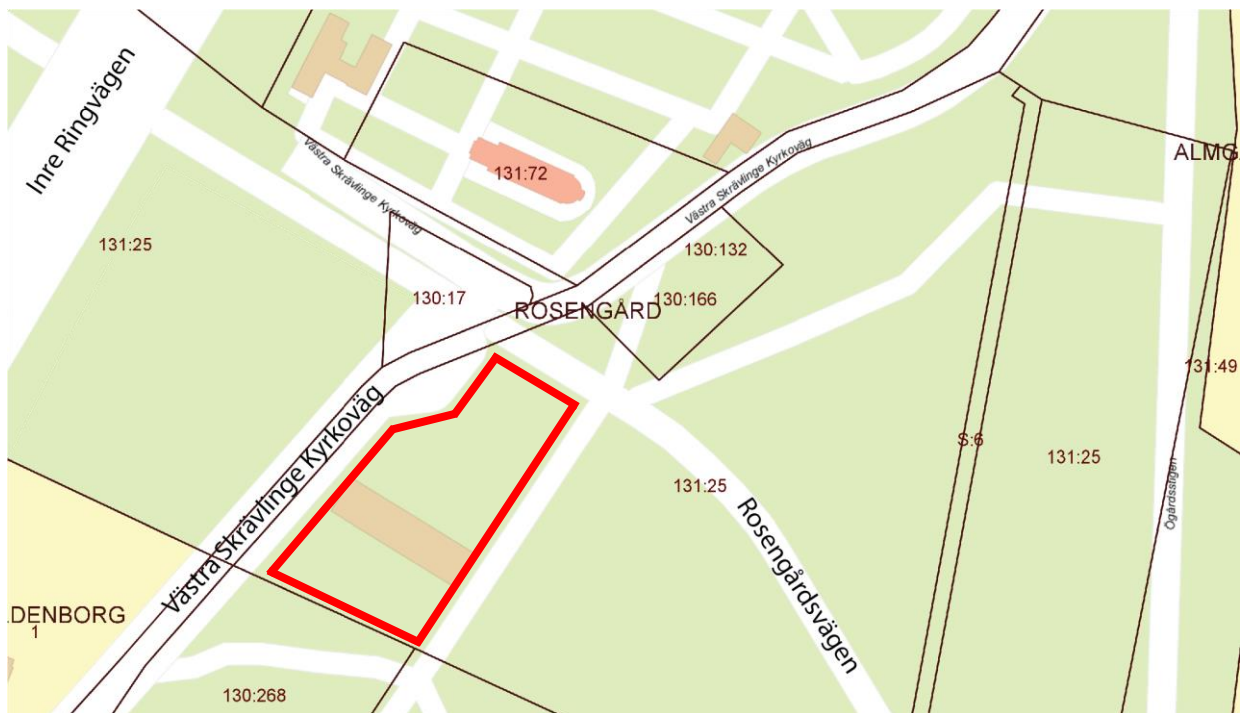




PLANBESKRIVNING

Detaljplan för del av fastigheten Rosengård 131:25 i Jägersro i Malmö



Orienterings- och fastighetskarta med planområdet markerat med röd linje.

Planprocess

SKEDE	FÖRKLARING
SBN planuppdrag November 2019	Beslut om planuppdrag i stadsbyggnadsnämnden (SBN).
SBN Samråd Augusti 2021	Beslut om samråd i stadsbyggnadsnämnden (SBN). Samråd 7 september till 5 oktober.
SBN Granskning September 2022	Beslut om granskning i stadsbyggnadsnämnden (SBN). Granskning 7 oktober – 3 november
SBN godkännande Januari 2023	Beslut om godkännande i stadsbyggnadsnämnden (SBN). 26 januari
KF antagande April 2023	Beslut om antagande i kommunfullmäktige (KF).

Planfakta

Planhandlingar

- denna planbeskrivning
- plankarta

Övriga handlingar i ärendet

- samrådsredogörelse
- granskningsutlåtande

Innehållsförteckning

Planprocess.....	2
Planfakta.....	2
Innehållsförteckning	3
1 Planförslaget i korthet	4
1.1 Syfte	4
1.2 Sammanfattning	4
2 Planförslag.....	5
2.1 Stadsbyggnadsidé	5
2.2 Bebyggelse.....	6
2.4 Grönska, mark, vegetation	8
2.5 Trafik.....	8
2.6 Teknisk försörjning	9
2.7 Administrativa bestämmelser	10
2.8 Övriga bestämmelser	10
3 Konsekvenser	11
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 Samhällskonsekvenser	17
4 Genomförande.....	18
4.1 Organisatoriska genomförandefrågor	18
4.2 Tekniska genomförandefrågor	18
4.3 Ekonomiska genomförandefrågor	18
4.4 Fastighetsrättsliga genomförandefrågor	19
5 Planeringsförutsättningar	20
5.1 Bakgrund och organisation.....	20
5.2 Planområdet	20
5.3 Tidigare ställningstaganden	24
5.4 Underlag till planarbetet	25

1 Planförslaget i korthet

1.1 Syfte

Syftet med detaljplanen är att göra det möjligt att uppföra bostäder på en avskild plats för att skapa en lugn boendemiljö. Syftet är även att möjliggöra en trygg entré till Ögårdsparken för gående och cyklister.

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

1.2 Sammanfattning

Planförslag

Planförslaget möjliggör bostäder. Bostäderna föreslås uppföras för personer med särskilt behov av stöd i vardagen enligt LSS – Lag om stöd och service till vissa funktionshindrade. Lokaliseringen är en plats med avskildhet, lämplig för att ge förutsättningar för en lugn boendemiljö. Detaljplanen medger ett bostadshus för bostäder som föreslås uppföras i ett fristående envåningshus. Byggnaden föreslås innehålla gruppboende för sex lägenheter med egna uteplatser, gemensamhetsytor samt tillhörande grönytor och parkeringsplats.

Övrig del av planområdet regleras som park, med syfte att skapa en ny, trygg entré för gående och cyklister till Ögårdsparken.

Planförslaget innebär att mark som är delvis bebyggd och asfalterad samt planlagd för parkering övergår till bostadsändamål och till parkändamål.

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

Området ligger i Västra Skrävlinge intill Ögårdsparken, i närheten av Inre Ringvägen mellan stadsdelarna Rosengård och Almgården. Intill planområdet finns gång- och cykelvägar i Rosengårdsstråket samt bilväg mot Höja och Jägersro. Inom planområdet finns idag en byggnad för gruppboende enligt socialtjänstlagen som är uppförd med tidsbegränsat bygglov, samt en parkeringsplats.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Planförslaget avviker från översiktsplanen avseende markanvändning, marken är angiven som *Existerande park och natur*. Bedömningen är att avvikelserna är motiverade utifrån att marken enligt gällande detaljplan är planlagd för parkeringsplats samt att marken inom planområdet redan är ianspråktagen för bebyggelse och parkering.

2 Planförslag



Planområdet inom röd, streckad linje. Illustration med skissförslag som visar ett möjligt förslag på hur bostadshus inom kvartersmarken kan utformas. Det finns inget gestaltungsförslag för den mark som planläggs som park.

2.1 Stadsbyggnadsidé

Stadsbyggnadsidén är att skapa bostäder för personer med särskilt behov av stöd i vardagen i en lugn boendemiljö. Lokaliseringen bedöms lämplig utifrån stadens behov av gruppboenden med avskildhet enligt lag om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS).

