

## Kvarnhög 19 och del av Kvarnhög 49

### PLANBESKRIVNING



# Innehållsförteckning

Planbeskrivning .....	1
1. Inledning .....	4
2. Detaljplanens innehåll .....	5
3. Förutsättningar och konsekvenser .....	12
Allmänna intressen .....	13
Fysisk miljö .....	14
Sociala frågor .....	18
Service .....	19
Hälsa och säkerhet .....	20
Trafik .....	25
Miljö .....	28
Teknik .....	33
Gällande planer och program .....	34
Riksintressen .....	35
4. Genomförande .....	36
Fastighetsrättsliga frågor .....	37
Tekniska frågor .....	39
Ekonomiska frågor .....	40
Organisatoriska frågor .....	41
5. Planeringsunderlag .....	42
Utredningar som legat till grund för detaljplanen .....	43
Kommunala planeringsunderlag .....	44
Tidplan .....	45

## Sammanfattning

Planområdet är beläget i Videdal i Malmö, söder om Sallerupsvägen och precis norr om Hohögsgatan. Marken inom planområdet ägs av K-fastigheter samt en privat fastighetsägare. De fastigheter som ingår i planområdet är Kvarnhög 19 och Kvarnhög 24. Planområdets yta är knappt 5000 kvadratmeter. Inom planområdet finns idag en lång byggnadskropp för verksamheter och gällande plan tillåter småindustri.

Planförslaget gör det möjligt att uppföra bostäder i två våningar och beräknas rymma cirka 20 radhus och de bostäder som uppförs mot Hohögsgatan ska ha entré mot gata.

Infarten till området är avsedd att anordnas i väster enligt planförslaget med en gemensamhetsanläggning som kan bilda servitut för infart.

Parkeringsbehovet löses genom markparkering som placeras i västra delen närmst infartsgata. Parkeringsytor för bil har delats upp för att undvika att samla markparkering på en större yta som riskerar att dominera intrycket av planområdet samt att upplevas som otrygg. Delar som är avsedda för gemensamma uteplatser och gemensam grönyta möjliggörs mer centralt i planområdet främst för de boende att nyttja. Det finns idag inga grönytor inom planområdet, planförslaget ger förutsättningar för mer vegetation och grönyta. De gatuträd som idag står utmed Hohögsgatan bedöms inte behöva tas ned vid genomförande av planförslaget.

Planförslaget innebär att bostäder föreslås ersätta befintliga verksamheter för att skapa en bättre helhet i området. Detta uppnås genom att ny bebyggelse anpassas mot befintlig avseende höjd och typologi, i form av radhus. Området blir en mer integrerad del av sin direkta omgivning och av staden.

Integreringen sker också genom att bebyggelse och entréer vänds mot Hohögsgatan och på så sätt ska trygghet främjas med fler ögon mot gatan och mer rörelse i gaturummet.



*Illustrationsplan som visar föreslagna bebyggelser med planområdet markerat med röd streckad linje. Karin Petterssons Arkitektbyrå, 2023.*



Karta med planområdet markerat med svart streckad linje

# 1. Inledning

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

## **Detaljplanens syfte**

Syftet med detaljplanen är att göra det möjligt att bebygga fastigheten Kvarnhög 19 med bostäder. Vidare är syftet att ny bebyggelse ska anpassas till den i området omgivande skalan och förhålla sig till omgivande stadsrum.

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

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

## **Bedömning av miljöpåverkan**

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

## **Genomförandetid**

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

## **2. Detaljplanens innehåll**

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

### **Stadsbyggnadsidé**

Förslaget bygger på att bostäder ska ersätta befintliga verksamheter vilket bidrar till att tydliggöra karaktären av bostadsområde. Ny bebyggelse föreslås som radhus och anpassas mot omkringliggande bebyggelse avseende höjd och typologi. Integrering av ny bebyggelse i stadsrummet möjliggörs också genom att bebyggelse och entréer vänds mot Hohögsgatan, vilket ska främja trygghet genom fler ögon mot gatan. Bostäderna ska också bidra till och stärka den variation som redan finns i stadsdelen.

Inom planområdet blir miljön anpassad för de boende genom gemensamma grönytor.

### **Beskrivning av detaljplanen**

Detaljplanen omfattar fastigheten Kvarnhög 19 och del av Kvarnhög 49. Planområdet avgränsas i söder av Hohögsgatan och i väster av den allmänna gröningen Hohögsplan samt av privata fastigheter. I norr och öster avgränsas planområdet av friliggande småhus- och radhusbebyggelse. Planområdets yta är knappt 5000 kvadratmeter.

Planförslaget gör det möjligt att uppföra bostäder i två våningar och beräknas rymma cirka 20 radhus. För de bostäder som vetter mot Hohögsgatan regleras att entréer ska finnas mot gata. De delar av planområdet som avses vara markparkering regleras med begränsningen att enbart komplementbyggnader får uppföras, ej garage. Delar som är avsedda för gemensamma uteplatser och gemensam grönyta regleras med begränsningen att marken inte får förses med byggnad.



