



PLANBESKRIVNING

Detaljplan för fastigheterna Landskamreraren 5 och del av Landskamreraren 6 i Örtagården i Malmö



Orienterings- och fastighetskarta med planområdet markerat med röd linje.

Planprocess

SKEDE	FÖRKLARING
Planprogram	Planprogram Pp 6044 som godkändes av stadsbyggnadsnämnden (SBN) 2015 och planprogram Pp 6051 som godkändes av SBN 2021.
SBN planuppdrag mars 2021	Beslut om planuppdrag i stadsbyggnadsnämnden (SBN).
SBN Samråd november 2021	Beslut om samråd i stadsbyggnadsnämnden (SBN). Samrådstid 9 december 2021 – 17 februari 2022
Granskning februari 2023	Granskningstid 3 mars – 10 april 2023
SBN antagande september 2023	Beslut om antagande i stadsbyggnadsnämnden (SBN).

Planfakta

Planhandlingar

- denna planbeskrivning
- plankarta
- samrådsredogörelse
- utlåtande efter granskning

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 och områdets disposition	5
2.2 Användning av mark och vatten	8
2.3 Egenskapsbestämmelser för kvartersmark	9
2.4 Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark	10
2.5 Övriga delar av planförslaget.....	10
3 Konsekvenser	13
3.1 Bedömning av miljöpåverkan.....	13
3.2 Konsekvenser för miljö och hälsa	13
3.3 Ekonomiska konsekvenser	21
3.4 Konsekvenser för fastigheter	22
3.5 Samhällskonsekvenser	22
4 Genomförande.....	25
4.1 Organisatoriska genomförandefrågor	25
4.2 Tekniska genomförandefrågor	25
4.3 Ekonomiska genomförandefrågor.....	25
4.4 Fastighetsrättsliga genomförandefrågor	26
5 Planeringsförutsättningar	27
5.1 Bakgrund och organisation	27
5.2 Planområdet	27
5.3 Tidigare ställningstaganden	30
5.4 Underlag till planarbetet.....	32

1 Planförslaget i korthet

1.1 Syfte

Syftet med detaljplanen är att göra det möjligt att uppföra en förskola med plats för 80 barn. Bebyggelsen ska anpassas till värdefulla befintliga träd och till platsens skala.

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

1.2 Sammanfattning

Planförslag

Planförslaget medger en ny förskolebyggnad i två till tre våningar plus takvåning i den sydvästra delen av planområdet. Förskolegård planeras norr och öster om byggnaden. Byggnaden har placerats efter behov av samlad friyta, bullerskydd, närhet till angöring samt anpassats för bevarande av vegetation. Placeringen av byggnaden invid gatan bidrar också till att definiera gaturummet och bidrar med liv mot gatan under verksamhetstid. Utvalda träd inom tomten omfattas i förslaget av skydd mot fällning. Aspekter för klimatneutralt byggande har påverkat utformningen av byggrätten.

Hårds väg kan nyttjas för angöring för leveranser och avfallsfordon. Parkering för rörelsehindrades fordon föreslås i planområdets sydvästra del med åtkomst via fastigheten Landskamreraren 6. Övrig bilparkering kan komma till stånd genom parkeringsavtal utanför planområdet.

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.

Planförslaget innebär att disponibel friyta för bostadsgård för de boende i kvarteret minskar. Denna minskning har bedömts vara rimlig i relation till återstående yta för bostadsgård inom Landskamreraren 6.

Träd behöver fällas för att ge plats för förskolans huvudbyggnad. Merparten av de träd som fälls bedöms ha låg vitalitet och ett lägre bevarandevärde, samtidigt som de omfattas av biotopskydd för allé. Dispens krävs för fällning av biotopskyddade träd och är en förutsättning för att kunna genomföra detaljplanen. De biotopskyddade träd som fälls ska enligt beviljad dispens ersättas med nya träd inom Rosengårdsfältet. Utvalda träd med ett högre bevarandevärde skyddas genom planförslaget.

Området är påverkat av omgivningsbuller ifrån väg- och spårtrafik. För att uppnå Naturvårdsverkets riktlinjer för skolgård krävs bullerskydd i form av skärm vid friytans gräns i sydväst och sydöst.

Planeringsförutsättningar

Planområdet ligger i Örtagården som började att byggas ut 1967. Fastigheten Landskamreraren 5 används som bostadsgård. Inom planområdet finns ett miljöhus som försörjer omkringliggande flerbostadshus, sittplatser, en bollplan och många uppväxta träd. I planområdets södra del växer en dubbel trädrad av klotlönnar vilken omfattas av biotopskydd för allé.

Angränsande gata för biltrafik är Hårds väg.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Planförslaget är upprättat i enlighet med översiktsplanen.

2 Planförslag

2.1 Stadsbyggnadsidé och områdets disposition

En förskola på platsen tillför en ny funktion och ökar bebyggelsetätheten i kvarteret. Enligt planförslaget placeras en ny förskolebyggnad i två våningar med möjlighet för ytterligare en tredje våning inom taket, i den sydvästra delen av planområdet. Placeringen har styrts av behovet av att tillskapa en samlad och tillräckligt stor friyta, vilken förläggs norr och öster om byggnaden. Förskolebyggnadens placering intill Hårds väg definierar också gaturummet, utgör bullerskydd för friytan och ligger nära Hårds väg där angöring kan ske.

En viktig aspekt i planförslaget är att värna och främja platsens gröna karaktär vilket gynnar både den planerade förskoleverksamheten och de bostäder som finns intill. Planförslaget ger goda förutsättningar för bevarande av befintlig vegetation och för plantering av ny.

Planförslaget bidrar till att en ny förskola kan uppföras vilket främjar området i stort och framförallt de barn i närområdet som behöver förskola. Det finns idag ett generellt behov av fler förskoleplatser i ändamålsenliga lokaler i Rosengård.



Illustrationskarta som visar planområdets disposition och möjlig utformning av förskolans gård, d.v.s. friyta. Friyta omger byggnaden i norr och öster. Väster och söder om huvudbyggnaden planeras en funktionell förgård med möjlighet för grönska. Den norra trappan kan komma att flyttas till huvudbyggnadens västra gavel i enlighet med övriga illustrationer. Illustration Edge.



Perspektiv ifrån sydväst som illustrerar huvudbyggnadens placering och volym. Enligt detaljplanens reglering kan en mer utbredd tredje våning rymmas vilket bilden inte illustrerar. Den föreslagna förskolebyggnaden placeras mot Hårds väg med ett framträdande gavelparti som möter den öppna plats som finns mot korsningen Västra Kattarpsvägen väster om planområdet. Enligt illustrationen placeras en extern trappa vid gaveln. Föreslagen taklutning är optimerad för energiproduktion från sol. Byggnadens gestaltning vad gäller fasadmateriäl, fönstersättning med mera är inte studerat i detaljplaneskedet. Illustration White.

Gestaltningssinriktning för byggnad

Med hänsyn till omgivande bebyggelse, i Örtagården och i Rosengård i stort, förespråkas en förhållandevis sammanhållen och enkel gestaltning för den nya huvudbyggnaden.

Ändamålet förskola kan samtidigt uppmuntra till en viss lekfullhet, inte minst i byggnadens detaljer. Angiven takvinkel (5-30 grader mot Hårds väg) styr ett flackare men inte plant tak, vilket bedöms vara lämpligt för att ansluta till omgivande befintlig bebyggelse som har tak med flacka lutningar. Takformen blir en viktig del av det synliga gavelmotivet i väster med tillhörande "entréplats" mot korsningen Västra Kattarpsvägen.

Byggnadens exponerade läge längs Hårds väg gör att det är särskilt viktigt att arbeta med hur byggnaden möter gatan vad gäller tydliga entréer, fönstersättning och inte minst förgårdsmarkens utformning. På förgårdsmarken ska praktiska funktioner lösas samtidigt som den utgör en del av gaturummet.

Det är viktigt att komplementbebyggelse, bullerskydd och skärmtak gestaltas omsorgsfullt som en del av helheten. Det bullerskydd som krävs mot Hårds väg bör placeras och utformas på ett sådant sätt att kontakten mellan gård och gata upprätthålls och motverkar känsla av otrygghet vid vistelse i gatumiljön. Skyddet bör därför placeras indraget i förhållande till gatan och det kan förslagsvis ha fönster för in- och utblickar samt sittplatser för att tillföra aktivitet intill gatan.

Malmö stad, genom serviceförvaltningen, är förväntad byggaktör för förskolan. Staden har antagit en målsättning om att kraftigt minska sina klimatutsläpp och som en del i detta har serviceförvaltningen antagit mål för klimatpåverkan vid nybyggnation. Dessa mål uppnås bland annat genom att optimera bebyggelsens form, genom stom- och materialval, bevarande av befintlig bebyggelse och vegetation samt möjlighet att använda återbrukade byggmaterial. Malmö stad har även höga ambitioner för lokal energiproduktion.

Med hänsyn till ovan möjliggör detaljplanen mycket takyta mot söder som till stor del kan komma att täckas med solceller. Detaljplanen fastställer inte fasadmateriäl i syfte att främja möjlighet för cirkularitet och användande av återbrukade material. Utifrån underhåll, livslängd, kvalitet och tekniska aspekter kan återbrukat tegel vara ett möjligt och troligt fasadmateriäl.



Perspektiv i gatuhöjd, huvudbyggnad sedd ifrån sydväst. Illustrationen visar främst byggnadens volym och förhållande till gatan. Gestaltning vad gäller fasadmateriäl, fönstersättning med mera är inte studerat i detaljplaneskedet. Illustration White.



Illustration för byggnadsvolym och hur förgårdsmark och gavelsida kan komma att användas. Illustration Edge/White.

Arkitekturstaden

Ovan beskriven stadsbyggnadsidé är framtagen med stöd av Malmö stads arkitekturprogram *Arkitekturstaden* (2018) vilken bygger på de nio teserna nedan.

