

Hyllie 4:3 m.fl.

PLANBESKRIVNING



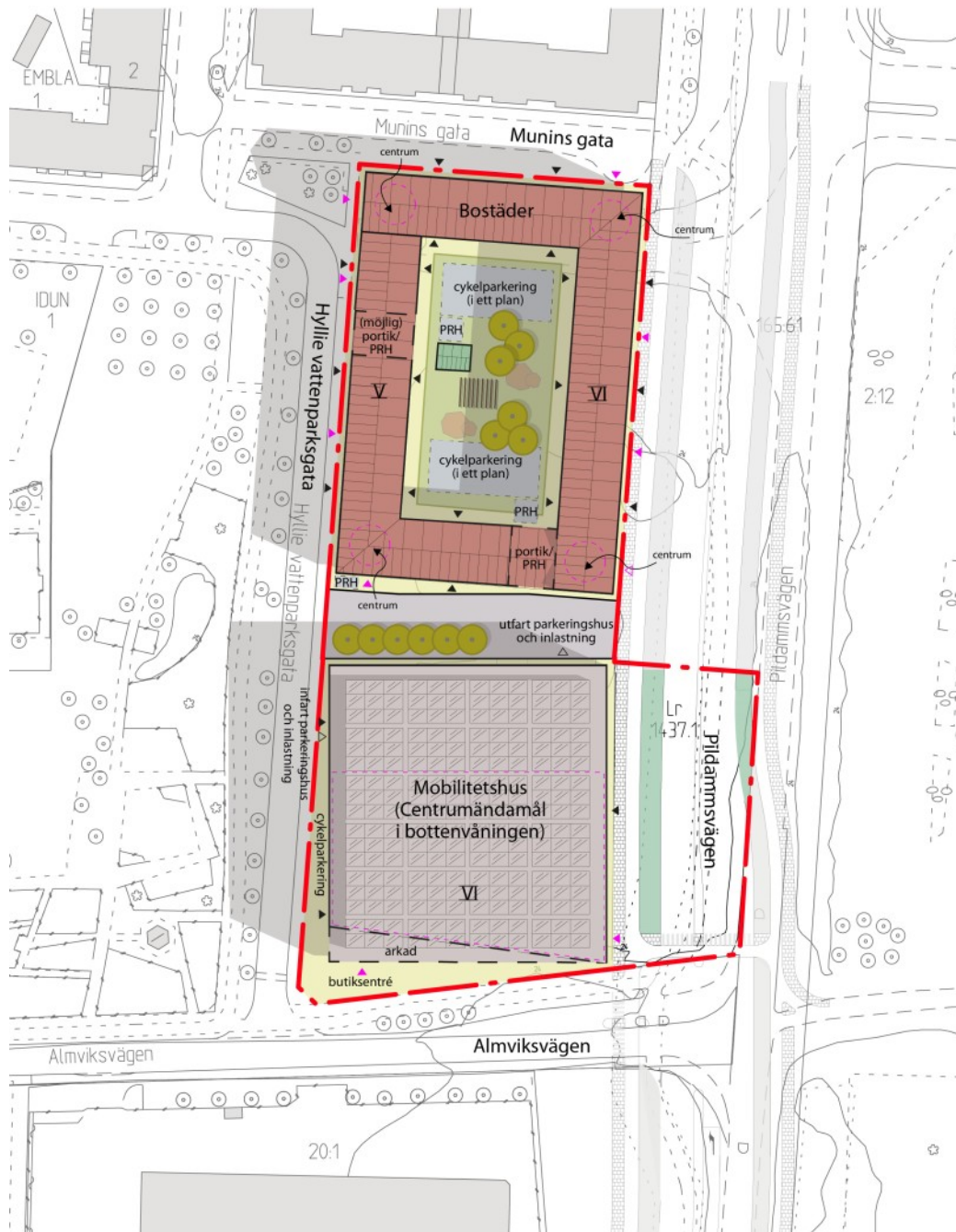
Innehållsförteckning

Planbeskrivning	1
1. Inledning	3
2. Detaljplanens innehåll	4
3. Förutsättningar och konsekvenser	18
Allmänna intressen	19
Fysisk miljö	20
Sociala frågor	24
Service	28
Hälsa och säkerhet	30
Trafik	37
Miljö	42
Geotekniska förhållanden	49
Kulturmiljö	50
Teknik	51
Gällande planer och program	52
Riksintressen	54
4. Genomförande	55
Fastighetsrättsliga frågor	56
Tekniska frågor	58
Ekonomiska frågor	59
Organisatoriska frågor	60
5. Planeringsunderlag	61
Utredningar som legat till grund för detaljplanen	62

Planbeskrivning

Detaljplanen gör det möjligt att uppföra ny bebyggelse i form av bostäder samt mobilitetshus, centrumverksamhet och nätstation inom planområdet. Detaljplanen ska också möjliggöra ombyggnad av Pildammsvägen till en mer stadsmässig gata längs en sträcka förbi planområdet. Detta som en fortsättning på tidigare och pågående planläggning av vägen i anslutning till planområdet.

Planläggningen motiveras med målsättningen att utöka den täta, gröna och funktionsblandade stadsbebyggelsen i det stationsnära läget kring Hyllie station och att minska Pildammsvägens barriäreffekt. Den motiveras också med att kunna tillfredsställa behovet av fler bostäder i Malmö och parkeringsplatser för kommande bebyggelse i närområdet.



Illustrationsplan över föreslagen bebyggelse. Planområde inom röd streckad linje. Våningsantal angivet med romerska siffror.

1. Inledning

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

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att göra det möjligt att uppföra ny bebyggelse i form av bostäder och mobilitetshus samt centrumverksamhet och nätstation. Detaljplanen ska också möjliggöra ombyggnad av Pildammsvägen till en mer stadsmässig gata i dess sträckning längs med planområdet.

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 om förutsättningar och konsekvenser.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmänna platser. Det innebär att det är kommunen som ansvarar för att bygga ut och sköta all mark som enligt detaljplanen är allmän plats.

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är 120 månader (10 år) från det att den har vunnit laga kraft.

2. Detaljplanens innehåll

I detta avsnitt beskrivs detaljplanen kortfattat. Stadsbyggnadsidén samt de övergripande överväganden som kommunen har gjort och som ligger till grund för utformningen av detaljplanen samt motiven till de enskilda regleringarna redovisas.

Stadsbyggnadsidé

I norr gränsar planområdet till Hyllies centrala delar, med tät innerstadsbebyggelse bestående av bostäder, kontor och annan service. Planområdet ingår i ett område som utgör nästa årsring i Hyllies bebyggelse. Även här föreslås tät och blandad innerstadsbebyggelse, men med större fokus på bostäder med rymligare bostadsgårdar och färre gator. Planområdet är uppdelat i två kvarter, varav det norra föreslås för bostäder och det södra för ett mobilitetshus.

Bebyggelsen inom planområdet ska, genom en varierad gestaltning som öppnar sig mot omgivande gaturum med stor andel fönster och entréer, bidra till en upplevelserik och trygg vistelsemiljö mellan husen.

Ett mobilitetshus ska, förutom att erbjuda bilparkering i flera plan, även synliggöra och uppmuntra övergång från privat ägda bilar till delade fordon genom att ingå i en mobilitetszon som erbjuder flera mobilitetstjänster. Utöver att erbjuda mobilitetstjänster är det också fördelaktigt om mobilitetshusen kan erbjuda stödfunktioner och kringtjänster som underlättar för resenärerna, samt kvarters- eller fastighetsövergripande funktioner. En del av stadsbyggnadsidén har därför varit att kunna bredda funktionerna i mobilitetshuset.

Inom planområdet ryms den del av Pildammsvägen som ansluter till kvarteren i öster. Pildammsvägen ska byggas om och i och med detta flyttas västerut. Bebyggelsen ska bidra till att ge Pildammsvägen i sitt nya läge en stadsliknande karaktär, och minska dess barriäreffekt mot Lindeborg.

Mot väster möter kvarteren Hyllievångsskolan och Iduns park. Även åt detta håll är det angeläget att bebyggelsen får en god gestaltning. Mot söder möter kvarteret som rymmer mobilitetshuset Almviksvägen. Almviksvägen fortsätter på östra sidan om Pildammsvägen som Fosieborgsstigen, och utgör ett befintligt rörelsestråk mellan Hyllie och Lindeborg. Bebyggelsen ska hjälpa till att knyta Lindeborg och Hyllie tätare samman. Verksamheter i bottenvåningen och utformningen av bottenvåningarna ska göra det tryggt och attraktivt att röra sig i gaturummet.



Strukturskiss för sydöstra Hyllie, med aktuellt planområde inom röd streckad linje.

Övergripande avvägningar i detaljplanen

Planläggningen motiveras med målsättningen att utöka den täta, gröna och funktionsblandade stadsbebyggelsen i det stationsnära läget kring Hyllie station. Den motiveras också med att tillfredsställa behovet av fler bostäder i Malmö och parkeringsplatser för omkringliggande kommande bostadskvarter. Slutligen motiveras detaljplanen också med möjligheten att göra Hyllie till en integrerad del av Malmö genom att minska Pildammsvägens barriäreffekt.

Övergripande avvägningar har gjorts i den fördjupade översiktsplanen för södra Hyllie (kommunfullmäktige, 2019) och en strukturskiss för sydöstra Hyllie

(stadsbyggnadskontoret och fastighets- och gatukontoret, 2020). Hyllie station och stadsdelen Hyllie är kopplat till den väl utbyggda infrastrukturen och läget i Öresundsregionen. Bebyggelsen i Hyllie ska utgöras av en tät och attraktiv stadsbebyggelse för att ge goda förutsättningar för ett effektivt utnyttjande av kommunikationerna. Den fördjupade översiktsplanen ger förslag på exploateringstal och andel bostäder respektive verksamheter. För att åstadkomma en tät stadsbebyggelse ska ytan för bebyggelse utnyttjas effektivt. Ytor för parkering ska, till exempel, minimeras genom användandet av gemensamma parkeringshus.

Planområdet ligger drygt 500 meter fågelvägen från Hyllie station. Tidigare utgjordes det av jordbruksmark, men marken odlas inte längre. Den norra delen av området används idag för uppställning av byggbodas och -maskiner, och den södra delen utgörs av en gräsbevuxen yta. Att bebygga planområdet innebär ett effektivt utnyttjande av befintlig transportinfrastruktur och teknisk infrastruktur.

Läget i korsningen mellan Pildammsvägen och Almviksvägen bedömdes i strukturskissen som en lämplig placering för ett större mobilitetshus. Flera placeringar utreddes, och det aktuella läget bedömdes vara mest fördelaktigt utifrån att det får en bra täckningsgrad av upptagningsområdet och att det ligger vid en korsning där det går att svänga i alla riktningar in och ut från Almviksvägen.

I strukturskissen fanns fortfarande vissa olösta frågor kring vilka fastigheter som skulle försörjas i det aktuella mobilitetshuset. Under arbetet med aktuell detaljplan har en avvägning gjorts att det ur stadsbyggnadsperspektiv och genomförandeperspektiv är fördelaktigt om all parkering för det aktuella upptagningsområdet kan rymmas i det aktuella mobilitetshuset.

