

Planprocess

SKEDE	FÖRKLARING
SBN planuppdrag December 2019	Beslut om planuppdrag i stadsbyggnadsnämnden (SBN).
Samråd April 2020	Samrådstid 21 april – 2 juni 2020
Granskning 1 November 2020	Granskningstid 5 nov – 3 dec 2020
Granskning 2 April 2022	Granskningstid 5 april – 4 maj 2022
SBN antagande November 2022	Beslut om antagande i stadsbyggnadsnämnden (SBN).

Planfakta

Planhandlingar

- denna planbeskrivning
- plankarta

Övriga handlingar i ärendet

- samrådsredogörelse
- utlåtande efter granskning 1
- utlåtande efter granskning 2

Innehållsförteckning

Planprocess.....	2
Planfakta	2
Innehållsförteckning	3
1 Planförslaget i korthet	4
1.1 Syfte	4
1.2 Sammanfattning	4
2 Planförslag.....	6
2.1 Stadsbyggnadsidé.....	6
2.2 Bebyggelse.....	10
2.3 Grönstruktur och park på allmän platsmark	13
2.4 Grönska, mark, vegetation på kvartersmark	13
2.5 Trafik	14
2.6 Teknisk försörjning	21
2.7 Skydd mot störningar	22
2.8 Administrativa bestämmelser	22
2.9 Plankartans bestämmelser	23
3 Konsekvenser.....	26
3.1 Bedömning av miljöpåverkan	26
3.2 Konsekvenser för miljö och hälsa.....	26
3.3 Ekonomiska konsekvenser.....	38
3.4 Konsekvenser för fastigheter.....	38
3.5 Samhällskonsekvenser	38
4 Genomförande.....	40
4.1 Organisatoriska genomförandefrågor.....	40
4.2 Tekniska genomförandefrågor	40
4.3 Ekonomiska genomförandefrågor	41
4.4 Fastighetsrättsliga genomförandefrågor.....	41
5 Planeringsförutsättningar	43
5.1 Bakgrund och organisation.....	43
5.2 Planområdet	43
5.3 Tidigare ställningstaganden	48
5.4 Underlag till planarbetet	49

1 Planförslaget i korthet

1.1 Syfte

Syftet med detaljplanen är att inom planområdet möjliggöra för bostäder, verksamheter och parkeringshus samt allmän plats för angöring, lek och fördröjning av dagvatten. Syftet är också skapa förutsättningar för bevarande av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse.

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

1.2 Sammanfattning

Planförslag

Planförslaget möjliggör en blandning av bostäder och verksamheter utmed Sallerupsvägen i Johanneslust. I kvarteren ut mot Sallerupsvägen föreslås en blandning av bostäder och verksamheter i 3-5 våningar, och i de inre kvarteren föreslås bostäder i 2-5 våningar. En allmän park föreslås centralt i området för att möjliggöra lokal fördröjning av dagvatten, men också en gemensam yta för samvaro och lek. I planförslaget föreslås en ny lokalgata som ansluter till Sallerupsvägen samt en ny lokalgata genom det nya området, båda med plats för trädplanteringar och separerad gångbana. Likaså möjliggörs en ombyggnad av Sallerupsvägens norra sida med gångbana, cykelbana och flexzon med plats för trädplantering, busshållplats och korttidsangöring. Ett parkeringshus föreslås i utkanten av området i anslutning till den nya infarten ifrån Sallerupsvägen för att minimera genomfartstrafik och bidra till ett effektivt markutnyttjande inom området. I planförslaget tas hänsyn till befintliga kulturmiljövärden genom att skalan närmast Johanneslustgatan och Genarpsgatan anpassats och att kulturmiljövärdena inom planområdet skyddats genom varsamhetsbestämmelser och rivningsförbud.

Planförslaget medger ca 44 600 m² bruttoarea (BTA), varav ca 33 150 m² BTA kan nyttjas för bostadsändamål. Detta innebär att planförslaget medger ca 330 bostäder (å 100 m²). Motsvarande ca 11 500 m² BTA av byggrätterna för bostadsändamål kan även nyttjas för centrumändamål, och utöver detta finns byggrätter på ca 10 650 m² BTA som kan nyttjas för besöksanläggningar, parkerings- eller centrumändamål. Totalt motsvarar detta ett exploateringsstal för det nya grannskapet¹ på ca 1,3 samt ett exploateringsstal på 2,9 för kvartersmarken i den södra delen respektive 1,6 för kvartersmarken i den norra delen.

¹ Nya grannskapet samt halva omkringliggande allmän plats, motsvarande ca 35000 m².



Illustrationsplan över planförslaget.

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 är beläget i Johanneslust i östra Malmö. Planområdet omfattar 30 650 m² och innefattar helt eller delvis de privata fastigheterna Heliotropen 4, 6 och 7 samt de kommunala fastigheterna Kirseberg 30:293 och Rosengård 4:72. Planområdet är idag huvudsakligen planlagt för industriändamål (Jm) samt allmän plats. Området är delvis bebyggt och befintlig byggnad inom Heliotropen 6 bedöms som kulturhistoriskt särskilt värdefull. Området berör inte något Natura 2000-område eller någon annan skyddad, särskilt värdefull eller känslig naturmiljö. Planområdet ligger kollektivtrafiknära och i anslutning till stadens huvudcykelstråk och allmänna gatunät. Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten- och avlopp och möjlighet finns att ansluta till övriga nät för teknisk försörjning. Avrinning av planområdet sker till Risebergabäcken, vilken omfattas av ett diktningföretag som ställer krav på lokal fördröjning av dagvatten inom området. Området berörs inte av några risker med hänsyn till människors hälsa och säkerhet.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Planförslaget är upprättat i enlighet med översiktsplanen.

2 Planförslag

2.1 Stadsbyggnadsidé

Planförslaget möjliggör en blandning av bostäder och verksamheter i ett kollektivtrafiknära läge utmed Sallerupsvägen, i hjärtat av Johanneslust och Håkanstorps egnahemsområden. Ut mot Sallerupsvägen planeras en stadsmässig kvarterstruktur i 3-5 våningar, med möjlighet till centrumverksamhet och besöksanläggningar, medan de inre kvarteren planeras som en något öppnare struktur med bostadslameller i 2-5 våningar grupperade omkring gårdsrum. Goda boendemiljöer säkerställs med hänsyn till dagsljus och tillgång till friyta genom bostadsgårdar och allmänna ytor.

En allmän park planeras centralt i området för att möjliggöra lokal fördröjning av dagvatten, men också en gemensam yta för samvaro och lek inom kvarteret. I planförslaget föreslås en ny lokalgata mellan Sallerupsvägen och Smedstorpsgatan samt en ny lokalgata på tvärs genom området, båda med trädplanteringar och separerad gångbana. Likaså möjliggörs en ombyggnad av Sallerupsvägens norra sida med gångbana, cykelbana och flexzon med plats för trädplantering, busshållplats och angöring. Ett parkeringshus planeras i ett strategiskt läge för att minimera genomfartstrafik och bidra till ett effektivt markutnyttjande där vistelseytor prioriteras framför markparkering.

Hänsyn har tagits till befintliga bebyggelse- och kulturmiljövärden genom att skalan närmast Johanneslustgatan och Genarpsgatan anpassats och befintliga kulturmiljövärden inom planområdet skyddats genom rivningsförbud och varsamhetsbestämmelser för befintlig byggnad inom Heliotropen 6. Den gröna karaktären i området främjas genom den allmänna parken, gatusektioner som medger trädplanteringar i både Sallerupsvägen och de nya lokalgatorna, men också på kvartersmark genom reglering av grönytefaktor.



Visualisering av möjlig utformning av bebyggelse och ny gatusektion med träd och cykelbana sett ifrån Sallerupsvägen. Källa: Lifra L&B i Malmö AB/ Arkitektgruppen i Malmö.



Visualisering av möjlig utformning av platsbildning och ny gatusektion med träd och cykelbana sett ifrån Sallerupsvägen. Källa: Lifra L&B i Malmö AB/ Arkitektgruppen i Malmö.



Visualisering av möjlig utformning av p-busets tak, fågelperspektiv. Källa: Lifra L&B i Malmö AB/ Arkitektgruppen i Malmö.



*Visualisering av möjlig utformning med padelbanor i bottenvåning och tandläkarklinik sett ifrån Sallerupsvägen.
Källa: Ljfra L&B i Malmö AB/ Arkitektgruppen i Malmö.*



Volymstudie av befintliga och föreslagen bebyggelse längs Genarpsgatan. Källa: MKB fastighets AB / Här Malmö AB.



Volymstudie av befintliga och föreslagen bebyggelse längs Genarpsgatan. Källa: MKB Fastighets AB / Här Malmö AB.

2.2 Bebyggelse

Användning/ändamål

Detaljplanen medger användning för bostäder (B), centrumverksamhet (C), parkeringshus (P₁), och besöksanläggningar (R).

I användningen bostäder ingår vanliga bostäder, men även till exempel studentbostäder, seniorbostäder och gruppboheter. I användningen ingår även bostadskomplement av olika slag. Det kan till exempel vara garage, parkering, tvättstuga, lekplats och miljöhus för flerbostadshus.

Med användningen centrum avses en blandning av verksamheter såsom butiker, restauranger, kontor, gym, biograf, bibliotek, museum, apotek, hantverk och annan service. I användningen ingår även t.ex. lokaler för religiösa ändamål, föreningslokaler, vuxenutbildning, hotell, vandrarhem och lättare former av vård.

Med användningen parkeringshus avses anläggning för parkering.

Med användningen besöksanläggningar avses kulturella och religiösa verksamheter, sport- och idrottsverksamheter t.ex. padelbanor samt övriga besöksverksamheter.

Inom kvarteren norr om den nya lokalgatan medges endast användning för bostadsändamål, undantaget den befintliga byggnaden som regleras för både bostadsändamål och centrumverksamhet. Syftet är att möjliggöra för bostäder, men även möjliggöra för en flexibel användning av den befintliga byggnaden om denna skulle visa sig svår att anpassa för bostadsändamål.

Inom de två västra kvarteren söder om den nya lokalgatan och utmed Sallerupsvägen medges användning för både bostadsändamål och centrumverksamhet. I bottenvåningen av byggrätten vid platsbildning mot Sallerupsvägen medges användning bara för centrumverksamhet. Syftet är att möjliggöra en blandning av bostäder, verksamheter och centrumverksamhet i bottenvåningen för att främja stadslivet.

I kvarteret närmast Sallerupsvägen samt Smedstorpsgratan medges användning för parkeringshus, centrumverksamhet och besöksanläggningar. Syftet är att möjliggöra en effektiv parkeringslösning inom planområdet, och centrumverksamhet samt besöksanläggningar för att främja stadslivet och en god stadsbild.



Fågelperspektiv över hur området kan komma att bebyggas sett ifrån söder. Källa: MKB fastighets AB / Här Malmö AB.



Fågelperspektiv över hur området kan komma att bebyggas sett ifrån norr. Källa: MKB fastighets AB / Sjögren arkitekter.

Exploateringsgrad, täthet, höjder

De nya byggrätterna är reglerade med en maximal byggnadshöjd på 7,5 m, 11 m, 14 m respektive 17,5 m. Byggrätterna är reglerade med ett maximalt våningsantal ($f_{vån}$) samt en bestämmelse om kompletterande takvåning, så att de nya byggnaderna kan uppföras i två, tre, fyra respektive fem våningar, kompletterat med en indragen takvåning alternativt ett sadeltak.

Utöver huvudbyggnaderna får komplementbyggnader om totalt max 100 m² per gård (e_1), skärmtak samt balkonger i begränsad omfattning uppföras inom områden som regleras med korsprickad mark. Inom områden som regleras med prickmark får balkonger och burspråk uppföras. Förgårdsmark och de mindre gårdarna regleras med prickmark, medan de större gårdarna där utrymme bedöms finnas för komplementbyggnader och mer omfattande balkonger regleras med korsprickad mark.

Syftet med regleringarna är att begränsa byggrätten i förhållande till fastigheternas storlek, samt att anpassa bebyggelsen till omgivningarna med avseende på skuggverkningar och stadsbild.

Detaljplanen medger en byggrätt på ca 48 000 m² BTA exklusive komplementbyggnader och burspråk.

Utformning

Detaljplanen reglerar en största takvinkel om 35 grader. Syftet är att begränsa bebyggelsens nockhöjd och därmed omgivningspåverkan. Undantag är de lägre byggrätterna längs Genarpsgatan som får takvinkel mellan 35–45 grader. Syftet är att bättre anpassa dem till befintlig villabebyggelse norr om Genarpsgatan.

Detaljplanen reglerar att sockeln (överkant bottenvåningens bjälklag) mot allmän platsmark får utföras högst 1,2 meter över marknivå för angränsande allmän plats. För bostäder utan egen entré anges vidare att sockel (överkant bottenvåningens bjälklag) mot allmän platsmark ska utföras i genomsnitt minst 0,6 meter över marknivå för angränsande allmän plats per trapphuslängd. Syftet är att säkerställa en god stadsbild, samt en god

boendemiljö med avseende på insyn och integritet. Med bostäder med egen entré åsyftas t.ex. radhus eller marklägenheter som nås direkt via egen entré ifrån gatan/förgårdsmark.

Balkonger och burspråk över allmän plats får finnas på en lägsta höjd av 4,7 meter över marknivån, längst sammanlagt högst 1/3 av fasaden, och får skjuta ut högst 0,7 meter (burspråk) respektive 1,5 meter (balkonger) från fasadliv. Balkonger och burspråk över prickmark får finnas på en lägsta höjd av 3,4 meter över marknivån, längs sammanlagt högst 1/3 av fasaden, och får skjuta ut högst 0,7 meter (burspråk) respektive 1,5 meter (balkonger) från fasadliv. Balkonger över korsprickad mark får skjuta ut högst 2 meter från fasadliv. Vidare regleras att balkonger inte får glasas in utanför fasadliv. Syftet med att begränsa balkongers och burspråks utbredning är att begränsa den totala upplevda byggnadsvolymen, skapa förutsättningar för goda dagsljusförhållande samt att minska risken för påkörning.

Detaljplanen anger vidare att loftgång som betjänar mer än två bostäder inte får finnas mot allmän platsmark. Syftet är skapa förutsättningar för goda dagsljusförhållande samt främja en god stadsbild.

