

Planfakta

Planhandlingar

- denna planbeskrivning
- plankarta
- samrådsredogörelse
- utlåtande efter granskning

Innehållsförteckning

PLANBESKRIVNING	1
Planfakta.....	2
Innehållsförteckning.....	3
1 Planförslaget i korthet.....	4
1.1 Syfte.....	4
1.2 Sammanfattning.....	4
2 Planförslag	5
2.1 Stadsbyggnadsidé / Områdets disposition och gestaltning.....	5
2.2 Bebyggelse.....	6
2.3 Grönska, mark, vegetation på kvartersmark.....	9
2.4 Trafik.....	9
2.5 Teknisk försörjning.....	10
2.6 Bestämmelser avseende genomförandetid och villkor för startbesked.....	11
2.7 Planbestämmelser.....	12
3 Konsekvenser	15
3.1 Bedömning av miljöpåverkan.....	15
3.2 Konsekvenser för miljö och hälsa.....	15
3.3 Konsekvenser för fastigheter.....	21
3.4 Samhällskonsekvenser.....	22
4 Genomförande	23
4.1 Organisatoriska genomförandefrågor.....	23
4.2 Tekniska genomförandefrågor.....	23
4.3 Ekonomiska genomförandefrågor.....	23
4.4 Fastighetsrättsliga genomförandefrågor.....	23
5 Planeringsförutsättningar	24
5.1 Bakgrund och organisation.....	24
5.2 Planområdet.....	24
5.3 Tidigare ställningstaganden.....	26
5.4 Underlag till planarbetet.....	27

1 Planförslaget i korthet

1.1 Syfte

Syftet med detaljplanen är att fortsätta utvecklingen av den sydvästra delen av Tygelsjö från industriområde till blandad stadsbebyggelse. Detaljplanen ska göra det möjligt att inrymma den befintliga magasinsbyggnaden med bostäder och lokaler för centrumverksamhet samt uppföra 10 radhus.

1.2 Sammanfattning

Planförslag

Planförslaget bygger vidare på utvecklingen och omvandlingen av den sydvästra delen av Tygelsjö från industriområde till ett område med både lokaler för centrumverksamhet och bostäder. Planförslaget möjliggör att befintlig magasinsbyggnad, som ligger ut mot Tygelsjövägen, byggs om till bostäder och lokaler med centrumverksamhet. Planförslaget möjliggör också uppförandet av cirka 10 radhus. Radhusen ska vara placerade något indragna men i linje med befintlig magasinsbyggnad. Radhusens placering kommer att återskapa den struktur som tidigare funnits inom planområdet och som växte fram utmed den gamla Falsterbobanan.

Konsekvenser

Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap 3§ miljöbalken. Motiv till denna bedömning finns i kapitel 3 - Konsekvenser.

Planeringsförutsättningar

Planområdet ligger i den sydvästra delen av Tygelsjö. En majoritet av planområdet är planlagd för industri- och upplagsändamål. En mindre del av planområdet, där en befintlig magasinsbyggnad finns, är planlagd för centrumverksamhet. År 2018 revs majoriteten av industribyggnaderna som fanns inom fastigheten. Rivningen genomfördes för att möjliggöra en exploatering.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Planförslaget är upprättat i enlighet med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande över denna.

2 Planförslag

2.1 Stadsbyggnadsidé / Områdets disposition och gestaltning

Inom planområdet finns en magasinsbyggnad som ligger utmed Tygelsjövägen. Magasinsbyggnaden har nyligen renoverats och har kulturhistoriska värden. Planförslaget möjliggör att byggnaden kan bevaras och fortsätta utvecklas genom att byggnaden planläggs för både bostäder och centrumverksamhet. Magasinsbyggnaden har ett högt kulturhistoriskt värde och har försetts med både varsamhetsbestämmelse och rivningsförbud.

Planförslaget möjliggör också uppförandet av cirka 10 radhus. Radhusen kommer att uppföras parallellt med men något indraget från befintlig magasinsbyggnad. Placeringen av radhusen återskapar den struktur som tidigare har funnits inom fastigheten ut med den gamla Falsterbobanan (järnväg).

Radhusen är placerade utmed en angöringsväg på kvartersmark. Angöringsvägen avses samnyttjas med fastigheten Skruvmejseln 6 (utanför planområdet) som ligger i direkt anslutning till planområdet i sydväst. På Skruvmejseln 6 avses radhus uppföras som ska samspela med byggrätterna som möjliggörs i denna plan. Se illustration på nästkommande sida. Fastigheten Skruvmejseln 6 är planlagd för bostäder.

Radhusens huvudentré ska orienteras mot angöringsvägen på kvartersmark. Mellan kvartersgatan och radhusen ska förgårdsmark finnas. Förgårdsmarken ska möjliggöra bland annat uteplatser i söderläge, cykelparkering och bilparkeringsplatser. Radhusen tillåts ha en nockhöjd på 10,5 meter, vilket i kombination med bestämmelse om sadeltak med en taklutning på minst 35 grader, möjliggör byggnader i två våningar och inredd vindsvåning. Syftet med bestämmelserna är att radhusens volym och utformning ska vara anpassade till omgivande bebyggelse och framför allt befintlig magasinsbyggnad.

I den norra delen av planområdet föreslås en gemensam bostadsgård med lekmöjligheter. Bostadsgården kommer att vara i direkt anslutning till de privata uteplatserna på radhusens baksida vilket innebär att framtida boende med lätthet kan röra sig mellan den privata och den gemensamma bostadsgården. Se illustration på nästkommande sida.

Maximalt 5 radhus får byggas samman, därefter ska det finnas ett släpp mellan radhusen. Släppen bidrar till att bebyggelsen upplevs som mer småskalig och gör det enkelt att röra sig mellan radhusens privata uteplatser, bostadsgården och angöringsvägen.



Situationsplan för hur planområdet kan komma att utformas. Planområdet är inom röd streckad linje. Bebyggelse inom blå streckad linje är bebyggelse som möjliggörs i den angränsande gällande detaljplanen Dp 5558, men som ännu inte är utbyggd.

2.2 Bebyggelse

Användning/ändamål

Inom hela planområdet möjliggörs bostäder (B). I en mindre del av planområdet ut mot Tygelsjövägen, där befintlig magasinsbyggnad ligger, möjliggörs både bostäder och centrumverksamhet (C).

Kulturmiljövärde - Magasinsbyggnad

Inom fastigheten Skrummejseln 5 finns en befintlig magasinsbyggnad. Magasinsbyggnaden är sannolikt uppförd i början på 1900-talet utmed järnvägen. Byggnaden har ett kulturhistoriskt värde och flera värdefulla karaktärsdrag och har därför försetts med en varsamhetsbestämmelse och rivningsförbud. Magasinsbyggnaden är en av få bevarade bruksbyggnader med koppling till järnvägen som finns kvar i Tygelsjö.



Fotografi över befintlig magasinsbyggnad. Fotot visar byggnadens långsida som vetter mot nordost.



Fotografi över befintlig magasinsbyggnad. Fotot visar byggnadens långsida som vetter mot sydväst.



Fotografi över befintlig magasinsbyggnad. Fotot visar byggnadens gavelsida som vetter ut mot Tygelsjövägen.

Varsambetsbestämmelse

Magasinsbyggnaden har försetts med en varsambetsbestämmelse som lyder: *Kulturbistoriskt värdefull byggnad. Ändringar ska genomföras varsamt. Byggnaden ska bibehållas till sin karaktär avseende volym, proportioner, material och fasadutformning.* Byggnaden är två våningar, med en tredje våning i stort inom takfallet. Byggnaden karaktäriseras av att långsidorna är vitputsade där hörnen och bjälklag är markerade med rött tegel. Fönsterpartier, lastintag och entréer är dekorerade med rött tegel med valv. Fönster är spröjsade. Ovanstående karaktärsdrag ska behandlas varsamt vid förändringar.