Utöver stadsbyggnadsidén har förslaget de olika teserna som utgångspunkt, bland annat genom att en förskola bidrar till ett bestående värde och en tydlig investering i området. En förskola ger ett tillskott av rörelser till platsen vilket främjar livet i stadens rum. Förskolans placering nära gatan ger uppsikt över och kontakt med gatan under verksamhetstid. Förskolebyggnaden bedöms struktur- och skalmässigt passa väl till befintlig bebyggelse. Förskolan kommer främst att användas av förskolebarn och personal, delvis också av föräldrar och eventuellt av närboende som kan nyttja friytan utanför förskolans verksamhetstid. I utarbetandet av planförslaget har utgångspunkten att bevara befintlig vegetation varit viktig, vilket bidrar till att ge sinnliga upplevelser och svarar mot hur arkitekturen kan bidra till Malmös miljömässiga hållbarhet.

	STADEN	RUMMET	HUSET/PLATSEN
FUNKTION	Arkitekturen ska tillföra värden till alla människor i Malmö	Arkitekturen ska främja livet i stadens rum	Arkitekturen ska vara inbjudande och tillgänglig
FORM	Arkitekturen ska stärka Malmös särart	Arkitekturen ska gestaltas i relation till sin omgivning	Arkitekturen ska ge sinnliga upplevelser
FRAMTID	Arkitekturen ska bidra till Malmös miljömässiga hållbarhet	Arkitekturen ska kunna utvecklas över tid	Arkitekturen ska åldras med värdighet och skönhet

Slutlig form och materialbearbetning av byggnad, val av mobilitetsåtgärder och utformning av friyta med mera avgörs i ett senare skede, där de nio teserna är fortsatt relevanta att använda.

Avvägningar

Behov av en ny förskola med en storlek av minst 80 barn med tillhörande förskolegård har vägts mot boendes behov av egen friyta samt bevarande av befintlig vegetation inom planområdet. Uppförande av förskola och skydd av träd med ett högre bevarandevärde har prioriterats framför bostadsgård för den befintliga bebyggelsen och att bevara den biotopskyddade allén i sin helhet. Friyta har prioriterats framför parkering.

En ny kommunal förskola i Malmö bör inte rymma färre än 80 barn. Större enheter är att önska utifrån att uppnå tillräcklig lokalstorlek samt utifrån genomförbarhet gällande ekonomi och verksamhetens kvalitet. Det har därför inte varit aktuellt att studera en mindre verksamhet i syfte att bevara fler träd inom ramen för planarbetet.

En kombinerad bygggrätt med exempelvis bostäder har bedömts vara negativt utifrån genomförbarhet och platsens förutsättningar. Det skulle bland annat innebära att fler träd behöver fällas, ökad skuggbildning samt en utmaning i att tillgodose separata friytor för bostads- och förskoleändamål. I ett kombinerat projekt, med en bostadsaktör som inte är Malmö stad, är staden inte heller ägare och förvaltare av förskolefastigheten, vilket långsiktigt anses ogynnsamt för stadens ekonomi och framtida rådighet över fastigheten.

2.2 Användning av mark och vatten

Kvartersmark

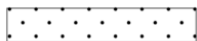
S – Skola. Användningen skola tillämpas för områden för förskola, fritidshem, skola eller andra jämförbara verksamheter. Även komplement till verksamheten skola ingår i användningen. Avsikten med detaljplanen är att möjliggöra en förskola för 80 barn.

BS – Huvudsaklig användning är bostäder. Användningen bostäder tillämpas för områden med olika former av boende av varaktig karaktär. Även bostadskomplement ingår i användningen. Planförslaget anger bostäder för del av planområdet i syfte att bekräfta

befintlig byggnad för avfallshantering för bostäderna intill. Marken har också bedömts lämplig för förskola, om det i framtiden är aktuellt att utöka skoltomten.

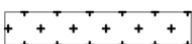
2.3 Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande



Marken får inte förses med byggnad med undantag för väderskyddad cykelparkering, samt entrétak och burspråk i begränsad omfattning.

Syftet med planbestämmelsen är att säkerställa friyta och avstånd från bebyggelse till fastighetsgräns samt att bebyggelse inte tillåts vid befintliga träd. Förgårdsmark mot Hårds väg kan rymma cykelparkering, parkering för rörelsehindrades fordon (PRH), entréplats m.m. Erforderlig väderskyddad cykelparkering får uppföras.



Marken får endast förses med komplementbyggnader och andra anläggningar. Trappor och skärmtak för huvudbyggnad får uppföras i begränsad omfattning.

Syftet med planbestämmelsen är att tillgodose behovet av att uppföra viss komplementbebyggelse, som miljöhus, vindskydd och förråd i kombination med friyta för förskola, samt styra placering av huvudbyggnad.

Höjd på byggnadsverk

h₁ - Högsta nockhöjd är 13 meter

Syftet med planbestämmelsen är att begränsa byggnadens höjd för att anpassa den till omgivande bebyggelse.

Markens anordnande och vegetation

n₁ - Träd får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk

Syftet med planbestämmelsen är att bevara platsens gröna karaktär genom att skydda utvalda träd med ett högre bevarandevärde.

Minst 125 m² av marken inom område med beteckning S ska vara nedsänkt minst 0,2 meter i relation till omkringliggande mark, i syfte att samla vatten vid skyfall. Den nedsänkta ytan får delas upp

Syftet med planbestämmelsen är att samla vatten inom planområdet vid ett skyfall. Den sammanlagda arean för nedsänkt yta får fördelas i flera mindre nedsänkta ytor. Utformningen av de nedsänkta ytorna behöver anpassas för att fungera på en förskolegård.

Takvinkel

O₁ – Takvinkel för huvudbyggnad ska vara 5 till 30 grader mot Hårds väg

Syftet med planbestämmelsen är att styra en flack men inte platt takform med hänsyn till omgivande bebyggelses arkitektur. Inom det angivna vinkelspannet är det möjligt att på ett bra sätt använda taket för energiproduktion från sol.

Utformning

f₁ – minst en entré ska finnas mot Hårds väg

Syftet med planbestämmelsen är att reglera att minst en entré riktas mot söder och mot Hårds väg, för att rikta byggnaden mot gatan och skapa en

aktiv och sammanlänkande punkt i en förhållandevis lång fasad. Med entré avses i detta fall entré till verksamheten, d.v.s. till förskolans avdelningar samt till personalutrymmen, ej till miljörum, kök, förråd eller liknande. Entrén bör accentueras.

f₂ - Tekniska anläggningar ska integreras i byggnadens gestaltning

Syftet med planbestämmelsen är att tekniska anläggningar, bland annat anläggningar för energiproduktion och ventilation, ska integreras som en del av byggnadens helhet och takutformning.

Ändrad lovplikt

Marklov krävs även för fällning av träd markerad med beteckningen n₁ på plankartan

Syftet med planbestämmelsen är att utöka marklovsplikten för fällning av utvalda träd. Det vidare syftet är att bevara platsens gröna karaktär.

Marklov krävs även för åtgärder som betydande försämrar markens genomsläpplighet

Syftet med planbestämmelsen är att utöka marklovsplikten för åtgärder som betydande försämrar markens genomsläpplighet. Det vidare syftet är att bevara platsens gröna karaktär och främja fördröjning av dagvatten.

2.4 Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark

Markens anordnande och vegetation

Minst 50 procent av marken inom respektive användningsområde ska vara genomsläpplig

Syftet med planbestämmelsen är att främja infiltration och fördröjning av dagvatten för att avlasta VA-nätet samt bevara och utveckla platsens gröna karaktär.

Villkor för startbesked

Startbesked får inte ges för byggnation förrän markföroreningar har avhjälpts

Syftet med planbestämmelsen är att säkerställa markens lämplighet för förskola.

2.5 Övriga delar av planförslaget

Grönska på kvartersmark

Enligt stadsbyggnadsnämndens riktlinjer Friytor vid förskolor och skolor (Malmö Stad Stadsbyggnadskontoret, 2016) ska friytan på skolgårdar uppgå till minst 30 kvadratmeter/barn. Det innebär en samlad friyta av minst 2400 kvadratmeter för 80 barn.

Markanvändningsområde för Skola har i planförslaget en yta av cirka 3510 kvadratmeter. Planförslaget anger byggrätt för huvudbyggnad i två våningsplan. Yta för byggrätten bedöms vara väl tilltagen och är cirka 800 kvadratmeter. Cirka 2710 kvadratmeter återstår vari friyta (2400 kvm), komplementbebyggelse (cirka 50 kvm), eventuella skärmtak med mera och förgårdsmark (150 kvm) ska rymmas. Ytor för cykelparkering och parkering för rörelsehindrades fordon föreslås placeras på förgårdsmark och inom yta för byggrätt. När ytbehoven för alla kända behov summeras, återstår cirka 100 kvadratmeter, vilket gör att det finns goda förutsättningar för att i bygglovskedet upprätthålla till exempel friytans mått om 30 kvadratmeter friyta per barn. Friytans storlek bevakas i samband med bygglov.

Planområdets många befintliga träd och buskar, befintliga kullar samt skyddade miljö inom ett bostadskvarter bedöms skapa goda förutsättningar för en utformning av friytan som håller hög kvalitet.

Detaljplanen anger att minst 50 procent av marken inom planområdet ska vara genomsläpplig vilket bidrar till högre andel gröna och grusade ytor.

Planförslaget ställer krav på att totalt 125 kvadratmeter inom skolområdet ska vara nedsänkt för att omhänderta vatten vid skyfall. Ytan får delas upp och kan utformas som en del av gårds- och lekmiljön.

Bilparkering

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

Utifrån gällande parkeringsnorm är det totala bilplatsbehovet för en förskola placerad i zon 2 med 80 förskoleplatser och mobilitetsåtgärder på basnivå 9 bilplatser. Vid införande av mobilitetsåtgärder medelnivå kan antalet minskas till 7 bilplatser. Behovet ska som utgångspunkt lösas på kvartersmark.

