



## PLANBESKRIVNING

Detaljplan för fastigheten Harsyran 2 i Videdal i Malmö



Adress- och fastighetskarta med planområdet markerat med röd linje.

**Planprocess**

BESLUTSDATUM	FÖRKLARING
SBN planuppdrag Mars 2021	Beslut om planuppdrag i stadsbyggnadsnämnden (SBN).
SBN Samråd November 2021	Beslut om samråd i stadsbyggnadsnämnden (SBN). Samrådstid 7 december – 14 januari 2022
Granskning September 2022	Granskningstid 15 september – 7 oktober 2022
SBN antagande December 2022	Beslut om antagande stadsbyggnadsnämnden (SBN).

<b>Innehållsförteckning</b>	
Planprocess .....	2
Innehållsförteckning .....	3
1 Planförslaget i korthet .....	4
1.1 Syfte.....	4
1.2 Sammanfattning.....	4
<b>2 Planförslag och förutsättningar .....</b>	<b>5</b>
2.1 Stadsbyggnadsidé .....	5
2.2 Bebyggelse .....	5
2.3 Grönska, mark, vegetation på kvartersmark.....	6
2.5 Trafik.....	7
2.6 Teknisk försörjning.....	8
2.7 Administrativa bestämmelser.....	10
<b>3 Konsekvenser.....</b>	<b>11</b>
3.1 Bedömning av miljöpåverkan.....	11
3.2 Konsekvenser för miljö och hälsa .....	11
3.3 Ekonomiska konsekvenser .....	16
3.4 Konsekvenser för fastigheter .....	16
3.5 Sociala konsekvenser .....	17
<b>4 Genomförande.....</b>	<b>18</b>
4.1 Organisatoriska genomförandefrågor .....	18
4.2 Tekniska genomförandefrågor.....	18
4.3 Ekonomiska genomförandefrågor.....	18
4.4 Fastighetsrättsliga genomförandefrågor .....	18
<b>5 Planeringsförutsättningar .....</b>	<b>20</b>
5.1 Bakgrund och organisation .....	20
5.2 Tidigare ställningstaganden.....	20
5.4 Underlag till planarbetet.....	21

# 1 Planförslaget i korthet

## 1.1 Syfte

Syftet med detaljplanen är att göra det möjligt att bebygga fastigheten med småskalig bostadsbebyggelse. Syftet är också att bevara så mycket som möjligt av vegetationen inom fastigheten.

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

## 1.2 Sammanfattning

### Planförslag

Planförslaget innebär att fastigheten kan bebyggas med bostäder i 2-3 våningar. Cirka 20 bostäder bedöms få plats. 100 kvadratmeter av den östra bygggrätten är dedikerad för verksamhetslokal. Parkering löses genom samlad markparkering. Idag är marken bebyggd med en kyrkobyggnad från 1970-talet, som föreslås rivas. På fastigheten finns idag mycket vegetation och flera större träd, som föreslås bevaras.

### Konsekvenser

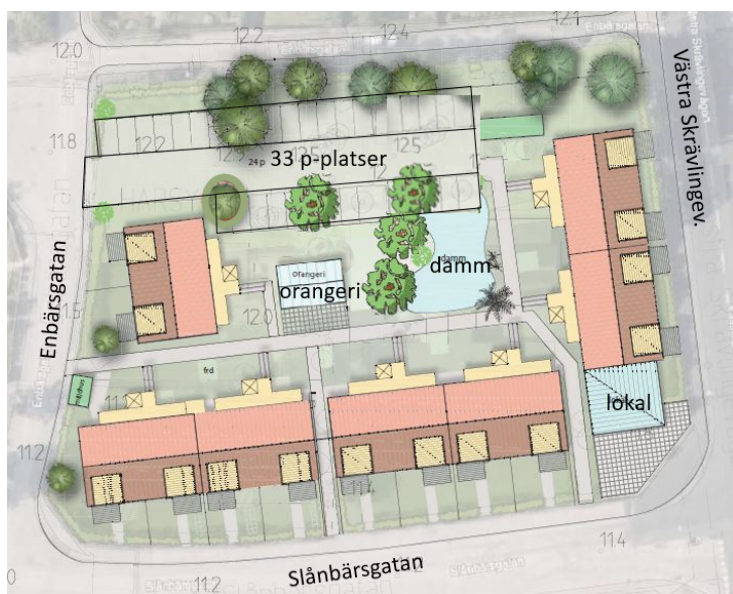
Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap 3§ miljöbalken. Motiv till denna bedömning finns i kapitel 3 - Konsekvenser.

### Planeringsförutsättningar

Marken är planlagd för samlingslokal och bebyggd med en kyrkobyggnad, uppförd på 1970-talet. Fram till år 2020 har lokalen fungerat som privat förskola. Byggnaden planeras att rivas i samband med att bostäder byggs på fastigheten. Inom fastigheten finns uppvuxen vegetation, främst i norra delen.

### Överensstämmelse med översiktsplanen

Planförslaget är upprättat i enlighet med översiktsplanen.



Planförslaget, illustrationsplan (Reierstam arkitektur, 2021 med förtydligande Malmö stad).

## 2 Planförslag och förutsättningar

### 2.1 Stadsbyggnadsidé

Planförslaget stadsbyggnadsidé är att förtäta i området, genom att bebygga en lågt utnyttjad fastighet med bostäder. Planförslaget innebär att området, som domineras av villabebyggelse, kompletteras med andra bostadstyper, som radhus eller flerbostadshus. Förtätningen behöver ske med hänsyn till den befintliga bebyggelsens skala och karaktär.

Genom att möjliggöra centrumverksamhet kan området också kompletteras med verksamhet, något som idag saknas.