Beskrivning av detaljplanen

Denna detaljplan omfattar en yta mellan Pildammsvägen i öster och Hyllievångsskolan i väster. I norr gränsar planområdet till Hyllies centrala delar, med tät innerstadsbebyggelse bestående av bostäder, kontor och annan service. I söder gränsar det till Almviksvägen och ett mindre verksamhetsområde, vilket är under omvandling. Planområdet uppgår till knappt 14 000 kvadratmeter och omfattar fastigheten Hyllie 4:3 samt del av Hyllie 165:61.

I den norra delen av planområdet möjliggörs ett bostadskvarter och i den södra ett mobilitetshus. I båda kvarteren möjliggörs, och krävs, att bottenvåningarna i viss mån används för centrumverksamhet. Bostadskvarteret beräknas rymma cirka 160 bostäder i fyra sammanbyggda byggnadskroppar i fem till sex våningar, uppförda kring en sluten gårdsmiljö. För respektive långsida av kvarteret, mot Hyllie vattenparksgata och Pildammsvägen, reglerar detaljplanen att minst 300 kvadratmeter av bottenvåningen måste användas för centrumändamål, varav minst 50 kvadratmeter ska lokaliseras till respektive hörnläge.

Mobilitetshuset beräknas rymma drygt 700 parkeringsplatser för att försörja boende och verksamma i sydöstra Hyllie och minst 1 700 kvadratmeter centrumverksamhet. Byggrätten anpassas för att möjliggöra en eventuell livsmedelsbutik i bottenvåningen. Detaljplanen innehåller även plats för en till två nätstationer.

Planområdets begränsade yta gör det svårt att på ett bra sätt placera en fristående nätstation. I mobilitetshuset kommer det att finnas ytor som är svåra att utnyttja för andra ändamål, varför nätstationen kan rymmas inom byggrätten för mobilitetshuset.

Detaljplanens bestämmelser med motiv

Allmän platsmark

Användning av mark och vatten

GATA - Gata

Bestämmelsen gäller för området mellan bostadskvarteret i norr och mobilitetshuset i söder. Bestämmelsen bedöms bäst motsvara funktionerna och trafikrytmen som gatan förväntas uppfylla.

GATA₁ - Huvudgata

Bestämmelsen gäller för delen av detaljplanen som omfattar Pildammsvägens nya dragning. Bestämmelsen bedöms bäst motsvara funktionerna och trafikrytmen som gatan förväntas uppfylla.

KvartersmarkAnvändning av mark och vatten**B - Bostäder**

Bestämmelsen gäller för byggrätten i den norra delen av planområdet. Bestämmelsen, i kombination med höjd- och utformningsbestämmelser, bedöms bäst motsvara intentionen om flerbostadshus inom planområdet. Bostäder motiveras med intentionen om att utöka den täta, gröna och funktionsblandade stadsbebyggelsen i det stationsnära läget kring Hyllie station och behovet av fler bostäder i Malmö som helhet.

P₁ - Parkeringshus

Bestämmelsen gäller för byggrätten i den södra delen av planområdet. Bestämmelsen, i kombination med höjd- och utformningsbestämmelser, bedöms bäst motsvara intentionen om ett mobilitetshus inom planområdet. Parkering behövs för att tillgodose behovet av parkeringsplatser för tillkommande bebyggelse i närområdet. Kombinationen med centrumverksamhet ökar potentialen för att parkeringshuset ska kunna erbjuda fler mobilitetstjänster samt andra fastighets- och boendenära tjänster.

C₁ - Centrum, tillfällig vistelse medges inte

Bestämmelsen gäller för båda byggrätterna. Bestämmelsen, i kombination med höjd- och utformningsbestämmelser samt reglering av byggnadernas användning och utnyttjandegrad, bedöms bäst motsvara intentionen om publiktillvända verksamheter i bottenvåningarna på mobilitetshuset och bostadskvarteret som bidrar med folkliv i gaturummet. Kombinationen med parkeringshus ökar potentialen för att parkeringshuset ska kunna erbjuda fler mobilitetstjänster samt andra fastighets- och boendenära tjänster.

Tillfällig vistelse innebär verksamheter som bedrivs med syfte att tillhandahålla tillfälliga övernattningsmöjligheter som exempelvis hotell, vandrarhem, pensionat, olika typer av förläggingsboenden, konferensanläggningar och lägenhetshotell. Sådana verksamheter bedöms motverka intentionen om att centrumverksamheterna ska vara publiktillvända och bidra med liv i gaturummet. Vissa verksamhetstyper som erbjuder tillfällig vistelse, som exempelvis lägenhetshotell, riskerar också att bidra negativt till den upplevda tryggheten för de boende i kvarteret. Av dessa anledningar tillåts inte tillfällig vistelse.

E₁ - Nätstation

Bestämmelsen gäller för byggrätten i den södra delen av planområdet. Motivet är att det finns behov av nätstation inom området. Kombinationen med byggrätten för parkeringshus gör att nätstationen kan byggas inom parkeringshuset. Orsaken till detta samlokalisering beror på att planområdets begränsade yta gör det svårt att på ett bra sätt placera en fristående nätstation inom planområdet.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark*Begränsning av markens utnyttjande*

"Prickmark" - Marken får inte förSES med byggnad.**Balkonger och utskjutande byggnadsdelar får finnas**

Bestämmelsen gäller mellan mellan alla byggrätter och anslutande allmän platsmark och syftar till att skapa en så kallad förgårdsmark som inte får bebyggas. Motivet är att skapa en övergångszon på kvartersmark mellan allmän plats och byggnader, som kan användas för att lösa praktiska behov (exempelvis cykelparkering) som bebyggelsen ger upphov till. Balkonger och utskjutande byggnadsdelar tillåts över förgårdsmarken för att de erbjuder de boende vissa attraktiva boendekvaliteter, som uteplatser i anslutning till lägenheten, och kan bidra till ett mer varierat fasaduttryck. Utformningen av balkonger och utskjutande byggnadsdelar regleras i utformningsbestämmelserna f_6 och f_7 .

"Kryssmark" - Marken får endast förSES med**komplementbyggnader och andra anläggningar än byggnader. Komplementbyggnader får uppta 5 % av egenskapsområdet. Utöver detta tillåts växthus i begränsad omfattning**

Bestämmelsen gäller på bostadsgården. Den syftar till att tillåta nödvändiga komplementbyggnader för exempelvis avfallshantering, samt andra anläggningar som exempelvis lekredskap, murar, grill och liknande, men i övrigt låta bostadsgården vara obebyggd. Växthus tillåts i begränsad omfattning utöver de fem procenten som komplementbyggnader får uppta för att uppmuntra till odling.

*Byggnaders användning***s₁ - Minst hälften av byggnadens bottenvåning ska användas till centrumändamål**

Bestämmelsen gäller för byggrätten för mobilitetshus, och ska säkerställa att bottenvåningen skulle kunna användas för en eventuell livsmedelsbutik eller andra publiktilivända verksamheter som bidrar med folkliv i gaturummet.

s₂ - Minst 300 kvadratmeter av byggnadens bottenvåning ska användas för centrumverksamhet, varav minst 50 kvadratmeter i respektive hörnläge

Bestämmelsen gäller byggrätterna som utgör långsidorna på bostadskvarteret och ska säkerställa lokaler för olika verksamheter, som kan ge liv åt gaturummen och göra dem intressanta och stimulerande att vistas i.

Höjd på byggnadsverk

h₁ - Högsta nockhöjd är 24,0 meter

Höjdbestämmelsen gäller för de delar av byggrätten för bostäder som vetter mot norr och öster. Höjden motsvarar byggnader i sex våningar med föreskriven sockel och sadeltak. Höjden bedöms som lämplig i förhållande till omkringliggande bebyggelse.

h₂ - Högsta nockhöjd är 21,0 meter

Höjdbestämmelsen gäller för de delar av byggrätten för bostäder som vetter mot söder och väster. Höjden motsvarar byggnader i fem våningar med föreskriven sockel och sadeltak. Höjden bedöms som lämplig i förhållande till omkringliggande bebyggelse.

h₃ - Högsta totalhöjd är 24,5 meter

Höjdbestämmelsen gäller för byggrätten för mobilitetshus. Höjden motsvarar en byggnad med en 4,5 meter hög bottenvåning, parkering i 6 våningar och en takkonstruktion med solceller. Höjden bedöms som lämplig i förhållande till omkringliggande bebyggelse.

Markens anordnande och vegetation

n₁ - Marken får inte användas för bilparkering

Bestämmelsen gäller för i stort sett all mark mellan byggrätter och anslutande allmän platsmark för att säkerställa att inte bilparkering anordnas på fördgårdsmark.

n₂ - Marken får inte användas för bilparkering med undantag för parkeringsplats för rörelsehindrades fordon

Bestämmelsen gäller för bostadsgården för att säkerställa att ingen annan bilparkering anordnas på bostadsgården än eventuella parkeringsplatser för rörelsehindrades fordon. Bestämmelsen gäller också för en del av förgårdsmarken vid hörnet mellan Hyllie Vattenparksgata och den nya lokalgatan, för att möjliggöra en parkeringsplats för rörelsehindrades fordon i anslutning till den föreslagna centrumverksamheten i hörnläget.

*Utformning***f₁ - Högsta tillåtna antal våningar är 6**

Bestämmelsen gäller för de delar av byggrätten för bostäder med bestämmelsen om högsta nockhöjd 24,0 meter (h_1).

Syftet är att säkerställa ett rimligt antal bostäder inom området i förhållande till bland annat gårdsytornas storlek och planerad parkeringslösning, samt att säkerställa att den tillåtna nockhöjden inte utnyttjas på ett sätt som leder till låga våningshöjder.

f₂ - Högsta tillåtna antal våningar är 5

Bestämmelsen gäller för de delar av byggrätten för bostäder med bestämmelsen om högsta nockhöjd 21,0 meter (h_2).

Syftet är att säkerställa ett rimligt antal bostäder inom området i förhållande till bland annat gårdsytornas storlek och planerad parkeringslösning, samt att säkerställa att den tillåtna nockhöjden inte utnyttjas på ett sätt som leder till låga våningshöjder.

f₃ - En minst 9,0 meter bred passage mellan gata och gård ska finnas

Bestämmelsen gäller för en del av byggrätten för bostäder som vetter mot söder och den nya lokalgatan. Syftet är att vatten inte ska bli stående vid fasad mot bostadsgård vid skyfallsliknande regn, utan ledas ut till rinnstråk längs

Pildammsvägen via den nya lokalgatan. Bredden möjliggör även att utrymmet som skapas skulle kunna användas för exempelvis cykelparkering eller parkering för rörelsehindrades fordon.

f₄ - Bottenvåningen ska utformas med minst 4,5 meters takhöjd

Bestämmelsen gäller för byggrätten för mobilitetshuset. Syftet är att möjliggöra inlastning till en eventuell livsmedelsbutik i bottenvåningen.

f₅ - Byggnaden ska utformas med en öppen arkad. Avståndet mellan överkant bjälklag vid gatunivå till överkant ovanförhängande bjälklag ska vara minst 4,5 meter

Bestämmelsen gäller för en del av byggrätten för mobilitetshus som vetter mot Almviksvägen i söder. Syftet är att åstadkomma ett indrag i mobilitetshusets bottenvåning, för att visuellt koppla samman Stolpalösaparken och Fosieborgsstigen i öster med Iduns park i väster.

f₆ - Balkonger tillåts från våning två. De får skjuta ut maximalt 0,5 meter från fasadliv och uppta maximalt en tredjedel av fasadlängden

Bestämmelsen gäller för byggrätten för bostäder som vetter mot Pildammsvägen. Syftet är att tillåta balkonger med en minimal balkongplatta mot Pildammsvägen. Syftet med att begränsa balkongtypen är att ge fasaden ett stramare uttryck mot Pildammsvägen för att förstärka dess föreslagna stadsmässiga karaktär.

f₇ - Balkonger, burspråk och frontespiser tillåts från våning två. De får skjuta ut maximalt 1,3 meter från fasadliv och uppta maximalt en tredjedel av fasadlängden

Bestämmelsen gäller för alla byggrätter för bostäder förutom för långsidan som vetter mot Pildammsvägen. Syftet är att tillåta utkragande byggnadsdelar men samtidigt begränsa hur

mycket de får kraga ut över fasadjupet och i hur stor utsträckning de får täcka byggnadskroppen. Syftet med begränsningen är att de utkragande byggnadsdelarna inte ska dominera det arkitektoniska uttrycket och inte tillföra byggrätterna mer bruttoarea än vad som har bedömts som en lämplig exploateringsgrad.

f₈ - Minst 50 % av bottenvåningens fasadlängd mot Pildammsvägen, Almviksvägen och Hyllie vattenparksgata ska bestå av fönster. Bröstningshöjden ska som högst vara 1,0 meter, mätt från medelmarknivå på angränsande allmän plats

Bestämmelsen gäller för byggrätten för mobilitetshuset och ska säkerställa att bottenvåningen utformas på ett sätt som kan ge liv åt gaturummen och göra dem intressanta och stimulerande att vistas i.

