



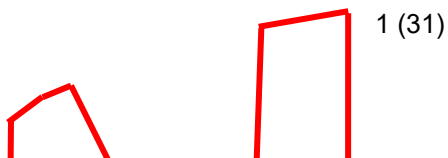
PLANBESKRIVNING



Planområdet inom röd heldragen linje.

Detaljplan för fastigheten Styckmästaren 31 i Eriksfält i Malmö

Planprocess



SKEDE	FÖRKLARING
SBN planuppdrag Mars 2017	Beslut om planuppdrag i stadsbyggnadsnämnden (SBN).
Samråd Januari 2018	Samrådstid 19 januari – 19 februari 2018
Granskning 1 Juni 2021	Granskningstid 22 juli – 30 augusti 2021
Granskning 2 April 2022	Granskningstid 27 april- 18 maj 2022
Antagande SBN December 2022	Beslut om antagande i stadsbyggnadsnämnden (SBN).

Planfakta

Planförslaget redovisas i följande handlingar

- denna planbeskrivning
- plankarta
- samrådsredogörelse
- Granskningutlåtande 1
- Granskningutlåtande 2

Innehållsförteckning

Planprocess.....	2
Planfakta	3
Innehållsförteckning	4
1 Planförslaget i korthet	5
1.1 Syfte	5
2 Planförslag.....	6
2.1 Bebyggelse.....	6
2.3 Grönska, mark, vegetation på kvartersmark	10
2.4 Trafik	11
2.5 Teknisk försörjning	12
2.7 Skydd mot störningar	13
2.8 Administrativa bestämmelser	13
2.9 Plankartans bestämmelser.....	13
3 Konsekvenser	18
3.1 Bedömning av miljöpåverkan	18
3.2 Konsekvenser för miljö och hälsa.....	18
3.5 Samhällskonsekvenser	27
4 Genomförande.....	28
4.1 Organisatoriska genomförandefrågor.....	28
4.2 Tekniska genomförandefrågor	28
4.3 Ekonomiska genomförandefrågor	28
5 Planeringsförutsättningar	29
5.1 Bakgrund och organisation.....	29
5.2 Planområdet	29
5.3 Tidigare ställningstaganden	31
5.4 Underlag till planarbetet	31

1 Planförslaget i korthet

1.1 Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra att befintlig vandrarhemsbyggnad ska kunna byggas om och nyttjas för bostäder, centrumverksamhet och vårdboende. Vidare möjliggör planförslaget uppförandet av ett nytt flerbostadshus. Centrumverksamhet möjliggörs i det tillkommande flerbostadshusets bottenvåning. Slutligen är detaljplanens syfte även att bevara fastighetens gröna karaktär.

Planförslag

Inom fastigheten finns ett befintligt vandrarhem. För byggnaden finns ett tidsbegränsat bygglov för asylboende. Planförslaget bekräftar befintlig byggnad och pågående verksamhet. Planförslaget möjliggör att byggnaden kan inrymmas med bostäder, centrumverksamhet och vårdboende.

Planförslaget möjliggör också en förtätning inom fastigheten genom att möjliggöra en byggrätt för ett flerbostadshus i den östra delen av planområdet. Den tillkommande byggnaden ska uppföras med långsidan parallellt med den befintliga vandrarhemsbyggnaden i nord-sydlig riktning och med kortsidorna ut mot Jöns Risbergsgatan i norr och mot enbostadshuset i söder.

Inom planområdet finns runt 20 träd, varav 10 har bedömts ha ett högt naturvärde. För att bevara planområdets öppna och grönskande karaktär har den tillkommande byggnaden placerats på redan hårdgjord yta och på ett tillräckligt avstånd från de träden inom fastigheten med högst naturvärde. Även fastighetens parkeringsbehov bedöms kunna lösas inom redan hårdgjord yta.

Angöring till planområdet sker från Jöns Risbergsgatan och från Backavägen.

Konsekvenser

Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap 3 § miljöbalken. Därför har ingen miljökonsekvensbeskrivning upprättats. Motiv till denna bedömning finns i kapitel 3.

Planeringsförutsättningar

Planområdet har en area på cirka 5 000 kvadratmeter och ligger i anslutning till Jöns Risbergsgatan strax söder om Jöns Risbergsgatan. Planområdet omfattar fastigheten Styckmästaren 31 som är privatägd.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Planförslaget är upprättat i enlighet med översiktsplanen som anger blandad stadsbebyggelse.

2 Planförslag

2.1 Bebyggelse

Inom fastigheten Styckmästaren 31 finns en befintlig vandrarhemsbyggnad som ligger i fastighetens västra del. Byggnaden är orienterad med långsidan ut mot Trelleborgsvägen. Byggnaden är inrymd med ett asylboende som har ett tidsbegränsat bygglov. Detaljplanen medger en byggrätt för bostäder, centrumverksamhet och vårdboende som är anpassad efter den befintliga byggnaden med en högsta nockhöjd på 14,5 meter och en taklutning på minst 20 grader.

Planförslaget möjliggör uppförandet av ytterligare en byggnad för bostäder, med möjlighet till centrumverksamhet i bottenvåningen. Den tillkommande byggnaden kommer att bygga vidare på strukturen inom planområdet och placeras parallellt med befintlig vandrarhemsbyggnad. Den tillkommande byggnaden placeras med långsidan mot den östra fastighetsgränsen och kortsidorna mot Jöns Risbergsplan i norr och enbostadshusen i söder. Strukturen möjliggör att samtliga värdefulla träd och att den lummiga bostadsgården kan bevaras. Byggnadens placering med kortsidan mot enbostadshusen och att träden bevaras innebär att insynen till villaträdgårdarna kan minimeras. Avståndet från det tillkommande flerbostadshuset och fastighetsgränserna till enbostadshusen i söder är strax över 20 meter.

Den tillkommande byggnaden placeras med cirka fyra till sex meters avstånd från Jöns Risbergsgatan och med möjlighet att passera både öst och väst om planerad byggnad.

Den tillkommande byggnaden är höjdmässigt anpassad till den befintliga vandrarhemsbyggnaden och regleras med en nockhöjd på 14,5 meter. Detaljplanen reglerar att byggnaden får vara högst fyra våningar.

Den tillkommande byggnadens fasader ska vara utförda i huvudsak med rött eller gult tegel för att anpassas till befintlig bebyggelse i planområdets närhet. Vidare reglerar detaljplanen att taket ska utformas med mansardtak, valmat tak eller sadeltak.

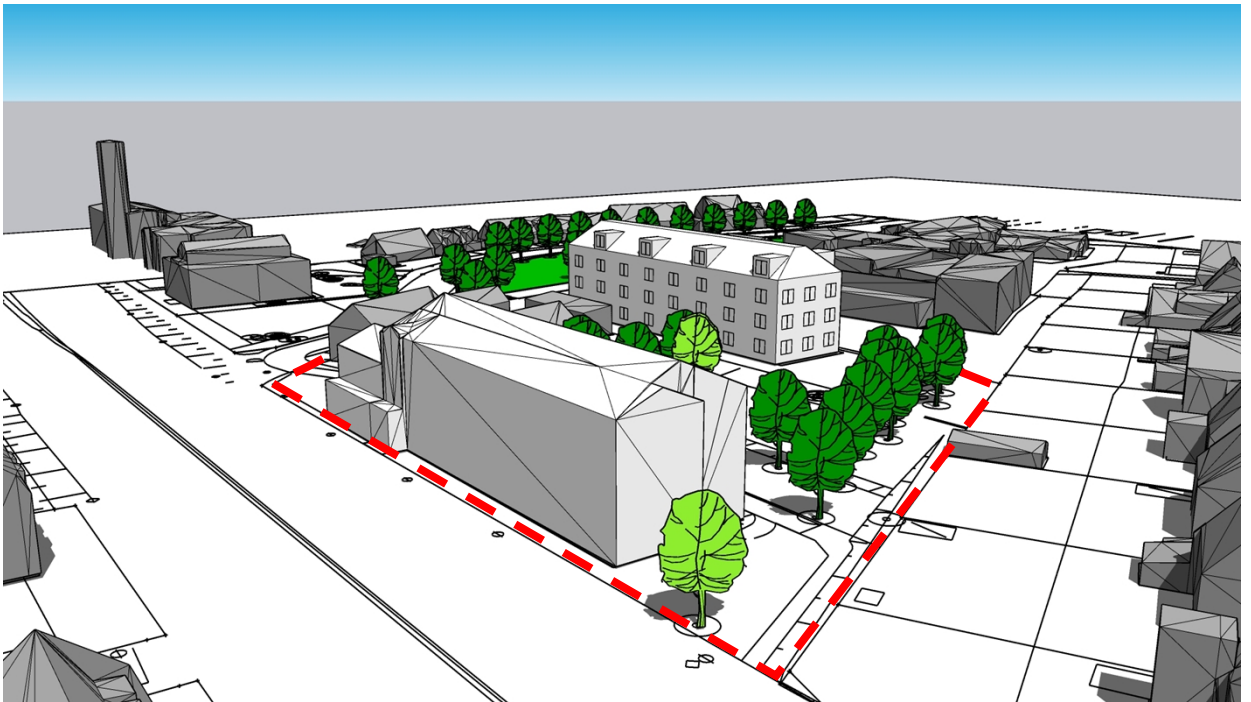
Planförslaget medger en total byggnadsarea på cirka 1 500 kvadratmeter, inklusive byggrätten för den befintliga vandrarhemsbyggnaden. I kombination med tillåten nockhöjd och taklutning är den totala tillåtna bruttoarean cirka 5 000 kvadratmeter (sammanräkning av samtliga våningsplan i båda byggnaderna). Detaljplanen möjliggör cirka 50 bostäder.