*Illustration, fågelperspektiv med vy norrifrån över planförslaget, de föreslagna byggnaderna redovisas med färgade tak. Karin Petterssons arkitektbyrå, 2023*

Parkeringsytor för bil har delats upp för att undvika att samla markparkering på en större yta. En samlad parkeringsyta riskerar att dominera intrycket av planområdet och att upplevas som otrygg. Det finns idag inga grönytor inom planområdet och planförslaget kan bidra till fler.





*Illustration, vy i ögonhöjd med en av de gemensamma grönyrtorna till vänster i bild. Karin Petterssons arkitektbyrå, 2023*

Infarten till området avses ske i väster enligt planförslaget. Detta sker på fastigheten Kvarnhög 49 varför marken behöver planläggas som gemensamhetsanläggning som blir utgångspunkten för att bilda servitut för infart. Lösningen har valts för att undvika infart genom bostadsområdet och för att befintlig infart sker på samma yta och enligt samma förutsättningar.

## Övergripande avvägningar i detaljplanen

Under planarbetet har de övergripande avvägningarna varit:

- Behovet av bostäder i form av radhus har prioriterats framför att behålla befintliga verksamhetslokaler.
- Som infartlösning för planområdet, vilket innefattar fastigheten Kvarnhög 49, har avvägningen gjorts att den kan ske genom gemensamhetsanläggning. I fortsatt planarbete ska möjlighet till infart genom andra lösningar fortsatt studeras.

## **Gestaltningprinciper**

De gestaltungsaspekter som behandlats under planarbetet är framförallt fasadmaterial och kulörer. De fasadmaterial som lyfts fram som lämpliga för bebyggelsen är dels naturmaterial som trä och sten, men också tegel, puts och liknande material. Avseende lämpliga kulörer för bebyggelsen så har kulörer i likhet med omgivande bebyggelse ansetts vara lämpliga även här och gör det möjligt med en bredd av kulörer. Stora enheter, eller längor med väldigt mörka material eller kulörer bör dock undvikas för att inte riskera att upplevas för dominant.

Detaljplanen saknar bestämmelser som reglerar gestaltning.

## **Detaljplanens bestämmelser med motiv**

### **Användning av mark och vatten**

#### **Kvartersmark**

##### **B- Bostäder**

Bestämmelsen syftar till att göra det möjligt med byggrätt för bostäder och avser hela planområdet. Bestämmelsen kombineras med bestämmelser om höjd, våningsantal och i vissa lägen en bestämmelse om utförande avseende entréer. Vidare begränsas möjligheten att bebygga fastigheten i delar där byggnader eller enbart komplementbyggnader får uppföras.

### **Egenskapsbestämmelser för kvartersmark**

#### **Kvartersmark**

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

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

Bestämmelsen finns på gemensamma uteplatser för att säkerställa att ytan inte bebyggs. Ytan i söder med befintlig trädrad begränsas med bestämmelsen i syfte att skapa förgårdsmark eller övergångszon mellan gata och bostäder. Infartsväg regleras också med denna begränsning för bebyggelse.

**Korsmark- Marken får endast förSES med komplementbyggnader och andra anläggningar än byggnader, garage får ej uppföras**

Bestämmelsen gäller främst på ytor avsedda för parkering och för bostadskomplement såsom miljöhus eller väderskyddad cykelparkering. Garage för bil får dock ej uppföras. Syftet är att möjliggöra bostadskomplement på ytor som är kopplade till parkering och möjliga att angöra för exempelvis avfallsfordon.

Höjd på byggnadsverk

**h<sub>1</sub>- Högsta nockhöjd är 7.5 meter**

Bestämmelsen motiveras med att höjden möjliggör för bostäder i två våningar och att höjden anpassas efter befintlig omgivande bebyggelse.

Markens anordnande och vegetation

**Grönytefaktor om minst 0,6 ska uppnås inom användningsområdet B**

Syftet med bestämmelsen är att skapa mer vegetation samt ekosystemtjänster på kvartersmark.

**n<sub>1</sub>- Marken får inte användas för parkering**

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att parkering inte anordnas på ytor avsedda för gemensamma uteplatser och att dessa ytor fredas från trafik.

## Markreservat för gemensamhetsanläggningar

### **g<sub>1</sub>- Markreservat för gemensamhetsanläggning avsedd för väg**

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra servitut för gemensam infartsväg för fastigheterna Kvarnhög 19 och Kvarnhög 49.

## Skydd mot störningar

### **m<sub>1</sub>- Tätt plank eller mur ska uppföras till en höjd av 1,2 meter i syfte att skydda från ljusstörning**

Bestämmelsen syftar till att skydda bostäder på Kvarnhög 15 från ljusstörning från infartsväg till Kvarnhög 19 och Kvarnhög 49. Bestämmelsen är hämtad från gällande detaljplan.

## Utformning

### **f<sub>1</sub>- Högsta antal våningar är 2**

Bestämmelsen syftar till att begränsa våningsantal för bebyggelsen i syfte att anpassa ny bebyggelse efter den bebyggelse som finns i omgivningen idag.

## Utförande

### **b<sub>1</sub>- Huvudentré ska finnas mot Hohögsgatan**

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att bostäder i söder vänder entréerna mot gatan för att bidra till gatu- och stadsmiljön samt att bidra till trygghet med fler ögon mot gatan och rörelse i gatan.

