



## PLANBESKRIVNING

Detaljplan för del av fastigheten Innerstaden 9:142 (Uteförskola i Pildammsparken) i Innerstaden i Malmö



*Orienteringskarta med planområdets olika delområden markerade med röd linje.*

## Planprocess

SKEDE	FÖRKLARING
SBN planuppdrag November 2015	Beslut om planuppdrag i stadsbyggnadsnämnden (SBN).
SBN Samråd September 2020	Beslut om samråd i stadsbyggnadsnämnden (SBN). Samrådstid 2 oktober – 30 oktober 2020.
SBN Granskning Juni 2022	Beslut om granskning i stadsbyggnadsnämnden (SBN). Granskningstid 1 juli – 4 september 2022.
<b>SBN Godkännande Oktober 2022</b>	<b>Beslut om godkännande i stadsbyggnadsnämnden (SBN).</b>
KF Antagande December 2022	Beslut om antagande i kommunfullmäktige (KF).
Laga kraft Januari 2023	

## Planfakta

### Planhandlingar

- denna planbeskrivning
- plankarta

### Övriga handlingar i ärendet

- samrådsredogörelse
- utlåtande efter granskning

## Innehållsförteckning

Planprocess.....	2
Planfakta.....	2
Innehållsförteckning .....	3
<b>1 Planförslaget i korthet .....</b>	<b>4</b>
1.1 Syfte .....	4
1.2 Sammanfattning .....	4
<b>2 Planförslag.....</b>	<b>6</b>
2.1 Stadsbyggnadsidé / Områdets disposition och gestaltning .....	6
2.2 Bebyggelse.....	7
2.3 Lekytor/friytor.....	8
2.4 Trafik.....	8
2.5 Teknisk försörjning .....	9
2.6 Administrativa bestämmelser .....	9
<b>3 Konsekvenser .....</b>	<b>10</b>
3.1 Bedömning av miljöpåverkan .....	10
3.2 Konsekvenser för miljö och hälsa.....	10
3.3 Ekonomiska konsekvenser.....	12
3.4 Konsekvenser för fastigheter.....	12
3.5 Samhällskonsekvenser .....	12
<b>4 Genomförande.....</b>	<b>14</b>
4.1 Organisatoriska genomförandefrågor .....	14
4.2 Tekniska genomförandefrågor .....	14
4.3 Ekonomiska genomförandefrågor .....	14
4.4 Fastighetsrättsliga genomförandefrågor .....	14
<b>5 Planeringsförutsättningar .....</b>	<b>16</b>
5.1 Bakgrund och organisation.....	16
5.2 Planområdet .....	16
5.3 Tidigare ställningstaganden .....	20
5.4 Underlag till planarbetet .....	21

# 1 Planförslaget i korthet

## 1.1 Syfte

Syftet med detaljplanen är att göra det möjligt att ge permanenta förutsättningar för byggnader tillhörande den uteförskola som idag bedriver verksamhet i Pildammsparken. Förändringen ska ske på sådant sätt att påverkan på parken och allmänhetens tillgänglighet till denna minimeras.

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

## 1.2 Sammanfattning

### Planförslag

Planförslaget innebär att befintlig förskoleverksamhet kan vara kvar i Pildammsparken på lång sikt, genom att det ges möjlighet att uppföra tre nya, permanenta byggnader som ersätter äldre vindskydd. Två av dessa äldre vindskydd har endast haft tidsbegränsade bygglov. Planförslaget innebär också att en befintlig äldre byggnad, ”Häxans hus” bevaras och skyddas från rivning.

Förskoleverksamheten kommer, såsom den var tidigare, att vara fördelad på tre så kallade hemvister som är placerade i den västra delen av Pildammsparken, omgärdade av bokskog och på ett visst avstånd från varandra. Avsikten är att verksamheten ska omfatta ca 90 förskoleplatser, vilket dock inte styrs av detaljplanen.

Detaljplanen omfattar endast ytor för byggnader och är fördelade på fyra delområden. Delområde 1 och 2 omfattar befintlig respektive ny byggnad vid hemvisten ”Häxans hus”, delområde 3 och 4 omfattar nya byggnader vid hemvisterna ”Vindskyddet” respektive ”Stubben”. De nya byggnader som tillåts uppföras placeras i huvudsak på samma plats som de äldre som ersätts, men tillåts vara något större. De nya byggnaderna ska också kunna stängas i sin helhet och måste inte utföras med öppna delar så som de nuvarande vindskydden. Nya byggnader ska utformas så att de smälter in i parkmiljön.



Orienteringskarta med delområdena/ uteförskolans hemvister markerade i gult.

Uteytorna som hör till respektive hemvist planläggs inte och kommer att bevaras som allmän plats – park. Syftet är att säkerställa att utemiljöerna även fortsättningsvis upplevs vara en del av parken och kan nyttjas av allmänheten när de inte brukas av förskoleverksamheten. Förskolans rätt att nyttja ytorna säkerställs i stället med polistillstånd, liksom idag.

### **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**

Uteförskolan Stock och sten består idag av fem enheter, varav tre är förlagda till ”Stock och sten”-huset (tidigare Roskilde förskola) vid Roskildevägen och två är förlagda till Pildammsparken.

Verksamheten ute i parken har pågått sedan början på 2000-talet och har på senare år varit fördelad på olika så kallade hemvister, utspridda i Pildammsparkens skogklädda, västra delar. Respektive hemvist består av en respektive två byggnader med tillhörande utemiljö. Bebyggelsen inom hemvisterna har delvis haft tillsbegränsat bygglov. Under en period fanns tre olika hemvister, men våren 2019 brann en av byggnaderna ner vilket inneburit att en av hemvisterna för tillfället inte används. Verksamheten är i stort behov av nya, permanenta och något större byggnader.