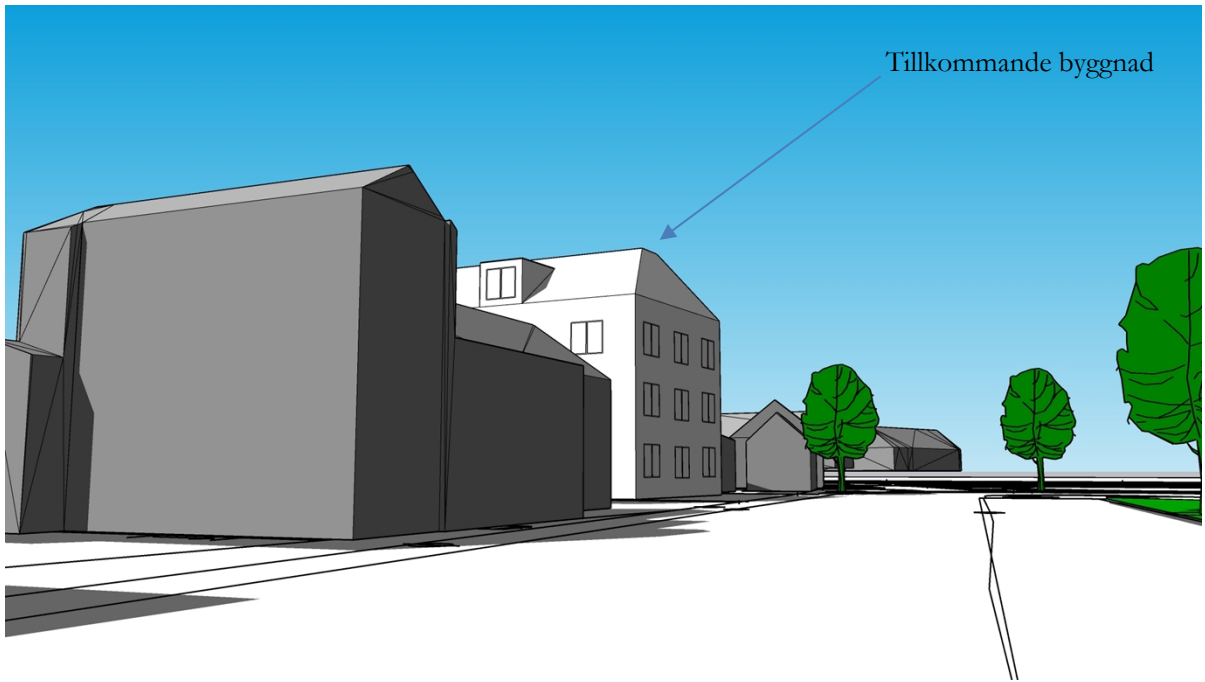
Illustration över planområdet. Planområdet är inom röd heldragen linje.



Volymstudie som visar det tillkommande flerbostadshuset i relation till omgivande bebyggelse. Vy mot sydväst från Jöns Rzsbergspan. Planområdet är inom röd streckad linje.



Volymstudie som visar det tillkommande flerbostadshuset i relation till omgivande bebyggelse. Vy mot nordöst. Planområdet är inom röd streckad linje.



Volymstudie som visar det tillkommande flerbostadshuset i relation till omgivande bebyggelse. Vy mot sydväst från Jöns Risbergsplan.



Volymstudie som visar det tillkommande flerbostadshuset i relation till omgivande bebyggelse. Vy mot söder.



Visionsbild som visar en av flera olika möjliga utformningar av det tillkommande flerbostadshuset. Visionsbild är framtagen av Tornet fastighets AB.

Fastighetsstorlekar

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 Grönska, mark, vegetation på kvartersmark

Grönytor och plantering

Fastigheten Styckmästaren 31 präglas av grönska i form av buskage, gräsmatta och runt 20 träd varav 10 har bedömts ha ett högt naturvärde. Resterande träd är mindre och har inte bedömts ha ett större värde. För att bevara fastighetens öppna och grönskande karaktär har den tillkommande byggnaden placerats på redan ianspråktagen mark och på ett tillräckligt avstånd från de mest värdefulla träden inom fastigheten. De träd som har ett högt naturvärde har skyddats med bestämmelse på plankartan (n_1). Bestämmelsen innebär att träden inte får fällas med undantag för träd som är sjuka eller utgör en säkerhetsrisk.

Området mellan byggrätterna avses användas som bostadsgård och har därför försetts med bestämmelse om att marken inte får förses med byggnad (*prickmark*). Prickmarken syftar också till att skapa ett skyddsavstånd från tillkommande byggnad till befintliga träd.

Inom fastigheten och på den tilltänkta bostadsgården finns en redan uppvuxen grönska som är viktig att bevara för både befintlig och tillkommande boende. Detaljplanen styr därför att en grönytefaktor om minst 0,4 ska uppnås inom fastigheten.



Foto över bostadsgården som ligger mellan byggrätterna. I bakgrunden skymtas det befintliga vandrарhemmet.

2.4 Trafik

Gång- och cykeltrafik

Planområdet är relativt välförsörjt med angränsande gång- och cykelvägar. Detaljplanen medför inga förändringar gällande gång- och cykeltrafiken i området.

Kollektivtrafik

Planförslaget innebär inga förändringar gällande kollektivtrafiken i området.

Biltrafik

Planområdet nås från Jöns Risbergsgatan och Backavägen. Den befintliga vandrарhemsbyggnaden nås idag från Backavägen. Den tillkommande byggnaden kommer att primärt att nås från Backavägen. Utrymme för att angöra via Jöns Risbergsgatan har avsatts om behovet uppstår i framtiden.

Bilparkering

En detaljplan reglerar inte antalet parkeringsplatser men ser till att det går att anordna parkering i tillräcklig omfattning. Parkeringsbehovet har bedömts till cirka 22–32 parkeringsplatser, beroende på vilka mobilitetsåtgärder som vidtas och vilka verksamheter som etableras inom fastigheten. Majoriteten av parkeringsbehovet bedöms kunna anordnas inom planområdet, på redan hårdgjord yta. Ett fåtal parkeringsplatser kan komma att behöva anordnas utanför planområdet genom parkeringsavtal eller parkeringsköp (beroende på verksamhet och omfattning av mobilitetsåtgärder).

Det lägre spannet utgår från att vandrарhemmet kommer att inrymmas med små lägenheter som motsvarar student- eller ungdomslägenheter och att tillkommande flerbostadshus inryms med vanliga lägenheter och att man vidtar mobilitetsåtgärder som motsvarar medelnivå enligt Malmö stads policy och norm för parkering. Det högre spannet utgår från att vandrарhemsbyggnaden inryms med kontor och att tillkommande flerbostadshus inryms med vanliga bostäder och att man vidtar mobilitetsåtgärder som motsvarar medelnivå enligt Malmö stads policy och norm för parkering. Parkeringsstalet utgår från att ett visst samnyttjande sker mellan bostäderna och kontorsverksamheten.

Det faktiska parkeringstalet hanteras i den efterföljande bygglovsprocessen.

Cykelparkering

För flerbostadshus gäller att 30 cykelplatser anordnas per 1000 kvadratmeter ljus BTA. Parkeringstalet har beräknats till cirka 150 cykelparkeringsplatser för både befintlig och tillkommande byggnad.

Det faktiska parkeringstalet hanteras i den efterkommande bygglovsprocessen.

Angöring

Angöring till planområdet avses ske från Backavägen.

2.5 Teknisk försörjning

Dagvatten

Inom fastighetens östra delar, där den tillkommande byggnaden avses uppföras, finns ett internt dagvattennät. Dagvattennätet tar emot vatten från både Styckmästaren 31 och Styckmästaren 32. Det interna dagvattennätet är i sin tur ansluten till ledning på Styckmästaren 28. Vid nybyggnation kan den tillkommande byggnaden få anslutning till ledningar i Jöns Risbergsgatan.