I bottenvåningen mot sydväst (långsidan) saknas fönster. Vid användningen bostad kommer troligtvis nya fönster behöva sättas in. Om fönster ska sättas in ska befintliga fönster på övriga fasadpartier utgöra förlaga.

Rivningsförbud

Magasinsbyggnaden har försetts med rivningsförbud (r) då den utgör en viktig del av Tygelsjös industrihistoria och framväxt utmed järnvägen.

Exploateringsgrad, täthet, höjder

Befintlig magasinsbyggnad har en nockhöjd på cirka 10 meter (nockhöjd mäts från en medelnivå av marken som är intill byggnaden upp till yttertaketets högsta punkt. Skorstenar eller andra tekniska anläggningar räknas inte in). Detaljplanen tillåter en högsta nockhöjd på

10,5 meter, vilket ger en viss flexibilitet inför eventuella framtida åtgärder på byggnaden. Inom egenskapsområdet där magasinsbyggnaden står tillåts en byggnadsarea på 150 kvadratmeter. Magasinsbyggnaden upptar cirka 145 kvadratmeter.

De tillkommande radhusen regleras med en tillåten högsta nockhöjd på 10,5 meter. Vidare regleras att radhusen ska vara utformade med sadeltak med en minsta takvinkel på 35 grader. Bestämmelserna möjliggör radhus i två våningar och inredd vindsvåning. Exploateringsgraden på 625 kvadratmeter byggnadsarea tillsammans med reglering om nockhöjd, takvinkel och sadeltak innebär en maximal bruttoarea på cirka 1 625 kvadratmeter (den totala ytan av samtliga våningsplan i alla byggnader). Magasinsbyggnaden har en uppskattad bruttoarea på cirka 370 kvadratmeter. Den totala bygggrätten som medges för huvudbyggnader inom planområdet är cirka 2000 kvadratmeter bruttoarea.

Komplementbyggnader får uppföras inom korsmarkerade egenskapsområden. Söder om planerade radhus får komplementbyggnader uppta en byggnadsarea på 115 kvadratmeter. Norr om planerade radhus får komplementbyggnader uppta en area på 20 kvadratmeter. Därutöver får ett växthus uppföras om högst 20 kvadratmeter. Den sammanlagda byggnadsarean för komplementbyggnader är 155 kvadratmeter. Komplementbyggnader får ha en nockhöjd på högst 4,0 meter.

Fastighetsstorlekar

Detaljplanen innehåller inga bestämmelser om fastighetsindelning.

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

2.3 Grönska, mark, vegetation på kvartersmark

Inom planområdet planeras cirka 10 radhus med tillhörande uteplatser. I den norra delen av planområdet finns utrymme för en gemensam bostadsgård med sociala ytor för boende, inklusive lekmöjligheter. I denna del av planområdet finns utrymme att anordna en riklig och varierad grönska.

2.4 Trafik

Gång- och cykeltrafik

Planområdet omfattar ingen allmän plats. Det innebär att inga allmänt tillgängliga gång- och cykelvägar kommer att finnas inom planområdet.

Kollektivtrafik

Cirka 40 meter norr om planområdet finns en busshållplats som trafikeras av regionbuss 150 mellan Malmö och Vellinge. Under rusningstrafik sker en avgång varje kvart. Under resterande delar av dagen är det halvtimmestrafik.

Genomförandet av detaljplanen kommer inte att generera förändringar för kollektivtrafiken i närområdet.

Biltrafik

Inom planområdet planeras en angöringsväg på kvartersmark. Angöringsvägen möjliggör rundkörning inne på kvarteret och syftar till att förse planområdet och fastigheten Skruvmejseln 6, utanför planområdet, med trafik.

Bilparkering

Gällande policy och norm för mobilitet och parkering ska tillämpas. Detaljplanen möjliggör cirka 10 radhus. Detaljplanen möjliggör även att befintlig magasinsbyggnad inryms med centrumverksamhet och bostäder. Befintlig magasinsbyggnad har en bruttoarea på cirka 370 kvadratmeter. Förutsatt att exploatören vidtar en medelnivå av mobilitetsåtgärder

behöver cirka 3 parkeringsplatser anordnas för magasinsbyggnaden. För radhusen ska 1,5 parkeringsplatser anordnas per radhus, vilket innebär ett behov av 15 parkeringsplatser för samtliga radhus.

Totalt ska alltså cirka 18 parkeringsplatser anordnas. Parkering avses hanteras både på radhusens uppfart och på gemensamma parkeringsytor

Parkering kommer att anordnas inom planområdet och på fastigheten Skruvmejseln 6, som ligger i direkt anslutning till planområdet.

Vid behov ska det också vara möjligt att anordna parkeringsplats för rörelsehindrades fordon inom 25 meter från entréer till både bostäderna och centrumverksamheten, vilket är möjligt inom planområdet. Se illustration på sidan 6.

Cykelparkering

Gällande policy och norm för mobilitet och parkering ska tillämpas. Cykelplatsbehovet ska i första hand lösas inom planområdet. Mobilitet för Malmö anger vilka krav som gäller för utformning och lokalisering av cykelparkering.

Detaljplanen möjliggör cirka 10 radhus och att befintlig magasinsbyggnad byggs om till bostäder och centrumverksamhet. Behovet för magasinsbyggnaden har beräknats till cirka 9 cykelplatser. För varje radhus ska tre vanliga cykelplatser och en plats för lådcyklar anordnas. Totalt ska fyra cykelplatser per radhus anordnas. Det totala behovet för all bebyggelse inom planområdet är alltså cirka 50 cykelplatser.

Angöring

Det ska vara möjligt för olika fordon att kunna angöra i närheten av bostads- och verksamhetsentréer. En angöringsplats för bilar ska kunna skapas högst 25 meter från tillgänglig och funktionell entré till både bostäderna och centrumverksamheten. En angöringsväg på kvartersmark kommer att anläggas. Delar av angöringsvägen kommer att ligga utanför planområdet på fastigheten sydväst om planområdet med stöd i gällande detaljplan (Dp 5558). Radhusen och befintlig magasinsbyggnad kommer att ligga utmed angöringsvägen. Se illustration på sidan 6.

2.5 Teknisk försörjning

Vattenförsörjning och spillvatten

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för dricksvatten och spillvatten. Planområdet kan anslutas till de befintliga ledningar i Tygelsjövägen.

Dagvatten

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för dagvatten. Planområdet har tidigare varit bebyggt och marken har i stort varit hårdgjord. Alla byggnader, med undantag för byggnaden som ligger ut mot Tygelsjövägen, har rivits och asfalten har delvis brutits upp i samband med avhjälpandeåtgärder av föroreningar och i väntan på exploatering.

En dagvatten- och skyfallsutredning har genomförts av Sigma Civil AB, daterad 2023-10-12. Utredningen visar att utflödet av dagvatten i dagsläget är 120 liter per sekund vid ett 10-årsregn. Efter genomförandet av detaljplanen beräknas utflödet vara 119 liter per sekund vid ett 10-årsregn. Detta förutsätter att en del av planområdet förses med genomsläppliga ytor med låg avrinning. Därför reglerar detaljplanen att 50 % av egenskapsytan i den norra delen av planområdet (korsmark) ska bestå av mark som är genomsläpplig.

För att hantera skyfall (se nedan) kommer åtgärder att behöva genomföras. Skyfallsåtgärderna som föreslås kommer att ha en fördröjande effekt även vid mindre regn.

Skyfallshantering

I dagsläget finns en långsmal sänka inom planområdet strax intill planerade radhus. Sänkan kan hålla en volym på cirka 60 kubikmeter. Vid ett 100-årsregn fylls lågpunkten med vatten innan vattnet rinner vidare i nordvästlig riktning.