Förskole-enheterna som är förlagda till parken bedriver i hög grad sin verksamhet utomhus, men lämning, hämtning och viss del av undervisningen sker i lokaler vid Bobergsängen 1 respektive vid Stock- och sten-huset. Här finns även tillgång till egna toaletter och kök.

### **Överensstämmelse med översiktsplanen**

Planförslaget avviker från översiktsplanen genom att omfatta kvartersmark för skoländamål inom område som i översiktsplanen är utpekad som existerande park och natur (Pildammsparken). Avvikelsen bedöms acceptabel mot bakgrund av att uteförskolans verksamhet redan existerar i parken, samt att bebyggelsen begränsas i yta och att dess utformning anpassas för att smälta in i parken.

## 2 Planförslag

### 2.1 Stadsbyggnadsidé / Områdets disposition och gestaltning

Planförslaget innebär att befintlig förskoleverksamhet kan vara kvar i Pildammsparken på lång sikt, genom att det ges möjlighet att uppföra tre nya, permanenta byggnader. Dessa ersätter äldre, mindre byggnader, varav två haft tidsbegränsade bygglov. Den ena av dessa två har sedermera brunnit ner. Planförslaget innebär också att en befintlig äldre byggnad, "Häxans hus" bevaras och skyddas från rivning.

Förskoleverksamheten kommer, liksom tidigare, att vara fördelad på tre så kallade hemvister som är placerade i den västra delen av Pildammsparken, omgärdade av bokskog och med ett visst avstånd från varandra. Syftet med placeringen är att hemvisterna ska kunna smälta in i och inte dominera parkmiljön, att andra delar av parken fredas från bebyggelse och att verksamheten ska ha relativt nära till toaletter, kök och andra lokaler som nyttjas, dels på Stock och Sten-huset vid Roskildevägen, dels vid Bobergsängen 1.

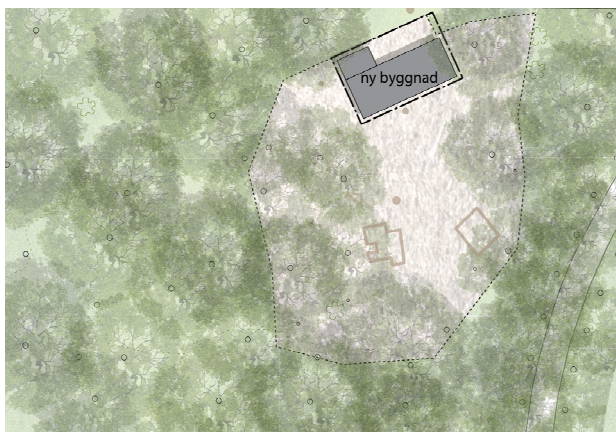
Respektive hemvist består av en till två mindre byggnader med tillhörande utemiljö, diskret markerad med flis och stockar på marken. Detaljplanen omfattar endast ytorna för byggnader och är fördelade på fyra delområden. Delområde 1 och 2 omfattar befintlig respektive ny byggnad vid hemvisten "Häxans hus", delområde 3 och 4 omfattar nya byggnader vid hemvisterna "Vindskyddet" respektive "Stubben". De nya byggnader som tillåts uppföras placeras i huvudsak på samma plats som den äldre, men tillåts vara något större. Detta bland annat för att kunna rymma ett lite större barnantal, som kompensation för en fjärde hemvist som tidigare fanns i parken. Nya byggnader ska utformas så att de smälter in i parkmiljön.



Ovan. Delområde 1–2 ("Häxans hus"). Hemvistens area uppgår till ca 780 m<sup>2</sup>, inklusive ytor för byggnader.



Ovan. Delområde 3 ("Vindskyddet"). Hemvistens area uppgår till ca 1165 m<sup>2</sup>, inklusive yta för byggnad. T.v. Delområde 4 ("Stubben"). Hemvistens area uppgår till ca 1050 m<sup>2</sup>.



Tunn prickad linje – nuvarande avgränsning av hemvisterna. Bruna markeringar – stockar och stubbar. Streck-prickad tjockare linje – plangränser.

Uteytorna vid hemvisterna planläggs inte och kommer att bevaras som allmän plats – park. Syftet är att säkerställa att utemiljöerna även fortsättningsvis upplevs vara en del av parken och kan nyttjas av allmänheten när de inte brukas av förskoleverksamheten.

Totalt uppskattas förskoleverksamheten kunna omfatta minst 90 förskoleplatser.

## 2.2 Bebyggelse

### Användning/ändamål

Inom planområdets olika delområden medges användningen **S** – skola. Detta användningsändamål omfattar även den förskoleverksamhet som planeras på platsen.

### Bebyggandets omfattning

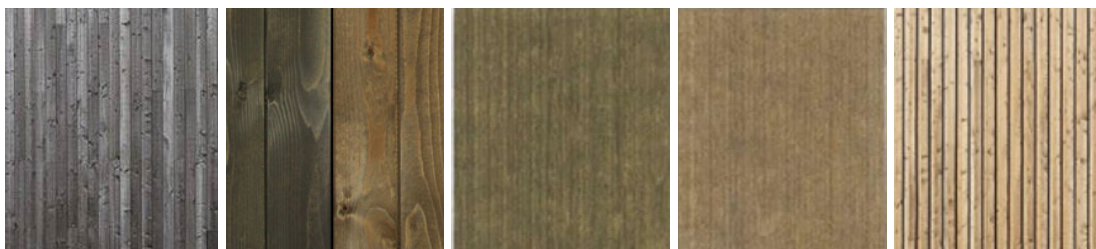
Inom delområde 3 och 4 medges en exploatering om högst 70 m<sup>2</sup> byggnadsarea (e<sub>1</sub>). Inom delområde 2 medges en något lägre exploatering om högst 50 m<sup>2</sup> byggnadsarea (e<sub>2</sub>), eftersom platsen inte bedömts tåla en större exploatering. Exploateringsgraden inom de respektive delområdena innebär att huvuddelen av respektive delområde får bebyggas. Inom den angivna exploateringen ryms de byggnader med tillhörande förråd som avses uppföras. Byggnaderna får uppföras som möjliga att stänga i sin helhet och behöver inte utformas med delar som öppna vindskydd, såsom befintliga vindskydd är utformade.

