

## Forntiden 1

### PLANBESKRIVNING



# Innehållsförteckning

Planbeskrivning .....	1
1. Inledning .....	3
2. Detaljplanens innehåll .....	4
3. Förutsättningar och konsekvenser .....	22
Tematisk indelning .....	23
Gällande planer och program .....	58
Riksintressen .....	61
4. Genomförande .....	62
Ekonomiska frågor .....	63
Organisatoriska frågor .....	64
Prövning enligt annan lagstiftning .....	65
5. Planeringsunderlag .....	66
Utredningar som legat till grund för detaljplanen .....	67
Kommunala planeringsunderlag .....	69
Övrigt planeringsunderlag .....	70

## Sammanfattning

Detaljplanens syfte är att möjliggöra en förtätning med nya byggrätter för bostadsbebyggelse och samtidigt bekräfta befintliga bostäder inom fastigheten Forntiden 1. Vidare är syftet att uppnå en god boendemiljö och att planförslaget kan bidra till liv, rörelse och trygghet i stadsmiljön. Detaljplanen syftar även till att tillgodose dagvatten- och skyfallslösningar inom fastigheten.

Planförslagets stadsbyggnadsidé är att skapa ett lokalt landmärke och att visuellt dela upp den långa sträckan av Lönngatans södra sida som inte har bebyggelse mot gatan. Vidare är stadsbyggnadsidén att stärka Lönngatan genom att låta den nya bebyggelsen med sin placering och nya entré möta gatan. Sammantaget kan planförslaget ge positiva effekter för liv, rörelse och trygghet i gaturummet.

Planförslaget gör det möjligt att förtäta befintlig bostadsfastighet, vilket kan tillskapa cirka 26 nya lägenheter (21 lägenheter vid 100 m<sup>2</sup> bruttoarea per bostad). Därmed kan fler bostäder rymmas inom en begränsad och lågutnyttjad yta. En ny inre rumslighet mot Lindgatan skapas med utemiljö och goda vistelsevärden i sydvästläge. Detta kompletteras av en ny gemensam takterrass samt upprustning av befintlig takterrass ovan det underjordiska garaget.

De lägre delarna av den nya bebyggelsen fångar upp karaktärsdrag från befintlig bebyggelsemiljö vad gäller skalan, kulör och den enkla tegelarkitekturen. Samtidigt blir den höga delen av den nya bebyggelsen ett tydligt avläsbart tillägg avseende fotavtryck, volym och gestaltning.

Detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande.



*Illustration över hur planerad bebyggelse kan se ut med ny byggnad till vänster i bild. Vy från Lönngatan mot nordväst. Arkitektgruppen i Malmö, 2023.*

# 1. Inledning

**Detta avsnitt i planbeskrivningen tar upp de grundläggande utgångspunkterna för detaljplanen.**

## Detaljplanens syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra en förtätning med nya byggrätter för bostadsbebyggelse och samtidigt bekräfta befintliga bostäder inom fastigheten Forntiden 1. Vidare är syftet att uppnå en god boendemiljö och att planförslaget kan bidra till liv, rörelse och trygghet i stadsmiljön. Detaljplanen syftar även till att tillgodose dagvatten- och skyfallslösningar inom fastigheten.

Detaljplanen handläggs med standardförfarande i enlighet med 5 kapitlet 7 § plan- och bygglagen.

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

## Bedömning av miljöpåverkan

Detaljplanen har vid undersökning enligt 6 kapitlet 6 § miljöbalken inte bedömts medföra en betydande miljöpåverkan. Det innebär att en strategisk miljöbedömning inte har gjorts. De konsekvenser för miljön som detaljplanen ger upphov till redovisas i avsnittet *Förutsättningar och konsekvenser*.

## Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är 60 månader (5 år) från det att den får laga kraft.

## 2. Detaljplanens innehåll

**I detta avsnitt beskrivs detaljplanen. Det innefattar beskrivning av detaljplanens innehåll, stadsbyggnadsidé samt de övergripande avvägningar som kommunen har gjort och som ligger till grund för utformningen av detaljplanen. Därutöver redovisas motiven till de enskilda reglerna.**

### Stadsbyggnadsidé

Planförslagets stadsbyggnadsidé är att skapa ett lokalt landmärke och att visuellt dela upp den långa sträckan av Lönngatans södra sida som inte har bebyggelse mot gatan. Vidare är stadsbyggnadsidéen att stärka Lönngatan genom att låta den nya bebyggelsen med sin placering och nya entré möta gatan. Sammantaget kan planförslaget ge positiva effekter för liv, rörelse och trygghet i gaturummet.

Planförslaget gör det möjligt att förtäta befintlig bostadsfastighet, vilket kan tillskapa cirka 26 nya lägenheter (21 lägenheter vid 100 m<sup>2</sup> bruttoarea per bostad). Därmed kan fler bostäder rymmas inom en begränsad och lågutnyttjad yta. De lägre delarna av den nya bebyggelsen fångar upp karaktärsdrag från befintlig bebyggelsemiljö vad gäller skalan, kulör och den enkla tegelarkitekturen. Samtidigt blir den höga delen av den nya bebyggelsen ett tydligt avläsbart tillägg avseende fotavtryck, volym och gestaltning.

Detaljplanen skapar en ny inre rumslighet mot Lindgatan skapas med utemiljö och goda vistelsevärden i sydvästläge. Detta kompletteras av att en ny gemensam takterrass skapas för fastighetens alla boende uppe på taket till den lägre

byggnadsvolymen. Vidare ramas befintlig takterrass ovan det underjordiska garaget in, får delvis vegetationsbeklätt tak och anpassas för vistelse.



*Illustration över hur planerad bebyggelse kan se ut. Vy från ovan mot nordväst.  
Arkitektgruppen i Malmö, 2023.*



*Illustration över hur planerad bebyggelse kan se ut. Vy från ovan mot sydöst.  
Arkitektgruppen i Malmö, 2023.*

## Övergripande avvägningar i detaljplanen

I arbetet med detaljplanen har de övergripande avvägningarna varit:

- Den nya bebyggelsens omfattning i förhållande till utemiljön för de nya och befintliga bostäderna inom fastigheten.
- Den nya bebyggelsens omfattning i förhållande till befintlig vegetation i och omkring planområdet.
- Den nya bebyggelsens höjder i förhållande till omgivningen.
- Den nya bebyggelsens utformning i förhållande till omgivningen.

## **Motiv till detaljplanens bestämmelser**

### **Användning av mark och vatten**

#### **Kvartersmark**

##### **B – Bostäder**

Användningen bostäder tillämpas för områden med olika former av boende av varaktig karaktär. Även bostadskomplement så som miljöhus, parkering och förråd ingår i användningen. Motivet till planbestämmelsen är att bostäder har bedömts vara en lämplig markanvändning för området. Vidare är motivet att bostäder kan ge positiva effekter för liv, rörelse och trygghet mot omkringliggande gaturum.

### **Egenskapsbestämmelser för kvartersmark**

#### **Begränsning av markens utnyttjande**

**Prickmark - Marken får inte förses med byggnad eller parkeringsplats för motorfordon. Balkong, skärmtak, parkering för rörelsehindrades behov och parkeringsplats för bilpool är undantagna i begränsad omfattning**



Syftet med planbestämmelsen är att säkerställa att marken är obebyggd i utkanten av fastigheten och mellan byggrätterna. På så vis säkras utrymme för grönska, skyfallshantering, cykelparkering och utemiljö i övrigt. Bestämmelsen används även för att begränsa ytor för markparkering (bil, buss och lastbil) till förmån för bostadsgården som vistelseplats.

**Plusmark - Marken får endast förses med underjordiskt parkeringsgarage och takterrass. Balkong, skärmtak, ramp, trappa, mur och andra anläggningar än byggnader är undantagna i begränsad omfattning**

Syftet med planbestämmelsen är att bekräfta befintligt underjordiskt garage och samtidigt begränsa ytterligare byggnader och anläggningar i en större omfattning.

**Byggnaders användning**

**s<sub>1</sub> - Byggnadens bottenvåning får endast användas för bostadskomplement**

Syftet med planbestämmelsen är att begränsa bostäder i bottenplan till förmån för bostadskomplement. Detta då bostadsläget bedöms mindre lämpligt samtidigt som det är av vikt att ge utrymme för bostadskomplement som exempelvis cykelparkering och avfallshantering. Motivet till att reglera detta med en planbestämmelse är för att dessa funktioner inte i någon större omfattning ska ta utrymme av bostädernas utemiljö.

**s<sub>2</sub> - Byggnadens tak får endast användas för gemensam takterrass till fastigheten**

Syftet med planbestämmelsen är avsätta utrymmet på taket för gemensam takterrass till fastigheten istället för privata takterrasser och andra funktioner tillhörande byggnaden.

### **s<sub>3</sub> - Våningsplan ovan mark får inte användas för bostadskomplement**

Syftet med planbestämmelsen är att begränsa bostadskomplement till förmån för bostäder, som exempelvis två lägenheter. Detta då bostadsläget bedöms som lämpligt och viktigt att prioritera. Vidare är motivet att bostäder nära markplan kan ge trygghetsskapande effekter mot Lönngatan.

### **Höjd på byggnadsverk**

#### **h<sub>1</sub> - Högsta nockhöjd är 12.5 meter över angivet nollplan**

Syftet med planbestämmelsen är att bekräfta höjden på befintligt parkeringsgarage och samtidigt ge utrymme för att anlägga ett vegetationsbeklätt tak, exempelvis ett sedumtak.

#### **h<sub>2</sub> - Högsta nockhöjd är 15,7 meter över angivet nollplan**

Syftet med planbestämmelsen är att begränsa bebyggelsens höjd för att harmoniera med omgivningen, begränsa exploateringen samt skapa en småskalig karaktär.

#### **h<sub>3</sub> - Högsta nockhöjd är 11.5 meter. Anläggningar för lokal energiproduktion får uppföras utöver angiven nockhöjd**

Syftet med planbestämmelsen är att bekräfta höjden på befintlig byggnad och samtidigt ge utrymme för anläggningar för lokal energiproduktion.

#### **h<sub>4</sub> - Högsta nockhöjd är 12.5 meter. Anläggningar för takterrass får uppföras utöver angiven nockhöjd**

Syftet med planbestämmelsen är att begränsa bebyggelsens höjd för att harmoniera med omgivningen och begränsa exploateringen. Vidare är motivet att skapa förutsättningar för

bostadsgård på taket.

**h<sub>5</sub>- Högsta nockhöjd är 29 meter. Utöver angiven nockhöjd får en indragen takvåning samt hisstopp och trapphus uppföras till en högsta totala höjd på 4,0 meter**

Syftet med planbestämmelsen är att begränsa bebyggelsens höjd men ändå möjliggöra en högre byggnadsvolym som får lov att sticka upp över omgivande bebyggelse i närområdet och samspela med andra högre byggnader i den vidare omgivningen.

### **Utformning**

**f<sub>1</sub> - Byggnad får uppföras i högst 1 våning**

Syftet med planbestämmelsen är att begränsa bebyggelsens våningsantal för att harmoniera med omgivningen, begränsa exploateringen samt skapa en småskalig karaktär.

**f<sub>2</sub> - Byggnad får uppföras i högst 4 våningar därutöver får anläggningar för takterrass uppföras**

Syftet med planbestämmelsen är att begränsa bebyggelsens våningsantal för att harmoniera med omgivningen och begränsa exploateringen. Vidare är motivet att skapa förutsättningar för bostadsgård på taket.

**f<sub>3</sub>- Byggnad får uppföras i högst 10 våningar därutöver får en indragen takvåning uppföras. Hisstopp och trapphus behöver inte vara indragna på den översta takvåningen**

Syftet med planbestämmelsen är att begränsa bebyggelsens våningsantal men ändå möjliggöra en högre byggnadsvolym som får lov att sticka upp över omgivande bebyggelse i närområdet och samspela med andra högre byggnader i den vidare omgivningen.

**f<sub>4</sub> - Fasader ska utformas med gult tegel eller gul puts som anknyter till befintlig gul tegelfasad inom fastigheten. Byggnad ska i huvudsak förses med vegetationsbeklätt tak**

Syftet med planbestämmelsen är att byggnaden ska smälta in i området och främja grönska på kvartersmark.

**f<sub>5</sub> - Byggnad ska till minst 50 % förses med vegetationsbeklätt tak**

Syftet med planbestämmelsen är att främja grönska på kvartersmarken.

**f<sub>6</sub> - Fasader ska utformas med gult tegel som anknyter till befintlig gul tegelfasad inom fastigheten**

Syftet med planbestämmelsen är att byggnadens fasad och uttryck ska anknyta och harmoniera till befintlig byggnad inom fastigheten.