Utförande

b₁ - Entréer ska vara genomgående

Bestämmelsen gäller för byggrätten för bostäder. Syftet är att säkerställa att bostäderna utan omväg kan nås från både gata och gård.

b₂ - Mobilitetshuset ska ha minst tre personentréer till bilparkeringen

Bestämmelsen gäller för byggrätten för mobilitetshuset. Syftet är att säkerställa flera entréer till mobilitetshuset, för att bidra med liv åt gaturummen och göra dem intressanta och stimulerande att vistas i, samt till att bidra till ökad trygghet.

Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark

Utformning

Byggnader ska gestaltas på ett sätt som visuellt delar upp den sammanhängande volymen i mindre delar

Bestämmelsen syftar till att säkerställa en visuell variation i

fasaduttrycken, så att de annars långa fasaderna kan upplevas mer småskaliga.

Loftgångar får inte finnas

Bestämmelsen syftar till att inte tillåta loftgångar då dessa motverkar flera av de andra kvaliteter som detaljplanen eftersträvar. På grund av bullernivåer kommer lägenheterna troligtvis att utformas med sovrum mot den tysta gårdssidan. Skulle loftgångar uppföras ut mot den tysta sidan skulle det innebära en direkt insyn i sovrummen vilket kan upplevas som otryggt, framför allt under sommarmånaderna när det finns behov av att vädra. Vidare är lägenheter som kan nås via en loftgång särskilt utsatta för inbrott. Skulle loftgångar uppföras längs fasader mot gaturummen skulle de motverka syftet med flera entréer mot allmän platsmark, för att skapa stadsmässighet. Vidare ger loftgångar mindre ljusinsläpp till lägenheterna undertill.

Sockel (överkant på bottenvåningens bjälklag) ska vid markanvändningen Bostäder vara minst 0,6 och högst 1,0 meter över medelmarknivå på angränsande allmän plats

Bestämmelsen syftar till att begränsa insynen i bostäder och därmed minska incitamentet för boende att sätta upp egna insynsskydd. Samtidigt säkerställs att fönster inte hamnar för högt upp. På så sätt säkerställs den visuella kontakten mellan inne och ute, vilket bidrar till ökad trygghet och ett intressant och stimulerande gaturum att vistas i.

Utförande

Vid markanvändningen Bostäder ska fasader mot allmän gata som är längre än 70 meter ha minst tre entréer mot gatan. Vid markanvändningen Bostäder ska fasader mot allmän gata som är längre än 35 meter ska ha minst två entréer mot gatan

Bestämmelsen syftar till att bidra med liv åt gaturummen och göra dem intressanta och stimulerande att vistas i.

Bestämmelsen gör också att det blir ett rimligt antal

bostäder som delar trapphus vilket underlättar för boende att lära känna sina grannar, vilket leder till ett socialt hållbart boende.

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.

Allmänna intressen

Avsnittet fokuserar på den befintliga fysiska miljön i och i anslutning till planområdet. Den befintliga situationen beskrivs tillsammans med konsekvenserna för denna av att detaljplanen genomförs.

Fysisk miljö

Topografi

Förutsättningar

Marknivåerna inom planområdet varierar mellan +24,90 och +24,15. Planområdets höjder är låsta runt om av Almviksvägen i söder, Pildammsvägen i öster, Munins gata i norr och Hyllie vattenparksgata i väster. Hyllie vattenparksgata och planområdet har en lågpunkt drygt 80 meter norr om Almviksvägen.

Konsekvenser

En dagvattenutredning med tillhörande höjdsättning har tagits fram (Edge, 2023). Höjdsättningen av området styrs i stort av omgivande gator. Generellt följer höjdsättningen befintliga nivåer på marken, men massbalans bedöms dock inte kunna uppnås inom planområdet.

Bebyggelse, stads- och landskapsbild

Förutsättningar

Planområdet utgörs av före detta jordbruksmark. Området används idag som uppställningsyta för byggbodar och -maskiner. De byggnader som finns inom området är av tillfällig karaktär.

Omgivningarna utgörs i norr av tät bostadsbebyggelse av innerstadskaraktär, där de närmaste byggnaderna har sex våningar. I väster dominerar stadsbilden av Hyllievångsskolan med tillhörande skolgård och Iduns park. Söder om planområdet ligger ett mindre verksamhetsområde med låg bebyggelse, omgivet av åkermark. Öster om planområdet ligger Pildammsvägen, som har landsvägskaraktär på den aktuella sträckan. Längs Pildammsvägens östra sida ligger en del mindre verksamheter i låg och gles bebyggelse, och innanför denna ligger stadsdelen Lindeborg med sina

bostadshus i enhetlig och storskalig arkitektur i tre och åtta våningar. Sydväst om planområdet ligger den vidsträckta Stolpalösaparken.

Konsekvenser

Bebyggelsen inom planområdet kommer att ansluta till byggnadstraditionerna i Hyllie, med stadsbebyggelse av innerstadskaraktär. På sikt kommer även omgivningarna söder om planområdet att förändras till stadsbebyggelse av innerstadskaraktär. Förslag på att bygga om Pildammsvägen till en stadshuvudgata finns. Ombyggnaden är dock beroende av ett flertal andra faktorer utanför planområdet, men möjliggörs delvis genom detaljplanen.

Mellan alla byggrätter och anslutande allmän platsmark föreslås förgårdsmark. Förgårdsmarken är generellt sett 1,5 meter bred för att exempelvis kunna rymma snedställd cykelparkering och utåtslående dörrar med mera. I det sydvästra hörnet av planområdet vidgas förgårdsmarken då mobilitetshusets byggrätt består av räta vinklar, men fastighetens sydvästra hörn består av en spetsigare vinkel. Gathörnet har potential att bli en trevlig mikroplats.

Bostadskvarteret

Bostadskvarteret föreslås bestå av fyra byggnadskroppar sammanbyggda kring en gemensam bostadsgård. Byggnadskropparna som vetter mot Pildammsvägen i öster och Munins gata i norr föreslås få en högsta tillåten nockhöjd om 24 meter, vilket motsvarar 6 våningar. Byggnadskropparna som vetter mot den nya lokalgatan och Hyllie vattenparksgata föreslås få en högsta tillåten nockhöjd om 21 meter, vilket motsvarar 5 våningar. Höjderna bedöms som lämpliga i förhållande till omkringliggande bebyggelse, och våningsantalet bedöms ge ett rimligt antal bostäder inom området i förhållande till bland annat gårdsytornas storlek och

planerad parkeringslösning, samt säkerställer att den tillåtna nockhöjden inte utnyttjas på ett sätt som leder till låga våningshöjder.

Bebyggelsen ska mot gatorna uppföras med fasader som visuellt delar upp den sammanhängande volymen i mindre delar. Detta regleras med utformningsbestämmelser för fasaderna, men även genom bestämmelser om i hur stor grad byggnadskropparna får förses med balkonger och andra utstickande byggnadselement som burspråk och frontespiser samt med en bestämmelse som föreskriver flera entréer per fasadlängd. Entréerna ska dessutom vara genomgående.

Mobilitetshuset

Mobilitetshuset föreslås kunna uppföras som en byggnad med en högsta totalhöjd om 24,5 meter, vilket motsvarar en förhöjd bottenvåning, parkering i sex plan och en takkonstruktion som kan bära solceller.

För bottenvåningen finns krav om att minst hälften av ytan ska användas för centrumändamål. Byggrätten har utformats med kapacitet att rymma en eventuell livsmedelsbutik. Utöver centrumändamål behöver bottenvåningen även rymma infart och ramper till parkeringsdelen av mobilitetshuset och en till två nätstationer. Bottenvåningen kan också rymma en mindre andel parkering. Mot sydväst är byggrätten för bottenvåningen indragen gentemot övriga våningar för att visuellt koppla samman Stolpalösaparken och Fosieborgsstigen i öster med Iduns park i väster.

För att levandegöra bottenvåningen innehåller detaljplanen bestämmelser om att fasaderna i bottenvåningen mot Pildammsvägen, Almviksvägen och Hyllie vattenparksgata ska bestå av minst 50 procent fönster och dörrar. Detaljplanen innehåller även en bestämmelse om att mobilitetshuset ska ha minst tre personentréer utöver bilinfart och butiksentréer för att bidra till ett levande gaturum.

Park och grönstrukturer

Förutsättningar

Den södra delen av planområdet hyser i nuläget en vildvuxen gräsmatta. I övrigt finns inga delar av grönstruktur inom planområdet.

Sydöst om planområdet ligger det stora grönområdet Stolpalösaparken och kolonilottsområdet Stolpalösa trädgårdskoloni. Väster om planområdet ligger den lilla parken Iduns park. Parkerna är av väldigt olika karaktär, där Stolpalösaparken består av vidsträckta och oprogrammerade gräsytor med naturlika busk- och trädplanteringar medan Iduns park innehåller ett koncentrat av parkkvaliteter på en liten yta.

Konsekvenser

Den vildvuxna gräsmattan kommer att försvinna i och med detaljplanens genomförande.

Ny grönska kan anordnas på innergården, på förgårdsmarken och på fasaderna. Som en del av den föreslagna dagvattenhanteringen föreslås också träd planteras i den nya lokalgatan, vilket kan innebära ett tillskott till grönstrukturen. Gatubredden vidgas mot öster, och därför är den delen av gatan en lämplig placering för träden.

Till granskningen kommer det att studeras om det är lämpligt att tillämpa grönytefaktorn inom planområdet, samt vilken faktor som eventuellt skulle kunna användas.

Sociala frågor

Jämlikhet

Förutsättningar

Jämlikhet i stadsbyggnad handlar om ett flertal vitt skilda frågeställningar inom många områden, som exempelvis tillgänglighet, grönstruktur, boende, service, arbete och utbildning, hälsa, säkerhet och trygghet. I syfte att åstadkomma jämlika livsmiljöer finns inom vissa av dessa områden lagstiftning som reglerar en lägsta acceptabel nivå. Inom andra områden har Malmö stad antagit egna riktlinjer.