Den tillkommande byggnaden kommer att placeras på redan hårdgjord yta, vilket innebär att ingen genomsläpplig mark tas i anspråk för byggnader. Vidare regleras att 60 % av bostadsgårdsytan ska vara genomsläpplig (område markerad med *b*). Utöver detta syftar planförslaget till att bevara samtliga träd med höga naturvärden. Detta görs genom att en bestämmelse har införts i plankartan som reglerar att de mest värdefulla träden inte får fällas med undantag för träd som är sjuka eller träd som utgör en säkerhetsrisk. Träd bidrar till att hantera dagvatten.

Den befintliga byggnaden i den västra delen av planområdet är i dagsläget ansluten till ett kombinerat avloppssystem i Trelleborgsvägen. I samband med ombyggnation bör byggnadens interna avloppssystem förberedas för en separering och inkoppling till ett duplikatsystem.

Avfallshantering

Avfallshanteringen ska utformas i samråd med VA SYD:s avfallsenhet.

Utrymmena för avfallshanteringen ska vara dimensionerade så att det dagligt uppkommande avfallet kan sorteras fastighetsnära. Det är viktigt att avfallsutrymmena planeras för fullständig sortering och att det tas höjd för att ytterligare fraktioner kommer att sorteras ut i framtiden. Avfallsutrymmena ska placeras i markplan med kortast möjliga avstånd till uppställningsplats för hämtningsfordon. Dragvägen mellan avfallsutrymme och uppställningsplats för hämtfordon bör aldrig överstiga 50 meter och lutningen ska inte vara mer än 1:12. Backning ska undvikas. Det är viktigt att man tar höjd för god trafikmiljö och arbetsmiljö genom att göra plats för avfallshämtningsfordonet så att det kan stanna vid hämtstället. Uppställning av avfallsfordon sker idag på Jöns Risbergsgatan och Backavägen.

Utformningen av avfallshanteringen bör ske baserat på *Renhållningsordning för Burlövs kommun och Malmö stad 2021-2030*.

Värme, gas och elförsörjning

Den tillkommande byggnaden uppförs i ett område med ett utbyggt ledningsnät. Befintlig byggnad kan anslutas till nödvändig teknisk infrastruktur.

2.7 Skydd mot störningar

På fastigheten Styckmästaren 32 förvaras brand och explosionsfarliga produkter i form av ett fåtal gasflaskor i ett förråd som ligger i fastighetsgräns mot Styckmästaren 31. Gasflaskorna utgör en risk för det tillkommande flerbostadshuset i den östra delen av planområdet.

På Trelleborgsvägen fraktas farligt gods (framför allt brandfarlig vätska). Transporterna utgör en risk för personer som kommer bo eller vistas i det befintliga vandrarhemmet.

Flera åtgärder behöver vidtas för att planerade ändamål ska bli lämpliga. Samtliga åtgärder regleras på plankartan. Under rubrik 2.9 Plankartans bestämmelser redovisas samtliga skyddsbestämmelser och dess motiv.

2.8 Administrativa bestämmelser

Genomförandetid

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

Ändrad lovplikt

Inom planområdet finns 10 träd som har bedömts ha höga naturvärden. Dessa träd med högst naturvärde har försetts med bestämmelse om förbud mot fällning med undantag för sjuka träd eller träd som utgör en säkerhetsrisk. Med anledning av detta införs utökad marklovsplikt för fällning av träd.

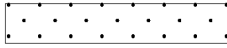
Bostadsgården har försetts med bestämmelse om att minst 60 procent av marken ska bestå av genomsläppliga material. Inom område markerat med a_2 har marklovsplikten utökats för att omfatta markåtgärder som försämrar markens genomsläpplighet.

Villkor för startbesked

Inom planområdet har markföroreningar påträffats. Påträffade föroreningar ligger över riktvärdena för känslig markanvändning (KM). I planområdets nordvästra del, under asfaltsytan, har en mindre förorening påträffats som överstiger riktvärdet för mindre känslig markanvändning. Detaljplanen villkorar att startbesked för ombyggnation och nybyggnation för bostäder och vårdboende inte får medges innan markföroreningarna är avhjälpta, vilket regleras med bestämmelse på plankartan. Påträffade föroreningar bedöms inte behöva åtgärdas vid användningen centrumverksamhet.

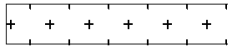
2.9 Plankartans bestämmelser

- | | |
|----------------------|--|
| B | Bostäder
Användningen bostäder används för områden för olika former av boende av varaktig karaktär. Även bostadskomplement ingår i användningen som till exempel miljöhus och cykelparkering. |
| C | Centrum
Användningen centrum används för områden med kombinationer av olika verksamheter som handel, service, tillfällig vistelse, samlingslokaler, kontor och liknande verksamheter som behöver ligga centralt eller vara lätta att nå. |
| D₁ | Vårdboende
Användning vårdboende avser boende med ett relativt stort behov av vård i hemmet. Övriga boende med vårdinslag ryms inom användning B - Bostäder. |



Marken får inte förses med byggnad. Balkonger, burspråk och skärmtak får finnas

Motivet till bestämmelsen är att begränsa byggrätterna inom planområdet och för att avsätta yta för en bostadsgård inom planområdet.



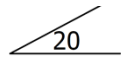
Marken får endast förses med komplementbyggnader. Balkonger, burspråk, skärmtak, hissar och andra anläggningar än byggnader får finnas

Motivet till bestämmelsen är att skapa utrymme för kompletterande funktioner inom planområdet som till exempel miljöhus, och väderskydd för cykelparkering. Balkonger, burspråk, skärmtak och hissar får finnas inom denna yta.



Högsta nockhöjd i meter

Motivet till bestämmelsen är att avgränsa byggnadens höjd. En nockhöjd på 14,5 meter motsvarar 3-4 våningar. Tekniska anläggningar som till exempel ventilation och solenergianläggningar, får uppföras utöver angiven nockhöjd.



Minsta takvinkel

Motivet till bestämmelsen är att säkerställa att byggnadens gestaltning anpassas till bebyggelsen i omgivningen.

f₁

Fasad ska i huvudsak vara rött eller gult tegel

Motivet till bestämmelsen är att anpassa det tillkommande flerbostadshuset till omgivande bebyggelse. Detaljplanen ställer därför krav på att fasaden på det tillkommande flerbostadshuset i huvudsak ska vara av rött eller gult tegel. Inslag av andra material får finnas.

f₂

Byggnad ska förses med mansardtak, valmat tak eller sadeltak

Motivet till bestämmelsen är att anpassa det tillkommande flerbostadshuset till omgivningen. I planområdets närhet finns både verksamheter och bostäder. Ett gemensamt drag för majoriteten av bostadsbyggnaderna i närheten är tak med lutning. Detaljplanen reglerar därför också takets utformning på det tillkommande flerbostadshuset.

f₄

Högsta antal våningar är fyra

Bestämmelsen har kombinerats med bestämmelse om en högsta nockhöjd på 14,5 meter. Regleringen innebär att det tillkommande flerbostadshuset inte får ha fler våningar än fyra. Antalet våningar påverkar upplevelsen av byggnadens höjd. Stadsbyggnadskontoret bedömer att fyra våningar passar väl in i området.

Grönytefaktor ska vara minst 0,4

Grönytefaktorn är en räknemodell för att beräkna grönska. En grönytefaktor på minst 0,4 innebär att 40 procent av ytan ska vara ekoeffektiv. Tilläggspoäng ges för grönska som har ett högre värde, som till exempel träd och buskar. Motivet till bestämmelsen är att få till en grön bostadsmiljö.

b

Minst 60 % av markytan ska vara genomsläpplig

Motivet till bestämmelsen är att säkerställa att ytan förblir genomsläpplig både för att tillskapa en grön bostadsgård och för att möjliggöra för dagvatten att naturligt infiltrera i marken.

n₁

Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk

Inom planområdet finns flera värdefulla träd. Syftet med regleringen är att bevara trädens natur- kultur- och upplevelsevärde. Träden bidrar också till att skapa en bra bostadsgård med redan uppvuxen grönska. Sjuka träd eller träd som riskerar att falla och därmed utgör en risk får fällas.

n₂

Marken får inte användas för markparkering, med undantag för parkering för rörelsehindrades fordon

Planbestämmelsen gäller inom en yta mellan befintlig vandrarhemsbyggnad och det tillkommande flerbostadshuset. Motivet till bestämmelsen är att tillskapa en bostadsgård fri från markparkering där grönska och sociala funktioner får ta plats.

m₁

Utrymning ska vara möjlig bort från Trelleborgsvägen

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att det är möjligt att utrymma i en riktning bort från Trelleborgsvägen i händelse av brand.

m₂

Fasad som vetter mot Trelleborgsvägen ska vara obrännbar

Motivet till bestämmelsen är att minska risken att byggnaden antänds i händelse av en brand på Trelleborgsvägen i höjd med planområdet.

m₃

Balkonger får inte finnas ut mot Trelleborgsvägen. Franska balkonger får finnas

Motivet till bestämmelsen är att förebygga att personer vistas på balkonger ut mot Trelleborgsvägen i händelse av brand. Franska balkonger, utan balkongplatta, möjliggör ingen vistelse utomhus och är därför tillåtna.

m₄

Fönster som vetter ut mot Trelleborgsvägen ska vara brandklassade i minst klass EI30

Bestämmelsen gäller i befintlig vandrarhemsbyggnad som ligger ut mot Trelleborgsvägen och reglerar att brandklassade fönster i minst EI30 ska användas. I händelse av en brand ska

byggnadens fönster som vetter ut mot Trelleborgsvägen kunna stå emot en brand i minst 30 minuter.