## Villkor för startbesked

**Startbesked får inte ges för byggnation förrän markföroreningar har avhjälpats.**

Syftet med planbestämmelsen är att säkerställa markens lämplighet för bostadsändamål.

### **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

# Fysisk miljö

## Topografi

### Nuläge

Planområdet är relativt flackt och lutar lite svagt åt norr.

### Konsekvenser

Inga förändringar avseende planområdets topografi förväntas när planförslaget genomförs.

## Bebyggelse, stads- och landskapsbild

### Nuläge

Bebyggelsen inom planområdet består av en längre byggnadskropp i ett plan, golvhöjden är något förhöjd i förhållanden till omgivande mark. Byggnaden har ett låglutande sadeltak och fasaderna består av vit korrugerad plåt och fönster som saknar spröjs. Utmed den västra fasaden finns större portar till verksamheterna som ger möjlighet till in- och utlastning.





*Foto på den lågsträckta byggnaden som finns på fastigheten Kvarnhög 19 idag, taget från Hohögsgatan. Bilden visar byggnadens västra fasad med mörkare portar. Till vänster i bild skymtar en gul fasad på bebyggelsen på Kvarnhög 49.*

Planområdet är beläget i Videdal som är ett stort bostadsområde. Bebyggelsen är till stor del uppförd under 1950- till 1970-tal, men en del äldre byggnader finns. Karaktären på bebyggelsen i Videdal är varierande och bostädernas storlek varierar både i storlek och utformning. De bostadstyper som dominerar är dock kedjehus, radhus och villor i en till en och en halv våning. De vanligast förekommande fasadmaterialet i området är tegel och puts med inslag av träpanel. De flesta byggnaderna har sadeltak, men det förekommer också flacka pulpettak.

Söder om Hohögsgatan ligger kvarteret Axhög som består av tvåvåningsradhus från 1960-talet. Byggnaderna är förskjutna i fasadliv så att de står i vinkel mot Hohögsgatan och har flacka pulpettak.



*Foto på bostadsområdet Axhög , söder om Hohögsgatan, och fasaderna som ger ett veckat intryck mot gatan.*

Väster om planområdet runt Hohögsplan är bebyggelsen till största del friliggande hus. Byggnaderna har lite olika utformning, men är till största del uppförda i tegel.

Precis norr om planområdet ligger fastigheten Kvarnhög 49 som är bebyggd med bostäder i olika byggnadskroppar samt en äldre verksamhetsbyggnad uppförd i tegel. Byggnaderna har sadeltak och i övrigt varierande fasadmateriäl.

Bebyggelsen omfattas i gällande detaljplan av både bestämmelser om varsamhet vid ändring och skydd av kulturmiljövärden. Delar av tegelbyggnadens fasader bortsett från fasaden mot söder omfattas av rivningsskydd och får inte förvanskas.

I öster finns radhus i två våningar som är uppförda i tegel och med sadeltak under mitten av 1980-talet. Närmst Hohögsgatan finns en större sammanhängande byggnad som används som gruppboende, byggnaden är i ett plan och är också uppförd med tegel och sadeltak.



*Foto från Sallerupsvägen mot söder, till höger i bild syns bostäderna på Kvarnhög 49 jämte teglad verksamhetsbyggnad på samma fastighet.*

*Längst till vänster i bild syns en gavel av radhusen som ligger öster om planområdet och är uppförda under 1980-talets mitt. Cyclomedia, 2023*

## **Konsekvenser**

Planförslaget med radhus ansluter till omgivande bebyggelsekaraktär och bidrar samtidigt till den variation som finns i Videdal. Äldre radhus finns idag söder om Hohögsgatan samt de nyare radhusen precis öster om planområdet.

Planförslagets höjder anpassas för att ansluta till omkringliggande höjder som varierar mellan 5 och 8 meter, planförslaget anger en maximal nockhöjd om 7,5 meter och maximalt ha 2 våningar.

Planförslaget gör det möjligt att skapa ett tydligare möte med Hohögsgatan då bebyggelse i sydväst ska ha entré mot Hohögsgatan. I söder finns också en remsa förgårdsmark som gör det möjligt att ha kvar befintliga träd mot gatan och att skapa en övergångszon mellan gata och bebyggelse. Möjligheten till inblickar mot planområdet blir dock mindre än idag då fasaderna vänds mot gatan.

## **Park och grönstrukturer**

### **Nuläge**

Utmed planområdets södra del står 5 gatuträd norr om gångbanan och ett lägre trafikräcke. Gatuträden är oxlar och inom planområdet finns idag ingen grönska i övrigt.

Hohögsplan angränsar till planområdet i väster och är en mindre allmän gräsyta med några träd samt en häck som skärmar av den norra delen av ytan från Hohögsgatan.

### **Konsekvenser**

Inga förändringar avseende befintlig gatuträd och grönyta på Hohögsplan förväntas när planförslaget genomförs.

Planförslaget innebär dock att grönstruktur tillförs på kvartersmark i form av gemensamma gröna ytor, träd och annan vegetation. Främst tillförs träd mot planområdets infart i väster samt på de gemensamma ytorna. Planförslaget reglerar att grönytefaktor om 0,6 ska uppnås vilket ska bidra till kvalitativ grönyta och ekosystemtjänster.