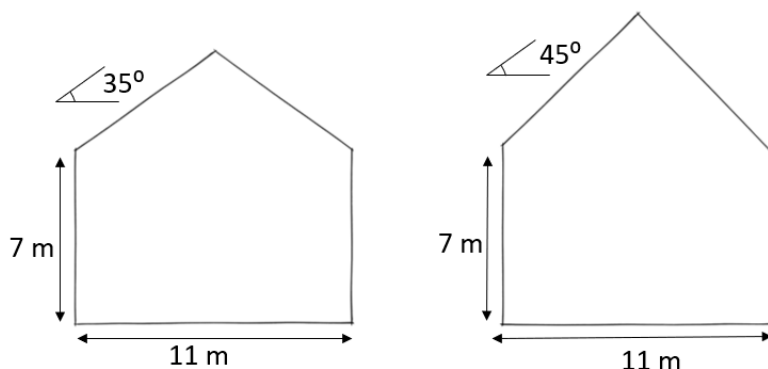
### 2.2 Bebyggelse

#### Användning

Marken planläggs för bostäder och centrumverksamhet. Av byggrätten som ligger ut mot Västra Skrävlingevägen regleras att 100 kvadratmeter av de 900 kvadratmeter som medges, endast får vara centrumverksamhet ( $e_3$ ). I övrigt är användningen flexibel över hela fastigheten.

#### Exploateringsgrad, täthet, höjder

I närområdet består bebyggelsen av villor i 1-2 våningar. För att smälta in i omgivningen medger planförslaget högst 7 m byggnadshöjd ( $h_1$ ) kombinerat med att takets lutning ska vara minst 35 grader ( $\alpha_1$ ). Byggnaderna får vara högst 11 m djupa ( $f_2$ ), för att volymen inte ska upplevas som för stor.



*Illustration som visar exempel på tillåten byggnadsvolym med byggnadshöjd 7 m. Lägsta tillåtna takvinkel, 35 grader, syns till vänster. Högsta möjliga takvinkel med 7 m byggnadshöjd till höger.*

Exploateringsgraden regleras genom bestämmelse om största bruttoarea (BTA), dvs. den totala ytan som får byggas inom respektive egenskapsområde ( $e_1$ ,  $e_2$ ,  $e_3$ ). Sammanlagt kan 3.400 kvadratmeter BTA byggas på fastigheten om byggrätten utnyttjas maximalt.

Vid en- eller tvåbostadshus, gäller i stället att högst 50% av fastighetsarean får bebyggas. Detta för att underlätta beräkningen av exploateringsgrad vid eventuell indelning i flera, mindre fastigheter. Fastigheten är idag 5.163 kvadratmeter stor, en exploateringsgrad på 50 procent innebär att högst 2.581 kvadratmeter byggnadsarea (BYA) kan bebyggas.

Komplementbyggnader, såsom växthus, förråd och miljöhus, möjliggörs inom området  $\bar{o}_1$ . Även ramper, plank och staket med mer medges.

#### Utformning

Entréer ska finnas ut mot de allmänna gatorna Västra Skrävlingevägen och Slånärgatan ( $p_1$ ), för att undvika baksidor ut mot gatorna. Entréer kan behöva placeras även mot gården, för att avståndet till parkering och angöring inte ska bli för stort.

Byggnader ska placeras så att det skapas minst en passage mot Slånbärgsgatan (p<sub>2</sub>). Detta gör att byggnaden delas upp i mindre volymer för att inte upplevas för stor. Passagen underlättar för gång- och cykeltrafikanter genom att skapa en genare väg. Mot Västra Skrävlingevägen regleras att byggnaden får placeras högst 3 m från fastighetsgräns (p<sub>3</sub>). Det är önskvärt att byggnaderna placeras med något smalare förgårdsmark här så att inte gatusektionen ska upplevas så bred.

### Fastighetsstorlekar

Detaljplanen innehåller inga bestämmelser om fastighetsindelning.

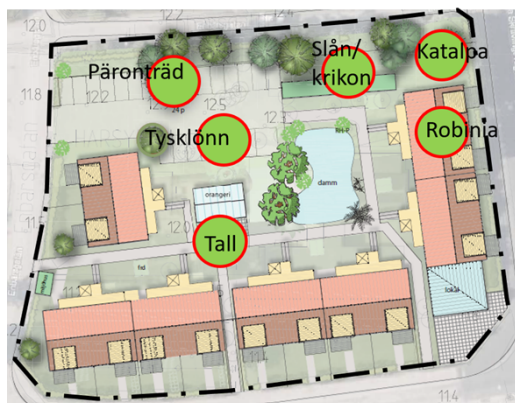
Fastighetsindelningsbestämmelser kan dock vid behov, genom en ny planprocess, införas för att styra det fastighetsrättsliga genomförandet av detaljplanen.

## 2.3 Grönska, mark, vegetation på kvartersmark

### Grönytor och plantering

Eftersom det inom fastigheten finns mycket uppvuxen vegetation, har en naturvärdesinventering utförts. Inventeringen identifierade ett skyddsvärt päronträd. Utöver detta finns flera, större träd inom fastigheten. En generell bestämmelse gäller för träd som står på mark utanför byggrätt: marklov krävs för fällning av träd med stamomfång som är större än 30 cm i diameter. Syftet är att varje träd ska bedömas innan fällning, men avsikten är att så många träd som möjligt ska bevaras. En bedömning behöver göras från fall till fall, eftersom vissa av de stora träden är invasiva arter (tysklönn och robinia).

Runt en större katalpa (även kallat ”trumpetträd”) i nordöstra hörnet har prickmark med bestämmelsen n<sub>4</sub>, lagts i syfte att bevara trädet.



Ovan: Illustrationsplan med några av de större träden utmärkta.



Till vänster: Katalpa i nordöstra hörnet av fastigheten. Till höger: päronträd i nordvästra delen av fastigheten.