- Parkering för anställda avses lösas genom parkeringsavtal direkt öster om planområdet inom fastigheten Landskamreraren 6 i garage.
- Parkering för rörelsehindrades fordon ska anordnas maximalt 25 meter från entré. En sådan plats kan placeras i planområdets sydvästra del med åtkomst över fastigheten Landskamreraren 6. Det innebär backrörelse över kvartersmark och utnyttjande av befintlig infart.
- Inom planområdet finns i övrigt inga möjligheter att lösa bilparkering. På närliggande fastigheter finns begränsade möjligheter att lösa bilparkering för besökare genom långsiktiga avtal.

Parkering för korttid (hämtning/lämning) avses att lösas genom kortsiktiga parkeringsavtal på befintlig markparkering inom fastigheten Rosengård 131:36, direkt söder om planområdet, eftersom dessa är möjliga att samnyttja mellan boende, boendebesökare samt besökare till förskolan. Fastigheten ligger inom 100 meter från planområdet. Om denna förutsättning förändras över tid kan en möjlighet vara att parkera längs Hårds väg. I bygglovsskedet behöver slutgiltig parkeringslösning och övriga avfärdade parkeringslösningar redovisas för att kunna hänvisa parkering till allmän plats. Ovanstående hantering förutsätter ett mycket ambitiöst arbete med mobilitetsåtgärder. Det slutgiltiga bilplatsbehovet fastställs i bygglovet.

Cykelparkering

Gällande policy och norm för mobilitet och parkering ska tillämpas. Cykelplatsbehovet ska lösas på kvartersmark inom fastigheten. Mobilitet för Malmö anger vilka krav som gäller för utformning och lokalisering av cykelparkering. Slutlig lösning fastställs vid bygglov.

Utifrån gällande parkeringsnorm är det totala cykelplatsbehovet för en förskola placerad i zon 2 med 80 förskoleplatser 31 cykelplatser, varav 4 ska anpassas för platskrävande cyklar.

I planförslaget placeras cykelparkering på förgårdsmark. Planförslaget ger möjlighet att uppföra väderskydd för barnvagns- och cykelparkering.

Angöring

Angöring för avfallsfordon och leveranser kan ske i körbana i Hårds väg. Befintliga öppningar i refug kan användas men för att minska dragväg för leveranser och

avfallsfordon kan det behövas en ny öppning. Fastighets- och gatukontoret rekommenderar av trafiksäkerhetsskäl att angöring sker 30 meter från korsning. Hänsyn behöver tas till befintliga träd vid anläggande av eventuell ny dragväg.

Hårds väg är en återvändsgata, vändning ska ske i vändplats i gatans slut.

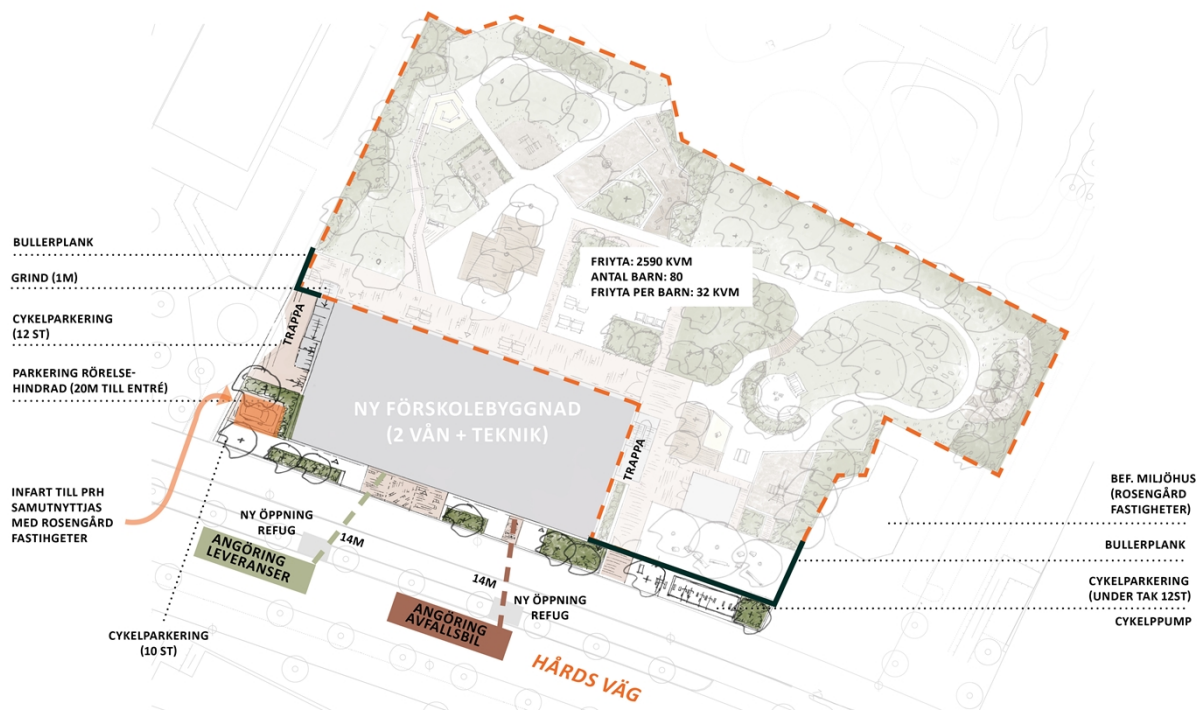


Illustration som visar PRH, cykelparkering samt potentiella angöringspunkter i förhållande till möjliga placeringar för miljörum, kök och befintligt miljöbus. Friytans storlek är preliminär. Illustration Edge.

Teknisk försörjning

Avfallshantering

Befintligt miljöhus för omgivande bostäder bekräftas i förslaget. Avfallsfordon kan stanna i Hårds väg och nyttja befintlig dragväg.

Avfallshantering för förskola avses att lösas med integrerat miljörum i huvudbyggnad. Avfallsfordon kan stanna i Hårds väg och nyttja befintlig alternativt ny dragväg.

Avfallshanteringen ska lösas i enlighet med Renhållningsordning 2021-2030 för Burlövs kommun och Malmö stad.

Elförsörjning

Planförslaget föranleder inget ytterligare behov av nätstationer. Ledningar för el finns i Hårds väg.

Genomförandetid

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

Genomförandetiden anger inom vilken tidsrymd en detaljplan är tänkt att genomföras. Fastighetsägarna har under planens genomförandetid en garanterad bygg rätt i enlighet med planen. Om planen ersätts med en ny, ändras eller upphävs under genomförandetiden kan fastighetsägarna ha rätt till ersättning av kommunen för den skada som uppkommer för dem.

3 Konsekvenser

3.1 Bedömning av miljöpåverkan

Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap 3§ miljöbalken. Därför har ingen miljökonsekvensbeskrivning upprättats.

Planförslaget bedöms inte förändra förhållanden på platsen på ett sådant sätt att det innebär en betydande miljöpåverkan. Konsekvenserna av planförslaget redovisas nedan.

3.2 Konsekvenser för miljö och hälsa

Stadsbild och landskapsbild

Planförslaget innebär att en byggnad i två våningar plus takvåning kan uppföras på en tidigare oexploaterad yta. Dock medger gällande detaljplan uppförande av garage till en byggnadshöjd av 8 meter. Förskolebyggnaden samspelar och följer ungefär samma höjd som de befintliga flerbostadshusen i tre våningar.

Förskolans huvudbyggnad placeras enligt planförslaget intill Hårds väg vilket bidrar till en ny fasad och funktion riktad mot gatan samt en ökad inramning av och mer liv och rörelse i gaturummet.

Raderna av klotlönnar i planområdets södra del upplevs idag som en del av gaturummet och ger gatan en öppen och grön karaktär, även om de växer på kvartersmark. Enligt planförslaget behöver en stor del av lönnarna tas bort för att ge plats för förskolebyggnaden. Inom planområdet värnas skyddsvärda träd med skydd mot fällning. Förgårdsmarken mot Hårds väg har givits ett mått av tre till fyra meter i syfte att fortsatt erbjuda plats för grönska, entréfunktioner, cykelparkering med mera framför förskolebyggnaden.

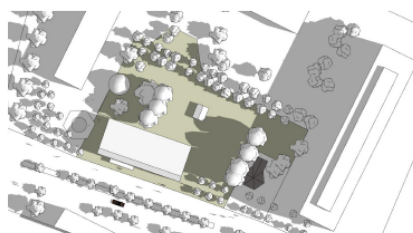
Solljus och mikroklimat

Solstudier

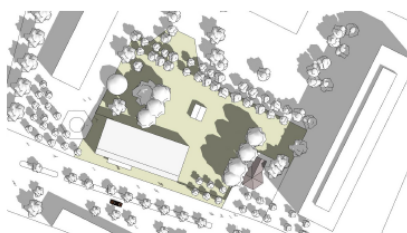
Förutsättningar gällande solljus för förskolans friyta bedöms vara goda då delar av planområdet är obebyggt i söder. Friytan bedöms både kunna erbjuda soliga och skuggiga lägen tack vare befintlig vegetation.

Framtagen skuggstudie, med en nockhöjd av 12 meter för huvudbyggnaden, redovisar solförhållandena vid sommarsolstånd samt höstdagjämning utifrån en byggnadsvolym med sin högsta nockpunkt något förskjuten mot söder.

Studien visar att stora delar av gården är solbelyst under sommaren. Befintliga träd, varav vissa är skyddade i planförslaget, erbjuder viktig skugga. Vid höstdagjämning finns det förutsättningar för sol på närmare 50 procent av gårdsytan kl 12.00 vilket anses vara bra. Illustrationen visar trädens skugga som mer kompakt än vad den upplevs. Befintliga bostäder väster om planområdet skuggas i begränsad utsträckning vid dessa tider på året.