Konsekvenser

Genom att följa den nuvarande lagstiftningen och Malmö stads riktlinjer, samt genom att utforma den kommande bebyggelsen med avsikt att skapa goda boendemiljöer, finns goda möjligheter till jämlika boendemiljöer i och med detaljplanens genomförande.

Detaljplanen innehåller flera bestämmelser som syftar till att skapa en socialt hållbar miljö. Exempelvis gör fler entréer att antalet hushåll per trapphus blir relativt litet, vilket gör det lättare att lära känna sina grannar.

Barnperspektiv

Förutsättningar

Intill planområdet ligger Hyllievångsskolan och Iduns förskola samt parken Iduns park. De anslutande gatorna utgör skolvägar som många barn tar för att nå skolan.

Konsekvenser

Enligt Förenta Nationernas barnkonvention ska barns bästa sättas i främsta rummet. Planområdet har goda förutsättningar för att bli en bra miljö för både barn och vuxna genom att erbjuda bostäder i ett läge med god tillgång till grönska och

lektytor, närhet till skolor och förskolor, närhet till kollektivtrafik samt ett säkert och utvecklat gång- och cykelvägnät, vilket stärker barns möjlighet till rörelsefrihet, självbestämmande och fysik.

En stor, avgränsad bostadsgård ger goda möjligheter till kvalitativa lekmiljöer såväl som miljöer för umgänge. Genomgående entréer ger även mindre barn möjlighet att självständigt röra sig mellan hemmet och bostadsgården.

Det föreslagna mobilitetshuset kommer dock att innebära fler fordonsrörelser vid Hyllievångsskolan och Iduns förskola än idag, vilket medför vissa förhöjda risker avseende trafiksäkerhet och störningar avseende buller och utsläpp.

Som ett förberedande arbete inför detaljplanen utarbetades en strukturskiss (stadsbyggnadskontoret och fastighets- och gatukontoret, 2019). I denna utreds två placeringar av det aktuella mobilitetshuset. Den aktuella placeringen ligger vid en ljusreglerad korsning där det är möjligt att svänga mellan Pildammsvägen och Almviksvägen i alla riktningar, placeringen täcker in det föreslagna upptagningsområdet på ett bättre sätt än det andra alternativet och medför mindre trafik längre in i bostadsområdet söder om aktuellt planområde. Konsekvenserna för trafiksäkerheten och luftmiljön bedöms inte överväga de positiva aspekterna av placeringen. Stadsbyggnadskontoret gör en sammantagen bedömning att den aktuella placeringen är den bästa av de två alternativen. För en utförlig beskrivning av trafiksäkerhetsrisker och störningar hänvisas till respektive underrubrik.

Trygghet

Förutsättningar

En säker stadsmiljö som också upplevs trygg är en viktig aspekt som ger varje kvinna och man, flicka och pojke rätt till personlig säkerhet och rörelsefrihet.

Hur tryggheten upplevs på platsen idag har inte studerats i någon trygghetskartläggning eller liknande. Men det går att anta att området upplevs ganska ödsligt och mörkt kvällstid eftersom det är en bit till närmaste bebyggelse omgivningen utgörs av skolgård, parker och grönområde som inte är befolkade nattetid, samt ett industriområde som inte heller är så livfullt.

Konsekvenser

Bostäderna, mobilitetshuset och en eventuell livsmedelsbutik eller annan centrumverksamhet i bottenvåningen kommer att generera mer folkliv på gatorna än i dagsläget, vilket är positivt ur trygghetssynpunkt.

Bestämmelserna som reglerar entréer och en bestämmelse om sockel (lägsta nivå för bottenvåningens bjälklag) ska även bidra till ett tryggare grannskap och ett tryggare gatuliv. Detta genom att fler entréer dels ger en socialt hållbar mängd lägenheter per trapphus, och dels mer jämnt befolkade gator. En lagom förhöjd bottenvåning minskar insyn i lägenheter på bottenvåningen vilket gör att boende där oftare väljer att inte ha persienner eller gardiner fördragna, vilket i sin tur skapar en visuell kontakt mellan lägenheten och gatan.

Loftgångar medges inte eftersom de, förutom att riskera att bidra till en lägre arkitektonisk kvalitet, även bidrar med upplevd otrygghet i bostadsmiljön. På grund av bullernivåer kommer bostäderna troligtvis att utformas som genomgående lägenheter med sovrum mot den tysta gårdssidan. Skulle loftgångar uppföras ut mot den tysta sidan skulle det innebära en direkt insyn i sovrummen vilket kan upplevas som otryggt, framför allt under sommarmånaderna när det finns behov av att vädra. Lägenheter som kan nås via en loftgång är dessutom särskilt utsatta för inbrott. Loftgångar skulle även motverka syftet med flera entréer, vars trygghetsskapande effekt beskrivs ovan.

Bostadsgård

Förutsättningar

Bostadsgårdarna är en plats för lek och rörelse, för samvaro, för avkoppling, odling och grönska. Bostadsgårdarna ska med sitt innehåll och sin utformning bidra till Malmöbornas välbefinnande och känsla av trygghet. Gårdarna ska ge en känsla av tillhörighet och skapa det sociala kittet mellan grannar. Goda bostadsgårdar erbjuder ett barnvänligt sätt att bo i Malmö. Det är inte minst viktigt för de många barn i Malmö som endast har bostadsgården och skolgården som sina vardagliga utemiljöer.

Det är många praktiska funktioner som måste inrymmas på bostadsgårdarna. För att bostadsgårdarna också ska kunna ge plats åt sociala aktiviteter anger Malmö stads riktlinjer för bostadsgårdar (stadsbyggnadsnämnden, 2022-12-15) att gården som minst ska rymma 6 kvadratmeter per 100 kvadratmeter bruttoarea (en standardlägenhet) som inte upptas av exempelvis cykelparkering, avfallshantering eller liknande.

Konsekvenser

Bostadsgården i aktuell detaljplan är totalt knappt 1 950 kvadratmeter stor inklusive ytor för cykelparkering och avfallshantering. Om ytor för cykelparkering i ett plan och avfallshantering exkluderas kvarstår drygt 1 400 kvadratmeter, vilket innebär att gården erbjuder cirka 9 kvadratmeter bostadsgård för sociala aktiviteter per 100 kvadratmeter bruttoarea. Cykelparkering kan även anläggas i två plan, i portikerna och på förgårdsmark. Görs detta frigörs yta för social samvaro i motsvarande grad.

Service

Samhällsservice

Förutsättningar

Strax väster om planområdet ligger Hyllievångsskolan, för årskurs f-6, och Iduns förskola. Vid Hyllie station återfinns vårdcentral och tandläkare.

Ytterligare två förskolor finns norr om Hyllie allé. En ny högstadieskola samt den internationella grundskola Malmö International School är under uppförande längs Hyllie boulevard, sydväst om planområdet, respektive inom kvarteren väster om Hyllie boulevard.

Konsekvenser

Detaljplanens genomförande bedöms generera cirka 150 nya bostäder. Med utgångspunkt i att området kan klassificeras som ytterstad och består av en för staden genomsnittlig fördelning av lägenhetstyper och upplåtelseformer, bedöms bostäderna generera ett behov av cirka 20 förskoleplatser och 50 grundskoleplatser på lång sikt. På kort sikt kan behovet bli högre, beroende av inflyttningstakten i området. Beräkningen är genomförd i en modell för beräkning av behov av för- och grundskoleplatser som alstras genom ny bebyggelse, framtagen av stadsbyggnadskontoret 2017.

Behovet av grundskola och förskola bedöms kunna lösas i Hyllievångsskolan och Iduns förskola. På sikt kommer fler grundskolor och förskolor att behövas i södra Hyllie.

Kommersiell service

Förutsättningar

Hyllie är välförsett med kommersiell service genom köpcentrumet Emporia, beläget vid Hyllie station. Utöver köpcentrumet finns en livsmedelsbutik knappt 300 meter

fågelvägen norr om planområdet och flera mindre verksamheter med utåtriktad verksamhet i kvarteren norr om aktuellt planområde.

Konsekvenser

Detaljplanen möjliggör minst 1 700 kvadratmeter centrumverksamhet i bottenvåningen på mobilitetshuset. Läget vid Pildammsvägen och kombinationen med mobilitetshuset samt bygggrättens storlek bedöms som gynnsamma för exempelvis en livsmedelsbutik. Om det kommer att bli aktuellt med en livsmedelsbutik i bottenvåningen upptar den troligtvis en större yta än 1 700 kvadratmeter.

En övergripande handelsutredning har tagits fram för Hyllie (WSP Advisory, 2021). Den visar på potential för mera livsmedelshandel i södra Hyllie. Dock skulle det kunna föreligga en viss risk för konkurrens mellan en eventuell livsmedelshandel i aktuell detaljplan och en i dp 5685, cirka 400 meter väster om aktuellt planområde.

Genom att möjliggöra bostäder och därmed en ökad befolkning inom planområdet, kan detaljplanen även ha positiva effekter på befintlig kommersiell verksamhet i närområdet.

Hälsa och säkerhet

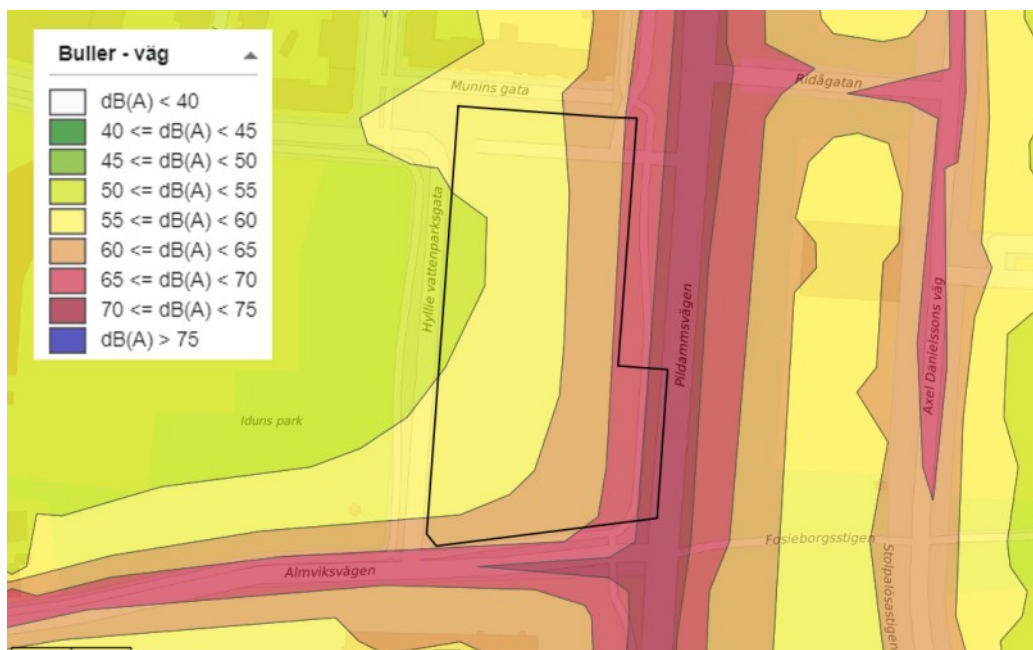
Trafikbuller

Förutsättningar

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 decibel (dB(A)) ekvivalent ljudnivå. Om bostaden inte är större än 35 kvadratmeter är motsvarande nivå 65 dB(A). Vid en uteplats bör bullernivån inte överskrida 50 dB(A) ekvivalent och 70 dB(A) maximal ljudnivå. Vid uteplatsen bör den maximala ljudnivån inte överskridas med mer än 10 dB(A) fem gånger i timmen mellan klockan 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 dB(A) ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden och 70 dB(A) maximal ljudnivå inte överskrids mellan klockan 22.00 och 06.00. Vad gäller uteplatser så är det tillräckligt att en uteplats, om det finns flera, uppfyller riktvärdet.