Detaljplanen anger att huvudentréer till lokaler och flerbostadshus ska ansluta i nivå med omgivande gata eller allmän plats. Huvudentréer ska placeras mot allmän plats eller vara genomgående och entréer till trapphus i flerbostadshus ska utformas genomgående till bostadsgård. I de fall där byggnadens långsida saknar anslutning till allmän plats, ska huvudentréer placeras mot kvartersgata. Entrédörrar får inte slå ut över allmän platsmark. Syftet är att främja ett aktivt gaturum och främja tillgängligheten till byggnaderna.

Inom vissa av byggrätterna regleras ett största byggnadsdjup till 13 m eller 11 m. Syftet är att begränsa byggnadernas volym, även i de delar där en friare placering möjliggörs.

Grönytefaktor om minst 0,6 ska uppnås inom kvarter planlagt för B och BC, och om minst 0,3 inom kvarter planlagt för P₁CRE₁ och CR. Syftet är att främja grönska på gårdar och kvartersmark.

I byggrätten för parkeringshus regleras att minst hälften av bottenvåningens fasadlängd ska gestaltas med stora fönsterytor samt att minst en entré ska finnas mot Sallerupsvägen och mot GATA i norr. Syftet är att främja trygghet och trivsel på allmän plats runt kvarteret. I övrigt ska parkeringshusets fasader utformas med omsorg och gestaltas i samma skala och detaljeringsgrad som befintliga bostadskvarter, helt slutna fasader bör undvikas. För att aktivera byggnaden och därigenom främja stadsliv i området, är det möjligt att tillföra fler funktioner; exempelvis utrymme för delningstjänster och kolonitradgårdar på taket.

Det överordnande syftet med regleringarna är att anpassa den nya bebyggelsen efter omgivningarna samt att skapa förutsättningar för en god boende- och stadsmiljö.

Varsamhet

Detaljplanen reglerar en precisering av det generella varsamhetskravet som gäller enligt PBL 2 kap. 6 § tredje stycket och 8 kap. 17 och 18 §§ för befintlig byggnad inom Heliotropen 6 (k₁). I detaljplanen anges att byggnadens värdeskapande karaktärsdrag vad gäller volym, utformning, material och materialbehandling, färgsättning samt detaljeringsnivå ska bibehållas. De *värdeskapande karaktärsdrag* som beskrivs i planbeskrivningen ska bibehållas. Syftet med bestämmelsen är att precisera vilka karaktärsdrag och värden som ska värnas och bibehållas till sin utformning vid framtida lovprövningar om förändringar av byggnaden.

Värdeskapande karaktärsdrag

Byggnadens värdeskapande karaktärsdrag bedöms vara dess volym, tak till form (valmat tak och rundat tak över utskjutande trapphus) och taktäckningsmaterial (enkupigt rött lertegel och kopparimiterande plåtdetaljer) samt takkupor till karaktär (svagt segmentbågigt tak och

nätta proportioner) och material (kopparimiterad plåt). Fasad till material (spikräfflat gult tegel) samt huvudentré med vindfång till utformning (segmentbågigt tak och indelning av dörr- och glasparti) och utvändig trappa till material (granit och smidda räcken). Vidare bedöms fönstersättning (indelning, placering och antal), fönster till dimensioner, indelning, form, hängning, beslag, kulör och material (trä), franska balkongdörrar och balkongräcken till utformning och material vara värdeskapande. De delar som utgör rester av den ursprungliga trädgårdsanläggningen på framsidan anses värdeskapande till struktur (gång och planteringsbäddar) och material (röd ölandskalksten och buxbom). Interiört bedöms värdeskapande karaktärsdrag vara det inre ursprungliga entrépartiet till utformning och material (klätt med rostfri plåt och handtag av förnicklad mässing), trapphuset och trappan till material och form (rundad, plan- och sättsteg i svart kalksten, överliggare till räcke av oljad ek anpassad efter trappans rundningar och nivåskillnader) samt byggnadsdetaljer såsom innerdörrar, ursprungliga parkettgolv, radiatorer till material och utformning.

Ytterligare beskrivning av byggnaden, dess historia och värden kan läsas i kapitel 5 – Planeringsförutsättningar under rubrikerna *Bebyggelse* samt *Kulturmiljö*.

Rivningsförbud

Detaljplanen reglerar att befintlig byggnad inom Heliotropen 6 inte får rivas (r_1). Syftet är att bevara byggnaden som bedöms ha särskilt kulturhistoriskt värde i enlighet med PBL 8 kap 13§.

Fastighetsstorlekar

Fastighetsindelningsbestämmelser

Detaljplanen innehåller inga bestämmelser om fastighetsindelning.

Fastighetsindelningsbestämmelser kan dock vid behov, genom en ny planprocess, införas för att styra det fastighetsrättsliga genomförandet av detaljplanen.

2.3 Grönstruktur och park på allmän platsmark

Park

I den centrala delen av planområdet regleras en ca 2500 m² stor allmän plats i form av en park.

Syftet är att säkerställa en yta för dagvattenhantering, samvaro och lek inom planområdet. Parken är tänkt att utformas nedsänkt kompletterat med en damm eller lågstråk för att vid regn kunna fördröja dagvatten ifrån planområdet. Parken är tänkt att utformas så att den även kan nyttjas för lek och rekreation vid tillfällena av mindre regn. Inom parken avses allmänna gångvägar anordnas som ansluter till de planerade byggnadernas entréer.

2.4 Grönska, mark, vegetation på kvartersmark

Detaljplanen reglerar att maximalt 50% av den obebyggda markytan inom de berörda egenskapsområdena får hårdgöras (b_1). Syftet är att främja fördröjningen av vatten inom området och därmed minska omgivningspåverkan vid skyfall.

Grönytefaktor om minst 0,6 ska uppnås inom kvarter planlagt för B och BC, och om minst 0,3 inom kvarter planlagt för P₁CR och CR. De kommunala riktlinjerna ”Riktlinjer för grönytefaktor” (SBN 2014-12-11) beskriver hur man uppnår och beräknar grönytefaktorn. Syftet är att främja gröna strukturer och värden på gårdar och kvartersmark.

2.5 Trafik

Huvudgator

Detaljplanen möjliggör utbyggnad av en ny gångbana, cykelbana samt flexzon längs med Sallerupsvägens norra del. Flexzonen avses rymma trädplantering, busshållplats samt ett par fickor för angöring. Syftet är att förbättra gatumiljön för gående och cyklister, samt att möjliggöra för angöring till eventuell tillkommande centrumverksamhet. Utfarter mot Sallerupsvägen mellan Johanneslustvägen och den nya gatan (Smedstorpsgatan) kommer inte att tillåtas.

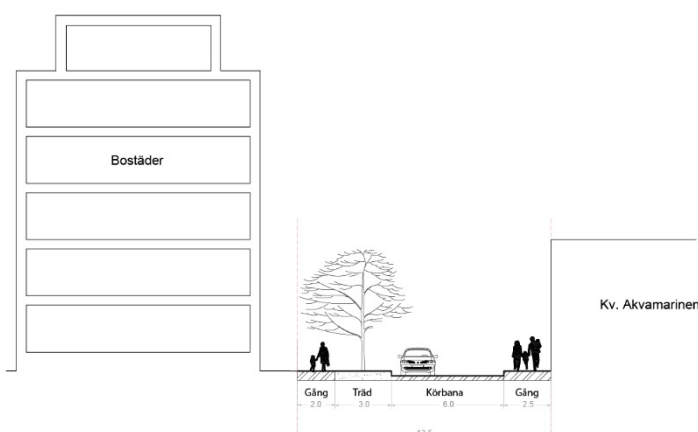


Möjlig sektion för Sallerupsvägen med flexzon, cykelbana och gångbana.

Lokalgator

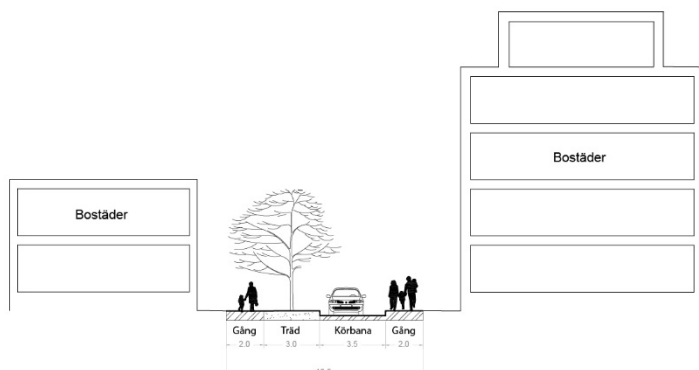
I detaljplanen föreslås nya lokalgator i form av en förlängning av Baragatan i öst-västlig riktning, samt en förlängning och breddning av Smedstorpsgatan mellan Genarpsgatan och Sallerupsvägen. Syftet är att möjliggöra en ny infart till kvarteren för att minska belastningen på befintligt gatunät.

Smedstorpsgatan föreslås utformas med en 6 meter bred körbana med gångbanor på båda sidor samt en trädrad på den västra sidan om vägbanan. Hela sektionen är 13,5 meter. Korsningen mellan den nya Smedstorpsgatan och Sallerupsvägen avses utformas som en korsning för medlöpande trafik.



Möjlig sektion för den nya lokalgatan som ansluter till Sallerupsvägen (Smedstorpsgatan).

Förlängningen av Baragatan föreslås utformas med gångbana på båda sidor, en körbana som växlar mellan 3,5 meter och 6,5 meter samt trädplanteringar och/eller regnbäddar omväxlande på den norra och södra sidan om vägbanan. Syftet med den varierande körbredden och växlande planteringarna är att sänka hastigheten, minska genomfartstrafik samt möjliggöra mötande trafik. Hela sektionen är 10,5 meter.



Möjlig sektion för den nya lokalgatan genom området (Baragatan).

Kollektivtrafik

Detaljplanen möjliggör att befintlig busshållplats väster om Johanneslustvägen flyttas till den nya flexzonen. Avsikten är att busshållplatsen ska flyttas till ett läge öster om Danska vägen, i anslutning till befintlig busshållplats söder om Sallerupsvägen. Hållplatslängden är tänkt vara minst så lång att en 18-meters ledbuss kan angöra rakt med hela fordonets längd intill hållplatsens kantstöd.

Gång- och cykeltrafik

Mellan Sallerupsvägen och den nya lokalgatan (Baragatan) regleras ett stråk som allmän plats för gång- och cykel. Syftet är att säkerställa att allmänheten kan nå de inre kvarteren och parken direkt ifrån Sallerupsvägen och det nya föreslagna läget för busshållplatsen. Inom parken avses allmänna gångvägar anordnas som ansluter till de planerade byggnadernas entréer. Cykelbanan utmed Sallerupsvägens norra del avses förlängas till Ulricedalsstigen i anslutning till den planskilda korsningen öster om kvarteret Akvamarinen (utanför planområdet).

Parkering

Gällande parkeringsnorm ska tillämpas vid planering och byggnation av nya bostäder och verksamheter. Det slutliga parkeringsbehovet är beroende av vad som faktiskt prövas i bygglovsprocessen och de omständigheter som råder vid det tillfället. Bilparkeringsbehovet ska tillgodoses på kvartersmark, dock nödvändigtvis inte inom den egna fastigheten.

I tabellen nedan redovisas uppskattat parkeringsbehov för planområdet, som ligger i zon 3, enligt *Malmö stads policy och norm för mobilitet*. Den utformning och de mobilitetsåtgärder som krävs för respektive nivå finns redovisade i *Mobilitet för Malmö*. Behovet varierar beroende på funktionernas omfattning, nivå av mobilitetsåtgärder och eventuellt samnyttjande av bilplatser.

Bilparkering

En trafik- och mobilitetsutredning (Sweco, 2020-04-15) har gjorts. Bilplatsbehovet för den kommande exploateringen uppskattas till cirka 230 bilplatser på medelnivå efter samnyttjande.

Kategori	Omfattning	Medelnivå (bpl)
Bostäder MKB	19 168 kvm BTA	144
Bostäder Lifra	11 483 kvm BTA	86
Närservice och detaljhandel	2 133 kvm BTA	15
Padel	860 kvm BTA	4
Totalt		249
Parkeringsbehov (inkl. samnyttjande)		230

Detaljplanen medger en byggrätt för parkeringshus centrum och besöksanläggningar i hörnet mot Sallerupsvägen/Smedstorpsgatan som motsvarar ca 320 parkeringsplatser. Detaljplanen anger att bruttoarea för centrum och besöksanläggningar får inte överstiga sammanlagt 3000 m² (e₂), detta betyder att resten av byggrätten (ca 6000 m²) kan användas bara för parkeringsanläggning, vilket motsvarar ca 200 platser. Detaljplanens p-behov avses lösas här, undantaget bilplatsbehovet för rörelsehindrade som ska tillgodoses på kvartersmark i anslutning till den planerade bebyggelsens entréer. In- och utfarter till parkeringshuset avses anordnas ifrån Smedstorpsgatan. Infart bör placeras så långt ifrån Sallerupsvägen som möjligt för att minska risken för köbildning. Detaljplanen medger inte markparkering på kvartersmark, undantaget bilplats för rörelsehindrades behov (n₁), samt två bilplatser för bilpool i stråket mellan de nordvästra kvarteren (n₂).



Exempel på placering av bilparkering, bilpoolparkering samt parkering för rörelsehindrade. Parkeringsytorna är rödmarkerade i kartan.

Cykelparkering

Gällande parkeringsnorm ska tillämpas vid planering och byggnation av nya bostäder och verksamheter. Det slutliga parkeringsbehovet är beroende av vad som faktiskt prövas i bygglovet och de omständigheter som råder vid det tillfället. Cykelparkering ska lokaliseras i nära anslutning till respektive entré så att boende och verksamma i hela fastigheten ges god tillgänglighet.

I tabellen nedan redovisas uppskattat parkeringsbehov för planområdet, som ligger i zon 3, enligt *Malmö stads policy och norm för mobilitet*. Den utformning och placering som krävs finns redovisad i *Mobilitet för Malmö*. I tabellen redovisas även hur många av de totala platserna som ska utformas för platskrävande cyklar. En *Trafik- och mobilitetsutredning* (Sweco, 2020-04-15) har gjorts. Cykelplatsbehovet för den kommande exploateringen uppskattas till ca 990 cykelplatser.

