

del av Bunkeflo 7:6 m.fl.

PLANBESKRIVNING



Innehållsförteckning

Planbeskrivning	1
1. Inledning	3
2. Detaljplanens innehåll	5
3. Förutsättningar och konsekvenser	24
Allmänna intressen	25
Gällande planer och program	47
Riksintressen enligt miljöbalken	49
4. Genomförande	50
Fastighetsrättsliga frågor	51
Tekniska frågor	52
Ekonomiska frågor	53
Organisatoriska frågor	54
5. Planeringsunderlag	55
Utredningar som legat till grund för detaljplanen	56
Kommunala planeringsunderlag	57

Planbeskrivning

Sammanfattning

Planförslaget möjliggör ett nytt kvarter med ungefär 150 nya bostäder och lokaler för centrumverksamheter i ett centralt läge i Hyllie, längs Hyllie boulevard och Hyllievångsparken. Centrumverksamheter ska finnas inom en viss del av de byggnadskroppar som vetter mot Hyllie boulevard och Almviksvägen, men möjliggörs inom hela kvarteret.

Inom planområdet föreslås också allmän platsmark i form av gata och park. I planområdets norra del säkras utrymme för del av Almviksvägen, som på sikt planeras byggas om med gång- och cykelbanor, planteringar och bilkörfält. I väster planläggs del av Tygelsjöstigen, med dess pilallé, som parkmark. På så sätt kan stråkets kultur- och naturvärden bevaras, precis som inom planlagda och utbyggda områden längre norrut i Hyllie.

Mellan Tygelsjöstigen och det föreslagna nya kvarteret föreslås en mindre parkyta som ska utformas för att kunna samla och fördröja skyfallsvatten från planområdet. Ytan ska också kunna nyttjas för vistelse och rekreation.

De nya byggnaderna föreslås vara högst mot Hyllie boulevard och Almviksvägen i nordöst och lägst mot Tygelsjöstigen och Rätans gata i sydväst. Detta för att bebyggelsen ska anpassas till omkringliggande bebyggelse och landskap, men också för att förutsättningar för ett gott mikroklimat kring byggnaderna och på bostadsgården ska kunna uppnås.

Det nya kvarteret är placerat i ett strategiskt intressant läge i Hyllie. Bebyggelsen inom planområdet kommer gränsa till två betydande gator, Hyllie boulevard och Almviksvägen, och ha direkt närhet till Hyllies största park, Hyllievångsparken. Det exponerade läget motiverar höga krav på både gestaltning och innehåll.

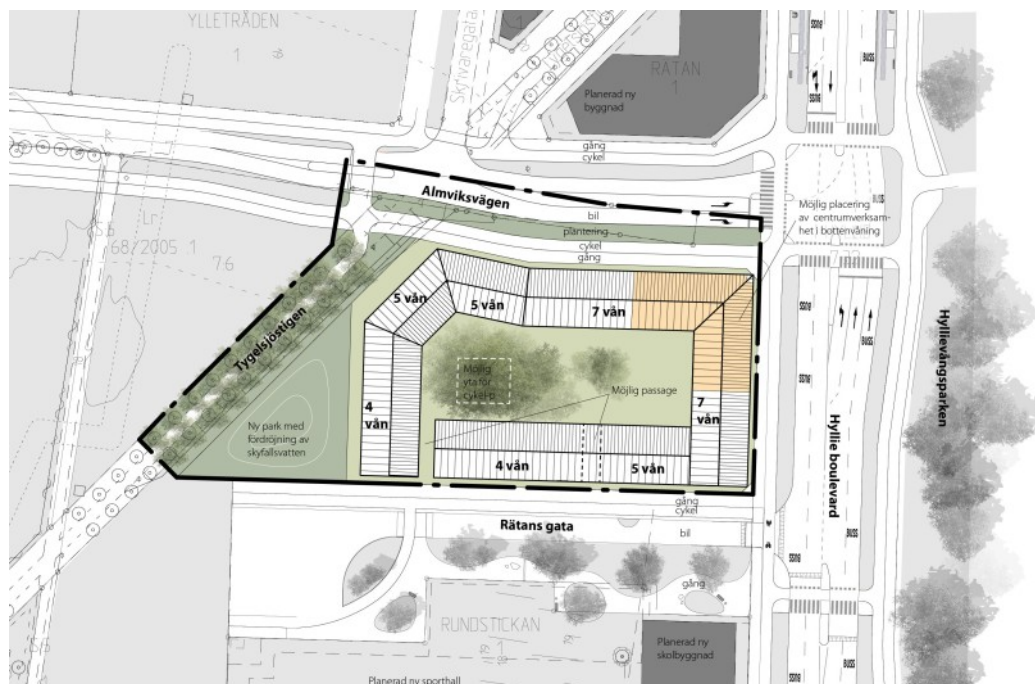


Illustration som visar möjlig utformning av bebyggelse samt park och gata inom planområdet. Gul markering över kvarterets nordöstra del visar möjlig placering av lokaler för centrumverksamhet i bottenvåningen mot Almviksvägen och Hyllie boulevard.