- m₅** **Byggnad ska ha centralt avstängningsbar ventilation**
- Bestämmelsen gäller i byggnad som vetter ut mot Trelleborgsvägen. Motivet till bestämmelsen är att byggnadens ventilation snabbt ska kunna stängas av i händelse av en brand på Trelleborgsvägen i höjd med planområdet.
- m₆** **Fasad som vetter mot fastigheten Styckmästaren 32 ska vara obrännbar**
- Bestämmelsen gäller det tillkommande flerbostadshuset i den östra delen av planområdet. Motivet till bestämmelsen är att minska risken att byggnaden antänds vid en brand på fastigheten Styckmästaren 32.
- m₇** **Utrymning ska vara möjlig bort från fastigheten Styckmästaren 32**
- Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att det är möjligt att utrymma i en riktning bort från fastigheten Styckmästaren 32 i händelse av brand.
- 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 (får överskridas med som mest 10 dBA upp till fem gånger i timmen dagtid kl. 06.00 – 22.00).**
- Ovanstående bestämmelse är en sammanfattning av kraven som gäller i trafikbullerförordningen (2015:216). Motivet till bestämmelsen är att planområdet är utsatt för trafikbullernivåer som överskrider riktvärdena och trafikbullerförordningens riktvärden har därför gjorts bindande i detaljplanen för att säkerställa att de uppfylls vid en bygglovsansökan.
- Startbesked får inte ges för nybyggnation eller ombyggnation till bostäder eller vårdboende förrän markföroreningar har avhjälpats**
- Inom planområdet har förorening påträffats. Föroreningarna behöver åtgärdas innan fastigheten tas i anspråk för bostäder eller vårdboende (känslig markanvändning) vilket säkerställs med denna bestämmelse.

Genomförandetiden är 5 år

Genomförandetiden anger den tidsrymd inom vilken detaljplanen är tänkt att genomföras. Innan genomförandetiden har gått ut får planen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja. Genomförandetiden ska bestämmas till mellan fem och femton år. Motivet till att genomförandetiden har bestämts till 5 år är att detaljplanen enbart möjliggör uppförandet av en ny huvudbyggnad.

a₁

Marklov krävs även för fällning av träd

Inom planområdet finns 10 träd som har försetts med bestämmelse om att träden inte får fällas med undantag för sjuka träd eller träd som utgör en säkerhetsrisk (n₁). Motivet till bestämmelsen om att utöka marklovsplikten till att även omfatta fällning av träd är för att kunna ge kommunen en möjlighet att kontrollera att de skyddsvärda träden inte fälls.

a₂

Marklov krävs även för ändring av markens genomsläpplighet

Inom en del av planområdet ska minst 60 % av ytan vara genomsläpplig (b). Motivet till bestämmelsen om att utöka marklovsplikten till att även omfatta åtgärder som innebär en ändring av markens genomsläpplighet är för att kunna ge kommunen en möjlighet att kontrollera att minst 60 % av berörd yta förblir genomsläpplig.

3 Konsekvenser

3.1 Bedömning av miljöpåverkan

Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap 3 § miljöbalken. Motivet till bedömningen är att detaljplanen har stöd i kommunens översiktsplan (2018) och att detaljplanen inte möjliggör en markanvändning som riskerar att innebära en risk för betydande miljöpåverkan enligt 5 § miljöbedömningsförordningen.

3.2 Konsekvenser för miljö och hälsa

Stadsbild

Detaljplanen möjliggör en förtätning av befintligt kvarter. Stadsbilden runt Jöns Risbergsplan består främst av byggnader i två våningar. Detaljplanen bekräftar en befintlig byggnad och ger en byggrätt åt en tillkommande byggnad i fyra våningar. Den befintliga byggnaden är uppförd ut mot Trelleborgsvägen och är inte väl synlig från Jöns Risbergsplan. Uppförandet av en ny byggnad i fyra våningar ut mot Jöns Risbergsplan kommer att påverka stadsbilden. Påverkan bedöms dock som begränsad. Detta med hänvisning till områdets redan brokiga karaktär och att befintlig bebyggelse är mer storskalig söder och väst om Jöns Risbergsplan.

Grönstruktur

En trädvärdering är utförd av Landskapsingenjör J. Östberg AB och är daterad 2017-06-09 visar att träd som står på Styckmästaren 31 har ett högt sammanlagt värde. Trädinventeringen har inventerat 17 träd varav åtta är av arten lönn, fyra av arten pil, två kastanjeträd, en björk, ett krikon och en bok. Det samlade värdet av träden har i utredningen fått ett uppskattat värde på 5 500 000 kronor.

Av samtliga träd har stadsbyggnadskontoret bedömt att 10 träd har ett högt natur- och upplevelsevärde och ett värde för omgivningen. De 10 värdefulla träden har fått ett skydd i plankartan vilket innebär att träden inte får fällas med undantag för sjuka träd eller träd som utgör en säkerhetsrisk. För att bevara fastighetens öppna och grönskande karaktär har den tillkommande byggnaden placerats på ett betryggande avstånd från samtliga träd med högt naturvärde. Ett mindre träd ligger cirka fyra meter från den tillkommande byggrätten. Trädet kommer med stor sannolikhet behöva fällas i samband med genomförandet av detaljplanen.

Risker och säkerhet

Cirka 290 meter från planområdet ligger värmeverket Heleneholmsverket. I direkt anslutning till planområdet ligger fastigheterna Styckmästaren 28 och 32, där småskalig industriell verksamhet bedrivs. Strax väster om planområdet löper Trelleborgsvägen som är en sekundär väg för farligt gods.

Heleneholmsverket, verksamheterna som bedrivs på fastigheterna Styckmästaren 28 och 32 och Trelleborgsvägen har genomgått en riskanalys för att utreda om de utgör en risk för personer som kommer att vistas, vara verksamma, eller bo inom planområdet i framtiden. För att säkerställa att planerad bebyggelse är lämplig har verksamheterna inventerats och

analyserats. Inventeringen och analysen sammanfattas nedan för respektive verksamhet och för Trelleborgsvägen.

Verksamhet på Styckmästaren 28

Inom fastigheten Styckmästaren 28 bedrivs småskalig industriell verksamhet. Verksamheten bedriver service och reparation av bland annat ventilation, storköksutrustning, kyl- och värmepumpar. Enligt räddningstjänsten finns inga tillstånd för hantering av brandfarlig eller explosiv vara, vilket krävs vid hantering av större mängder.

På fastigheten hanteras ett fåtal tryckbehållare (gasflaskor) med acetylen och ett fåtal tryckbehållare (gasflaskor) för köldmedia. Både brännbara och obrännbara köldmedia förekommer. Tryckbehållarna förvaras främst inomhus, men också i företagets fordon som står uppställda i anslutning till byggnaden. Vidare förvaras flertalet kemikalier för rengöringsändamål på fastigheten, till exempel industridiskmedel. Vissa utgörs av frätande eller brännbara vätskor.

Som mest förvaras cirka 90 liter acetylgas, 90 liter syrgas, 15 liter argon, 150 kilogram köldmedia och 20–25 enheter rengöringsmedel med 10 liter per enhet. Enligt Myndigheten för samhällsskydd och beredskaps författningssamling (MSBFS 2020:1) ska lösa behållare med en total volym mellan 250–1200 liter placeras minst tre meter ifrån en byggnad.

Avståndet mellan platsen där ovanstående produkter förvaras och det tillkommande flerbostadshuset på fastigheten Styckmästaren 31 är cirka 30 meter. Avståndet har bedömts utgöra ett tillräckligt stort skyddsavstånd. Inga åtgärder bedöms vara nödvändiga.

Verksamhet på Styckmästaren 32

Inom fastigheten Styckmästaren 32 bedrivs en mekanisk verkstad. Inom fastigheten förvaras som mest åtta tryckbehållare (gasflaskor) med acetylen. Varje flaska innehåller 50 liter acetylgas. Flaskorna förvaras i ett förråd i fastighetens östra del. Enligt Myndigheten för samhällsskydd och beredskaps föreskrifter om hantering av brandfarlig gas och brandfarliga aerosoler (2020:1) ska lösa behållare med en total volym mellan 250–1200 liter placeras minst tre meter ifrån en byggnad. Om en byggnad uppförs inom åtta meter från tryckbehållare ska åtgärder vidtas.