**f<sub>7</sub> - Fasader ska, med undantag för bottenvåning och takvåning, i huvudsak utformas med tegel, puts eller trä. Fasad i bottenvåning ska bearbetas eller förses med ett avvikande fasadmaterialet mot övriga fasader. Takvåning ska markeras genom att fasad och tak utformas enhetligt som ett tak tillhörande byggnaden. Hisstopp ska vara inarbetad i takets gestaltning medan trapphus inom takvåningen ska vara inarbetad i takets gestaltning alternativt utformas som ett uppglasat trapphus**

Syftet med planbestämmelsen är att byggnadens fasad och uttryck ska harmoniera med omgivningen genom att i huvudsak begränsa val av fasadmateriell. Vidare är motivet till att bottenvåningens fasad ska markeras att ge en visuell

upplevelse på nära håll i mötet mellan människa och byggnad. Samtidigt är motivet till att takvåningen ska markeras att särskilja byggnadens avslut mot himmeln.

### **Utförande**

#### **b<sub>1</sub> - Huvudentré ska vara genomgående**

Syftet med planbestämmelsen är att säkerställa tillgängligheten för de boende mellan byggnaden och Lönngatan i nordöst och Lindgatan i väster. Vidare är motivet att entréerna ska ge positiva effekter för liv, rörelse och trygghet mot gaturummen.

#### **b<sub>2</sub> - Minst 65 % av marken ska vara genomsläpplig.**

Syftet med planbestämmelsen är att säkra en minsta andel genomsläpplig mark för att fortsatt infiltrera och fördröja vatten inom planområdet samt främja grönska på kvartersmark.

### **Ändrad lovplikt**

#### **a<sub>1</sub> - Marklov krävs även för åtgärder som försämrar markens genomsläpplighet**

Syftet med planbestämmelsen är att utöka lovplikten och säkerställa en uppföljning av utförandebestämmelsen om minsta andel mark som ska vara genomsläpplig i bygglovsskedet.

### **Genomförandetid**

#### **Genomförandetiden är 5 år**

Tiden är satt utifrån en rimlighetsbedömning att kunna genomföra detaljplanen i sin helhet.

### **Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark**

#### **Skydd mot störning**

**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 m<sup>2</sup> får den ekvivalenta ljudnivån vid fasad uppgå till 65 dBA**

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

**Samtliga angivna ljudnivåer avser frifältsvärden.**

Syftet är att skydda kommande bostäder ifrån bullerstörningar.

### **Utformning**

**Grönytefaktor om minst 0,6 ska uppnås inom planområdet**

Syftet med planbestämmelsen är att främja grönska på kvartersmark.

### **Villkor för startbesked**

**Startbesked får inte ges för bostäder förrän markföreningar har avhjälppts.**

Syftet med planbestämmelsen är att säkerställa markens lämplighet för bostäder.

## **Beskrivning av detaljplanen**

## Bebyggelse

### Markanvändning

Detaljplanen medger att marken inom fastigheten får användas för bostäder (B). Som bostäder ingår även exempelvis äldreboende såväl som student-, senior- och gruppboende. Vidare ingår bostadskomplement av olika slag vilket kan vara parkering, tvättstuga, lekplats och miljöhus.

Inom planområdet finns tre byggrätter. En byggrätt möjliggör uppförandet av en högre byggnad, exempelvis punkthus, mot Lindgatan i norra delen av fastigheten. Byggrätten är uppdelad i en del som får vara högst 4 våningar och en del som får vara högst 11 våningar. Byggnadens bottenplan får endast användas för bostadskomplement, medan de resterande våningsplanerna kan användas för bostäder.

En andra byggrätt möjliggör uppförandet av en mindre och lägre bostadsbyggnad, exempelvis ett parhus, ovanpå det underjordiska garaget i öster. Denna byggnad får inte användas för bostadskomplement utan enbart för bostäder.

En tredje byggrätt bekräftar det befintliga flerbostadshuset med tillhörande underjordiskt garage.



*Illustration över hur planerad bebyggelse kan se ut. Vy från Lönngatan mot sydöst. Arkitektgruppen i Malmö, 2023.*

## **Exploateringsgrad, täthet, höjder och utformning**

Den nya byggnaden vid Lönngatan får uppföras med en högre och en lägre byggnadsdel, vilka är sammanbyggda.

Den lägre byggnadsvolymen i nordväst får uppföras i högst fyra våningar med en nockhöjd på 12,5 meter. Därutöver får en gemensam takterrass till fastigheten uppföras. Fasaden på den lägre volymen ska utformas med gult tegel som anknyter till befintlig gul tegelfasad inom fastigheten.

Den högre byggnadsvolymen i nordöst får uppföras i högst 10 våningar till en nockhöjd på 29 meter. Därutöver får en indragen takvåning uppföras till en högsta totala höjd på 4,0 meter. Fasaden på den högre volymen ska i huvudsak utformas med tegel, puts eller trä. Undantag från detta är bottenvåningen och takvåningen. Bottenvåningen ska markeras med fasadmaterialet mot övriga fasader vilket kan göras genom en bearbetning av fasadmaterialet gentemot övrigt fasadmaterial eller val av annat fasadmaterial. Bottenvåningen ska även förses med en genomgående huvudentré som kan säkerställa tillgängligheten för de boende mellan byggnaden och Lönngatan i nordöst och Lindgatan i väster. Vidare är motivet att entréerna ska ge positiva effekter för liv, rörelse och trygghet mot gaturummen. Takvåningen ska markeras genom att fasad och tak utformas enhetligt som ett tak tillhörande byggnaden. Hisstopp och trapphus inom takvåningen behöver inte vara indragna men ska utformas som en del av takets gestaltning. Trapphus inom takvåningen kan alternativt utformas som ett uppglasat trapphus.

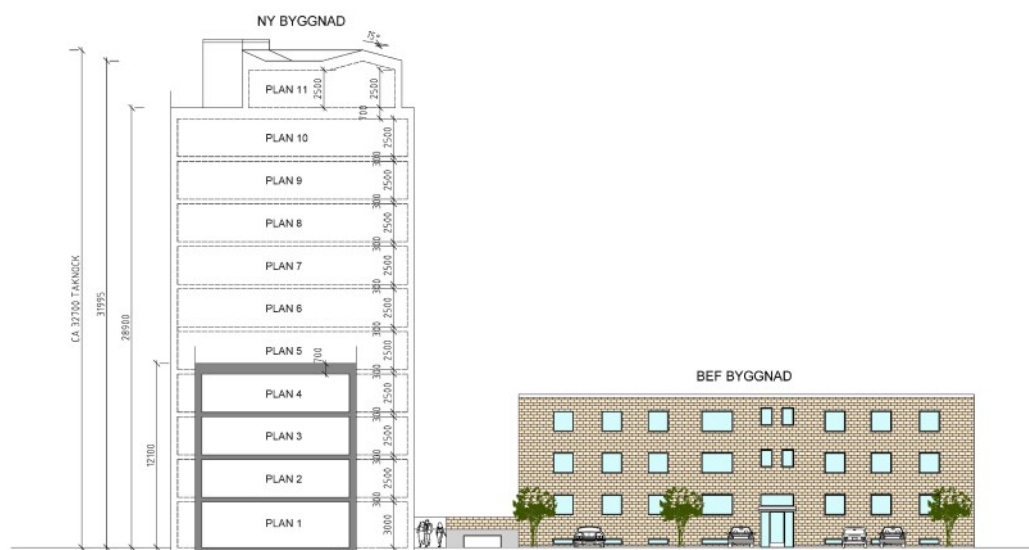
Den nya mindre bostadsbyggnaden i öster får uppföras i högst en våning med en nockhöjd på +15,7 meter över nollplanet (i höjdsystemet RH2000). Ovankant på befintligt bjälklag till det underjordiska garaget ligger idag på +12,2 meter över



nollplanet. Byggnaden ska i huvudsak förses med ett vegetationsbeklätt tak, exempelvis sedumtak. Fasaden ska utformas med gult tegel eller gul puts som anknyter till befintlig gul tegelfasad inom fastigheten. I övrigt får det underjordiska garaget uppföras till högst +12,5 meter över nollplanet. Därutöver får takterrass och andra anläggningar än byggnader uppföras i begränsad omfattning.

Byggrätten för den befintliga bebyggelsen, flerbostadshuset och det tillhörande underjordiska garaget, syftar till att bekräfta dagens förhållanden och samtidigt ge goda möjligheter till att fastigheten kan användas funktionellt. Flerbostadshuset får uppföras med en nockhöjd på 11,5 meter. Utöver angiven nockhöjd möjliggörs anläggningar för lokal energiproduktion, såsom exempelvis solceller.

Totalt skapar planförslaget möjlighet att uppföra ny bebyggelse om cirka 2400 kvadratmeter (m<sup>2</sup>) i bruttoarea (BTA). Utöver detta utgör befintlig bebyggelse idag cirka 1100 m<sup>2</sup> BTA exklusive 500 m<sup>2</sup> BTA för det underjordiska garaget som sticker upp cirka en halvmeter ovan mark. Planförslaget motsvarar ett exploateringstal (beräknat på kvartersmarken) på 1,6-1,9 beroende på om del av det uppstickande garaget är med i beräkningen.



*Principsektion över hur planerad bebyggelse (punkthuset vid Lönngatan) kan se ut. Snittet är i nord-sydlig riktning, intill Lindgatan, mot öster. Arkitektgruppen i Malmö, 2023.*

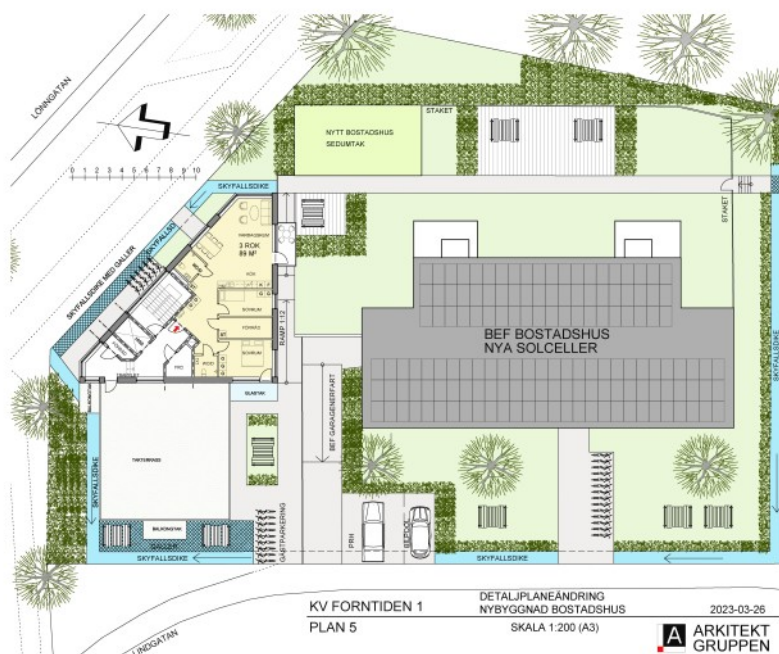


*Principsektion över hur planerad byggnad ovanpå det underjordiska garaget kan se ut. Snittet är i öst-västlig riktning över fastigheten mot söder. Arkitektgruppen i Malmö, 2023.*

## **Bostädernas utemiljö**

Utöver bebyggelse inom de tre byggrätterna är ingen annan bebyggelse, såsom komplementbyggnader, tillåten. Detta för att i största möjliga mån freda uteytorna för de boende. Genomförs detaljplanen fullt ut är 42 procent av fastigheten (cirka 900 m<sup>2</sup>) fri från bebyggelse. Av den ytan får endast lite mindre än hälften hårdgöras och resterande del av ytan ska vara genomsläpplig vilket kan bidra till att bevara andelen grönyta. Genom att bilparkeringen nästan helt regleras bort från förgårdsmarken mot Lindgatan uppstår också möjligheten att utöka utemiljön för vistelse i sydvästläge. Denna utemiljö kan dessutom uppföras bullerskyddat från Lönngatan genom att avgränsas av bebyggelse. Vidare finns vissa möjligheter att vistas uppe på befintligt underjordiskt garage där planförslaget föreskriver att minst 50 procent av taket ska vara vegetationsbeklätt. Även på den lägre delen av den nya byggnaden mot Lönngatan är avsikten att anlägga en gemensam takterrass (cirka 100 m<sup>2</sup>).

Grönytefaktor om minst 0,6 ska uppnås inom planområdet för att främja grönska på kvartersmark.