1. Inledning

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

Detaljplanens syfte

Detaljplanens syfte är att göra det möjligt att uppföra ny bostadsbebyggelse, centrumverksamhet och parkmark inom planområdet. Detaljplanen ska också omfatta en del av Almviksvägen i syfte att säkerställa dess utrymme och användning som gata. Även del av Tygelsjöstigen ska omfattas av detaljplanen och därmed bevaras som trädkantat gång- och cykelstråk. Ny bebyggelse ska, genom väl avvägd volym och gestaltning, anpassas till Tygelsjöstigen och dess värden. På samma sätt är det viktigt att den nya bebyggelsen anpassas till det exponerade läget vid Hyllie boulevard och Hyllievångsparken genom höga krav på gestaltning och levande bottenvåningar.

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

Bedömning av miljöpåverkan

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

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 60 månader (5 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

Byggnaderna inom kvarteret bygger vidare på den stadsmässiga bebyggelsekant som bildar en tydlig rygg åt Hyllie boulevard och Hyllievångsparkens västra sida. Byggnaderna bidrar med sin höjd, sitt innehåll och omsorgsfull gestaltning till en fortsatt tät och levande stadsbebyggelse längs boulevarden. Branta sadeltak bidrar till ett rikt och intressant taklandskap som kan upplevas både på håll och från gatunivå. Mot sydväst trappas byggnaderna ner för att på ett respektfullt sätt möta den mer småskaliga miljön i väster. Nedtrappningen ger samtidigt fint solinsläpp på bostadsgården och ett gynnsamt mikroklimat kring byggnaderna. Smala släpp i bebyggelsen, i form av genomgående passager, släpper in ljus på bostadsgården och låter den som passerar kvarteret längs Rätans gata få en glimt av grönskan utan att det inkräktar på de boendes privata utrymme.

I öster har de boende direkt tillgång till och utsikt över den stora grönskande Hyllievångsparken och den pampiga trädkantade och livfulla boulevarden. I väster ges istället utblickar över ett småskaligt kulturlandskap och möjlighet att från bostaden ta en promenad längs Tygelsjöstigens pilalléer, antingen norrut mot det livfulla Hyllie centrum eller söderut mot

fridfulla bylandskap och naturområden. I kvarterets mitt finns en grönskande, stilla och insynsskyddad bostadsgård där de boende kan vistas i lugn och ro och umgås med sina grannar.

I kvarterets bottenvåning finns lokaler som med sina utåtriktade verksamheter och entréer skapar ytterligare liv och trygghet längs Hyllie boulevard och Almviksvägen.

Övergripande avvägningar i detaljplanen

Planområdet ingår i ett område där översiktsplanen anger blandad stad med relativt hög täthet i ett centrum- och kollektivtrafiknära läge.

Planområdets läge intill Tygelsjöstigen i väster har medfört en avvägning inom planarbetet avseende anpassning till befintlig kulturmiljö kontra översiktsplanens inriktning om hög bebyggelsestäthet i området. Hög bebyggelsestäthet och funktionsblandning har prioriterats mot Hyllie boulevard och Hyllievångsparken i öster, medan närheten till bevarandevärda kultur- och naturmiljöer i väster har motiverat lägre byggnadsvolymer och fokus på mer renodlad boendemiljö i den delen av planområdet.

Beskrivning av detaljplanen

Markanvändning

Planområdet omfattar delar av Tygelsjöstigen och Almviksvägen samt delar av fastigheterna Bunkeflo 7:6 och Bunkeflo 6:8. Planområdet gränsar i öster till Hyllie boulevard och i söder till Rätans gata. Marken är tidigare obebyggd.

Detaljplaneförslaget möjliggör ungefär 150 nya bostäder, i form av lägenheter i flerbostadshus, och centrumverksamhet. Ytterligare bostäder kan tillkomma om vindsvåningar uppförs,

vilket planförslaget medger. Planförslaget innebär vidare att en ny parkyta kan anläggas mellan det föreslagna nya kvarteret och Tygelsjöstigen.