Kategori	Omfattning	Totalt behov (cpl)	Platskrävande (cpl)
Bostäder MKB	19 168 kvm BTA	575	58
Bostäder Lifra	11 483 kvm BTA	345	35
Närservice och detaljhandel	2 133 kvm BTA	59	
Paddel	860 kvm BTA	8	
Totalt		987	93

Cykelparkering för bostäder och verksamheter avses lösas på gårdar, inom förgårdsmark och byggrätter. Inom kvarteren närmast Sallerupsvägen avses merparten av cykelparkeringen förläggas i bottenvåningen, medan merparten av cykelparkeringen inom de norra kvarteren avses förläggas på gårdar och förgårdsmark.

I den norra delen uppskattas ytbehovet för cykelparkeringen till 1150 m², och för den södra delen till 824 m².

Angöring

Leveranser till verksamheter utmed Sallerupsvägen avses ske via den nya lokalgatan (Baragatan), där utrymme för möte och platser att stanna på avses tillskapas i samband med projektering av gatan. Söpbil avses i första hand angöra i den nya lokalgatan (Baragatan) samt i Genarpsgatan. Hemleveranser avses i första hand ske via den nya lokalgatan Baragatan, Genarpsgatan samt Smedstorpsgatan så att antalet fordon som behöver stanna och angöra utmed huvudnätet minskas.

Uppställning av brandfordon där utrymning inte kan anordnas via stege (byggnader över 4 våningar) avses kunna ske i Smedstorpsgatan och i stråket mellan de nordvästra kvarteren. För byggnaderna närmast Sallerupsvägen samt parken avses utrymning ske via brandskyddade trapphus (brandskydd i klass - Tr2).



Exempel på placering av uppställningsplatser för brandfordon, söpbilar, kortidsangöring och varuleveranser. Ytorna är rödmarkerade i kartan.

2.6 Teknisk försörjning

Vattenförsörjning och spillvatten

Området bedöms kunna anslutas till befintliga vatten- och avloppsledningar i omkringliggande gator, alternativt via nya ledningar i den nya lokalgatan (Baragatan).

Dagvatten och skyfallshantering

Detaljplanen säkerhetsställer en yta för fördröjning av dagvatten och skyfall i parken på allmän plats inom planområdet. Syftet är att minska belastningen på dagvattennätet, och i förlängningen Risebergabäcken. Volymen som behöver fördröjas inom parken uppskattas till ca 1500 m³. Fördröjningen avses utformas som en öppen dagvattenlösning. Det motsvarar att ca 1500 m² av parken utförs nedsänkt ca 1 m för att kunna översvämmas sporadiskt vid större regn eller skyfall, samt att ytterligare en del av parken utformas som ett lågstråk eller damm där vatten kan stå mer frekvent.

I detaljplanen regleras en högsta hårdgöringsgrad av delar av kvartersmarken för att främja lokal infiltration och i förlängningen minska belastningen på dagvattennätet. Nya dagvattenledningar kommer förläggas i den nya lokalgatan (Baragatan) där möjlighet för fastigheter att ansluta sig kommer att finnas. Ifrån gatan leds sedan dagvattnet till parken, varifrån utlopp planeras mot befintliga ledningar i Genarpsgatan, i den norra delen av parken. Se även Skyfall i kapitel 3 Konsekvenser.

Avfallshantering

Avfallshantering avses lösas i komplementbyggnader (de norra kvarteren) eller i utrymmen integrerade i den nya bebyggelsen (kvarteren närmast Sallerupsvägen). Sopbil avses i första hand angöra i den nya lokalgatan (Baragatan) samt i Genarpsgatan.

Angöring för avfallsfordon ska kunna ske på ett säkert sätt, och backrörelser för avfallsfordon ska undvikas.

Hämtningsplats för kärl ska vara belägen så nära uppställningsplats för hämtningsfordon som möjligt och avståndet får inte överstiga 50 meter, om inte annat godkänns av VA SYD.

Avståndet mellan uppställningsplats för tömningsfordon och anslutningspunkt för tömning av fettavskiljare ska vara så kort som möjligt och inte överstiga 10 meter, om inte annat godkänns av VA SYD.

Avfallsutrymmena ska dimensioneras så att tillräcklig yta avsätts. Vid planeringen av avfallsutrymmena är det viktigt att de utformas för fullständig sortering, men också att utrymmena utformas så att de känns tillgängliga och attraktiva. Att göra plats för funktioner för återanvändning/återbruk och delningsfunktioner kan minska inflödet av avfall.

Värme

Området bedöms kunna anslutas till fjärrvärmenätet via befintliga och nya lokalgator. Anslutningspunkt bedöms kunna anordnas i den nya lokalgatan (Baragatan).

Elförsörjning

Ett genomförande av detaljplanen bedöms preliminärt innebära behov av en ny nätstation. Detaljplanen medger en ny byggrätt för nätstation inom kvartersmark – E₁. Nätstation föreslås placeras i grönremsan i den östra delen av den nya lokalgatan (Baragatan), se planillustration.

Med tanke på ökad behov för laddning av elfordon kan eventuellt en till nätstation behövas för att kunna ombesörja parkeringshusets behov. Därför medger detaljplanen även nätstation (E₁) i byggrätten för parkeringshus.

Försiktighetsprincipen ska tillämpas vid placering av nätstationer. Utformning och placering av nätstationer bör ske på ett sätt som begränsar exponeringen för strålning och brandrisk. Avståndet mellan nätstation och brännbar byggnad enligt starkströmsföreskrifterna måste vara minst 5 meter. Ett avstånd på 5 meter mellan nätstation och ett bostadshus är även fördelaktigt ur magnetfältsynpunkt då magnetfältet normalt är lågt 5 meter från en nätstation.

2.7 Skydd mot störningar

De riktvärden för buller från spårtrafik och vägar vid bostäder som anges i förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (SFS 2015:216) har gjorts bindande i detaljplanen genom planbestämmelse. Syftet är att skydda kommande bostäder ifrån bullerstörningar.

2.8 Administrativa bestämmelser

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från det datum då beslutet att anta detaljplanen vinner laga kraft.

Ändrad lovplikt

Marklov krävs även för åtgärder som försämrar markens genomsläpplighet inom område som markerats med b_1 på plankartan.

Villkor för startbesked

Startbesked får inte ges för byggnation förrän markföreningar har avhjälppts.

2.9 Plankartans bestämmelser

Användning av mark och vatten

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

GATA – Gata. Balkonger och burspråk får finnas.

GÅNG₁ – Gång- och cykelväg.

PARK – Park.

Kvartersmark

B – Bostäder.

C – Centrum.

E₁ – Nätstation.

P₁ – Parkeringshus.

R – Besöksanläggningar.

Egenskapsbestämmelser för allmän plats med kommunalt huvudmannaskap

Utformning av allmän plats

Balkonger och burspråk över allmän plats får finnas på en lägsta höjd av 4,7 meter över marknivån, får skjuta ut högst 0,7 meter (burspråk) respektive 1,5 meter (balkonger) från fasadliv, och får tillsammans finnas längs högst 1/3 av fasadens längd.

Entrédörr får inte slå ut över allmän plats.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Bebyggandets omfattning

e₁ – Bruttoarea för komplementbyggnader inom egenskapsområdet får inte överstiga sammanlagt 100 m².

e₂ – Bruttoarea för Centrum och Besöksanläggningar får inte överstiga sammanlagt 3000 m².

Marken får inte förses med byggnad undantaget balkonger, burspråk och skärmtak.

Marken får inte förses med byggnad undantaget komplementbyggnader, balkonger, burspråk och skärmtak.

Byggnadens användning

e₃ – Byggnadens användning ska vara centrum i bottenvåningen. Bostadskomplement såsom trapphus och liknande medges i begränsad omfattning i bottenvåningen.

Utformning

f₁ – Största byggnadsdjup är 11 meter.

f₂ – Största byggnadsdjup är 13 meter.

f₃ – Balkonger får endast finnas på byggnadens gavelsidor. Balkongräcken och balkongdörrar ska utformas likt de ursprungliga avseende material, utformning, detaljeringsnivå och färgsättning. Balkong får vara max 3,7 meter bred och 1,7 meter djup.

f₄ – I minst 30 % av bottenvåningens bruttoarea får rumshöjden inte understiga 3,5 meter och ovankant av bärande bjälklag ska där ansluta till markens nivå mot gata.

f₅ – Minst 1/2 av bottenvåningens fasadlängden ska gestaltas med stora fönsterytor.

f₆ – Minst en entré ska finnas mot Sallerupsvägen och mot GATA i norr.

Största takvinkel är 35 grader om inget annat anges.

Utöver högsta angivna våningstal får vindsvåning alternativt takvåning uppföras. Takvåningens högsta totalhöjd får vara byggnadshöjd + 4,0 meter. Takvåning ska vara indragen minst 2,5 meter ifrån fasadlivet.

Uppstickande trapphus och teknisk anläggning tillåts utöver angiven byggnadshöjd till sammanlagt max 1/5 av fasadlängden, inom respektive egenskapsområde där högsta byggnadshöjd regleras. Uppstickande trapphus och teknisk anläggning tillåts utöver angiven nockhöjd till sammanlagt max 10% av respektive egenskapsområde där högsta nockhöjd regleras. Uppstickande delar ska integreras i gestaltningen.

Sockel (överkant bottenvåningens bjälklag) för bostäder mot allmän platsmark utan egen entré ska per trapphusenhet utföras i genomsnitt minst 0,6 meter över angränsande allmän plats marknivå. Sockel (överkant bottenvåningens bjälklag) mot allmän plats får utföras högst 1,2 meter över angränsande allmän plats marknivå.

Balkonger och burspråk över pricktmark får finnas på en lägsta höjd av 3,4 meter över marknivån, får skjuta ut högst 0,7 meter (burspråk) respektive 1,5 meter (balkonger) från fasadliv, och får tillsammans finnas längs högst 1/3 av fasadens längd.

Balkonger över korsmark får skjuta ut högst 2 meter från fasadliv och finnas längs högst 1/3 av fasadens längd.

Balkonger får inte glasas in utanför fasadliv.

Loftgång som betjänar mer än två bostäder får inte finnas mot allmän plats.

Huvudentréer till lokaler och flerbostadshus ska ansluta i nivå med omgivande gata eller allmän plats. Huvudentréer ska placeras mot allmän plats alternativt mot kvartersgata. Entréer till trapphus i flerbostadshus ska utformas genomgående till gården.


Grönnytefaktor om minst 0,6 per kvarter ska uppnås inom område planlagt för B och BC och om minst 0,3 per kvarter inom område planlagt för P1CR och CP.

f_2 vän – Byggnad får uppföras i högst 2 våningar.

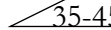
f_3 vän – Byggnad får uppföras i högst 3 våningar.

f_4 vän – Byggnad får uppföras i högst 4 våningar.

f_5 vän – Byggnad får uppföras i högst 5 våningar.

 – Högsta nockhöjd är 17.5 meter.

 – Högsta byggnadshöjd i meter.

 – Takvinkeln får vara mellan de angivna gradtalen

Utförande

b_1 – Endast 50% av markytan får hårdgöras.

Markens anordnande och vegetation

n_1 – Marken får inte användas för parkering för bil, undantaget parkering för rörelsehindrades fordon.

n_2 – Marken får inte användas för parkering för bil, undantaget parkering för rörelsehindrades fordon samt två bilpoolsplatser.

Rivningsförbud

r_1 – Byggnad får inte rivas.

Varsambet

k₁ – Byggnadens karaktärsdrag vad gäller volym, proportioner, indelning, material och materialbehandling, färgsättning samt detaljeringsnivå ska bibehållas. De *värdeskapande karaktärsdrag* som beskrivs i planbeskrivningen ska bibehållas.

Skydd mot störningar

Om ekvivalent ljudnivå vid en bostads fasad överstiger 60 dBA ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida som vid fasad har en ekvivalent ljudnivå på högst 55 dBA och maximal ljudnivå nattetid (kl. 22.00 - 06.00) på högst 70 dBA. För en bostad med en boarea på maximalt 35 m² får den ekvivalenta ljudnivån vid fasad uppgå till 65 dBA.

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

Samtliga angivna ljudnivåer avser frifältsvärden.

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.

Motivet är att ett genomförande av planen bedöms ha en begränsad miljö- och omgivningspåverkan. Detaljplanen medger inte användning för verksamhet som kräver tillstånd enligt 9. kap miljöbalken. Området berör inte något Natura 2000-område eller någon annan skyddad, särskilt värdefull eller känslig naturmiljö. Känsliga kulturmiljövärden skyddas i detaljplanen genom bestämmelser. Genomförandet av detaljplanen bedöms inte påverka luft- och vattenkvaliteten på ett sådant sätt att miljö kvalitetsnormerna för luft riskerar att överskridas eller att möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten försvåras. Genomförandet av detaljplanen försvårar vidare inte möjligheten att genomföra gemensam miljölagstiftning, och innebär inga risker för människors hälsa.

3.2 Konsekvenser för miljö och hälsa

Stadsbild och landskapsbild

Ett genomförande av detaljplanen innebär en förändring av stadsbilden i området, där de nya kvarteren kommer att utgöra en högre och tätare struktur än befintliga verksamhetslokaler, med en större andel flerbostadshus än omgivande radhus- och villabebyggelse. Detaljplanen medger en byggrätt på ca 48 000 m² BTA exklusive komplementbyggnader. Det motsvarar ett exploateringsstal för det nya grannskapet² på ca 1,4, samt ett exploateringsstal på 3,2 för kvarteretsmarken i den södra delen respektive 1,7 för kvarteretsmarken i den norra delen.

Ut mot Sallerupsvägen bildar den nya bebyggelsen en relativt urban stadsstruktur, uppdelad i tre kvarter. Våningsantalet är 3-5 våningar med möjlighet till en indragen våning eller takvinkel utöver detta. Inom kvarteren och i p-huset möjliggörs centrumverksamhet och entréer mot gatan säkerställs, vilket kan bidra till att gaturummet aktiveras. En komplettering med cykelbana, gatutråd, flytt av busshållplats och möjlighet till angöring i p-fickor på den norra sidan av Sallerupsvägen, bedöms bidra till att göra gatumiljön utmed Sallerupsvägen attraktivare och mer aktivt nyttjad av fotgängare och cyklister.

På södra sidan av Sallerupsvägen pågår planering av kvarteret Krassen som också bedöms bidra till aktivering av Sallerupsvägen, genom något tätare bebyggelse och fler möjligheter för bostäder och verksamheter.