*Situationsplan som visar hur fotavtrycket på planerad bebyggelse kan se ut i förhållande till fastigheten och fotavtrycket för befintlig bebyggelse.*

*Illustrationen visar även ny möjlighet till utemiljö för de boende mellan befintligt bostadshus och Lindgatan, möjlighet att vistas uppe på befintligt underjordiskt garage samt en ny takterrass uppe på den lägre delen av den nya byggnaden mot Lönngatan. Situationsplanen är vriden och Lönngatan i nordöst visas till vänster i bild. Arkitektgruppen i Malmö, 2023.*

## Trafik

### Angöring

Planområdet ska fortsatt vara tillgängligt och nås med bil och motorfordon från Lindgatan. På förgårdsmarken mot Lindgatan är det möjligt att anlägga parkering för rörelsehindrades behov samt parkeringsplats för bilpool i begränsad omfattning. Angöringsplats ska finnas inom 25 meters gångavstånd från en tillgänglig och användbar entré till bostadshus. Denna möjlighet finns med planförslaget.

För gående och cyklister är det möjligt att nå planområdet från flera håll med huvudentréer från Lindgatan och Lönngatan.

## **Parkering**

Gällande policy och norm för mobilitet och parkering ska tillämpas. Det slutgiltiga parkeringsbehovet fastställs i bygglovet och beror på i vilken omfattning fastighetsägaren väljer att arbeta med mobilitetsåtgärder, vad som faktiskt byggs samt möjlighet till samutnyttjande.

En parkeringsutredning (2023) har upprättats som underlag till detaljplanen.

## **Cykelparkering**

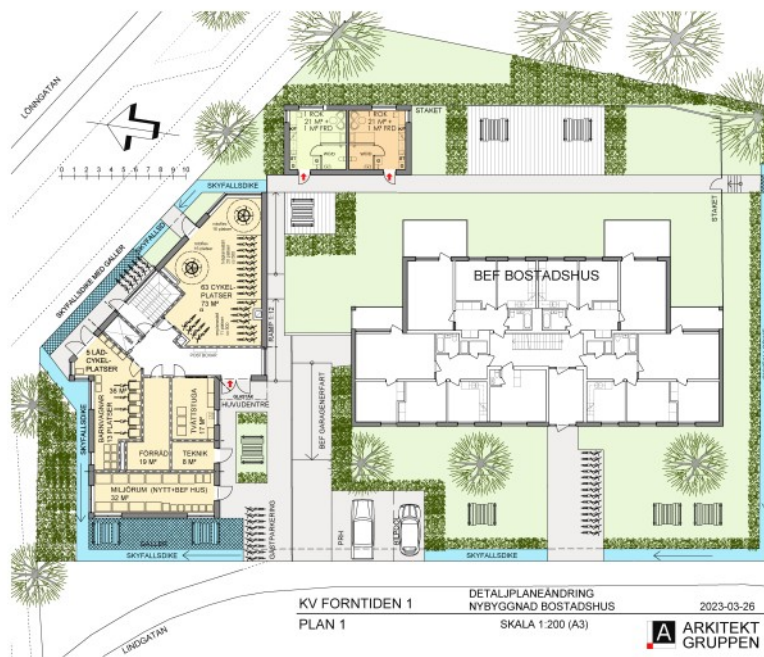
Avsikten med planförslaget är att flytta in stora delar av fastighetens cykelparkeringsbehov i bottenvåningen på den nya byggnaden mot Lönngatan. I planförslaget regleras att den nya byggnadens bottenvåning endast får användas för bostadskomplement. I övrigt avses en mindre del cykelparkering lösas utomhus i anslutning till bostadsentréerna.

Parkeringsnorm för cykel är 30 cykelplatser per 1000 m<sup>2</sup> ljus BTA, varav minst hälften ska kunna ställas väderskyddat. Byggs planförslaget ut fullt innebär det ett krav på cirka 95 cykelplatser varav 65 cykelplatser behövs för den nya bebyggelsen och 30 cykelplatser behövs för den befintliga.

## **Bilparkering**

Markparkering för bil är inte tillåtet utöver parkering för rörelsehindrades behov (PRH) samt parkeringsplats för bilpool i begränsad omfattning. Avsikten med planförslaget är att lösa fastighetens bilparkeringsbehov i befintligt underjordiskt garage på fastigheten som består av 21 bilplatser. Nedfart till garaget är från Lindgatan.

Parkeringsnorm för nytt flerfamiljshus i zon 2 med mobilitetsåtgärder på medelnivå är 6,5 parkeringsplatser per 1000 m<sup>2</sup> ljus BTA. Byggs planförslaget fullt ut innebär det ett krav på 20 bilplatser varav 13 bilplatser behövs för den nya bebyggelsen och 7 bilplatser behövs för den befintliga.



*Principskiss för parkering som bland annat visar hur parkeringen är avsedd att lösas. Övrig bilparkering planeras att hanteras i befintligt underjordiskt garage under det befintliga bostadshuset. Situationsplanen är vriden och Lönngatan i norr ligger till vänster i bild. Arkitektgruppen i Malmö, 2023.*

## Teknisk försörjning

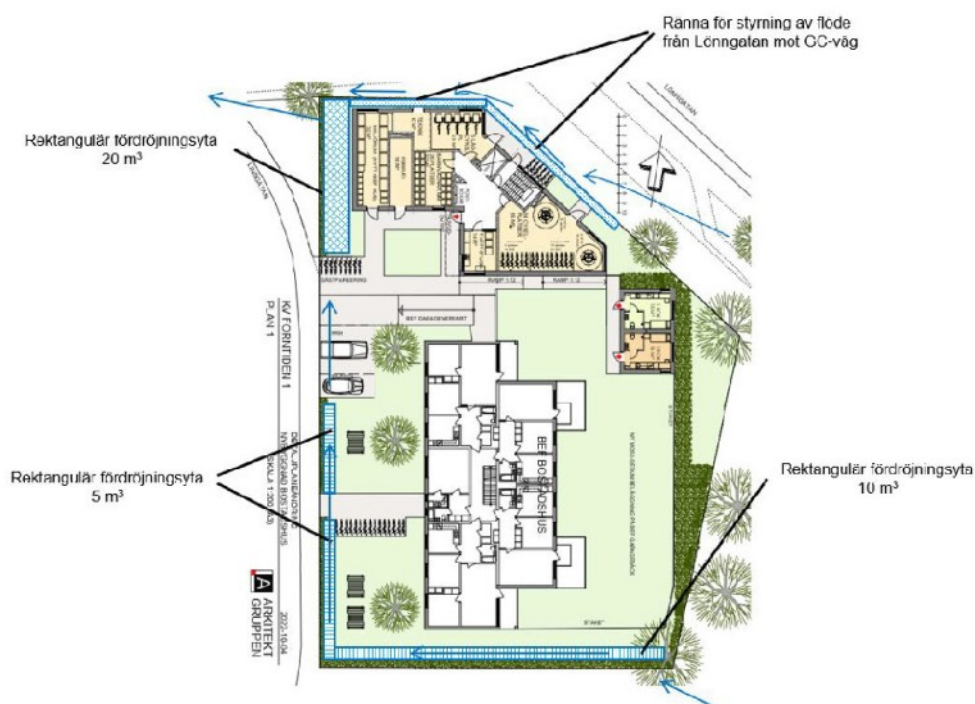
### Dagvatten och skyfallshantering

En dagvatten- och skyfallstudering (2022) har tagits fram för att bland annat utreda hur fastighetsägaren kan hantera vattnet inom planområdet med planförslaget.

Med planförslaget föreslås befintlig gräsmatta (cirka 350 m<sup>2</sup>) samt träd- buskvegetationen längs Lönngatan till stora delar att hårdgöras genom ny bebyggelse. Samtidigt ersätts flera av de hårdgjorda ytor som finns inom fastigheten med grönyta. Bland annat ersätts parkeringsytor mot Lindgatan med

grönytor (cirka 320 m<sup>2</sup>) och taket på det underjordiska garaget ska till minst 50 procent ha vegetationsbeklätt tak (cirka 200 m<sup>2</sup>). Vidare planeras ny bebyggelse på det underjordiska garaget med vegetationsbeklätt tak (cirka 50 m<sup>2</sup>). För mer information om förutsättningar och konsekvenser se kapitel 3 under rubrik *Tematisk indelning*.

Planförslaget är utformat för att förses med nedsänkta stråk och ytor längs med fastighetsgräns i söder och väster. Detta för att fördröja en volym på minst 33 kubikmeter vatten, vilket är den mängd vatten som fördröjs inom fastigheten i dagsläget. Planförslaget är även utformat för att säkert kunna upprätthålla befintlig flödesväg i kanten på fastigheten från Lönngatan till Lindgatan. Detta för att inte förändra skyfallsriskerna för omgivningen. I norr avses en ränna uppföras mellan planerad bebyggelse och fastighetsgräns. Vidare understöds vattenhanteringen av att minst 65 procent av marken ska vara genomsläpplig inom förgårdsmarken och runt fastigheten samt att grönytefaktor 0,6 ska uppnås. Exempelvis betraktas gröna ytor, grus, stensjölssytor och armerade gröna ytor som genomsläppliga medan byggnader, asfalt, plattor och marksten inte gör det.



*Principskiss på skyfallslösningar för planområdet från dagvatten- och skyfallsutredningen. Blåa ytor redovisar fördröjningsytor på totalt 35 kubikmeter. Blåa pilar indikerar rinnvägar för vatten. Tyréns, 2022.*



*Fotografier med exempel på olika typer av nedsänkta stråk från dagvatten- och skyfallsutredningen. Fotografiet till vänster visar ett dike, i mitten syns en regnbädd och till höger visas en ränna intill en byggnad. Tyréns 2022.*

## **Avfallshantering**

Avsikten med planförslaget är att lösa avfallshanteringen för hela fastigheten i ett gemensamt miljörum i bottenvåningen till den nya byggnaden mot Lönngatan. Detta miljörum ligger i markplan och kan angöras från Lindgatan.

## **Skydd mot störningar**

På plankartan regleras skydd mot störningar i form av skydd mot trafikbuller från omgivande vägar.

## **Administrativa bestämmelser**

För att säkra markens lämplighet för bostadsbebyggelse får startbesked för bostäder inte ges förrän markföroreningar har avhjälpts. För mer information, se kapitel 3 under rubrik *Tematisk indelning/Markföroreningar*.

### **3. Förutsättningar och konsekvenser**

**I detta avsnitt beskrivs de avvägningar som gjorts i detaljplanen utifrån en tematisk indelning. Utifrån olika aspekter beskrivs planeringsförutsättningarna samt konsekvenserna av detaljplanens genomförande. Här framgår också hur kommunen har bedömt lämpligheten på en detaljerad nivå.**



# Tematisk indelning

## Bebyggelse, stads- och landskapsbild

### Nuläge

Planområdet ligger i nordvästra delen av Augustenborg. Den omgivande stadsbebyggelsen präglas av grannskapsenheter med flerbostadshus och öppna gårdar mot de kringliggande vägarna och grönytorna. Ett granskapsområde byggdes för att fungera så att de boende hade allt de behövde i närområdet, såsom centrum, fritidslokaler och skola.

Lönngatan är dominerande i stadsbilden som en trafikled. Fram till 1970-talet fanns även järnvägslinjen Malmö-Ystad längs den södra sidan av gatan. Detta har satt en tydlig prägel på bebyggelsestrukturen längs den södra sidan av Lönngatan med avsaknad av bebyggelse och/eller en frånvänd bebyggelse. Även ordningen på trafikslagen i sektionen är annorlunda jämfört med hur en gata planeras idag. Närmst bebyggelsen löper cykelvägen medan gångbanan ligger ute vid Lönngatans körbana.



*Illustration från Lönngatan/Lantmannagatan mot Lönngatan i öster med planområdet till höger i bild. Arkitektgruppen i Malmö, 2023.*



*Illustration med planområdet till vänster i bild. Vy från Lönngatan mot nordväst. Arkitektgruppen i Malmö, 2023.*



*Fotografier, 2023-01-03, över Södervärnsstråket (cykelbanan) längs södra sidan av Lönngatan. I den vänstra bilden, nordväst om planområdet mot nordväst, syns bland annat stadens stängsel uppsatt för att hindra gående från att komma ut i cykelbanan. I den högra bilden, nordväst om planområdet mot sydöst, syns plank till den privata grannfastigheten intill planområdet (som framträder bakom planket i bild).*

Planområdet och den närmsta omgivningen planerades i slutet av 1930-talet och bebyggelsen inom planområdet uppfördes i början på 1950-talet. Huvudbyggnaden är ett flerbostadshus i tre våningar med gult tegel och ett flackare tak utfört i svart takpapp. Det arkitektoniska uttrycket är enkelt, med få byggnadsdetaljer. Till byggnaden hör ett underjordisk garage som sticker upp cirka en halvmeter ovan mark. Entré till befintlig byggnad inom planområdet vänder sig mot Lindgatan. I omgivningen i söder och sydväst finns två byggnader som har snarlik utformning likt den inom planområdet.



