

Del av Husie 172:256 m.fl.

PLANUPPDRAG



Innehållsförteckning

Planuppdrag	1
Underlag till begäran om planuppdrag	2

Planuppdrag

Planuppdraget innehåller de grundläggande utgångspunkterna för ett planarbete. Stadsbyggnadsnämnden ger stadsbyggnadskontoret ett planuppdrag inför varje arbete med att upprätta eller ändra en detaljplan.

Underlag till begäran om planuppdrag

Innan arbete påbörjas med en detaljplan ger stadsbyggnadsnämnden ett uppdrag till stadsbyggnadskontoret. Planuppdraget formulerar utgångspunkterna för planläggningen och ligger till grund för det fortsatta arbetet.

Syfte (vad)

Detaljplanen syftar till att bekräfta gällande markanvändning inom området såsom skoländamål, sporthall, föreningsliv med kontor, boende med service och stöd samt parkering. Den ska även möjliggöra en mindre utökning av bostäder och tillskapa allmän plats i form av gata, gång- och cykelväg samt park/naturmark.

Planläggningen ska göras med stor hänsyn till områdets kulturhistoriska värden som tidigare luftvärnsregemente, Lv 4, och till befintliga natur- och friluftsvärden med anledning av närheten till Kasernparken, Risebergabäcken och Husie mosse.

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

Effektmål (varför)

Planläggningen motiveras av att fastställa områdets befintliga värden och pågående markanvändning i en detaljplan. Idag är stora delar av området som tidigare varit regemente inte planlagt. Genom att planlägga området kan befintliga kulturhistoriska värden säkerställas, både samlat

för hela området samt för enskilda värden och objekt. Genom detaljplan kan även områdets pågående markanvändning bekräftas.

Att planläggningen behöver ske nu är enligt sökande av detaljplanen viktigt för att omgående kunna ta beslut om och hantera områdets akuta utbytesbehov av ledningsinfrastruktur. Vidare krävs även beslut om byggnaders vidare omhändertagande. Se vidare under rubriken Planansökan under Planförutsättningar och beskrivning av den planerade åtgärden.

Planförutsättningar och beskrivning av planläggningen

Planansökan

Sökande för detaljplanen är fastighets- och gatukontoret, Malmö stad. Genom ansökan önskas en ny detaljplan för hela området som tar avstamp i områdets historia och utnyttjar dess potential för att utreda nya möjliga byggrätter för huvudsakligen bostäder. Nya byggrätter önskar ge ekonomiska förutsättningar för att för att bygga om gator och ny ledningsinfrastruktur.

Bakgrunden till detta är att VA-ledningarna läcker i området och läget kan förvärras. Området är enligt fastighets- och gatukontoret i akut behov av ett utbyte av ledningsinfrastrukturen. Vidare krävs även beslut om en befintlig byggnads omhändertagande eller rivning inom den nordöstra delen av området. Detta eftersom byggnadens fasad har rasat ned, tak läcker och hela byggnaden är i behov av inre renovering.

Bostäder och ny bebyggelse i övrigt

Stadsbyggnadskontorets inledande bedömning är att ett tillägg med bostäder kan vara lämpligt då det kan skapa mervärde för hela området. Inom området finns idag ett boende med service och stöd, i regi av arbetsmarknads- och socialförvaltningen. I övrigt är närmsta avståndet till bostäder cirka 200-250 meter i norr. Utöver detta finns inom planområdet två fristående förskolor, en fristående grundskola F-9, Husie sporthall, föreningsliv med kontor samt parkering. Planområdet omfattas av ett internt markupplåtelseavtal samt ett flertal tomträtter. Eventuella behov av justering kan förekomma med anledning av planarbetet.

I omgivningen finns det behov av solitära gruppboende för personer med LSS-beslut såväl som en eventuell framtida utbyggnad av Mossebo förskola. Mossebo förskola behövs just nu som den är, men för att förbli relevant och användbar även i framtiden kan det finnas behov av att kunna komplettera befintlig förskola för att rymma fler barn. Möjligheterna till ett nytt solitärt gruppboende såväl som en eventuell framtida utbyggnad av Mossebo förskola får studeras vidare med berörda aktörer i planarbetet.