## Höjdsättning av mark

Höjdsättningen regleras inte i detaljplanen, men i planarbetet har det tagits fram ett förslag till höjdsättning. Marken behöver luta in mot en lågpunkt på gården, och vattnet leds vidare i passagerna mellan byggnaderna ut mot Slånbärgsgatan i söder, detta för att vattnet inte ska riskera att bli stående mot ny bebyggelse. Detaljplanen reglerar att det ska finnas en lågpunkt på gården som är minst 70 cm lägre än nivån på färdigt golv på omgivande bebyggelse, inom planområdet ( $n_1$ ). Lågpunkten ska vara minst 200 kvm stor för att kunna omhänderta beräknade mängder dagvatten och skyfall.

## Bostadsgård

Den gemensamma gårdsytan är reglerad genom Ö<sub>1</sub>, dvs. att marken endast får bebyggas med mindre byggnader, t. ex förråd, miljörum eller växthus. Gårdsytan, exklusive bilparkeringen, är totalt ca 1000 kvadratmeter stor, vilket innebär 30-50 kvadratmeter per bostad (1000 kvadratmeter gård fördelat på 20-30 bostäder). Utöver detta finns en liten privat täppa vid entrén och/eller på baksidan till respektive bostad.

## 2.5 Trafik

### Biltrafik

Trafiken ansluts till befintliga kommunala gator, genom in-/utfart från Enbärgsgatan i väster. In- och utfart ska inte anordnas mot gångbanan i norr, mot Västra Skrävlingevägen i öster eller mot Slånbärgsgatan i söder.

### Bilparkering

Gällande policy och norm för mobilitet och parkering ska tillämpas. Det slutgiltiga bilplatsbehovet fastställs i bygglov och beror på i vilken omfattning fastighetsägaren väljer att arbeta med mobilitetsåtgärder, vad som faktiskt byggs – dvs. antalet bostäder och bostadsstorlekar, samt möjlighet till samutnyttjande.

Planområdet ligger enligt *Policy och norm för mobilitet och parkering* (Malmö stad, 2000) i zon 5.

*Exempel utan mobilitetsåtgärder:*

Bruttoarea för bostäder	Norm, antal p-platser (inkl. besöksparkering) per 1000 kvm BTA	Totalt behov av parkeringsplatser
3.300 kvm	12	40 platser
3.200 kvm	12	38 platser

*Exempel med mobilitetsåtgärder enligt medelnivå:*

Bruttoarea för bostäder	Norm, antal p-platser (inkl. besöksparkering) per 1000 kvm BTA	Totalt behov av parkeringsplatser
3.300 kvm	9,5	31 platser
3.200 kvm	9,5	30 platser

Detaljplanen reglerar största bruttoarea (BTA) för all ny bebyggelse, även komplementbyggnader. Parkeringsnormen räknar på ljus BTA, dvs. endast arean för bostäder. Därför kan BTA för bostäder bli lägre och behovet av p-platser bli lägre. Illustrationsplanen visar ett exempel.

Bilparkering kommer att lösas genom en samlad markparkeringsyta i norra delen av fastigheten. En bestämmelse reglerar var parkering inte får finnas (**n<sub>3</sub>**), dvs. ut mot gatorna Västra Skrävlingevägen och Slånbärsgatan. Syftet med den bestämmelsen är att skapa en mer trivsamt stadsmiljö, genom att gaturummet omges av bebyggelse och inte bilar. Syftet är också att in- och utfarten till området ska placeras mot återvändsgatan Enbärsgatan.

### **Cykelparkering**

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

Cykelplatsbehovet har beräknats till ca 50 cykelplatser för bostäderna, baserat på 2,5 cykelplats per lägenhet. Cykelplatserna löses i huvudsak i anslutning till entrén vid respektive bostads uteplats.

### **Angöring**

Angöring ska finnas inom 25 m från varje entré. Planförslaget innehåller en gemensam parkeringsyta. För att denna ska kunna nås inom 25 m från samtliga entréer, krävs att en del av bostäderna får entréer både ut mot allmän gata (enligt planbestämmelsen **p<sub>1</sub>**) och in mot gården.

## **2.6 Teknisk försörjning**

### **Vattenförsörjning och spillvatten**

Planområdet är anslutet till befintligt nät för vatten- och spillvatten.

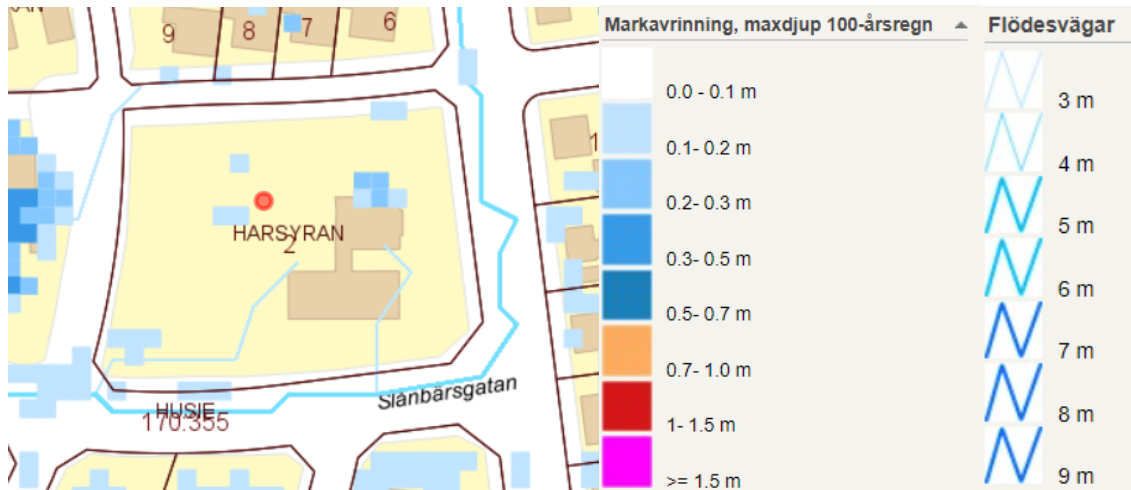
### **Dagvatten**

Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för dagvatten. Fastigheten är ansluten till ett duplikat avloppsledningsnät. När grönytor försvinner innebär det en snabbare avrinning och större mängder dagvatten som ska avledas från området. I planförslaget tillkommer hårdgjorda ytor, men en grönyta bevaras i norra delen och i mitten av fastigheten (**n<sub>2</sub>**, **n<sub>4</sub>**). I mitten av fastigheten ska grönytan utformas så att en lågpunkt skapas, där viss mängd dagvatten kan fördröjas (**n<sub>1</sub>**). Dagvattenutredningen (Tyréns, 2021) visar att ca 50 procent av fastigheten kan avvattnas till dammen, som fungerar som ett öppet fördröjningsmagasin. Resterande flöde leds direkt till ledning. Flödet till ledningsnätet blir detsamma som i dagsläget.