*Fotografi, 2023-01-03, över planområdet till höger i bild. Vy från Lindgatan mot norr.*



*Fotografi, 2023-01-03, över planområdet till vänster i bild. Vy från Södervärmsstråket i öster mot nordväst.*

I övrigt består den närmsta omgivningen av flerbostadshus i tre våningar i puts, varav någon byggnad är inklädd i plåt, och med röda sadeltak. Norr om Lönngatan finns bostadsområdet Lönngården med sina karaktäristiska repetitiva lamellhus i fyra våningar uppförda från 1930-talet med gavel snett ställd mot Lönngatan. Dessa är till största del i puts där varannan byggnad är gul och varannan grön.

Inom en radie på 500 meter från planområdet finns några befintliga högre byggnader som sticker upp i stadslandskapet på liknande sätt som föreslås med planförslaget. Närmst och högst är "Greenhouse" i Augustenborg inom fastigheten Hösten 3. Denna byggnad är 14 våningar hög med en totalhöjd på 49 meter i detaljplanen. Sedan finns en högre byggnad vid Seved på 9 våningar och en annan högre byggnad i östra delen av Lönngården mot Persborg på 10 våningar. Därutöver finns planer på en högre byggnad inom kvarteret Gulmåran (8 våningar eller mer) och en inom kvarteret Bryggeriet (12 våningar).



Karta över högre byggnader i planområdets närområde. Orangea trianglar markerar lokalisering av befintliga byggnader och antal våningar med siffror. Gula trianglar markerar lokalisering av planerade byggnader och antal våningar med siffror. Gul cirkel markerar planförslaget.

## Konsekvenser

Vid ett genomförande av detaljplanen kommer stadsbilden lokalt att förändras. Detta med anledning av den nya byggnaden mot Lönngatan. Förändringen bedöms främst upplevas i det nära mötet med planområdet från alla håll, men också på längre håll och då särskilt från Lönngatan i nordväst och i sydöst. Den nya byggnaden mot Lönngatan bedöms kunna bli avläsbar som ett tydligt tillägg, skapa ett lokalt landmärke och att visuellt dela upp den långa sträckan av Lönngatans södra sida som inte har bebyggelse mot gatan. Samtidigt bedöms både byggnadens högre volym och visuellt sammanhållna takvåningar kunna fånga upp klassiska karaktärsdrag från omgivningen.

Vidare bedöms byggnadens unika placering mot Lönngatan kunna stärka gaturummet genom att bryta bebyggelsestrukturen och låta den nya bebyggelsen möta

Lönngatan. Detta trots att placering av gångbanan och cykelbanan är omvänd gentemot hur en sektion vanligtvis planeras.

Riktlinjerna för höga hus i Malmö har fungerat som en god inspiration i diskussionerna kring planförslaget, dess värden, syfte samt utformningsprinciper. Dock har inte detaljplanen bedömts falla under riktlinjerna för höga hus i Malmö. Detta av flera anledningar. Planuppdraget gavs av stadsbyggnadsnämnden i juni 2021, medan riktlinjerna antogs av stadsbyggnadsnämnden i december samma år. Högsta totalhöjd är i detaljplanen 33 meter, jämfört med riktlinjerna som är avsedda för byggnader som är ungefär 35 meter eller högre. Vidare har den nya byggnaden mot Lönngatan inte bedömts vara ”i markant kontrast till omgivande bebyggelse och påverkar Malmös stadsbild” samt ”byggnader som är mer än dubbelt så höga som de omgivande byggnaderna”. Detta om man ser till planområdet omgivning såsom närmst angränsande lamellhus norr om Lönngatan.



*Principsektion, över Lönngatan och hur planerad bebyggelse kan se ut i förhållande till befintlig omgivning. Arkitektgruppen i Malmö, 2023.*



*Illustration över planområdet och hur planerad bebyggelse kan se ut till höger i bild. Vy från Lönngatan/Lantmannagatan mot Lönngatan i öster.*

*Arkitektgruppen i Malmö, 2023.*



*Illustration, nattvy, över planområdet och hur planerad bebyggelse kan se ut till höger i bild. Vy från Lönngatan/Lantmannagatan mot Lönngatan i öster.*

*Arkitektgruppen i Malmö, 2023.*



*Illustration över planområdet och hur planerad bebyggelse kan se ut till vänster i bild. Vy från Lönngatan mot nordväst. Arkitektgruppen i Malmö, 2023.*



*Illustration över planområdet och hur planerad bebyggelse kan se ut rakt fram i bild. Vy från Lindgatan mot öster. Arkitektgruppen i Malmö, 2023.*

## Grönytor

### Nuläge

Malmö's Grönplan anger god tillgång till park för planområdet med samtliga fem parkstorlekar inom rimligt avstånd.



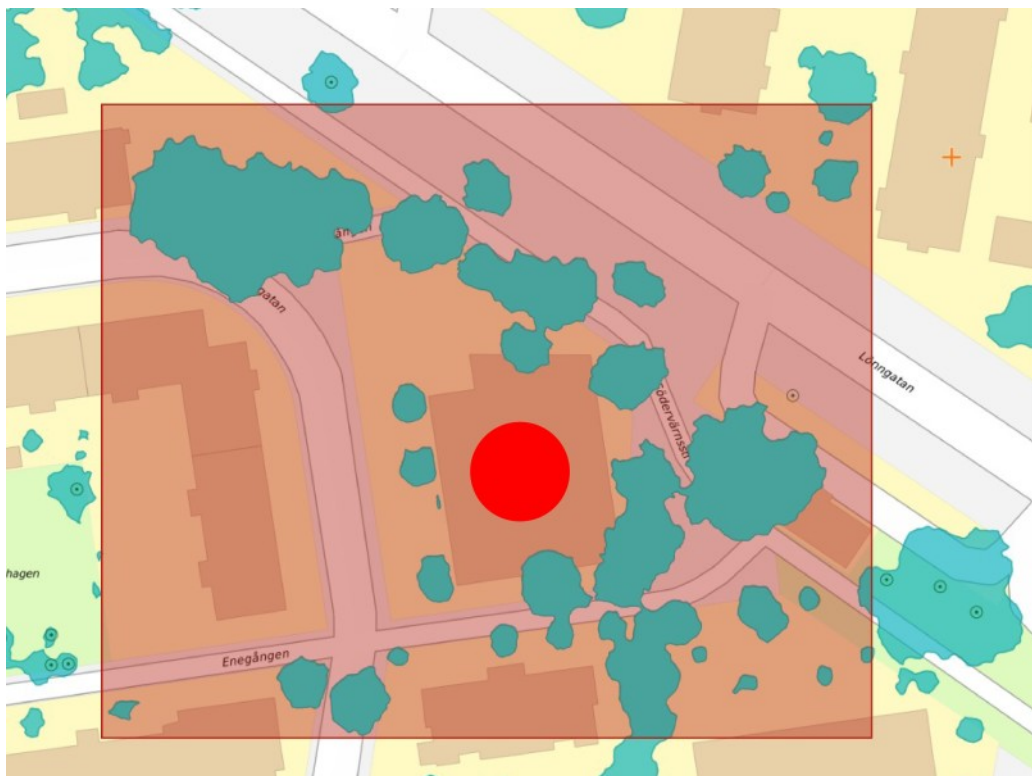
Inom planområdet finns uppväxt vegetation främst omkring befintligt bostadshus, omkring det underjordiska garaget samt i norr mot Södervärnsstråket. I övrigt finns en gräsmatta på cirka 350 m<sup>2</sup> inom planområdet.

Till detaljplanen har en trädinventering (2022) utförts. Träd som berörs av planförslaget finns i norr vid Lindgången samt intill Södervärnsstråket. Träden är i texten numrerade för att enkelt kopplas till utförd trädinventering och tillhörande kartor. Vidare görs en anmärkning om träden står på stadens mark. Från nordväst till öst finns följande träd: hängbjörk (1, stadens), tysklönn (2, stadens), tysklönn (6), tysklönn (12, stadens) och tysklönn (13). Övriga träd är i buskform. Sammanfattningsvis har ingen av dessa träd en stamdiameter över 100 cm och inga träd har stora mulmfickor.



*Fotografi, 2022-01-10, över befintlig gräsmatta samt busk- och trädvegetation inom planområdet till höger i bild. Vy från Södervärnsstråket mot sydöst.*

Krontäckningsgraden (två meter ovan mark) är cirka 19 procent i närområdet i och omkring planområdet. Se utsnitt nedan.



*Karta med krontäckning (två meter ovan mark) i närområdet omkring planområdet. Planområdets läge är markerad med röd prick. Utsnittet för krontäckningsgraden är markerad med röd ruta.*

I en vidare omgivning längs Lönngatan är krontäckningsgraden (två meter ovan mark) cirka 16 procent. En stor del av krontäckningen är fördelad på den södra sidan av Lönngatan. Se utsnitt nedan.



Karta med krontäckning (två meter ovan mark) längs Lönngatan. Planområdets läge är markerad med röd prick. Utsnittet för krontäckningsgraden är markerad med röd polygon.

## Konsekvenser

Planförslaget innebär att vegetation i form av buskar och träd mot Södervärnsstråket samt gräsmattan i norr försvinner för att den nya bebyggelsen ska kunna uppföras. Samtidigt kan nya grönytor återskapas mot Lindgatan då parkeringen i stort regleras bort inom förgårdmarken. Planförslaget bidrar till att öka andelen grönska genom att minst 50 procent av det befintliga underjordiskt garaget behöver förses med vegetationsbeklätt tak samt att mer än hälften (65 procent) av utemiljön runt bebyggelsen ska vara genomsläpplig.

Totalt bedöms tre träd behöva tas bort för ett genomförande av detaljplanen. Detta berör tysklönnen (2) som står på stadens mark i Lindgången, tysklönnen (6) inom planområdet samt tysklönnen (12) som står på stadens mark i Södervärnsstråket.

Vidare bedöms även ett antal träd i buskform (3,4,5,7,8,9,10,11) behöva tas bort för ett genomförande av detaljplanen. Av dessa står två buskar på stadens mark (10 och 11).

Kronräckningen (två meter ovan mark) bedöms minska med cirka 350 m<sup>2</sup> med anledning av detaljplanens genomförande. Detta ifall inte kompensationsåtgärder utförs i form av återplantering. Utan kompensationsåtgärder hade påverkan i sådant fall inneburit att krontäckningsgraden hade minskats med cirka en procent i närområdet omkring planområdet medan den procentuella förändringen för Lönngatan hade varit försumbar.



*Karta med konsekvenser på krontäckningsgraden (två meter ovan mark). Markerat område (röd polygon) bedöms försvinna i närområdet omkring planområdet med anledning av detaljplanens genomförande. Planområdets läge är markerad med röd prick.*

Att ta bort dessa träd och buskar bedöms som en acceptabel konsekvens i en sammanvägning med vad som kan tillskapas genom planförslaget i form av fler bostäder, mer kvalitativ utemiljö med vistelsevärden för de boende samt ett stärkt gaturum mot Lönngatan. Berörda träd och buskar inom allmän plats står dessutom i fastighetsgräns, med konsekvensen av både rotsystem och krontäckning som begränsar den privata fastigheten inom planområdet. Trots bortfallet av denna vegetation bedöms södra sidan av Lönngatan fortsatt upplevas som en betydande grön gatusekvens. Detta med anledning av att det i anslutning till planområdet finns flera andra stora träd och buskvegetation kvar inom allmän plats såväl som inom kvartersmarken. Aktuellt förtättningsprojekt längs södra sidan av Lönngatan bedöms dessutom utgöra ett undantag i den annars relativt färdigbebyggda stadsstrukturen. Risken bedöms därför som liten för att denna förtätning medför en utveckling av fler närliggande förtättningsprojekt i anslutning till planområdet där ytterligare träd hade behövts tas ner på den södra sidan av gatan. Vidare bedöms buskarna inte ha ett tillräckligt högt bevarandevärde utifrån sitt befintliga skick, växtplats och att de inte kan antas uppnå full storlek som stora träd.

Övriga träd och träd i buskform (1 samt 13-19) bedöms ej påverkas.