# Sociala frågor

## Barnperspektiv

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

Planområdet har goda förutsättningar för att bli en bra miljö för både barn och vuxna. Boendemiljön blir fredad från trafik då parkeringar samlas mot infart i väster och gemensamma vistelseytor utomhus möjliggörs.

# Service

## Samhällservice

### Nuläge

Planområdet saknar helt kommunal service.

Närmsta kommunala förskola är Pilotens förskola som ligger cirka 300 meter norr om planområdet.

Den närmsta kommunala grundskolan är Videdalsskolan som ligger cirka 500 meter sydöst om planområdet.

### Konsekvenser

Detaljplanens genomförande bedöms generera cirka 20 nya bostäder inom området. Med utgångspunkt i att området kan klassificeras som ytterstad och består av radhus bedöms bostäderna generera ett behov av cirka nio förskoleplatser och 15 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, framtagna av stadsbyggnadskontoret 2017.

Behovet av för- och grundskola löses genom att det i angränsande område finns befintliga för- och grundskolor som bedöms ha kapacitet att på sikt ta emot barn från boende inom planområdet.

## Kommersiell service

Planområdet saknar helt kommersiell service.

Närmsta kommersiella service finns precis norr om Sallerupsvägen.

# Hälsa och säkerhet

## Trafikbuller

### Nuläge

Riktvärden för trafikbuller från spårtrafik och vägar anges i förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (SFS 2015:216). Förordningen anger att den ekvivalenta ljudnivån vid en bostads fasad inte bör överskrida 60 decibel, dB(A). För bostäder som är mindre än 35 kvadratmeter är motsvarande nivå 65 dB(A). Vid en uteplats bör 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå och 70 dB(A) maximal ljudnivå inte överskridas. 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.

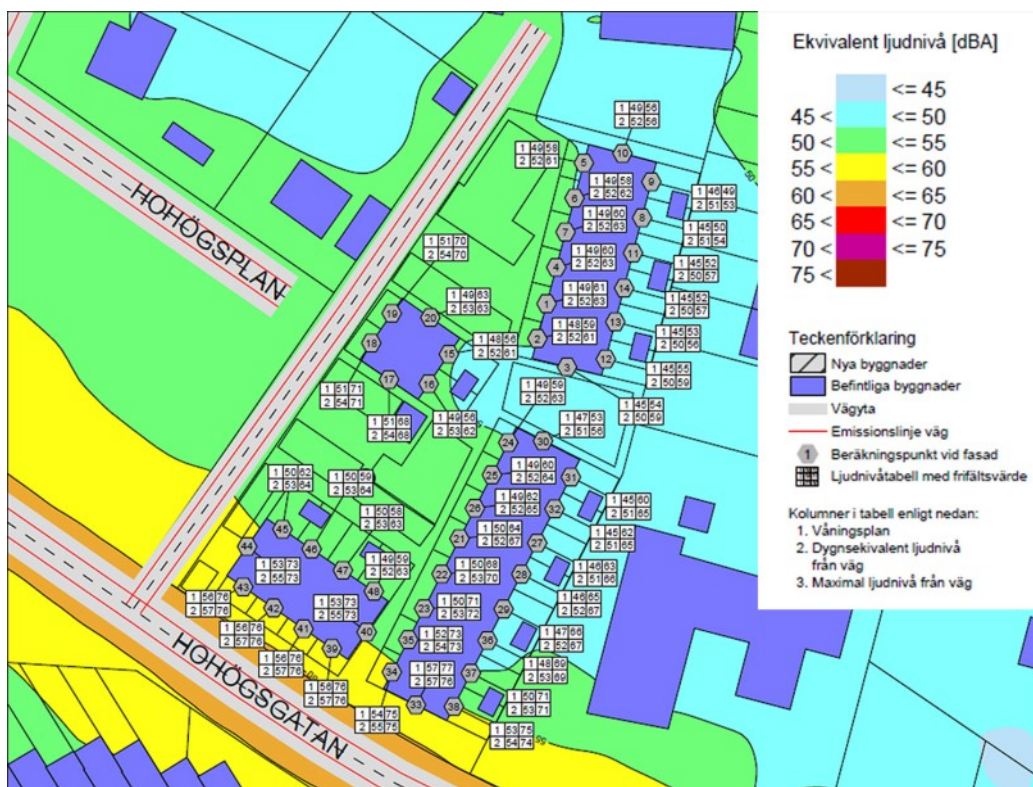
Området påverkas av buller framförallt från Hohögsgatan.

En trafikbullerutredning har tagits fram (Brycki consulting, 2023) som utgår ifrån nuläge och prognosår 2040.