Antalet bostäder som är aktuella i denna planprövning, såväl som ny bebyggelse för övriga ändamål, behöver studeras vidare med särskild hänsyn till befintlig kulturmiljö och det kuperade landskapet. Initialt bedöms området kunna prövas för en komplettering av upp emot 30 bostäder. Dessa är avsedda att prövas i både befintliga och nya byggnader som ansluter till befintlig bebyggelse och bebyggelsestruktur inom området. För primär lokalisering av bostäder, se planavdelningen analyskarta nedan.



Planavdelningens analyskarta som utgångspunkt inför planuppdraget. Röd linje visar preliminärt planområde och innanför området anges den övergripande markanvändning schematiskt som avses prövas med planuppdraget.

Kulturmiljö

Fastighets- och gatukontoret har tagit fram en antikvarisk förundersökning och kulturmiljöunderlag till detaljplanen (Olga Schlyter, Kulturmiljökonsult, 2022). Avsikten med utredningen har varit att identifiera och beskriva de kulturhistoriska värdena i området.

Området har sitt ursprung som kasernområde för luftvärnet, uppfört i början av 1940-talet, medan andra världskriget pågick. Bebyggelsen berättar om Sveriges mobilisering och beredskap under denna tid. Det militärhistoriska kommer till uttryck i områdets institutionskaraktär med enhetlig bebyggelse i en samlad miljö. De stora öppna markerna runt kasernområdet, som idag i stor utsträckning finns kvar i

form av Kasernparken och Husie mosse är också intressanta historiska spår eftersom detta var övningsytor för luftvärnet. I det lokalhistoriska perspektivet är Lv 4 betydelsefullt eftersom det är ett av få fysiska spår i dagens Malmö (sedan Kronprinsens husarregemente revs i mitten av 1900-talet) av stadens långa historia som garnisonsstad. I Husie finns dessutom en kontinuitet i och med att försvaret fortfarande har verksamhet i närheten.

Sammanfattat är de antikvariska rekommendationerna att bevara kvarvarande byggnader från Lv 4 och säkerställa att deras enhetliga karaktär bibehålls såväl som helhetsmiljön. Detta avser även att bevara och omhänderta den nordöstra byggnaden genom att återställa dess exteriör till ursprunglig utformning.

Enligt utredningen är en viss förtätning möjlig på området, men det kräver varsamhet och hänsyn till områdets värdefulla karaktärsdrag:

- Placera ny bebyggelse på ett sätt som passar bebyggelsestrukturen och topografin.
- Bibehåll den öppna och bitvis kuperade karaktären på området.
- Utforma ny bebyggelse i en skala och volym som liknar befintliga byggnader, max 2 våningar.
- Ge nya byggnader en utformning som på ett medvetet sätt förhåller sig till 1940-talsbebyggelsens karaktär. Störst betydelse har volym, skala och placering, men även material och färgsättning av nya hus påverkar områdets karaktär.

Gatustruktur, park och parkering

Gaturummen har sitt ursprung från områdets uppkomst som regemente på 1940-talet och gatorna följer den kuperade topografin väl. Idag finns två infarter till området,

båda ifrån Husie Kyrkoväg och som leder till var sin större gemensam bilparkering. Via infarten i norr finns tillgång till cirka 30 parkeringsplatser i anslutning till Kasernparken och via infarten i söder finns tillgång till cirka 120 parkeringsplatser som även vänder sig till sporthallen i området och Husiegårds idrottsplats (som angränsar i väster). I övrigt finns även ett antal parkeringsplatser till respektive verksamhet inom området. Då gatans befintliga bredd är begränsad är parkeringen i flera fall förenad med backande rörelser ut i gaturummet.

I ett fortsatt planarbete behöver framkomlighet och parkering studeras vidare. Hänsyn behöver tas till prövningen av nya bostäder såväl som till befintliga verksamheter, med bland annat evenemang på Husiegårds idrottsplats, sporthallen och hämtning/lämning till de skolor och förskolor som finns i området. Inom planarbetet avses den södra samlade parkeringen därför bekräftas. Vidare avses den norra parkeringen prövas att omvandlas till allmän plats som park eller naturområde. Detta är i enlighet med intentionerna från planprogrammet för Gamla Lv 4-området m m (Pp 6016), och hade inneburit att Kasernparken i väster bättre kunnat sammankopplas med Husie mosse i öster. Samtidigt är det värdefullt att ge Risebergabäcken mer plats för att avhjälpa en del av problemen med översvämningar. I övrigt bör ny parkering främst lösas i anslutning till respektive verksamhet/bostad. För schematisk redovisning, se planavdelningen analyskarta under rubriken Bostäder och ny bebyggelse i övrigt.