Karta över konsekvenser för träd med anledning av genomförandet av detaljplanen. Blåmarkerade träd och träd i buskform bedöms behöva tas bort och står på kvartersmark inom fastigheten Forntiden 1. Rödmarkerade träd och träd i buskform bedöms behöva tas bort och står på stadens mark. Träden är numrerade enligt utförd trädinventering och löptexten ovan.

Det pågår en diskussion med fastighets- och gatukontoret om de två träd (2 och 12) och två träd i buskform (10 och 11) som bedöms behöva tas bort inom stadens mark med anledning av genomförandet av detaljplanen. I det fortsatta planarbetet kommer vidare information införas i planhandlingarna.

## Trafik och parkering

### Nuläge

### Kollektivtrafik

Planområdet ligger i nära anslutning till busshållplats Sofielund som är lokaliserad i korsningen mellan Lönngatan och Lantmannagatan. Hållplatsen trafikeras av stadsbusslinjerna 1, 32 och 25 som bland annat förbinder Malmös centrala delar

med Jägersro, Oxie, Rosengård och Kvarnby. Hållplatsen trafikeras även av regionbusslinje 141 mellan Södervärn och Svedala. Cirka 600 meter öster om planområdet ligger Persborgs station med tåg mot bland annat Malmö C, Hyllie, Lund, Kävlinge och Kristianstad. Bussterminalen vid Södervärn ligger cirka 1 kilometer väster om planområdet med ett stort utbud av både stads- och regionbusslinjer. Planområdet är därmed väl försörjt med kollektivtrafik.

## **Gång-, cykel- och biltrafik**

Angränsande till planområdet i nordöst går cykelvägen Södervärnsstråket längs med Lönngatan. Nordost om cykelbanan, närmst Lönngatans körbana, ligger gångbana. Placeringen av gångbana respektive cykelbana i sektionen är därmed omvänd gentemot hur det vanligtvis planeras. Väster om planområdet löper Lindgatan med dubbelsidig trottoar och med tillhörande cykelväg i körbanan. Lönngatan och Lindgatan förbinds i söder av gång- och cykelvägen Enegången och i norr av gångbana i Lindgången.

Trafikmängderna på Lönngatan var vid senaste mätningen 14 000 fordon per medelvardagsdygn sydost om Lantmannagatan. På Lindgatan går bara lokal trafik till fastigheter utmed gatan och trafikflödena är därmed låga, cirka 500 fordon per medelvardagsdygn. År 2040 prognosticeras trafikflödena vara drygt 16 000 på Lönngatan och 600 på Lindgatan.

Den skyltade hastigheten på omgivande gator är 40 km/h.

## **Parkering**

Cykelparkering sker idag framför entrén till befintligt flerbostadshus.

Befintligt flerfamiljshus har idag 21 bilplatser i källargaraget samt 21 bilplatser på kvartersmark i gatuplan tvärställda mot Lindgatan. Totalt finns det idag 42 bilplatser inom fastigheten.



*Fotografi, 2022-01-10, över befintliga bilparkeringsplatser samt nedfart till befintligt underjordiskt garage inom planområdet. Vy från Lindgatan mot sydöst.*

## **Konsekvenser**

### **Kollektivtrafik**

Ökat antal boende i området innebär en marginell ökning av fler kollektivtrafikresenärer för berörda busslinjer och station.

### **Gång-, cykel- och biltrafik**

Planförslaget bedöms ge ett marginellt tillskott av gång-, cykel- och biltrafikresor utanför planområdet.

Att majoriteten av bilplatserna som är tvärställda mot Lindgatan försvinner innebär en ökad trafiksäkerhet för fotgängare och annan trafik på Lindgatan.

### **Parkering**

Med planförslaget kommer en del av cykelparkeringen att lösas i anslutning till nya samt befintliga bostadsentréer. Cykelparkeringen utomhus bedöms öka marginellt. Större



delen av cykelparkeringsbehovet avses lösas i bottenvåningen till den nya byggnaden mot Lönngatan.

Med planförslaget minskar markparkeringen och hela fastighetens bilparkeringsbehov kan lösas i befintligt underjordiskt garage. Vid en fullt utbyggd detaljplan, med en parkeringsplats för rörelsehindrades behov (PRH) samt en parkeringsplats för bilpool, så minskas markparkeringen med 19 bilplatser.

## **Teknisk infrastruktur**

### **Nuläge**

#### **VA och dagvatten**

Planområdet ingår i VA Syds verksamhetsområde för vatten, avlopp och dagvatten med ledningar i Lindgatan. Planområdet är anslutet till ledningsnätet.

Enligt VA Syd är ledningsnätet nedströms hårt belastat redan idag varför avrinningen i samband med planerad bebyggelse inte får öka jämfört med dagsläget.

I planarbetet har förutsättningar, förslag och konsekvenser avseende dagvatten studerats i en särskild dagvatten- och skyfallsutredning (2022).

#### **El, tele, gas, fjärrvärme**

Ledningar för el, tele, gas och fjärrvärme finns i Lindgatan. Anslutningsmöjligheterna till dessa bedöms som goda.

#### **Avfallshantering**

Fastighetens avfallshantering finns i dagsläget i det befintliga underjordiska garaget som angörs från Lindgatan.

#### **Konsekvenser**

## VA och dagvatten

För att bedöma hur planerad exploatering påverkar dagvattensituationen och avrinningsbilden har flödet från planområdet beräknats för ett 20-årsregn med 10 minuters varaktighet vid befintlig bebyggelse samt planerad bebyggelse. Beräkningarna har baserats på kartering av markanvändning. Befintlig bebyggelse har karterats utifrån ortofoto medan planerad bebyggelse har utgått från skissförslag. Även om planförslaget har förändrats marginellt sedan utredningen utfördes bedöms karterade ytor vara motsvarande och utredningen bedöms fortsatt vara aktuell.

Med planförslaget kan många av de hårdgjorda ytor som finns inom fastigheten ersättas med genomsläppliga ytor såsom vegetation. Bland annat regleras markens genomsläpplighet. Parkeringsytor regleras bort till förmån för grönytor och taket på det underjordiska garaget föreskrivs till minst 50 procent beläggas med vegetationsbeklätt tak, exempelvis sedumtak. Samtidigt planeras ny bebyggelse med delvis grönt tak. Sammantaget kan detta innebära att avrinningen som fastigheten ger upphov till endast ökar marginellt trots tillägg av klimatfaktor på 1,25. För att säkerställa att avrinningen till ledningsnätet inte ökar i samband med ett 20-årsregn med 10 minuters varaktighet krävs fördröjning av cirka 8 kubikmeter inom fastigheten.

För att fördröja dagvatten föreslås ett nedsänkt stråk inom planområdet längs med fastighetsgräns i söder och väster. Det nedsänkta stråket kan antingen utformas som ett enklare grönt dike i stil med de som redan finns i Augustenborg eller som en regnbädd. Samma stråk är tänkt att användas för skyfallshanteringen.

Avrinning från befintligt bostadshus är kopplat direkt på ledningsnätet och kommer även fortsatt att avledas direkt då stuprören bitvis är inbyggda i fasaden. Dagvatten från ny

bebyggelse samt kvartersmarken i övrigt föreslås däremot avledas söder- och västerut där ett nedsänkt dike kan skapas längs med fastighetsgräns.

Planförslaget har även utformats för att möjliggöra ett nedsänkt stråk som vid cirka 1 meters bredd och cirka 30 centimeters djup ger cirka 20 kubikmeter fördröjningsvolym. Detta är mer än tillräckligt för att inte öka avrinningen jämfört med dagsläget, inklusive ökning från klimatfaktor. Det är även tillräckligt för att fördröja ett framtida 20-årsregn ner till befintligt 2-årsregn vilket skulle vara en markant förbättring mot dagsläget. Bredd och djup kan variera utifrån utformningen av kvartersmark så länge den totala volymen inte minskar.

Samtliga åtgärder ligger på fastighetsägarens ansvar.

### **El, tele, gas, fjärrvärme**

Planförslaget bedöms inte ge några betydande konsekvenser.

### **Avfallshantering**

Planförslaget bedöms kunna ge en positiv påverkan på avfallshanteringen genom att samla och tillgängliggöra miljörummet i markplan. På så vis bedöms tillräckligt med utrymme för avfallshantering kunna tillskapas med fortsatt god tillgänglighet för tömningsfordonen att angöra från Lindgatan. Backningsrörelser kan undvikas och dragvägen för kärlen överstiger inte 50 meter.

### **Luftkvalitet MKN**

#### **Nuläge**

Det bedöms finnas goda förutsättningar för bra luftkvalité i området.

## Konsekvenser

Planförslaget bedöms inte ge någon betydande påverkan på luftkvalitetén och miljökvalitetsnorm (MKN) för luft.

## Vattenkvalitet MKN

I planarbetet har förutsättningar, förslag och konsekvenser avseende vattenkvalitet och miljökvalitetsnorm (MKN) för vatten studerat i en särskild dagvatten- och skyfallsutredning (2022).

## Nuläge

Planområdet ligger inom VA Syds verksamhetsområde för dagvatten och är idag ansluten till dagvattenledningsnätet. Dagvattnet från planområdet avleds via ledningar som har utlopp i kanalen i Slottsparken. Enligt Malmö stads klassificering är kanalen känslig för närsalter och mycket känslig för föroreningar. Kanalen mynnar i Lommabukten vid Ribersborgsstranden. För Lommabukten klassas den ekologiska statusen som måttlig, då höga halter av näringsämnen har uppmätts i ytvattnet. Den kemiska statusen uppnår ej god med avseende på antracen, bromerad difenyleter (PBDE), naftalen samt kvicksilver.

## Konsekvenser

Möjligheterna att rena dagvatten bedöms som goda och planerad bebyggelse bedöms med föreslagna åtgärder inte försämra möjligheterna för recipienten att nå satta MKN för vatten.

Minskad yta för markparkering samt villkorandet av avhjälpande av markföroreningar inom planområdet bedöms vara åtgärder i detaljplanen som har positiva effekter för att uppnå satta MKN för recipienterna.

## Skryfall

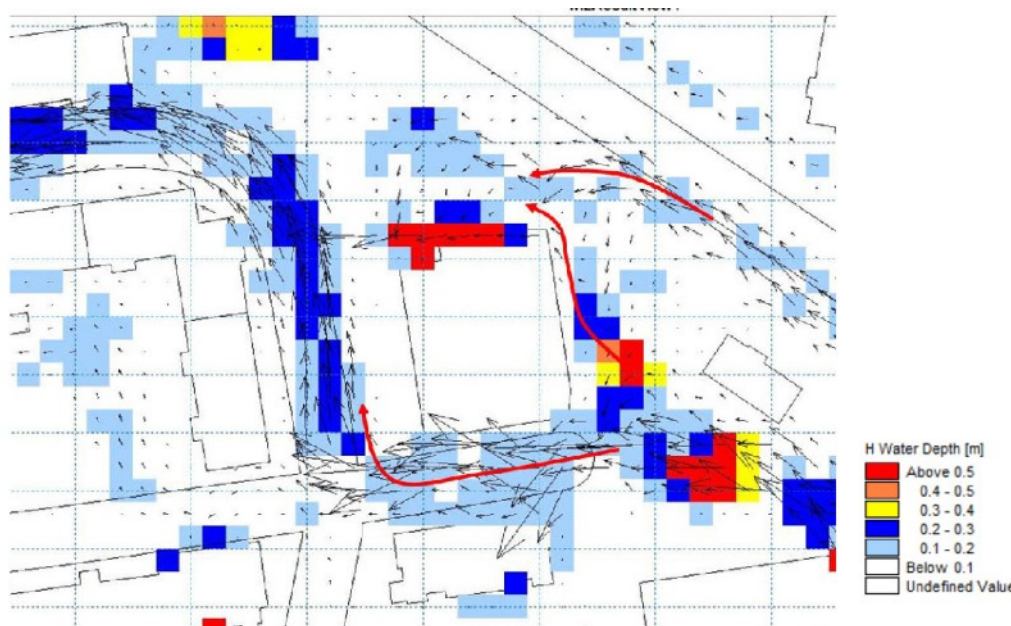
I planarbetet har förutsättningar, förslag och konsekvenser avseende skyfall studerats i en särskild dagvatten- och skyfallsutredning (2022).

## Nuläge

Augustenborg är kraftigt påverkat av översvämningar vid regn, det är därför av extra vikt att åtgärder vidtas för att säkerställa att det inte sker någon försämring av risker vid skyfall i samband med planerad bebyggelse.

Inom planområdet fördröjs i dagsläget cirka 33 kubikmeter vatten i befintliga lågpunkter. Befintlig lågpunkt på grönytan uppskattas kunna fördröja cirka 3 kubikmeter och volymen som ansamlas i garagedfarten uppskattas kunna fördröja cirka 30 kubikmeter.