Planområdet är utsatt för trafikbuller från framförallt Pildammsvägen och Almviksvägen.



Utdrag ur Malmö stads kommuntäckande beräkning av väg- och järnvägsbuller (Malmö stad, 2016). Planområdet inom svart heldragen linje.

Konsekvenser

Utifrån Malmö stads kommuntäckande beräkning av väg- och järnvägsbuller (Malmö stad, 2016) bedöms en ljudmässigt god boendemiljö kunna uppnås inom detaljplanen. En detaljerad bullerutredning är under framtagande och kommer att presenteras i granskningsskedet. Visar bullerutredningen att det är nödvändigt kommer detaljplanen att kompletteras med nödvändiga planbestämmelser för bullerreducerande åtgärder.

Bullerutredningen kommer också att visa bullerkonsekvenser till följd av de ökade trafikmängder som det nya mobilitetshuset kommer att generera på Hyllie Vattenparksgata.

Förorenad mark

Förutsättningar

En historisk inventering av planområdet har gjorts i syfte att utreda om markundersökningar behövs för att säkerställa markens lämplighet enligt plan- och bygglagen (fastighets- och gatukontoret, 2022). Innan 2015 utgjordes hela planområdet av åkermark, som har varit en del av en större,

sammanhängande odlingsyta i Hyllie. Ingen annan verksamhet, exempelvis industri eller drivhus, kan upptäckas på historiska flygbilder, kartmaterial eller äldre dokument. Mellan 2015 och 2016 etablerades en uppställningsplats för byggbodarna och byggmaskinerna inom den norra delen av planområdet. Den södra delen av planområdet bedöms vara opåverkad.

Inventeringen konstaterar att det inte finns några kända markföroreningar inom planområdet. Dock kan det inte uteslutas risk för markföroreningar i anslutning till de fyllnadsmassor som har använts för att höja marknivån i den norra delen av planområdet. Verksamheten i byggbodarna och eventuell service av byggmaskiner kan också ha orsakat spill av olja eller andra kemikalier. Inom den södra delen av planområdet kan det finnas förhöjda halter av bekämpningsmedel och dess nedbrytningsprodukter.

Inventeringen hänvisar till en tidigare gjord, översiktlig, markmiljöundersökning (Ramböll, 2014), som visade att det då inte förekom några förhöjda halter av metaller eller polycykliska aromatiska kolväten (PAH). Det är vanligt att rester av bekämpningsmedel påträffas i jordbruksmark. Några sådana har dock inte påträffats inom planområdet.

Konsekvenser

Fastighets- och gatukontoret bedömer i den historiska inventeringen att planområdet med hög sannolikhet är lämpligt eller bör kunna göras lämpligt för planerat användningsområde. Stadsbyggnadskontoret delar denna bedömningen. Eftersom undersökningen är gjord innan etableringen av byggbodarna, och på grund av dess översiktliga karaktär rekommenderas dock att en ny undersökning genomförs. Den nya undersökningen bör inrikta sig på att analysera jorden dels ytligt, dels materialet under, såsom den tidigare undersökningen. En sådan utredning kommer att genomföras till granskningsskedet.

Skyfall

Förutsättningar

En skyfallsutredning (DHI, 2023) har tagits fram. Området har utretts utifrån nulägesituationen och efter exploatering för två regn med 50 och 100 års återkomsttid. Vid befintlig situation utan exploatering sker avrinningen till planområdet från Hyllievångsskolan och Hyllie vattenparksgata för att sedan rinna genom området ner till en lågpunkt i det sydöstra hörnet av planområdet. Det avrinner cirka 600 kubikmeter vatten från skolan med ett maxflöde på cirka 500 liter per sekund. Det bildas en översvämning med ett maxdjup på cirka 30 centimeter i Hyllie vattenparksgata i höjd med där den nya lokalgatan planeras.



Översvämningsdjup nuläge: 100-årsregn

<10 cm	30 - 40 cm
10 - 20 cm	40 - 50 cm
20 - 30 cm	50 - 100 cm



SWEREPF99 13-30
MIDU 2023-03-30

Utdrag ur skyfallsutredningen (DHI, 2023-05-12) som visar på översvämningsdjup vid ett regn med 100 års återkomsttid i nuläget. Planområde markerat med gul linje.

Konsekvenser

I samband med exploatering jämnas den sydöstra lågpunkten ut och vattnet kan inte rinna med samma hastighet över Hyllie vattenparksgata. En dämning kommer att uppstå och vattennivåer på uppemot 40 centimeter kan komma att ställa sig tillfälligt i lågpunkten i Hyllie vattenparksgata.

Som åtgärder föreslås följande åtgärder:

- Förbättrad lutning på lokalgatan mot öster för att skapa ett bättre flöde genom området.
- Anläggning av mur med en krönnivå på +23,8 meter längs med skolans fastighetsgräns för att dämna upp vattnet och nyttja de grönytor som finns på skolområdet till svämplan för befintlig dagvattendamm.
- Almviksvägen sänks något i anslutning till korsning med Pildammsvägen samtidigt som nivån vid korsningen Ymers väg/Pildammsvägen höjs något. Detta för att leda vattnet söderut via grönyta längs Pildammsvägen.

Den första åtgärden kan utföras inom planområdet, men de två senare behöver utföras utanför planområdet.

Dessa åtgärder medför att majoriteten av de 600 kubikmeter som idag avrinner från skolan kan fördröjas i grönytan och längs med det dike och damm som finns på skolgården. Trots lutningen på lokalgatan uppstår en översvämning i lågpunkten på Hyllie vattenparksgata med maxdjup på 30 centimeter vid ett 100-årsregn. Efter cirka 40 minuter är vattennivån under 20 centimeter i hela lågpunkten. Det kan jämföras mot nuläges scenariots cirka 30 minuter.

För att kunna avleda ytterligare vatten behöver lokalgatan sänkas ytterligare vilket medför andra problem i planen. En alternativ lösning skulle vara att anlägga ett lägre mittstråk i lokalgatan som kan avleda vattnet åt öster.

Med höjdsättningen av lokalgatan uppstår endast kortvarigt vattennivåer på lokalgatan motsvarande cirka 10 centimeter. Det rekommenderas därför att lägsta golvhöjden för byggnaderna ligger på minst 10 centimeter över intilliggande gata. Regleringen av sockel (överkant på bottenvåningens bjällklag) säkerställer detta. I dagvattenutredning är innergården endast grovt höjdsatt. Det är därmed viktigt att man höjdsätter denna så att vattnet kan ledas ut till lokalgatan utan att skapa instängda ytor. Detaljplanen säkerställer detta genom en bestämmelse om portik i byggrätten mot söder.

Eftersom Pildammsvägen ska göras om rekommenderar skyfallsutredningen att ytan längs med vägen höjdsätts så att vattnet kan avrinna söderut. Detta minskar belastningen på området norr om planområdet samt förbättrar avvattningen av den befintliga lågpunkten. Områdets östra del längs med Pildammsvägen är inte höjdsatt i den aktuella utredningen utan behöver tas fram i samband med att vägen projekteras.



Översvämningsdjup exploatering med åtgärder: 100-årsregn

<10 cm	30 - 40 cm
10 - 20 cm	40 - 50 cm
20 - 30 cm	50 - 100 cm



SWEREPF99 13:30
MIDU 2025-03-30

*Utdrag ur skyfallsutredningen (DHI, 2023-05-12) som visar på
översvämningsdjup vid ett regn med 100 års återkomsttid efter exploatering och
åtgärder. Planområde markerat med jul linje.*

Trafik

Kollektivtrafik

Förutsättningar

Planområdet är beläget cirka 800 meters gångväg från Hyllie station. Närmsta busshållplatserna är Malmö Hyllie allé och Malmö Aktrisgatan, båda belägna inom 400 meters gångväg från planområdet.

Konsekvenser

Detaljplanens genomförande innebär inga förändringar vad gäller kollektivtrafik. Den välutbyggda kollektivtrafiken möjliggör ett boende utan bilberoende.

Biltrafik

Förutsättningar

Planområdet omges av Pildammsvägen, Almviksvägen, Hyllie vattenparksgata och Munins gata samt omfattar en del av Ymers gata. Enligt fastighets- och gatukontorets bedömning av trafikmängder (2020) trafikeras Pildammsvägen av cirka 13 000 fordon per årsmedeldygn, Almviksvägen trafikeras av 4 600 fordon, Hyllie vattenparksgata av 600 fordon, Munins gata av 500 fordon och Ymers gata av 1 000 fordon vid aktuellt planområde.

Konsekvenser

Detaljplanen innebär att Pildammsvägen kan byggas om. Pildammsvägen kommer då att ansluta direkt mot kvartersmarken i aktuell detaljplan och idén är att ge Pildammsvägen en mer stadsmässig inramning.

Delen av Ymers gata som omfattas av planområdet kommer att försvinna i och med detaljplanens genomförande. Gatan ansluter i dagsläget till Pildammsvägen. För att bibehålla anslutningen till Pildammsvägen kommer istället Munins gata,

som går parallellt med Ymers gata, att förlängas. Det kan förväntas att trafiken som idag trafikerar Ymers gata flyttar över till Munins gata.

Den nya lokalgatan som ingår i detaljplanen blir en ny anslutning till Pildammsvägen för medlöpande trafik. Eventuellt kan gatan komma att enkelriktas så att endast utfart mot Pildammsvägen medges.

Delar av av Hyllie vattenparksgata kommer att få en betydligt högre trafikbelastning till följd av trafik som ska till och från det föreslagna mobilitetshuset. Enligt beräkning med trafikstringsverktyg kommer detaljplanen att generera cirka 3 000 fordon per vardagsmedeldygn. Av dessa är cirka 200 fordon trafik som genereras av bostäderna inom planområdet och 450 fordon utgör trafik till en eventuell livsmedelsbutik. Med en annan centrumverksamhet i bottenvåningen på mobilitetshuset blir trafikstringen något lägre. Resten av trafikökningen genereras av kommande bostäder och kontorsbebyggelse utanför aktuellt planförslag, men som kommer att försörjas med parkeringsplats inom aktuell detaljplan. Även de andra gatorna kommer att få en ökad trafikbelastning, om än i mindre omfattning.

Med tanke på den täta stadsbebyggelse som föreslås inom och omkring planområdet bedöms trafikmängderna vara acceptabla.

Gång- och cykeltrafik

Förutsättningar

Gång- och cykelnätet är väl utbyggt i planområdets närhet. Längs Almviksvägen, Hyllie vattenparksgata och Pildammsvägen går separerade cykelbanor. Planområdet omfattar delar av den sistnämnda.

Konsekvenser

Det välutbyggda gång- och cykelnätet möjliggör ett boende utan bilberoende.

Detaljplanen innebär att Pildammsvägen kan byggas om och kompletteras med cykelbanor på båda sidor av gatan.