En dagvatten- och skyfallsutredning har tagits fram av Sigma Civil AB, daterad till 2023-10-12. Utredningen har utgått från att befintlig byggnad inom planområdet och planerade radhus inte ska ta skada vid ett 100-årsregn med 6 timmars varaktighet och en klimatkoefficient på 1.3. En annan utgångspunkt har varit att exploateringen inte ska försämra skyfallssituationen nedströms. Utredningen visar att det är möjligt att höjdsätta marken inom planområdet så att befintlig och planerade byggnader inte riskerar att översvämmas och att fördröjande åtgärder är nödvändiga för att skydda befintlig magasinsbyggnad och planerade radhus. Vattenvolymen som har beräknats behöva fördröjas uppgår till cirka 90 kubikmeter. Genom att bostadsgården utförs något nedsänkt (maximalt cirka 20 centimeter) kan vattenvolymen fördröjas inom planområdet. Ett alternativ är att vattenvolymen fördröjs i underjordiska magasin, vilket är ett mer yteffektivt alternativ. Ett tredje alternativ är en kombination av sänkor och underjordiska magasin.

I plankartan har en bestämmelse införts om att minst 90 kubikmeter skyfallsvatten ska fördröjas inom planområdet. Bestämmelsen har kombinerats med ett villkor för startbesked för radhusen. Fördröjningsytan ska alltså vara genomförd innan startbesked kan lämnas för byggnation av radhus.

Avfallshantering

Avfallshantering ska utformas i samråd med VA-SYD:s avfallsenhet. Utrymmena för avfallshanteringen ska vara dimensionerade så att det dagligt uppkommande avfallet kan sorteras fastighetsnära. Det är viktigt att avfallsutrymmena planeras för fullständig sortering och att det tas höjd för att ytterligare fraktioner kommer att sorteras ut i framtiden. Avfallsutrymmena ska placeras i markplan med kortast möjliga avstånd till uppställningsplats för hämtfordon. Dragvägen för hämtfordon bör aldrig överstiga 50 meter och lutningen ska inte vara mer än 1:12. Backning ska undvikas. Det är viktigt att man tar höjd för god trafikmiljö och arbetsmiljö genom att göra plats för avfallshämtningsfordonet så att det kan stanna vid hämtstället.

Avfallshantering ska lösas i enlighet med gällande renhållningsordning.

Elförsörjning, värme och gas

Nya byggnader inom planområdet kan anslutas till befintliga ledningsnät i Tygelsjövägen.

2.6 Bestämmelser avseende genomförandetid och villkor för startbesked

Genomförandetid

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

Villkor för startbesked

Inom fastigheten har mark påträffats som är förorenad över riktvärden för känslig markanvändning. Startbesked för byggnation av bostäder får därför inte ges förrän markföroreningarna har avhjälpats.

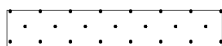
Vidare krävs att minst 90 kubikmeter skyfallsvatten fördröjs inom planområdet. Startbesked för byggnad får inte ges förrän åtgärder för fördröjning av minst 90 kubikmeter skyfallsvatten har kommit till stånd. Bestämmelsen gäller inom byggrätt för radhus.

2.7 Planbestämmelser

Användningsbestämmelser på kvartersmark

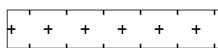
- B Bostäder**
Användningen bostäder används för områden för olika former av boende av varaktig karaktär. Även bostadskomplement ingår i användningen som till exempel miljöhus och cykelparkering.
Motivet till bestämmelsen är att den här delen av Tygelsjö håller på att omvandlas från ett industriområde till blandad stadsbebyggelse, med en tyngdpunkt på bostäder.
- C Centrum**
Användningen centrum används för områden med kombinationer av olika verksamheter som handel, service, tillfällig vistelse, samlingslokaler, kontor och liknande verksamheter som behöver ligga centralt eller vara lätta att nå.
Motivet till bestämmelsen är att den här delen av Tygelsjö håller på att omvandlas från ett industriområde till blandad stadsbebyggelse. Magasinsbyggnaden ligger i ett exponerat läge längs Tygelsjövägen och har bedömts lämpa sig väl för utåtriktade verksamheter. På motsatt sida Tygelsjövägen växer Tygelsjös nya centrum fram. Centrumverksamhet inom planområdet bedöms bygga vidare på Tygelsjös nya centrum med fler verksamheter.

Egenskapsbestämmelser på kvartersmark



Marken får inte förses med byggnad

Motivet till bestämmelsen är att begränsa bygggrätterna inom planområdet för att möjliggöra ytor för en bostadsgård och passager mellan Tygelsjövägen och bostadsgården.



Marken får endast förse med skärmtak, komplementbyggnader och andra anläggningar än byggnader

Syftet med bestämmelsen är att begränsa bygggrätten för huvudbyggnader, men samtidigt möjliggöra för utskjutande skärmtak, kompletterande byggnader som till exempel miljöhus och cykelförråd. Inom denna yta avses också bland annat en angoringsväg och parkeringsplatser anordnas.

h₁

Högsta nockhöjd är 10.5 meter

Bestämmelsen gäller för både magasinsbyggnaden och planerade radhus. Syftet med bestämmelsen är att avgränsa byggnadernas höjd. En nockhöjd på 10.5 meter motsvarar byggnader med tre våningar.

h₂

Högsta nockhöjd är 4 meter

Bestämmelsen gäller inom korsprickad mark och reglerar höjden på komplementbyggnader (såsom miljöhus, cykelförråd och liknande).

- r** **Byggnad får inte rivas**
Magasinsbyggnaden som ligger ut mot Tygelsjövägen har höga kulturhistoriska värden. Byggnaden är en av få äldre byggnader som finns kvar och som tydligt visar Tygelsjös historiska arv och dess koppling till järnvägen. Byggnaden får därför inte rivas.
- o** **Minsta takvinkel är 35 grader**
Bestämmelsen anger att tillkommande radhus ska ha en takvinkel på minst 35 grader för att byggnaderna ska vara anpassade till Tygelsjös bebyggelsekaraktär.
- f₁** **Endast radhus**
I Tygelsjö består en stor del av befintlig bebyggelse av friliggande enbostadshus. Radhus bidrar till en ökad blandning av boendeformer i Tygelsjö.
- f₂** **Högst fem radhus får byggas samman**
Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra en passage mellan angöringsvägen på kvartersmark och de privata och gemensamma uteplatserna i norr. Syftet är också att bryta upp bebyggelsen för att den ska upplevas mer småskalig, genom att inte medge långa sammanhängande fasader.
- f₃** **Byggnad ska utformas med sadeltak**
Syftet med bestämmelsen är att planerade radhus ska anpassas till byggnadskaraktären i omgivningen, där befintliga hus är utformade med sadeltak.
- f₄** **Huvudentré ska placeras mot den västra egenskapsgränsen**
Syftet med bestämmelsen är att radhusens huvudentré ska placeras ut med angöringsvägen. Motivet till bestämmelsen är att säkerställa att huvudentrén kan nå inom 25 meter från en parkeringsplats som är avsedd för rörelsehindrades fordon. Bestämmelsen syftar också till att skapa en tydlig framsida och en tydlig, mer privat, baksida.
- b** **Minst 50 % av marken ska vara genomsläpplig**
Syftet med bestämmelsen är att bidra till att dagvatten fördröjs innan det når kommunala ledningar. Bestämmelsen ger också förutsättningar för att skapa en bostadsgård med mycket grönska.
- e₁** **Största byggnadsarea är 625 m²**
Syftet med att begränsa bygggrätten inom egenskapsområdet är för att möjliggöra en passage mellan radhusen och samtidigt bibehålla en viss flexibilitet i radhusens placering. Radhusens största tillåtna byggnadsarea är 625 kvadratmeter vilket möjliggör cirka 10 radhus med en byggnadsarea på 62,5 kvadratmeter vardera. Det är också möjligt att uppföra både färre och fler radhus med en större respektive mindre byggnadsarea.