Avgränsningen av delområdena i kombination med begränsningen av exploateringsgraden är gjord för att begränsa planområdets omfattning och bebyggelsens fotavtryck i parken, men samtidigt ge viss flexibilitet i placeringen av byggnaderna.

### Utformning

Bebyggelsens höjd begränsas inom delområde 2,3 och 4 genom att **nockhöjden**, takkonstruktionens högsta punkt, får vara högst 3,5 meter. Avsikten är att byggnaderna ska kunna uppföras i högst en våning och stå på plintar, för att minimera det visuella intrycket av byggnaden i parken och samtidigt begränsa påverkan på trädens rötter.

Den nya bebyggelsen inom området ska utformas med fasader i trä, ofärgat eller målat i dämpade, trälikna kulörer. Takbeklädnaden ska bestå av trä, papp eller vegetation (f<sub>1</sub>). Syftet är att bebyggelsen ska upplevas diskret och smälta in i kringliggande parkmiljö.



*Exempel på fasadmaterial- och kulörer*



*Exempel på takmaterial*

### **Rivningsförbud**

Den befintliga byggnaden ”Häxans hus” inom delområde 1 har försetts med rivningsförbud (r<sub>1</sub>), eftersom den bedömts ha ett stort kulturhistoriskt värde. Byggnaden utgör resterna av en brandstation som uppfördes till den Baltiska utställningen 1914, och är en av få byggnader som finns kvar efter denna för Malmös historia mycket viktiga händelse. Se vidare under avsnittet ”Planeringsförutsättningar”.

### **Skydd av kulturvärden**

”Häxans hus” har också försetts med skyddsbestämmelser som innebär att byggnaden inte får förvanskas (q<sub>1</sub>). Värdefulla egenskaper är ursprungliga tegelfasader murade i kryssförband med stickbågsvalv över fönster och dörrar, locklistpanel i gavelrösten, sadeltak belagt med rött, enkupigt lertegel, murad skorsten, fönsterluckor och port i trä samt spröjsade träfönster (sidohängda, utåtgående).

## **2.3 Lekytor/friytor**

Till respektive hemvist hör en utemiljö som används av verksamheten under delar av undervisningstiden.

Avsikten är att utemiljöerna även fortsättningsvis ska vara subtilt markerade, smälta in i omgivande park och kunna nyttjas av allmänheten under de delar av dygnet då de inte används av verksamheten. För att säkerställa detta kommer ytorna till största delen att bevaras som allmän plats, park, och omfattas inte av denna detaljplan. Förskolans rätt att nyttja ytorna avses, även fortsättningsvis, lösas genom polistillstånd. Att utemiljöerna inte planläggs som kvartersmark innebär också att deras utbredning kan justeras i framtiden vid behov, utan att en ny planläggning blir nödvändig.

Utöver nyttjandet av utemiljöerna kopplade till respektive hemvist bygger uteförskolans verksamhet på att barngrupperna rör sig i sina omgivningar, bland annat runt om i Pildammsparken. Med lådcyklarna som kommer att parkeras i anslutning till förskolebyggnaderna finns också möjlighet att ta sig till platser längre bort.

## **2.4 Trafik**

Besökare och anställda på förskolan kommer framöver kunna ta sig till förskolan på samma sätt som de gör idag, bland annat via Roskildevägen. Se vidare avsnittet 5.2 Gång-, cykel- och biltrafik.

### **Bilparkering**

Planförslaget innebär i huvudsak ett permanentande av befintlig verksamhet. Eftersom det inte är lämpligt eller rimligt att anordna ny bilparkering inne i Pildammsparken, inne på befintlig förskolegård vid Stock och sten-huset eller vid Bobergsängen 1 avses parkeringsbehovet även fortsättningsvis lösas genom parkering på gatumark. Även parkering och angöring för rörelsehindrade kan lösas på befintlig gatuparkering.

Förskolan kan med fördel arbeta med olika mobilitetsåtgärder för att minska bilanvändningen.

### **Cykelparkering**

Cykelparkering för förskolans besökare avses även fortsättningsvis lösas genom parkering på gården vid Stock och sten-huset respektive på kvartersmark vid Bobergsängen 1.

### **Angöring**

Leveranser till förskoleverksamheten och avfallshämtning kan även fortsättningsvis ske på Roskildevägen, i anslutning till lokalerna vid Bobergsängen 1 respektive Stock och sten-huset.



## **2.5 Teknisk försörjning**

### **Vattenförsörjning och spillvatten, dagvatten**

Hemvisten vid Häxans hus kommer att försörjas via befintliga VA-ledningar. Nya toaletter avses uppföras i själva Häxans hus.

Den nya förskolebyggelsen inom övriga två delområden avses inte anslutas till ledningar för vatten, spillvatten- och dagvatten. Detta eftersom nedgrävning av nya ledningar skulle innebära så stora markarbeten att det skulle riskera att påverka kringstående trädrotsystem negativt. Verksamheten avses i stället få tillgång till dricksvatten och toaletter i delar av en ny toalettbyggnad i parken (hemvisten ”Stubben”), samt i en ny toalettbyggnad (hemvisten ”Vindskyddet”) inne på förskolegården vid Stock och sten-huset. Avstånden från hemvisterna till respektive toalettlösning har bedömts som acceptabla (ca 40–45 meter). För båda toalettbyggnaderna finns beviljade bygglov.

I det fall det i framtiden skulle ställas andra krav på VA-försörjningen av planområdets olika delar kan detta få som konsekvens att verksamheten inte kan fortsätta på platsen, för att undvika påverkan på vegetationen i parken.