Avståndet mellan tryckbehållarna och det tillkommande flerbostadshuset i planområdets östra del är cirka fem meter. Följande åtgärder behöver vidtas för att minska risken i händelse av brand:

- Fasad som vetter mot Styckmästaren 32 ska vara utförd i obrännbart material
- Utrymning av flerbostadshuset ska vara möjlig bort från fastigheten Styckmästaren 32

Trelleborgsvägen- sekundär väg för farligt gods

Trelleborgsvägen är en utpekad sekundär väg för farligt gods. En sekundär väg används mellan det primära vägnätet och mottagaren och leverantören av farligt gods. Mängden farligt gods som transporteras längs Trelleborgsvägen kan därför antas vara begränsad.

I anslutning till planområdet är hastighetsbegränsningen på Trelleborgsvägen 40 kilometer i timmen. Trelleborgsvägen är också tvåfilig i båda riktningar med en mittrefug mellan körbanorna. Det bedöms därför som osannolikt att en olycka sker på Trelleborgsvägen där farligt gods är inblandat. Det som dock bedöms som mest troligt är en olycka med en tankbil lastad med brandfarlig vätska (klass 3) vilket skulle kunna orsaka en pölbrand som får konsekvenser för den befintliga vandrarsbyggnaden och personer som vistas mellan vandrarsbyggnaden och Trelleborgsvägen. Avståndet från Trelleborgsvägen till vandrarsbyggnaden är cirka 10 meter och byggnaden är utförd i obrännbart material.

Marken är upphöjd mellan Trelleborgsvägen och planområdet, vilket hindrar att vätska rinner in på planområdet.

Utifrån hur området ser ut bedöms inte människor vistas mellan vandraremsbyggnaden och Trelleborgsvägen mer än tillfälligt. Den infallande strålningen mot vandraremsbyggnaden är beräknad till 29 kW/m². Detta innebär att personer som befinner sig invid vandraremsbyggnaden, på franska balkonger eller vid öppna fönster i mer än 10 sekunder riskerar att få andra gradens brännskador. Tio sekunder bedöms dock som tillräcklig tid för att sätta sig själv i säkerhet.

För att minska konsekvenserna av en pölbrand i höjd med vandraremsbyggnaden ställs följande krav på utformning av bygggrätten utmed Trelleborgsvägen. Befintlig byggnad uppfyller i dagsläget flera av kraven:

- Utrymningsmöjlighet ska vara möjlig i riktning bort från Trelleborgsvägen.
- Central avstängning av ventilation ska vara möjlig.
- Byggnadens fasad mot Trelleborgsvägen ska utföras i obrännbart material.
- Fönster som vetter mot Trelleborgsvägen ska vara utförda i minst brandklass EI30.
- Balkonger som möjliggör vistelse får inte finnas ut mot Trelleborgsvägen. Franska balkonger får finnas (balkonger med räcke, men utan balkongplatta).

Sammanfattande bedömning kring risker kopplat till Trelleborgsvägen och verksamheterna på fastigheterna Styckmästaren 28 och 32

Risken analysen visar att verksamheten på fastigheten Styckmästaren 28 inte utgör en risk för framtida boende eller verksamma inom planområdet då ett tillräckligt stort skyddsavstånd finns mellan riskkällan och planerad bebyggelse.

Risken analysen visar däremot att riskreducerande åtgärder krävs med hänsyn till verksamheten på fastigheten Styckmästaren 32 och Trelleborgsvägen. Samtliga riskreducerande åtgärdsförslag regleras på plankartan.

Heleneholmsverket

Planområdet ligger cirka 270 meter från fastigheten Värmepannan 7 där Heleneholmsverket bedriver verksamhet. Heleneholmsverket producerar el och värme via eldningsav naturgas och med eldningsolja som reserv. Heleneholmsverket består av ett kraftvärmeverk och en samlokaliserad fjärrvärmecentral och har två separata miljötillstånd. Följande information och resonemang utgår från den maximala möjliga hanteringen av farliga ämnen utifrån båda dessa miljötillstånd tillsammans.

Anläggningen har tidigare varit en Sevesoverksamhet och bedöms kunna bli det igen i framtiden. Verksamhetens gällande miljötillstånd medger en användning av maximalt 10 000 kubikmeter eldningsolja per år. Leveranser till Heleneholmsvägen sker via Trelleborgsvägen och Erikslustvägen.

Eldningsoljan lagras främst i två cisterner om 2 500 kubikmeter och sex mindre tankar om 20 kubikmeter. Inom fastigheten finns också tre markförlagda tankar om 95 kubikmeter. Naturgas transporteras till Heleneholmsverket via markförlagd ledning. Utöver detta tillåter miljötillstånden att 0,8 ton ammoniak, 5 ton natriumklorid, 2 natriumhydroxid och 2 ton saltsyra förvaras inom fastigheten Värmenpannan 7.

Olyckor med brandfarlig gas

Enligt miljötillståndet finns det inte utrymme för storskalig förvaring av brandfarlig gas i trycksatta tankar, utan naturgas levereras via markförlagd ledning. Vid ett läckage som

antänds omgående kan en jetflamma uppstå som orsakar värmestrålning mot omgivningen. En jetflamma bedöms kunna orsaka konsekvenser på upp till knappt 100 meter. Om ingen antändning sker kan den utsläppta gasen bilda ett brännbart gasmoln som förflyttar sig med vinden. Gasmolnet kan kort därefter antändas och orsaka en gasmolnsexplosion. Gasmolnsexplosioner orsakar värmestrålning och under vissa mycket specifika förhållanden även tryckvågor mot omgivningen. En gasmolnsexplosion bedöms kunna orsaka konsekvenser på upp till cirka 150 meter från utsläppspunkten.

Olyckor med eldningsolja

Typiska olycksförlopp vid förvaring av olja är cisternbrand eller utsläpp av olja och efterföljande pölbrand på mark. Pölbrandens utbredning beror på omgivningens egenskaper gällande bland annat diken, markens lutning och invallning. En pölbrand påverkar omgivningen inom ett par tiotals meter genom värmestrålning från flammor och produktion av skadlig rök. Utifrån mängden olja som får förvaras inom fastigheten enligt miljötillståndet skulle en pölbrand, i extemfallet kunna ge upphov till direkta konsekvenser (värmestrålning) för människor i omgivningen på upp till ett femtiotal meter.

Olyckor med flytande kemikalier som kan vara frätande eller giftiga

Förvaring av ammoniak, natriumklorid och natriumhydroxid och saltsyra innebär risk vid utsläpp. Ett utsläpp i samband med en transport bedöms kunna ge upphov till konsekvenser på upp till cirka 60 meter. Detta konsekvensavstånd bedöms vara ett relevant jämförvärde även för den aktuella hanteringen inom fastigheten Värmepannan 7.

Sammantagen bedömning gällande Heleneholmsverket

Planområdet ligger cirka 270 meter från fastighetsgränsen till Värmepannan 7, där Heleneholmsverket bedriver verksamhet. Utifrån olycksscenarierna enligt ovan bedöms det längsta konsekvensavståndet vara cirka 150 meter. Avståndet mellan Heleneholmsverket och planområdet bedöms därför vara tillräckligt för att kunna bedöma om markens lämplighet för planerade ändamål, utan att vidta några riskreducerande åtgärder.

Luftkvalitet

En luftkvalitetsutredning genomfördes år 2017 i samband med framtagandet av planförslaget. Utredningen genomfördes av Miljöförvaltningen i Malmö stad. Uppmätta halter ligger långt under miljökvalitetsnormen. Detta innebär att de nationella lagkraven uppfylls avseende luftkvaliteten. Detaljplanens genomförande bedöms inte påverka luftkvaliteten nämnvärt inom planområdet och dess närhet.

Vattenkvalitet

Dagvatten från planområdet avleds via kommunala dagvattenledningar till Malmö kanal. Slutlig recipient för dagvatten är södra Öresunds kustvatten (SE552500-124461).

Den ekologiska statusen för södra Öresunds kustvatten är måttlig. Den kemiska ytvattenstatusen för avrinningsområdet klassificeras som god status exklusive kvicksilver.

Detaljplanen möjliggör en förtätning på redan hårdgjord yta. Detaljplanen bedöms därför inte påverka vattenkvaliteten negativt.