Bebyggelse

Bebyggelsen föreslås utföras som ett kringbyggt kvarter där fasaderna möter den föreslagna parken intill Tygelsjöstigen respektive omgivande gator. Mot Hyllie boulevard, Almviksvägen och Rätans gata föreslås förgårdsmark med 1,5 meters djup medan något bredare förgårdsmark föreslås mot parken och Tygelsjöstigen i väster. Den bredare förgårdsmarken skapar ett respektavstånd mellan de nya byggnaderna och Tygelsjöstigens småskaliga struktur. Ytan kan också delvis användas för exempelvis uteplatser till marklägenheter i ett attraktivt läge.

Mot den storskaliga huvudgatan Hyllie boulevard föreslås byggnaderna uppgå till en maximal nockhöjd på 29 meter och maximalt sju våningar, vilket anknyter till befintlig bostads- och kontorsbebyggelse längs boulevarden norr om planområdet.

Mot väster och sydväst trappas byggnaderna ner i höjd till fem respektive fyra våningar. På så sätt anpassas den nya bebyggelsen till den lägre skala som idag präglar omgivande byggnader och landskapsstrukturer i sydväst. Samtidigt skapas förutsättningar att uppnå ett gott mikroklimat kring byggnaderna eftersom de lägre byggnadsdelarna i sydväst släpper in mer solljus på gården och inte orsakar turbulens kring byggnaden vid sydvästlig vind på samma sätt som högre byggnader kan göra.

På grund av planområdets strategiskt viktiga läge intill Hyllievångsparken och två av stadsdelens större gator bedöms det finnas underlag för centrumverksamhet inom kvarteret, framförallt i bottenvåning mot Hyllie boulevard och Almviksvägen. Därför anger planförslaget att minst 50% av fasadlängd mot gata enbart får användas för

centrumverksamhet. Hörnläget mot korsningen i planområdets nordöstra del bedöms vara särskilt attraktivt, men lokalerna får placeras fritt inom utpekat egenskapsområde. Syftet med att ställa krav på gatuplanslokaler är att ge förutsättningar för funktionsblandning i närområdet och underlätta människors vardag. Verksamheter i bottenvåningen ger också förutsättningar för aktiviteter på platsen över dygnet och bidrar därmed till upplevelse av trygghet i området. Dessutom ges bättre förutsättningar för liv i gaturummen vilket gör dem intressanta och stimulerande att vistas i.

Det nya kvarteret blir tydligt exponerat från flera håll, vilket ställer höga krav på dess gestaltning.

Utformningsbestämmelser på plankartan reglerar en högsta nockhöjd och högsta antal våningar. De delar av kvarteret som vetter mot Hyllie boulevard och Almviksvägen kvarteret föreslås utformas med sadeltak med relativt brant lutning. Syftet med detta är dels att skapa förutsättningar för ett rikt och levande taklandskap, men också att binda samman den nya bebyggelsen med befintliga byggnader längs Hyllie boulevard där sådana tak förekommer. Inom övriga delar av kvarteret tillåts även annan takutformning, vilket exempelvis i dessa lägena kan ge möjlighet till grönskande takterrasser för de boende.

Nockhöjden är väl tilltagen inom kvarteret för att det ska finnas möjlighet att utforma bostäder med generös takhöjd.

Nockhöjden ger också utrymme för att klara planförslagets krav på sockelhöjd och våningshöjd för verksamhetslokaler i bottenvåning samt en takvinkel på sadeltaken på 35-45 grader. Även konstruktioner med träbjälklag, som kan vara något tjockare än mer konventionella bjälklag, bedöms rymmas inom nockhöjden.

En begränsning av antalet våningar föreslås för att uppnå balanserade fasaduttryck med våningar som inte upplevs hoptryckta och för att bebyggelsen ska anknyta till befintlig bostadsbebyggelse längs boulevarden. Planförslaget ger

möjlighet att inreda vindsvåningar under takfallet där byggnaderna utformas med sadeltak. För att det ska vara möjligt att skapa god boendemiljö inom vindsvåning föreslås att frontespiser och takkupor då får uppföras i begränsad omfattning utan att de inverkar på beräkningen av våningsantal.