### **Avfallshantering**

Avfall som verksamheten ger upphov till kommer liksom tidigare att samlas vid lokalerna på Bobergsängen 1 respektive vid Stock och sten-huset på Roskildevägen. Sopbil kan angora i anslutning till lokalerna på Roskildevägen.

### **Värme, gas, el**

Avsikten är att de nya förskolebyggnaderna ska anslutas med nya ledningar till befintligt elnät i parken.

## **2.6 Administrativa bestämmelser**

### **Genomförandetid**

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

### **Villkor för startbesked**

Inom hemvisten för Häxans hus (delområde 1 och 2) ställs krav på att markförorening ska vara åtgärdad innan startbesked ges. (a<sub>1</sub>)

## 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.

Planförslaget innebär att verksamhet som redan idag finns i Pildammsparken ges permanenta förutsättningar. Den föreslagna förskolebebyggelsen är mycket begränsad till sin omfattning och kommer till största del att ligga på samma plats som äldre, tillfällig bebyggelse.

### 3.2 Konsekvenser för miljö och hälsa

#### Stadsbild och landskapsbild

Planförslaget innebär att det blir möjligt att uppföra permanenta byggnader för förskole/skolverksamhet i Pildammsparken, på i huvudsak samma plats som befintliga byggnader står idag. Byggnaderna kommer med tillägget av förråd att bli något större än de befintliga byggnaderna som delvis eller helt utgörs av öppna vindskydd. Skillnaden bedöms dock inte bli så stor att det påverkar upplevelsen av parkmiljön negativt.

#### Sol och skugga

Träden som står inom och i anslutning till respektive hemvist ger god tillgång till skugga. Endast delar av hemvisterna nås av sol under dagen, men möjlighet finns att ta sig till andra, öppnare delar av parken med ännu bättre solförhållanden. Byggnaderna har i den mån det är möjligt placerats södervända, men detta intresse har delvis fått stå tillbaka för att begränsa påverkan på befintliga träd och upplevelsen av trygghet för dem som rör sig i parken.

#### Kulturmiljö

Planförslaget innebär att ”Häxans hus” kulturhistoriska värden bevaras, eftersom detaljplanen innehåller såväl rivningsförbud som skyddsbestämmelser. Gällande påverkan på riksintresset för kulturmiljö, se denna rubrik under ”Planeringsförutsättningar”.

#### Grönstruktur, park och naturmiljö

Planförslaget bedöms inte innebära någon stor påverkan på befintliga park- och naturvärden, eftersom de nya byggnaderna till största del kommer att uppföras på samma plats som äldre befintliga byggnader och placeras så att inga ytterligare träd bedöms behöva fällas. Nya byggnader kommer dock till sin helhet att kunna stängas, vilket innebär att de tidigare öppna vindskydden som allmänheten kunnat nyttja utanför verksamhetstid försvinner.

#### Risker och säkerhet

Vindskyddet vid hemvisten ”Stubben” har brunnit ner två gånger efter anlagd brand. Att de delvis eller helt öppna vindskydden ersätts av byggnader som kommer att kunna stängas helt kan minska risken att platserna blir tillhåll, vilket i sin tur kan minska risken för anlagda bränder. Ytterligare riskreducerande åtgärder vid bebyggelsen kommer att utredas i samband med projektering och byggnation.

Delområde 1, 2 och 3 ligger inom normalriskområde för radon, delområde 4 inom lågriskområde. Mot bakgrund av bebyggelsens art bedöms dock inga särskilda behöva vidtas med hänsyn till förekomsten av radon.

#### Luftkvalitet

Planens genomförande bedöms inte generera ökade trafikmängder i närområdet eller innebära en sådan förändring av den fysiska miljön att luftströmmarna förändras. Genomförandet bedöms därmed inte innebära någon ökning av luftföroreningarna i området och inte heller medföra någon risk för överskridanden av miljökvalitetsnormerna för luft.

## Vattenkvalitet

Planområdets olika delområden är inte anslutna till dagvattenledningar – avledning sker direkt över omgivande parkmark. Planens genomförande innebär ingen nämnvärd förändring med avseende på dagvatten och avsikten är att detta ska fortsätta att hanteras på samma sätt som tidigare.

Sammantaget bedöms ett genomförande av detaljplanen inte medföra någon risk för försvårande av att uppnå mål för miljö kvalitetsnormer för vatten.

## Skyfall

Planområdets olika delområden ligger inte inom område med översvämningssproblematik och genomförandet av detaljplanen bedöms inte innebära någon förändring av denna situation.

## Markföroreningar

En första markundersökning genomfördes inom respektive befintlig hemvist under 2019 (*Pildammsparken – Ytlig markundersökning*, Ramböll, 2019-06-05). Undersökningsresultatet visade föroreningshalter underskridande Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning (KM), med undantag för inom delområdet vid ”Häxans hus”, där halter av PAH-H över KM påträffades. Vid en jämförelse med platsspecifika riktvärden som förutsätter att inga dricksvattenuttag kommer att ske och inga ätbara växter kommer att planteras inom området klarades dock riktvärdena.

Uppmätta halter för bly, kadmium, kvicksilver och PAH-H överskred i några fall riktvärdet för mindre än ringa risk (MRR). MRR är relevant vid borttransport av massor från platsen, då detta ska anmälas till kommunen.

Under våren 2022 genomfördes en kompletterande, fördjupad markundersökning (*Fördjupad markundersökning Pildammsparken*, Ramböll, 2022-04-20). Undersökningen påvisade endast föroreningar överskridande KM inom området kring Häxans hus. De förhöjda föroreningshalterna påträffades i den översta halvmeteren för samtliga påvisade föroreningar. Halter av kvicksilver och bly som överskred KM lokaliserades till områdets norra del runt det stora trädet intill Häxans hus samt i väst avseende kvicksilver. Gällande PAH-H förekom halter över KM i huvuddelen av proverna som togs inom området.