Skyfall

En simulering av ett 100-årsregn är gjord för Malmö stad. Fastigheten Styckmästaren 31 är inte särskilt utsatt vid skyfall. Inom fastigheten finns enbart en mindre lågpunkt i fastighetens sydöstra hörn. Lågpunkten har en volym på cirka 118 kubikmeter. Den delen av planområdet är försedd med bestämmelse om att marken inte får förses med byggnad

(prickmark). Varken befintlig vandrarhemsbyggnad eller den tillkommande byggnaden riskerar att översvämmas vid ett 100-årsregn.

I närområdet finns däremot en skyfallsproblematik. Utgångspunkten för den här detaljplanen har därför varit att inte förvärpa situationen för närliggande fastigheter nedströms. Därför har den tillkommande byggnaden placerats på redan hårdgjord yta, majoriteten av träden sparats och hårgörningsgraden reglerats.



Illustrationen ovan visar var vatten ansamlas vid ett 100-årsregn. Planområdet är inom röd streckad linje. Den tillkommande byggnaden är ungefärligt markerad med svart streckad linje.

Markföroeningar

Inom planområdet har mark påträffats som är förorenad. Inom planområdet har en markundersökning och en kompletterande markundersökning genomförts. Därefter har ett kompletterande PM tagits fram för att bedöma om marken kan göras lämplig för bostäder.

Undersökningarna sammanfattas nedan:

Markundersökning

En översiktlig miljöteknisk markundersökning för Styckmästaren 31 har genomförts av WSP (2015-07-13). Provtagning av jord skedde i 13 punkter ner till cirka tre meter under markytan. Provtagningspunkterna var jämnt fördelade över hela fastigheten. 23 jordprover uttogs som visar att föroening av polycykliska aromatiska kolväten med medelhög molekylvikt (PAH-M) och polycykliska aromatiska kolväten med hög molekylvikt (PAH-H)

har konstaterats förekomma över riktvärden för känslig markanvändning (KM) i fyllnadsmassorna i fem punkter inom fastigheten, varav ett prov även överstiger riktvärdena för mindre känslig markanvändning (MKM). I en av dessa punkter överstiger även riktvärdena kadmium och zink för KM. I en punkt påträffades föroreningshalter av alifater C16-C35 och aromater C10-C16 överstigande riktvärden för KM. I en punkt har förorening av PAH-H även påträffats i naturligt jordlager.

Kompletterande markundersökning

En kompletterad markundersökningsrapport har genomförts av WSP (2019-04-25) med syfte att avgränsa påvisade markföroreningar. Den kompletterande markundersökningen omfattade borring i nio provpunkter och 12 jordprover uttogs. Jordproverna analyserades på laboratorium med avseende på fraktionerade alifater och aromater, BTEX (bensen, toluen, etylbensen, xylener), PAH och tungmetaller (inklusive kvicksilver).

Inom fastigheten påträffades föroreningar i jordprover av kobolt, bly, koppar, kvicksilver, zink, PAH-M och PAH-H i enstaka provpunkter som överstiger Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning (KM). I en provpunkt överstiger föroreningshalten riktvärdet för mindre känslig markanvändning avseende PAH-H. Vid den kompletterande markundersökning uttogs också grundvattenprover.

Grundvattenproverna från området visar inte på förhöjda halter av metaller, olja, BTEX, PAH eller klorerade lösningsmedel.

Kompletterande PM

Ett kompletterande PM har tagits fram och är daterat (2020-09-18) där bedömningen har gjorts att fastigheten går att göra lämplig för bostäder och vårdboende. I den västra delen av fastigheten finns en befintlig byggnad med tillhörande parkering där föroreningar påträffats över KM och MKM. Exponeringen av påträffade föroreningar bedöms som låg med anledning av att markytan är asfalterad och även i fortsättningen kommer att vara det. Föroreningen bedöms i dagsläget inte utgöra någon större risk. Föroreningen bedöms därför kunna ligga kvar, vilket förutsätter kontroll av inomhusluften i befintlig byggnad. Alternativt kan föroreningen schaktsaneras.

I den södra delen av fastigheten har fyllnadsjord påträffats över riktvärdet för KM. Föroreningen ligger i anslutning till stora träd, som avses bevaras. Det föreligger ingen direkt exponeringsrisk i dagsläget, med undantag för intag av växter vilket i sig är osannolikt då trädens rötter förhindrar en plantering. För att ta bort den eventuella risken kan den förorenade fyllnadsjorden ersättas med matjord.

I den östra delen av fastigheten, där det tillkommande flerbostadshuset avses uppföras har inga föroreningar över riktvärdet för KM påträffats.

En grov uppskattning har genomförts för att bedöma kostnader för ett avhjälpande. Kostnadsuppskattningen har utgått från att all mark inom planområdet avhjälpas ner till riktvärden som ligger under riktvärdena för KM. Den totala kostnaden bedöms ligga på cirka 1,9 miljoner kronor och inkluderar bortschaktning, kompletterande prover för att klassa massor, provtagning av inomhusluft och anmälan om avhjälpandeåtgärder, miljökontroll och slutrapport.

Sammanfattningsvis bedöms den påträffade föroreningen över MKM inte utgöra en risk i dagsläget. Bedömning har gjorts att fastigheten kan användas för centrumverksamhet utan att några åtgärder behöver vidtas. Vid nybyggnation eller ombyggnation till bostäder eller vårdboende bedöms förorening som överstiger riktvärdet för MKM behöva avhjälpas. En planbestämmelse har därför införts i plankartan som reglerar att startbesked inte får ges för ombyggnation eller nybyggnation till bostäder eller vårdboende förrän markföroreningen har avhjälpats.

Omgivningsbuller

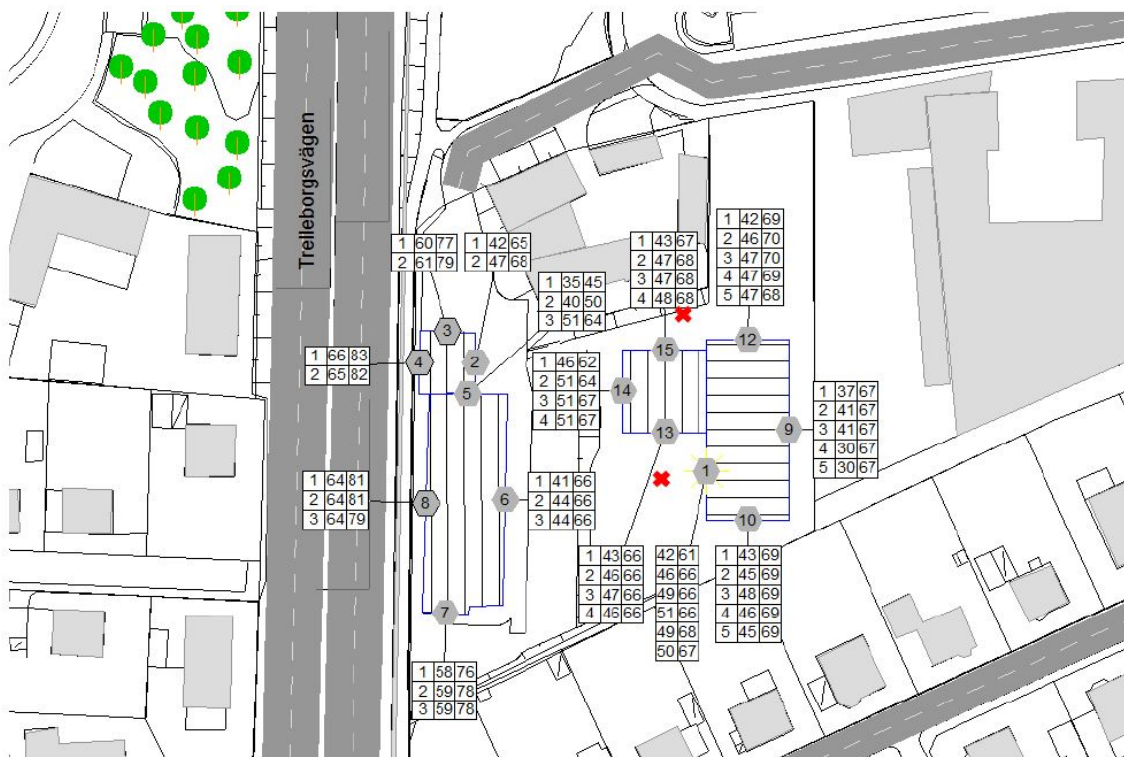
Trafikbuller

Planområdet är utsatt för trafikbuller. Den största påverkan på området är trafikbuller från Trelleborgsvägen, men också från Jöns Risbergsgatan och Hagalundsgatan. Enligt trafikbullerförordningen bör bullernivåerna vid en bostadsbyggnads fasad inte överstiga 60 dBA ekvivalent ljudnivå. För mindre lägenheter som är under 35 m² gäller 65 dBA ekvivalent ljudnivå.