Vidare bedöms avrinning ske över fastigheten från Lönngatan till Lindgatan. Vid händelse av ett skyfall uppstår två rinnvägar kring den befintliga byggnaden på fastigheten, se figuren nedan. Det största flödet kommer söderifrån, från cykelvägen som går parallellt med Lönngatan, och förgrenar sig vid byggnaden. Den största delen av detta flöde passerar den södra delen av byggnaden på väg mot Lindgatan medan resterande del passerar de östra och norra delarna av byggnaden och fyller upp garagedfarten i den norra delen. Den andra rinnvägen uppstår på Lönngatan och tar sig ner mot lågpunkterna vid garagedfarten och grönytan norrut innan vattnet tar sig vidare mot Lindgatan. Flödesväg över fastigheten måste kunna behållas för att inte förändra skyfallsriskerna för övriga området. Efter exploatering får översvämningensrisken inte öka nedströms.



Figur från dagvatten- och skyfallsutredningen som visar rinnvägar och vattendjup vid ett 100-årsregn med 6 timmar varaktighet. Röda pilar markerar de största rinnvägarna. Färglagda fält markerar vattendjup. Planområdet är i mitten av figuren. Tyréns 2022.

## Konsekvenser

I och med ett genomförande av detaljplanen kommer området att förändras. Lågpunkten på grönytan kommer att försvinna och rinnvägarna kommer att förändras vilket innebär att garagedfarten inte längre kommer att översvämmas. De vattenvolymer som tidigare ställde sig i lågpunkterna på fastigheten, cirka 33 kubikmeter, måste då kompenseras. Vidare krävs avledning av skyfall längs fastighetens norra gräns som säkerställer säker avledning från Lönngatan till Lindgatan.

En ränna med syfte att samla upp, styra och skydda byggnaden från flödet av vattnet som kommer från Lönngatan kan anläggas längs med fasaden öster och norr om planerad bebyggelse. Se exempel på utformning bland fotografierna i kapitel 2 under rubrik *Beskrivning av detaljplanens innehåll/Teknisk försörjning*. Flödet hindras då från att potentiellt översvämma entréerna på den norra delen av fastigheten och skapar en mer kontrollerad styrning av vattnet

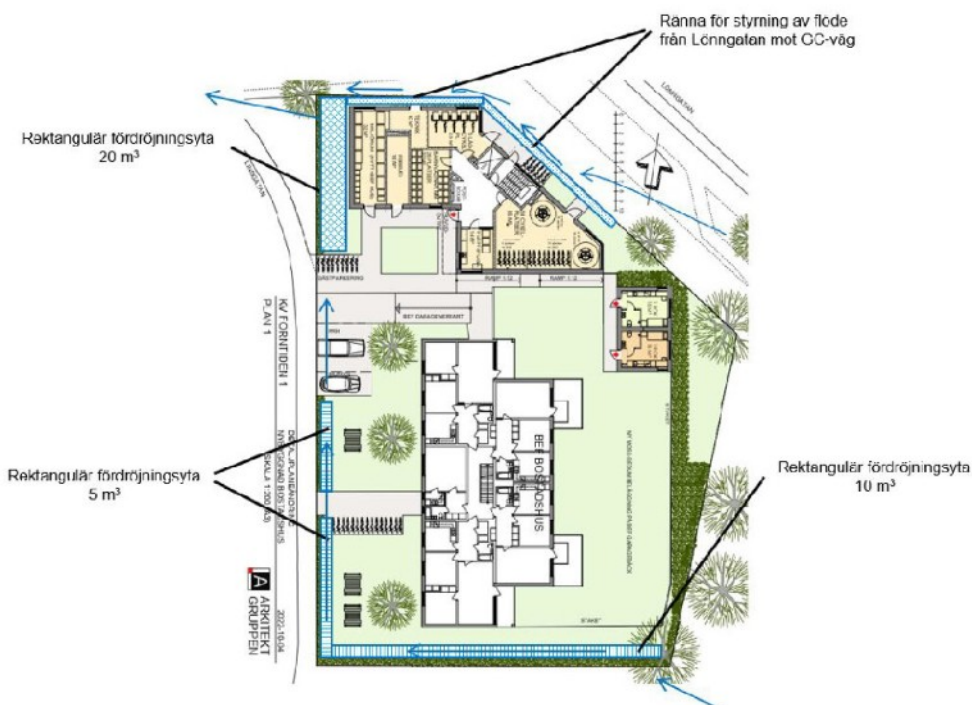
mot Lindgången och sedan vidare mot Lindgatan. Flödet från Lönngatan uppskattas ur modellen till som högst cirka 480 l/s nära byggnaden. Rännans bredd och djup behöver då vara cirka 0,5 respektive 0,4 meter för att klara av ett sådant flöde. Ovanpå rännan placeras ett galler som tillåter vatten att rinna ned men inte försämrar tillgängligheten för de boende. Vidare kan dörrarna vid fasaden vara vattentäta för att minimera potentiella skador vid skyfall. Även kompletterande larm på dörrarna skulle också minimera riskerna för skada vid ett skyfall ifall de skulle stå öppna längre perioder.

På den västra sidan av planerad byggnad behöver en nedsänkt yta skapas för att kompensera för den fördröjning som i dagsläget sker inom fastigheten vid skyfall. Därför föreslås att det nedsänkta stråk som planeras i nordvästra delen breddas och görs djupare för att fördröja en större volym vilket innebär att även delar av ett skyfall kan fördröjas här. Vid måttliga regn kan vattnet avledas via brädd eller dräneringsledning till tidigare beskrivet stråk väster om planerad byggnad och vidare till anslutningspunkten. Vid skyfall kommer ytan att fyllas och brädda ut mot Lindgatan, vilket blir samma flödesväg som vid skyfall i dagsläget.

Om ytan utformas med ett djup på cirka 0,5 meter och en bredd på 3 meter kan cirka 20 kubikmeter fördröjas på denna sträcka. Vidare föreslås fördröjningsytor i utkanterna av fastigheten som även kan användas för att delvis fördröja och på ett kontrollerat vis styra flödet vid skyfall förbi fastigheten. Totalt sett kan dessa fördröjningsytor vid fastighetsgränsen fördröja ytterligare cirka 15 kubikmeter vatten.

Med det nedsänkta stråket i södra och västra delen av fastigheten kan föreslagna åtgärder totalt fördröja cirka 35 kubikmeter vatten. Detta innebär att området kompenserar för lågpunkterna som försvinner i samband med exploatering och därmed inte förvärrar situationen efter exploatering. Dessa områden klarar då även med god marginal att ta hand om

dagvattnet. Utöver att fördröja och styra om stora flöden vatten bidrar även åtgärderna till att fortsätta på den blågrön urbana infrastruktur som Augustenborg har gjort sig känt för.



*Principskiss på skyfallslösningar för planområdet från dagvatten- och skyfallsutredningen. Blåa ytor redovisar fördröjningsytor på totalt 35 kubikmeter. Blåa pilar indikerar rinnvägar för vatten. Tyréns, 2022.*

Samtliga åtgärder ligger på fastighetsägarens ansvar. Med ovan föreslagna åtgärder för avledning och fördröjning av skyfall bedöms befintligt flöde inte öka och fördröjningsvolymen inom fastigheten inte minska. Detta innebär att ett genomförande av detaljplanen med föreslagna åtgärder inte bedöms påverka risken för omkringliggande bebyggelse negativt.

Ny bebyggelse bör vid ett genomförande höjdsättas med fall bort från fasad samt vattentäta dörrar för att säkerställa att vatten inte rinner in i fastigheten vid skyfall då marginalen vid höjdsättning är liten.

## Markföroreningar



## Nuläge

En översiktlig miljöteknisk markundersökning har utförts för bostadsfastigheten Forntiden 1 (2022). Syftet med den miljötekniska markundersökningen har varit att undersöka marken i detaljplaneskedet inför byggnation av flerbostadshus. Kommunikation har skett med miljöförvaltningen, Malmö stad (markärende diarienummer MN-2022-5050) och undersökning har formellt bemötts av miljöförvaltningen (2022).

Inga tidigare kända undersökningar har utförts på fastigheten. Resultatet från nu utförd undersökning visar att det förekommer föroreningshalter över riktvärdet för känslig markanvändning (KM) i jordprovtagningen avseende arsenik, bly, PAH-M, PAH-H och PCB. Dessa föroreningar har ännu inte avgränsats. I grundvattnet påvisades låga halter av metaller i samtliga grundvattenrör. Arsenik påträffades i ett prov i hög halt enligt SGU:s bedömningsgrunder för grundvatten. Övriga ämnen påvisades under laboratoriets detektionsgräns. En stor del av de förorenade fyllnadsmassorna kommer behöva avlägsnas av grund- och anläggningsskäl.

## Konsekvenser

Eftersom den översiktliga markundersökningen visat att det förekommer föroreningar inom fastigheten krävs åtgärder för att göra marken lämplig för föreslaget bostadsändamål. Detaljplanen villkorar att startbesked inte får ges för bostäder förrän markföroreningar har avhjälpats. Med denna planbestämmelse bedöms marken kunna säkerställas som lämplig för ändamålet. Vidare markundersökningar bedöms inte nödvändiga under detaljplaneprocessen, utan den kompletterande undersökningen kan göras senare i processen. Denna bedömning delas av miljöförvaltningen, Malmö stad.

Innan startbesked kan lämnas behöver påträffade föroreningar ha undersökts vidare genom en kompletterande/utökad markundersökning. Detta för att avgränsa föroreningarna samt för att identifiera vilka avhjälpandeåtgärder som krävs. Inför den kompletterande undersökningen kan en provtagningsplan med fördel skickas in till miljöförvaltningen, Malmö stad för bemötande.

## **Trafikbuller**

### **Nuläge**

Planområdet är utsatt för trafikbuller från främst Lönngatan.

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 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.

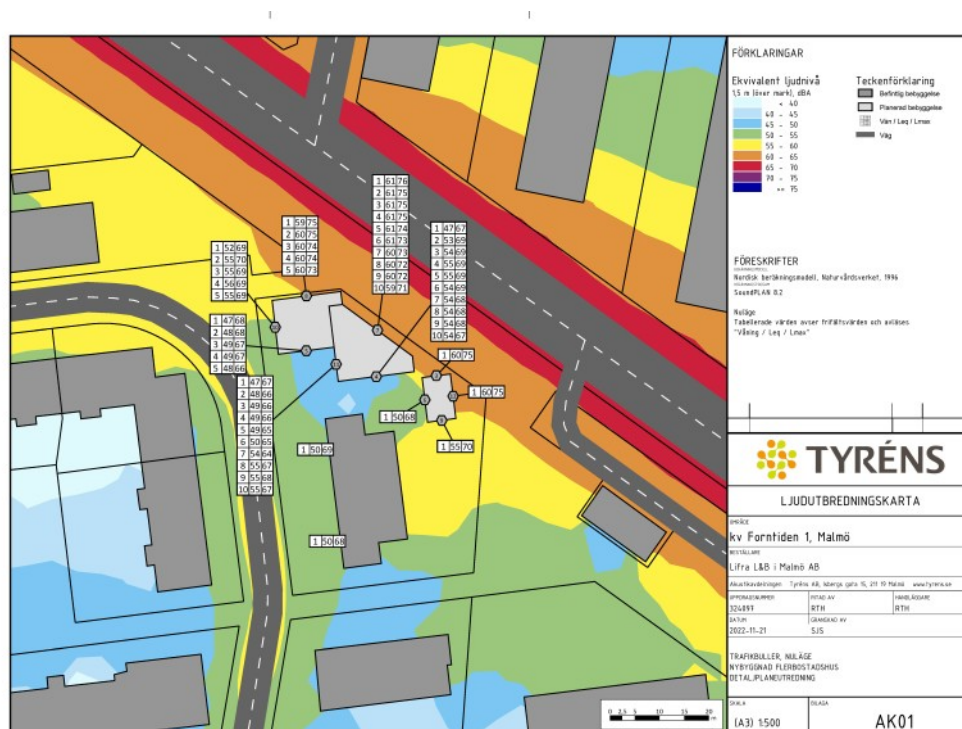
Om det inte går att uppnå värdet vid fasad (undantaget den högre ljudnivån vid smålägenheter) så bör minst hälften av bostadsrummen i bostaden vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden och 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl 22.00 och 06.00.

Det är tillräckligt att en uteplats, om det finns flera, uppfyller riktvärdet.