Eftersom förekomsten av föroreningar inom hemvisten vid Häxans hus är utspridda över stora delar av området och föroreningarna tydligt överskrider KM kommer avhjälpandeåtgärder att bli nödvändiga för att säkerställa markens lämplighet för förskoleändamål. I rapporten rekommenderas att den översta halvmeteren inom området schaktsaneras. Schakten kommer att behöva ske med stor försiktighet för att minimera påverkan på trädrotterna. Efter schaktningen föreslås en miljö- och signalduk läggas ut som hindrar barn från att gräva djupare ner.

Inom övriga två hemvister bedöms inga ytterligare åtgärder vara nödvändiga med hänsyn till markföroreningar.

Detaljplanen reglerar att startbesked inte får ges för byggnation av den nya byggnad som kommer att ersätta befintligt vindskydd vid Häxans hus, förrän markförorening har åtgärdats.

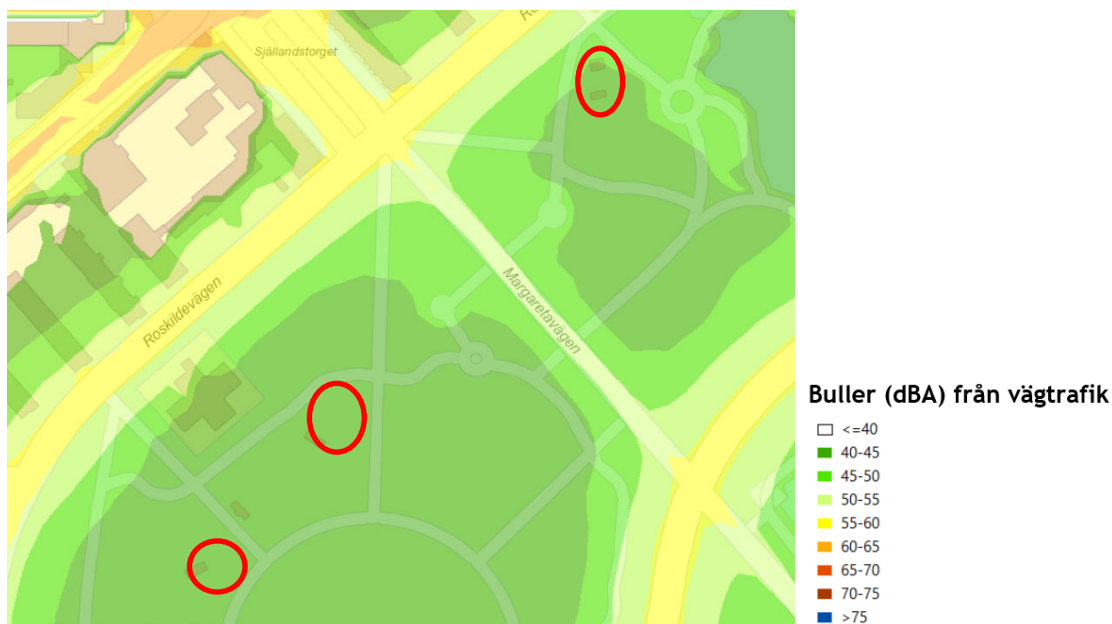
## Omgivningsbuller

### Trafikbuller

För bedömning av buller vid förskole- och skolgårdar används Naturvårdsverkets vägledande riktvärden från väg- och spårväg som började gälla i september 2017. På ny förskole- och skolgård som exponeras för buller från väg- eller spårtrafik bör den ekvivalenta bullernivån 50 dBA, räknat som årsmedeldygn, underskridas på delar av gården som är avsedda

för lek, vila och pedagogisk verksamhet. Vidare bör den maximala nivån 70 dBA underskrivas på samma ytor. En målsättning kan vara att övriga vistelseytor inom skolgården har högst 55 dBA som ekvivalent nivå samt att den maximala nivån 70 dBA överskrids maximalt 5 ggr per genomsnittlig maxtimme.

Malmö stads övergripande bullerkartläggning från 2017 visar på goda ljudförhållanden inom huvuddelen av Pildammsparken och att Naturvårdsverkets riktlinjer kring buller vid förskolegårdar underskrivs med marginal vid de respektive hemvisterna. Bullervärdena inom området kan inte antas förändras nämnvärt framöver.



Malmö stads övergripande bullerkartering från 2017. Ekvivalentnivåer buller orsakat av vägtrafik.

### Trafikkonsekvenser

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte innebära någon nämnvärd förändring av trafikmiljön i området, eftersom förslaget innebär ett permanentande av befintlig verksamhet.

### 3.3 Ekonomiska konsekvenser

Se avsnittet 4.3 Ekonomiska genomförandeåtgärder.

### 3.4 Konsekvenser för fastigheter

Planförslaget innebär att del av allmänplatsfastigheten Innerstaden 9:142 kommer att inaspråkta för bildande av ny fastighet för skoländamål.

### 3.5 Samhällskonsekvenser

#### Barnperspektiv

Enligt FN:s barnkonvention ska barns bästa sättas i främsta rummet. Planområdet har goda förutsättningar för att bli en bra miljö för både barn och vuxna genom placeringen av förskolans hemvister i en grön parkmiljö och genom förskolans möjlighet att även nyttja kringliggande park för sin verksamhet. Tillgången till ett säkert och utvecklat gång- och cykelvägnät är också god.

#### Jämställdhet

Utförskolans placering i anslutning till ett väl utvecklat gång- och cykelvägnät är fördelaktigt ur jämställdhetssynpunkt. God tillgänglighet för gående och cyklister gör att resorna till

och från förskolan kan ske smidigt och tidseffektivt för alla föräldrar. Detta kan i sin tur bidra till att fler uppmuntras att dela på ansvaret för hämtning och lämning. En sådan utveckling är positiv inte minst för kvinnor, som idag tenderar att hämta och lämna på förskolan betydligt oftare än män och därtill i lägre grad är bilburna.