Mot Hyllie boulevard och Almviksvägen tillåts balkonger och burspråk som mest kraga ut 0,5 meter utanför fasadlivet. Detta i syfte att skapa ett stadsmässigt uttryck mot boulevarden i enlighet med intentioner i *Hyllie gestaltungsprogram* (2016-03-16). Inom övriga delar av planområdet får balkonger och burspråk uppföras mer fritt. Utskjutande byggnadsdelar kan, omsorgsfullt utfört, tillföra gestaltungsprogrammässiga kvaliteter då de tillför variation i fasaduttrycket. De kan också skapa ett mervärde för de boende i lägenheterna.

En utformningsbestämmelse om att bottenvåningen mot de stora gatorna ska markeras på ett sätt som gör att den skiljer sig från ovanliggande våningsplan syftar till att främja en omsorgsfull gestaltning som medför att byggnaden upplevs intressant och tilltalande både på nära håll och på avstånd. Kravet på centrumverksamhet i bottenvåningen bedöms kunna bidra på ett positivt sätt till gestaltningen.

För att skapa goda förutsättningar för liv och rörelse i gaturummen och för att underlätta för boende inom kvarteret att nå både gata och gård från sin bostad föreslås att entréer till trapphus för bostäder ska utföras genomgående. Loftgångar föreslås inte tillåtas eftersom dessa riskerar att inverka negativt på gårdsutrymme, ljusinsläpp och övergripande gestaltning. Loftgångar innebär också att antalet bostadsentréer mot gata minskar, vilket i sin tur motverkar förutsättningarna att skapa en livfull och trygg gatumiljö.

Mot Rätans gata, där bebyggelsen föreslås vara lägre och trafikrörelserna inte är lika omfattande som längs Almviksvägen och Hyllie boulevard, föreslås passager i

bebyggelsen på ett par ställen. Passagerna kan utföras hela vägen upp genom byggnaden så att byggnadskropparna frigörs från varandra, eller utföras i form av exempelvis en genomgående portal. Öppningarna bedöms kunna möjliggöra kontakt mellan gården och gatan, utan att inverka negativt på de boendes privata utrymme. De kan också möjliggöra infart eller parkering för rörelsehindrades fordon eller cyklar från Rätans gata.

Trafik

Gång- och cykeltrafik

Almviksvägen planeras med gång- och cykelbana på båda sidor av gatan. Vid korsningen med Tygelsjöstigen planeras en hastighetssäkrad gång- och cykelpassage. Den blir en viktig koppling för alla de barn och ungdomar som går och cyklar till befintliga och planerade skolor och idrottsanläggningar i den här delen av Hyllie.

I den planlagda Rätans gata kommer gång- och cykelbanor förläggas längs den norra sidan. De kommer anslutas till Hyllie boulevard och på sikt förlängas västerut mot Tygelsjöstigen. Möjlighet för gång- och cykeltrafikanter att korsa Hyllie boulevard planeras i korsningen med Almviksvägen samt strax söder om Rätans gata.

Kollektivtrafik

Planområdet har god tillgänglighet till både Hyllie station och närliggande hållplatser för buss.

Biltrafik

Almviksvägen planeras byggas om till en mer stadsmässig gata med trädrader, bilkörfält samt gång- och cykelbanor. En del av Almviksvägen omfattas av detaljplaneförslaget i syfte att säkra ytbehoven för den ombyggda gatan. Förprojektering för Almviksvägen pågår och ligger till grund för planförslagets samrådshandling.

Rätans gata, söder om planområdet, är redan planlagd och förprojekterad som en lokalgata. Gatan kommer att användas både för trafik till den kommande högstadieskolan och sporthallen söder om gatan och till bostäderna inom aktuell plan.

Angöring

Angöring för rörelsehindrades fordon ska kunna ske inom 25 meters gångavstånd från en tillgänglig och användbar entré till bostadshusen och lokalerna. För att säkerställa att angöring kan ordnas till centrumfunktioner kommer en angöringsficka behöva ordnas antingen i Hyllie Boulevard eller i Almviksvägen.

Angöring för behörighetstrafik, såsom leverans- och avfallsfordon, kommer i huvudsak ske från Rätans gata. Vid miljörummens placering ska hänsyn tas till framkomlighet och angöringsmöjlighet för avfallsfordon.

Parkering

Cykelparkering

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

Cykelplatsbehovet har beräknats till cirka 440 cykelplatser för bostäderna, varav 10 % ska vara utformade för platskrävande cyklar. I bygglovsskedet kommer det, i enlighet med *Mobilitet för Malmö*, ställas krav på att minst hälften av cykelplatserna anordnas med väderskydd. I det här planförslaget är all utemiljö inom kvartersmarken belagd med prickmark. Detta innebär att inga byggnader eller fristående skärmtak får uppföras på bostadsgården eller på förgårdsmarken, vilket i sin tur medför att all väderskyddad cykelparkering behöver ordnas inom anvisad byggrätt.