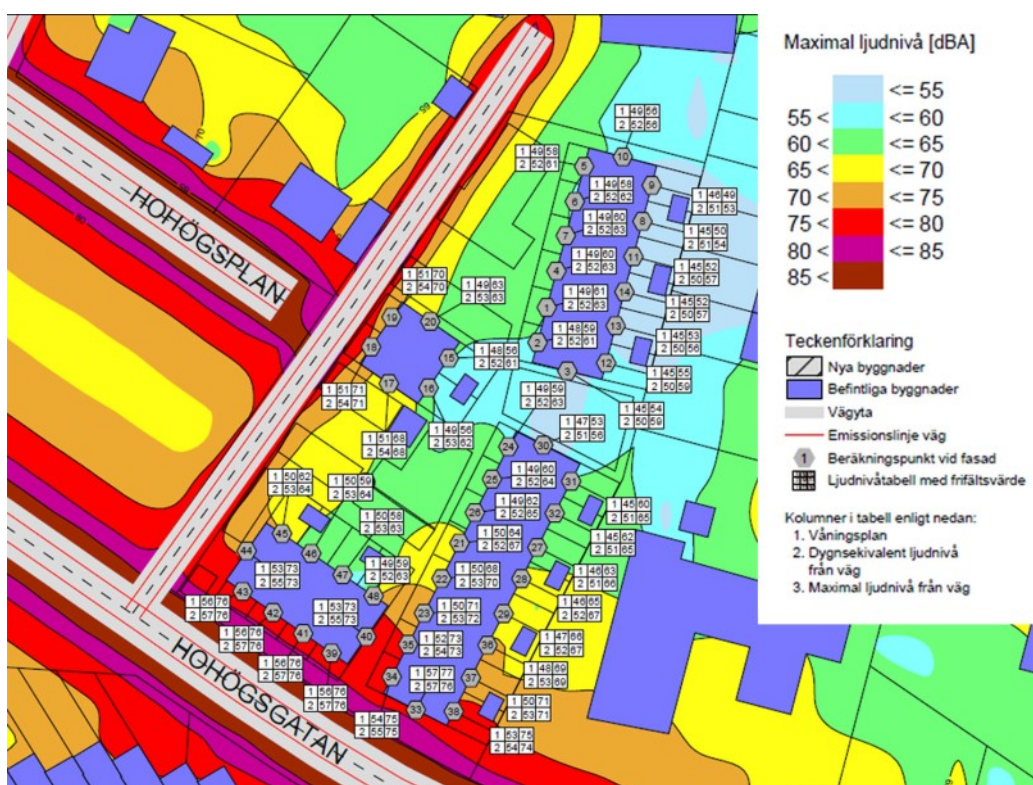
### Förslag

Framtagen trafikbullerutredning visar att riktvärden för buller inte överskrids vid fasad, vilket innebär att bostäder kan utformas på valfritt sätt. Avseende uteplatser överskrids riktvärden för ett radhus samt uteplats i planområdets sydöstra hörn. Planförslaget möjliggör för gemensam uteplats där riktvärden inte överskrids och inga åtgärder krävs därmed för

uteplatser då den gemensamma uteplatsen är tillräckligt bullerskyddad. Planförslaget reglerar inga åtgärder avseende buller eftersom det inte krävs .



Figur från trafikbullerutredning (Brycki consulting, 2023) som redovisar ekvivalent ljudnivå för området med prognosår 2040.



*Figur från trafikbullerutredning (Brycki consulting, 2023) som redovisar maximal ljudnivå för området med prognosår 2040.*

## Olyckor

Området ligger inom normal insatstid, tio minuter, för Räddningstjänstens utryckningsfordon.

## Förorenad mark

### Nuläge

Det har genomförts en historisk inventering av planområdet samt en översiktlig miljöteknisk markundersökning inom planområdet med syfte att säkerställa markens lämplighet för bostadsbyggnation (Breccia, 2022). Det har legat ett tryckeri inom planområdet från 1969 fram till år 2000. Typiska kemikalier har använts i verksamheten, samt en mindre mängd klorerade lösningsmedel. Planområdet har fått en MIFO-klassning, Naturvårdsverkets metod för inventering av förorenade områden, riskklass 4. I riskklassningen görs en översiktlig bedömning av de risker för människors hälsa och miljön som det förorenade området kan innebära i dag och i framtiden. Riskklasserna finns i fyra nivåer där fyra är den som innebär liten risk för människors hälsa.

Undersökningen som genomförts visar på föroreningar i marken. Inom fastigheten förekommer förorening av tunga PAH samt tungmetaller som bly, barium, kadmium, kobolt, koppar och nickel, arsenik samt PCB. Förhöjda halter påträffas i sex punkter, i en av de djupast till 1 meter under markytan. Framför allt PAH, bly och arsenik innebär risk för människors hälsa och miljö då området planeras att användas för bostadsändamål. Föroreningen har påvisats framför allt i ytligare lager och djupare i en provtagningspunkt.

Inga vidare undersökningar fränsett inventering och översiktlig miljöteknisk markundersökning har gjorts inom Kvarnhög 19.



Fastigheten som är belägen precis norr om samt delvis inom västra delen av planområdet, Kvarnhög 49, är även den utpekad som riskklass 4 enligt MIFO-klassning. På Kvarnhög 49 genomfördes 2014 tre olika markundersökningar. Det påträffades kadmium, kvicksilver, bly, nickel, zink, PAH-M och PAH-H i halter över KM. PAH-M och PAH-H uppmättes även i halter över MKM.