Planområdet ligger intill Ögårdsparken och Västra Skrävlinge kyrka, avskilt från annan bostadsbebyggelse. Närmaste bostadsområde är Almgården 500 meter öster om planområdet.

Den södra delen av kvartersmarken får bebyggas med bostäder och den norra avsätts för utemiljö där avsikten är att skapa en grönyta med plats för både gemensamma aktiviteter och umgänge såväl som för avgränsade mindre rumsligheter. Angöring och parkering sker i anslutning till Västra Skrävlinge Kyrkoväg i den centrala delen av planområdet.

Detaljplanen möjliggör även en ny entré för gående och cyklister till Ögårdsparken genom att utöka parkmarken intill befintlig gång- och cykelväg. Den utökade parkmarken tillåter en utformning som ger översikt och god sikt in i parken för de som rör sig på gång- och cykelvägen.

2.2 Bebyggelse

Användning

Detaljplanen gör det möjligt att uppföra bebyggelse för ändamålet bostad på kvartersmark.

Planförslaget bedöms rymma cirka 6 lägenheter om 43 m² med egna uteplatser samt gemensamma utrymmen och uteplatser.

Kvartersmark

B	Bostäder
---	----------

Bebyggandets omfattning

Längs hela planområdets nordvästra sida finns ett byggnadsfritt område i syfte att säkerställa skyddsavstånd mellan bostäder och en större befintlig vattenledning. Området sammanfaller delvis med ett markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar och säkerställer även avstånd mellan bebyggelse och trafikbuller från Inre Ringvägen.

Ytterligare ett markreservat för allmännyttiga ledningar finns inom planområdet, det går över planområdet från nordväst till sydöst och säkerställs med ett byggnadsfritt område.

För att säkra ett fritt avstånd mellan byggnader och allmän platsmark finns ett tre meter brett område med byggnadsfritt område längs med kanterna på kvartersmarken.

Ytorna regleras med bestämmelse om att marken inte får förses med byggnad.

Begränsning av markens utnyttjande

Prickmark	Marken får inte förses med byggnad
-----------	------------------------------------

Den norra delen av kvartersmarken saknar byggrätt för huvudbyggnader men tillåter komplementbyggnader. Avsikten är att ytan ska kunna användas för parkering och miljöhus samt en bostadsgård för de boende med tillhörande komplementbyggnader såsom lusthus, skärmtak och förråd.

Begränsning av markens utnyttjande

Korsmark	Marken får endast förses med komplementbyggnader
----------	--

Exploateringsgrad, täthet, höjder

Bebyggelsens höjd begränsas med nockhöjd, det vill säga högsta höjd på takets konstruktion. Motivet till begränsningen är att bebyggelsen ligger intill det öppna landskapet i Ögårdsparken och intill Västra Skrävlinge kyrka.

Höjd på byggnadsverk

h ₁	Högsta nockhöjd för huvudbyggnad är 8,5 meter
h ₂	Högsta nockhöjd för komplementbyggnad är 3,5 meter

Planområdet ligger cirka 100 meter från Inre Ringvägen som är transportled för farligt gods. Två skyddsåtgärder som reglerar bebyggelsens utförande har införts som planbestämmelser; bebyggelsen ska utföras så att ventilation ska placeras i högt läge och bortvänd från Inre Ringvägen samt att utrymning ska vara möjlig i riktning bort från Inre Ringvägen.

Innebörden av att ventilationen ska placeras i högt läge är att den ska placeras så högt upp som det går på tillkommande byggnad utifrån vad som är lämpligt för byggnaden. Eftersom detaljerad utformning av tillkommande bebyggelse inte fastställs i detaljplaneskedet bör bestämmelsen inte preciseras mer.

Skydd mot störningar

m ₁	Ventilation ska placeras i högt läge och bortvänd från Inre Ringvägen
m ₂	Utrymning ska vara möjlig i riktning bort från Inre Ringvägen

För att säkerställa att bostäder utformas med acceptabla ljudnivåer har riktvärden för trafikbuller införts som planbestämmelse.

m ₃	<p>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</p> <p>För en bostad med en boarea på maximalt 35 m² får den ekvivalenta ljudnivån vid fasad uppgå till 65 dBA</p> <p>Om en bostad har en eller flera uteplatser ska minst en av dessa ha högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå. Maximalt värde får överskridas med som mest 10 dBA upp till fem gånger i timmen dagtid (kl. 06.00-22.00)</p> <p>Samtliga angivna ljudnivåer avser frifältsvärden</p>
----------------	---

Byggrätten för bostäder begränsas till den södra delen av kvartersmarken. Huvudbyggnad får uppgå till 800 m² byggnadsarea, därutöver får komplementbyggnader uppföras. Inom ytan med korsmark begränsas andelen av mark som får bebyggas med komplementbyggnader till högst 10 %.

Utnyttjandegrad

e ₁	Största byggnadsarea är 800 m ² för huvudbyggnad. Därutöver får komplementbyggnader finnas.
e ₂	Högst 10 procent av marken får bebyggas med komplementbyggnader.

Fastighetsindelningsbestämmelser

Detaljplanen innehåller inga bestämmelser om fastighetsindelning.

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

2.4 Grönska, mark, vegetation

Användning

Detaljplanen gör det möjligt att anlägga en ny entré till Ögårdsparken. Parkytan ska införlivas i den intilliggande Ögårdsparken för att möjliggöra en ny gestaltning av entrén till parken, åtgärden är en del av en översyn av Ögårdsparken. Ett syfte med projektet är att öka tryggheten för de som passerar parken på Rosengårdsstråket.

Allmän platsmark

PARK	Park
------	------

Grönytor

För den norra delen av kvartersmarken finns ingen byggrätt för huvudbyggnad. Avsikten är att ytan ska vara en grönyta som används som gemensam bostadsgård av de boende.

Höjdsättning av mark

Över planområdet, i väst-östlig riktning går en flödesväg. Flödesvägen avleder vatten från dels en lågpunkt i Västra Skrävlinge kyrkoväg, dels från planområdet mot dammen i Ögårdsparken. För att säkerställa flödesvägens funktion regleras att marken ska vara nedsänkt i förhållande till omgivande mark, syftet med bestämmelsen är att flödesvägen ska finnas kvar.

Markens anordnande och vegetation

n ₁	Marken ska vara nedsänkt i förhållande till omgivande mark.
----------------	---

Markreservat för allmännyttiga ändamål

Inom planområdets finns två markreservat för ledningar. U-områdena löper längs del av Västra Skrävlinge Kyrkoväg och korsar sedan planområdet i väst-östlig riktning. Syftet med planbestämmelsen är att markområde reserveras så att detta inte tas i anspråk på ett sätt som hindrar att en ledningsrätt kan skapas.

u ₁	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.
----------------	---

Villkor för startbesked

Markföroreningar har påträffats inom planområdet och det finns behov av avhjälpande åtgärder. För att säkerställa att marken är lämplig för det ändamål som föreslås regleras att startbesked för ändrad markanvändning inte får ges förrän markförorening har avhjälppts. Bestämmelsen gäller för all kvartersmark.

a	Startbesked får inte ges för ändrad markanvändning förrän markförorening har avhjälppts.
---	--

2.5 Trafik

Gång- och cykeltrafik

Intill planområdet finns gång- och cykelstråk i Rosengårdsstråket. Planförslaget medger att parkmark tillkommer intill stråket.