Eftersom bostadsgården ska rymma många funktioner behöver en prioritering göras av hur disponibla ytor ska användas. Enligt *Riktlinjer för bostadsgårdar* (2022-12-15) ska tillräcklig friyta för lek och vistelse prioriteras före ytor för cykelparkering, avfallshantering och förråd om inte utrymmet räcker till för alla funktioner. Baserat på gårdens sammanlagda yta och ovanstående resonemang om värden som bör prioriteras högst bedöms en högsta area om totalt cirka 120 kvadratmeter kunna avsättas för cykelparkering på innergården. En yta om 120 kvadratmeter bedöms rymma ungefär 100 cyklar i ett plan. Ytterligare cykelplatser kan anordnas inom förgårdsmark runt byggnaden. Större del av cykelparkeringen kommer dock behöva ordnas inomhus för att freda andra värden och funktioner på bostadsgården. En mer exakt bedömning av hur många cykelplatser bostadsgården kan rymma behöver utföras i bygglovsskedet.

Bilparkering

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

Bilplatsbehovet har beräknats till drygt 90 bilplatser för bostäderna. Parkeringstalet i zon 2 för medelnivå av mobilitetsåtgärder har använts, men beroende på hur mycket fastighetsägaren väljer att arbeta med mobilitetsåtgärder kan parkeringstalet bli både högre och lägre.

All parkering ska ordnas i mobilitetshuset inom fastigheten Ylletråden 2, cirka 100 meter från planområdet. Bilparkering tillåts inte på bostadsgården. Undantaget är parkeringsplatser för rörelsehindrades fordon, som vid behov ska kunna anordnas inom 25 meters gångavstånd från en tillgänglig och användbar entré.

Teknisk försörjning

Bebyggelsen inom planområdet kommer kunna anslutas till befintligt ledningsnät i anslutande gator för teknisk försörjning. Tekniska anläggningar för lokal energiproduktion kan uppföras inom byggrätten under förutsättning att de inte strider mot föreslagna utformningsbestämmelser.

Grönytor och park på allmän platsmark

Planförslaget omfattar delar av Almviksvägen och Tygelsjöstigen. Båda dessa regleras som allmän platsmark. Almviksvägen avses utformas med inslag av grönska i form av planteringsytor med träd längs delar av gatan. Vegetationens placering och utbredning regleras dock inte på plankartan utan undersöks i samband med kommande projektering av gatan. Tygelsjöstigen föreslås regleras som parkmark med en egenskapsbestämmelse som anger att stråket även fortsatt ska kantas av pilalléer.

Ytterligare en liten yta för park föreslås i anslutning till Tygelsjöstigen. Parken avses utgöra en ny rekreations- och vistelseyta längs Tygelsjöstigen, men ska också fungera som fördröjningsyta för skyfall vid stora regn. Det fortsatta planarbetet ska undersöka hur ytan kan utformas för att rymma avsedd användning på ett tilltalande sätt. Parkytans storlek kan komma att justeras under planprocessens gång om det visar sig att större yta kommer krävas för att rymma både vistelse och skyfallshantering.

Utemiljö inom kvartersmark

Bostadsgården inom kvarteret är kringbyggd och cirka 1300 kvadratmeter stor. Utöver gården omfattar kvarteret också förgårdsmark med 1,5 meters djup längs Almviksvägen, Hyllie boulevard och Rätans gata. Mot den lilla parken och Tygelsjöstigen i väster föreslås något bredare förgårdsmark för att det ska vara möjligt att anordna uteplatser i markplan i västerläget. Inom de delar av byggrätten där det inte ställs

krav på att byggnad ska utföras med sadeltak finns möjlighet att anordna takterrasser, vilket då medför ytterligare yta för utomhusvistelse för de boende inom kvarteret.