Planområdet ligger inom normalriskområde för radon.

## Förslag

Den genomförda undersökningen rekommenderar att avhjälpandeåtgärd utförs genom grävsanering för att ta bort påträffad förorening. Avgränsad förorening bör avlägsnas till minst 0–1 meter i punkt BR2201, och mer ytligt i resterande punkter. Eventuellt bör en avgränsande undersökning utföras innan efterbehandling sker för att noggrannare avgränsa funna halter. När befintlig byggnad är riven bör även provtagning ske på den yta där byggnaden nu står.

Miljöförvaltningen har i sitt bemötande MN-2022-8143 (Miljöförvaltningen, 2023) till den översiktliga markundersökningen framfört att de anser att en kompletterande undersökning behöver utföras för att skapa en bättre bild av föroreningssituationen och för att kunna dra slutsatser om avhjälpandeåtgärder.

En kompletterande markundersökning ska tas fram inför granskning av detaljplanen.

Detaljplanen har villkor för startbesked: *startbesked får inte ges för byggnation förrän markföroreningar har avhjälpats*. Med denna bestämmelse bedöms marken kunna säkerställas som lämplig för bostäder.

## Skyfall

## Nuläge

Det finns idag en mindre lågpunkt i planområdets västra del där det samlas cirka 35 kubikmeter vatten. Vattnet rinner sedan vidare mot nordväst och de villafastigheter som finns där.

## **Förslag**

Det är en mindre och begränsad mängd vatten som fördröjs inom området idag och planförslaget ger goda möjligheter att även fortsättningsvis fördröja motsvarande volym inom planområdet. Planförslaget gör också det möjligt att minska hårdgörningsgraden genom att skapa mer gemensam grönyta och privata trädgårdar.

## Trafik

### Kollektivtrafik

Planområdet ligger öster om Inre Ringvägen i ett kollektivtrafiktärläge. Busshållplats finns precis söder om planområdet utmed Hohögsgatan, som trafikeras av linje 6 med hög turtäthet samt linje 31 med en lägre turtäthet.

### Biltrafik

#### Nuläge

Infart sker från Hohögsgatan på fastigheten Kvarnhög 49 i den västra delen av planområdet. Där har ett servitut upprättats för att denna fastighet ska ha möjlighet till infart.

#### Konsekvenser

Fortsatt avses den gemensamma infarten i väster att nyttjas av boende på både Kvarnhög 19 och 49. De föreslagna bostäderna på Kvarnhög 19 kommer att generera en försumbar mängd trafikrörelser, varför ingen trafikutredning tagits fram. Det är dock möjligt att antalet trafikrörelser kan komma att öka något utmed infartsvägen jämfört med dagens trafikrörelser som genereras av verksamheterna på fastigheten. Infartsvägen bör gestaltas med tydlighet mot parkeringsplatser på Kvarnhög 19 så att dessa avgränsas mot gata, gärna med vegetation och träd för att bryta av siktlinjen mot Kvarnhög 49 något.

I fortsatt planarbete ska möjlighet till andra alternativ för in- och utfart studeras vidare.

#### Avfallsfordon

Avfallsfordon kan angöra och stanna inom 50 meter från föreslaget miljörum. Med föreslagen utformning behöver fordonet vända inom området genom att köra in för att sedan backa från parkeringsytan.

## **Parkering**

### **Nuläge**

Idag sker markparkering på asfalterad yta i västra delen av planområdet. Totalt finns cirka 15 uppmärkta platser idag. Fastigheten är belägen i zon 5 enligt Malmö stads parkeringsnorm. En parkeringsgutredning har tagits fram (Karin Petterssons arkitekter, 2023).

### **Konsekvenser**

Det framtida parkeringsbehovet har räknats utifrån gällande parkeringsnorm. Parkering görs möjlig genom 30 markparkeringsplatser för bilar varav 3 avses vara PRH. Parkeringsplatser förläggs i huvudsak i två separata ytor om cirka tio och 15 platser på vardera yta. För cyklar ska 80 parkeringsplatser finnas och planförslaget möjliggör väderskyddad bil- och cykelparkering och har utgått ifrån att en andel cykelparkering anordnas gemensamt. Övriga cyklar kan placeras på förgårdsmark.

### **Angöring**

Angöring kan ske utmed infartsväg i väster, på parkeringsytor samt i Hohögsgatan för av- och påstigning.



*Illustration som visar möjliga parkeringsplatser där bilparkeringar är inringade av orange linje, parkeringsplatser för rörelsehindrade, PRH, är markerade med gul prick och föreslagen väderskyddad cykelparkering markerad med grön prick. Karin Petterssons arkitektbyrå, 2023*

# Miljö

## Dagvatten

### Nuläge

Dagvatten leds från planområdet via ledningar som mynnar ut i Risebergabäcken. Risebergabäcken rinner vidare till Sege å, som är en klassad vattenförekomst. Sege å har en otillfredsställande ekologisk status vilket beror på en dålig hydrologisk regim i vattendrag (kvalitetsfaktor som beskriver vattenflödet och förändringar i vattenståndet i sjöar och vattendrag) och ett otillfredsställande morfologiskt tillstånd. Åns kemiska status uppnår ej god vilket beror på föroreningar i vattenförekomsten.

