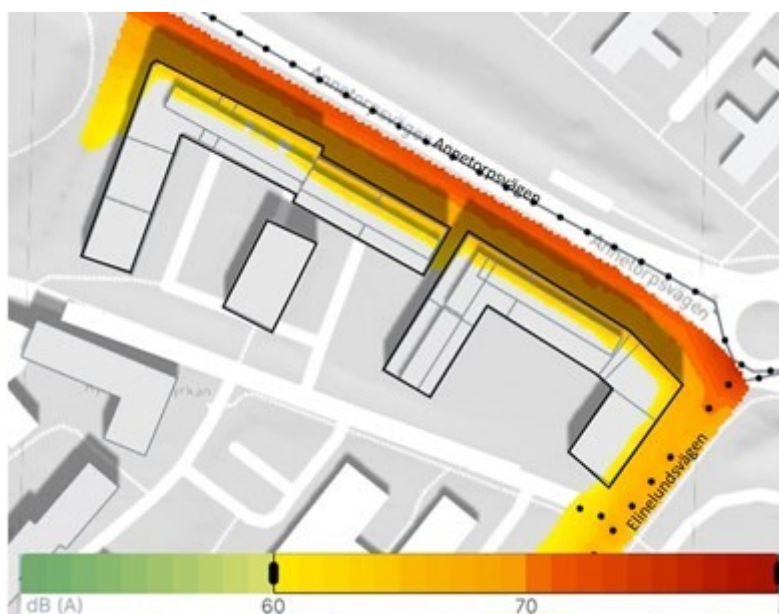
Konsekvenser

De nya bostäderna som planeras i norra delen av planområdet behöver anpassas så att gällande riktvärden för trafikbuller (trafikbullerförordningen, SFS 2015:216) inte överskrids. Även skolgården kan behöva åtgärder för att klara riktvärdena.

För bostäder gäller: vid en bostadsfasad bör inte 60 dBA ekvivalent ljudnivå överskridas.

För skolgård gäller: på friyta bör inte 50 dBA ekvivalent ljudnivå överskridas.

Undantag kan göras för bostäder - vilket krävs i det aktuella planförslaget, eftersom bullervärdet vid fasad mot Annetorpsvägen överskrider 60 dBA. Bostädernas planlösning behöver här göras genomgående, så att minst hälften av bostadsrummen är vända mot en sida där högst 55 dBA mäts. Vid en uteplats bör bullernivån inte överskrida 50 dBA ljudnivå, vilket klaras i planförslaget då samtliga fasader in mot gården, samt gårdsytor, klarar nivå 50 dBA.



Bullerberäkningar för byggrätten med bostäder närmast Annetorpsvägen. Samtliga färgade ytor markerar var 60 dBA överskrids. Beräkningarna bygger på Malmö stads trafikprognos för Annetorpsvägen på 20.000 ÅDT och hastighet 40 km/h. (Spacemaker och Malmö stad 2023).

I sydöstra delen av planområdet riskerar bullernivåerna på viss del av skolgården att överskrida riktvärdena på 50 dBA. Den nya bebyggelsen skyddar till viss del skolgården. Behovet av friyta för en skola med 300 elever är minst 4.500 kvadratmeter, medan gårdens totala storlek är drygt 8.000 kvadratmeter. De 4.500 kvadratmeterna klarar sig under 50 dBA.



Bullerberäkningar för hela planområdet, gröna ytor markerar var högst 50 dBA beräknas, ytor som alltså klarar riktvärden för tyst sida, uteplats och skol- respektive förskolegård. Beräkningarna bygger på Malmö stads trafikprognos för Annetorpsvägen på 20.000 ÅDT och hastighet 40 km/h, samt 2.500 fordon på Elinelundsvägen med hastighet 40 km/h (Spacemaker och Malmö stad, 2023).

Detaljplanen innehåller en bestämmelse som gör ovanstående riktvärden bindande, för de byggrätter med bostäder där det behövs.

Dagsljus och solstudier

Konsekvenser

Planförslaget är utformat för att skapa så goda förutsättningar som möjligt för dags- och solljus för de nya byggrätterna, befintlig bebyggelse samt gårds- och grönytor. Kraven för dagsljus bedöms kunna uppnås utan problem.



Solstudie för planområdet, soltimmar under ett dygn i juni , svart markering visar var kraven kan bli svåra att uppfylla (Spacemaker, 2023).