En trafikbullerutredning har genomförts av Tyréns AB, daterad 2017-06-16. Utredningen har beräknat trafikbullernivåerna för både vandrarhemsbyggnaden och för en tillkommande byggrätt i den östra delen av planområdet. Utredningen visar att trafikbullerförordningens riktvärde på 60 dBA överskrids på vandrarhemsbyggnadens fasad ut mot Trelleborgsvägen. Detta innebär att åtgärder måste vidtas om byggnaden byggs om till bostäder. En åtgärd som kan vidtas är att inrymma byggnaden med genomgående lägenheter där minst hälften av bostadsrummen är orienterade in mot planområdet där riktvärdet för tyst sida innehålls. En annan åtgärd är att inrymma byggnaden med lägenheter som är mindre än 35 m². För mindre lägenheter gäller istället riktvärdet 65 dBA, vilket innehålls längs hela fasaden ut mot Trelleborgsvägen, med undantag för en punkt där riktvärdet överskrids med 1 dBA.

Utredningen visar också beräknade trafikbullernivåer på en tidigare tänkt utformning av tillkommande byggnad. Notera att utformningen och placeringen för den tillkommande byggnaden har ändrats. Med anledning av låga bullernivåer på den här delen av fastigheten bedöms det inte föreligga en risk för att trafikbullerförordningens riktvärden överskrids, även efter justeringen av den tillkommande byggnaden.

Bullerberäkningen är baserad på de trafikmängder som kan antas för år 2040.



Illustrationen visar beräknade trafikbullernivåer på befintlig vandrarhemsbyggnad ut mot Trelleborgsvägen och en byggrätt i den östra delen av fastigheten Styckmästaren 31. Observera att byggrätten har ändrats. Första kolumnen illustrerar vilken våning beräkningen är gjord på, den andra kolumnen visar ekvivalent ljudnivå och den tredje kolumnen redovisar maxivåer.

Buller från industriell verksamhet

På fastigheterna Styckmästaren 28 och Styckmästaren 32, i anslutning till planområdet finns verksamheter som ger upphov till industribuller. En industribullerutredning har genomförts av Tyréns AB (2018-10-29). Inom fastigheten Styckmästaren 28 finns i dagsläget tre verksamheter: CaPRO & IM servicepartner, Restaurangen Vagabond samt Al Manara. Al Manaras verksamhet ska upphöra inom fastigheten och fläktar som tillhör den här verksamheten ingår inte i rapporten som har tagits fram. På fastigheten Styckmästaren 32 finns verksamheten AB HJ Ohlssons söner. Bullerkällorna i utredningen har följande driftfall:

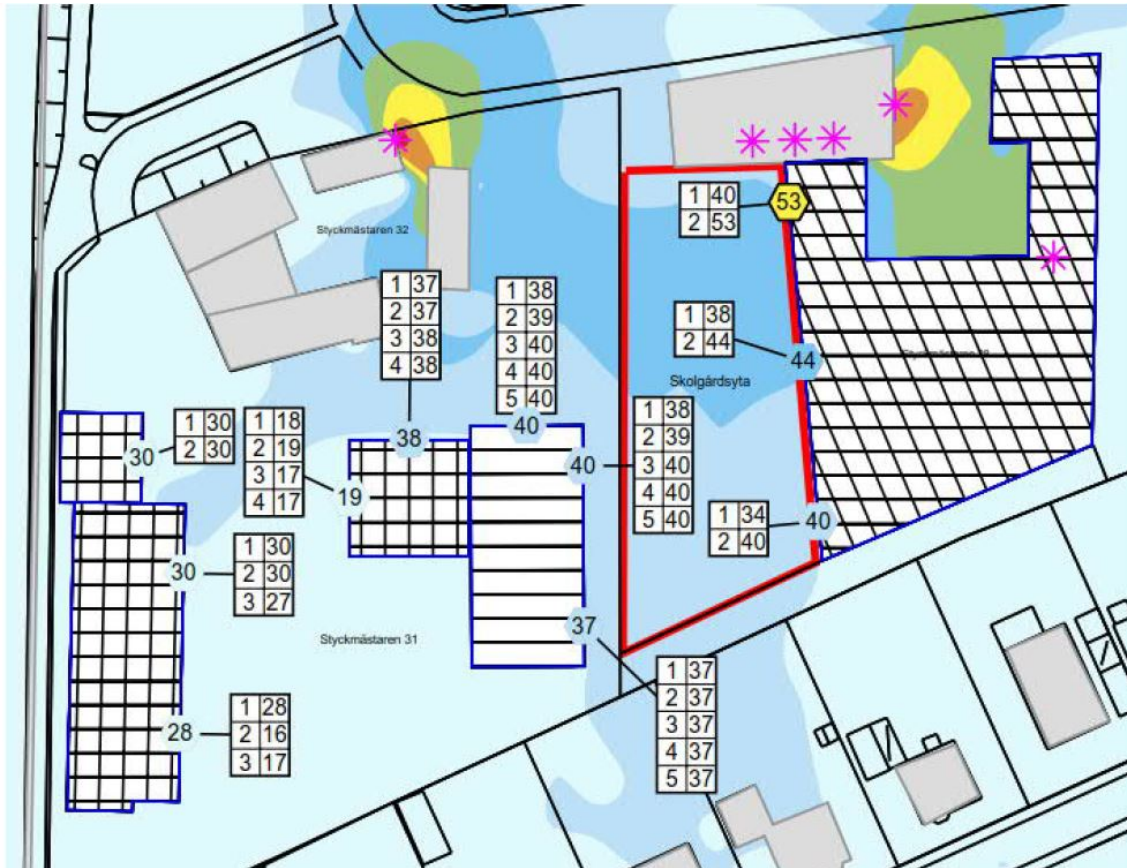
- Fläktar och aggregat tillhörande restaurangen Vagabond är aktiva mellan kl 12.00-22.00
- Fläktar tillhörande CaPRO & IM Servicepartner går dygnet runt.
- Utblås på AB HJ Ohlssons Söner går enbart vid behov. Detta innebär att bullerkällan är oregelbunden och därmed också dess påverkan på bullernivåerna inom planområdet.

Beräkningarna baserar sig på att alla ovan bullerkällor är aktiva under en timme. Den ekvivalenta nivån som redovisas är således ett resultat av ett värsta scenario under en timme.

I Boverkets rapport 2015:21 *Industri- och annat verksamhetsbuller vid planläggning och bygglövsprövning - en vägledning* definieras tre zoner, zon A, B och C. Bostadsbebyggelse bör kunna accepteras i zon A och zon B. För zon B som tillåter högre nivåer framgår att vissa åtgärder kan vidtas för att bostäder bör kunna accepteras. Inom zon C bör bostadsbyggnader inte accepteras.

	Leq dag kl 08-18	Leq kväll, kl 18-22 Lör-, sön- och helgdagar Leq dag + kväll, kl 06-22	Leq natt kl 22- 06
Zon A** Bostadsbyggnader bör kunna accepteras upp till angivna nivåer	50 dBA	45 dBA	45 dBA
Zon B Bostadsbyggnader bör kunna accepteras förutsatt att tillgång till ljuddämpad sida* finns och att byggnaderna bulleranpassas	60 dBA	55 dBA	50 dBA
Zon C Bostadsbyggnader bör inte accepteras	>60 dBA	>55 dBA	>50 dBA

Ovan tabell visar ekvivalent ljudnivå i dBA inom zonerna A, B och C under olika delar av dygnet och veckan.



Ovan industribullerutbredningskarta visar beräknade ekvivalenta ljudnivåer i dBA. Notera att utformningen och placeringen för den tillkommande byggnaden har ändrats. Med anledning av låga bullernivåer bedöms det inte föreligga en risk för att riktvärden överskrids, även efter justeringen av den tillkommande byggnaden. Lila stjärnor markerar placering på ventilationsutblås och fläktar. Blå zoner innebär beräknade ljudnivåer upp till 45 dBA. Grön zon innebär ljudnivåer upp till och med 50 dBA. Den första kolumnen illustrerar vilken våning beräkning är gjord på och den andra kolumnen illustrerar beräknade ekvivalenta ljudnivåer.

Industribullerberäkningen visar på låga ljudnivåer inom planområdet. Inom planområdet kan bostadsbyggnader uppföras utan att några åtgärder behöver vidtas med anledning av industribuller. Sedan utredningen togs fram har placeringen och utformningen av den tillkommande byggnaden ändrats. Men med anledning av att inga delar av planområdet är påverkade av bullernivåer som överstiger riktvärdet för zon A, bedöms bostadsbyggnader kunna uppföras fritt inom planområdet.

Trafikkonsekvenser

Planförslaget möjliggör uppförandet av ytterligare en byggnad inom fastigheten Styckmästaren 31 och att den befintliga vandrarhemsbyggnaden fortsätter att vara inrymd med tillfälligt boende alternativt byggs om till annan centrumverksamhet eller till bostäder. Totalt bedöms cirka 50 bostäder kunna uppföras inom planområdet, inklusive de bostäder som ryms i den befintliga vandrarhemsbyggnaden. Med fler boende inom fastigheten kommer även trafikmängden på omkringliggande gatunät att öka. Dock bedöms ökningen som begränsad.