Det föreslagna mobilitetshuset och centrumverksamheten i bottenvåningen kommer att medföra större trafikmängder på Almviksvägen och Hyllie vattenparksgata. Biltrafiken kommer att korsa cykelbanan längs Almviksvägen, vilken är en av flera skolvägar till Hyllievångsskolan. Trafiksäkerhetshöjande åtgärder har redan genomförts vid korsningen och på Hyllie vattenparksgata. Skyltad hastighet på gatan är 30 kilometer i timmen och cykelbanan är upphöjd gentemot omgivande gator. Tillsammans med goda siktförhållanden gör det att stadsbyggnadskontoret kan göra bedömningen att den goda trafiksäkerheten kan bibehållas trots ett ökat fordonsflöde.

Parkering

Förutsättningar

Gällande policy och norm för mobilitet och parkering ska tillämpas. Enligt nuvarande policy och norm för mobilitet och parkering (kommunfullmäktige, 2020) är parkeringslösningar i gemensamma parkeringsanläggningar i de flesta fall att föredra. Hyllies parkeringsstrategi (stadsbyggnadskontoret och fastighets- och gatukontoret, 2020) är en platsspecifik tillämpning av policyn och normen. Strategin mynnar ut i ett antal riktlinjer och principer för hur parkeringsbehovet ska lösas, var parkeringsanläggningar ska lokaliseras och hur de ska utformas.

I strukturskissen för det aktuella området har mobilitetshuset lokaliserats till aktuellt planområde, för att försörja den kommande bebyggelsen i sydöstra Hyllie. Parkeringsbehovet för det aktuella upptagningsområdet har beräknats till cirka 710 bilparkeringsplatser.

Konsekvenser

Cykelparkering

Antalet cykelparkeringsplatser för att försörja bostäderna beräknats till knappt 430 stycken, varav cirka 40 parkeringsplatser ska vara för platskrävande cyklar. Totalt beräknas cykelparkeringen uppta knappt 520 kvadratmeter om cykelparkeringen utförs i ett plan. Cykelparkering kan också anläggas på förgårdsmark, i flera plan och i byggnadernas bottenvåningar. Detta frigör mera gårdsyta för sociala aktiviteter. Cykelparkering i bottenvåning erbjuder en väderskyddad och inbrottsskyddad plats för cykeln, som dessutom är mycket väl synlig och lättillgänglig.

För centrumverksamheten har behovet beräknats utifrån möjligheten att det etableras en livsmedelsbutik i mobilitetshusets bottenvåning. Behovet uppgår då till cirka 83 parkeringsplatser, varav cirka 15 parkeringsplatser ska vara för platskrävande cyklar. Cykelparkeringen ska anordnas i anslutning till entrén, och kan förslagsvis anordnas längs med Hyllie vattenparksgata, där förgårdsmarken är bredare. Den skulle också kunna kombineras med cykelparkering inomhus, i delar av mobilitetshusets bottenvåning.

Bilparkering

Detaljplanens genomförande innebär att parkeringsbehovet för det aktuella upptagningsområdet kan tillgodoses i enlighet med policy och norm för mobilitet och parkering samt Hyllies parkeringsstrategi.

Vad gäller behovet av bilparkering som uppstår av aktuell detaljplan så har antalet parkeringsplatser för att försörja bostäderna beräknats till knappt 90 stycken. För centrumverksamheten har behovet beräknats utifrån möjligheten att det etableras en livsmedelsbutik i mobilitetshusets bottenvåning. Behovet uppgår då till cirka 65 parkeringsplatser. Parkeringstalet i zon 2 för medelnivå av mobilitetsåtgärder har använts för både bostäder och

centrumverksamhet, men beroende på hur mycket fastighetsägaren väljer att arbeta med mobilitetsåtgärder kan parkeringstalet bli både högre och lägre. All bilparkering för bostäderna och centrumverksamheten i mobilitetshuset är möjlig att lokalisera till mobilitetshuset. Undantaget är behovet av parkeringsplatser för rörelsehindrades fordon tillhöriga bostäderna och centrumverksamheten i bostadskvarteret.

Bilparkering för rörelsehindrades fordon

Parkeringsplatser för rörelsehindrades fordon ska, enligt Boverkets byggregler (BBR), vid behov kunna anläggas max 25 meter från en tillgänglig och användbar entré. Förslagsvis kan en parkeringsplats anläggas i eller i anslutning till den portik som regleras mot lokalgatan i söder för att försörja närbelägna bostäder. Denna täcker dock inte hela behovet då den är mer än 25 meter från några av trapphusentréerna. Därför rekommenderas att ytterligare en portik med parkeringsplats byggs mot Hyllie vattenparksgata. Enligt planbestämmelserna är det också tillåtet att anlägga parkeringsplatser för rörelsehindrades fordon på bostadsgården.

För att försörja centrumändamålet i bostadskvarteret med parkeringsplatser för rörelsehindrades fordon har olika metoder använts. I det norra hörnet mot Hyllie vattenparksgata föreslås att parkeringsbehovet löses i den portik som rekommenderas mot gatan. För det södra hörnet mot Hyllie vattenparksgata har förgårdsmarken mot den nya lokalgatan gjorts så bred att en parkeringsplats får plats. För hörnlägena mot Pildammsvägen föreslås att flexzonen kan användas. Enligt tidigare beslut ska Pildammsvägen byggas om till en stadshuvudgata. I det konceptet ingår angöringsparkering i den så kallade flexzonen som löper längs med körbanan.

Miljö

Dagvatten

Förutsättningar

Omkringliggande fastigheter avvattnas mot söder och Vintriediket. Aktuellt planområde lutar dock på ett sådant sätt att det måste avvattnas via ledningar i Hyllie vattenparksgata mot Dagvattenparken i norr. Ledningarna är emellertid dimensionerade efter en tidigare branschstandard, Svenskt vatten P90, och har därför endast begränsad kapacitet att ta emot dagvatten från aktuellt planområde. VA Syd avser inte utföra några kapacitetshöjande åtgärder på dagvattennätet då aktuellt planområde är beläget längst ut i nätet, och en kapacitetshöjning skulle innebära att hela ledningsdragningen till Dagvattenparken skulle behöva uppdrageras till den nya branschstandard, Svenskt vatten P110.

Konsekvenser

En dagvattenutredning med tillhörande höjdsättning har tagits fram i syfte att ange ett fördröjningsbehov motsvarande den bristande kapaciteten i dagvattenledningarna, femtio procent av flödet från ett regn med varaktigheten 10 minuter och återkomsttiden 5 år. Fördröjningen behöver dimensioneras efter ett regn med återkomsttiden 20 år och flöde enligt ovan, samt med klimatfaktormär 1,3. (Edge, 2023).

Fördröjningsbehovet har delats upp på kvartersmark för bostäder respektive mobilitetshus samt för allmän platsmark. Totalt sett behöver en fördröjningsanläggning kunna fördröja 161 kubikmeter dagvatten. Då VA Syd inte bygger så små fördröjningsanläggningar återstår att var och en av fastighetsägarna uppmanas att bygga sina egna fördröjningsanläggningar. För bostadskvarteret skulle det innebära en fördröjningsanläggning med kapaciteten 83

kubikmeter, för mobilitetshuset 64 kubikmeter och för den allmänna platsmarken 14 kubikmeter. Utredningen innehåller förslag på utformning av fördröjningsanläggningarna.

Fördröjningsåtgärderna är dock frivilliga rekommendationer eftersom det inte är möjligt att, genom detaljplan, ålägga privata fastighetsägare att bygga fördröjningsanläggningar inom områden där kommunen är huvudman för vatten och avlopp. Det måste därför räknas med att fördröjningsanläggningar på kvartersmark inte kommer till stånd, eller att de förlorar sin funktion över tid, om de kommer till stånd. Dagvattnet kommer då istället att rinna ytligt längs samma rinnstråk som skyfallsvattnet.

Stadsbyggnadskontoret har tillsammans med fastighets- och gatukontoret gjort den samlade bedömningen att det tillskott som den uteblivna dagvattenfördröjningen skulle medföra till skyfallshanteringen är försumbar, och därför acceptabel. För att säkerställa att det inte sker skador på fastigheter rekommenderar dagvattenutredningen ändå en färdigt golvnivå på minst 15 centimeter för delar av bebyggelsen som vetter ut mot den nya lokalgatan. Planbestämmelsen om passage mellan gata och gård samt planbestämmelsen om sockelhöjd säkrar rinnstråk för dagvattnet och att nivån på färdigt golv hamnar över 15 centimeter över gatunivå.

Den nya lokalgatan föreslås utformas med en fördröjningsanläggning i form av trädplantering, men utformningen regleras inte i detaljplanen. Bredden på gatan medger bland annat en trädrad, som skulle kunna användas som fördröjningsanläggning.

Miljö kvalitetsnormer för luft

Förutsättningar

Vid planering ska kommuner och myndigheter iaktta att miljö kvalitetsnormerna för luft inte överskrids enligt 5 kapitlet 3 § miljöbalken. De ämnen som är i störst behov av

bedömningar och eventuella mätningar i Malmö stad med koppling till miljökvalitetsnormerna är kväveoxid (NO₂) samt partiklar (PM10).

Miljökvalitetsnormerna för luft har inte överskridits på någon av Malmös gator sedan 2015, enligt miljöförvaltningens miljöbarometer. Luftkvaliteten i närområdet har en beräknad halt om 8 mikrogram kväveoxid (NO₂) per kubikmeter, vilket är 25 procent av gällande miljökvalitetsnorm.

Konsekvenser

Ett mobilitetshus innebär att ett stort antal bilar koncentreras på en liten, relativt instängd, plats. Med anledning av mobilitetshusets placering, i närheten av Hyllievångsskolan, Iduns förskola och Iduns park, har en bedömning gjorts vad gäller konsekvenser för luftkvaliteten på dessa platser. Skol- och förskolegården ligger som närmast cirka 60 meter från byggrätten för mobilitetshuset och Iduns park ligger cirka 20 meter ifrån.

Till stöd för bedömningen har en luftkvalitetsbedömning från detaljplanen för Landshövdingen 1 och Rosengård 131:25 (dp 5577) använts som referensexempel (Ramböll, 2019). I det fallet handlade det om en parkeringsanläggning cirka 20 meter från en förskolegård. I likhet med det aktuella mobilitetshuset antogs parkeringsanläggningen i dp 5577 ha en sluten bottenvåning och mer eller mindre öppna övre våningar. Beräkningarna som ligger till grund för bedömningen i dp 5577 utgår från ett värstascenario, men visar ändå att det inte föreligger någon risk för överskridande av miljökvalitetsnormerna. Aktuellt mobilitetshus är cirka tre gånger större än parkeringsanläggningen i dp 5577, men värdena hamnar så långt under gränsvärdena att stadsbyggnadskontoret anser att samma uträkningar kan användas i den aktuella detaljplanen.

Sammantaget gör stadsbyggnadskontoret bedömningen att detaljplanens genomförande inte riskerar att miljö kvalitetsnormerna för luft kommer att överskridas.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Förutsättningar

Vid planering ska kommuner och myndigheter iaktta att miljö kvalitetsnormerna för vatten inte överskrids enligt 5 kapitlet 3 § miljöbalken.

Största delen av dagvattnet från planområdet kommer att ledas via kommunala dagvattenledningar i Hyllie vattenparksgata till Dagvattenparken norr om planområdet, och via den till recipienten Södra Öresunds kustvatten samt till Kanalerna i Malmö, Malmö hamnområde och Lommabukten. Ledningarna i Hyllie vattenparksgata har dock inte full kapacitet, utan delar av dagvattnet kommer att rinna via skyfallsrinnsträckor längs med Pildammsvägen för att nå Vintriediket och slutligen recipienten Södra Öresunds kustvatten. Samtliga kustvattenförekomster uppnår måttlig ekologisk status, men inte god kemisk status.