I dagsljusstudien identifieras endast ett läge (se svart markering i illustrationen ovan) där kraven kan bli svåra att uppfylla. Här kan anpassning med fasadmateriäl, rumsdjup och fönsterstorlek behövas. Eftersom läget ligger på bottenvåningen är det också möjligt att förlägga till exempel förråd, miljörum eller cykelrum till platsen.

Avfallshantering

Nuläge

Idag sker avfallshandlingen i samlade miljöhus inom planområdet. Tömningsfordon kör in i området från Elinelundsvägen, via kvartersgatan och stannar vid befintliga

miljöhus. Tömningsfordonet vänder i området och kör ut samma väg, via Elinelundsvägen.

Konsekvenser

Tömningsfordon kan fortsatt köra in i området via kvatersgatan och stanna vid nya och befintliga miljöhus. Avsikten är att sopbilen ska vända i området och köra ut samma väg, via Elinelundsvägen.

Räddningstjänsten

Konsekvenser

Området ligger inom 10 minuters insatstid.

Avståndet från körbar väg (minst 3 meters bredd) till byggnadernas entréer får högst uppgå till 50 meter. Detta går att uppnå i planförslaget.

Ytterligare brandposter kan behövas i området beroende på den nya bebyggelsens placering. Brandposter behöver utredas vidare i samband med byggnation av området.

Samhällsservice och kommersiell service

Nuläge

Inom planområdet finns idag en blandning av verksamheter. Äldreboende, grundskola, förskola, folkhögskola samt lunchrestaurang och samlingslokal för kyrka disponerar alla olika lokaler inom området. Närområdet präglas också av en blandning av olika användningar - främst bostäder i olika form, men också förskolor, LSS-boende, koloniområde och viss kommersiell verksamhet.

Konsekvenser

Planförslaget innebär att de befintliga verksamheterna inom planområdet kan utvecklas flexibelt, eftersom planförslaget möjliggör flera olika användningar för flera av byggrätterna.

Omfattningen av nya bostäder samt byggrätt för skoländamål regleras. Detta eftersom det är brist på skolplatser i Limhamn, och genom att enbart möjliggöra för många nya bostäder utan att säkra mark för skola, riskerar situationen att förvärras.

Gällande planer och program

Regionplan

Planförslaget utgår ifrån regionplanens planeringsprinciper för bebyggelseutveckling:

- Utveckla bebyggelsen utifrån befintliga strukturer och genom förtätning i strategiska lägen.
- Prioritera bebyggelse i kollektivtrafiknära lägen.

Översiktsplan

Översiktsplanen anger markanvändningen *blandad stadsbebyggelse* med täthetsgrad 4, det vill säga en lägre täthetsgrad, för området. Befintlig karaktär är småskalig bebyggelse. Flera riktlinjer anges för småskalig bebyggelse, till exempel ska hänsyn tas till platsens karaktär vid förändringar och komplettering, den gröna prägeln med uppvuxen växtlighet ska bibehållas, tätt markboende eftersträvas samt att hårdgjorda ytor ska undvikas.

Även i småskaliga områden, som detta, ska ett effektivt markutnyttjande eftersträvas och kompletterande bebyggelse kan ges en högre täthet än områdets befintliga genomsnitt.

Annetorpsvägen, som angränsar till planområdet i norr, är markerad som *befintlig huvudgata*. Huvudgator ska enligt översiktsplanen utgöra en del av stadens vardagsrum. En strävan ska vara tillgänglighet i ett mänskligt tempo, trots mycket biltrafik. För att uppnå detta krävs att gatumiljöerna ges en rumslighet och intimitet för att folklivet ska få fäste.

Planförslaget är förenligt med översiktsplanen.

Gällande detaljplaner

Planområdet omfattas idag av flera gällande detaljplaner: DP 4317, ÄDp 4583, ÄDp 5125 och tomtindelingsplan TI 1280K-T00717.

Större delen av planområdet ingår i DP 4317, från år 1995. Här medges bostäder, centrum, vård, kontor, handel, skola, förskola och kyrka. Byggnader tillåts vara 1 våning. År 1995 gjordes en ändring, ÄDp 4583, av detaljplanen för att tillåta utökad byggrätt, så att byggnaderna med äldre bostäder kunde byggas ihop. År 2010 gjordes ÄDp 5125 med syfte att utöka byggrätten så att grundskolan kunde växa.

Tomtindelingsplanen T00717 antogs år 1995 och reglerar fastighetsgränserna till dess befintliga utformning.