- e₂ **Största byggnadsarea är 150 m²**
Syftet med bestämmelsen är att avsätta en byggnadsarea för befintlig magasinsbyggnad. Den befintliga magasinsbyggnaden är strax över 145 kvadratmeter. Syftet är att begränsa eventuella tillbyggnader, men samtidigt tillåta mindre tillägg.
- e₃ **Största byggnadsarea är 115 m²**
Planbestämmelsen gäller inom det västra egenskapsområdet inom planområdet. Inom detta område tillåts endast komplementbyggnader och andra anläggningar än byggnader. Bestämmelsen anger att komplementbyggnader får ha en sammanlagd byggnadsarea på 115 kvadratmeter. Inom detta område ska angöringsväg och parkeringsplatser anordnas. Därför begränsas byggnadsarean till 115 kvadratmeter.
- e₄ **Största byggnadsarea är 20 m². Därutöver får ett växthus om högst 20 m² uppföras**
Planbestämmelsen gäller inom det nordöstra egenskapsområdet inom planområdet. Inom detta område tillåts endast komplementbyggnader och andra anläggningar än byggnader. Inom detta område avses en bostadsgård anordnas med rekreativa ytor. Därför begränsas komplementbyggnaders byggnadsarea till 20 kvadratmeter. Ett växthus om högst 20 kvadratmeter får uppföras utöver detta.
- k **Kulturhistoriskt värdefull byggnad. Ändringar ska genomföras varsamt. Byggnaden ska bibehållas till sin karaktär avseende på volym, proportioner, material och fasadutformning**
Bestämmelsen gäller magasinsbyggnaden som har höga kulturvärden som ska hanteras varsamt. Ändringar ska ske med hänsyn till byggnadens kulturvärden så att volym, proportioner, material och fasadutformning kan bibehållas. Tillägg kan göras, men ska göras med hänsyn till byggnadens kulturmiljövärde.
- a **Startbesked får inte ges för byggnad förrän åtgärder för fördröjning av minst 90 kubikmeter skyfallsvatten har kommit till stånd**
Bestämmelsen syftar till att säkerställa att åtgärder för att fördröja skyfall kommer till stånd innan startbesked kan ges för nya byggnader inom planområdet.
- Inom planområdet ska minst 90 kubikmeter skyfallsvatten fördröjas**
För att säkerställa att exploateringen inte bidrar till en försämrad skyfallssituation nedströms regleras att minst 90 kubikmeter vatten ska fördröjas inom planområdet.
- Startbesked får inte ges för byggnation av bostäder eller ombyggnation till bostäder och centrumverksamhet förrän markföroreningar har avhjälppts**
Inom planområdet har förorening påträffats som överstiger Naturvårdsverkets riktvärden för mindre känslig markanvändning. Föroreningen måste därför åtgärdas innan

startbesked för byggnation av bostäder eller ombyggnation till bostäder och centrumverksamhet får ges.

Genomförandetiden är 5 år

Genomförandetiden avser den tiden som detaljplanen avses genomföras. Innan genomförandetiden har löpt ut får inte detaljplanen ändras eller upphävas mot berörda fastigheters vilja om inte särskilda skäl föreligger.

Om ekvivalent ljudnivå vid en bostads fasad överstiger 60 dBA ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida som vid fasad har en ekvivalent ljudnivå på högst 55 dBA och maximal ljudnivå nattetid (kl. 22.00 - 06.00) på högst 70 dBA. För en bostad med en boarea på maximalt 35 m² får den ekvivalenta ljudnivån vid fasad uppgå till 65 dBA. Om en bostad har en eller flera uteplatser ska minst en av dessa ha högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå. Maximalt värde får överskridas med som mest 10 dBA upp till fem gånger i timmen dagtid (kl. 06.00 - 22.00). Samtliga angivna ljudnivåer avser frifältsvärden.

Trafikbullerförordningens riktvärden har gjorts bindande i detaljplanen genom en planbestämmelse som anger att dessa värden inte får överskridas.

3 Konsekvenser

3.1 Bedömning av miljöpåverkan

Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap 3§ miljöbalken. Därför har ingen miljökonsekvensbeskrivning upprättats. Detaljplanen innebär att industrimark omvandlas till bostäder med möjlighet till centrumverksamhet ut mot Tygelsjövägen, vilket är i linje med Malmös översiktsplan (2023) som bland annat förordar ett tätt markboende.

3.2 Konsekvenser för miljö och hälsa

Stadsbild

Planförslaget möjliggör en omvandling av industri- och upplag till blandad stadsbebyggelse med bostäder inom hela planområdet och med centrumverksamhet ut mot Tygelsjövägen. Planförslaget möjliggör byggnader som i skala och struktur passar väl in i Tygelsjö. Inom planområdet finns en befintlig magasinsbyggnad som avses bevaras och inrymmas med bostäder och centrumverksamhet. Sammantaget bedöms genomförandet av detaljplanen stärka Tygelsjös karaktär som domineras av småhusbebyggelse.

Grönstruktur

Planområdet har tidigare varit asfalterad och bebyggd. Majoriteten av byggnaderna har rivits och asfalten har i stort brutits upp. Inom fastigheten finns inga träd och mycket lite grönska. Genomförandet av detaljplanen kommer innebära att både privata och gemensamma uteplatser kommer att anläggas. Det är därför troligt att en mer omfattande grönska kommer att etableras i samband med genomförandet av detaljplanen jämfört med dagsläget.

Luftkvalitet

Luftkvaliteten i området bedöms inte påverkas i den grad att miljö kvalitetsnormerna för frisk luft kommer att överskrids. Detaljplanen möjliggör uppförandet av cirka 10 radhus vilket kommer innebära en ökad biltrafik. Ökningen bedöms dock vara marginell i sitt sammanhang. Området är dessutom välförsörjt med gång- och cykelvägar. I framtiden kommer, enligt kommunens översiktsplan, kollektivtrafiken förbättras i området, vilket kan innebära att färre väljer bilen som primärt transportmedel.

Vattenkvalitet

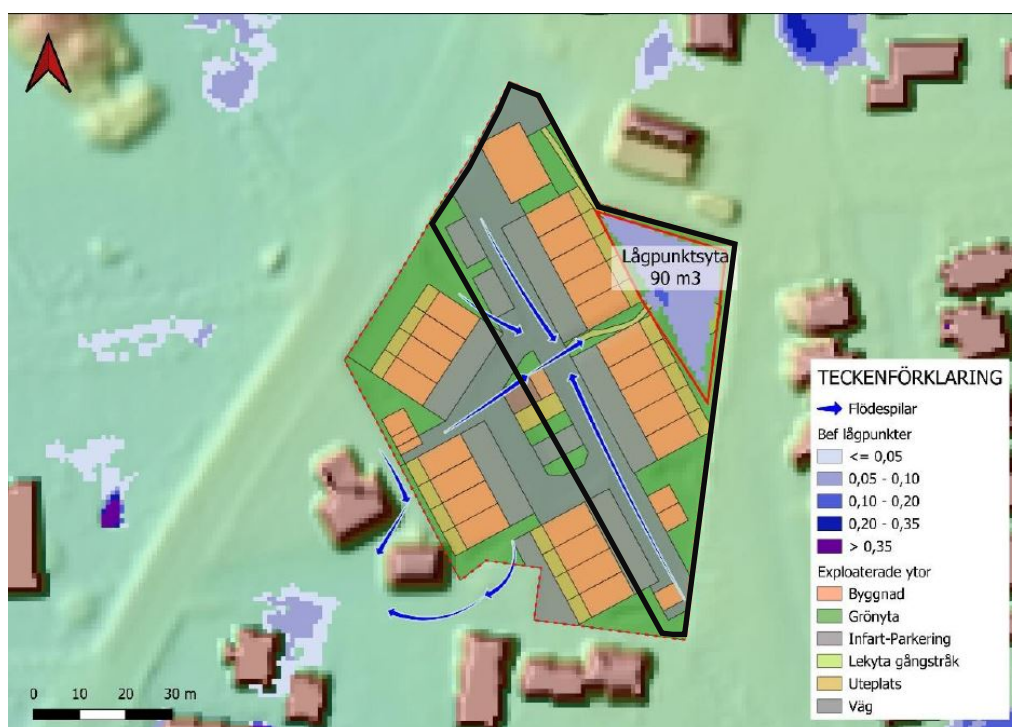
Dagvattnet leds idag till Tygelsjödiket som rinner till södra Öresunds kustvatten. Den ekologiska statusen för södra Öresunds kustvatten är måttlig. Målet är att uppnå god ekologisk status 2027. Fastigheten är i dagsläget planlagd som industri- och upplag. Omvandlingen till bostäder innebär en mindre risk för att vattenkvaliteten skulle påverkas negativt. Genomförandet av detaljplanen bedöms därför inte medföra någon risk för försvårande av att uppnå mål för miljö kvalitetsnormer för vatten.