Kollektivtrafik

Planförslaget innebär inga förändringar för kollektivtrafiken. Närmaste busshållplats finns på Agnesfridsvägen 600 meter promenadväg öster om planområdet.

Biltrafik

Planförslaget innebär inga förändringar för biltrafik. Planområdet nås med bil via gatan Västra Skrävlinge Kyrkoväg.

Bilparkering

Behovet av bilparkering ska tillgodoses på kvartersmark. Planerat projekt avser gruppboende enligt LSS och kommer att vara bemannat med personal dygnet runt. Det finns behov av boende-, personal- och besöksparkering. Parkering föreslås på kvartersmark och tillgänglig parkering ska finnas på ett avstånd av maximalt 25 meter från huvudentré.

Malmö stads policy för mobilitet och parkering anger att för vård- och omsorgsboenden varierar parkeringsbehovet utefter vilket behov av stöd som hyresgästerna har samt deras förmåga att cykla och köra bil. Eftersom parkeringsbehovet kan variera finns ingen fast parkeringsnorm, istället krävs en bedömning i varje fall.

Behovet av parkering har beräknats till 6 parkeringsplatser för ett boende med normal bemanning på 3–4 personer dagtid och besöksparkering. Ytterligare en parkeringsplats som är tillgänglighetsanpassad ska finnas. Boendet planeras för brukare med stort stödbehov i vardagen. Utgångspunkten är att brukarna främst använder färdtjänst och verksamhetsbilar för transport.

Cykelparkering

Behovet av cykelparkering ska tillgodoses på kvartersmark. Behovet bedöms uppgå till 10 platser.

Angöring

Angöring för leveranser och persontransporter föreslås ske via ny infart på Västra Skrävlinge Kyrkoväg.

2.6 Teknisk försörjning

Vattenförsörjning och spillvatten

Planområdet är anslutet till dricks- och spillvattenledningar.

Dagvatten

Planerad bebyggelse föreslås anslutas till en befintlig dagvattenledning som finns inom planområdet. Ledningen tillhör Malmö stad och leder till en fördröjningsdamm i Ögårdsparken. En statuskontroll av dagvattensystemet (Ramböll 2022-05-06) visar att det finns god kapacitet i ledningen och att det är möjligt att ansluta den planerade bebyggelsen till ledningen. Tillskottet av dagvatten från den föreslagna byggnaden bedöms litet. Fördröjning av dagvatten sker i dagsläget inom planområdet genom infiltration och eftersom planförslaget minskar andelen hårdgjord mark bedöms infiltrationsmöjligheten fortsatt vara god.

Malmö stad är fastighetsägare av både planområdet och för Ögårdsparken där fördröjningsdammen finns, och har därmed rådighet över ytorna för dagvattenhantering.

Fördröjningsdammen i Ögårdsparken avleds till Risebergabäcken och vidare till Sege å som har en otillfredsställande status, den ekologisk statusen är *måttlig* och kemisk status *uppnår ej god*. Vattnet leds sedan till Öresund via hamnområdet.

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för dagvatten men är inte anslutet till det allmänna dagvattennätet. Närmaste möjliga punkt för anslutning till det allmänna dagvattennätet finns 200 meter söder om planområdet. Eftersom behovet av dagvattenhantering kan tillgodoses inom planområdet och i den befintliga dammen har VA Syd bedömt att det inte är motiverat att bygga ut dagvattennätet.

Skyfallshantering

Fördröjningsdammen i Ögårdsparken utgör en större lågpunkt i planområdets omgivning. En lågpunkt finns även i Västra Skrävlinge Kyrkoväg.

Skyfall hanteras i dammen och fördröjs genom infiltration i grönytorna inom planområdet. Skyfall som ansamlas i lågpunkten i Västra Skrävlinge Kyrkoväg bedöms rinna österut till dammen via befintlig flödesväg. Bevarandet av flödesvägen säkerställs i detaljplan med bestämmelsen ”Marken ska vara nedsänkt i förhållande till omgivningen”.

Dammen bedöms inte utgöra en risk för översvämning av föreslagen bebyggelse. Den föreslagna bebyggelsen eller utryckningsvägar bedöms inte påverkas vid ett skyfall.

Avfallshantering

Hämtning av avfall kommer att ske i markplan via miljöhus som föreslås placeras i anslutning till Västra Skrävlinge Kyrkoväg. Vid planeringen av avfallshanteringen är det viktigt att utrymmen utformas för fullständig sortering och att avfallshanteringen är tillgänglig och attraktiv för brukarna. Separering av avfall utvecklas ständigt och sannolikt kommer det i framtiden att finnas fler fraktioner än idag.

Avfallshanteringen ska lösas enligt gällande renhållningsordning. Backande fordonsrörelser ska undvikas och när fordon står i gatan ska de inte stoppa upp trafikflödet.

Värme

Planområdet är sedan tidigare anslutet till fjärrvärmenätet.

Elförsörjning

Planområdet är sedan tidigare anslutet till elnätet.

2.7 Administrativa bestämmelser

Genomförandetid

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

-	Genomförandetiden är 5 år.
---	----------------------------

2.8 Övriga bestämmelser

Grönytefaktor

Grönytefaktor 0,6 ska uppnås inom kvartersmarken. Kvartersmark inom planområdet är cirka 3420 m² stort vilket innebär att 2050 m² av kvartersmarken ska vara grönyta för att grönytefaktorerna ska uppnås.

-	Grönytefaktor 0,6 ska uppnås inom planområdet.
---	--

3 Konsekvenser

3.1 Bedömning av miljöpåverkan

Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap 3§ miljöbalken eftersom förslaget inte innebär en omfattande förändring av pågående markanvändning.

Planförslaget innebär att mark som är planlagd för parkering och som sedan tidigare är tagen i anspråk planläggs för användningen bostad. Sammantaget bedöms planförslaget inte ge negativa konsekvenser för människor eller miljö. Därför har ingen miljökonsekvensbeskrivning upprättats.

3.2 Konsekvenser för miljö och hälsa

Stadsbild och landskapsbild

Planförslaget innebär låg och begränsad bebyggelse på mark som sedan tidigare är bebyggd med låg bebyggelse. Den påverkan på stadsbilden som planförslaget bedöms ha är positiv eftersom den innebär att en tillfällig byggnad ersätts av bostadshus med uteplatser och trädgård. Omkring planområdet finns vegetation som skärmar av bebyggelsen från parken men eftersom bebyggelsen inte ligger i direkt anslutning till annan bostadsbebyggelse kommer den att vara synlig från Ögårdsparken. Sammantaget bedöms förslaget inte påverka landskapsbilden negativt.

Kulturmiljö och arkeologi

Detaljplanens bestämmelser tar hänsyn till omgivande kulturhistoriska värden dels genom att begränsa högsta nockhöjd på tillkommande bebyggelse till 8,5 meter, dels genom att byggrätten är placerad på den södra delen av planområdet som ligger längst bort från kyrkan. Syftet med bestämmelserna är att begränsa påverkan på den visuella upplevelsen av Västra Skrävlinge kyrka och Botildensborgs gård. Föreslagen bebyggelse bedöms inte påverka bebyggelsemiljöerna.

Naturmiljö

Planområdet är sedan tidigare till stor del hårdgjort med asfalt. Genomförandet av detaljplanen innebär inga konsekvenser för naturmiljö.

Grönstruktur och park

Genomförandet av detaljplanen innebär att Ögårdsparken utökas för att kunna göra en ny entré till parken för gående och cyklister.