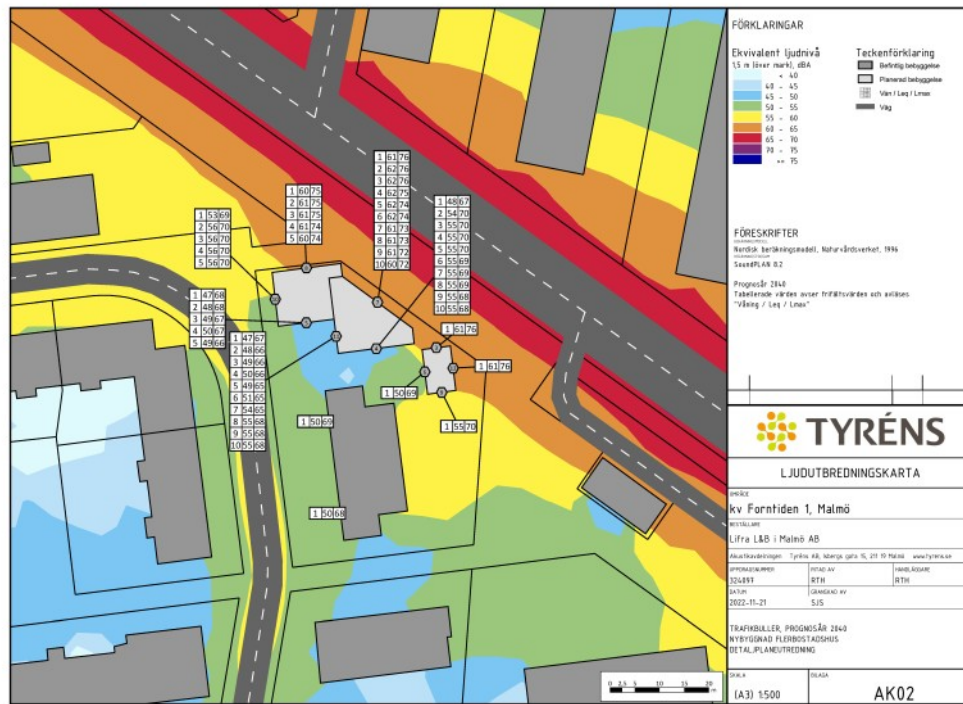
### **Konsekvenser**

En bullerutredning har genomförts (2022) som visar att trafikbullerförordningens grundriktvärde 60 dBA ekvivalent ljudnivå överskrids vid fasaderna mot Lönngatan för den nya

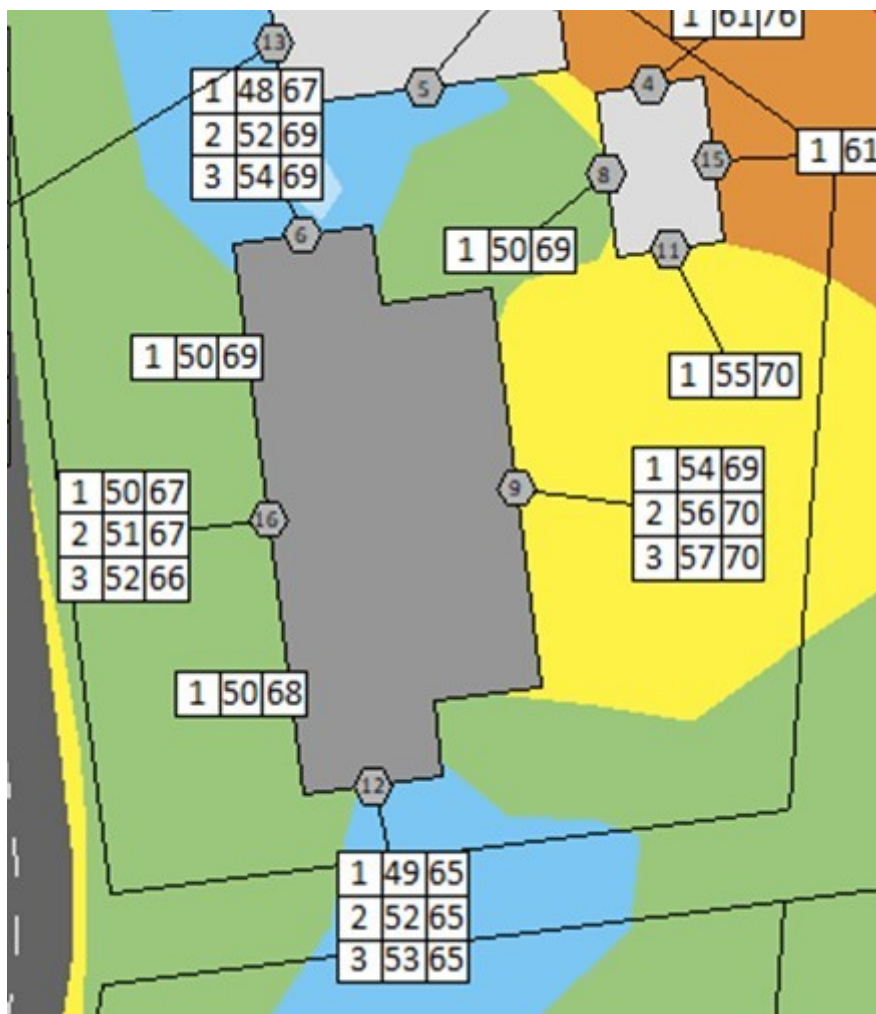
bebyggelsen. Detta innebär att minst hälften av bostadsrummen för lägenheterna vid denna fasad ska vara vända mot sida som uppfyller 55 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå. Sådan sida finns vid de södra fasaderna, se figur nedan. Samtliga fasader uppfyller 65 dBA ekvivalent ljudnivå vilket innebär att lägenheter om maximalt 35 m<sup>2</sup> kan planeras fritt utan krav på bulleranpassning. Detaljplanen medger genomgående planlösningar såväl som mindre lägenheter, om maximalt 35 m<sup>2</sup>, vilket uppfyller plankartans reglering om störningsskydd.



Figur från trafikbullerutredning (Tyréns, 2022) avseende ekvivalent och maximal ljudnivå för planområdet. Prognosår nuläge. Avläsning av bullervärden ska göras i de redovisade ljudnivåtablerna. Kolumn 1: våningsplan. Kolumn 2: ekvivalent ljudnivå. Kolumn 3: maximal ljudnivå.



Figur från trafikbullerutredning (Tyréns, 2022) avseende ekvivalent och maximal ljudnivå för planområdet. Prognosår 2040. Avläsning av bullervärden ska göras i de redovisade ljudnivåtabellerna. Kolumn 1: våningsplan. Kolumn 2: ekvivalent ljudnivå. Kolumn 3: maximal ljudnivå.



Figur från Tyréns, 2022 avseende ekvivalent och maximal ljudnivå för befintlig bebyggelse inom planområdet ifall detaljplanen genomförs fullt ut. Avläsning av bullervärden ska göras i de redovisade ljudnivåtabelerna. Kolumn 1: våningsplan. Kolumn 2: ekvivalent ljudnivå. Kolumn 3: maximal ljudnivå.

För att uppfylla riktvärdena för uteplats behövs någon form av bullerskyddsåtgärd. En sådan åtgärd kan vara att anlägga en gemensam uteplats i bullerskyddat läge. Sådant läge finns vid flera platser inom planområdet, till exempel vid den befintliga bostadsbyggnadens västra fasad. Med tillgång till gemensam uteplats i anslutning till bostaden kan övriga privata uteplatser planeras utan krav på bulleranpassning.

Med rätt konstruktion av ytterväggar, fönster och eventuella ventiler kan Boverkets riktvärden för trafikbuller inomhus uppfyllas. Fasader, fönster och övriga byggnadsdelar bör

dimensioneras mot buller vid ett senare skede när byggnadernas exakta utformning och planlösning är fastställd.

Ett genomförande av detaljplanen bedöms medföra att bullersituationen inom fastigheten kan förbättras jämfört med nuläget. Detta eftersom att den nya bebyggelsen då utgör ett bullerskydd för bakomliggande utemiljöer.

## **Dagsljus, solljus**

### **Nuläge**

Planområdet ligger i en öppen stadsstruktur med en relativt låg bebyggelse omkring sig och bedöms ha goda förutsättningar till dagsljus och solljus. Befintligt flerbostadshus inom Forntiden 1 har inga fönster på den norra gaveln.

### **Konsekvenser**

Då planområdet ligger relativt fritt från omkringliggande bebyggelse bedöms förutsättningarna för att uppnå dagsljuskraven i Boverkets byggregler (BBR) inom den planerade bebyggelsen som tillfredsställande.

En solstudie (2023) har tagits fram för att visa skuggpåverkan av föreslagen detaljplan. Illustrationerna är vända 90 grader moturs. Sammanfattningsvis bedöms påverkan på omkringliggande bebyggelse av detaljplanens genomförande som acceptabel.



20 mars kl 9



20 mars kl 12



20 mars kl 15

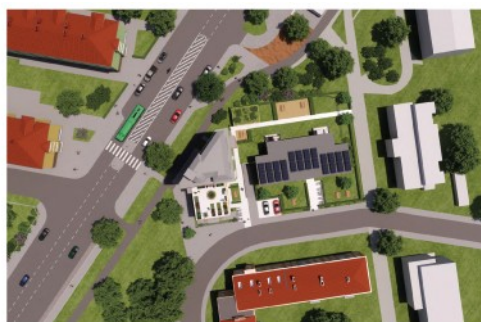


20 mars kl 18

*Solstudie av planerad bebyggelse vid vårdagjämningen. Illustrationerna är vridna med norr till vänster. Arkitektgruppen Malmö, 2023.*



20 juni kl 9



20 juni kl 12



20 juni kl 15



20 juni kl 18

*Solstudie av planerad bebyggelse vid sommarsolståndet. Illustrationerna är vridna med norr till vänster. Arkitektgruppen Malmö, 2023.*



21 december kl 9



21 december kl 12



21 december kl 15



21 december kl 18

*Solstudie av planerad bebyggelse vid vintersolståndet. Illustrationerna är vridna med norr till vänster. Arkitektgruppen Malmö, 2023.*

Planområdet bedöms ha goda förutsättningar för solljus och planförslaget möjliggör att anläggningar för lokal energiproduktion får uppföras uppe på taket på det befintliga flerbostadshuset utöver angivna nockhöjder. Utifrån detta bedöms planförslaget möjliggöra en nödvändig omställningen av energisystemet med förnybar energi.

## Beredskap

### Nuläge

Planområdet är beläget inom normal insatstid, under 10 minuter, för räddningstjänsten. Brandposter finns i omkringliggande gator.

I det underjordiska garaget finns ett befintligt skyddsrum (skyddsrumnummer: 106003-4) med plats för 29 personer.

## Konsekvenser



Planförslaget bedöms ha utformats med god riskhänsyn. Den nya högre byggnaden mot Lönngatan är avsedd att utformas med Tr2-trapphus i enlighet med Boverkets byggregler (BBR) för att säkra utrymningen till markplan. Det nya mindre bostadshuset på taket till befintlig underjordiskt garage kan utrymmas till garagets tak och därifrån sedan vidare till markplan.

Tillträde för räddningstjänstens fordon bedöms finnas i anslutning till planområdet från Lindgatan. Avståndet mellan körbar väg och husens entréer är cirka 15 meter och som längst cirka 30 meter.

Befintligt skyddsrum bedöms inte påverkas av detaljplanen.

## **Barnperspektiv och andra sociala aspekter**

Enligt FN:s barnkonvention ska barns bästa sättas i främsta rummet.

## **Nuläge**

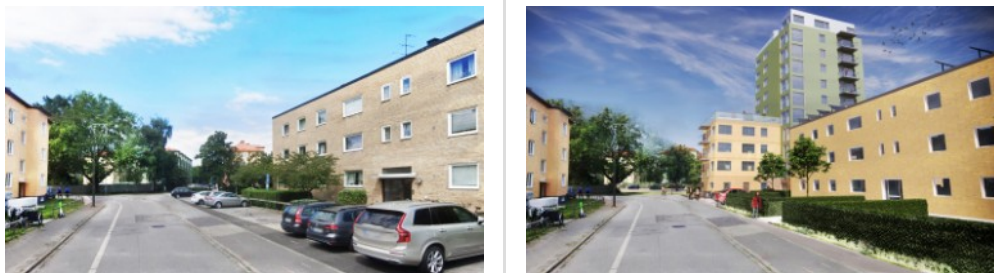
Idag utgörs bostadsfastigheten, förutom bostadshuset, av en gräsmatta i norr på cirka 350 m<sup>2</sup> samt taket på det underjordiska garaget i öster. Båda ytorna är bullerutsatta och ligger relativt öppna mot omgivande gator som är hårt trafikerade av bilar och cyklar.