### **Skyfallshantering**

Idag har fastigheten inga problem med stående vatten vid skyfall. Det kan delvis bero på att stor andel av marken består av vegetation, som kan infiltrera vattnet. Marken lutar idag mot sydväst.





Utdrag ur kommunens skyfallskartering som visar flödesvägar och lågpunkter i området. Malmö stad, 2021.

Vid planläggning kommer marken i sydväst att bebyggas med hus, och markens lutning behöver ändras så att vattnet inte riskerar att bli stående mot de nya husen. Förslaget är att gården och parkeringsytan blir nya lågpunkter där dagvatten och skyfall kan fördröjas.

Skyfallsberäkningar visar att med dammens föreslagna volym på ca 150 kubikmeter, minskar mängden avrinningsvatten som rinner ut mot allmän platsmark jämfört med dagsläget. Planförslaget bedöms därför inte öka översvämningsrisken för intilliggande fastigheter.

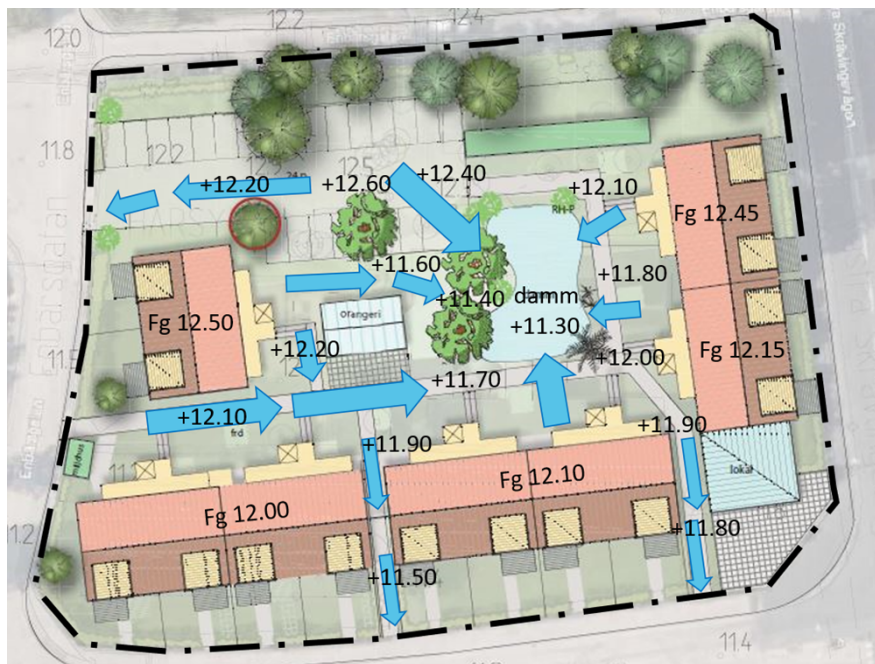


Illustration som visar markens lutning och hur vattnet föreslås rinna samt fördröjas. Reierstam arkitektur och Malmö stad, 2021.

### Avfallshantering

Enbärgsgatan, som är en kommunal gata med vändplats intill planområdet, bör kunna användas för angöring med sopbil. Plats för miljörum ska finnas på kvartersmark. Enbärgsgatan är allmän platsmark och ingår inte i aktuellt planområde. Avfallshanteringen ska lösas i enlighet med gällande renhållningsordning för Burlövs kommun och Malmö stad.



Karta över Harsyran 2 med intilliggande gator.

### **Värme, gas, el**

Planområdet är anslutet till befintligt ledningsnät för värme och el.

## **2.7 Administrativa bestämmelser**

### **Genomförandetid**

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

### **Villkor för startbesked**

Eftersom marken inom planområdet är förorenad, reglerar planbestämmelse att startbesked inte får ges för bostäder eller centrum förrän markföreningarna är avhjälpna.

### **Utökad lovplikt**

Marklov krävs även för fällning av träd, eftersom det finns flera uppvuxna träd inom fastigheten, där det är positivt om så många som möjligt bevaras.

Marklov krävs även för åtgärder som försämrar markens genomsläpplighet (**a<sub>1</sub>**), för att säkerställa att bestämmelsen **n<sub>1</sub>**, om markens genomsläpplighet, efterföljs.

## 3 Konsekvenser

### 3.1 Bedömning av miljöpåverkan

Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap 3§ miljöbalken. Planförslaget innebär att marken görs möjlig för bostäder. Marken är redan ianspråktagen och bebyggd, därför har ingen miljökonsekvensbeskrivning upprättats.

### 3.2 Konsekvenser för miljö och hälsa

#### Stadsbild och landskapsbild

Området består idag av småskalig villabebyggelse. Fastigheten Harsyran 2 upplevs som mycket grön, med stor andel upp vuxen vegetation och några mindre byggnader.

Förändring av stadsbilden kommer att synas från Västra Skrävlingevägen och Slånbärgsgatan. Upplevelsen kan komma att bli mer stadsmässig, eftersom bebyggelsen som tillkommer placeras mot omgivande gator och är något högre än intilliggande bebyggelse.