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för dagvatten, spillvatten och dricksvatten. Planområdet är en del i ett kombinerat avloppssystem som dagvattnet från planområdet också leds till. Det kombinerade ledningsnätet som planområdet är anslutet till, är historiskt sett hårt drabbat av översvämning och skadlig uppdämning vid större regn. Planområde ligger på en höjdrygg, det betyder att det blir en höjdskillnad ner mot Videdalsvägen på ca 3 meter. Fastigheterna nedströms ligger i en lågpunkt vilket innebär en ökad risk för översvämning.

Idag är planområdet hårdgjort bortsett från de fem oxlar som står utmed Hohögsgatan.

### Konsekvenser

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att området, ca 0,5 hektar, har begränsad påverkan på recipienten. Planförslaget bidrar snarare till en förbättring avseende fördröjning av dagvatten genom att minska hårdgörningsgraden då planförslaget möjliggör för nya trädgårdar och grönyta. Därtill kommer mark i området att behöva saneras vilket också bör innebära en förbättring för recipienten.

## **Miljökvalitetsnormer för luft**

### **Nuläge**

Malmö stads kartering för beräkning av kvävedioxid visar nivåer från 12 till 13 µg per kubikmeter för planområdet, som årsmedelvärde. Miljökvalitetsnormen, MKN, för kvävedioxid är 40 µg per kubikmeter som årsmedelvärde. Malmö stads miljöprogram som antogs 2021 anger att riksdagens precisering av miljömålet för Frisk luft avseende halter av kvävedioxid ska följas, vilket är 20 µg per kubikmeter som årsmedelvärde. Luftföroreningshalterna underskrider alltså både den nivå som anges för MKN samt kommunens riktvärde för högsta halt kvävedioxid.

I stadens beräkning är nivån av luftburna partiklar PM10 mellan 12-13 µg per kubikmeter och motsvarande nivå för PM 2,5 mellan 7-8 µg per kubikmeter, inom planområdet.

### **Konsekvenser**

Planförslaget bedöms inte medföra någon försämring gällande luftkvalitet.

## **Miljökvalitetsnormer för buller**

### **Nuläge**

Läs om planområdets bullerstatus under avsnittet Hälsa och säkerhet - Buller.

### **Konsekvenser**

Planförslaget bedöms inte medföra ökade bullernivåer i den utsträckning att det bidrar till skadliga effekter för människors hälsa eller påverkar Malmös åtgärdsprogram i enlighet med förordning (2004:675).

## **Solljus**

### **Nuläge**

Planområdet är idag relativt öppet, bortsett från de östra delarna, men förutsättningar för solljus är goda.

### **Konsekvenser**

En skuggstudie har tagits fram för att redovisa den skuggning som planförslaget bedöms medföra. Den skuggning som planförslaget medför drabbar främst radhusen och vårdboendet i öster. Skuggning sker dock främst under senare delen av dagen vid vår- och höstdagjämning.

Både enskilda och gemensamma uteplatser inom planområdet får goda chanser till solljus, dock blir föreslagna uteplatser i söder för de radhus som har fasad mot Hohögsgatan något mer skuggade än övriga.





VÅR-/HÖSTDAGJÄMNING KL 09:00



VÅR-/HÖSTDAGJÄMNING KL 12:00



SOMMARSOLSTÅND KL 09:00



SOMMARSOLSTÅND KL 12:00



VÅR-/HÖSTDAGJÄMNING KL 15:00



VÅR-/HÖSTDAGJÄMNING KL 18:00



SOMMARSOLSTÅND KL 15:00



SOMMARSOLSTÅND KL 18:00

Skuggstudie som tagits fram för planområdet uppdelad i två bilder, respektive tid på året och klockslag redovisas under varje bild. Karin Petterssons arkitektbyrå, 2023

# **Teknik**

## **Teknisk infrastruktur**

### **Nuläge**

Det finns idag befintliga fjärrvärme-, vatten- och elledningar som löper genom planområdet. Samtliga är för fastighetens behov.

### **Konsekvenser**

I samband med fortsatt markprojektering bör behovet av ledningar för el, fjärrvärme och VA utredas.

Vid höjdsättningen av området ska VA Syd medverka för att säkerställa att spillvatten och dagvatten kan avledas med självfall.

# Gällande planer och program

## Översiktsplan

Planområdet redovisas i *Översiktsplan för Malmö* ( antagen av kommunfullmäktige 2018-05-31) som "Existerande blandad stadsbebyggelse". Planområdet ligger inom den lägre kategoriseringen av bebyggelsetäthet. Hohögsgatan, precis söder om planområdet är utpekad som en del av övrigt befintligt huvudcykelnät samt för stomlinjer med buss i det befintliga nätet.

Detaljplanen bedöms vara förenlig med översiktsplanen och Länsstyrelsens granskningsyttrande.

## Gällande detaljplaner och områdesbestämmelser

Gällande plan för delen av planområdet som utgörs av Kvarnhög 19 är stadsplan 292.