## **Konsekvenser**

Planförslaget bedöms ge goda förutsättningar för att vara en bra miljö för både barn och vuxna. Hänsyn har tagits till barns behov av utemiljö dels genom att uppnå de mått som rekommenderas i *Riktlinjerna för bostadsgårdar i Malmö*, dels genom att utifrån fastighetens förutsättningar i största möjliga mån freda och skapa goda uteytorna för de boende.

Utemiljön ger plats åt sociala och rekreativa funktioner (minst 6 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> BTA) och delas inte av för många lägenheter (färre än 200 lägenheter). Detaljplanen innebär att ny bebyggelse planeras på gräsmattan i norr. Bortfallet av denna friyta bedöms delvis kunna kompenseras av att markparkeringen mot Lindgatan tas bort och på så vis kan en sammanhängande grönyta skapas mot Lindgatan i väster om cirka 300 m<sup>2</sup>. Denna utemiljö kan dessutom uppföras bullerskyddat från Lönngatan genom att avgränsas av befintlig bebyggelse. Vidare innebär planförslaget möjlighet till en takterrass på den lägre volymen av den nya byggnaden mot Lönngatan. Därutöver kan taket till det underjordiska garaget förses med vistelseytor inramad av nya vegetationsytor.

Den nya bebyggelsen inom planområdet bedöms även kunna bidra till liv, rörelse och trygghet i stadsmiljön vid Lönngatan såväl som Lindgatan. Detta dels genom att bebyggelsens placeras mot båda gatorna, dels förses med genomgående huvudentré. Vidare bedöms fler bostäder skapa mer närvaro kring platsen.



*Illustration, från Lindgatan mot Lönngatan med planområdet till höger i bild. Bilden till vänster visar nuläget medan bilden till höger visar hur ett genomförande av detaljplanen kan se ut, där den tvärställda parkeringen har ersatts av utemiljö för de boende. Arkitektgruppen i Malmö, 2023.*

## Samhällsservice och kommersiell service

## **Nuläge**

Närmsta kommunala förskolor är Gullängens förskola och Augustenborgs förskola. Närmsta kommunala grundskola är Augustenborgsskolan (F-9).

Närmsta handelsområde med dagligvaruhandel ligger i korsningen Lantmannagatan/Ystadvägen cirka 250-300 meter från planområdet.

## **Konsekvenser**

### **Kommunal service**

Detaljplanens genomförande bedöms generera cirka 26 nya bostäder inom området (21 lägenheter vid 100 m<sup>2</sup> BTA per bostad). Med utgångspunkt i att området kan klassificeras som ytterstad och bedöms bestå av hyreslägenheter bedöms planförslaget generera ett behov av cirka 4 förskoleplatser och cirka 9 grundskoleplatser (åk 0-9) på lång sikt. På kort sikt kan behovet bli marginellt 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, framtagna av stadsbyggnadskontoret 2017.

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

### **Kommersiell service**

Planförslaget innebär en marginell ökning av underlaget för kommersiell service.

# Gällande planer och program

## Översiktsplanen

Översiktsplanen anger markanvändning existerande blandad stadsbebyggelse med den högre täthetsgraden för området. Planförslaget bedöms förenligt med detta.

Södervärnsstråket norr om planområdet är utpekad som prioriterat huvudcykelnät, vilket inte påverkas av planförslaget.

Förslaget är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande.

## Arkitekturstaden

Arkitekturstaden är Malmö stads arkitekturprogram och ett tillägg till översiktsplanen. Under planarbetet har främst följande teser från arkitekturstaden varit utgångspunkt:

- Staden: Fler bostäder möjliggörs genom förtätning innanför Yttre Ringvägen. Bättre utnyttjande av redan ianspråktagen mark för att skapa en nära, tät, grön och funktionsblandad stad. Vidare tillåts den högre byggnadsvolymen uppföras i trä.
- Rummet: Kan stärka gaturummet runt Lönngatan genom att bebyggelse placeras mot gatan, med genomgående entré åt både Lönngatan och Lindgatan. Den högre byggnaden blir ett lokalt landmärke och kommer visuellt dela upp den långa sträckan av Lönngatans södra sida som inte har bebyggelse mot gatan. Samspelet mellan en lägre bebyggelse och en uppstickande volym knyter an till en struktur som redan finns i omgivningen.
- Huset/Platsen: Planförslaget bedöms kunna bidra till en mer kvalitativ och mer differentierad utemiljö för de boende inom fastigheten. Den nya bebyggelsen kan bidra till att lyfta befintlig bebyggelse och boendemiljö. Däribland kan den ge en mer skyddad utemiljö för de boende mot Lindgatan när stora delar av parkeringen tas bort, tillföra en gemensam takterrass uppe på taket till den lägre volymen på den nya byggnaden mot Lönngatan samt innebära en upprustning av taket på det underjordiska garaget. Detaljplanen möjliggör vidare att miljörummet för avfallshanteringen kan utvecklas enligt dagens standard och med god tillgänglighet genom att inrymmas i bottenvåningen till den nya byggnaden vid Lönngatan.

## **Planprogram**

Detaljplanen berörs inte av något planprogram.

## **Gällande detaljplaner**

Området är planlagt sedan tidigare och berörs av detaljplan (PL 168) från 1939 som medger mark för bostadsändamål (B). Inom befintlig byggrätt medges tre våningar, till en byggnadshöjd på 11,2 meter och 30 graders taklutning. I övrigt begränsas fastigheten av mark får som inte får bebyggas.

Fastigheten Forntiden 1 omfattas av fastighetsindelningsbestämmelse, 238F.

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

# Riksintressen

## Kulturmiljövård

Detaljplanen ligger i söder angränsande till området för riksintresse kulturmiljövården (M:K114). Motivering för detta riksintresset är:

*Storstadsmiljö, residensstad och sjöfartsstad som i planstruktur och bebyggelse avspeglar sin historia som en av Danmarks viktigaste städer under medeltid och 1500-tal, efter 1658 en av Sveriges viktigaste gränsstäder med starka befästningar. Från mitten av 1800-talet en snabbt växande industristad, genom den tidiga järnvägsutbyggnaden, där Malmö var sydlig slutpunkt för stambanenätet, och närheten till kontinenten.*

Uttryck för riksintresset med bäring för planförslaget bedöms vara:

- *Spår av den förindustriella stadens stadsjordar och omgivande landskap, så som gamla vägsträckningar, ägogränser, bebyggelselägen och namn.*
- *Andra malmöitiska särdrag som den flacka stadsprofilen, bebyggelsetraditionen med mycket tegelhus, ofta med en kontinental prägel*

Planförslaget bedöms inte påverka riksintressets värden eller uttryck negativt genom att inte förändra spår av den förindustriella stadens stadsjordar och omgivande landskap. Planområdet berör enbart fastigheten Forntiden 1 och befintlig kvartersmark för bostäder. Planförslaget bekräftar till stor del det flacka stadslandskapet men har även en högre volym som avspeglar denorstadsmiljö Malmö har. Samspelet mellan en lägre bebyggelse och en uppstickande volym knyter an till en struktur som redan finns i omgivningen. Materialval i delar av den nya bebyggelsen knyter an till platsens tegelarkitektur

## **4. Genomförande**

**Avsnittet beskriver hur detaljplanen ska genomföras, det vill säga vilka åtgärder som är nödvändiga att vidta och hur ansvaret för dessa fördelar sig mellan byggherre/fastighetsägare och kommunen.**



# Ekonomiska frågor

## Planekonomisk bedömning

Fastighetsägare för planområdet kommer att ansvara för kostnader vad gäller iordningsställande och utbyggnad av kvartersmarken i enlighet med detaljplanen. Fastighetsägare för bostäderna inom området blir ansvariga för kostnader vad gäller drift och underhåll av enskilda och gemensamma utrymmen inom kvartersmarken.

E.ON ansvarar för eventuella utbyggnader och drift av elförsörjning.

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

## Planavgift

Kostnaden för detaljplanen har tagits ut i samband med planläggningen. Någon särskild planavgift kommer inte att tas ut i samband med lovgivning inom planområdet.

# Organisatoriska frågor

## Tidplan

Preliminär tidplan för detaljplanens genomförande:

- Detaljplan, laga kraft - april 2024
- Projektering och bygglov, cirka 1 år
- Utbyggnad av kvartersmark bedöms preliminärt kunna ske tidigast i början av 2025 och då slutföras under 2026

## **Prövning enligt annan lagstiftning**

Inför samråd finns det inga kända prövningar enligt annan lagstiftning som krävs för detaljplanens genomförande.

Träden i norra delen av planområdet bedöms inte falla in under miljöbalkens generella biotopskydd som allé. Detta då dessa både är färre i antalet än vad som föreskrivs samt att flertalet är träd i buskform.

## **5. Planeringsunderlag**

**I kapitlet redovisas vilka särskilda planeringsunderlag som har haft större betydelse för detaljplanens utformning och omfattning.**

# Utredningar som legat till grund för detaljplanen

Bemötande av miljöteknisk markundersökning, Miljöförvaltningen Malmö stad, 2022-10-31

*Miljöförvaltningens bemötande och bedömning av framtagna markmiljöundersökning.*

[Dagvatten- och skyfallsutredning, Tyréns, 2022-10-05](#)

*Utredning för att fastställa behov och bedöma möjlighet till lösningar för dagvatten och skyfall i samband med planläggning av området.*

Markteknisk undersökningsrapport (MUR) – Geoteknik och Markradon, PQ Geoteknik & Miljö AB, 2022-08-31

*Utredning för att visa planområdets geotekniska förutsättningar med beskrivning och värdering av undersökningen utifrån föreslagen detaljplan.*

[Miljöteknisk markundersökning, PQ Geoteknik & Miljö AB, 2022-10-21](#)

*Utredning i syfte att studera markföroreningar samt sanerings- och åtgärdsbehov i relation till föreslagen markanvändning.*

[Parkeringsutredning, Arkitektgruppen i Malmö AB, 2023-03-26](#)

*Utredning för att visa parkeringsförutsättningar för bil och cykel, vilka behov som finns utifrån detaljplanen och hur dessa behov kan tillgodoses.*

PM – Geoteknik och Markradon, PQ Geoteknik & Miljö AB, 2022-08-31

*Beskrivning av planområdets geotekniska förhållanden samt vidare rekommendationer för grundläggning, dimensionering, utförande, kontroll, risk m.m.*

[Solstudie, Arkitektgruppen i Malmö AB, 2023-03-26](#)

*Utredning för att visa skuggpåverkan av föreslagen detaljplan.*

[Trafikbullerutredning, Tyréns, 2022-11-21](#)

*Utredning som redovisar bullersituationen utifrån vägtrafik för bedömning av lämplighet för bostadsbebyggelse inom planområdet.*

[Trädinventering, Arborist Håkan Nilsson Sveriges](#)

[Trädvårdscentrum, 2022-06-22](#)

*Inventering och värdering av träd i och omkring planområdet.*

# Kommunala planeringsunderlag

## Grönplan för Malmö

*Grönplanen har använts för att bedöma planområdets status utifrån tillgång till park av fem parkstorlekar inom rimligt avstånd.*

## Policy och norm för mobilitet och parkering i Malmö

*Planförslaget utgår ifrån den gällande parkeringsnormen.*

## Riktlinjer för bostadsgårdar i Malmö

*Planförslaget utgår ifrån den gällande riktlinjerna avseende plats åt sociala och rekreativa funktioner, däribland hur stor exploateringen kan vara utifrån behov av minsta mått på den kvalitativa utemiljön samt att denna inte delas med för många lägenheter.*

## Riktlinjer för grönytefaktor

*Krav på grönytefaktor utifrån riktlinjerna har berört utformningen av detaljplanen och bedömts rimliga att uppnå vid ett genomförande.*

## Översiktsplan för Malmö

*Ställningstaganden som har berört utformningen av detaljplanen redovisas under kapitel 3, Gällande planer och program.*

## Övrigt planeringsunderlag

[Illustrationsmaterial, Arkitektgruppen i Malmö AB, 2023-03-26](#)

*Allt illustrationsmaterial för detaljplanen sammanställt i ett dokument. Illustrationsmaterialet är framtaget i dialog mellan sökande, sökandes arkitekt och stadsbyggnadskontoret. Materialet visar visualiseringar i form av före- och efterbilder för hur planerad bebyggelse kan komma att se ut. Vidare redovisas måtten och våningsplanen för planerad bebyggelse samt ett antal principsektioner. Detaljplanen möjliggör redovisade illustrationer.*