Skyfall

En dagvatten- och skyfallsutredning har tagits fram av Sigma Civil AB, daterad till 2023-10-12. Utredningen visar att marken kan höjdsättas på ett sätt som gör att befintlig byggnad och planerade byggnader inte riskerar att översvämmas vid ett 100-årsregn. Ett genomförande av detaljplanen kommer att resultera i större vattenvolymer än vad som står inom planområdet idag. För att säkerställa att detta vatten inte rinner vidare och försämrar skyfallssituationen nedströms reglerar detaljplanen att minst 90 kubikmeter vatten ska fördröjas inom planområdet.

Sammantaget bedöms det som möjligt att uppföra planerad bebyggelse utan att det uppstår risk för översvämning vid ett 100-årsregn. Genomförandet av detaljplanen innebär heller ingen risk för en ökad översvämningsrisk utanför planområdet.

Illustrationen nedan redovisar var vatten ställer sig inom planområdet efter ett genomförande av bebyggelsen i föreliggande detaljplan och bebyggelse som ingår i angränsande detaljplan.



Ovan illustration visar ett exempel på hur ett 100-årsregn kan hanteras inom planområdet efter detaljplanens genomförande. Planområdet är inom svart heldragen linje.

Markföreningar

I samband med en tidigare detaljplan, Dp 5558 (bostad och centrumverksamhet), genomfördes en markundersökning år 2016 och en kompletterande markundersökning år 2018 (Miljöfirman AB). Undersökningarna omfattade även fastigheterna som berörs i denna detaljplan.

Markundersökning (2016)

Markundersökning omfattade provtagning i 13 punkter, varav sju punkter ligger inom planområdet. Grundvatten har uttagits från tre punkter, varav två punkter ligger inom planområdet. Eftersom detaljplanen möjliggör bostäder har uttagna jordprov analyserats och jämförts med Naturvårdsverkets riktvärden för känslig markanvändning (KM).

I tre av de sju punkter som ligger inom planområdet har jord påträffats som är förorenad av PAH (polycykliska aromatiska kolväten), zink, bly, kadmium, aromater och arsenik över naturvårdsverkets riktvärden för känslig markanvändning. I övriga provpunkter har inga föroreningar påträffats.

Föroreningar påträffades ner till 0,8 meter under markytan.

Kompletterande markundersökning (2018)

Vid den kompletterande markundersökningen, som genomfördes år 2018, var majoriteten av provpunkterna placerade i den södra delen av utredningsområdet där en oljeförening påträffats (utanför planområdet). Inom ytan som ingår i denna detaljplan utfördes en tätare provtagning med ytterligare fem provpunkter. I tre av fem provpunkter påträffades föroreningar över riktvärdet för känslig markanvändning avseende PAH, men under riktvärdet för mindre känslig markanvändning. Föroreningarna påträffades ner till 0,8 meter under markytan.

Kompletterande markundersökning (2022)

Syftet med den kompletterande markundersökning som genomfördes år 2022 vara att förklassificera jordmassorna inför en planerad sanering. Provtagningsområdet överensstämmer med planområdets avgränsning.

Prover har uttagits i rutnät inom hela planområdet med tre provgropar per ruta och ner till 1,5 meter under markytan. Totalt har 144 jordprov uttagits. Föroreningar av barium, kvicksilver, kadmium, zink, alifater, aromater och PAH har påträffats över riktvärdet för känslig markanvändning diffust inom fyllnadsjorden inom planområdet.

Bedömning och planerad åtgärd

Föroreningar har påträffats inom planområdet som överstiger riktvärdet för känslig markanvändning. Föroreningar, som ligger ytligt, kan utgöra en risk för människor avseende hudkontakt, inandning av ångor och damm och intag av jord.

Med anledning av att föroreningar utgör en risk behöver efterbehandlingsåtgärder vidtas. Eftersom föroreningarna ligger ytligt föreslås den ytliga förorenade jorden schaktsaneras vilket bedöms kunna göras till en rimlig ekonomisk kostnad.

Sammantaget bedöms det möjligt att göra marken lämplig för bostäder. Med tanke på att marken är förorenad har en bestämmelse införts i plankartan som villkorar att startbesked inte får ges för byggnation förrän markföroreningarna har avhjälpats.

Materialinventering befintlig magasinsbyggnad

Inför en planerad ombyggnation har en materialinventering och provtagning av byggnadsmaterial genomförts i befintlig magasinsbyggnad (Miljöfirman konsult Sverige AB, daterad 2023-04-03).

Vid inventeringen påträffades material som innehåller asbest (asbestcement, ventilationskanal och skivmaterial). Vid inventeringen påträffades också en branddörr som inte kan uteslutas innehålla asbesthaltig isolering. Vid rivning av byggnadsmaterial ska material som innehåller asbest hanteras som farligt avfall.

Vid inventering påträffades också ett okulärt förorenat betonggolv och putsbruk. Materialprover uttogs och analyserades avseende metaller, oljekolväten, PAH, fenoler och kresoler, PCB, ftalater, halogenerade volatila organiska föroreningar, klororganiska föroreningar och klorfenoler. Resultatet visade att varken betonggolvet eller putsbruket innehöll föroreningar över tillämpbara riktvärden för känslig markanvändning.

Vidare påträffades elkablar, lysrörsarmaturer (kicksilverlysrör), PVC-rör, elcentral och övrigt elmaterial. Dessa ska sorteras ut och hanteras skilt från övrigt avfall.

En dörrstängare med hydraulolja påträffades. Denna ska sorteras ut och hanteras skilt från annat avfall.

Tjärpapp och tjära på bjälklagskant påträffades och analyserades. Tjärpappet innehåller aromater (C16-C35), PAH-M och PAH-H i halter över tillämpbara gränsvärden för farligt avfall. Tjäran innehåller PAH-M och PAH-H i halter över tillämpbara gränsvärden för farligt avfall. Vid ombyggnation ska tjärstrykningen och tjärpappet hanteras som farligt avfall och lämnas till godkänd avfallsmottagare. En anmälan om avhjälpandeåtgärd ska göras till Miljöförvaltningen innan åtgärden påbörjas.

Vid inventeringen påträffades virke som inte kunde uteslutas vara behandlade med träskyddsmedel och/ eller bekämpningsmedel. Samlingsprover uttogs på virke på bärande delar av byggnaden på plan 1, 2 och takstolar. Samlingsprover analyserades avseende metaller, kreosot, klorfenoler och klorerade bekämpningsmedel. Analysen visade att inga analyserade ämnen påträffades över tillämpbara gränsvärden för farligt avfall. Spår av bekämpningsmedel påträffades som ska beaktas vid ett eventuell framtida omhändertagande.