*Visionsbild jämfört med dagsläget, sett från söder mot norr på Västra Skrävlingevägen.*

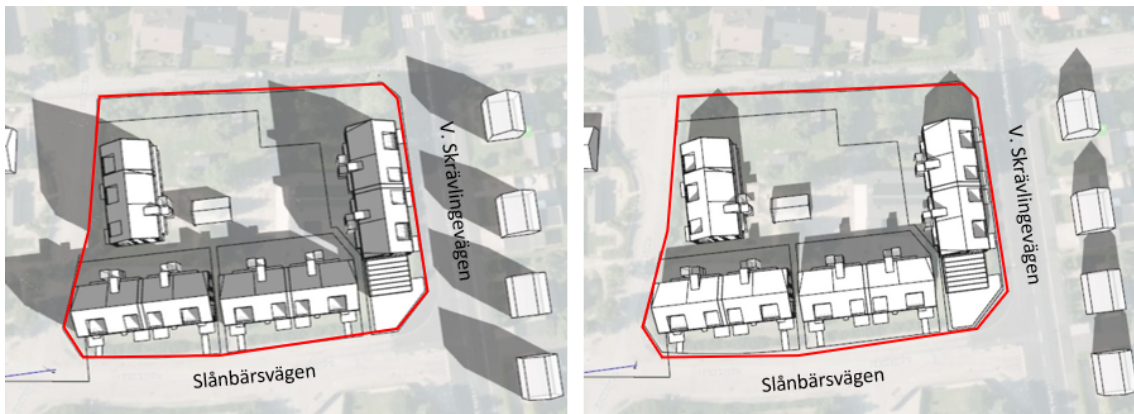


*Visionsbild jämfört med dagsläget, sett från väster på Slånärsvägen, mot öster.*

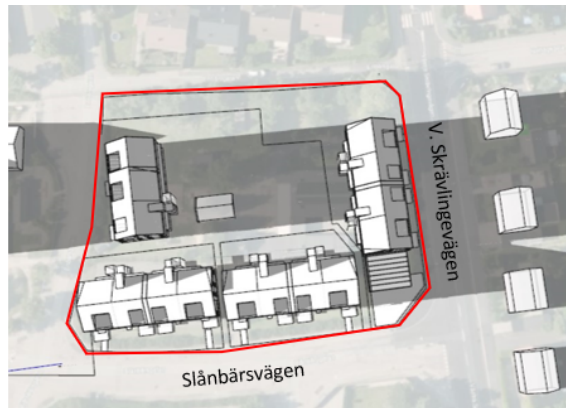
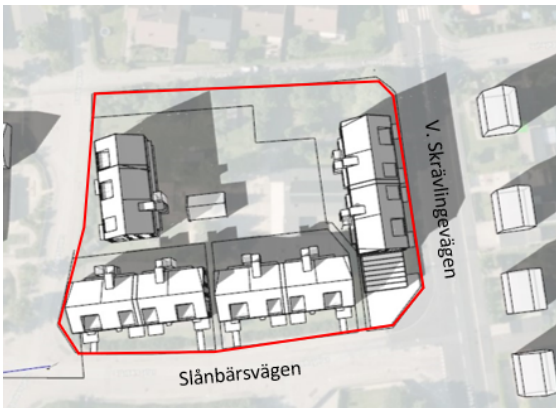
### Dagsljus

Planförslaget och den utformning, byggrätternas höjd med mer. som medges, bedöms inte innebära någon påverkan på dagsljus för befintliga byggnader.

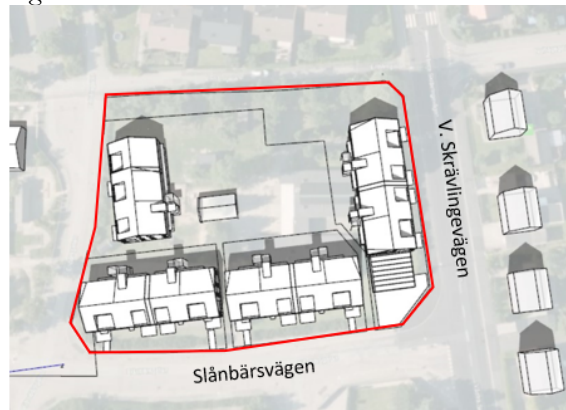
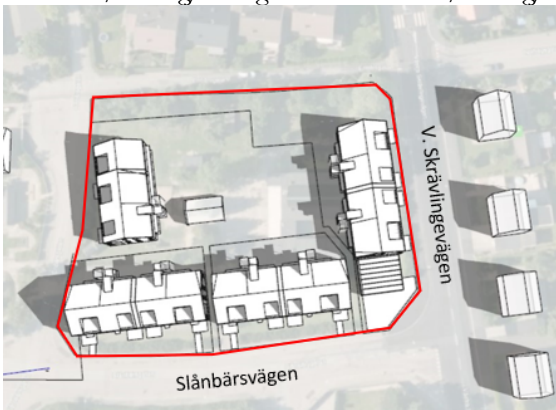
### Solstudier



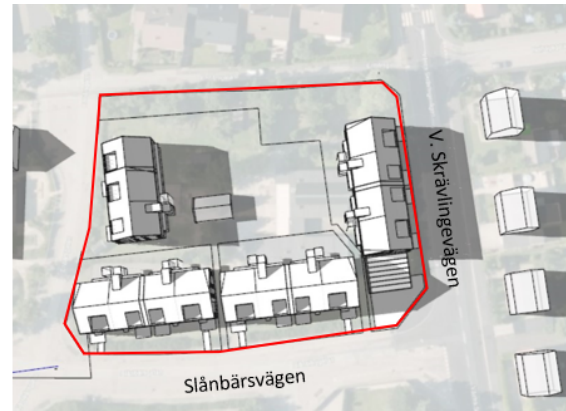
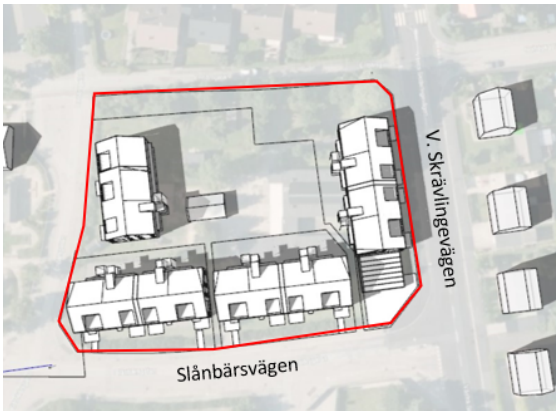
*T v. Vår-/höstdagjämning kl 9. T h. vår-/höstdagjämning kl 13.*