De tre inre kvarteren bildar en något öppnare bebyggelsestruktur med förgårdsmark och släpp mellan de olika huskropparna. Bebyggelsen varierar mellan flerbostadshus i 4-5 våningar, och en lägre bebyggelse i 2 våningar. Flerbostadshus har möjlighet till en indragen våning eller takvinkel utöver detta. Användningen domineras av bostäder. Ut mot Genarpsgatan och Johanneslustgatan återfinns de lägre bebyggelsehöjderna och de mindre volymerna med reglerade sadeltak för att orkestrera övergången mellan den nya och befintliga bebyggelsen. Mellan de tre kvarteren regleras en ny allmän plats för dagvattenhantering och rekreation som bidrar till att ge området en gemensam yta för samvaro och lek, i likhet med övriga Johanneslust och Håkanstorp där denna struktur med mindre allmänna platser återfinns.

² Nya grannskapet samt halva omkringliggande allmän plats, motsvarande ca 35000 m².

Generellt kan sägas att regleringen av förgårdsmark och gårdar, grönytefaktor och allmän plats och gatusektioner med utrymme för trädplanteringar, ger grundförutsättningar för en grön struktur trots områdets relativt höga exploatering.

Bostadsgårdar

Den nya bebyggelsen skapar förutsättningar för avgränsade gårdar och i tre av kvarteren tillfredställande stora gårdar på minst 1200 m² vilket ger möjlighet för flera sociala aktiviteter att pågå samtidigt. På en tillräckligt stor gård kan växtlighet etableras och återhämta sig väl efter slitage. För små barn erbjuder bostadsgården en viktig möjlighet att regelbundet träffa andra barn i närområdet.

I kvarteren närmast Sallerupsvägen uppnås endast mindre gårdar på ca 350 m² respektive 800 m², vilken innebär att de inte har varierade användningsmöjligheter men genom växtlighet kan den ge årstidsväxlingar, vackra utblickar och erbjuda en tyst oas i en bullerutsatt miljö.

Samtliga gårdar är inramade av byggnadskroppar och entréer finns mot både gata och gård, så att det blir tydligt vad som är privat gård och vad som är publik yta. Det finns möjlighet att avgränsa gårdarna med hjälp av häckar, staket eller nivåskillnader där byggnader saknas. Då det endast blir ca 56–88 bostäder som delar en bostadsgård så kommer de inte att upplevas som anonyma, vilket ger goda förutsättningar för de boende att känna ansvar och engagemang för sin boendemiljö. Gårdarna har goda möjligheter till varierande växtlighet eftersom de inte är underbyggda med garage.

Bedömningen har gjorts, för kvarter närmast Sallerupsvägen, att behovet av bostäder i kollektivtrafiknära läge är viktigt, vilket innebär att bostäderna i dessa kvarter har förhållandevis små bostadsgårdar.

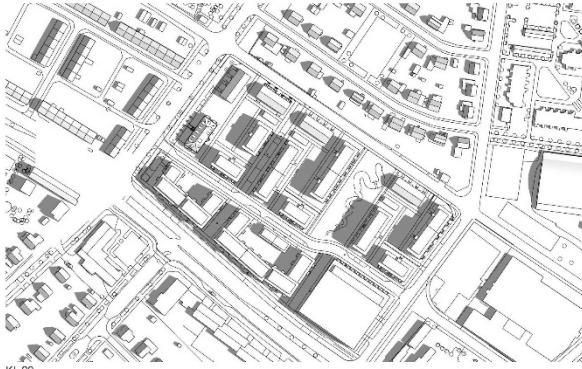
Dagsljus

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). I gemensamma utrymmen i gruppboenden såsom studentboenden räcker det dock med tillgång till indirekt dagsljus. Det gäller inte för bostäder för personer med nedsatt funktionsförmåga (LSS) (BFS 2016:6).

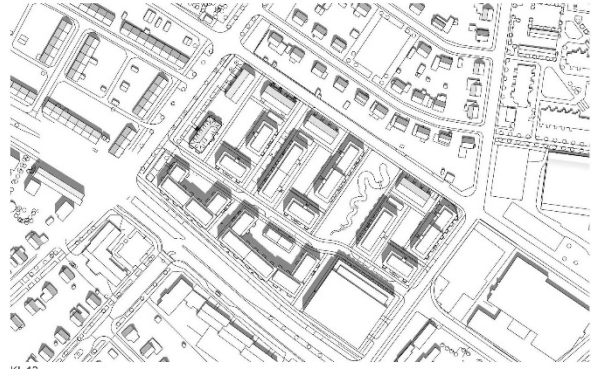
Dagsljusförhållanden inom området har studerats med hjälp av avskärmningsvinklar. Förutsättningarna för att klara dagsljuskraven inom den planerade bebyggelsen bedöms som tillfredsställande. Avskärmningsvinklar uppemot 45 grader förekommer dock, och för delar av bebyggelsen kan det komma att krävas anpassningar för att klara dagsljuskraven.

Solljus

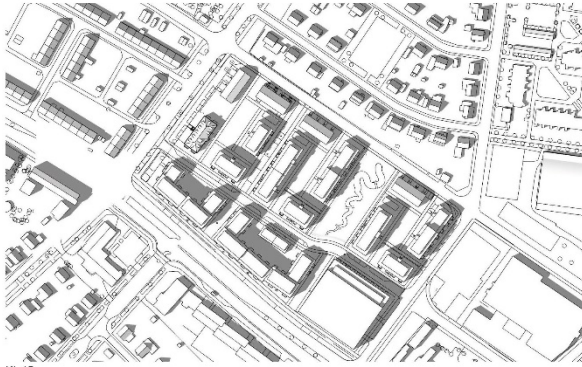
Solstudier visar att de flesta gårdar inom planområdet kommer att vara delvist solbelysta under sommarhalvåret. Särskilt för gårdarna tillhörande kvarteren närmast Sallerupsvägen blir tillgången på sol dock begränsad till endast sommarmånaderna, samt till förmiddagstimmarna. Den allmänna parken kommer att till största delen vara solbelyst under mitten av dagen, men endast delvis under förmiddagar och sena eftermiddagar under sommarhalvåret. Påverkan på omgivande fastigheter i området är begränsad, och det är framförallt under vinterhalvåret när solen står mycket lågt som fastigheterna norr om området påverkas. Se sol- och skuggstudier nedan för redovisning av påverkan på specifik del inom och runtomkring planområdet.



KL 09



KL 12

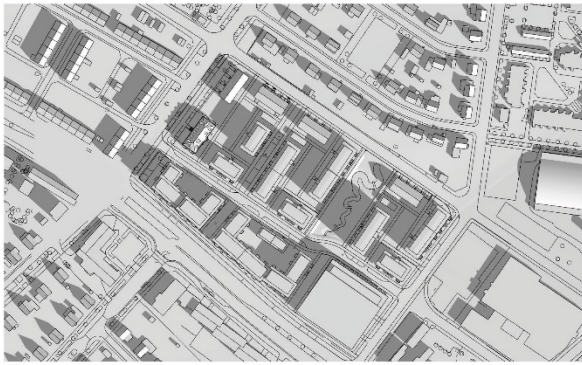


KL 15

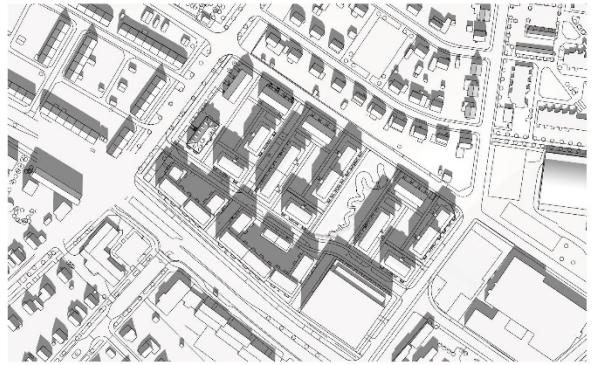


KL 18

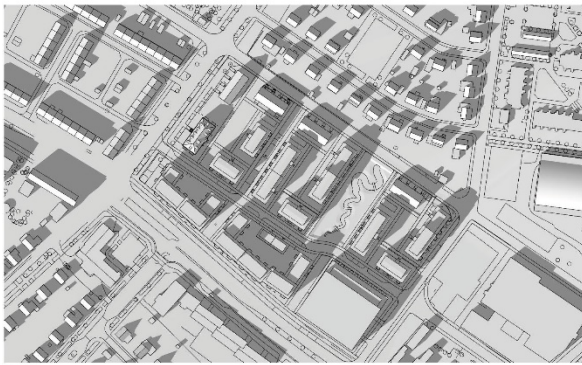
Sommarsolstånd (21 juni) kl 9.00, 12.00, 15.00 samt 18.00



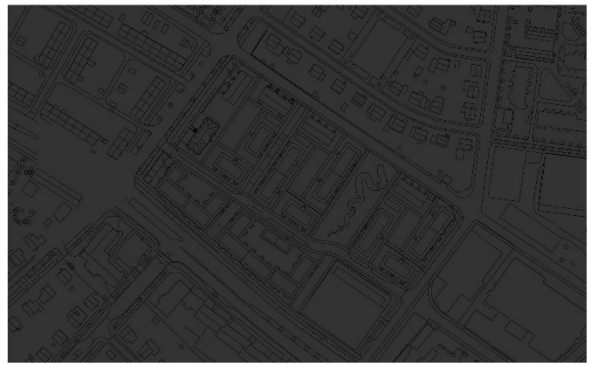
KL 09



KL 12



KL 15

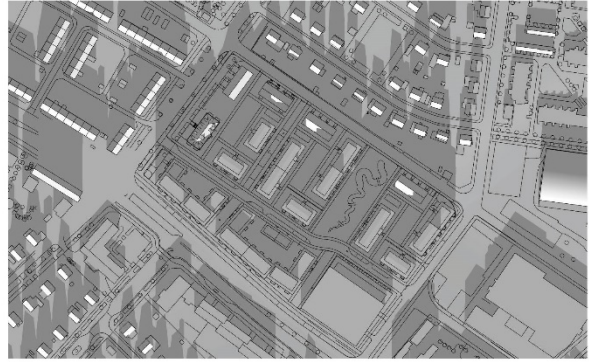


KL 18

Vår- och höstdagjämning (20 mars/22 sep) kl 9.00, 12.00, 15.00 samt 18.00



KL 09



KL 12



KL 15



KL 18

Vintersolstånd (21 dec) kl 9.00, 12.00, 15.00 samt 18.00

Kulturmiljö

I dialog med Malmö Museer har stadsbyggnadskontoret bedömt att kontorshuvudbyggnaden inom Heliotropen 6 har ett sådant värde att den bör skyddas i detaljplanen genom rivnings- och varsamhetsbestämmelser. Vad gäller bebyggelsen inom Heliotropen 4 och 7 gör stadsbyggnadskontoret bedömningen att den inte har ett sådant värde att den bör skyddas i detaljplan. En antikvarisk konsekvensbeskrivning har genomförts för att beskriva kontorshuvudbyggnadens värdeskapande karaktärsdrag samt utreda och konsekvensbeskriva vilka åtgärder som bedöms vara möjliga att utföra utan att befintlig bebyggelses kulturhistoriska värden påverkas negativt (Restaurera, 2020-03-03).

Med stöd i konsekvensbeskrivningen har stadsbyggnadskontoret gjort bedömningen att vissa anpassningar av den befintliga byggnaden bör tillåtas för att möjliggöra ombyggnad till bostäder. Bland annat har den preliminära bedömningen gjorts att de ursprungliga takkuporna bör kunna utökas till sitt omfång, samt även till antal på gavlar och baksida för att öka dagsljusinsläppet. Likaså har en preliminär bedömning gjorts att byggnaden kan kompletteras med ytterligare fönsterpartier samt balkonger på byggnadens gavlar om dessa utformas i likhet med befintliga balkongdörrar och balkongräcke, samt att förändringar för att uppnå krav om tillgänglighet och brand bör medges. Den slutgiltiga bedömningen görs i bygglovsprövningen och varsamhetsbestämmelser och specifika utformningsbestämmelser har införts i detaljplanen för att verka för att ändringar görs på ett varsamt sätt.

Stadsbyggnadskontoret har vidare gjort bedömningen att det inte är motiverat att förse enskilda byggnadsdelar med skyddsbestämmelser trots höga kulturhistoriska värden i exempelvis de ursprungliga fönsterna. Detta på grund av osäkerhet kring byggnadsdelarnas långvariga skick och möjlighet till anpassning efter gällande krav i BBR. Likaledes har inte heller den mur som delvis omger fastigheten försetts med varsamhetsbestämmelser, skydd eller rivningsförbud för att möjliggöra en ombyggnad och omorganisering av fastigheten.

Sammantaget bedöms planförslaget skydda de väsentligaste värdena hos den befintliga bebyggelsen och planförslaget bedöms inte leda till omfattande negativ påverkan för den kulturhistoriska miljön.

Grönstruktur och park

Ett genomförande av detaljplanen innebär att en allmän park tillskapas. Parken är relativt begränsad till sin yta, och kommer i ganska stor utsträckning att behöva nyttjas för dagvattenhantering. Med en genomtänkt gestaltning som verkar för att ytan kan nyttjas både för dagvattenhantering, lek och rekreation blir parken en tillgång för boende i närområdet.

Risker och säkerhet

Detaljplanens genomförande innebär inga risker för människors säkerhet och hälsa.

Luftkvalitet

Vid planering ska kommuner och myndigheter iaktta att miljökvalitetsnormerna (MKN) för luft inte överskrids enligt Miljöbalkens 5 kap. 3 §. De ämnen som är i störst behov av bedömningar och eventuella mätningar i Malmö stad med koppling till miljökvalitetsnormerna är kväveoxid (NO₂) samt partiklar (PM10).

Kvävedioxidhalten i området ligger på ca 18-19 µgr/m³ närmast Sallerupsvägen och 14-15 µgr/m³ inne i området enligt miljöförvaltningens beräkningar och miljökvalitetsnormen för kvävedioxid överskrids inte. Inte heller övriga miljökvalitetsnormer för luft överskrids inom området.

Ett genomförande av detaljplanen genererar inte en sådan trafikmängd att det bedöms medverka till att miljökvalitetsnormerna för luft kommer att överskridas.