Planområdets östra del på fastigheten Kvarnhög 19 är planlagt som kvartersområde för industriändamål (småindustri) och begränsas av en byggnadshöjd om 5,2 meter. Den västra delen är planlagd som prickmark som inte får bebyggas.

Gällande plan i västra delen är plan 5344, vilken berör gällande servitut för infart. Ytan är i gällande plan planlagd som gemensamhetsanläggning och ska vara tillgänglig för väg till Kvarnhög 49. Gällande plan reglerar också att ett mur eller plank ska uppföras för att skydda fastigheten Kvarnhög 15 från ljusstörning.

# Riksintressen

## Totalförsvaret

### Nuläge

Planområdet ligger inom samrådsområde för Försvarens riksintresse avseende objekt som är högre än 45 meter inom sammanhållen bebyggelse och de objekt som är högre 20 meter utanför sammanhållen bebyggelse.

### Konsekvenser

Detaljplanen bedöms vara förenlig med Försvarens riksintressen.

## **4. Genomförande**

**Avsnittet beskriver hur detaljplanen ska genomföras, dvs vilka åtgärder som är nödvändiga att vidta och hur ansvaret för dessa fördelar sig mellan byggaktör och kommunen.**

# Fastighetsrättsliga frågor

## Förändrad fastighetsindelning

Nya fastigheter inom området kan komma att bildas genom avstyckning. Förändringar av fastighetsindelningen kommer att ske genom fastighetsreglering. Kvarnhög 19 kan således komma att delas upp i ett flertal separata fastigheter. I

planområdet läggs kvartersmark ut för bostäder.

Utgångspunkten är att bostäder upplåts som hyresrätter. Det är därför inte självklart att fastighetsindelning föreligger i och med planens genomförande.

## Markreservat i detaljplanen

Det finns idag två gällande servitut som belastar fastigheten Kvarnhög 49.

Servitut för rätt till in- och utfart för att möjliggöra underhåll och tillsyn av byggnaden inom Kvarnhög 19, 1280K-15/22.1, ligger delvis inom planområdet men även strax norr om planområdet. Byggnaden inom Kvarnhög 19 ska rivas och behovet av tillsyn av byggnaden som servitutet hänvisar till blir då onödigt. Planens intention är att servitutet kommer att ersättas med gemensamhetsanläggning för in- och utfart för både Kvarnhög 49 och Kvarnhög 19. Möjlighet till gemensamhetsanläggning regleras i planförslaget.

Norr om planområdet finns ett servitut för rätt att underhålla byggnad inom Kvarnhög 19 och som belastar Kvarnhög 49, 1280K-15/22.2. Detta servitut berörs inte av planområdet men kommer att behöva hanteras i kommande lantmäteriförrättning då byggnaden inom Kvarnhög 19 ska rivas.



*Karta som visar de två servitut som belastar fastigheten Kvarnhög 49, i väster och norr syns avgärsning för servitut 1280K-15/22.1. I norr servitutet 1280K-15/22.2.*



# **Tekniska frågor**

## **Tekniska åtgärder**

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

## **Ekonomiska frågor**

### **Planekonomisk bedömning**

Fastighetsägare ansvarar för utbyggnaden av de delar som utgörs av kvartersmark.

Utifrån en grov uppskattning av kostnader för sanering av markföroreningar bedöms dessa kostnader vara rimliga i sin proportion i förhållande till planens genomförande.

### **Övriga ekonomiska genomförandefrågor**

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

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

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

### **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.

### **Gemensamhetsanläggningar**

Gemensamhetsanläggning för infart till fastigheten Kvarnhög 19 och Kvarnhög 49 möjliggörs i detaljplanen.

# Organisatoriska frågor

## Tidplan

Detaljplanen kan förväntas påbörja genomförande tidigast under andra kvartalet 2025.

## **5. Planeringsunderlag**

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

# Utredningar som legat till grund för detaljplanen

## Markmiljöundersökning

Översiktlig miljöteknisk markundersökning (Breccia, 2022-12-09).

Syftet med markundersökningen och tillhörande provtagningsplan är att identifiera eventuella föroreningar samt att i förlängningen säkerställa markens lämplighet för bostadsändamål.

MN 2022 8143 Bemötande Av Miljöteknisk Markundersökning.

Miljöförvaltningens bemötande av markundersökning

## Bullerutredning

Trafikbullerutredning- Kvarnhög 19 (Brycki consulting, 2023-08-22).

Utredningen redovisar hur planområdet och planförslaget påverkas av trafikbuller samt ger förslag till utformning utifrån bullerhänsyn.

## Parkeringsutredning

Kvarnhög Parkeringsutredning (Karin Petterssons arkitektbyrå, 20230616).

En parkeringsutredning har tagits fram för att utreda det parkeringsbehov som planförslaget genererar.

# Kommunala planeringsunderlag

Arkitekturstaden Malmö

Föreskrifter för avfallshantering, Burlöv kommun och Malmö stad 2021-2030

Grönplan för Malmö

Policy och norm för mobilitet och parkering i Malmö

Riktlinjer för grönytefaktor

Trafik- och mobilitetsplan (TROMP)

Översiktsplan för Malmö

# Tidplan



Händelser och datum som är skrivna i kursiv text är preliminära och kan komma att ändras under planarbetets gång.