*T v. Vår-/höstdagjämning kl 16. T h. Vår-/höstdagjämning kl 18.*



*T v. Midsommar kl 9. T h. Midsommar kl 13.*



*T v. Midsommar kl 16. T h. Midsommar kl 18.*

### **Kulturmiljö**

Kyrkobyggnaden är en så kallad ”vandringsskyrka”, uppförd år 1975. Bebyggelsen har inte bedömts vara bevarandevärd och skyddas inte i detaljplanen. Däremot finns tanken om att fastigheten ska fungera som mötesplats och plats för gemenskap kvar, genom att detaljplanen medger centrumändamål, med en verksamhetslokal som kan bli tillgänglig för allmänheten.



*Befintlig kyrkobyggnad sett från Västra Skeränlingevägen.*

### **Naturmiljö**

Det finns gott om uppvuxen vegetation inom fastigheten. Vegetationen är planterad på senare tid, dvs. senaste 50-60 åren, och har därför inte så höga naturvärden. De arter som har identifierats som skyddsvärda är ett äldre päronträd.

Det är positivt för området och fastigheten om så mycket som möjligt av den befintliga vegetationen, särskilt i norr, kan bevaras. Det ger fastigheten en lummig karaktär som nybyggda områden ofta saknar. För samtliga större träd inom fastigheten som ligger på prickmark eller gårdsmark (område utanför byggrätt, där komplementbyggnader tillåts, ö<sub>1</sub>) krävs marklov för fällning.

Inom planområdet har igelkott observerats. Igelkott är rödlistad, men förekommer idag i flera fall i villaträdgårdar. Särskild hänsyn kan behöva tas vid exploatering om igelkottsbon påträffas.

### **Risker och säkerhet**

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

### **Luftkvalitet**

Planförslaget påverkar inte luftkvaliteten i området.

### **Vattenkvalitet**

Planområdet ligger inom avrinningsområdet för Risebergabäcken. Miljökvalitetsnormer för vatten riskerar att påverkas negativt genom planförslaget, eftersom fler hårdgjorda ytor tillkommer. Därför har bestämmelse lagts in som reglerar att minst 75 procent av markytan på gården ska göras genomsläpplig, samt att en lågpunkt ska finnas i syfte att fördröja skyfall.

Planförslaget gör det inte svårare att uppnå målen för miljökvalitetsnormer (MKN) för vatten.

### **Skyfall**

Skyfallsutredningen visar hur marken behöver luta för att vattnet inte ska belasta intilliggande fastigheter eller bli stående mot ny bebyggelse. Planförslaget reglerar att gårdsytan ska göras genomsläpplig och att en lågpunkt ska finnas. De 200 kubikmeter tillkommande vatten som planförslaget medför, bedöms därför kunna fördröjas inom fastigheten.

Planförslaget innebär inga konsekvenser för omgivningen relaterat till skyfall.

### Markföroreningar

Planområdet innehåller förorenad mark. En geoteknisk och miljöteknisk markundersökning har genomförts (Tyréns, 2021). Denna visar att det finns värden över Naturvårdsverkets riktvärden för känslig markanvändning. Planbestämmelse reglerar att startbesked för bostäder eller centrum inte får ges förrän markföroreningar är avhjälpna.

Påvisade föroreningar i grundvattnet bedöms inte utgöra en risk för människors hälsa eller miljön. Grundvattnet kommer inte användas för dricksvatten eller bevattning och har ingen kontakt med våtmarker eller ytvatten i närområdet. Därav föreligger inget åtgärdsbehov gällande grundvatten.

Markundersökningen visar att halten av radon ligger inom normalriskintervallet vilket innebär att radonskyddat byggande behövs.

### Trafikbuller

Den föreslagna utformningen och placeringen av byggrätter klarar bullerförordningens riktvärden (se längre ner).

Planområdet är utsatt för trafikbuller från Västra Skrävlingevägen och Slånbärgsgatan. En bullerutredning har genomförts (ÅHA, 2021) som visar att det finns goda förutsättningar att klara riktvärdena för trafikbuller inom fastigheten. Planbestämmelse reglerar att riktvärdena ska uppnås.