Risker och säkerhet

Farligt gods

Planområdet är beläget som närmast 105 meter från Inre Ringvägen som är en primär transportled för farligt gods. Enligt aktuella riktlinjer klaras Malmö Stads krav på minst 100 meter avstånd från väggkant. Däremot ligger planområdet närmare väggkant än 150 meter vilket är riskbedömningsavståndet som tillämpas av länsstyrelserna i storstadslänen samt i Skåne län och därför har *Risikutredning Stödbuset Västra Skrävlinge*, Norconsult 2020-02-06 avseende transport av farligt gods tagits fram.

Riskanalysen visar att individrisken är på en acceptabel nivå från drygt 20 meter från Inre Ringvägens väggkant. Osäkerhetsanalysen visar att avståndet inte ändras nämnvärt även med 25 % fler transporter och 25 % fler personer närvarande i området. Analysen visar att samhällsriskerna är på en nivå där kostnadsmissigt rimliga och tekniskt genomförbara

åtgärder ska införas innan risknivån kan godtas och att det dimensionerande olycksscenarioet för samhällsrisken framförallt är olyckor med giftiga gaser.

De skyddsåtgärder som krävs för ett genomförande av planförslaget regleras med planbestämmelser. Bestämmelserna innebär att ventilation ska placeras i högt läge bortvänd från Inre Ringvägen samt att utrymning ska vara möjlig i riktning bort från Inre Ringvägen.

VA-ledning

I närheten av planområdet finns en större VA-ledning tillhörande VA Syd. Det finns restriktioner kopplat till ledningen och ett byggnadsfritt område på 10 meter från Västra Skrävlinge Kyrkoväg har införts på plankartan. Inför markundersökningar, projektering och byggnation krävs samråd med VA Syd.

Luftkvalitet

Inga åtgärder bedöms vara nödvändiga med hänsyn till luftkvalitet. Föroreningshalterna i området är acceptabla och den föreslagna bebyggelsen genererar inte ett sådant tillskott i antalet trafikrörelser att miljö kvalitetsnormerna för luft riskerar att överskridas.

Vattenkvalitet

Planförslaget innebär att ny bebyggelse i huvudsak placeras på redan hårdgjord yta och att andelen genomsläpplig yta inte minskas i förhållande till dagens situation. Ett genomförande av planen bedöms leda till viss förbättring vad gäller möjligheter till fördröjning, avledning och rening. Bedömningen görs på grund av att andelen asfalterad yta minskar eftersom planförslaget innehåller en bostadsgård med gräs och vegetation, samt att planförslaget innebär tillkommande parkmark. Detaljplanen möjliggör användningen bostäder som i sig inte bedöms ge upphov till föroreningar vilka medför risk för försvårande att uppnå mål för miljö kvalitetsnormer för vatten.

Föroreningar har påträffats inom området men bedöms inte påverka förutsättningen att uppnå miljö kvalitetsnormer eftersom detaljplanen villkorar att startbesked inte får ges för ändrad markanvändning förrän markförorening har avhjälpats.

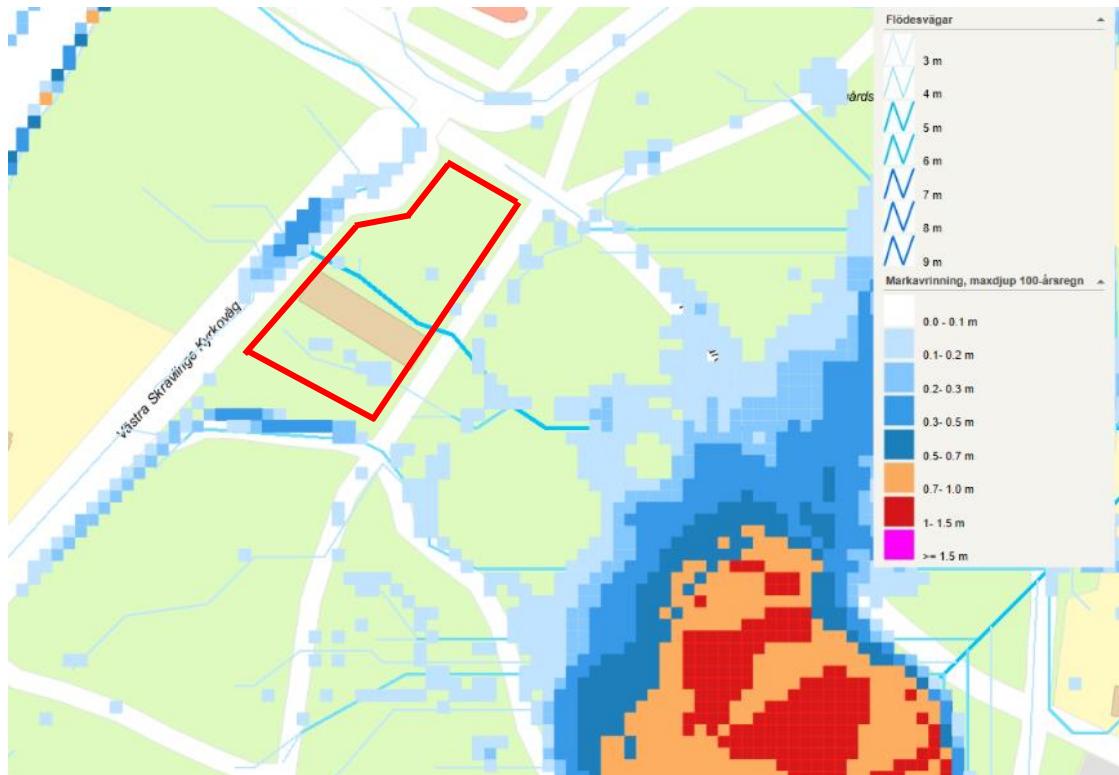
Sammantaget bedöms genomförandet av detaljplanen innebära en viss förbättring av förutsättningarna för att uppnå mål för miljö kvalitetsnormer för vatten.

Skyfall

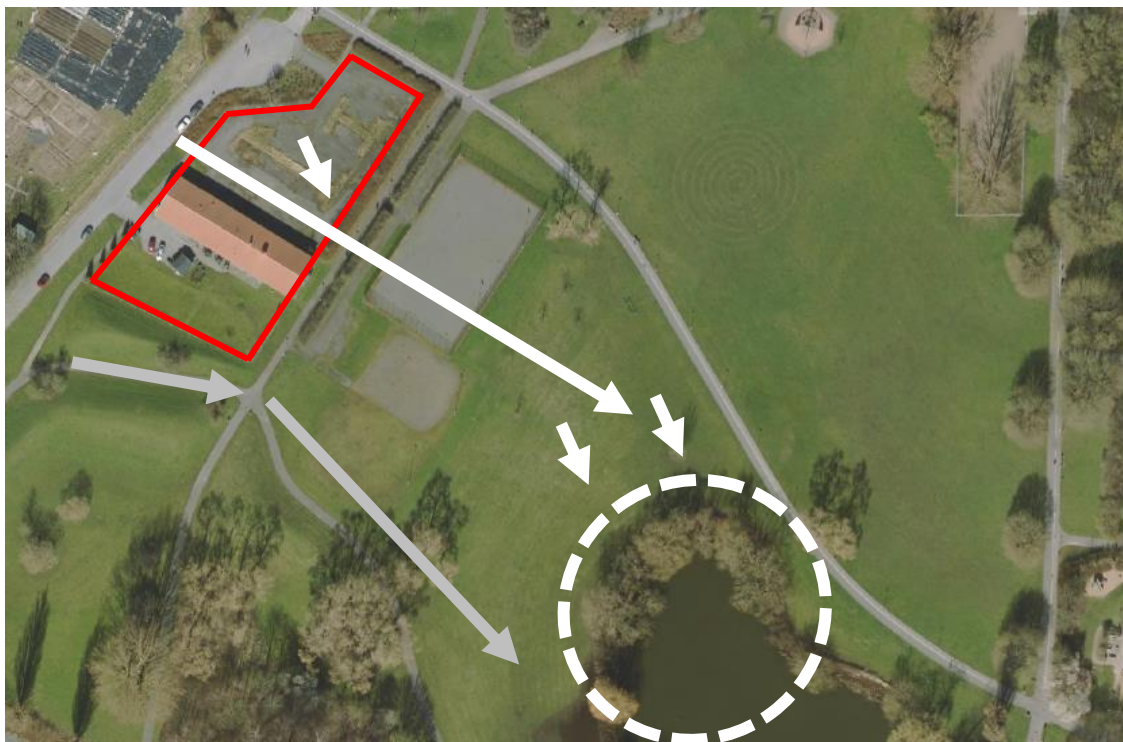
Marken inom planområdet är idag till stor del hårdgjord för parkeringsändamål.