I *Riktlinjer för bostadsgårdar i Malmö* (antagna av stadsbyggnadsnämnden 2022-12-15) anges att en bostadsgård ska rymma som minst 6 kvm/100 kvm BTA för sociala och rekreativa funktioner. Ytbehov för privata uteplatser, cykelparkering, avfallshantering och liknande ska inte räknas med i dessa mått. Gården ska vara en förlängning av bostaden, som ett vardagsrum där de boende kan koppla av och känna sig hemma. Det ska vidare ges plats och förutsättningar på gården för rik och varierande växtlighet. För att främja grönska och ytor för vistelse föreslås därför att både förgårdsmark och gård regleras med prickmark, vilket innebär att inga byggnader får placeras på eller under mark. Prickmarksbestämmelsen innebär att bostadskomplement så som avfallsrum, förråd och skyddad cykelparkering måste ordnas inom byggbar yta. Byggbar yta utgörs av exempelvis bottenvåning eller källarutrymmen under husen.

En grönskande gård och förgårdsmark främjas genom föreslagen bestämmelse om att grönytefaktor om minst 0,5 ska uppnås.

Detaljplanens bestämmelser och motiv till dessa

Användning av mark och vatten

Allmän plats

GATA - Gatumark

Den del av Almviksvägen som ansluter till föreslaget bostadskvarter och som inte tidigare har detaljplanelagts omfattas av användningsbestämmelsen. Motivet är att säkerställa Almviksvägens användning som gata och möjliggöra en ombyggnad av gatan.

PARK - Parkmark

Tygelsjöstigen och en yta mellan föreslagen kvartersmark och Tygelsjöstigen föreslås regleras som parkmark. Syftet är att bevara Tygelsjöstigen med dess natur- och kulturvärden som ett rekreationsstråk genom Hyllie, samt att skapa ytterligare en yta för rekreation i anslutning till Tygelsjöstigen där också skyfallsvatten från området kan fördröjas vid behov.

Kvartersmark

B - Bostäder

Bostäder möjliggörs i ett centralt och kollektivtrafikhärläge. Motivet är att tillgodose behovet av fler bostäder i Malmö.

C - Centrum

Centrumverksamheter föreslås inom kvarteret med hänvisning till planområdets centrala läge längs Hyllie boulevard, Hyllievångsparken och Almviksvägen. Centrumverksamhet möjliggörs för hela kvarteret, men bedöms vara särskilt viktigt i bottenvåningen mot de större gatorna där lokaler med utåtriktad verksamhet kan bidra till att koppla samman bebyggelsen med gatan och ge liv åt stadsrummet.

Egenskapsbestämmelser för allmän plats

Utformning av allmän plats

allé₁ - Pilallé ska finnas

Bestämmelsen syftar till att bevara Tygelsjöstigens karaktär som pilkantat stråk genom Hyllie och därmed skydda en värdefull kulturmiljö.

fördröjning₁ - Fördröjningsyta för skyfallsvatten

Egenskapsbestämmelsen reglerar att ytan ska anpassas så att den kan möjliggöra fördröjning av skyfallsvatten från planområdet vid behov.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande

Prickmark - Marken får inte förses med byggnad.

Balkonger, burspråk och skärmtak får förekomma.

Byggnad får finnas över prickmark vid hörnavskärning mot gata från 4,7 meter över marknivå.

Hela bostadsgården och all förgårdsmark är försedd med prickmark. Syftet med bestämmelsen är att frigöra så mycket yta som möjligt för utevistelse och sociala aktiviteter för de boende. Prickmark innebär också att det inte är möjligt att bygga garage under gården, vilket skapar bättre förutsättningar för grönska i form av exempelvis stora träd. Balkonger och burspråk samt mindre skärmtak i anslutning till byggnad (exempelvis vid entré) får kraga ut över prickmark.

Byggnaders användning

s₁ - Byggnadens bottenvåning, minst 50 % av fasadlängden mot allmän plats, får endast användas för centrumverksamhet

Egenskapsbestämmelsen syftar till att säkerställa att del av bottenvåningen mot de mest aktiva gatorna Hyllie boulevard och Almviksvägen kommer att innehålla lokaler för centrumverksamhet. Lokaler med utåtriktad verksamhet och entréer mot gata ger förutsättningar för aktiviteter på platsen och bidrar till upplevelse av trygghet. De bidrar också till att ge liv åt gaturummen och göra dem intressanta och stimulerande att vistas i. Lokalerna kan fördelas fritt inom egenskapsområdet, antingen sammanhängande eller uppdelat på flera ställen. Bestämmelsen reglerar inte vilken typ av centrumverksamhet som kan rymmas i bottenvåningen, men för att innehållet i byggnaden på bästa sätt ska kunna bidra till att omgivande gaturum upplevs attraktiva och trygga bör verksamheterna vara av utåtriktad publik karaktär.