Planområdet berör grundvattenförekomsten Sydvästra Skånes kalkstenar. Grundvattenförekomsten uppnår god kemisk och kvantitativ status.

Konsekvenser

Dagvattenparken är utformad för att rena och fördröja dagvatten, och Vintriediket planeras att utformas på ett sätt som bidrar till rening av dagvattnet. Exploateringen förväntas således inte påverka möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för slutrecipienterna eller grundvattenförekomsten negativt.

Dagsljus, solljus, vind

Förutsättningar

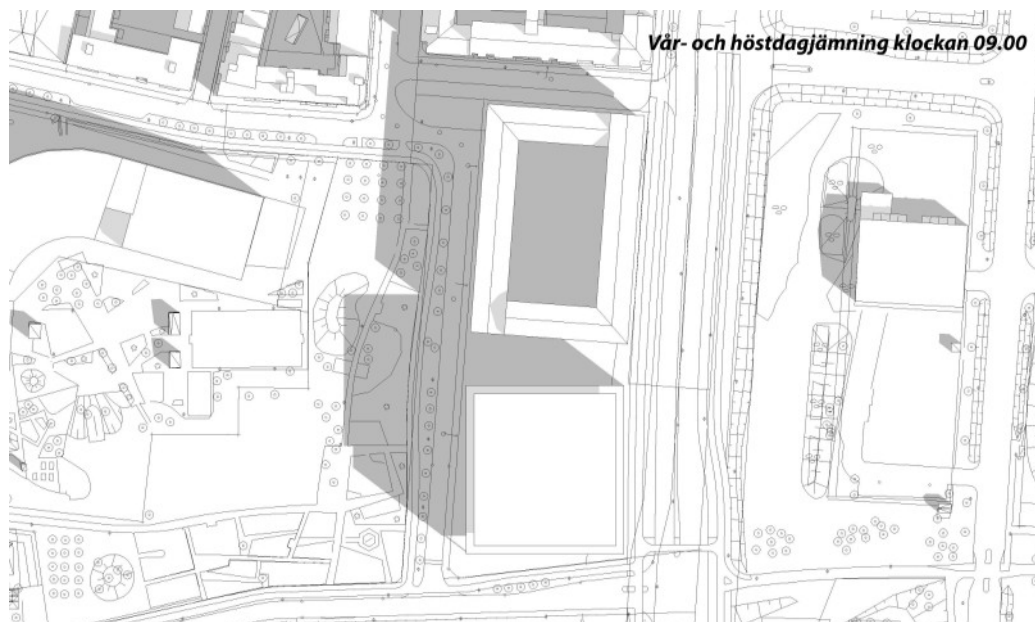
Dagsljus och solljus

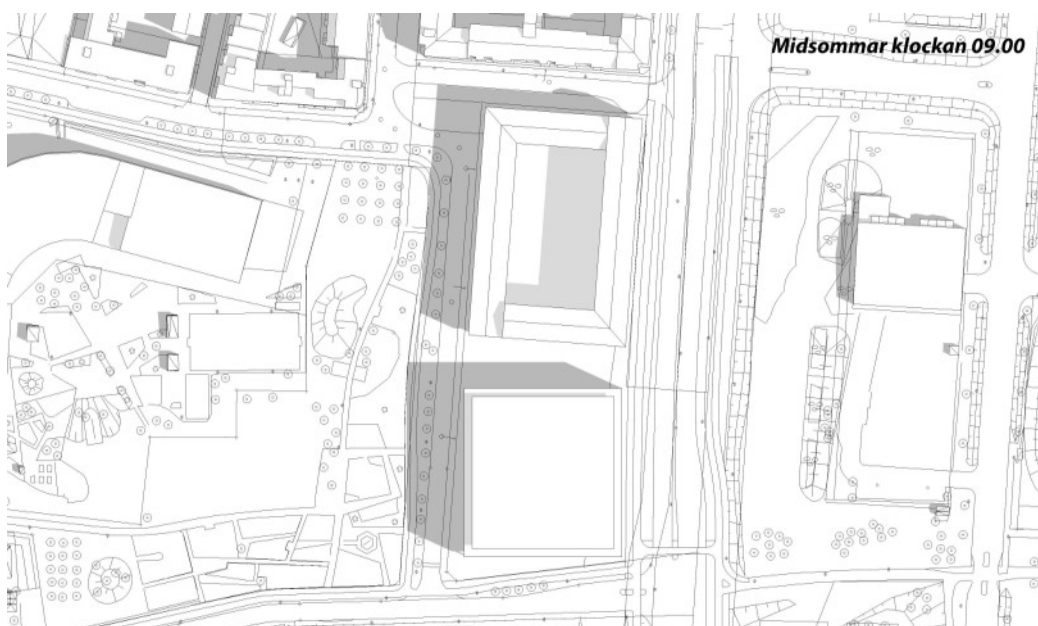
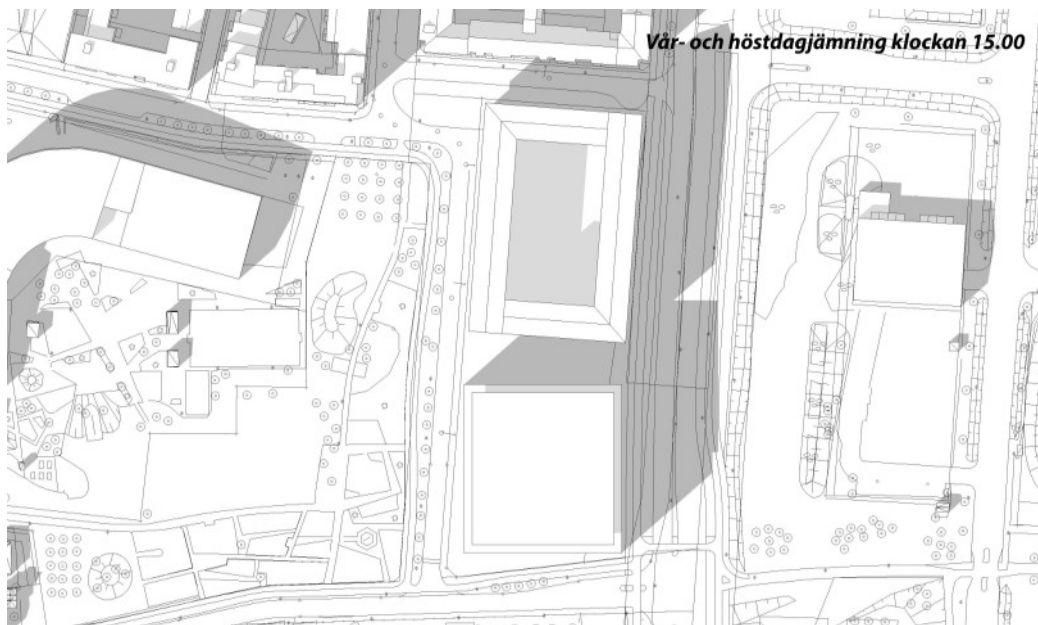
Tillgång till dagsljus inomhus regleras i Boverkets byggregler (BBR). Krav på dagsljus i byggnader är en teknisk egenskap som ska uppfyllas för att ett startbesked ska kunna utfärdas. Förutsättningarna för att kunna uppfylla dagsljuskraven behöver dock studeras redan i detaljplanprocessen. Både förutsättningarna för tillkommande bebyggelse och påverkan på befintlig bebyggelse samt outnyttjade byggrätter och eventuellt kommande etapper i omgivningen.

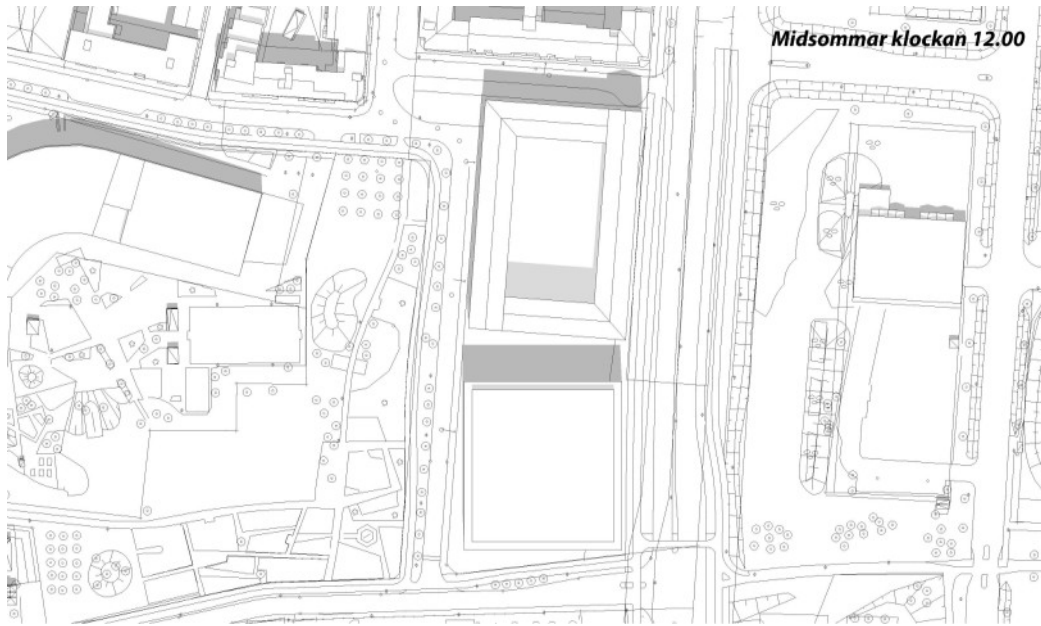
Konsekvenser

Dagsljus och solljus

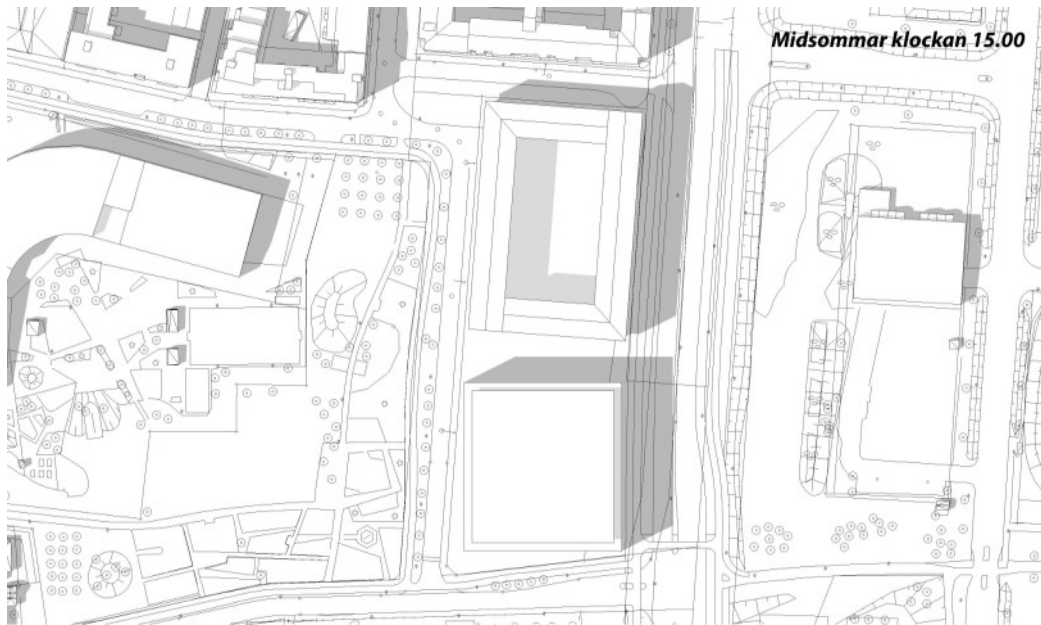
En skuggstudie har gjorts av stadsbyggnadskontoret, som visar att ljusförhållandena både för den tillkommande, den befintliga och för framtida bebyggelse utanför planområdet är goda. Förutsättningarna för att tillgodose kravet på dagsljus i tillkommande bebyggelse bedöms som goda utifrån skuggstudien.