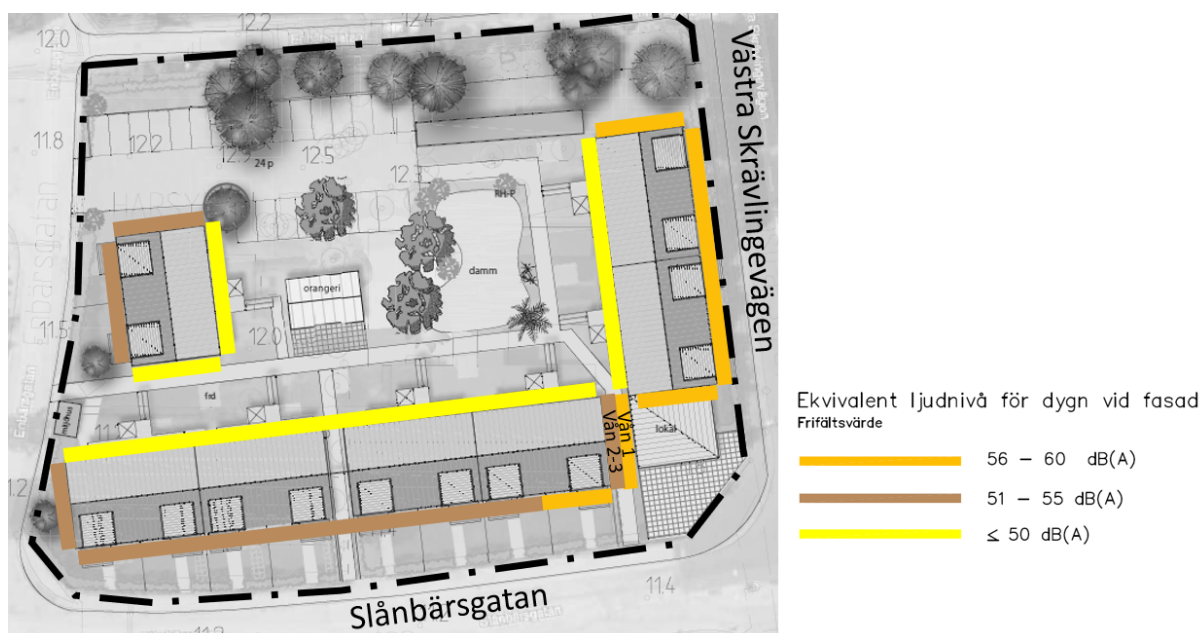


Illustration som visar resultatet av bullerberäkningar för ekvivalentnivå (ÅHÅ, 2021 med förtydliganden från Malmö stad).

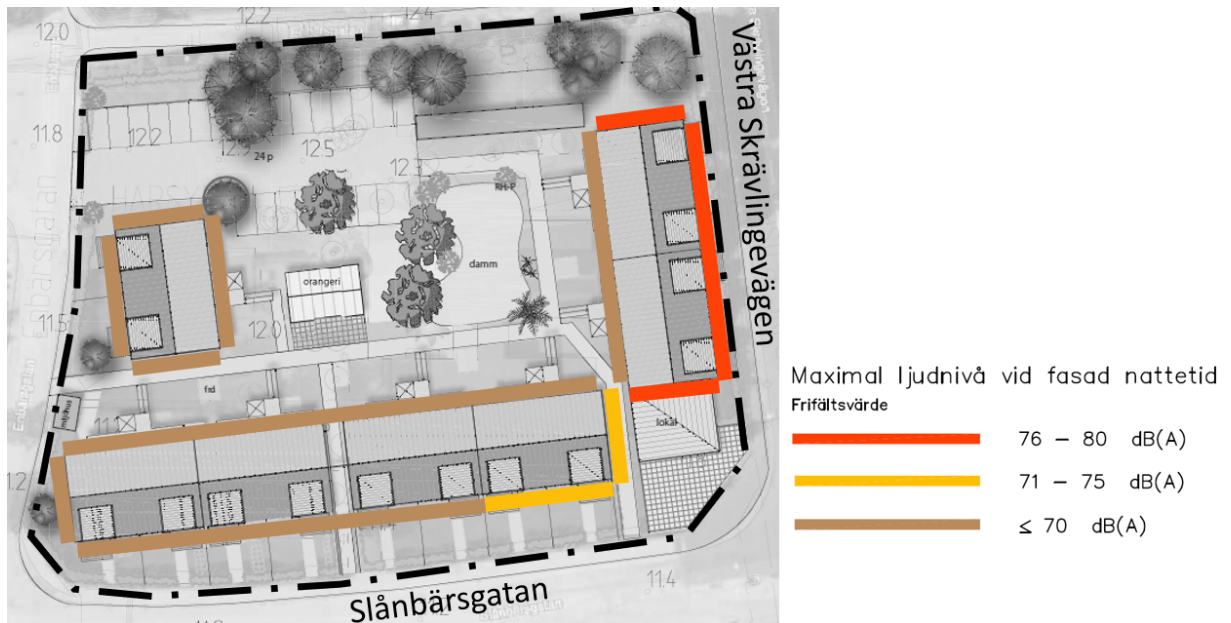


Illustration som visar resultatet av bullerberäkningar för maximalnivå (ÅHLÅ, 2021 med förtydliganden från Malmö stad).

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 m<sup>2</sup> 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 smälägenheter) 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.

### Trafikkonsekvenser

Planförslaget bedöms inte medföra en sådan ökning av trafiken att detta påverkar trafiksituationen i området.

### 3.3 Ekonomiska konsekvenser

#### Exploateringsavtal

Planförslaget innehåller ingen allmän platsmark, varför exploateringsavtal inte behövs. Det kan dock bli aktuellt med någon form av avtal för att reglera eventuell anpassning av ny in-/utfart mot vändplatsen på Enbärsgatan.

### 3.4 Konsekvenser för fastigheter

#### Fastighet Harsyran 2

Fastigheten är idag en stor fastighet, som får ändrad användning från samlingslokal till bostäder och centrumverksamhet. Det är i planskedet inte klart om fastigheten ska delas i flera, mindre fastigheter eller kvarstå som en fastighet. Det beror på vilken upplåtelseform bostäderna får.



### **3.5 Sociala konsekvenser**

#### **Social konsekvensbeskrivning (SKB)**

Gröningen på fastigheten har på senare tid fungerat som samlingsplats vid valborg, midsommar och dylikt. Denna funktion kommer att försvinna. Den lokal som föreslås i del av byggrätten kan användas för utåtriktad verksamhet, och därmed fungera som en annan typ av samlingspunkt i området.

#### **Bostadspolitiska mål**

Genomförandet av detaljplanen bidrar till uppfyllelse av de bostadspolitiska målen genom att medge bostadsbebyggelse i ett läge som idag främst består av villor och småhus. Detaljplanen medger en mer tät bebyggelsestruktur som kan uppföras i lägenhetsform.

Planförslaget medger funktionsblandning genom att tillåta centrumverksamhet.