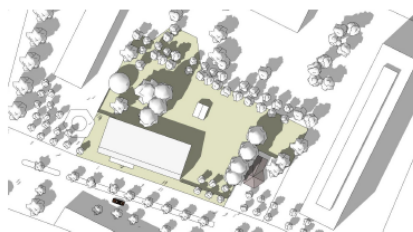
21 juni kl 08:00



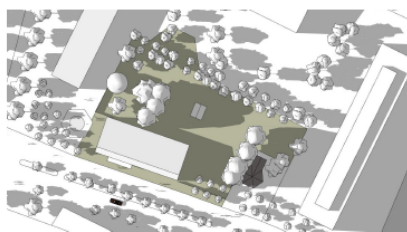
21 juni kl 10:00



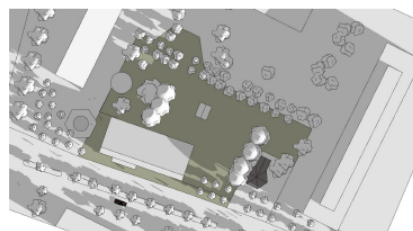
21 juni kl 12:00



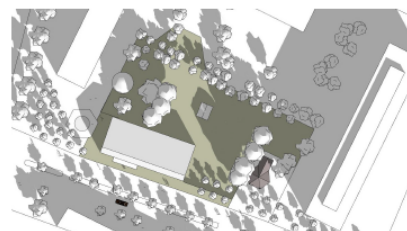
21 juni kl 14:00



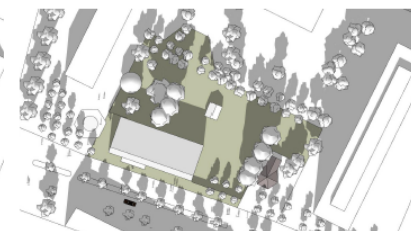
21 juni kl 17:00



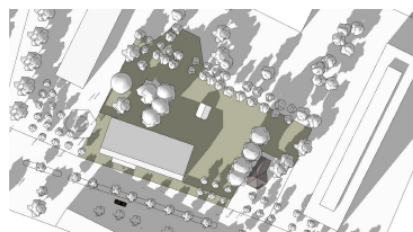
21 september kl 08:00



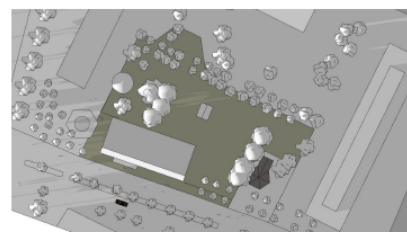
21 september kl 10:00



21 september kl 12:00



21 september kl 14:00



21 september kl 17:00

Skuggstudie för planförslaget vid sommarsolstånd respektive höstdagjämning. Illustration White.

Naturmiljö

Inom planområdet finns många uppvuxna träd. Framtagen trädinventering (GM Trädvård, 2021-08-30) ligger till grund för de avvägningar som gjorts vid utformning av planförslaget samt för bedömning av planförslagens konsekvenser.

Byggnadens placering i den sydvästra delen av planområdet har styrts utifrån de aspekter som beskrivs i avsnitt 2.1 *Stadsbyggnadsidé och områdets disposition*.

Planförslaget innebär att följande träd behöver fällas då de ligger inom eller i nära anslutning till planförslagets byggrätt:

<i>Antal och art</i>	<i>Bevarandevärde enligt trädinventering</i> 1: Mycket stort bevarandevärde 2: Stort bevarandevärde 3: Bevarandevärdt 4: Ej bevarandevärdt
23 st klotlönnar	Bevarandevärde 3. Generellt lägre vitalitet. Vissa träd har svåra rot- eller kronskador. Biotopskyddade.
3 st körsbärsträd	Bevarandevärde 3 och 4. Ett träd har god vitalitet och de andra två dålig.
2 st avenbokar	Bevarandevärde 2. God vitalitet.
1 st hästkastanj	Bevarandevärde 3. God vitalitet.
<i>Totalt 29 träd</i>	



Foton av de träd, förutom klotlönnarna, som behöver fällas i och med planförslaget. T.v. Två st avenbokar. Ovan t.h. körsbär, ej bevarandevärdt.



T.v. hästkastanj. T.h. Två st körsbärsträd.

Uppförande av förskola med tillräcklig friyta och skydd av utvalda träd med ett högre bevarandevärde, har prioriterats framför att bevara den biotopskyddade allén i sin helhet. Med hänsyn till de södra klotlönnarnas skiftande vitalitet och uppskattat låga värde som biotop har stadsbyggnadskontoret gjort bedömningen att det är rimligt att fälla dessa för att istället skydda andra träd som har ett högre bevarandevärde och bättre förutsättningar för att långsiktigt växa inom planområdet. De träd som finns i planområdets inre del utgör en viktig del av gårdsmiljön idag och framgent. De bedöms ha ett viktigt upplevelsevärde både för den planerade förskolan och av de boende i kvarteret. Det är svårt att kombinera nödvändiga funktioner på förgårdsmark, som bil- och cykelparkering, bullerskydd, angöring och entré tillsammans med de lågt växande klotlönnarna, vilket har vägts in i den slutliga bedömningen.

Planförslaget medger en två till fyra meter bred förgårdsmark framför huvudbyggnad mot Hårds väg, med möjlighet att skapa en funktionell yta med grön karaktär mot gatan. De återstående 9 klotlönnarna i allén öster om bygggrätt för huvudbyggnad, vilka inte behöver fällas för att genomföra planförslaget, kommer fortsatt omfattas av biotopskydd trots att de inte omfattas av skyddsbestämmelse i planförslaget.

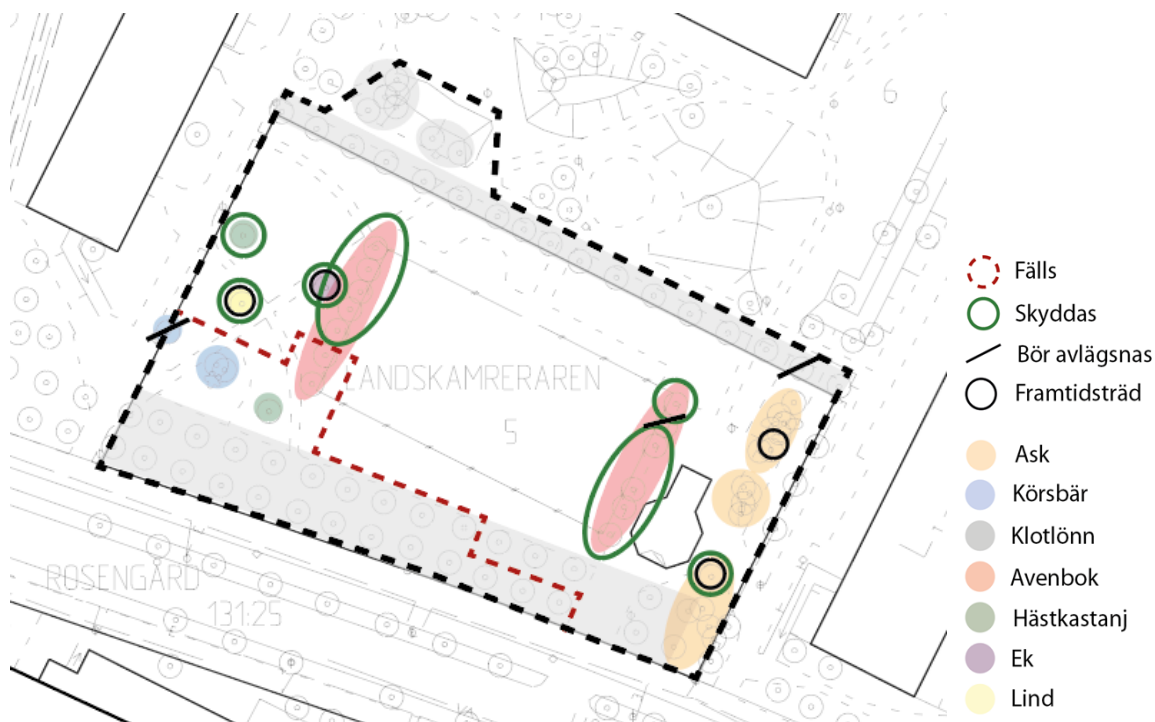
Dispens för att fälla träd som omfattas av biotopskydd för allé har sökts av fastighetsägaren hos länsstyrelsen och är en förutsättning för att kunna genomföra detaljplanen i sin helhet. Dispensansökan är en fristående prövning som skett parallellt med planprocessen. Denna har beviljats, som en del av den beviljade ansökan ska kompensation ske i form av plantering av nya träd längs med Ligusterstigen inom Rosengårdsfältet.

Innan fällning av träd är det fastighetsägarens ansvar att undersöka om trädet har bon eller håligheter. Om det misstänks att det till exempel bor fladdermöss eller fåglar i trädet kan det behövas en dispens från artskyddsförordningen för att fälla trädet. Det är ett brott mot artskyddsförordningen att skada livsmiljöer för en art som är upptagen i förordningen.

Utvalda träd med bevarandevärde 2 har försetts med skydd i planförslaget. Trots att klotlönnallén i planområdets norra del har värderats med bevarandevärde 2 omfattas dessa inte av skydd i planförslaget då dess vitalitet skiftar från dålig till god. Totalt anger planförslaget att 14 träd skyddas. De omfattas inte av skydd enligt gällande detaljplan. Planförslaget innebär därmed ett utökat skydd för dessa träd gentemot idag.