Utifrån materialinventeringen och efterföljande provtagning görs bedömningen att befintlig magasinsbyggnad går att bygga om till bostäder och centrumverksamhet med normala byggmetoder.

Hästgård

På andra sidan Tygelsjövägen ligger en hästgård. Hästgården har tillstånd till att ha 1-10 hästar. Risken för att det kommer uppstå olägenheter för personer med allergier som vistas inom planområdet bedöms som mycket låg. Enligt Boverkets allmänna råd från 1995:5 fanns rekommendationer på skyddsavstånd från hästgårdar till bostadsområden. Skyddsavstånden är främst baserade på vilken skada hästallergener kan orsaka personer med en överkänslighet och inte den faktiska spridningsvägen för allergener. 2011 tog Boverket fram rapporten *Vägledning för planering för och invid djurhållning, 2011:6*. I rapporten konstateras att relativt låga halter av hästallergen sprids inom en hästanläggnings närområde, främst inom 50–100 meter. Planområdet ligger cirka 150 meter från stallet och däremellan finns avskiljande gårdshus och vegetation.

Hästgården bedöms därför inte utgöra ett hinder från att uppföra bostäder inom planområdet.

Omgivningsbuller

Trafikbuller

Riktvärden för trafikbuller från spårtrafik och vägar anges i förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (SFS 2015:216). Av dessa framgår att trafikbullernivån vid en bostads fasad inte bör överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå. Om bostaden inte är större än 35

kvadratmeter är motsvarande nivå 65 dBA. Vid en uteplats bör bullernivån inte överskrida 50 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå. Vid uteplatsen bör den maximala ljudnivån inte överskridas med mer än 10 dBA fem gånger i timmen mellan 06.00 och 22.00.

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

Vad gäller uteplatser så är det tillräckligt att en uteplats, om det finns flera, uppfyller riktvärdet.

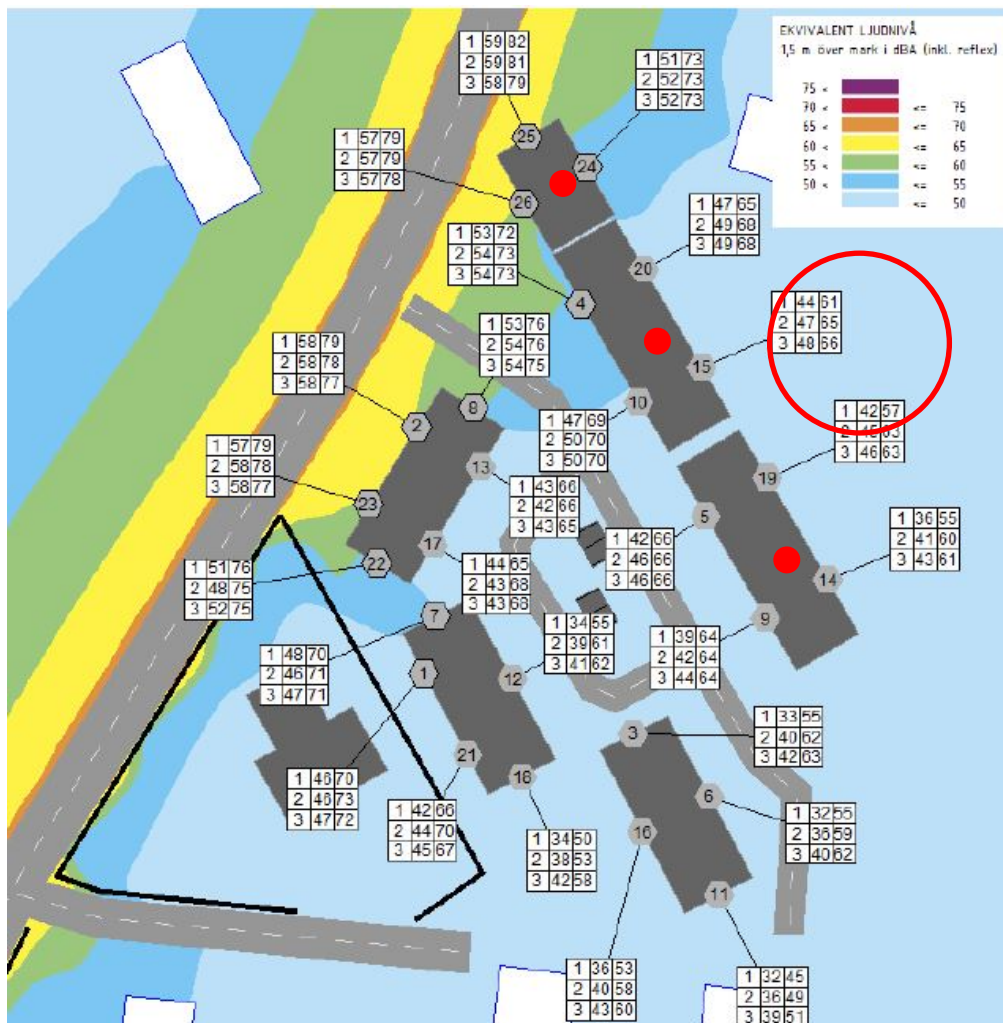
Planområdet är utsatt för trafikbuller från Tygelsjövägen och Glostorpsvägen. En trafikbullerutredning har genomförts av Tyréns AB och är daterad till 2022-06-03. Trafikbullerutredningen har utgått från en mätning av trafikmängder på Tygelsjövägen och Glostorpsvägen som genomfördes år 2018. En prognos har sedan gjorts för hur trafikmängderna kommer att se ut cirka 20 år fram i tiden (prognosår 2040). Beräkningen av trafikbullret har i sin tur utgått från prognosen.

I översiktsplanen (2023) löper en sträckning för utbyggnad av kollektivtrafik (stomlinje för kollektivtrafik med högre kapacitet) utmed Tygelsjövägen. Det mest troliga kollektivtrafikfärdmedlet bedöms vara buss. På Tygelsjövägen går det idag busstrafik. Denna förutsättning har varit med när trafikbullerutredningen togs fram och har räknats upp till prognosår 2040. Trafikbullernivåerna som redovisas nedan bedöms därför tagit höjd för en utbyggnad av kollektivtrafiken till Tygelsjö i enlighet med översiktsplanens långsiktiga ambitioner.