Vattenkvalitet

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

Dagvatten från planområdet avleds via kommunala dagvattenledningar till Risebergabäcken, varifrån vattnet leds via Sege å till Malmö hamnområde som är slutgiltig recipient. Dagvatten är ett avloppsvatten och det ska renas innan det når recipient.

Planområdet ingår i delavrinningsområdet "Sege å" (SMHI 2016). Närmast berörd vattenförekomst är "Sege å: Havet-Torrebergabäcken" som har otillfredsställande ekologisk status. Miljökvalitetsnormen är att god ekologisk status ska uppnås år 2027. Den kemiska statusen klassas som "uppnår ej god".

Planförslaget innebär att markanvändningen ändras ifrån industri till i huvudsak bostäder, att hårdgöringsgraden minskar, samt att lokalt omhändertagande av dagvatten möjliggörs inom området. Ett genomförande av detaljplanen bedöms därför ha potential att påverka den ekologiska eller kemiska statusen i berörda vattenförekomster positivt.

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

Dagvatten och dikningsföretag

Fördröjningsvolymen i parken har beräknats utifrån de begränsningar som finns i dikningsföretaget för Risebergabäcken. Genom att fördröjning ordnas inom planområdet bedöms detaljplanens genomförande inte medföra att berörda dikningsföretag (Risebergabäcken) påverkas.

Skyfall

En skyfallsutredning har genomförts (Tyréns, 2020-06-03) för att utreda konsekvenserna av förslaget. Utredningen visar att föreslagen höjdsättning och möjlighet till utjämning av

skyfall i park gör att inga skador sker på byggnader. De översvämningsdjup som uppstår inom planområdet begränsar inte heller framkomligheten. Det finns ingen fara för liv och hälsa p.g.a. stora översvämningsdjup. Enda platsen med stora översvämningsdjup är parken, där djupet vid skyfall uppgår till ca 1 m.

Området höjdsätts för att styra avrinning på markytan inom kvartersmark och via lokalgata till parken för utjämning. Beräkningarna visar att valda åtgärder inte ökar de översvämningar som sker nedströms planområdet. Vald höjdsättning utgår i princip från nuvarande höjder inom området varför underskott eller överskott av massor undviks. Vid kommande projektering av området bör massbalansen kontrolleras och eventuell justering göras av vald höjdsättning.

För hantering av regnvatten vid skyfall är det viktigt att regnvatten som avrinner på markytan via Sallerupsvägen respektive Johanneslustgatan/Genarpsgatan inte tillåts avrinna in på planområdet. Avrinning in på planområdet sker inte heller i nuläget. Styrning av regnvatten på befintliga gator säkerställs med kantsten. Befintlig kantsten finns i nuläget längs med dessa gator och kontroll bör göras att ovan beskriven styrning säkerställs. Komplettering av styrning krävs där planområdets lokalgata ansluter till Johanneslustvägen respektive där förlängning av Smedtorpsgatan ansluter till Sallerupsvägen. Styrning på dessa platser uppnås med förhöjda gatukorsningar t ex där gång- och cykelväg korsar lokalgata respektive Smedtorpsgatan.

Radon

Inom planområdet råder normalrisk/lågrisk för radon. Vid byggande krävs radonskyddade konstruktioner.

Markföroreningar

Inom planområdet har det påträffats mark som är förorenad. Planerad markanvändning avser bland annat flerbostadshus och föroreningshalter bör därför understiga Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning (KM) alternativt framtagna platsspecifika riktvärden.

Heliotropen 4 och 7

Utredningar (PQ Geoteknik och miljö AB, Etapp 1, 2020-03-19, Etapp 2, 2020-05-15, Etapp 3, 2020-06-11, Riskbedömning, 2020-12-07, Komplettering 2022-08-30 och 2022-09-15) har genomförts för fastigheterna Heliotropen 4 och 7. Utredningar visar på förekomst av ftalater och andra markföroreningar men provtagningen är inte heltäckande eftersom fastigheterna till största delen är bebyggda med industrilokaler. Förutom kompletterande provtagning av ftalater i grundvatten och mark krävs ytterligare provtagning gällande föroreningar i mark både i avgränsande syfte och för att få en komplett bild av förekommande markföroreningar även under byggnaderna. Kompletterande provtagning av jord är också nödvändig för att massor ska kunna klassas korrekt inför ett omhändertagande. En provtagningsplan ska tas fram i enlighet med SGI:s publikation 40 - *Klassning av förorenade jordmassor in situ* och kommuniceras med miljöförvaltningen innan provtagningen utförs. Grundvattenprovtagning är även nödvändig för att eventuellt läsvatten ska kunna hanteras korrekt. Kompletterande provtagning görs lämpligen efter rivning av byggnaderna. Visar kompletterande provtagningar att risker finns för planerad markanvändning behöver avhjälpandeåtgärder vidtas.

Heliotropen 6

Föroreningar i jord och grundvatten har påvisats vid tidigare undersökningar inom Heliotropen 6, och därefter har fastigheten sanerats mellan åren 2017–2018 med platsspecifika åtgärdsåtgärder. Vid senaste undersökning (2022) har det påträffats i jord och grundvatten förhöjda halter av PAH-H, alifater och bensen som behöver undersökas

ytterligare innan exploatering. Alternativt kan en riskbedömning som visar på acceptabla risker med påträffade föroreningar redovisas. Visar kompletterande provtagning och/eller utredningar att kvarstående risker finns behöver kompletterande avhjälpandeåtgärder vidtas.

Förutom kvarvarande föroreningar i schaktvägg utmed fastigheterna Heliotropen 4 och 7 finns kvarlämnade föroreningar i gatumark i direkt anslutning till Heliotropen 6 i Genarpsgatan. Föroreningarna i Genarpsgatan är inte avgränsade och miljöförvaltningen har begärt in en riskbedömning av ansvarigt bolag. Om riskbedömningen visar på kvarstående risker behöver en plan för åtgärd av gatumark redovisas av Bayer AB senast i samband med exploatering av Heliotropen 6. Inför framtida schaktningar i kvarlämnade föroreningar behöver miljöförvaltningen underrättas för bedömning om åtgärden är anmälningspliktig eller inte.

Samlad bedömning för hela planområdet är att området kan göras lämpligt för planerad markanvändning.

Detaljplanen reglerar att startbesked inte får ges för byggnation förrän markföroreningar har avhjälpats.

Trafikbuller

Riktvärden för trafikbuller från spårtrafik och vägar anges i förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (SFS 2015:216). Av dessa framgår att trafikbullernivån vid en bostadsfasad inte bör överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå. Om bostaden inte är större än 35 m² 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 överskrider vid fasaden och 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrider mellan kl 22.00 och 06.00. Detaljplanen innehåller en bestämmelse som gör ovanstående riktvärden bindande. Vad gäller uteplatser så är det tillräckligt att en uteplats, om det finns flera, uppfyller riktvärdet.

Planområdet är utsatt för trafikbuller från gatorna omkring och inom planområdet. En *Trafikbullerutredning* har genomförts (Tyréns, 2020-03-10, rev. 2020-10-06) som inkluderar följande utredningsalternativ:

1. Ny bebyggelse på Heliotropen 4, 6, och 7
2. Ny bebyggelse på Heliotropen 6, befintlig bebyggelse på Heliotropen 4 och 7
3. Ny bebyggelse på Heliotropen 4 och 7, ingen bebyggelse på Heliotropen 6

Resultatet av utredningen visar att grundriktvärdet 60 dBA i ekvivalent ljudnivå överskrider på fasader och gavlar mot Sallerupsvägen och Johanneslustgatan.

För att uppnå planbestämmelsen om buller krävs därför anpassningar av lägenheternas planlösningar för dessa delar. Det kan vara att orientera minst hälften av bostadsrummen mot sida som uppfyller Leq 55 dBA och Lmax 70 dBA, vilket görs på alla fasader och våningsplan på gårdssidan. Det är också möjligt att planera för små lägenheter (35 m² eller mindre) i byggnaderna längs med Sallerupsvägen och Johanneslustgatan inom de delar av byggrätterna där den ekvivalent ljudnivån vid fasad är 65 dBA eller lägre. Dock vid större delen av fasader utmed Sallerupsvägen överstiger prognostiserade trafikbullervärden Leq 65 dBA vilket innebär att även mindre lägenheter (35 m² eller mindre) måste planeras med genomgående planlösningar och med tillgång till ljuddämpad sida om högst Leq 55 dBA. Tekniska lösningar exempelvis i form av utanpåliggande glas eller skal-fasader inte i

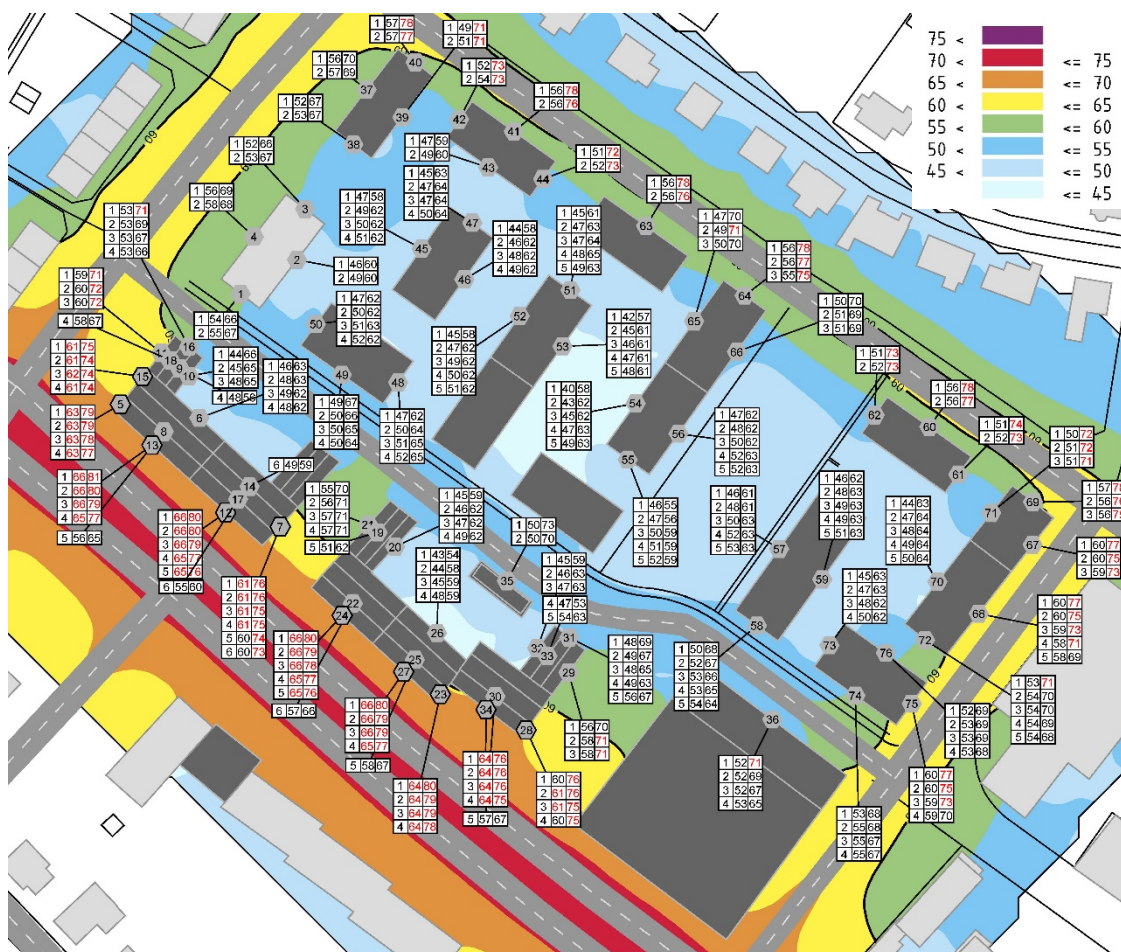
juridisk mening går att nyttja för att tillskapa en ljuddämpad sida. Detta eftersom fasadvärdet mäts utanför den typen av tekniska lösningar enligt gällande praxis. Övriga byggrätter inom planområdet uppfyller grundriktvärdet 60 dBA i ekvivalent ljudnivå på alla fasader och våningsplan och kan ur bullersynpunkt planeras med valfri planlösning.

Det är möjligt att anlägga en gemensam uteplats på innergårdarna i anslutning till alla byggrätter inom planområdet där Leq 50 dBA och L_{max} 70 dBA uppfylls. Om en gemensam uteplats förläggs där riktvärdet uppfylls, kan balkonger och liknande anses vara kompletterande uteplatser och byggas utan hänsyn till gällande riktvärden.