4. Genomförande

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

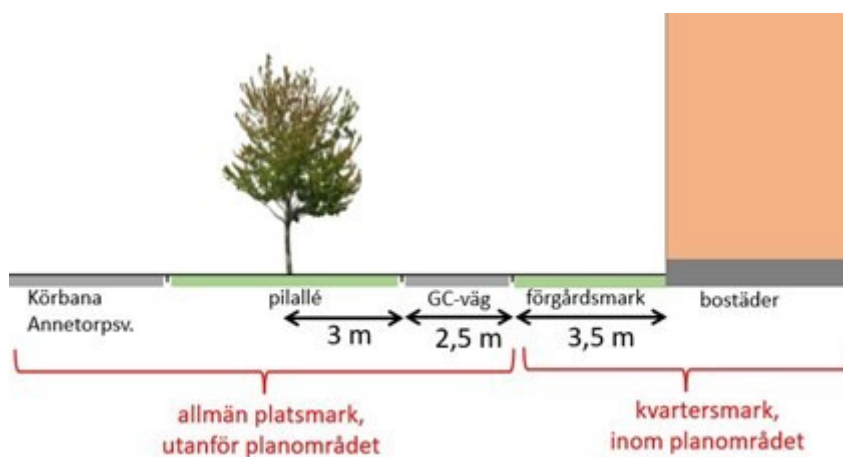
Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

Planområdet består idag av Holmastycket 1, 2, 3 och 4 som ägs av en och samma fastighetsägare. En liten del av kommunens fastighet Limhamn 156:48 ingår också i planområdet. Det kan bli aktuellt att ändra fastighetsindelningen vid ett genomförande av detaljplanen. En preliminär bedömning är att kvartersmarken betecknat BCD, i norr, kommer att bilda en egen fastighet. Om detta sker behöver ett servitut eller gemensamhetsanläggning bildas för in- och utfart över fastigheten Holmastycket 3.

I anslutning till kvartersmarken BCD i norr längs med Annetorpsvägen, föreslås en bit av kommunens mark tas i anspråk för kvartersmark, förgårdsmark. Detta eftersom sektionen på Annetorpsvägen i framtiden inte kommer att behöva breddas. Hänsyn har tagits till att ge plats åt en framtida gång- och cykelväg utmed Annetorpsvägen. Gång- och cykelvägen ingår inte i aktuellt planområde utan finns på kommunens fastighet Limhamn 156:48, som är planlagd för gång och cykelväg samt trädrad. Trädraden utgörs av en befintlig pilallé, också den utanför aktuellt planområde.

Planområdesgränsen har lagts totalt 5,5 meter från Annetorpsvägen, för att ge plats åt 2,5 meter bred gång- och cykelväg med ett avstånd på 3 meter från pilallén (stammens mitt).



Illustration, sektion på remsan söder om Annetorpsvägen som angränsar till planområdet (Malmö stad, 2023).

Remsan som planläggs för kvartermark istället för allmän platsmark är 3,5 meter bred och cirka 172 meter lång.



Karta med fastighetsindelning. Svart, streckad linje visar inom vilket område de olika fastigheterna idag har samma ägare. Röd linje visar ny förväntad fastighet för bostäder (BCD), där remsan utanför svart linje är det område som idag är

kommunens mark (Malmö stad, 2023).

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

För exploatören kommer kostnader att uppstå i samband med att mark som idag är allmän platsmark, ca 3,5 x 172 meter, ska övergå till kvartersmark. Exploatören behöver då köpa mark av kommunen.

Det kommer också att uppstå kostnader för exploatören när in- och utfarter från allmänna gator ändras eller läggs till. Till exempel föreslår detaljplanen att infarten från Elinelundsvägen i öster flyttas något så att parkeringsfickor får plats på ömse sidor om kvartersgatan. Preliminärt kan det även bli aktuellt med ny in- och utfart från planområdet till Systerbrunnsvägen, om det föranleder åtgärder på allmän platsmark bekostas det av exploatören.

Utöver detta är det exploatören som ansvarar för åtgärder inom kvartersmark och de kostnader som uppstår i samband med ett genomförande av detaljplanen.

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.

Gemensamhetsanläggningar

Detaljplanen reglerar inte var gemensamhetsanläggning ska eller får finnas. Det kommer sannolikt behöva bildas en gemensamhetsanläggning för de nya bostäderna utmed Annetorpsvägen, för in- och utfart till Elinelundsvägen, över Holmastycket 3.