Följande träd har försetts med planbestämmelse n_1 samt krav om utökat marklov i planförslaget:

<i>Antal och art</i>	<i>Bevarandevärde enligt trädinventering</i> 1: Mycket stort bevarandevärde 2: Stort bevarandevärde 3: Bevarandevärd 4: Ej bevarandevärd
1 st Hästkastanj	Bevarandevärde 3. God vitalitet.
1 st Lind	Bevarandevärde 2. God vitalitet. Framtidsträd.
10 st Avenbok	Bevarandevärde 2. God vitalitet.
1 st Ask	Bevarandevärde 2. God vitalitet. Framtidsträd.
1 st Ek	Bevarandevärde 2. God vitalitet. Framtidsträd.
<i>Totalt 14 träd</i>	



Sammanfattande bild över vilka träd som föreslås fällas (inom rödsträckt område) respektive skyddas (inom gröna markeringar). Klotlönnar i söder (grå) omfattas av biotopskydd. Planområdesgräns som svartstreckad markering.

Planförslaget innebär att stora delar av befintligt trädbestånd kan bevaras. Det finns goda förutsättningar att vid genomförande även bevara träd som inte omfattas av skydd i planförslaget samt möjlighet att ersätta de träd som på grund av skada rekommenderas att tas ner. Fastighetsgränsen föreslås utökats i norr i syfte att ge klotlönnshallén i planområdets norra del bättre förutsättningar för överlevnad.

Grönstruktur

Fastigheten Landskamreraren 5 används idag som bostadsgård av de intilliggande bostäderna inom Landskamreraren 6, även om marken ägs av Malmö stad och är planlagd för garageändamål.

Faktisk vistelseyta för de boende, det vill säga den mark som ägs av Landskamreraren 6, påverkas därmed i låg grad som en konsekvens av planförslaget, men disponibel vistelseyta utifrån hur marken används idag minskar för de boende till förmån för förskola. Befintlig bollplan försvinner i och med ett genomförande av detaljplanen.

Trots att vistelseytan minskar bedöms tillgången för de boende som nyttjar aktuell gårdsbildning vara fortsatt god. Enligt beräkning utgör den totala vistelseytan för den gårdsbildning som Landskamreraren 5 och del av Landskamreraren 6 utgör idag cirka 7390 kvadratmeter. Ytan omges av tre flerbostadshus varav bara en byggnad har entréer direkt mot gårdsbildningen. Byggnaden i öster har entréer mot och en tydligare gårdstillhörighet öster om byggnaden (utanför planområdet) och bedöms i begränsad utsträckning nyttja aktuell gård. När Landskamreraren 5 planläggs för förskola (cirka 3500 kvm) återstår cirka 3900 kvadratmeter, vilka därmed främst bedöms användas av flerbostadshusen väster och norr om planområdet (cirka 50 lägenheter). Det ger fortsatt cirka 80 kvadratmeter vistelseyta per lägenhet vilket betraktas som rymligt.

Risker och säkerhet

Cirka 400-500 meter ifrån planområdet ligger Stadex AB som bedriver miljöfarlig verksamhet. Anläggningen är servesoklassad.

Planområdet ligger utanför rekommenderat uppmärksamhetsavstånd om 150 meter från Kontinentalbanan, som är led för farligt gods, och Stadex AB vilka vid händelse av olycka kan utgöra risk för människors hälsa och säkerhet. Planområdet ligger 220 meter utanför det uppmärksamhetsavstånd som Räddningstjänsten Syd har tagit fram, med utgångspunkt i de verksamheter som av länsstyrelsen har klassat som farliga enligt lag (2003:778) om skydd mot olyckor. Mellan aktuellt planområde och Stadex AB finns även ett stort kvarter med befintlig, skyddande bebyggelse.

Avståndet till Stadex AB och järnvägen har tagits hänsyn till utifrån det resonemang som förs i *Planprogram för Sofielunds verksamhetsområde* med stöd i för planprogrammet framtagna underlag (Malmö stad 2021-09-23, ÅF 2019-07-05, ÅF, 2019-05-27). Planområdet ligger utanför den zonindelning för säkerhetsavstånd som anges i planprogrammet och följer således planprogrammets riktlinjer med hänsyn till risk. Räddningstjänsten vidhåller att den utredning som har tagits fram och definierat uppmärksamhetsavstånd är tillräckliga. Inom ramen för pågående tillsyn av farliga verksamheter menar räddningstjänsten att Stadex AB har ett påverkansområde som understiger uppmärksamhetsavståndet.

Den slutliga bedömningen är att planområdet är beläget på ett avstånd från riskkällor som innebär acceptabla nivåer gällande individ- och samhällsrisk och att inga åtgärder är nödvändiga med hänsyn till säkerhet och risk. Denna bedömning har gjorts i samråd med miljöförvaltningen och Räddningstjänstens Syd.

Luftkvalitet

Malmö stads kartering för beräkning av kvävedioxid visar nivåer från 13 till 16 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ för planområdet. Luftföroreningshalterna underskrider därmed med marginal kommunens riktvärde för högsta halt kvävedioxid vid förskolor (20 $\mu\text{g}/\text{m}^3$).

Planförslaget bedöms inte medföra betydande försämring gällande luftkvalitet.

Vattenkvalitet

Vid planering ska kommuner och myndigheter iaktta att miljökvalitetsnormerna (MKN) för vatten inte överskrids enligt Miljöbalkens 5 kap. 3 §.

Dagvatten från planområdet avleds via kommunala dagvattenledningar till Risebergabäcken som mynnar i Sege å och slutligen i Malmö Hamnområde i Öresund. Sege å och Malmö Hamnområde är klassade vattenförekomster.

Sege å bedöms ha otillfredsställande ekologisk status, främst på grund av övergödning, och uppnår inte god kemisk status. Malmö Hamnområdes ekologiska status klassas som måttlig baserat på näringsämnen, samt morfologi och hydrologi. Den kemiska statusen uppnår inte god. Miljökvalitetsnormen är satt till måttlig ekologisk status även i framtiden på grund av att det bedöms omöjligt att uppnå god ekologisk status eftersom det bedrivs hamnverksamhet i området samt vattenförekomstens direkta koppling till övrigt kustvatten.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte försämrar vattenstatusen i Sege å eller Malmö hamnområde. Bedömningen är vidare att detaljplanen inte äventyrar att miljökvalitetsnorm kan uppnås eftersom föreslagen markanvändning har begränsad påverkan på miljö och inte förväntas generera betydande motortrafikökningar.

Dagvatten

En dagvatten- och skyfallsutredning har tagits fram (Afry, 2021-06) inom ramen för förtätning inom Törnosen och Örtagården. Föreslagen yta för förskolebyggnad är inkluderad i utredningen. Utredningen bedömer att de befintliga ledningssystemen är dimensionerade för att hantera den tillkommande hårdgörning som den nya byggnadsytan genererar. Kapaciteten i dagvattennätet är dock ansträngd. Planförslaget bidrar till ett ökat flöde då det innebär en ökad hårdgörning av marken (670 kvadratmeter byggnadsyta samt

ytterligare hårdgörning som en del av förskolans gårdsutformning) jämfört med idag och fällning av befintliga träd. All fördröjning, infiltration och minskad hårdgörning är därför viktig.

För att främja lokal infiltration, begränsa flödet till ledningsnätet och till slutlig recipient anger planförslaget att minst 50 procent av mark inom planområdet ska vara genomsläpplig. Som hårdgjord, det vill säga icke genomsläpplig yta räknas byggnadsytor och följaktligen dess tak, asfalterade och plattsatta ytor. Då majoriteten av planområdets yta avsätts som friyta för skola finns det goda möjligheter att minimera markens hårdgörning samt för nyplantering av träd och annan grönska.

Planförslaget bedöms ge ett ökat flöde av cirka 14 l/s vid ett 10-årsregn med 10 minuters varaktighet till ledningsnätet.

Planförslaget ger en avsevärt minskad hårdgörningsgrad jämfört med gällande detaljplan som medger cirka 2360 kvadratmeter byggrätt för garage inom planområdet.

Skyfall

Den ökade hårdgörningen inom den planerade skoltomten bidrar uppskattningsvis till cirka 25 kubikmeter ytterligare vatten vid ett skyfall, jämfört med idag (Malmö Stad stadsbyggnadskontoret, 2022-02-21). Beräkningen utgår ifrån förutsättningen att 50 procent av områdets mark är genomsläpplig.

Enligt Malmö stads kartering för ett 100-årsregn finns det idag inga lågpunkter där vatten samlas inom planområdet. Vatten rinner framförallt till Hårds väg, Västra Kattarpsvägen och mot kvartersmark i norr vid ett skyfall. I förlängningen kan redan ansträngda punkter inom Rosengårdsområdet belastas ytterligare.

I syfte att begränsa påverkan vid ett skyfall reglerar planförslaget att minst 125 kvadratmeter av kvartersmarken ska sänkas ner minst 0,2 meter i relation till omgivande mark. Denna area får fördelas i flera nedsänkta ytor. Slutlig placering, utformning och teknisk lösning samordnas med projektering av utemiljön, markens höjdsättning och i relation till den vegetation som skyddas enligt planförslaget. Lågpunkten kan utformas infiltrerbar med anslutning med brunn till dagvattensystemet för tömning. Backventil kan vara en teknisk lösning för att begränsa risken för att vatten trycker upp från ledningssystemet vid regn.

Stående vatten i lågpunkt beräknas, med rätt utformning, endast ske vid skyfall med en statistisk återkomsttid vart 100 år. Sådana kraftiga regn innebär omfattande samhällsstörning, förskoleverksamheten bedrivs sannolikt inte utomhus då och lågpunkten börjar tömmas så fort det frigörs plats i ledningssystemet. Sammantaget bedöms därmed risken för stående vatten på förskolegården rimlig i relation till att minimera konsekvenserna för närliggande fastigheter och staden i övrigt vid ett skyfall.

Markföroreningar

Markmiljön har utretts i tre steg.