Planförslaget innebär en minskad andel hårdgjord mark i jämförelse med dagens situation. Vid skyfall kommer vatten att fördröjas genom infiltration inom planområdet och ledas vidare till dagvattendamm i Ögårdsparken. Det bedöms inte finnas risk för att den nya bebyggelsen ska leda till ökad avrinning mot omgivande fastigheter eller gata.

Utryckningsvägen Västra Skrävlinge kyrkoväg bedöms därför inte påverkas negativt vid en händelse av skyfall.



Planområdet markerat med röd linje. Kartan visar flödesvägar och maxdjup vid ett 100-årsregn. (Malmö stad)



Flygfoto (Malmö stad) över planområdet och dess omgivning. Vita pilar visar vatten från planområdet, område inom vit, streckad linje visar dammen som vattnet från planområdet leds till vid skyfall. Grå pilar visar hur vatten utanför planområdet leds till dammen.

Markföroreningar

Inom planområdet har påträffats mark som är förorenad. Utredningen *Miljöteknisk markundersökning* Ramböll 2020-06-09 visar dels att i samband med byggnation av parkeringsytor inom planområdet har massor med okänt ursprung använts som fyllnadsmaterial, dels att det finns halter av förorening (PCB, alifater och PAH) som överstiger känslig markanvändning (KM) i delar av fyllnadslagret. Föroreningshalt som överstiger känslig markanvändning har påträffats i både ytliga och djupare fyllnadslager.

Ytterligare markmiljöutredningar har genomförts. *Åtgärdsförberedande markundersökning* Afry 2022-06-30 samt *Förenklad riskbedömning avseende förorenade fyllnadsmassor* Afry 2022-06-30 har tagits fram för att bedöma riskerna med de förorenade fyllnadsmassorna och för att sätta platsspecifika riktvärden som ska utgöra mätbara åtgärds mål.

Riskbedömningen konstaterar att de förorenade massorna som ligger norr om befintlig byggnad innebär en potentiell hälsorisk för människors hälsa samt för omkringliggande miljö (så som grundvatten och markmiljö) om de lämnas kvar på området, lämplig avhjälpandeåtgärd är schaktsanering. Förorenade massor inom marken söder om befintlig byggnad understiger åtgärds målen och riskbedömningen konstaterar därför att ingen åtgärd är motiverad ut föroreningssynpunkt.

De grundvattenprov som togs till riskbedömningen påvisade föroreningar och metaller i grundvattnet, dock är de halter som påvisats i analysresultatet under det åtgärds mål som hanterar risk för ångor i byggnader. Ingen åtgärd kopplad till grundvattnet är därför motiverad ur föroreningssynpunkt.

Utifrån riskbedömningen bedömer kommunen att schaktsanering ska genomföras på den del av planområdet som ligger norr om befintligt byggnad och att marken inom hela planområdet därefter är lämplig för bostadsändamål. Avhjälpandeåtgärderna bedöms genomförbara. Uppschaktade förorenade massor ska hanteras på godkänd mottagningsanläggning. Innan efterbehandlingsåtgärder utförs ska anmälan skickas till miljöförvaltningen. Planbestämmelse, startbesked får inte ges för ändrad markanvändning förrän markförorening har avhjälpats, har lagts till i plankartan.

Trafikbuller

Riktvärden för trafikbuller från spårtrafik och vägar anges i förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (SFS 2015:216). Av dessa framgår att trafikbullernivån vid en bostads fasad inte bör överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå. Om bostaden inte är större än 35 m² BOA är motsvarande nivå 65 dBA. Vid en uteplats bör bullernivån inte överskrida 50 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå. Vid uteplatsen bör den maximala ljudnivån inte överskridas med mer än 10 dBA fem gånger i timmen mellan 06.00 och 22.00.

Om det inte går att uppnå värdet vid fasad (undantaget den högre ljudnivån vid smålägenheter) så bör minst hälften av bostadsrummen i bostaden vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden och 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl 22.00 och 06.00.

Vad gäller uteplatser är det tillräckligt att en uteplats, om det finns flera, uppfyller riktvärdet. Detaljplanen innehåller en bestämmelse som gör ovanstående riktvärden bindande.