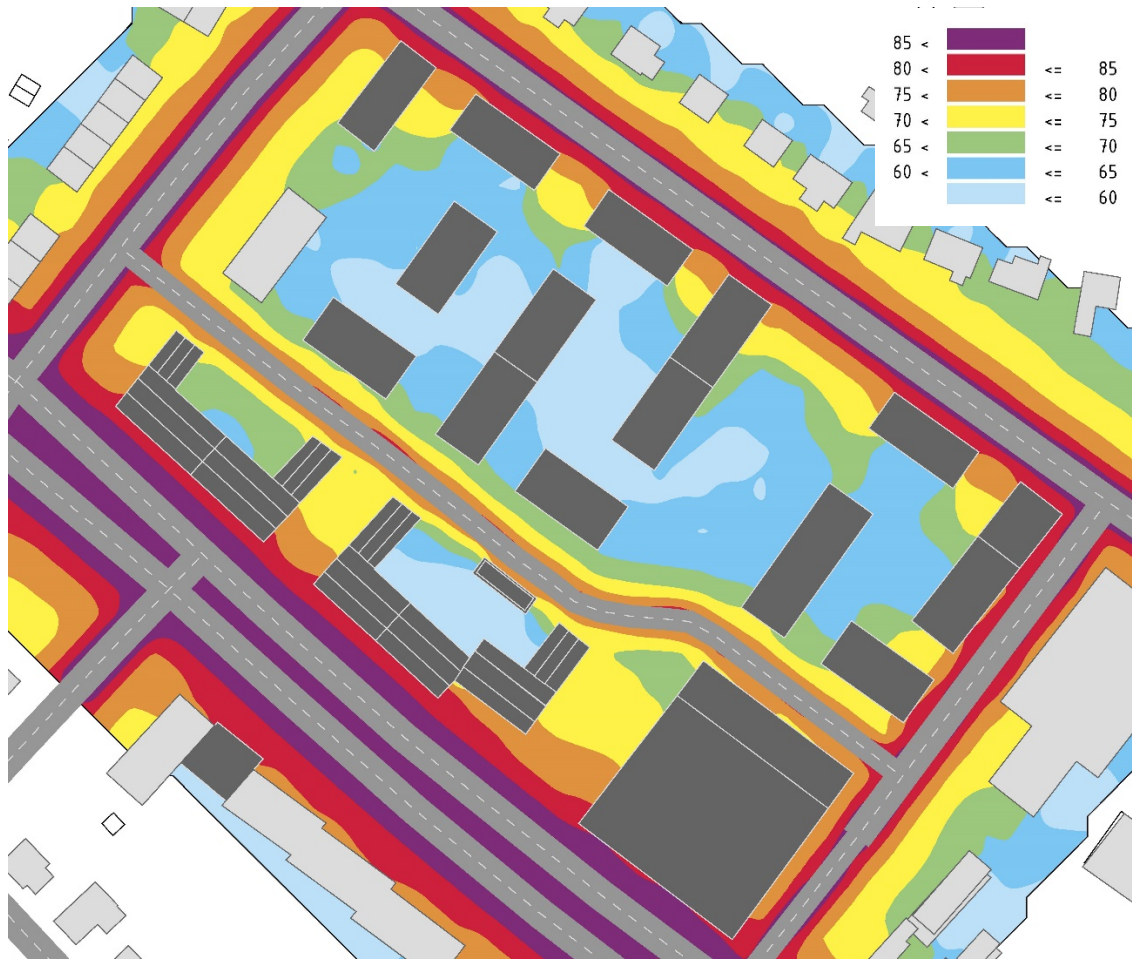
Ovan resultat gäller alla tre utredningsalternativen.

När ny byggnation uppförs på ett tomt planområde kan det uppstå ljudreflexer på närliggande byggnader. I denna utredning finns redan bebyggelse på aktuellt planområde i form av kontorsbyggnader/lokaler och en stenmur, vilka kommer att rivras och ersättas med nya högre byggnader. Utifrån detta bedöms att förändringen av ljudnivån för befintliga grannbyggnader kommer att vara marginell (<0,5 dBA) på grund av den nya bebyggelsen och gäller för alla utredningsalternativ.

Alternativ 1. Ny bebyggelse på Heliotropen 4, 6 och 7.

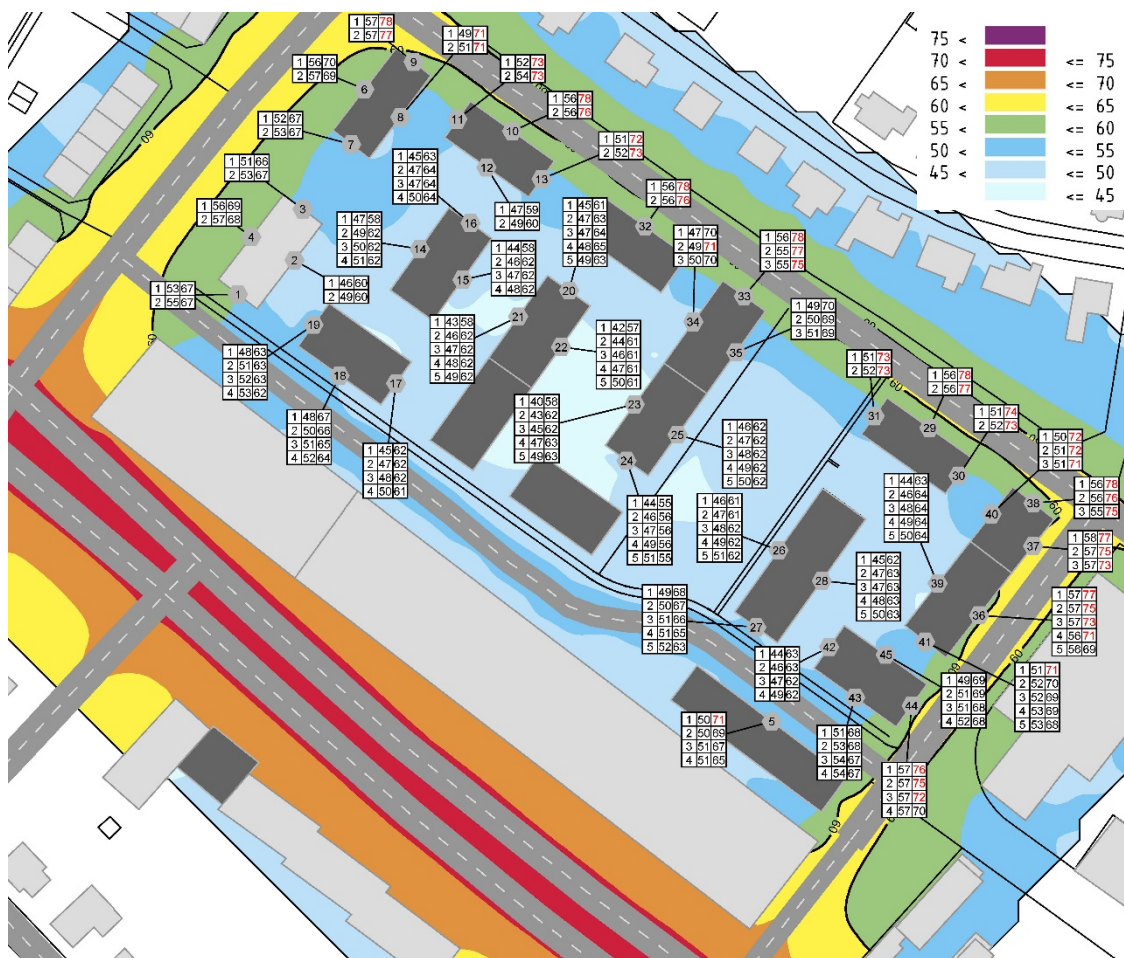


Ekvivalenta ljudnivåer 2 meter över mark inkl. reflex i egen fasad och fasadnivåer som frifältsvärden på del av fastigheten Heliotropen 4, 6 och 7 för prognosår 2040. Grön och blå färg i utbredningskartorna anger ekvivalenta ljudnivåer på ≤ 60 dBA. Tabell visar: Vån/ Leq / L_{max} . Ljudnivåer som överstiger trafikbullerförordningens riktvärden har markerats med röd färg i tabellerna. Källa: Tyréns.



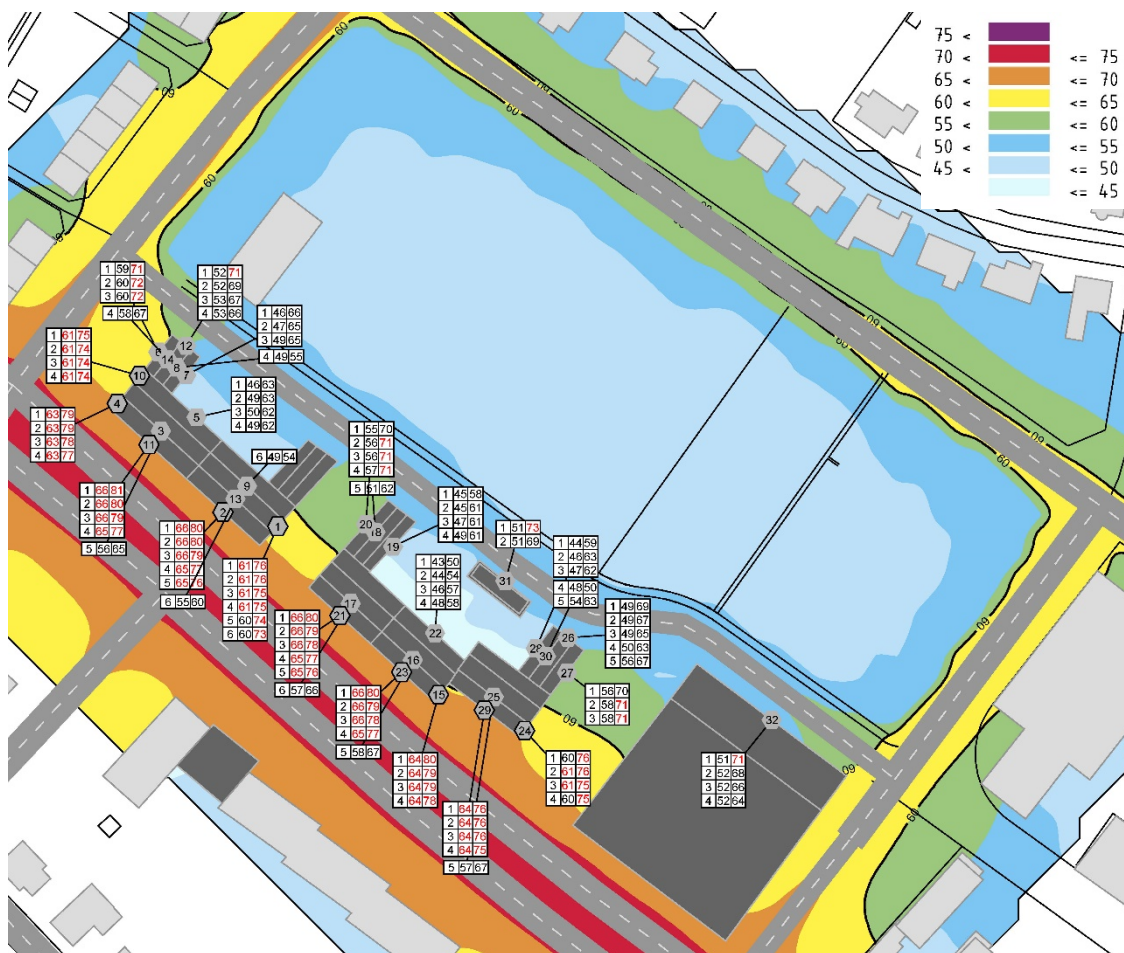
Maximala ljudnivåer 2 meter över mark inkl. reflex i egen fasad och fasadnivåer som frifältsvärden på del av fastigheten Heliotropen 4, 6 och 7 för prognosår 2040. Grön och blå färg i utbredningskartorna anger maximala ljudnivåer på ≤ 70 dBA. Källa: Tyréns.

Alternativ 2. Ny bebyggelse på Heliotropen 6, befintlig bebyggelse på Heliotropen 4 och 7.



Ekvivalenta ljudnivåer 2 meter över mark inkl. reflex i egen fasad och fasadnivåer som frifältsvärden på del av fastigheten Heliotropen 6 för prognosår 2040. Grön och blå färg i utbredningskartorna anger ekvivalenta ljudnivåer på ≤ 60 dB(A). Tabell visar: Vår/Leq/Lmax. Ljudnivåer som överstiger trafikbullerförordningens riktvärden har markerats med röd färg i tabellerna. Källa: Tyréns.

Alternativ 3. Ny bebyggelse på Heliotropen 4 och 7, ingen bebyggelse på Heliotropen 6



Ekvivalenta ljudnivåer 2 meter över mark inkl. reflex i egen fasad och fasadnivåer som frifältsvärden på del av fastigheten Heliotropen 4 och 7 för prognosår 2040. Grön och blå färg i utbredningskartorna anger ekvivalenta ljudnivåer på ≤ 60 dBA. Tabell visar: Vån/Leq/Lmax. Ljudnivåer som överstiger trafikbullerförordningens riktvärden har markerats med röd färg i tabellerna. Källa: Tyréns.

Trafikkonsekvenser

En Trafik- och mobilitetsutredning har genomförts (Sweco, 2020-03-17, rev. 2020-10-20) för att utreda konsekvenserna av förslaget. Enligt utredningen bedöms antalet resor till och från det nya kvarteret till ca 1400 per dygn varav 700-800 av dessa förutses ske med bil. En flödesberäkning för omkringliggande gator, samt en kapacitetsberäkning för närliggande korsningar har utförts. I dagens flödesberäkning ingår även tillkommande trafik för nyligen antagna detaljplaner i närområde.

Enligt flödesberäkningarna kommer flödena på Genarpsgatan samt Johanneslustgatan att minska i samband med den nya exploateringen. Anledningen är att en stor del av de tillkommande flödena, samt en del av de befintliga flödena förväntas nyttja den nya medlöpande korsningen som ansluter till Sallerupsvägen. Likaså kan andelen tung trafik på Johanneslustvägen samt Genarpsgatan förväntas minska något när en del av de tunga fordonen väljer den nya korsningen. När flödena räknas upp till år 2040, ses en ökning på Sallerupsvägen samt Johanneslustgatan, medan trafiken på övriga gator bedöms ligga kvar på samma nivå som idag.

Enligt flödesberäkningarna kommer flöden på Smedstorpsgatan (norr om Genarpsg.) inte att öka märkbart i samband med den nya exploateringen. Om det visar sig att trafikflödet ökar väsentligt kan det vara aktuellt med en hastighetsdämpande åtgärd t.ex. att höja upp

gatan strax norr om korsningen Genarpsgatan/Smedtorpsgatan för att göra den mindre attraktiv för smittrafik. Det finns även möjlighet att, om problemet kvarstår, förbjuda för genomfartstrafik på Smedtorpsgatan.

Flödesberäkningar för omkringliggande gator

Antal fordon idag (andel tung trafik inom parantes)

Sallerupsvägen öster om Johanneslustgatan:	26600 (5%)
Sallerupsvägen väster om Johanneslustgatan:	24000 (5%)
Johanneslustgatan:	3800 (2%)
Genarpsgatan:	1200 (3%)
Smedtorpsgatan (norr om Genarpsg.):	200 (1%)
Baragatan:	500 (1%)

Antal fordon efter exploatering (andel tung trafik inom parantes)

Sallerupsvägen öster om Johanneslustgatan:	27000 (5%)
Sallerupsvägen väster om Johanneslustgatan:	24400 (5%)
Johanneslustgatan:	3700 (2%)
Genarpsgatan:	800 (2%)
Smedtorpsgatan:	200 (1%)
Ny lokalgata (Smedtorpsgatan):	900 (2%)
Ny lokalgata (Baragatan):	400 (1%)

Antal fordon efter exploatering (2040, uppräknade flöden, andel tung trafik inom parantes)

Sallerupsvägen öster om Johanneslustgatan:	30500 (5%)
Sallerupsvägen väster om Johanneslustgatan:	26500 (5%)
Johanneslustgatan:	4500 (2%)
Genarpsgatan:	800 (2%)
Smedtorpsgatan:	200 (1%)
Ny lokalgata (Smedtorpsgatan):	900 (2%)
Ny lokalgata (Baragatan):	400 (1%)

De kapacitetsberäkningar som gjorts visar att kapaciteten i de berörda befintliga korsningarna endast påverkas marginellt av den nya exploateringen. För den nya medlöpande korsningen som föreslås i planförslaget ses inga kapacitetsproblem vare sig i ett scenario med tillkommande eller uppräknade flöden. Däremot ses kapacitetsproblem i korsningen Sallerupsvägen/Johanneslustgatan för fordon utmed Sallerupsvägen både idag (belastning upp mot 0,8), efter exploatering (belastning upp mot 0,8), och i ett scenario där trafikmängderna räknas upp för 2040 (belastning upp mot 1,0).