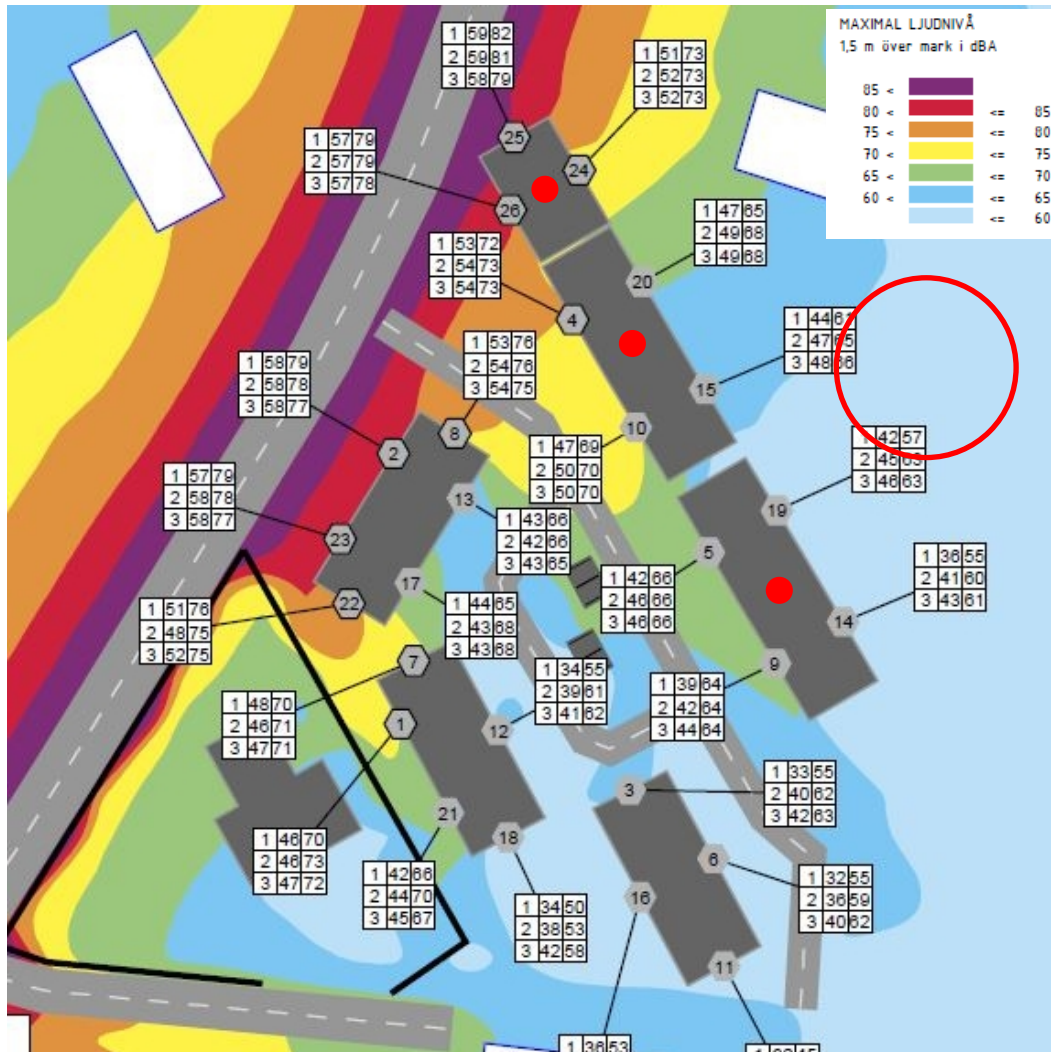
Trafikbullerberäkningen visar att det finns goda möjligheter att uppföra bostäder inom planområdet och att inga bostadsfasader överskrider 60 dBA ekvivalent ljudnivå.

Inom planområdet planeras för privata uteplatser i direkt anslutning till radhusen. I den norra delen av planområdet avsätts en yta för en gemensam uteplats. Beräkningen visar att uteplatser som ligger på radhusens baksida (mot nordost) inte överskrider 50 dBA ekvivalent ljudnivå eller 70 dBA maximal ljudnivå. Detsamma gäller för den gemensamma uteplatsen i norr.

Invid den befintliga magasinsbyggnaden överskrider både det ekvivalenta och maximala riktvärdet för uteplatser. Framtida boende i magasinsbyggnaden kommer däremot ha tillgång till den gemensamma uteplatsen i norr. En uteplats kan anordnas intill magasinsbyggnaden som ett komplement till den tysta gemensamma uteplatsen.



Ovan illustration redovisar beräknade ekvivalenta trafikbullernivåer 1,5 meter ovan mark. Illustrationen redovisar också beräknade trafikbullernivåer vid bostädernas fasad. Beräkningen vid fasad redovisas i tabellerna där första fältet anger vilken våning beräkningen är utförd på därefter beräknad ekvivalent ljudnivå och slutligen beräknad maximal ljudnivå. Trafikbullerutredningen har en annan avgränsning än detaljplanen. Bebyggelsen som prövas i denna detaljplan är markerad med röda prickar. Röd cirkel visar en ungefärlig placering av den gemensamma uteplatsen.



Ovan illustration redovisar beräknade maximala trafikbullernivåer 1,5 meter ovan mark. Illustrationen redovisar också beräknade trafikbullernivåer vid bostädernas fasad. Beräkningen vid fasad redovisas i tabellerna där första fältet anger vilken våning beräkningen är utförd på därefter beräknad ekvivalent ljudnivå och slutligen beräknad maximal ljudnivå. Trafikbullerutredningen har en annan angränsning än detaljplanen. Bebyggelsen som prövas i denna detaljplan är markerad med röda prickar. Röd cirkel visar en ungefärlig placering av den gemensamma uteplatsen.

Trafikkonsekvenser

Angöring till kvartersmark sker via den befintliga kopplingen till Tygelsjövägen, strax söder om befintlig magasinsbyggnad. Planläggningens inverkan på framkomligheten på Tygelsjövägen ses som mycket begränsad, eftersom detaljplanen endast möjliggör uppförandet av cirka 10 radhus utöver befintlig magasinsbyggnad.

På motsatt sida Tygelsjövägen håller ett nytt centrum på att byggas ut. Det saknas övergångsställen i närheten av planområdet. Övergångsställen kan behöva anordnas för att underlätta för boende i östra delen av Tygelsjö att nå den nya centrumbebyggelsen.

3.3 Konsekvenser för fastigheter

Fastighet Skruvmejseln 5

Fastigheten Skruvmejseln 5 har en area på cirka 650 kvadratmeter. Markytan föreslås föras över till fastigheten Tygelsjö 20:5 genom en sammanläggning. Inom fastigheten Skruvmejseln 5 finns en ledningsrätt. Ledningsrätten avses vara kvar.

Fastighet Tygelsjö 20:5

Fastigheten Tygelsjö 20:5 har en area på cirka 24 600 kvadratmeter. Majoriteten av fastigheten Tygelsjö 20:5 ligger ute i Öresund och saknar landareal. Den del av fastigheten Tygelsjö 20:5 som är inom planområdet har en area på cirka 3 500 kvadratmeter. Markytan inom fastigheten Skruvmejseln 5 föreslås i sin helhet överföras till fastigheten Tygelsjö 20:5 genom sammanläggning. Inom fastighetens nordvästra delar, ut mot Tygelsjövägen, finns en ledningsrätt. Ledningsrätten avses vara kvar.

3.4 Samhällskonsekvenser

Bostadspolitiska mål

Genomförandet av detaljplanen bidrar till uppfyllelse av de bostadspolitiska målen genom ett ökat bostadsbyggande och en detaljplan som medger både bostäder och centrumverksamhet.

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 genom att yta avsätts för en gemensam bostadsgård med möjligheter till lek och att planområdet har tillgång till ett säkert och utvecklat gång- och cykelvägnät. Även närhet till förskola, skola och rekreativa områden bidrar till att förutsättningarna är goda.

Tillgänglighet

Utifrån planområdets förutsättningar finns möjligheter för att skapa en tillgänglig miljö. Området är flackt och det råder inga naturliga hinder för att skapa en god miljö för personer med funktionsnedsättning.

Jämställdhet

Kvinnor tenderar att använda cykel, gång och kollektivt resande i större utsträckning än män. Ur ett mobilitetsperspektiv gynnas den här gruppen när planläggning sker i områden med ett väl utvecklat gång- och cykelnätverk och en närhet till kollektivtrafik.

Tygelsjövägen är försedd med separata gångvägar och en separat cykelväg. Avståndet till närmaste busshållplats är cirka 50 meter från planområdet.

Kommunal service

Tillskapandet av cirka 10 nya enbostadshus innebär ett ökat behov av kommunal service i form av bland annat förskola och grundskola. Det ökade behovet av kommunal service ses som begränsat sett till detaljplanens omfattning. Behovet bedöms rymmas i befintliga förskolor och grundskolor i närområdet.

Kommersiell service

Detaljplanen möjliggör centrumverksamhet i den befintliga magasinsbyggnaden som ligger ut mot Tygelsjövägen. Genom att möjliggöra centrumverksamhet skapas förutsättning för att utöka det kommersiella utbudet i Tygelsjö.

4 Genomförande

4.1 Organisatoriska genomförandefrågor

Fastighetsägaren ansvarar för utbyggnaden av kvartersmarken samt frågor om markköp, lantmäteriförrättningar, ledningar och avtal som krävs för genomförandet av detaljplanen.