1. En historisk inventering (Malmö Stad, 2017-09-04) har konstaterat att det inte förväntas några direkta föroreningskällor inom området men att det bör utföras stickprov för att se om det finns tillförda, förorenade massor. Eftersom angränsade fastigheter har haft PCB-fog som har sanerats rekommenderas provtagning för att säkerställa att saneringen inte har orsakat spridning av PCB. Inventeringen menar också att det med hänsyn till föreslagen markanvändning är nödvändigt att säkerställa en korrekt masshanteringen av de överskottsmassor som förväntas uppkomma vid byggnationen.

2. Med anledning av slutsatserna i den historiska inventeringen har provtagning av mark och grundvatten genomförts (AFRY, 2022-03-15). I översta sandlagret inom grusplanen har halter av zink påträffats marginellt över Naturvårdsverkets riktvärden för känslig markanvändning (KM). Zink förekommer naturligt i miljön och skulle kunna förekomma naturligt i sanden. Den mängd zink som förskolebarn skulle kunna exponeras för anses vara försumbar.

I en provpunkt i planområdets sydöstra del har halter av metallerna barium och zink, PCB samt arsenik överstigande riktvärden för KM påträffats. De uppmätta halterna av metallerna bedöms inte utgöra någon oacceptabel hälsorisk för de som vistas på området. Vad gäller den förhöjda halten av arsenik i grundvattnet bedöms föroreningen inte utgöra en hälsorisk. Utredningen rekommenderar att föroreningen i sydöst avgränsas och riskbedöms med hänsyn till påträffad PCB inför eller i samband med planerat entreprenadarbete. I övrigt bedöms att marken kan göras lämplig för sitt ändamål utan större åtgärder.

3. Vid genomförd avgränsning och riskbedömning för den konstaterat förorenade punkten i den sydöstra delen av planområdet provtogs även ett tidigare ostuderat område norr om befintligt miljöhus (AFRY, 2022-06-28). Även där påträffades PCB. Dock visar utredningen att utbredningen av föroreningen är begränsad i både djup- och sidled.

Miljöförvaltningen har bemött framtagen utredning och anser att undersökning av markens lämplighet inför detaljplan är uppfylld (Miljöförvaltningen, 2022-05-09). Miljöförvaltningen delar konsultens bedömning att marken kan göras lämplig för planerat ändamål om vissa åtgärder vidtas.

Planbestämmelse anger att startbesked inte får ges för byggnation förrän markföroreningar har avhjälpats.

Omgivningsbuller

Trafikbuller

Planområdet är utsatt för buller ifrån spår- och vägtrafik, från Kontinentalbanan, Västra Kattarpvägen och Hårds väg. En bullerutredning har genomförts (WSP, 2021-10-13). Utredningen utgår ifrån nuläge och prognosår 2040 och redovisar den sammanlagda bullersituationen.

Riktvärden för buller från väg- och spårtrafik på ny skolgård

Del av skolgård	Ekvivalent ljudnivå för dygn (dBA)	Maximal ljudnivå (dBA, Fast)
De delar av gården som är avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet	50	70
Övriga vistelseytor inom skolgården	55	70 ¹

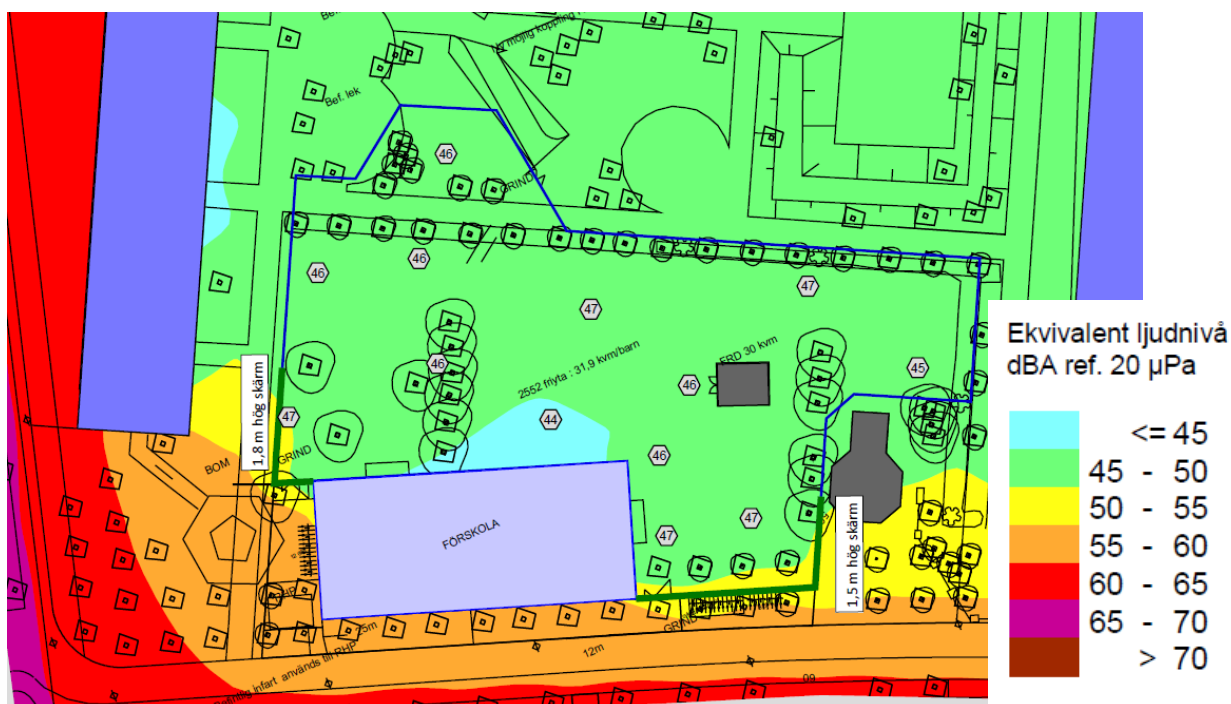
¹ Nivån bör inte överskridas mer än 5 ggr per maxtimme under ett årsmedeldygn, under den tid då skolgården nyttjas (exempelvis 07-18).

Tabell från Naturvårdsverkets "Riktvärden för buller på skolgård från väg- och spårtrafik".

Utredningen visar att Naturvårdsverkets riktvärden för ny skolgård kan uppnås förutsatt att förskolebyggnaden uppförs likt planerat och kompletteras med bullerskydd i friytans sydvästra och sydöstra del. Med en 1,8 meter hög och 18 meter lång bullerskärm väster om förskolebyggnaden, och en 1,5 meter hög och 31 meter lång bullerskärm öster om förskolebyggnaden uppnås ekvivalent och maximal ljudnivå i enlighet med riktlinjerna.

Den slutgiltiga utformningen och höjden på bullerskärmarna fastställs vid bygglov när bland annat utformning av byggnaden, marknivåer och bevarandet av träd är fastställt. Då går det också att studera om det är acceptabelt med ett mindre överskridande närmast skärmen i väster för att eventuellt kunna sänka den till en höjd av 1,5 meter.

Det är viktigt att det bullerskydd som krävs vid Hårds väg placeras och utformas på ett sådant sätt att kontakten mellan gård och gata upprätthålls och motverkar känsla av otrygghet vid vistelse i gatumiljön. Skyddet bör därför placeras indraget i förhållande till gatan liksom bullerutredningen visar.



Redovisning av ekvivalent bullernivå år 2040 för väg och järnväg med föreslagen bebyggelse och åtgärdsförslag. Naturvårdsverkets riktvärden uppfylls.

Trafikkonsekvenser

Den nya förskolan kommer enligt Malmö stads trafikallstringsverktyg att generera cirka 260 bilresor per dygn motsvarande en färdmedelsfördelning med 47 procent för bil. Enligt Malmö *Trafik och mobilitetsplan* (TROMP) ligger målet för färdmedelsfördelning på 30 procent för bil år 2030. Trafikalstringsverktygets beräkning för antalet bilresor bedöms därför som något hög. Appliceras 30 procent bilandel på det totala antalet resor per dygn kan cirka 100 bilresor per dygn (exklusive nyttotrafik) förväntas vid etablering av en ny förskola. I området är sannolikt andelen föräldrar som lämnar med bil lägre än genomsnittet i Malmö.

Eftersom korttidsparkering föreslås att lösas söder om planområdet och all trafik ansluter till Hårds väg enbart ifrån väster, kommer flödet lokalt vid den planerade förskolan att öka.

Eftersom Hårds väg är en återvändsgata kommer all biltrafik till och från planområdet att passera förskolan två gånger. Trafikflödena bedöms enbart att öka marginellt.

3.3 Ekonomiska konsekvenser

Genomförandet av detaljplanen innebär en investering för kommunen för uppförandet av en ny förskola.

3.4 Konsekvenser för fastigheter

Landskamreraren 6 erhåller cirka 420 kvadratmeter mark ifrån Landskamreraren 5 i syfte att behålla befintligt miljöhus.

Landskamreraren 5 erhåller cirka 445 kvadratmeter mark ifrån Landskamreraren 6 i syfte att kompensera ovanstående reglering. Det är nödvändigt för att skapa tillräcklig yta för skoländamål samt förbättra förutsättningarna för befintliga träd i relation till fastighetsgräns.

Servitut behöver tecknas för åtkomst till parkering för rörelsehindrades fordon till fördel för Landskamreraren 5. Servitutet ligger inom Landskamreraren 6.

3.5 Samhällskonsekvenser

Bostadspolitiska mål

Kommunfullmäktige antog den 22 november 2012 tio bostadspolitiska mål. Målen ska bland annat utgöra utgångspunkt för planläggning enligt plan- och bygglagen.

Genomförandet av detaljplanen bidrar till uppfyllelse av de bostadspolitiska målen genom att medge uppförande av funktionsblandad bebyggelse, ett tillskott med en allmän funktion (förskola) inom storkvarteret som övervägande innehåller bostäder. Målsättningen med planförslaget är att gårdar och förgårdsmark ska vara av hög kvalitet.