#### **Kommunal service**

Planförslaget innebär att förskoleverksamheten Stock och sten kan bedrivas även fortsättningsvis i Pildammsparken och att antalet platser kan utökas något jämfört med dagens verksamhet.

## 4 Genomförande

### 4.1 Organisatoriska genomförandefrågor

Planområdets olika delområden samt toalett inne på gården vid Stock och sten-huset kommer att upplåtas genom en intern markupplåtelse till stadsfastigheter, som hyr ut och förvaltar lokalerna till förskoleförvaltningen för Stock och stens förskoleverksamhet.

Den nya toalettbyggnaden på allmän plats i parken kommer att uppföras av fastighets- och gatukontoret och delar av denna kommer sedan genom avtal kring investering och drift upplåtas till stadsfastigheter. Stadsfastigheter tecknar i sin tur avtal med förskoleförvaltningen gällande nyttjande av de aktuella toaletterna.

Verksamheten ansvarar för att ansöka om polistillstånd för att nyttja utemiljöerna knutna till respektive hemvist.

Planering och genomförande av byggnationen ska ske i nära dialog med fastighets- och gatukontoret och på sådant sätt att påverkan på träden i parken minimeras.

### 4.2 Tekniska genomförandefrågor

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

I samband med fortsatt markprojektering behöver behovet av och lokaliseringen av ledningar för el till respektive byggnad utredas. Även ledningsdragning för VA till Häxans hus behöver utredas.

Planområdet är beläget inom normal insatstid (10 minuter) för räddningstjänsten.

För brandvattenförsörjning hänvisar VA Syd till de brandposter som finns idag. Några nya brandposter kommer inte att anordnas.

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. Exploatör ska redovisa att åtkomligheten är säkerställd i samband med bygglovsansökan.

### 4.3 Ekonomiska genomförandefrågor

Planområdets olika delområden samt toalett inne på förskolegården vid Stock och sten-huset kommer att upplåtas genom en intern markupplåtelse till stadsfastigheter för Stock och stens förskoleverksamhet i Pildammsparken. Nyttjanderättsavgift i det interna markupplåtelseavtalet regleras enligt gällande taxa. Kostnad för nyttjande av toalett på allmän plats i Pildammsparken kommer att regleras i separat avtal med berörda parter.

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

Planens genomförande förutsätter lantmåteriförrättning vilket ska bekostas av fastighetsägaren/ledningshavaren om inget annat avtalas.

### 4.4 Fastighetsrättsliga genomförandefrågor

Del av allmänplatsfastigheten Innerstaden 9:142 kommer att ianspråkta för bildande av ny fastighet för skoländamål.

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.

## 5 Planeringsförutsättningar

### 5.1 Bakgrund och organisation

#### Motiv för planläggningen

Uteförskolan Stock och sten har funnits i Pildammsparken sedan tidigt 2000-tal. Hitintills har verksamheten bedrivits baserat på delvis tillfälliga lösningar, bland annat i form av byggnader med tidsbegränsat bygglov. För att säkerställa att förskoleverksamheten kan fortsätta att drivas i parken behövs förbättrade, permanenta fysiska lösningar.

#### Planförfarande

Detaljplanen handläggs med utökat förfarande i enlighet med 5 kap 7§ plan- och bygglagen. Planförslaget avviker från översiktsplanen genom att omfatta kvartersmark för skoländamål inom område som i översiktsplanen är utpekad som existerande park och natur (Pildammsparken). Avvikelsen bedöms acceptabel mot bakgrund av att uteförskolans verksamhet redan existerar i parken, samt att bebyggelsen begränsas i yta och att dess utformning anpassas för att smälta in i parken.

Avsikten är att detaljplanen ska antas av kommunfullmäktige i enlighet med 5 kap 27§ plan- och bygglagen.

#### Medverkande

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

### 5.2 Planområdet

#### Plandata

Planområdet är beläget i den västra delen av Pildammsparken och är fördelat på fyra delområden. Två av dessa, delområde 1 och 2 (hemvist "Häxans hus"), ligger i direkt anslutning till varandra strax nordost om korsningen Roskildevägen/Margaretavägen. Delområde 3 och 4 (hemvisterna "Vindskyddet" respektive "Stubben") är belägna söder om Margaretavägen och nordost om Bobergsängen. Varje delområde omfattar ca 95–110 m<sup>2</sup>, med



Orienteringskarta med delområdena/ uteförskolans bemvister markerade i gult.



undantag för delområde 1 som endast omfattar en äldre, befintlig byggnad och är något mindre (ca 65 m<sup>2</sup>). Berörd fastighet är Innerstaden 9:142 som ägs av Malmö kommun.

### **Platsens och verksamhetens historik**

I Malmös tidiga historia användes Pildammarna som stadens vattenreservoar och området kring dammarna som rekreationsområde. 1914 hölls den välbesökta Baltiska utställningen på platsen (se även avsnittet 5.2 Kulturmiljö). Efter utställningen utarbetades ett förslag till färdigställande av Pildammsparken som var inspirerat av den engelska, romantiska parkstilen. En mindre del av förslaget genomfördes 1915 kring den lilla dammen (i närheten av delområde 1–2). På 1920-talet ritades övriga delar av parken om av 1:e stadsingenjör Bülow-Hübe som gav parken dess klassicistiska form med monumentala inslag. Idag är Pildammsparken en av Malmös största parker och används flitigt för rekreation och träning, diverse konserter och evenemang med mera.