4.2 Tekniska genomförandefrågor

Mark

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

Teknisk försörjning

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

Skulle exploateringen föranleda flytt av ledningar ska detta bekostas av exploatören om inget annat avtalas.

Brand

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

Brandvattenförsörjning ska anordnas i området i samråd med VA Syd. Exploatör ska redovisa att brandvattenförsörjningen är säkerställd i samband med bygglov.

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

Buller

Mer detaljerade bullerberäkningar kan behöva redovisas av exploatören i samband med bygglovsansökan.

4.3 Ekonomiska genomförandefrågor

Övriga ekonomiska genomförandefrågor

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

Lantmäteriförrättning ska bekostas av fastighetsägaren om inget annat avtalas.

4.4 Fastighetsrättsliga genomförandefrågor

Fastighetsbildning

Ledningar som kommer att förläggas eller finnas kvar inom kvartersmark säkras lämpligen genom att servitut eller ledningsrätter bildas för dess ändamål. Initiativ till bildande av ledningsrätt tas av berörd ledningshavare.

Ansökningar om förändringar av fastigheter, gemensamhetsanläggningar och ledningsrätter ska lämnas till Lantmäterimyndigheten Malmö stad.

5 Planeringsförutsättningar

5.1 Bakgrund och organisation

Motiv för planläggningen

Planläggningen motiveras av att översiktsplanen anger att det centralt belägna industriområdet i sydvästra Tygelsjö ska omvandlas från industri till ett område för centrumverksamhet och bostäder. Utvecklingen bidrar med ett tillskott av bostäder.

Planförfarande

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

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

Historik i processen

Efter granskningen av detaljplanen har Malmös översiktsplan vunnit laga kraft (beslut i kommunfullmäktige 2023-09-28). I tidigare översiktsplan (2018) fanns ett kollektivtrafikreservat genom planområdet. I den nu gällande översiktsplanen har två förändringar skett gällande kollektivtrafikreservatet: 1. Det går inte längre genom planområdet utan längs Tygelsjövägen 2. Begreppet spårbunden trafik har ersatts av lydelsen *kollektivtrafik med högre kapacitet*.

I samrådshandlingen för föreliggande detaljplan redovisades hur planförslaget anpassats till kollektivtrafikreservatet för att inte omöjliggöra en utbyggnad av spårbunden kollektivtrafik. Mellan samråd och granskning togs en utredning fram med slutsatsen att alternativet med en sträckning längs Tygelsjövägen hade fler fördelar än alternativet genom planområdet. Förändringen arbetades in i den då pågående översynen av översiktsplanen. Denna översiktsplan har antagits av kommunfullmäktige och beslutet har vunnit laga kraft.

Medverkande

Detaljplanen har handlagts av stadsbyggnadskontoret.

5.2 Planområdet

Plandata

Planområdet ligger i den södra delen av Tygelsjö, öster om och i anslutning till Tygelsjövägen. Planområdet har en area på cirka 4 000 m² och omfattar fastigheten Skruvmejseln 5 och en del av fastigheten Tygelsjö 20:5. Fastigheterna är ägda privat.



Ortofoto med planområdet inom röd beldragen linje.

Platsens historik

I dagsläget är den del av fastigheten Tygelsjö 20:5 som ingår i planområdet planlagd för industri och upplagsändamål. Skruvmejseln 5 är planlagd för centrumverksamhet. Områdets historia är starkt knuten till järnvägen mellan Malmö och Trelleborg som passerade genom området tills den lades ner i början på 1970-talet. Under 1900-talets första hälft användes området som mejeri. Verksamheten lades ner och Tygelsjö kemiska fabriker etablerade sig inom planområdet.

Bebyggelse

Kulturmiljö

Värdefulla bebyggelsemiljöer

Inom planområdet, på fastigheten Skruvmejseln 5, finns en äldre magasinsbyggnad. Magasinsbyggnaden har nyligen genomgått en renovation och har ett kulturvärde.

Arkeologi

Enligt Riksantikvarieämbetets *Fornsök* finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

Topografi, landskap, grönstruktur

Inom planområdet finns enbart mindre skillnader i topografin. I grönplanen framgår det att stora delar av Tygelsjö lider brist på 4 av 5 parkkategorier. Många i Tygelsjö har dock tillgång till privata trädgårdar i anslutning till bostaden.

Kollektivtrafik

Cirka 40 meter norr om planområdet finns en busshållsplats som trafikeras av regionbuss 150 mellan Malmö och Vellinge. Under rusningstrafik sker en avgång varje kvart. Under resterande delar av dagen är det halvtimmestrafik.

Gång-, cykel- och biltrafik

Planområdet ansluter till Tygelsjövägen som är en utpekad huvudgata i Tygelsjö. Utmed Tygelsjövägen finns separata gång- och cykelvägar.

Teknisk försörjning

Planområdet kan ansluta till nödvändig teknisk infrastruktur.

Kommunal och kommersiell service

Inom en kilometers avstånd från planområdet finns två grundskolor och fyra förskolor. Närmaste vårdcentral ligger cirka 6 km från planområdet.

I Tygelsjö finns en större livsmedelsbutik, några restauranger, en frisör och en veterinär.

5.3 Tidigare ställningstaganden

Riksintressen enligt 3 eller 4 kap miljöbalken

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

Översiktsplan

Planområdet redovisas i Malmös översiktsplan (2023) som blandad stadsbebyggelse med en lägre täthetsgrad. För Tygelsjö finns också platsspecifika riktlinjer som bland annat anger att en mer varierad bebyggelse ska tillfogas den i dagsläget homogena bebyggelsestrukturen i Tygelsjö. Mark ska också nyttjas mer effektivt i form av tätt markboende eller mindre flerbostadshus.

Gällande detaljplaner och områdesbestämmelser

Området är tidigare planlagt. Berörda gällande detaljplaner är Pl 833, Dp 5558 och Pl 1442.

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

Dp 5558 vann laga kraft 2019-11-15 och omfattar fastigheten Skruvmejseln 5, som också ingår i föreliggande detaljplan. Detaljplan Dp 5558 har en genomförandetid på fem år och löper ut 2024-11-15. En detaljplan får inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja. Fastighetsägaren önskar att gällande detaljplan Dp 5558 ersätts för fastigheten Skruvmejseln 5.



Kartöversikt över gällande detaljplaner i närområdet. Föreliggande detaljplans planområde är inom röd streckad linje.

5.4 Underlag till planarbetet

Kommunövergripande dokument

- Handlingsprogram för arkitektur och stadsbyggnad, 2005
- Skyfallsplan för Malmö, 2017
- Bostadspolitiska mål, 2018–2022
- Policy och norm för mobilitet och parkering i Malmö, 2020
- Renhållningsordning 2021-2030 för Burlövs kommun och Malmö stad

Utredningar till grund för planförslaget

- Miljöteknisk markundersökning, Miljöfirman AB, 2016-06-21
- Kompletterande markteknisk undersökning, Miljöfirman konsult Sverige AB, 2018-11-12
- Kompletterande markteknisk undersökning, Miljöfirman konsult Sverige AB, 2022-09-29
- Trafikbulerutredning, Tyrens AB, 2022-06-03
- Dagvatten- och skyfallsutredning, Sigma 2023-10-12

- Materialinventering av farligt avfall och specialavfall inför ombyggnad, Miljöfirman konsult Sverige AB, 2023-04-03
- Kulturhistorisk utredning, Område söder om Sjötorpsvägen i Tygelsjö, Malmö stad, 2007
- Utredning kollektivtrafikreservat i Tygelsjö, Malmö stad, 2023-03-08

Stadsbyggnadskontoret

Kristoffer Widestam
Enhetschef

Dennis Bengtsson
Planhandläggare