Barnperspektiv

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

Barn på förskolan

Förskoleförvaltningen, som är förväntad verksamhetsutövare för planerad förskola, har tagit fram en kunskapssammanställning utifrån barnens perspektiv på förskolors utemiljö (Malmö stad). Denna ska användas som underlag av förskoleförvaltningen vid planeringen av nya förskolor.

Kunskapssammanställningens centrala aspekter används här för att konsekvensbedöma planförslaget utifrån ett barnperspektiv.

<i>Aspekt</i>	<i>Planförslag</i>
Rörelsemönster och platser för lek	Planförslaget säkerställer minst 30 kvadratmeter friyta per barn vilket bedöms skapa möjlighet för varierade platser för lek samt acceptabelt slitage. Markområde för förskola har utökats i norr, inåt gården så att en befintlig kulle införlivas. Kullar uppmuntrar generellt till rörelse.
Naturmiljöer	Planförslaget säkerställer minst 30 kvadratmeter friyta per barn samt skydd av utvalda träd, vilket bedöms öka förutsättningarna för naturliga lekmiljöer.
Svåråtkomliga platser	Planförslaget säkerställer minst 30 kvadratmeter, fullt tillgänglig friyta per barn på mark, d.v.s. ingen för verksamheten svåråtkomlig friyta på tak eller terrass.
Avgränsad eller sammanhängande yta	Planförslaget skapar förutsättningar för en sammanhängande och överblickbar friyta vilket minskar risken för att viss del av ytan blir svåråtkomlig och svåråtkomlig och svåråtkomlig och svåråtkomlig.
Gårdens utseende	Inte en fråga för detaljplan.

Regler på förskolan	Inte en fråga för detaljplan.
Samnyttjande	Planförslaget ger möjlighet till fullt utnyttjad friyta för förskola, utan passager eller samnyttjande med andra användare vilket främjar barnens möjlighet till ohämmad lek.
Omvärlden	Planförslaget möjliggör förskolebyggnad samt friyta i markplan vilket ger förutsättningar för god kontakt med omvärlden. Erforderligt bullerskydd kan dock försvåra detta. Det bör därför utformas med t.ex. transparenta partier.
Väder och vind	Den planerade friytan bedöms, utifrån sin storlek och läge i relation till befintlig och planerad bebyggelse, ha förutsättningar för goda sol- och vindförhållanden. Då planförslaget skyddar utvald vegetation skapas förutsättningar för lövskugga.

En funktion som kunskapssammanställningen lyfter fram som viktig är lådcykelförråd. Lådcyklar tillgängliggör staden för förskolebarnen. Planförslaget har tagit höjd för att rymma förråd för lådcyklar jämte stadsbyggnadsnämndens krav om friyta.

Planområdet angränsar till separerat gång och cykelvägnät i Hårds väg, dock behöver man korsa Hårds väg då cykelvägen byter sida väster om Västra Kattarpsvägen. Angränsande kvartersmark har ett välutvecklat och trafikseparerat gång- och cykelsystem vilket är säkrare ur ett barnperspektiv.

Föreslagen förskola inom Landskamreraren 5 bedöms sammantaget ha goda förutsättningar för att bli en bra miljö för barn.

Andra barn

Befintlig bollplan har i samråd med Rosengård fastigheter, som arrenderar och nyttjar marken, konstaterats ha låg användning. Då det finns flertalet andra bollplaner inom storkvarteret ser de inte behov av att ersätta den.

Förskolans gård är kvartersmark, och det kan därmed inte garanteras att den hålls tillgänglig för allmänheten. Det finns dock goda förutsättningar för att förskolegården kan vara en kompletterande lekmiljö för andra barn utanför förskolans verksamhetstid, eftersom det finns god uppsikt över gården från bostäder i tre väderstreck. Det gör att risken för skadegörelse minskar, och därmed minskar incitament till att hålla förskolegården låst.

Yta för bostadsgård minskar som en konsekvens av planförslaget. Läs mer under rubrik *3.2 Konsekvenser för miljö och hälsa – grönstruktur.*

Tillgänglighet

Parkering för rörelsehindrades fordon möjliggörs inom 25 meter från entré.

Planförslaget bekräftar befintligt miljöhus som används av omkringliggande bostäder. Miljöhuset uppfyller inte gällande krav om avstånd för lämning av avfall för boende (maximalt 50 meter). Vissa boende kommer i och med planförslaget att få en längre lämningsväg eftersom de inte längre kan korsa gården över förskolans tomt.

Fastighetsägaren bör i framtiden se över avfallshanteringen för hela storkvarteret för att uppnå en mer tillgänglig avfallshantering för de boende. Detta ingår inte i aktuell detaljplan.

Jämställdhet

Planförslaget bedöms ge förutsättningar för en bra miljö för både kvinnor och män att vistas, arbeta samt agera som förälder i. Förskolan lokaliseras i ett sammanhang med etablerade bostäder och ett utbyggt gång- och cykelvägnät.

Kommunal service

Detaljplanens genomförande förväntas generera cirka 80 nya förskoleplatser.

Relevanta övriga projekt

Fastigheten Landskamreraren 6 ingår i pågående detaljplanärende för *Bennet 2 m.fl.* (Dp 5655). Inom denna process bör storkvarterets utemiljöer och avfallshantering ses över i sin helhet.

4 Genomförande

4.1 Organisatoriska genomförandefrågor

Respektive fastighetsägare ansvarar för utbyggnaden av de delar som utgörs av kvartersmark.

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

Fastighetsägaren ansöker om dispens från biotopskyddet hos Länsstyrelsen. Beviljad dispens är en förutsättning för att kunna uppföra en förskola av den storlek som önskas. Enligt beslut 2022-08-23 har Länsstyrelsen beviljat dispens för avverkning av de 23 alléträden med villkor. Detaljplanen bedöms därmed vara genomförbar utifrån biotopskyddet under dispensens genomförandetid. Dispensen upphör att gälla om arbetena inte påbörjas inom två år och avslutas inom fem år från den dag då beslutet vunnit laga kraft.

Tidplan

Planerad byggstart för förskola är år 2024. Planerad öppning av förskola är år 2026.

4.2 Tekniska genomförandefrågor

Mark

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

Teknisk försörjning

I samband med fortsatt markprojektering bör behovet av ledningar för el och VA utredas. Vid höjdsättningen av området ska VA Syd medverka för att säkerställa att spillvatten och dagvatten kan avledas med självfall.

Brand

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

Brandvattenförsörjning ska anordnas i området i samråd med VA Syd. Avståndet mellan brandposterna ska vara max 150 meter. Exploatör ska redovisa att brandvattenförsörjningen är säkerställd i samband med bygglov.

Tillträde för räddningstjänstens fordon ska anordnas inom området. Avståndet mellan körbar väg och husens entré får inte överstiga 50 meter. Avståndet mellan brandpost och uppställningsplats ska vara max 75 meter.

Utrymning från förskola ska inte ske med höjdfordon. De allmänna gatorna garanterar framkomlighet för släckfordon. Övriga räddningsfordon kan även stå på befintlig brandgata inom Landskamreraren 6, väster om den planerade huvudbyggnadens gavel.

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

Buller

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

4.3 Ekonomiska genomförandefrågor

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

Om lantmäteriförrättning krävs ska detta bekostas av fastighetsägaren/ledningshavaren om inget annat avtalas.

4.4 Fastighetsrättsliga genomförandefrågor

Fastighetsbildning

Mark planläggs som kvartersmark för skola och bostadskomplement. Fastighetsägare ansöker om fastighetsbildning.

Ansökningar om förändringar av fastigheter ska lämnas till Lantmäterimyndigheten Malmö stad.

5 Planeringsförutsättningar

5.1 Bakgrund och organisation

Motiv för planläggningen

Planläggningen motiveras av att det finns en stor efterfrågan på förskoleplatser inom Rosengård, dels på grund av en planerad utbyggnad av bostäder i området, dels för att befintliga förskolor, som idag är inhysta i före detta grundskolelokaler och i tidigare lägenheter, behöver ersättas. Detaljplanen bidrar till att uppföra moderna och ändamålsenliga lokaler för förskola och möjliggör att en omflyttning av förskoleverksamheter kan påbörjas.

Planförfarande

Detaljplanen handläggs med standardförfarande i enlighet med 5 kap 7§ plan- och bygglagen. Förslaget är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande och har inte ett betydande intresse för allmänheten.

Avsikten är att detaljplanen ska antas av stadsbyggnadsnämnden i kommunfullmäktiges ställe i enlighet med 5 kap 27§ plan- och bygglagen.

Medverkande

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

5.2 Planområdet

Plandata

Planområdet utgörs i huvudsak av fastigheten Landskamreraren 5 som ägs av Malmö stad. Del av den privatägda fastigheten Landskamreraren 6 ingår också i planområdet som har en total yta av cirka 3920 kvadratmeter.

Planområdet angränsar i söder till Härds väg och utgör del av ett större kvarter.



Planområde inom röd markering.

Platsens historik, struktur och sammanhang

Örtagården började att byggas ut 1967 på tidigare jordbruksmark.

Rosengård byggdes ut under miljonprogrammet och utgör ett typiskt exempel för den tidens bostadsområden. Planområdet ligger i en halvöppen kvartersstruktur av flerbostadshus i tre till åtta våningar. Gårdarna är trafikseparerade och flyter samman i en rik grönska med gröna kantzoner.

Bebyggelse

Planområdet är obebyggt och utgör en del av en bostadsgård i ett halvöppet kvarter.

Planområdet ingår i karaktären ”storskaliga bostadsområden” enligt *Handlingsprogram för arkitektur och stadsbyggnad*. Enligt programmets rekommendationer ska sammanfattat hänsyn tas till platsens särdrag och kvaliteter. En strategisk komplettering med bebyggelse kan i kombination med uppgradering av utemiljöer bidra till en mer attraktiv och trivsamt boendemiljö som i sin tur kan bidra till ett socialt och ekonomiskt lyft. Kompletterande bebyggelse ska bidra till större funktionsblandning. Nybyggnation ska i första hand ske i kantzoner. Den ofta påtagligt grönskande miljön kan utvecklas med hänsyn till kvalitet och tillgänglighet.