Höjd på byggnadsverk

h₁ - Högsta nockhöjd är 29,0 meter

Mot Hyllie boulevard och östra delen av Almviksvägen föreslås

den nya bebyggelsen få uppgå till högst 29,0 meter i nockhöjd. Detta innebär att byggnad kommer kunna uppföras till ungefär samma höjd som den bostads- och kontorsbebyggelse som finns längs Hyllie boulevard norr om planområdet. Även den nya skolbyggnaden som ska uppföras längs boulevarden strax söder om planområdet kommer hålla ungefär den höjden mot gatan. Nockhöjden bedöms möjliggöra totalt sju våningar där bottenvåningen är förhöjd för att kunna rymma verksamhetslokaler. Nockhöjden möjliggör utformning med sadeltak med upp till 45 graders takvinkel. Inom takfallet kan ytterligare inredningsbar bostadsyta rymmas.

h₂ - Högsta nockhöjd är 22,5 meter

Mot korsningen Almviksvägen/Tygelsjöstigen föreslås att byggnad får uppföras till en nockhöjd om högst 22,5 meter. Höjden medger totalt fem våningar inklusive bottenvåning med förhöjd sockel mot gatan. Nockhöjden möjliggör utformning med sadeltak med upp till 45 graders takvinkel. Inom takfallet kan ytterligare inredningsbar bostadsyta rymmas.

h₃ - Om byggnad utförs med sadeltak och takvinkel 35-45 grader är högsta nockhöjd 22,5 meter. Vid annan takutformning är högsta nockhöjd 17,0 meter. Vid annan takutformning än sadeltak får trapphus/hisstorn och tekniska installationer anordnas utöver högsta nockhöjd. Dessa ska då anpassas till byggnadens övergripande gestaltning

Mot Tygelsjöstigen i sydväst och mot östra delen av Rätans gata föreslås byggnad få uppföras till en högsta nockhöjd om högst 22,5 meter. Nockhöjden medger totalt fem våningar inklusive bottenvåning med förhöjd sockel mot gatan. Nockhöjden möjliggör utformning med sadeltak med upp till 45 graders takvinkel. Under takfallet kan ytterligare inredningsbar våningsyta rymmas. Inom egenskapsområdet ges möjlighet att utforma byggnaden med annan takutformning än sadeltak. Detta för att skapa förutsättningar för exempelvis grönska på taken och/eller ytterligare vistelseyta i form av takterrasser för

de boende inom kvarteret. Vid annan takutformning än sadeltak behövernockhöjden inte vara lika väl tilltagen, utan är då istället som högst 17,0 meter. Vid annan takutformning än sadeltak får trapphus/hisstorn och tekniska installationer anordnas utöver högsta nockhöjd. De ska då anpassas till byggnadens övergripande gestaltning.

h₄ - Om byggnad utförs med sadeltak och takvinkel 35-45 grader är högsta nockhöjd 19,5 meter. Vid annan takutformning är högsta nockhöjd 14,0 meter. Vid annan takutformning än sadeltak får trapphus/hisstorn och tekniska installationer anordnas utöver högsta nockhöjd. Dessa ska då anpassas till byggnadens övergripande gestaltning

Mot Tygelsjöstigen i sydväst samt mot stor del av Rätans gata föreslås byggnad få uppföras till en högsta nockhöjd om högst 19,5 meter. Nockhöjden medger totalt fyra våningar inklusive bottenvåning med förhöjd sockel mot gatan. Nockhöjden möjliggör utformning med sadeltak med upp till 45 graders takvinkel. Under takfallet kan ytterligare inredningsbar våningsyta rymmas. Inom egenskapsområdet ges möjlighet att utforma byggnaden med annan takutformning än sadeltak. Detta för att skapa förutsättningar för exempelvis grönska på taken och/eller ytterligare vistelseyta i form av takterrasser för de boende inom kvarteret. Vid annan takutformning än sadeltak behövernockhöjden inte vara lika väl tilltagen, utan är då istället som högst 14,0 meter. Vid annan takutformning än sadeltak får trapphus/hisstorn och tekniska installationer anordnas utöver högsta nockhöjd. De ska då anpassas till byggnadens övergripande gestaltning.

Markens anordnande och vegetation

Parkering för bil får inte finnas, undantaget parkering för rörelsehindrades fordon

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att ytorna på bostadsgården och förgårdsmarken inte tas i anspråk för markparkering för bil. Motiv till bestämmelsen är att

gemensamma utemiljöer inom kvarteret i första hand ska kunna användas av de boende för vistelse, rekreation och lek. Parkering för rörelsehindrades fordon får dock anordnas för att det ska vara möjligt att säkerställa tillgänglighet till entré i enlighet med Boverkets byggregler (BBR).