Idag finns vägspärrar som hindrar genomfart för biltrafik. Samtidigt finns det goda möjligheter att ta sig igenom området som gående eller med cykel. Befintliga gång- och cykelbanor föreslås bekräftas i planarbetet. Huvudcykelnät finns längs med Husie Kyrkoväg samt ny koppling föreslås enligt översiktsplanen längs Kasernallén i norr. En ny

koppling i form av en gång- och cykelväg till Kasernallén föreslås i planarbetet prövas från den norra infarten. För lokalisering, se planavdelningen analyskarta under rubriken Bostäder och ny bebyggelse i övrigt.

Planprogrammet för Gamla Lv 4-området m m (Pp 6016)

För det gamla Lv 4-området finns ett planprogram, Pp 6016, som var ute på samråd 2007. Planprogrammet behandlade övergripande frågor vad gäller markanvändningen och trafik samt riktlinjer för bebyggelsens omfattning, innehåll och karaktär.

Sammanfattat föreslogs i planprogrammet att det gamla Lv 4-området huvudsakligen skulle användas för fritids- och föreningsverksamhet samt för skolor och förskolor. Bostäder föreslogs endast utanför det ursprungliga området för Lv 4 (med undantag för LSS-bostäder). Områdets övergripande karaktär med ett öppet bebyggelsesätt, relativt enhetliga byggnadsvolymer med tydlig institutionskaraktär och en böljande terräng med fria trädgrupper avsågs bevaras.

Vidare angavs i planprogrammet att om- och tillbyggnader samt nya byggnader skulle komplettera och samverka med befintlig bebyggelse och friytor utan att områdets karaktär och struktur skulle gå förlorad. Några enstaka lämpliga lägen för kompletterande bebyggelse föreslogs. Biltrafik genom området avsågs inte tillåtas och bilparkering föreslogs samlas till de större, befintliga parkeringsplatserna.

De planerade åtgärderna i aktuellt planuppdrag bedöms förenliga med planprogrammet utifrån att bekräfta gällande markanvändning och ta stor hänsyn till områdets kulturhistoriska värden som tidigare regemente (Lv 4) såväl som till befintliga natur- och friluftsvärden. Däremot avviker

de planerade åtgärderna genom att möjliggöra för mer bostäder inom området samt öppna upp befintliga gator för biltrafik genom förslag att planlägga dessa som allmän plats. Dock bör ambitionen vara att gatorna i nord-sydlig riktning utformas för låg biltrafikmängd medan det öst-västliga stråket i söder fungerar som den primära gatan för biltrafik med anslutning till den samlade parkeringen.

Gällande detaljplaner

Norra delen av planområdet berörs till viss del av en gällande detaljplan, Dp 5288, från 2015. Detaljplanen omfattar kvartersmark för skola, förskola, service, föreningslokaler, samlingslokaler, gruppboende (SCB) samt förslag till en ny infart som gemensamhetsanläggning.

Detaljplanen har i söder delvis aldrig genomförts. Någon ny infart har aldrig tillskapats. Inte heller har byggrätten som ligger över parkeringsplatserna och infarten i norr utnyttjats. Byggrätten medger 1100 kvadratmeter i byggnadsarea i två våningar. Byggnaden ska utseendemässigt anpassas till befintlig bebyggelse.

Den andra byggrätten från Dp 5288 som berörs omfattar området runt befintlig byggnad strax sydöst om den norra parkeringen. Byggrätten medger 330 kvadratmeter i byggnadsarea i två våningar. Befintlig byggnad har även reglerats med varsamhetsbestämmelser.