Kapacitetsproblemen i korsningen Sallerupsvägen/Johanneslustvägen beror framförallt på det stora flödet av fordon utmed Sallerupsvägen. Tillkommande trafik med anledning av

den nya exploateringen påverkar belastningsgraden marginellt. Kapacitetsproblemen i korsningen bedöms till viss del kunna förbättras genom förlängning av vänstersvängkörfält för fordon i östlig riktning samt justering av signaltiderna i korsningen.

3.3 Ekonomiska konsekvenser

Exploateringsavtal

I exploateringsavtalet kommer det preliminärt att avtalas om inlösen och ersättning vid överlåtelse av mark samt om den gatukostnadsersättning som kommunen tar ut av exploatören för att bekosta utbyggnad och ombyggnad av berörd allmän plats. Vidare kommer det preliminärt att avtalas om att alla kostnader för nödvändiga flyttningar av ledningar ska bäras av exploatören, samt att ersättning för planskade med anledning av rivningsförbud avstås.

3.4 Konsekvenser för fastigheter

Fastighet Heliotropen 4

Fastigheten kommer genom fastighetsreglering avstå mark till kommunal fastighet Kirseberg 30:923 för att bilda lokalgata/gång (allmän platsmark).

Fastigheten kommer att ombildas till två bostadsfastigheter och en fastighet för parkeringshus.

Fastighet Heliotropen 6

Fastigheten kommer genom fastighetsreglering avstå mark till kommunal fastighet Kirseberg 30:923 för att bilda lokalgata/gång/park (allmän platsmark).

Fastigheten kommer genom fastighetsreglering erhålla mark från kommunal fastighet Kirseberg 30:923, med anledning av förändrad svängradie i korsningen Genarpsgatan/Smedstorpsgatan.

Fastigheten kommer att ombildas till fyra bostadsfastigheter och en nätstationsfastighet.

Fastigheten erhåller planskade med anledning av reglering av rivningsförbud av befintlig kontorshuvudbyggnad.

Fastighet Heliotropen 7

Fastigheten kommer genom fastighetsreglering avstå mark till kommunal fastighet Kirseberg 30:923 för att bilda lokalgata (allmän platsmark).

Fastighet Kirseberg 30:923

Fastigheten kommer genom fastighetsreglering avstå mark i korsningen Smedstorpsgatan och Genarpsgatan till förmån för fastighet för kvartersmark Heliotropen 6 med anledning av minskning av svängradien i korsningen.

Fastigheten kommer genom fastighetsreglering erhålla mark från fastigheter för kvartersmark Heliotropen 4, 6 och 7 för att bilda lokalgata/gång/park.

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 att erbjuda skyddade gårdsmiljöer, en gemensam park- och lekyta samt ett säkert och utvecklat gång- och cykelvägnät. Hänsyn har tagits till barns behov av utemiljö genom anpassning av gårdarnas storlek och utformning, samt genom att främja samutnyttjande av parken inom området. Bebyggelse inom området har anpassats så att entréer till flerbostadshus ska vara

genomgående för att gården ska kunna nås direkt ifrån trapphuset, bland annat med tanke på barns behov.

Tillgänglighet

Det finns goda förutsättningar att göra området tillgängligt för personer med olika fysiska förutsättningar och behov, både vad gäller de allmänna gatorna såväl som inom kvartersmark. Parken kommer att innehålla nivåskillnader och element som behöver utformas med omsorg för att göra parkens alla delar tillgänglig.

Jämställdhet

De nya bostäderna och verksamheterna är planerade i ett kollektivtrafikhögt läge, och möjligheterna för både män och kvinnor att röra sig till och från området och till närliggande service uppfattas som tillfredställande. Den ökade närvaron längs med Sallerupsvägen, Genarpsgatan samt Smedstorpsgatan som fler fönster och entréer innebär, bedöms kunna bidra till att gaturummen upplevs som tryggare och därmed ge förutsättningar för att både kvinnor och män väljer att röra sig i området.

Kommunal service

Detaljplanens genomförande bedöms generera ca 330 nya bostäder inom området. Med utgångspunkt i att området klassificeras som ytterstad och beräknas bebyggas med främst hyresrätter samt få en för staden genomsnittlig fördelning av lägenhetstyper, bedöms bostäderna generera ett behov av ca 60 förskoleplatser och ca 50 grundskoleplatser på lång sikt³. På kort sikt kan behovet bli högre, beroende av inflyttningstakten i området.

Behovet av förskola löses genom att det i angränsande område finns befintliga förskolor, vilka bedöms ha kapacitet att ta emot dessa barn. Behovet av grundskola löses genom att det i angränsande område finns befintliga och planerade grundskolor som bedöms ha kapacitet att ta emot dessa barn. Planförslaget medför inte heller några krav på ytterligare kommunal service inom området.

Kommersiell service

Planförslaget ställer inte krav på ytterligare kommersiell service. Eventuella tillkommande centrumfunktioner bedöms komplettera befintlig service.

³ Beräkningen är genomförd i en modell för beräkning av behov av för- och grundskoleplatser som alstras genom ny bebyggelse, framtagen av stadsbyggnadskontoret 2017.

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, lantmåteriförrättningar, 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).

Dagvattenanläggningar inom planlagt område som ska användas för flera fastigheter ska anmälas till miljöförvaltningen. Anmälan ska göras senast sex veckor innan anläggningen börjas byggas.

Tidplan

Området planeras att byggas ut i etapper mellan 2023-2026. De norra kvarteren förväntas byggas ut före kvarteren närmast Sallerupsvägen, där befintliga hyreskontrakt begränsar rivning till 2024-2025. Den nya lokalgatan inom området (Baragatan) byggs ut tillfälligt som byggata fram till dess att befintlig byggnad på Heliotropen 4 och 7 rivs. Ledningar för dagvatten och fjärrvärme förläggs i bygggatan i läge för den nya lokalgatan (Baragatan) fram till och med kvarterssläppet i den västra delen, varifrån serviser anordnas till kvarteren väster om kvarterssläppet. Detta bygger på att de två västra kvarteren består av varsin fastighet, och inte delas i flera mindre, samt att fjärrvärmeledningar kan förläggas och anslutas till befintlig nät i Sallerupsvägen via befintliga gator. När merparten av kvarteren är färdigställda iordningställs allmän plats (lokalgator och park). Detta beräknas, beroende på utbyggnadstakt, ske 2026-2027.

4.2 Tekniska genomförandefrågor

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

Vid **höjdsättningen av området** ska VA Syd medverka för att säkerställa att spillvatten och dagvatten kan avledas med självfall.

I samband med **fortsatt markprojektering** bör behovet av ledningar för el och VA utredas.

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. För de byggnader för vilka alternativ utrymningsväg projekteras med hjälp av räddningstjänstens höjdfordon (över 4 vån.) är det viktigt att träd inte hindrar tillgängligheten med stegen. Det ska vara minst 3 meter körbanebredd samt finnas uppställningsplats för höjdfordon som är minst 5 meter bred samt 12 meter lång, uppställningsplatsen ska även vara placerad mellan 2-9 meter från fasad, bäst förutsättningar för snabbt och säkert ingripande ges om avståndet mellan uppställningsplats och fasad/balkongkant är 6-9 meter.

Det måste även säkerställas att de huskroppar som har varierande våningsantal i samma huskropp har tillgång till tillfredsställande utrymning då det kan vara problematiskt att nå till de högre delarna med höjdfordonets steg om det är en lägre del framför.

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

Antikvarisk sakkunnig kan komma att behöva medverka vid bygglov rörande befintlig byggnad på Heliotropen 6.

Mer detaljerade bullerberäkningar, som redovisar hur byggrätterna utnyttjas och val av planlösningar, kommer behöva redovisas av exploatören i samband med bygglovsansökan så att riktvärdena i förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggande (SFS 2015:216) kan klaras.

Placering och utformning av nätstation måste ske i samråd med fastighets- och gatukontoret.

4.3 Ekonomiska genomförandefrågor

Exploateringsavtal

Genomförandet av denna detaljplan kommer att ske med stöd av exploateringsavtal mellan Malmö stad och berörda fastighetsägare. 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 och ersättning för gatukostnader att göra.

I exploateringsavtalet kommer det preliminärt också att bestämmas att de delar av fastigheten Kirseberg 30:293 som i detaljplanen läggs ut som kvartersmark för bostadsändamål ska övergå till exploatören, samt att de delar av fastigheterna Heliotropen 4, 6 och 7 som i detaljplanen läggs ut som allmän plats för park och gata ska övergå till staden. Vidare avtalas om den gatukostnadsersättning som kommunen tar ut av exploatören för utbyggnad och ombyggnad av berörd allmän plats, samt att alla kostnader för nödvändiga flyttningar av ledningar ska bäras av exploatören.

Övriga ekonomiska genomförandefrågor

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

Planens genomförande förutsätter lantmäteriförrättning som ska bekostas av fastighetsägaren/ledningshavaren om inget annat avtalas.

4.4 Fastighetsrättsliga genomförandefrågor

Fastighetsbildning

Nya fastigheter inom området kommer att bildas genom avstyckning, klyvning och/eller 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.

Inom planområdet planläggs kvartersmark för bland annat bostadsändamål. Om kvartersmarken delas in i ett antal fastigheter mellan vilka samverkan måste ske kan fastigheternas gemensamma behov av t.ex. körytor och grönytor inom kvartersmark regleras genom bildande av gemensamhetsanläggningar. Fastighetsägaren 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.

5 Planeringsföresättningar

5.1 Bakgrund och organisation

Motiv för planläggningen

Planläggningen motiveras av att fastighetsägarna i enlighet med översiktsplanen önskar utveckla fastigheten med blandad stadsbebyggelse.

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.

Avsikten är att detaljplanen ska antas av stadsbyggnadsnämnden i kommunfullmäktiges ställe 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 fastighets- och gatukontoret samt VA SYD, Malmö museer och miljöförvaltningen deltagit.

5.2 Planområdet

Plandata

Planområdet är beläget i Johanneslust angränsande till gatorna Sallerupsvägen i söder, Johanneslustgatan i väster, Genarpsgatan i norr samt Smedstorpsgatan i öster.

Planområdet består av fastigheterna Heliotropen 4 och 6 samt del av Heliotropen 7, Kirseberg 30:923 och Rosengård 4:72. Heliotropen 4, 6 och 7 är i privat ägo, och Kirseberg 30:923 och Rosengård 4:72 är i kommunal ägo. Planområdet omfattar cirka 30 650 m².

Inga kända ledningsrätter eller servitut berörs.



Planområdet inom röd markering.

Platsens historik

Heliotropen 6 har tidigare rymt industri med bland annat tillverkning av bekämpningsmedel och takpapp. Tillverkningen upphörde under 1980-talet. Tidigare bebyggelse inom fastigheten, förutom huvudkontorsbyggnaden, är riven och marken är sanerad.

Bebyggelsen inom Heliotropen 4 och 7 uppfördes som verkstads- och kontorslokaler samt industrihotell.

Genarpsgatan norr om planområdet utgör rest av en tidigare järnvägssträckning till Genarp.

Stråk, platser, struktur, sammanhang

Planområdet omges av småhusbebyggelse inom Johanneslust och Håkanstorp, men gränsar även till radhus, småindustri och flerbostadshus.

Kvarteret är beläget i nära anslutning till parkerna Flygfältsparken och Bödkarebacken samt i närhet av Östra kyrkogården. De närliggande parkerna bidrar tillsammans till att det bedöms finnas en god tillgång på grönområden i närheten av planområdet. Närmsta lekplats finns på Silvåkraplan strax norr om planområdet.

Bulltofta rekreatiomsområde ligger cirka 1 km öster om planområdet.

Stråk

Sallerupsvägen utgör en viktig infartsväg ifrån Inre Ringvägen mot Värnhem och centrum. Gatan omges av bostäder med inslag av verksamheter. Sallerupsvägen är en bred gata, ca 34 meter. Träd- och gräsplanteringar finns främst i mittrefug. Gatan omges av bebyggelse som skiftar stort i karaktär, bl.a. från radhus i två våningar till skivhus i elva våningar.

Johanneslustgatan, väster om planområdet, utgör ett tydligt grönt stråk från Sallerupsvägen vidare mot villabebyggelsen i Johanneslust. Gatan har en grön karaktär med gröna kantzoner och träd.

Genarpsgatan är en gata som idag omges av relativt slutna sidor, baksida av villaträdgårdar på ena sidan och rester av en mur längs verksamhetsområde på den andra. Gatan leder vidare från Johanneslustgatan till Flygfältsparken.

Smedstorpssgatan har ingen koppling till Sallerupsvägen, utan ansluter till Baragatan som löper runt kvarteret Akvamarinen.

Inom fastigheten Heliotropen 4 löper ett internt stråk i den norra fastighetsgränsen, ovanpå befintligt parkeringsgarage. Stråket används för angöring till fastigheten. Garaget och infartsvägen ligger högre än marknivån inom Heliotropen 6 och en stödmur mellan fastigheterna skapar en skarp gräns.

Platser

Söder om kvarteret Heliotropen och Sallerupsvägen ligger Håkanstorpstorget. Torget utgör idag en anonym platsbildning och är inte planlagt som allmän plats.

Bebyggelse

Omgivning

Planområdet omges av karaktären ”småskalig bebyggelse” i söder och norr enligt *Handlingsprogram för arkitektur och stadsbyggnad*. Enligt programmets rekommendationer ska hänsyn tas till platsens karaktär vid förändringar och komplettering.