3.5 Samhällskonsekvenser

Bostadspolitiska mål

Detaljplanen bidrar till att uppfylla de bostadspolitiska målen genom att möjliggöra nybyggnation av bostäder i ett attraktivt och relativt centralt läge i Malmö med närhet till kollektivtrafik och service. Detaljplanen möjliggör lägenheter i ett område som framförallt domineras av villabebyggelse vilket i sin tur skapar en bredd i utbudet av boendeformer i området.

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 med en väl tilltagen och grön bostadsgård. I planområdets närhet finns god tillgång till gång- och cykelvägnät vilket skapar förutsättningar för barn att trafiksäkert röra sig i sitt närområde.

Tillgänglighet

Inom området finns inga betydande höjdskillnader som skulle kunna utgöra ett hinder för individer med nedsatt förmåga att röra sig inom planområdet. Parkeringsplatser för rörelsehindrade bedöms kunna anordnas inom 25 meter från befintlig och tillkommande byggnads entréer.

Jämställdhet

Det finns förutsättningar för en god och bostadsnära tillgång till affärer, förskola, skolor samt annan service. Kollektivtrafik och gång- och cykelvägar finns i nära anslutning till planområdet. Kvinnor tenderar att använda kollektivtrafiken och cykeln som primära transportmedel i högre utsträckning än män. En förtätning i ett område med en god tillgång till ovan tenderar därför att gynna kvinnor.

Kommunal service

Med fler boende i området ökar också behovet av kommunal service i form av bland annat skola, förskola och vårdcentral. Bedömningen är att den tillkommande byggnation enbart i liten utsträckning ställer ytterligare krav på kommunal service. Närliggande kommunal service bedöms kunna hantera det ökade behovet.

Kommersiell service

Planområdet är beläget cirka 300 meter från köpcentret Mobilia med ett betydande utbud av service och handel. Med fler boende i närområdet ökar också behovet av kommersiell service. För verksamhetsinnehavare innebär det ett ökat kundunderlag.

4 Genomförande

4.1 Organisatoriska genomförandefrågor

Fastighetsägaren ansvarar för utbyggnaden av kvartersmarken.

Fastighetsägaren ansvarar för frågor om markköp, lantmäteriförrättningar, ledningar och avtal.

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

Exploatören ska redovisa **mer detaljerade bullerberäkningar** i samband med bygglovsansökan.

För att undvika skada på person och egendom är det viktigt att arbete i närheten av värmeledning utförs enligt E.ON Värme Sveriges grävningsbestämmelser. Byggnader eller fasta anordningar får inte uppföras närmare än 2 meter från fjärrvärmeledning.

I den befintliga vandrarhemsbyggnaden finns ett **skyddsrum**. Skyddsrummet har beteckningen 107 538-6 och har 64 platser. Skyddsrummet avses finnas kvar och detaljplanen kan genomföras utan inverkan på skyddsrummet. Vid en eventuell framtida åtgärd ska Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) kontaktas.

Planområdet ligger inom **normalriskområde för radon** och byggnader ska därför uppföras med radonskyddad konstruktion.

4.3 Ekonomiska genomförandefrågor

Övriga ekonomiska genomförandefrågor

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

5 Planeringsförutsättningar

5.1 Bakgrund och organisation

Motiv för planläggningen

Planläggningen motiveras av att planområdet ligger centralt och har goda kommunikationsmöjligheter, knappt 300 m från Mobilia köpcentrum. Planområdet har goda möjligheter att bli en bra bostadsmiljö.

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.

Historik i processen

Planområdets utbredning har minskat sedan samrådet. Fastigheten Styckmästaren 28 har utslutits från planförslaget. Granskningsförslaget omfattar nu enbart fastigheten Styckmästaren 31.

I samrådsförslaget var Styckmästaren 28 planlagd för restaurang, kontor, småindustri och skola. Stadsbyggnadskontoret har efter samrådet bedömt att skolverksamhet inte är lämplig inom fastigheten Styckmästaren 28, i kombination med industriverksamheten.

Skoländamålet har därför utslutits från planförslaget. Resterande ändamål på fastigheten Styckmästaren 28 har stöd i gällande detaljplan och har därför också utslutits från planförslaget.

Detaljplanen var ute på en första granskning sommaren 2021. Sedan granskningstillfället har flera planbestämmelser förändrats eller lagts till i plankartan. Beslut har därför tagits att låta granska planförslaget ytterligare en gång.

Medverkande

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

5.2 Planområdet

Plandata

Planområdet ligger i området Eriksfält i stadsdelen Fosie och innefattar fastigheten Styckmästaren 31. Norr om fastigheten ligger Jöns Risbergsplan. Styckmästaren 31 har en area på cirka 5 000 kvadratmeter. Fastigheten är i privat ägo.



Ortofoto över planområdet markerat med röd linje.

Bebyggelse

Planområdet omfattar fastigheten Styckmästaren 31. På fastigheten Styckmästaren 31 finns en befintlig vandrarhemsbyggnad som ligger med långsidan ut mot Trelleborgsvägen. Vandrarhemmet nås från Backavägen.

Topografi och grönstruktur

Inom fastigheten finns mindre höjdskillnader på cirka en meter. En betydande del av fastigheten Styckmästaren 31 består av grönska i form av träd, buskvegetation och gräsmatta. En trädinventering visar att det finns 17 större träd inom fastigheten. Av de här 17 träden har tio träd bedömts som värdefulla.

Kollektivtrafik

Området är väl försörjt med kollektivtrafikförbindelser. Den närmaste busshållplatsen ligger cirka 200 meter norr om planområdet, på Eriksfältsgatan. Den närmaste busshållplatsen med regionala förbindelser ligger cirka 450 m norrut på Trelleborgsvägen, i höjd med köpcentret Mobilia.

Gång-, cykel- och biltrafik

Precis norr om planområdet ligger Jöns Risbergsgatan. Utmed gatan finns gångvägar, men inga separata cykelvägar. På den västra sidan av fastigheten Styckmästaren 31 löper Trelleborgsvägen. Mellan den befintliga vandrarhemsbyggnaden och Trelleborgsvägen finns en kombinerad gång- och cykelväg som förbinder planområdet med villakvarteren söder om planområdet.

Teknisk försörjning

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Planområdet är anslutet till ledningsnät för värme, gas, tele och el.

Kommunal och kommersiell service

Planområdet ligger cirka 300 meter från köpcentret Mobilia med ett stort utbud av kommersiell service och handel. Cirka 800 meter från planområdet finns närmaste

vårdcentral. Cirka 1,2 kilometer från planområdet ligger Skånes universitetssjukhus. Inom en radie på cirka 500 meter nås fyra förskolor och två grundskolor.

5.3 Tidigare ställningstaganden

Riksintressen enligt 3 eller 4 kap miljöbalken

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

Översiktsplan

Området redovisas i översiktsplanen som existerande blandad stadsbebyggelse.

Gällande detaljplaner och områdesbestämmelser

Området är tidigare planlagt. Gällande detaljplaner är Dp 4049, Pl 173 och Dp 4274. För fastigheten Styckmästaren 31 anges användningen vandrarhem i den västra delen av fastigheten och industri i den östra delen.

För området gäller fastighetsindelingsbestämmelser 1280K-T00628.

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

5.4 Underlag till planarbetet

Kommunövergripande dokument

- Riktlinjer för grönytefaktor, 2014
- Handlingsprogram för arkitektur och stadsbyggande, 2005
- Grönplan för Malmö, 2003
- Bostadspolitiska mål, 2012
- Policy och norm för mobilitet och parkering i Malmö, 2020
- Renhållningsordning 2021–2030 för Malmö stad

Utredningar till grund för planförslaget

- Ekonomisk värdering av träd på Styckmästaren 31, Landskapsingenjör J. Östberg AB (2017-06-09)
- Riskinventering och riskbedömning, Fire Tech Engineering (2018-04-06)
- Fördjupad riskutredning, Fire Tech Engineering (2018-06-11, kompletterad 2022-03-22 och 2022-10-25)
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning, WSP (2015-07-13)
- Kompletterande miljöteknisk markundersökning, WSP (2019-04-25)
- PM Markmiljö, WSP (2020-09-18)
- Trafikbullerutredning, Tyréns AB (2017-06-16)
- Externt industribullerrapport, Tyréns AB (2018-10-29)
- Luftkvalitetsutredning, miljöförvaltningen Malmö stad (2017-06-20)
- PM risk, Heleneholmsverket, Structor AB (2021-05-27)

Stadsbyggnadskontoret

Carina Tenngart Ivarsson
Enhetschef

Dennis Bengtsson
Planhandläggare