#### *Uteförskolan Stock och sten*

Uteförskolan Stock och sten har bedrivit utbildning i Pildammsparken sedan början av 2000-talet då den startade upp med en mindre barngrupp. Verksamheten kom med tiden att utvidgas och som mest ha 107 platser. På grund av avsaknad av tillräckliga hygienutrymmen avvecklades en barngrupp 2012. Vid byggnation av Teaterlekplatsen 2015 minskades förskolan med ytterligare en barngrupp.

Från 2015 till våren 2019 bedrevs verksamhet för ca 75 barn i åldrarna 3 – 5 år i parken, fördelat på tre så kallade hemvister, ”Häxans hus” (delområde 1–2), ”Vindskyddet” (delområde 3) och ”Stubben” (delområde 4). Respektive hemvist hade då tillgång till ett vindskydd och en uteyta markerad med flis och stockar på marken.

Våren 2019 brann vindskyddet tillhörande hemvisten ”Stubben” ned. Förskolegruppen från ”Stubben” har tillfälligt flyttat till baksidan av byggnaden som hör till ”Vindskyddet”. I övrigt bedrivs verksamheten på samma sätt som tidigare.

Utöver den verksamhet som är kopplad till hemvisterna i parken finns även plats för ca 65 barn i åldern 1 – 3 år i före detta Roskilde förskola, som ändrade inriktning och namn till Uteförskolan Stock och sten 2016.

### **Stråk, platser, struktur, sammanhang**

Samtliga hemvister ligger i anslutning till de promenadstråk och joggingslingor som löper genom Pildammsparken. Hemvisterna ligger också på ett relativt kort avstånd från Roskildevägen, ca 50 – 100 meter.

### **Bebyggelse**

Inom hemvisten ”Häxans hus” finns en äldre befintlig tegelbyggnad; ”Häxans hus”, samt ett öppet vindskydd uppfört i trä. Båda dessa byggnader har permanent bygglov. Inom hemvisten ”Vindskyddet” finns ett vindskydd i trä, delvis öppet, delvis stängningsbart, som uppförts med tidsbegränsat bygglov. Ett likadant vindskydd, även det uppfört med tidsbegränsat bygglov, fanns fram till branden våren 2019 inom hemvisten ”Stubben”.



Ovan. Delområde 1–2 ("Häxans bus"). Hemvistens area uppgår, inklusive ytor för byggnader, till ca 780 m<sup>2</sup>.



Ovan. Delområde 3 ("Vindskyddet"). Hemvistens area uppgår till ca 1165 m<sup>2</sup>, inklusive yta för byggnad. T.v. Delområde 4 ("Stubben"). Vindskyddets placering innan branden våren 2019 markerad med streckad linje. Hemvistens area uppgår till ca 1050 m<sup>2</sup>.



Tunn prickad linje – nuvarande avgränsning av hemvisterna. Bruna markeringar – stockar och stubbar. Streck-prickad tjockare linje – plangränser.



Häxans bus med tillhörande öppet vindskydd.



*Vindskydd, delvis öppet, delvis stängningsbart.*

### **Kulturmiljö**

”Häxans hus” är resterna efter en byggnad som utgjorde brandstation på Baltiska utställningen 1914. Utställningen bestod av en mängd stora utställningshallar och paviljonger. De flesta var byggda i trä, eftersom utställningen bara var tillfällig. Brandstationen var därför en viktig funktion. Det hus som brandstationen låg i var från början en lantgård som fanns på platsen redan före 1914. I senare tid har delar av byggnaden rivits så att endast en del av huset finns bevarat, därav dess originella proportioner.

Baltiska utställningen har en stor och betydande roll i Malmös historia. Det finns dock inte många spår bevarade från utställningsområdet. Förutom brandstationen är det endast Margaretapaviljongen, stentemplet, resterna av en fontän och ett stort kalkstensblock från Ignaberga som ligger kvar på ursprunglig plats. I övrigt är parken helt gestaltad efter utställningens slut. Dessa objekt har därför ett stort värde som orienteringspunkter i Pildammsparken och är av betydelse för minnet av Baltiska utställningen.

Byggnaden är uppförd med fasader i rött tegel murade i kryssförband och med stickbågsvalv över fönster och dörrar. Fönster och fönsterluckor är i trä, och gavelröstena är klädda i locklistpanel. Taket är belagt med enkupigt, rött lertegel och det finns en murad skorsten. Som helhet har byggnaden en välbevarad äldre karaktär vad gäller utförande, material och kulörer. Fasaden mot norr är enklare i sin utformning, eftersom det är en senare vägg.

### **Topografi, landskap, grönsstruktur**

Hemvisterna ”Vindskyddet” och ”Stubben” ligger inbäddade i den uppvuxna bokskog som tillsammans med dammar och välansade gräsmattor är karaktäristisk för Pildammsparken. Strax sydöst om delområdena finns ”Tallriken”, en stor cirkulär gräsyta som omgärdas av bokskogen och som knyts till sin omgivning genom tydliga radiella gångstråk.

Hemvisten ”Häxans hus” ligger i utkanten av bokskogsbeståndet, på gränsen till den mer öppna, romantiskt utformade parkmiljö som omgärdar parkens mindre damm.

Vid de tre hemvisterna har lekytor för förskolans barn markerats ut med hjälp av flis och stockar på marken. Den diskreta avgränsningen gör att lekytorna såväl som de öppna delarna av vindskydden hålls fullt tillgängliga för allmänheten vid de tider då förskoleverksamheten inte är igång.

### **Naturmiljö**

Miljön kring hemvisterna domineras av kringliggande väl uppvuxna bokskog. Enstaka bokar står också inom respektive hemvist. Delar av bokbeståndet i Pildammsparken har drabbats av Phytoptera, en aggressiv svampsjukdom, vilket lett till att träd behövt fällas. Ytterligare riskträd finns, som kommer att behöva fällas och återplanteras framöver. Försök att begränsa spridningen av svampsjukdomen sker, bland annat med utspridning av kalium.