Midsommar klockan 12.00



Midsommar klockan 15.00



Midsommar klockan 17.00

Geotekniska förhållanden

Förutsättningar

De geotekniska förhållandena beskrivs i den historiska inventeringen av planområdet (fastighets- och gatukontoret, 2022). Den norra delen av planområdet bedöms som tidigare exploaterad, i och med etableringen av byggbodar, och förväntas ytligt fläckvis bestå av fyllnadsmassor underlagrad av isälvssediment. Isälvssedimenten sträcker sig längre söderut inom området, men upphör ytligt för att ersättas av fyllning med underliggande lager av isälvssediment och morän enligt kartmaterial från Statens geologiska undersökning (SGU). Den djupare förekomsten av isälvssediment fortsätter, enligt SGU, söder ut för att knyta an till ett större område med isälvssediment. Mäktigheten av matjordslagret i befintliga gräsytor är oklar. Överytan består av gräsytor, befintliga gångbanor och etableringsytor med varierande genomsläpplighet.

Konsekvenser

Området bedöms i den historiska inventeringen med hög sannolikhet vara eller kunna göras lämpligt för det planerade användningsområdet.

Kulturmiljö

Fornlämningar

Förutsättningar

Flera tidigare arkeologiska undersökningar har utförts i området. Länsstyrelsen har meddelat att inga vidare antikvariska insatser behöver göras.

Konsekvenser

Om tidigare dolda och okända fornlämningar påträffas under arbetets gång ska arbetet genast avbrytas och kontakt tas med länsstyrelsen i enlighet med kulturmiljölagen.

Teknik

Teknisk infrastruktur

Förutsättningar

Planområdet ingår i verksamhetsområde för vatten, dagvatten och spillvatten. Det finns vatten- och avloppsledningar samt elledningar i, eller parallellt med, samtliga vägar och gator som omger planområdet. Vatten- och avloppsledningarna samt elledningarna parallellt med Pildammsvägen omfattas delvis av planområdet. Planområdet genomkorsas av två telekablar, en i nord-sydlig riktning, och en i öst-västlig riktning.

Konsekvenser

Den kommande bebyggelsen kan anslutas till nödvändig teknisk infrastruktur.

Enligt Eon behövs det en till två transformatorstationer inom planområdet. På grund av begränsade utrymmen i detaljplanen föreslås att nätstationerna uppförs inom byggrätten för mobilitetshuset. Kombinationen av verksamheter bedöms inte stå i konflikt med varandra. Byggnadstekniskt är det möjligt att anlägga en nätstation innan mobilitetshuset byggs, om ett behov av nätstation skulle uppstå innan mobilitetshuset byggs. Eon ansvarar för att nätstationer uppförs enligt Elsäkerhetsverkets föreskrifter och allmänna råd (ELSÄK-FS 2008:1).

De två telekablar som korsar planområdet behöver grävas upp och eventuellt läggas ned på annan plats om deras funktion ska upprätthållas.

Gällande planer och program

Regionplan

Förutsättningar

Region Skånes Regionplan för Skåne 2022-2040 är en strategisk plan som omfattar hela Skånes geografi (Region Skåne, 2022). Den visar Skånes samlade vilja och ger förutsättningar för utvecklingen av de fysiska strukturerna. Regionplanen har den regionala skalan i fokus och inriktas på de frågeställningar som är mellankommunala och kompletterar den kommunala översiktliga planeringen.

I regionplanen beskrivs Malmö som en tillväxtnod, och tillsammans med Lund, som en nationell tillväxtmotor.

Konsekvenser

Aktuell detaljplan bedöms stämma överens med regionplanen.

Översiktsplan

Förutsättningar

Planområdet redovisas i översiktsplanen som blandad stadsbebyggelse. Vidare redovisas Pildammsvägen i anslutning till planområdet som huvudgata med stomlinje för busslinje Hyllie-Svågertorp och huvudcykelnät. Även Almviksvägen redovisas som en del i huvudcykelnätet. Muninsgata redovisas som en ny koppling i det övriga huvudcykelnätet. (Kommunfullmäktige, 2018.)

I fördjupningen av översiktsplanen för södra Hyllie har den kommunövergripande översiktsplanens ställningstaganden preciserats avseende bland annat täthetsgrad, service- och centrumlägen samt kvaliteter i stadsmiljön. (Kommunfullmäktige, 2019.)

Arkitekturstaden är ett tematiskt tillägg till översiktsplanen. Syftet är att förverkliga det övergripande målet att den byggda miljön i Malmö ska skapa goda förutsättningar för malmöbornas välmående och en positiv utveckling av staden – utan att äventyra kommande generationers möjligheter till fullgoda liv. (Kommunfullmäktige, 2018.)

Konsekvenser

Den aktuella detaljplanen stämmer överens med översiktsplanens intentioner och länsstyrelsens granskningsyttrande över densamma.

Gällande detaljplaner och områdesbestämmelser

Förutsättningar

Aktuellt planområde är inte detaljplanelagt sedan tidigare. Planområdet gränsar till detaljplanerna PL 1073, DP 5051 och DP 5164. Genomförandetiden för samtliga angränsande detaljplaner har gått ut.

Konsekvenser

Aktuellt planområde kommer att regleras med detaljplan.

Rikssintressen

Totalförsvaret

Förutsättningar

Hela landets yta är samrådsområde för Försvarens riksintressen avseende objekt högre än 20 meter utanför, och högre än 45 meter inom, sammanhållen bebyggelse.

Konsekvenser

Då den föreslagna bebyggelsen är belägen inom sammanhållen bebyggelse och är lägre än 45 meter bedöms detaljplanen vara förenlig med Försvarens riksintressen utan samråd.

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 byggaktör/fastighetsägare och kommunen.

Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

För detaljplanens genomförande behöver två nya fastigheter för kvartersmark bildas av berörda delar av de kommunalt ägda fastigheterna Hyllie 4:3 och 165:61. Vidare behöver den del av fastigheten Hyllie 4:3 som omfattas av markanvändningen GATA - Gata föras till en kommunalt ägd gatufastighet, exempelvis Hyllie 4:10 eller Hyllie 165:61.



Karta som visar på förslag till ny fastighetsindelning. För områden med snedställd skraffering behöver nya fastigheter för kvartersmark bildas. Område med horisontellt streckad skraffering behöver föras till lämplig kommunal gatufastighet. Blå streckad linje motsvarar nuvarande gräns mellan fastigheterna Hyllie 4:3 och Hyllie 165:61. Planområdet är markerat med röd streckad linje.

Rättigheter

Förutsättningar

Den del av planområdet som omfattar Pildammsvägens framtida dragning berör ledningsrätt Lr 437.1.

Konsekvenser

Ledningsrätten påverkas inte av aktuell detaljplan.

Tekniska frågor

Utbyggnad allmän plats

Malmö stad ska, genom fastighets- och gatukontoret, anlägga den nya lokalgatan och bygga om den del av Pildammsvägen som ingår i detaljplanen. Innan utbyggnad kan ske behöver lokalgatan respektive Pildammsvägen projekteras.

Utbyggnad vatten och avlopp

Malmö stad ska, genom VA Syd, bygga ut erforderliga vatten- och avloppsledningar.

Om det ska byggas en dagvattenfördröjningsanläggning i den nya lokalgatan och skyfallsrinnsträckor längs med Pildammsvägen är det Malmö stad, via fastighets- och gatukontoret, som ansvarar för utbyggnaden.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Malmö stad kommer, genom fastighets- och gatukontoret, att få inkomster genom försäljning av mark för uppförande av bostäder och mobilitetshus.

Malmö stad ansvarar för att, genom fastighets- och gatukontoret, genomföra och bekosta utbyggnaden av den nya lokalgatan och Pildammsvägen inklusive utbyggnad av dagvattenfördröjning i lokalgatan och eventuella ledningsdragningar. Pildammsvägen kommer att byggas om inom ramen för ett större investeringsprojekt. Malmö stad kommer även att bekosta drift och underhåll av den allmänna platsmarken.

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

Markanvisning

Markanvisning för kvartersmarken kommer att ske parallellt med planarbetet, alternativt efter att planarbetet har avslutats.

Tidplan

Tidplanen nedan är grov och kommer att ändras i takt med projektets framskridande.

- Detaljplaneprocess: pågår - kvartal 2 2024
- Detaljprojektering: kvartal 3 2024 - kvartal 1 2025
- Entreprenad byggaktör: kvartal 2 2025 - kvartal 4 2025
- Uppförande av byggnader: 2026 - 2028

5. Planeringsunderlag

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

Utredningar som legat till grund för detaljplanen

Dagvattenutredning

Dagvattenutredning - Öster om skolan (Edge, 2023-05-12)

Utredningen redovisar dagvattensituationen utifrån nuläget och efter exploatering av planområdet samt ger rekommendationer på hur dagvattnet bör hanteras. Utifrån den föreslagna dagvattenhanteringen, och resultaten i den kopplade skyfallsutredningen, ger dagvattenutredningen även förslag på höjdsättning av planområdet.

Skyfallsutredning

Skyfallsutredning DP Öster om skolan, Hyllie (DHI, 2023-05-12)

Utredningen redovisar skyfallssituationen utifrån nuläget och efter exploatering av planområdet samt ger rekommendationer på hur skyfallsvatten bör hanteras för att undvika översvämning. Skyfallsutredningen utgör även underlag till dagvattenutredningen och förslaget till höjdsättning.

Handelsutredning

Handelsutredning Hyllie (WSP Advisory, 2021-06-14)

Utredningen redovisar generella trender i handeln idag, Malmös position i regionen samt Hyllies position i kommunen idag och när stadsdelen är färdigbyggd omkring år 2040.

Rapporten berör också hur handeln i omkringliggande stadsdelar och marknadsplatser berörs av handelns expansion i Hyllie.

Utredningen innehåller också en beräkning av ytpotential för framtida gatuplansverksamheter i Hyllie.

Markmiljöundersökning

Dp 5775 - Hyllie, Öster om skolan - Historisk inventering (fastighets- och gatukontoret, 2022-01-13)

Utredningen redogör för det aktuella planområdets historiska användning utifrån markförorenings synpunkt samt rekommenderar ytterligare en översiktlig provtagning.

Luftkvalitetsutredning

Luftkvalitetsbedömning Landshövdingen 1 i Rosengård (Ramböll, 2019-12-04)

Utredningen är ett underlag till bedömning av risken för att parkeringsanläggningen i anslutning till planerad skola kan påverka luftkvaliteten på skolgården med avseende miljökvalitetsnormer för utomhusluft samt miljökvalitetsmålet Frisk luft.