Topografi, landskap, grönstruktur

Planområdet är i princip flackt, förutom två mindre anlagda kullar, och i nivå med omgivande gator och fastigheter. Planområdet utgör del av en grön bostadsgård med en grusad bollplan, ett miljöhus, sittplatser och uppväxt vegetation i form av träd och buskar. Gården är planerad som en generös och öppen struktur utan skuggande bebyggelse mot söder. Mot Hårds väg finns en dubbelrad med klotlönnar vilken upplevs som en del av gaturummet och förlängning av trottoaren.



Vy mot planområdet sett ifrån väst.

I Malmös grönplan anges att planområdet har god tillgång till park. Närmsta park är Rosengårdsfältet drygt 100 meter söder om planområdet.

Naturmiljö

En trädinventering har utförts (GM Trädvård, 2021-08-30) för alla träd inom planområdet. Inom planområdet finns 80 inventerade träd.

- De flesta träden har en ålder av cirka 40 år. Två träd har en ålder av cirka 20 år (juvenila).
- I planområdets södra del, vid Hårds väg, växer två parallella rader av klotlönn, totalt 30 st. Dessa faller in under biotopskyddsbestämmelse för allé. Trädens bevarandevärde bedöms vara lågt på grund av trädens dåliga vitalitet. Många av dessa träd bedöms inte klara sig på sikt. Trädens dåliga vitalitet bedöms bero på skador på rotsystemet som uppstått till följd av kompakterad och näringsfattig rotmiljö.
- Inom planområdet finns fler träd som står i rad vilka också klassas som alléer, men de faller inte in under biotopskyddet då de inte växer längs en väg, eller vad som tidigare har utgjort en väg eller i ett övrigt öppet landskap. Längsmed planområdets norra gräns löper en rad klotlönnar (17 st), på östra och västra kanten av befintlig bollsplan finns rader av avenbok (rader av sex respektive sju st). Dessa trädrader bedöms generellt ha god till måttlig vitalitet.



Tv. Allé vid Hårds väg. Th. Allé vid planområdets norra gräns.

- Det finns inga träd i trädbeståndet som faller in under särskilt skyddsvärda träd.
- Inga naturvårdsarter eller skyddsvärda arter har påträffats under inventeringen.
- Inventeringen har identifierat tre träd inom planområdet som på grund av dålig vitalitet bör avlägsnas (1 st körsbär, 1 st avenbok och 1 st klotlönn vid planområdets norra gräns).
- Inom planområdet finns fyra träd som klassas som framtidsträd, det vill säga träd med goda förutsättningar att leva länge.
- Generellt har träd av ek, lind, ask och avenbok samt klotlönnsraden vid planområdets norra gräns ett högre bevarandevärde än övriga träd.

Kollektivtrafik

Närmsta busshållplats finns i Västra Kattarpvägen. Den trafikeras av busslinje 35.

Cirka 500 meter från planområdet ligger järnvägsstation Rosengård med persontågstrafik samt busshållplats i Amiralsgatan som trafikeras av Malmö Expressen linje 5 och stadsbuss 33.

Gång-, cykel- och biltrafik

Planområdet omges av separerat gång- och cykelvägnät längs med Hårds väg och vidare norrut längs med Stael von Holsteins väg. I Västra Kattarp svägen sker cykeltrafik i gata. I övrigt sker gång- och cykelrörelser över kvartersmark.

Angränsande gata för biltrafik är Hårds väg.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, dag- och spillvatten

Ledningar för VA finns i Hårds väg.

Planområdet ligger inom VA Syds verksamhetsområde för spill, vatten och dagvatten. Dock avleds dagvatten till Risebergabäcken som är ett dikningsföretag med en utsläppsreglering om 1,5 l/s och hektar. Risebergabäcken är känslig främst för ökade flöden, men även för utsläpp och sediment.

Värme och gas

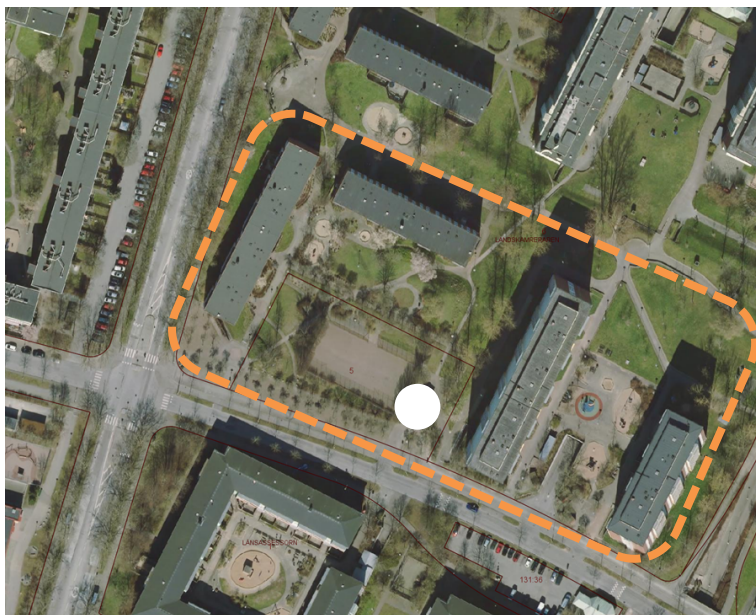
Ledningar för fjärrvärme och gas finns i Västra Kattarp svägen.

Elförsörjning

Ledningar för el finns i Hårds väg samt inom del av Landskamreraren 6.

Anfallsshantering

Inom Landskamreraren 5 finns ett miljöhus som försörjer omkringliggande flerbostadshus.



Befintligt miljöhus inom Landskamreraren 5 (vit cirkel) försörjer flerbostadshusen inom orange markering.

Kommunal och kommersiell service

Närmsta kommunala grundskola är Värner Rydén skolan, direkt väster om korsningen Västra Kattarp svägen.

I närområdet finns ett flertal kommunala förskolor. Staden planerar att avveckla flera förskolor som idag är lokaliserade i flerbostadshus, så kallade lägenhetsförskolor, samt förskolor som finns i grundskolans lokaler. Denna omflyttning samt framtida förtätning med bostäder i Rosengård genererar ett ny- och ombyggnadsbehov av förskolor i området.

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 översiktsplanen som *existerande blandad stadsbebyggelse* av den lägre täthetsgraden.

Planprogram

Planområdet är utpekad som möjlig lokalisering för förskola i *Planprogram för Törnrosen och del av Örtagården* (Pp 6044, godkänt av stadsbyggnadsnämnden 2015-04-16) samt i planprogram för *Amiralsgatan och station Persborg* (Pp 6051, godkänt av stadsbyggnadsnämnden 2021-12-16).

Gällande detaljplaner och områdesbestämmelser

Området är tidigare planlagt. Gällande detaljplan (PL 804) från 1967 medger Garageändamål med byggrätt för en stor del av planområdet till en byggnadshöjd av 8 meter. Marken utöver angivna byggrätter och garageändamål får inte bebyggas (prickmark). För Landskamreraren 5 gäller fastighetsindelingsbestämmelse 398L.

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

5.4 Underlag till planarbetet

Kommunövergripande dokument

- Arkitekturstaden. Malmö stad, 2018
- Bostadspolitiska mål, Malmö stad, 2018–2022
- Friytor vid förskolor och skolor, Malmö stad, 2016
- Funktionsprogram för förskolor i Malmö, 2020
- Grönplan för Malmö, Malmö stad, 2003
- Handlingsprogram för arkitektur och stadsbyggande, Malmö stad, 2005
- Mobilitet för Malmö, Malmö stad, 2020
- Policy och norm för mobilitet och parkering i Malmö, Malmö stad, 2020
- Renhållningsordning för Malmö stad och Burlövs kommun 2021-2030
- Trafik och mobilitetsplan, Malmö stad 2016
- Utemiljö vid förskolor i Malmö, Malmö stad, 2011

Utredningar till grund för planförslaget

- Bemötande av miljöteknisk markundersökning, Malmö stad, 2022-05-09
- Culture Casbah: Teknisk utredning, Afry, 2021-06-11
- Historisk inventering av Landskamreraren 5, Malmö stad, 2017-09-04
- Kompletterande miljöteknisk markundersökning inom fastigheten Landskamreraren 5 och del av Landskamreraren 6 i Malmö stad. AFRY, 2022-06-28
- Parkeringsutredning Landskamreraren, Edge 2021-10-14
- PM 10326313.01 – Landskamreraren 5 trafikbulerutredning, WSP, 2021-10-13
- Riskbedömning inför planprogram Amiralstaden och Station Persborg, ÅF 2019-07-05
- Riskutredning Amiralstaden, ÅF, 2019-05-27
- Skuggstudie, White, 2021-09-22
- Skyfallsbalans, Malmö stad stadsbyggnadskontoret, 2022-02-21
- Trädrapport Landskamreraren 5 och 6, GM Trädvård, 2021-08-30
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning inom fastigheten Landskamreraren 5 och del av Landskamreraren 6 i Malmö stad, AFRY, 2022-03-15

Övriga dokument

- Barnen är Experter! Sammanställning över barnens perspektiv på utemiljön i förskolan, Malmö stad
- Planprogram för Amiralsgatan och station Persborg Pp 6051, godkännandehandling, Malmö stad, 2021-12-16

- Planprogram Sofielunds verksamhetsområde år 2040 Pp 6053, godkännandehandling Malmö stad 2021-09-23
- Riktvärden för buller på skolgård från väg- och spårtrafik, Naturvårdsverket 2017

Stadsbyggnadskontoret

Daniela Duljan Krizanec
Enhetschef

Julia Johansson Wollert
Planhandläggare