#### **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 ett säkert och utvecklat gång- och cykelvägnät. Planförslaget medger bostadsbebyggelse intill en fastighet med förskola, vilket ger förutsättningar för en trygg skolväg. Planförslaget kan bidra positivt till människor som bor i området, eftersom planförslaget medger en annan typ av bostadsbebyggelse, vilket skapar förutsättningar för fler möten mellan barn med olika bakgrund. I närheten finns Brandkärslekplatsen, cirka 200 m från planområdet.

#### **Tillgänglighet**

Planområdet är omgärdat av kommunala gator och lättillgängligt med alla trafikslag.

#### **Jämställdhet**

I planarbetet har lika delar män och kvinnor medverkat. Planförslaget främjar jämställdhet genom att reglera att entréer ska finnas ut mot gatan. Det är ofta kvinnor som känner sig otrygga när de promenerar ensamma. Entréer skapar liv åt gatan, vilket kan bidra till en upplevd trygghet som gynnar kvinnor och flickor, eftersom entréer och bostadsfönster placeras ut mot gator där sikten idag skyms av buskage och vegetation.

#### **Kommunal service**

Detaljplanens genomförande bedöms generera ca 20 nya bostäder inom området. Med utgångspunkt i att området kan klassificeras som ytterstad och består till större delen av radhus eller större lägenheter, bedöms bostäderna generera ett behov av 1-5 förskoleplatser och 5-6 grundskoleplatser på lång sikt. På kort sikt kan behovet bli högre, beroende av inflyttningstakten i området. Beräkningen är genomförd i en modell för beräkning av behov av för- och grundskoleplatser som alstras genom ny bebyggelse, framtagen av stadsbyggnadskontoret 2017.

Behovet av förskola och grundskola löses genom att det i angränsande område finns befintliga förskolor och skolor, vilka bedöms ha kapacitet att på sikt ta emot dessa barn.

## **4 Genomförande**

### **4.1 Organisatoriska genomförandefrågor**

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

### **4.2 Tekniska genomförandefrågor**

#### **Mark**

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

Markundersökningen visar att halten av radon ligger inom normalriskintervallet, vilket innebär att radonskyddat byggande behövs.

#### **Teknisk försörjning**

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

Vid höjdsättningen av området ska VA Syd medverka för att säkerställa att spillvatten och dagvatten kan avledas med självfall. Anslutning av spillvatten och dagvatten sker med fördel inte i Västra Skrävlingevägen då detta är en kombinerad ledning.

#### **Räddningstjänsten**

Planområdet är beläget inom normal insatstid, under 10 minuter, för räddningstjänsten.

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.

#### **Buller**

Mer detaljerade underlag kan behöva redovisas av exploatören i samband med bygglovsansökan, för att säkerställa att planbestämmelser om trafikbuller är uppfyllda.

#### **Dagsljus**

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

### **4.3 Ekonomiska genomförandefrågor**

#### **Övriga ekonomiska genomförandefrågor**

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

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

### **4.4 Fastighetsrättsliga genomförandefrågor**

#### **Fastighetsbildning**

I planområdet läggs kvartersmark ut för bostäder och centrumverksamhet. Kvartersmarken kan fortsätta att vara en och samma fastighet, eller delas in i mindre fastigheter beroende på upplåtelseform och om bebyggelsen blir flerbostadshus eller radhus. Fastighetsägare ansöker om fastighetsbildning och anläggningsförrättning vid behov.

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

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

## 5 Planeringsförutsättningar

### 5.1 Bakgrund och organisation

Detaljplanen har handlagts av stadsbyggnadskontoret.

### 5.2 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 existerande blandad stadsbebyggelse, med en lägre täthetsgrad. Planförslaget är förenligt med detta.

#### Gällande detaljplaner och områdesbestämmelser

Området är tidigare planlagt. Berörda gällande detaljplaner är Pl 1106 och en liten del av Pl 1333. Tomtindelningen 848H gäller som fastighetsindelningsbestämmelse.

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

#### Platsens historik

Planområdet är idag bebyggt av en så kallad vandringskyrka. Modellen på Ulricedalskyrkan kallas Oresjö. Byggnaden är en enklare konstruktion, ursprungstanken var att kunna flytta kyrkan till en annan plats, men få av dessa vandringskyrkor har flyttats. Idén med vandringskyrkorna var att etablera sig snabbt i nya områden och så småningom ersätta dem med en platsbyggd, större kyrka.



*Snedbild över befintlig bebyggelse på fastigheten, sett från söder mot norr.*

#### *Ulricedalskyrkans bakgrund*

Ulricedalskyrkan hade, förutom gudstjänster, barn- och ungdomsverksamhet i lokalerna, t. ex scouterna och sommarläger. År 1990 öppnade församlingen en förskola med 15 barn.

Vissa delar av lokalerna avsattes då särskilt till förskolan, medan gudstjänstverksamheten fortsatte. Viss verksamhet för äldre bedrevs också i lokalen.

På grund av ett minskande medlemsantal i församlingen slutade gudstjänstverksamhet i Ulricedalskyrkan år 2009. Enstaka arrangemang som t.ex. Valborgsfirande med brasa har genomförts fram till att Coronapandemin år 2020 satte stopp. Förskolan slutade sin verksamhet år 2019/2020. I dag hyrs Ulricedalskyrkan av en annan kristen församling på rivningskontrakt.

#### **5.4 Underlag till planarbetet**

##### **Kommunövergripande dokument**

- Skyfallsplan för Malmö, 2017
- Bostadspolitiska mål, 2018–2022
- Policy och norm för mobilitet och parkering i Malmö, 2020
- Mobilitet för Malmö, 2020
- Renhållningsordning 2021-2030 för Burlövs kommun och Malmö stad

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

- Trafikbullerutredning, Åkerlöf Hallin akustik, ÅHA, 2022
- Miljöteknisk markundersökning, Tyréns, 2021
- Naturvärdesinventering, WSP, 2021
- Skyfallsutredning, Tyréns, 2021
- Kompletterande miljöteknisk markundersökning, Tyréns 2022

Stadsbyggnadskontoret

Thomas Ihre  
Enhetschef

Annie Altengård  
Planhandläggare