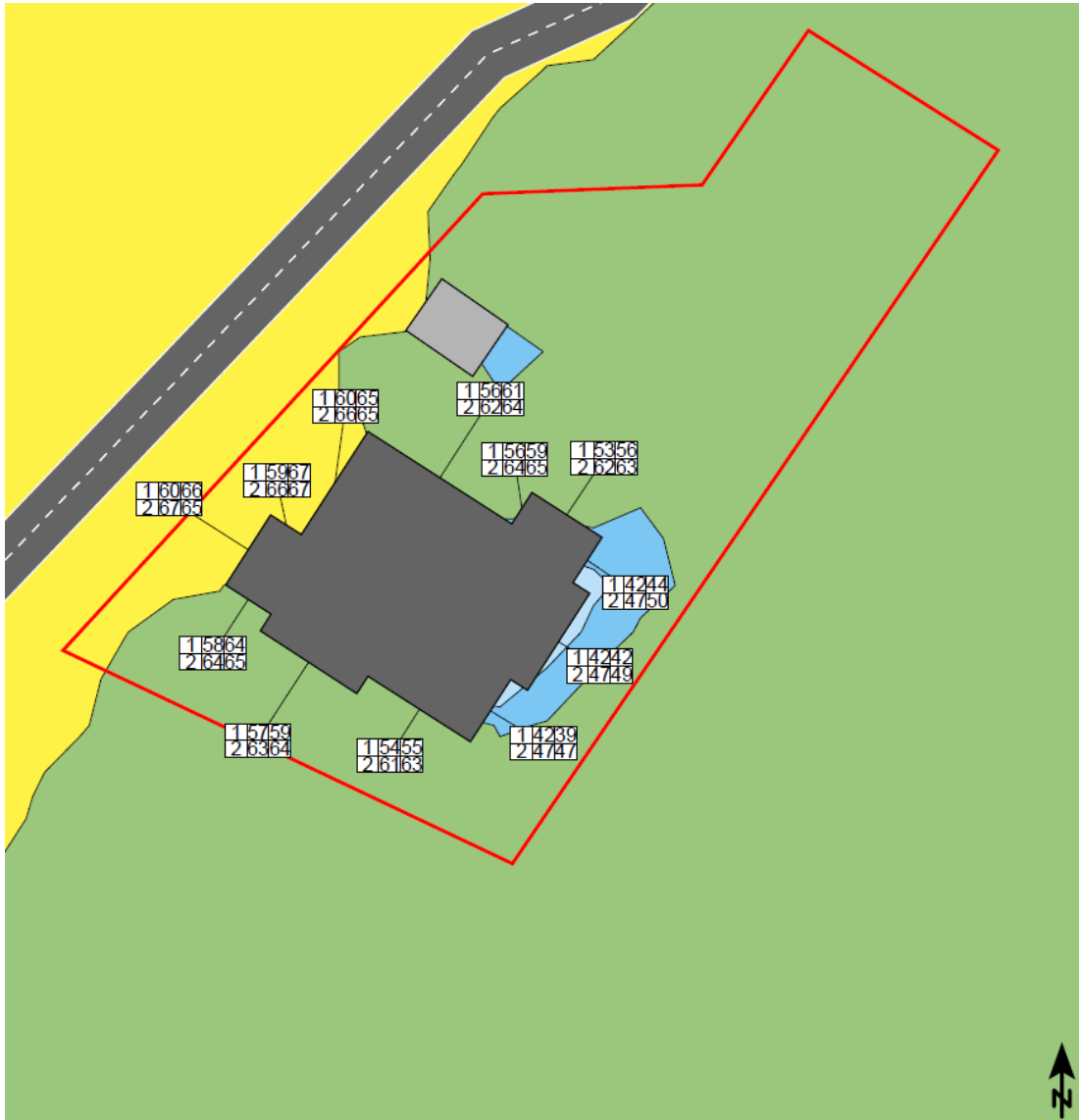
Planområdet är utsatt för trafikbuller från Inre Ringvägen. *Trafikbullerutredning* (Tyréns 2022-11-23) har tagits fram och bedömning av trafikbullernivåerna har gjorts utifrån prognosår 2040.

Resultatet från utredningen visar att för en byggnad med en bostadsvåning så uppfyller samtliga fasader trafikbullerförordningens riktvärde avseende ekvivalent ljudnivå vid fasad om högst 60 dBA. Det innebär att planlösning inom en byggnad med en våning kan lösas fritt. För att det ska gälla ska ett minsta avstånd på 15 meter mellan fasad och Västra Skrävlinge Kyrkoväg finnas, detta säkerställs i detaljplan genom att byggrättens placering avgränsas från vägen.

För en byggnad med två våningar överskrider ekvivalent ljudnivå 60 dBA vid samtliga fasader på våning två förutom mot den sydöstra sidan som är riktad mot Ögårdsparken. Fasaderna uppfyller inte heller ekvivalent ljudnivå 55 dBA och kan därmed inte heller användas som tyst sida. Ekvivalent ljudnivå 65 uppfylls dock vid samtliga fasader förutom vid den mest exponerade fasaden mot Inre ringvägen (nordväst). Om bostäder ska planeras på våning 2 krävs att lägenheterna byggs högst 35 kvm och förläggs mot sida som uppfyller ekvivalent ljudnivå 65 dBA. Att bygga större lägenheter på plan 2 skulle kräva opraktiska planlösningar alternativt att tillsynsmyndigheten godkänner tekniska bullerdämpande åtgärder vid de fasader som överskrider riktvärdena.

För att uppfylla trafikbullerförordningens riktvärden vid uteplats om högst L_{eq} 50 dBA och L_{max} 70 dBA föreslås en bullerskyddad gemensam uteplats. Bullerskyddsskärmen ska vara minst 2 meter hög, 3 meter lång och ha en minsta ytvikt på 15 kg/m^2 .

Ytterligare bullerskärmar vid de individuella uteplatserna kan byggas för att stödja en god ljudmiljö. Genom att plantera växtlighet utmed Västra Skrävlinge kyrkoväg kan en visuell avskärmning från trafiken skapas som ger en bättre upplevd miljö och som tillför andra ljud än trafikljud, exempelvis vindprassel i växtlighet. Dessa åtgärder regleras inte i detaljplanen.



Beräknad ljudutbredning har skett på ett flertal mätpunkter. Tabellvärden redovisar våningsplan, ekvivalent ljudnivå samt maximal ljudnivå. (Tyréns 2022-11-23).

Trafikkonsekvenser

De konsekvenser som planförslaget innebär för trafiken är att en parkering tas bort, att infart till fastigheten från Västra Skrävlinge kyrkoväg flyttas och att mängden biltrafik ökar något. Förändringarna bedöms inte innebära en negativ påverkan för närområdet.

3.3 Ekonomiska konsekvenser

Ekonomiska konsekvenser

Exploatör står för kostnaderna för att ordna infarten på Västra Skrävlinge Kyrkoväg till planområdet. Fördelningen av kostnader för avhjälpandeåtgärder av markföroreningar avtalas mellan fastighets- och gatukontoret samt serviceförvaltningen.

3.4 Konsekvenser för fastigheter

Den mark som planläggs för användningen Park ska vara kvar i fastigheten Rosengård 131:25, ytan uppgår till cirka 480 kvm. För den mark som planläggs för bostäder ska en ny fastighet för kvartersmark bildas, ytan uppgår till cirka 3400 kvm.

3.5 Samhällskonsekvenser

Bostadspolitiska mål

Genomförandet av detaljplanen bidrar till uppfyllelse av det bostadspolitiska målet att Malmö stad ska arbeta utifrån olika befolkningsgruppers bostadsbehov och preferenser och därtill särskilt verka för att utsatta gruppers behov tillgodoses.

Barnperspektiv

Enligt FN:s barnkonvention ska barns bästa sättas i främsta rummet. Barn förväntas inte vara boende inom planområdet men kan vara besökare. Planområdet har goda förutsättningar för att bli en bra miljö för barn som besöker boende eftersom det finns närhet till gång- och cykelvägar, lekplats i Ögårdsparken samt andra goda utemiljöer inom och i direkt anslutning till planområdet.

Tillgänglighet

Platsen är särskilt lämplig utifrån kommunens behov av gruppboendestäder för personer med behov av avskildhet och boende i en miljö med låg stimuli inom LSS. Placeringen av boendet är vald utifrån att platsen ligger på avstånd från andra bostadsområden, stadsdelscentrum och dylikt där större mängder människor vistas och intensiv trafik förekommer. Tillgängligheten är god för gång-, cykel- och biltrafik och avståndet till kollektivtrafik på 600 meter bedöms acceptabelt utifrån den föreslagna användningen.

Jämställdhet

Gruppboendet som föreslås i planförslaget möjliggör en god levnadsmiljö för invånare i Malmö som har särskilda krav på sitt boende. Planens genomförande innebär att bostäder kan erbjudas både kvinnor och män som har en begränsad möjlighet att få en lämplig bostad inom det övriga bostadsbeståndet.

Den nya entrén till Ögårdsparken som möjliggörs genom en utökning av parkmark syftar till att öka trygghet för gående- och cyklister.

Både kvinnor och män har drivit och deltagit i planarbetet.

Kommunal service

Detaljplanens genomförande möjliggör sex nya bostäder inom LSS. Med utgångspunkt i att bostäderna är gruppboende inom ramen för LSS bedöms inte planförslaget generera ett behov av förskoleplatser eller grundskoleplatser. Övrig befintlig kommunal service bedöms uppfylla behovet för de tillkommande bostäderna.