Egnahemsområdena Johanneslust och Håkanstorp är uppförda under 1910- och 20-talet. Områdena utgörs av enhetliga 1 ½ plansvillor med stora uppvuxna trädgårdar. Radhusbebyggelsen väster om Johanneslustgatan är uppförd något senare, under 1920- och 30-talet. Radhusen är placerade nära gatan med gröna, långsmala trädgårdar som är vända mot varandra på baksidan.

I övrigt gränsar kvarteret Heliotropen till lägre flerbostadshusbebyggelse på södra sidan av Sallerupsvägen, samt till aktiv småindustri i öster.

Bebyggelse inom planområdet

Den tidigare industribebyggelsen inom Heliotropen 6 är riven, förutom huvudbyggnaden som innehöll kontor. Den ritades 1948 av August Stoltz som huvudkontor åt Gullviks Fabriker. Byggnaden är uppförd i två våningar med inredd vind. Byggnaden är omsorgsfullt gestaltad och präglad av nyrealismens stilideal. Fasaden är i ursprungligt gult spikräfflat tegel med regelbundet placerade och ursprungliga fönster. Taket är valmat i rött lertegel. De plåtklädda takkuporna är jämnt fördelade över taket och utformade med svagt segmentbågigt tak. Fasaden åt öster har ett utskjutande parti för byggnadens trapphus klätt med ett rundat plåttak. Alla plåtarbeten består av galvaniserad grönmålad plåt.

Byggnaden omgavs ursprungligen av en omsorgsfullt gestaltad trädgård ritad av Malmös tidigare stadsträdgårdsmästare Birger Myllenberg. Av trädgården finns rester i form av buxbomsplanteringar samt en gång i ölandskalksten mot Johanneslustgatan kvar.

Längs fastighetsgräns för Heliotropen 6, i norr och öster, löper en mur i gult tegel som tidigare avgränsade industriområdet mot omgivningarna. Delar av muren är riven. Den är troligen samtida med kontorsbyggnaden och uppbyggd i samband med Gullviks övertagande på 1940-talet.



Befintlig kontorsbyggnad inom Heliotropen 6 med entré mot Johanneslustgatan. Foto till höger från 1970. Båda bilderna hämtade från antikvarisk förundersökning (Restaurera, 2019-11-14).

Inom Heliotropen 4 och 7 finns en befintlig byggnad i en och två våningar, den högre byggnadsdelen är belägen mot Johanneslustgatan i väster. Byggnaden, som är uppförd i rött tegel, är horisontellt orienterad och fyller ut hela fastigheten. Den ritades 1953 som Hugo Åbergs industrihotell och förlängdes till sin nuvarande längd genom tillbyggnader 1959 och 1965. De båda fastigheterna är samman- och underbyggda med parkeringsgarage och källare.



Befintlig byggnad inom Heliotropen 4 och 7 sträcker sig längsmed Sallerupsvägen. Bilden till höger visar den högre delen av byggnaden vilken uppfördes först. Båda bilderna hämtade från antikvarisk förundersökning (Restaurera, 2019-11-14).

Kulturmiljö

Värdefulla bebyggelsemiljöer

Radhusbebyggelsen väster om planområdet, Johanneslusts villabebyggelse norr om planområdet samt befintlig kontorshuvudbyggnad inom planområdet är utpekade som kulturhistoriskt särskilt värdefulla miljöer enligt PBL 8 kap 13§ i Malmös översiktsplan.

En antikvarisk förundersökning har tagits fram (Restaurera, 2019-11-14) för att utreda och beskriva de kulturhistoriska värdena inom planområdet. I förundersökningen bedöms den befintliga kontorshuvudbyggnaden inom Heliotropen 6 som kulturhistoriskt särskilt värdefull enligt PBL 8 kap 13§.

De kulturhistoriska värdena gällande Heliotropen 6 preciseras som följande:

- Befintlig kontorshuvudbyggnads ursprungliga och välbevarade fasader, det valmade tegeltaket och byggnadens volym.
- Befintlig kontorshuvudbyggnads ursprungliga träfönster.
- Befintlig kontorshuvudbyggnads ursprungliga tak och takkupor.
- Befintlig kontorshuvudbyggnads ursprungliga trapphus inomhus.
- Befintlig kontorshuvudbyggnads övriga interiöra detaljer som bevarade ursprungliga innerdörrar, viktörrspartiet i källaren, ursprungliga parkettgolv, radiatorer, m.m.
- Resterna av den ursprungliga trädgårdsanläggningen i form av buxbom och kalkstensplattor vid entrén.
- De bevarade delarna av tegelmuren omkring fastigheten, inklusive två bevarade grindar.

I den antikvariska förundersökningen har även identifierats några kulturhistoriska värdena på fastigheterna Heliotropen 4 och 7. De gäller framför allt ursprunglig (högre) delen av industrihotell vilkens värdebärande delar bedöms vara följande:

- Den karaktäristiskt horisontellt utsträckta byggnadskroppen med sammanhängande fönsterband och vertikala betongpelare.
- Trapphuset i den höga byggnadsdelen på gaveln mot Johanneslustgatan med ursprungligt fönsterparti, trappa och trappräcke.
- Ursprunglig och välbevarad lägenhet i den höga byggnadsdelen.
- Bevarade detaljer interiört som t.ex. hissen, innerdörrar och rumsavskiljande fönsterväggar i kontor.
- Bevarade ursprungliga träfönster åt norr samt lanterninen över den låga byggnadsdelen.
- Välbevarade tegelfasader och den höga byggnadsdelens mosaikbeklädda betongpelare.

Befintliga byggnader på fastigheterna Heliotropen 4 och 7 bedöms inte vara särskilt värdefulla enligt PBL 8 kap 13§.

Arkeologi

Enligt Riksantikvarieämbetets Fornsök finns en undersökt och borttagen fornlämning, grav, i fastighetsgräns mot Johanneslustgatan.

Naturmiljö

Området berör inte något Natura 2000-område eller någon annan skyddad, särskilt värdefull eller känslig naturmiljö.

Topografi, landskap, grönsstruktur

Planområdet sluttar svagt österut, och har en höjdskillnad från ca + 9 m i väster till ca + 6 meter i öster. Johanneslustgatan ligger därmed högre än Smedstorpsgatan. De obebyggda

delarna av Heliotropen 6 ligger idag något nedsänkt i förhållande till omgivande gator med anledning av den schaktning och sanering som utförts.

I grönplanen (Malmö 2003) anges att planområdet har tillgång till samtliga parkkategorier.

Kollektivtrafik

Planområdet försörjs med både stadsbusstrafik, linje 6, och regionbusslinje 142 (Bara-Klågerup), 148 (Malmö-Torup) 174 (Staffanstorp-Dalby), samt 175 (Malmö C – Dalby – Sandby – Flyinge) i Sallerupsvägen. Buss nummer 6 planeras att elektrifieras med start 2026 som en del i utbyggnaden av storstadspaketet.

Malmö centralstation nås med buss inom ca 20 min. Närmsta tågstation är Östervärn station, cirka 1,5 km från kvarteret Heliotropen.

Gång-, cykel- och biltrafik

Cykelvägnätet är väl utbyggt med separerad cykelväg utmed Sallerupsvägens södra del samt i Johanneslustgatan och Håkanstorpsvägen. I övrigt sker cykling i blandtrafik.

Tillgängligheten med bil är god i området.

Teknisk försörjning

VA

Området ingår i kommunens verksamhetsområde för VA. Heliotropen 6 och 7 är anslutna till ett duplikatsystem för dagvatten och avlopp, medan Heliotropen 4 är ansluten till ett kombinerat system.

Fjärrvärme

Området är möjligt att ansluta till fjärrvärmenätet. Befintliga ledningar med möjlighet till anslutning finns i Sallerupsvägen.

El, fiber och tele

Området är möjligt att ansluta till el- tele- och bredbandsnätet. Befintliga ledningar finns i omkringliggande gator. Nätstationer finns nordöst och nordväst om kvarteret.

Dikningsföretag och dagvatten

Dagvattnet ifrån planområdet avleds via kommunala ledningar till Risebergabäcken. Risebergabäcken omfattas av ett dikningsföretag som anger att max 1,5 l/s och hektar får avledes till bäcken. För att inte överskrida dikningsföretagets riktlinjer behövs lokal fördröjning inom området.

Skyfall

Vid regn som överstiger ledningsnätets kapacitet avrinner regnvattnet på markytan.

Planområdet är idag endast delvis bebyggt och ungefär 60 procent av planområdet utgörs av ytor som inte är hårdgjorda (gräs och grus). Delar av området har schaktats och sanerats och ligger därför något lägre än Genarpsgatan och Johanneslustgatan och något lägre eller delvis i höjd med Sallerupsvägen och Smedstorpsgatan. Planområdet innehåller idag en lågpunkt (rest ifrån schaktningen) som är ca 1-1,5 meter djup och ca 2000 m³ stor.

Vid skyfall rinner regnvatten ifrån planområdet samt Genarpsgatan och Smedstorpsgatan på markytan mot lågpunkten inom planområdet. Regnvatten ifrån den allra nordligaste delen av Smedstorpsgatan rinner norrut.

Enligt Malmö stads översiktliga skyfallskartering (2019) är marköversvämningar med ett djup kring 1-1,5 meter i den aktuella lågpunkten ett troligt maxscenario vid ett 100-årsregn.

I Smedstorpsgatan norr om Genarpsgatan är marköversvämningar med ett djup kring 30-70 cm utmed delar av Smedstorpsgatan ett troligt maxscenario vid ett 100-årsregn. Vid så höga vattenstånd påverkas även vissa av de fastigheter som angränsar till Smedstorpsgatan.

Det beräknade flödet ifrån området vid ett 100-årsregn (6h varaktighet, klimatkoefficient 1,0) är idag -47 m³. Det betyder att området (på grund av den befintliga lågpunkten) har teoretisk potential att fördröja mer vatten än vad det genererar.

Förskola och grundskola

I närområdet finns flera förskolor i kommunal och privat regi. Johanneslust förskola (ca 150-500 m), Karlshögs förskola (ca 200-500 m), Hattstugan (400-700 m) och Gullkragens förskola (750-1100 m).

Närmsta kommunala grundskolor är Karlshögsskolan F-3 samt Mølletoftaskolan F-3. Närmsta mellan- och högstadieskolor finns i angränsande stadsdelar såsom Kirsberg, Katrinelund, Östra och Norra Sorgenfri, Apelgården och Kryddgården (1-1,5 km).

I Bulltofta nordöst om planområdet planeras för en ny skola, Mølledalsskolan F-9, samt en ny förskola. Nya förskolor och grundskolor utpekade även inom utbyggnadsområdet för Järnvägsverkstäderna för vilket har tagits fram en fördjupad översiktsplan, *Översiktsplan för Södra Kirsberg och Östervärn*.

Övrig kommunal och kommersiell service

Spridd närservice finns utmed Sallerupsvägen. Närmsta stadsdelscentrum med ett bredare serviceutbud är Värnhem (1,7 km) samt Katrinelund (1,3 km). Dagligvaruhandel finns även i Riseberga öster om Ringvägen (1 km).

5.3 Tidigare ställningstaganden

Riksintressen enligt 3 eller 4 kap miljöbalken

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

Översiktsplan

Planområdet redovisas i översiktsplanen som ny blandad stadsbebyggelse. Området ingår inte i något av de utpekade utbyggnadsområdena i översiktsplanen, men ligger i närheten av utbyggnadsområdet Järnvägsverkstäderna för vilket en fördjupning av översiktsplan är framtagen (*Översiktsplan för Södra Kirsberg och Östervärn, antagen dec. 2020*).

Planområdet redovisas inte som centrumområde och berörs inte av några platsspecifika riktlinjer.

I översiktsplanen anges täthetsgrad 3-4 för området, med referensexempel såsom Bo01-området (e-tal 1,1), Västra Sorgenfri (e-tal 0,6) och Husie gård (e-tal 0,4). Översiktsplanen anger att ”i kollektivtrafikstråkens närhet och längs breda huvudgator finns potential för en högre täthet (ex. 1,1-0,6).

Sallerupsvägen är utpekad som en befintlig prioriterad del av huvudcykelnätet. Likaså är Genarpsgatan samt Johanneslustgatan utpekade som del av det befintliga huvudcykelnätet. Sallerupsvägen är utpekad som huvudgata och som stomlinjenät för kollektivtrafik, samt för planerad utbyggnad av spårbunden kollektivtrafik. Enligt översiktsplanen ska Sallerupsvägen på sikt utvecklas till en stadshuvudgata med en stadsmässig framtoning och separata kollektivtrafikkörfält.

Gällande detaljplaner och områdesbestämmelser

Planområdet är tidigare planlagt. Berörda gällande detaljplaner är PL447 och PL293. Tomtindelningen 475H och 584H gäller som fastighetsindelningsbestämmelser. Gällande planer medger markanvändning Jm – industriändamål.

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

5.4 Underlag till planarbetet

Kommunövergripande dokument

- Riktlinjer för grönytefaktor, 2014
- Handlingsprogram för arkitektur och stadsbyggande, 2005
- Skyfallsplan för Malmö, 2017
- Grönplan för Malmö, 2003
- Bostadspolitiska mål, 2018-2022
- Trafik- och mobilitetsplan (TROMP), 2016
- Cykelprogram för Malmö Stad 2012-2019
- Policy och norm för mobilitet och parkering i Malmö, 2020
- Kretsloppsplan 2021-2030 för Malmö Stad och Burlövs kommun
- Riktlinjer för exploateringsavtal, 2016

Utredningar till grund för planförslaget

- Antikvarisk förundersökning, Restaurera, 2019-11-14
- Antikvarisk konsekvensbeskrivning, Restaurera, 2020-03-03
- Miljöteknisk markundersökning, PQ Geoteknik och miljö AB, 2020-03-19, 2020-05-15, 2020-06-11 samt kompletterande riskbedömningen 2020-12-07 och kompletterande undersökning 2022-09-15
- Trafik- och mobilitetsutredning, Tyréns, 2020-03-17, rev. 2020-10-20
- Trafikbullerutredning, Tyréns, 2020-03-10, rev. 2020-10-06
- Skyfallsutredning, Tyréns, 2020-06-03

Stadsbyggnadskontoret

Ann-Katrin Sandelius
Enhetschef

Džiugas Lukoševičius
Planhandläggare