Undervegetationen i Pildammsparkens bokskog är fattig. I den mån den förekommer är brännässla och nejlikrot dominerande. Inom hemvisterna förekommer knappt någon undervegetation eftersom marken har täckts av flis.

Fågelfaunan i parken är koncentrerad kring dammarna och består till stor del av vitkindad gås, grågås och måsfåglar. Pildammsparken är också känd för sin rikedom på fladdermöss, förekommer gör bl.a. vattenfladdermus, dvärgfladdermus, stor fladdermus, sydfladdermus och trollfladdermus.

I Naturvårdsplan för Malmö stad från 2012 föreslås att delar av gräsytor inom parken utvecklas till ängsmark.

### **Kollektivtrafik**

Till stadsbusshållplatsen Själlandstorget på Kronborgsvägen är avståndet drygt 400 meter. Hållplatsen trafikeras av linje 1, med avgångar var tioende minut i vardera riktningen i högtrafik. Till hållplatserna Stadion och Lorensborg längs John Ericssons väg är avståndet 300-400 meter. Hållplatserna trafikeras av ringlinjen nr 3 och 8, också med avgångar ungefär var tionde minut i vardera riktningen i högtrafik. Avståndet till tågstationen vid Triangeln är ungefär en kilometer.

### **Gång-, cykel- och biltrafik**

Barnen i förskoleverksamheten lämnas normalt vid en lokal på Bobergsängen 1, väster om Roskildevägen. Gruppen promenerar sedan efter frukost över Roskildevägen till respektive hemvist. På eftermiddagen sker hämtning vid Stock och sten-huset.

Till lokalerna på Bobergsängen 1 och Stock och sten-huset rör sig gående på trottoar och cyklister i blandtrafik längs Roskildevägen. Vid Bobergsängen finns också gångbanor som når lokalerna där barnen lämnas. Hemvisterna nås av gående och cyklister via det system av gång- och cykelbanor som finns i Pildammsparken.

Cykelparkering för besökare och personal finns inne på förskolegården vid Stock och sten-huset samt vid lokalerna på Bobergsängen 1. De senare tillhandahålls av en bostadsrättsförening.

Biltrafikanter kommer som närmast till Roskildevägen, mellan Stock och sten-huset och Bobergsängen, samt till Baltiska vägen i öster och till Margaretavägen i norr. Parkering sker längs gatorna.

### **Teknisk försörjning**

Häxans hus är anslutet till elnätet, i övrigt saknas teknisk försörjning till befintliga byggnader. Elledningar finns dock i närheten av respektive hemvist. Strax öster om Häxans hus finns VA-ledningar.

Uteförskolans avdelningar nyttjar kök och toaletter i Stock och sten-huset, samt på morgonen även i lokalerna på Bobergsängen 1. För toalettbesök under dagen används även de offentliga toaletterna i parken.

## **5.3 Tidigare ställningstaganden**

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

Detaljplanen berör område av riksintresse för kulturmiljövård, M:K 114 Malmö som täcker större delen av Malmö innerstad.

I länsstyrelsens värdebeskrivning för riksintresset omnämns bland annat de många och stora parkerna inom området, som med tillhörande utsmyckningar och byggnader speglar en utveckling från det tidiga 1800-talets promenader utmed kanalerna till 1900-talets anläggningar.

I ställningstagandet kring riksintresset som gjorts i kommunens översiktsplan beskrivs Pildammsparken tillsammans med bland annat Kungsparken och Slottsparken som exponenter för Malmö som "Parkernas Stad". Tillkomna under olika tider och med varierande karaktärer anses de på var sitt sätt representera framväxten och utvecklingen av rekreativa och representativa gröna rum i staden.

#### *Planförslaget i förhållande till riksintresset*

I planarbetet har alternativa/kompletterande lokaliseringar av hemvister i parken undersökts. Det har i denna studie inte bedömts finnas något annat lämpligt läge för en hemvist än de tre nu föreslagna eftersom:

- på andra platser i parken är det svårt att lösa tillgången till toalett.
- på andra platser i parken blir avståndet längre till de platserna (Stock och sten-huset samt lokalen på Bobergsängen 1) där samling sker och tillgång till kök finns.
- placering i andra mer öppna miljöer i parken skulle innebära att vindskydden blir mer exponerade och synliga.
- i andra delar av parkens mer skogliga miljöer skulle påverkan på träden bli större eftersom fler av dessa skulle behöva fällas.

Mot bakgrund av ovanstående, samt eftersom den föreslagna förskolebebyggelsen är mycket begränsad till sin omfattning och kommer att ges en naturlig karaktär som smälter in i parkmiljön, bedöms planförslaget inte riskera att påtagligt skada riksintresset.

#### **Översiktsplan**

Pildammsparken redovisas i översiktsplanen som existerande park och natur. Exploatering för andra än park- eller naturrelaterade ändamål ska normalt inte ske inom sådant område.

#### **Gällande detaljplaner och områdesbestämmelser**

Området är tidigare planlagt. Berörd gällande detaljplan är PL 189.

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

### **5.4 Underlag till planarbetet**

#### **Kommunövergripande dokument**

- Friytor vid förskolor och skolor, reviderade 2021-12-16
- Grönplan för Malmö, 2003
- Naturvårdsplan för Malmö, 2012
- Trafik- och mobilitetsplan (TROMP), 2016
- Policy och norm för mobilitet och parkering i Malmö, 2020
- Renhållningsordning 2021–2030 för Burlövs kommun och Malmö stad

#### **Utredningar till grund för planförslaget**

- Historisk inventering, del av Pildammsparken, Gatukontoret, 2017-01-24
- Pildammsparken – Ytlig markundersökning, Ramböll, 2019-06-05
- Fördjupad markundersökning Pildammsparken, Ramböll, 2022-04-20

Stadsbyggnadskontoret

Thomas Ihre  
Enhetschef

Katarina Jeraeus  
Planhandläggare