Kommersiell service

Befintlig kommersiell service bedöms uppfylla behovet för de tillkommande bostäderna.

Relevanta övriga projekt

Tekniska nämnden har initierat ett projekt som innebär en översyn av Ögårdsparken. Ett av syftena med projektet är att öka tryggheten för de som passerar parken på Rosengårdsstråket. Projektet är i ett tidigt skede och förslag till ny gestaltning finns ännu inte.

4 Genomförande

4.1 Organisatoriska genomförandefrågor

Exploator ansvarar för utbyggnaden av kvartersmark och tillhörande infart.

Tidplan

Detaljplanen uppskattas få laga kraft under år 2023 och därefter beräkna byggnation påbörjas.

4.2 Tekniska genomförandefrågor

Brand

Planområdet kan inte försörjas med brandvatten från det befintliga kommunala vattennätet eftersom det inte finns brandvattenposter i tillräcklig närhet. För tillgång till brandvatten kan räddningstjänsten använda en befintlig spolpost som finns i anslutning till planområdet. Spolposten är försedd med brandpostkoppling i marken och flödet i posten är tillräckligt.

Bostäder inom LSS kräver sprinkler som brandskydd. Exploator står för kostnad av byggnation och ska redovisa att brandvattenförsörjningen är säkerställd i samband med bygglovsansökan. Exploator ansvarar för att vattenförsörjning av sprinkleranläggningar tillgodoses.

Räddningstjänst

Tillträde för räddningstjänstens fordon ska anordnas inom området. Avståndet mellan körbar väg och husens entré får inte överstiga 50 meter. Avståndet mellan plats med tillgång till brandvatten och uppställningsplats ska vara max 75 meter. Exploator ska redovisa att åtkomligheten är säkerställd i samband med bygglovsansökan

Försiktighetsåtgärder

Väster om planområdet finns en större ledning tillhörande VA Syd. För att uppfylla krav på skyddsavstånd ska bebyggelsen placeras 10 meter från väggkant vilket regleras i detaljplan. Inför projektering, planering av byggstart och vid genomförande ska VA Syd kontaktas för information angående de försiktighetsåtgärder som ska vidtas vid eventuell markundersökning, etablering och nybyggnation.

Mark

Eventuell ytterligare markundersökning ska bekostas av exploator. Kostnader för avhjälpande åtgärder för markföroreningar avtalas mellan fastighets- och gatukontoret och serviceförvaltningen. Nödvändig grundundersökning ska tas fram av exploator i samband med bebyggandet av området. I samband med fortsatt markprojektering ska anslutning till ledningar för el och VA utredas. Innan markarbete påbörjas ska den exakta placeringen av de serviskablar för el som finns inom planområdet säkerställas genom kontakt med E.ON.

Dagvatten och spillvatten

Vid eventuell höjdsättning av området ska VA Syd medverka för att säkerställa att spillvatten kan avledas med självfall. Rensning av befintliga in- och utlopp till fördröjningsdammen i Ögårdsparken behöver genomföras.

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 exploatören om inget annat avtalas.

4.4 Fastighetsrättsliga genomförandefrågor

Fastighetsbildning

Ny fastighet för bostad ska bildas. Fastigheten Rosengård 131:25 kommer att avstå mark till ny fastighet.

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 ledningsrätter ska lämnas till Lantmäterimyndigheten Malmö stad.

5 Planeringsförutsättningar

5.1 Bakgrund och organisation

Motiv för planläggningen

Motiv för planläggningen är Malmö stads behov av LSS-bostäder som ligger på en plats med avskildhet.

Efter beslut om planuppdrag har beställningen från funktionstödsförvaltningen förändrats vad gäller typ av boende. I begäran om planuppdrag angavs att motivet till planläggningen var Malmö stads behov av vårdboende enligt SoL (Socialtjänstlagen). Planområdet bedöms dock lämplig även för LSS-bostäder (bostäder med stöd och service) då funktionstödsförvaltningen särskilt efterfrågar bostäder i den typ av avskild miljö som planområdet utgör.

Planförfarande

Detaljplanen handläggs med utökat planförfarande i enlighet med 5 kap 7§ plan- och bygglagen eftersom förslaget inte är förenligt med översiktsplanen. Avsikten är att detaljplanen ska antas av kommunfullmäktige i enlighet med 5 kap 27§ plan- och bygglagen.

Malmö stad bedriver inom planområdet ett gruppboende i en byggnad som uppförts med ett tidsbegränsat bygglov. Bygglovets förlängts genom beslut i stadsbyggnadsnämnden i juni 2019 och gäller till och med 2024-03-04. I planuppdraget angavs att syftet med planen var att pröva lämpligheten av en markanvändning som möjliggör att det tidsbegränsade bygglovets kan bli permanent och att den befintliga byggnaden kan kompletteras med ytterligare en byggnad för en utökning av antalet vårdplatser.

Eftersom funktionstödsförvaltningens behov av typ av boende har förändrats är förslaget att den befintliga byggnaden inte ska behållas utan ersättas med en ny.

Medverkande

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

5.2 Planområdet

Plandata

Planområdet ligger i Västra Skrävlinge intill Västra Skrävlinge kyrka och Ögårdsparken, mellan Inre Ringvägen och bostadsområdet Almgården. Planområdet är cirka 3900 m² och består enbart av kommunal mark. Det finns inga servitut eller ledningsrätter inom planområdet.

Platsens historik

Fram till 1973 utgjorde det aktuella undersökningsområdet odlingsmark, därefter anlades en parkeringsyta för kyrkans bruk.

Stråk, platser, struktur, sammanhang

Planområdet ligger i Ögårdsparken intill Västra Skrävlinge kyrka, en fotbollsplan och ett område för stadsodling. I den direkta omgivningen finns stora öppna grönytor som tillhör parken. I närheten finns Ögårdsparkens lekplats och Botildenborgs gård.



Karta över Ögårdsparken och Rosengårdsvägen där Rosengårdsstråket går. Planområdets läge markerat med rött.



Snedfoto över planområdet och dess omgivning. Planområdet markerat med röd linje.

Bebyggelse

Planområdet är idag bebyggt med ett gruppboende i ett plan med 14 lägenheter och gemensamhetsytor. Planområdet ligger inom ”*Storskaliga bostadsområden*” enligt Handlingsprogram för arkitektur och stadsbyggnad. Programmet beskriver de byggnadsområden som byggdes mellan 1955 och 1975 där visionen var hus i park. Planförslaget följer programmets rekommendation som anger att kompletterande bebyggelse ska bidra till ett bredare utbud av olika bostadstyper och att nybyggnation i första hand ska ske i kantzoner.

Kulturmiljö

Värdefulla bebyggelsemiljöer

Planförslaget berör inte några objekt med kulturmiljövärden. Kulturhistoriskt värdefulla byggnader är Västra Skrävlinge kyrka som ligger norr om planområdet och Botildborgs gård som ligger söder om planområdet.

Arkeologi

Enligt Riksantikvarieämbetets Fornsök finns inga fornlämningar inom planområdet.

Topografi, landskap, grönsstruktur

Planområdet ligger intill Ögårdsparken som är en park med stora gräsbevuxna ytor med partier av uppvuxna träd och buskar. Vyerna inom parken är långa och bostadsområdet Almgårdens byggnader är synliga från planområdet. I parken finns en större lågpunkt med en dagvattendamm och i Västra Skrävlinge kyrkoväg väster om planområdet finns en mindre lågpunkt. Direkt söder om planområdet finns en gräsklädd vall. Längs med Inre Ringvägen finns en ridå med vegetation som visuellt avskiljer planområdet från vägen.