Risebergabäcken

Risebergabäcken rinner igenom det preliminära planområdet i en kulvert i öst-västlig riktning. I väster övergår kulverten i en öppen damm och går sedan som öppen bäck. Delar av planområdet ligger inom 100 meter ifrån Risebergabäcken. Risebergabäcken har undantagits från generellt strandskydd i länsstyrelsens båda översyner av generellt strandskydd för kommunen 1975 och 1996. Se länsstyrelsens beslut "Beslut om strandskyddsområden i

Malmö kommun, Malmöhus län” från 1996 (231-7323/94 1280 samt mailväxling under 2022 med länsstyrelsen; 515-38761-2022). Det preliminära planområdet är till största del inte planlagt sedan tidigare. En mindre del av området är planlagt 2015. Därmed finns inget lagrum som säger att strandskyddet inträder, varken i 10 a § i lag om införande av miljöbalken eller i 7 kap 18 g § miljöbalken. Planarbetet kommer inte beröras av strandskyddet.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Översiktsplanen anger markanvändningen existerande blandad stadsbebyggelse för området med den lägre täthetsgraden (3-4). Det föreslagna planuppdraget är förenligt med detta.

Enligt de platsspecifika riktlinjerna för Kvarnby och Husie mosse ska ny bebyggelse längs Husie Kyrkoväg även utformas så att visuell och fysisk kontakt med närliggande gröna områden tillvaratas. Husie mosses ekologiska och rekreativa värden ska värnas och utvecklas.

Överensstämmelse med länsstyrelsens granskningsyttrande över översiktsplanen

De planerade åtgärderna bedöms förenliga med länsstyrelsens granskningsyttrande över översiktsplanen.

Ställningstagande om betydande miljöpåverkan

Genomförandet av detaljplanen bedöms preliminärt inte medföra en betydande miljöpåverkan enligt 6 kap 3§ miljöbalken. En särskild miljökonsekvensbeskrivning ska

därför inte upprättas. Miljökonsekvenserna kommer att redovisas i planbeskrivningen.

Motiv till den preliminära bedömningen är att planområdet till stor del redan är ianspråktaget och att planförslaget främst avser att bekräfta gällande markanvändning. Endast en mindre komplettering av bostäder föreslås prövas. Kompletteringen avses studeras i både befintliga och nya byggnader som ansluter till befintlig bebyggelse och bebyggelsestruktur inom området.

Behov av utredningar och fördjupande analyser

I planarbetet bedöms följande frågeställningar särskilt behöva studeras vidare:

- **Buller** främst utifrån befintlig förskolegård och skolgård men även för att uppnå bullerriktvärdena för bostäderna
- **Markföroreningar** inom planområdet med fokus på befintlig skolgård, förskolegård och nya bostäder. Även föroreningar i befintliga byggnader kan vara aktuellt
- **Trafik- och parkering** med särskild fokus på befintlig gatustruktur och befintliga samt nya parkeringsplatser
- **Ledningar** för ny ledningsinfrastruktur inom allmän plats
- **Kulturmiljö** i syfte att identifiera, beskriva och värdera de kulturhistoriska värdena i området, hur mycket ny bebyggelse som området tål utifrån kulturmiljön och var och hur denna bäst placeras och utformas
- **Dagvatten och skyfall**

Planförfarande och antagandeinstans

Planläggningen ska hanteras med standardförfarande i enlighet med 5 kap plan- och bygglagen. Översiktsplanen är aktuell och planläggningen är förenlig med översiktsplanen samt länsstyrelsens granskningsyttrande. Planläggningen bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan och har inte ett betydande intresse för allmänheten eller i övrigt stor betydelse.

Beslut om att samråda om förslaget fattas av stadsbyggnadsnämnden. Beslut om att efter detta låta granska förslaget fattas av stadsbyggnadskontoret.

Planläggningen bedöms inte vara av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt, såsom avses i 5 kap 27§ plan- och bygglagen. Beslut om antagande ska därför fattas av stadsbyggnadsnämnden.

Sökande

Fastighets- och gatukontoret, Malmö stad.

Tidigare ställningstaganden

Planprogram

Det finns ett planprogram för området, Planprogrammet för Gamla Lv 4-området m m (Pp 6016). Se vidare under rubriken Planförutsättningar och beskrivning av den planerade åtgärden.

Planbesked

Planbesked har inte begärts.

Gällande DP och FIB

Området omfattas av följande detaljplan:

- Dp 5288