Organisatoriska frågor

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal avses att tecknas för att underlätta genomförandet av detaljplanen. Exploateringsavtalet tecknas mellan kommunen och den fastighetsägare som är berörd. Avtalet innehåller överenskommelse om markköp, där fastighetsägaren ska köpa mark av kommunen som idag är allmän platsmark men som genom detaljplanen blir kvartersmark för bostäder. Exploateringsavtalet kommer också att innehålla reglering av kostnader för eventuella åtgärder som behöver göras på allmän platsmark - gata vid ett genomförande av detaljplanen, till exempel justering av kantsten vid ändrade eller nya in- och utfarter.

Tidplan

Inom planområdet kommer sannolikt byggrätten i norr med bostäder att genomföras först. Därefter förväntas en etappvis utbyggnad på lång sikt, med fler äldre bostäder, utökning av skolan och eventuellt kontor. Parkeringsdäcket kommer att behöva byggas i samband med byggnation av nya bostäder, så att de befintliga verksamheterna får någonstans att parkera när den befintliga markparkeringen ersätts med bostäder.

5. Planeringsunderlag

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

Utredningar som legat till grund för detaljplanen

Dagsljus och skugga

- Dagsljus och solljusstudier är gjorda i Spacemaker 2023. Solanalysen beräknas med OptiX™ Ray Tracing Engine från NVIDIA. Dagsljusstudien beräknas genom Vertical Sky Component (VSC).

Dagvattenutredning

- Dagvattenutredning, Envidan 2022

Naturvärdesinventering

- Rapport biologisk mångfald, Åhrén 2022

Markmiljöundersökning

- Historisk markinventering, Primdal 2022

- Provtagningsplan, planerad provtagning, Miljöfirman 2023

Bullerutredning

- Prognos framtida trafikmängder, Malmö stad 2023

- Bulleranalys, Spacemaker med data från Malmö stad, 2023. Analysen visar ekvivalent ljudnivå enligt definitionen av beräkningsstandarden CNOSSOS-EU.

Kommunala planeringsunderlag

Riktlinjer för levande bottenvåningar

Eftersom Annetorpsvägen är utpekad som huvudgata i översiktsplanen, vilket innebär att utformningen ska uppmuntra till tillgänglighet i mänskligt tempo, har riktlinjer för levande bottenvåningar ut mot Annetorpsvägen varit särskilt viktiga i aktuell detaljplan.

Genom att skapa levande bottenvåningar ut mot Annetorpsvägen kan kvartersmarken bjuda in till vistelse. Därför har bestämmelser om entréer ut mot Annetorpsvägen, verksamhetslokal, material, förskjutning i fasad samt öppning mellan byggnader reglerats i detaljplanen.

Arkitekturstaden

Arkitekturstaden Malmö är vägledande i Malmö stads arbete med till exempel projektutveckling och beslut i frågor som rör bland annat detaljplanering och bygglov. En av teserna för samtal är att arkitekturen ska gestaltas i relation till sin omgivning, vilket är relevant i denna detaljplan.

Stadsbyggnadsidén har utformats med grund i arkitekturstaden: *Stadsbyggnadsidén är att behålla den småskaliga, gröna karaktären i området samtidigt som bostadsbebyggelse och de befintliga verksamheterna kan utvecklas.*

Riktlinjer för grönytefaktor

Riktlinjer för grönytefaktor har bedömts rimliga att uppnå och viktiga att reglera för den nya byggrätten med bostäder närmast Annetorpsvägen. Detta bland annat eftersom gården

kommer att vara underbyggd. Planbestämmelsen **Grönytefaktor om minst 0.6 ska uppnås** gäller inom hela planområdet.

Riktlinjer för friyta vid förskolor och skolor

Planförslaget är anpassat för att förskolegård och skolgård ska uppnå ytorna som anges i riktlinjerna, det vill säga 30 kvadratmeter friyta/barn på förskola samt 15 kvadratmeter friyta/barn vid skola.

Skyfallsplan för Malmö

Planförslaget bygger på de lösningar som förespråkas i skyfallsplanen, det vill säga lösningar ovan mark innan det leds till det allmänna nätet.

Policy och norm för mobilitet och parkering i Malmö

Planförslaget utgår ifrån den gällande normen.

Riktlinjer för bostadsgårdar

Riktlinjer för bostadsgårdar har använts i utformningen av de nya bostadskvarteren i norra delen. I dessa anges till exempel att plats och yta ska avsättas för uppehåll, lek och samtal samt att gårdens form och mått ska möjliggöra för flera mindre rumsligheter och indelningar.