Direkt norr om planområdet och vidare in i Ögårdsparken går gång- och cykelvägen Rosengårdsvägen som är en del av Rosengårdsstråket. Hela Rosengårdsstråket ligger i anslutning till grönsstruktur och är trafiksäker med planskilda korsningar.

Kollektivtrafik

Stomlinjenät för kollektivtrafiken finns i närliggande Amiralsgatan, Agnesfridsvägen och Jägersrovägen. Samtliga med hållplatser inom 500 meters radie från planområdet.

Gång-, cykel- och biltrafik

Norr om planområdet finns en gång- och cykelbana (Rosengårdsvägen), som österut leder till Almgården och Jägersro och väster ut till Rosengård. Cykelvägen är en del av huvudcykelvägnätet. Väster om planområdet ligger Västra Skrävlinge Kyrkoväg, från vilken planområdet angörs.

Teknisk försörjning

Inom och i närheten av planområdet finns ledningar för VA, el, fiber och fjärrvärme.

Kommunal och kommersiell service

Kommunal och kommersiell service finns cirka 1 kilometer från planområdet i Rosengård centrum.



Foto över del av planområdet i riktning mot sydost, asfalterad yta och befintlig bebyggelse.



Foto mot öster, Rosengårdsstråket/Rosengårdsvägen som leder till bostadsområdet Almgården. Del av planområdet till höger i bild.

5.3 Tidigare ställningstaganden

Riksintressen enligt 3 eller 4 kap miljöbalken

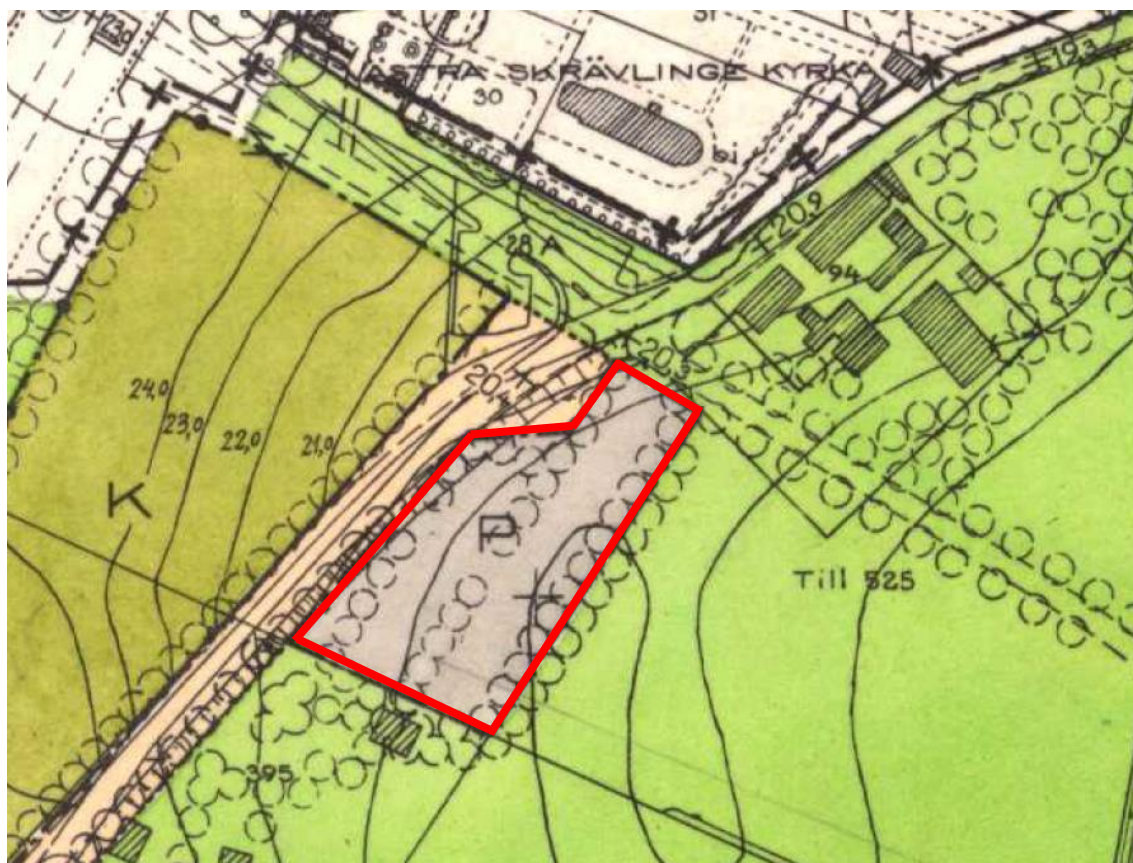
Planområdet berörs inte av något riksintresse enligt 3 eller 4 kapitlet miljöbalken.

Översiktsplan

Planområdet redovisas i översiktsplan antagen 2018 som *Existerande park och natur*. Planeringsriktlinjerna för markanvändningen anger bland annat att exploatering för andra ändamål än park- eller naturrelaterade ändamål inte ska ske och att samhällsviktiga funktioner undantagsvis kan placeras på parkens villkor. Planområdet ligger även inom utpekade område för *Gröna stråk och kopplingar*.

Gällande detaljplan

Området är tidigare planlagt. Gällande detaljplan är PL880 från 1968 där planområdets markanvändning är reglerad till parkering. Gällande detaljplan upphör att gälla inom planområdets gränser i samband med att denna detaljplan får laga kraft.



Gällande detaljplan PL880, planområdet markerat med röd linje.

5.4 Underlag till planarbetet

Kommunövergripande dokument

- Riktlinjer för grönytefaktor, 2014
- Handlingsprogram för arkitektur och stadsbyggande, 2005
- Skyfallsplan för Malmö, 2017
- Grönplan för Malmö, 2003
- Bostadspolitiska mål, 2018–2022
- Miljöprogram för Malmö stad 2021–2030
- Energistrategi för Malmö, 2022-2030
- Trafik- och mobilitetsplan (TROMP), 2016
- Trafiksäkerhetsstrategi för Malmö Stad, 2015–2020
- Fotgängarprogram för Malmö Stad 2012–2018
- Cykelprogram för Malmö Stad 2012–2019
- Policy och norm för mobilitet och parkering i Malmö, 2020
- Renhållningsordning 2021–2030 för Burlövs kommun och Malmö stad

Utredningar till grund för planförslaget

- Miljöteknisk markundersökning Stödhusen V Skrävlinge, Ramböll 2020-06-09
- Riskutredning Stödhuset Västra Skrävlinge, Norconsult 2020-02-06
- Trafikbullerutredning till detaljplan Rosengård 131:25 Malmö, Tyréns 2022-11-23
- Statuskontroll Dagvattensystem Västra Skrävlinge, Ramböll 2022-05-06
- Åtgärdsförberedande markundersökning på del av fastighet Rosengård 131:25, Malmö stad, Afry 2022-06-30
- Förenklad riskbedömning avseende förorenade fyllnadsmassor på del av fastighet Rosengård 131:25, Malmö stad, Afry 2022-06-30

Stadsbyggnadskontoret

Thomas Ihre
Enhetschef

Julia Emmelin
Planhandläggare