Skydd mot störningar

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

Planbestämmelsen gäller för all kvartersmark inom planområdet och syftar till att säkerställa att rådande riktvärden för trafikbuller enligt förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (SFS 2015:216) uppnås inom föreslagen bebyggelse.

Utformning

f₁ - Loftgång får inte finnas

Planbestämmelsen föreslås inom hela byggrätten och syftar till att undvika entrélösning i form av loftgångar och istället främja fler entréer i markplan samt bra dagsljusinsläpp i bostäder och på gård.

f₂ - En passage i markplan ska finnas mellan gata och bostadsgård

Planbestämmelsen föreslås inom de delar av bebyggelsen som vetter mot Rätans gata i söder. Syftet med bestämmelsen är att öppningar i kvarteret ska kunna bidra med liv åt gaturummen och göra dessa intressanta och stimulerande att vistas i. Passagerna kan också, om de görs tillräckligt breda, rymma exempelvis cykelparkeringar och/eller parkering för rörelsehindrades fordon som kommer behöva ordnas med infart från Rätans gata. Öppningarna kan utföras i form av överbyggda portaler eller som släpp som helt delar upp byggnaderna i flera byggnadskroppar.

f₃ - Högsta tillåtna antal våningar är 7. Frontespiser och takkupor får finnas i begränsad omfattning utan att det påverkar beräkning av våningsantal

Bestämmelsen gäller för byggnader som vetter mot Hyllie boulevard samt mot Almviksvägens östra del. Syftet är att medge bebyggelse i lika många våningar som bostadsbebyggelsen längs Hyllie boulevard norr om planområdet.

Syftet med att tillåta frontespiser och takkupor utan att det påverkar beräkning av våningsantalet är att möjliggöra ytterligare bostadsyta under takfallet och säkra att dessa eventuella bostäder i så fall kan ges tillräckliga ljusinsläpp. Kupor och frontespiser kan också bidra till ett levande taklandskap och återfinns i bostadsbebyggelsen längre norrut längs Hyllie boulevard. Byggnaderna längs boulevarden kan med stöd av denna planbestämmelse, tillsammans med befintlig bebyggelse, skapa en jämn, ståtlig och enhetlig rygg åt den storskaliga gatan.

f₄ - Högsta tillåtna antal våningar är 5. Frontespiser och takkupor får finnas i begränsad omfattning utan att det påverkar beräkning av våningsantal

Bestämmelsen gäller för byggnader som vetter mot

Almviksvägens västra del samt mot korsningen Rätans gata-Hyllie boulevard. Syftet är att i dessa lägen påbörja en nedtrappning av bebyggelsen inom planområdet från dess högsta delar i nordöst till dess lägsta delar i sydväst. Syftet med att tillåta frontespiser och takkupor utan att det påverkar beräkningen av våningsantalet är att, vid sadeltak, möjliggöra ytterligare bostadsyta under takfallet och säkra att dessa eventuella bostäder i så fall kan ges tillräckliga ljusinsläpp. Kupor och frontespiser kan också bidra till ett levande taklandskap.

f₅ - Högsta tillåtna antal våningar är 4. Frontespiser och takkupor får finnas i begränsad omfattning utan att det påverkar beräkning av våningsantal

Bestämmelsen gäller för byggnader som vetter mot Tygelsjöstigen och mot Rätans gata. Syftet är att anpassa kvarteret i dessa delar till de mer småskaliga omgivningarna i väster, men också att ge förutsättningar för att uppnå ett gott mikroklimat kring byggnaderna och inne på gården. Syftet med att tillåta frontespiser och takkupor utan att det påverkar beräkningen av våningsantalet är att, vid sadeltak, möjliggöra ytterligare bostadsyta under takfallet och säkra att dessa eventuella bostäder i så fall kan ges tillräckliga ljusinsläpp. Kupor och frontespiser kan också bidra till ett levande taklandskap.

f₆ - Sockelhöjden (överkant bottenvånings undre bjälklag) ska vid bostäder utföras lägst 0,6 meter och högst 1,0 meter över marknivån på allmän plats. Gäller ej bostadskomplement

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att bostäderna på bottenvåningen hamnar tillräckligt högt upp från gatan för att de boende inte ska besväras av insyn från förbipasserande men tillräckligt lågt för att den visuella kontakten mellan ute och inne ska vara möjlig. Bestämmelsen säkerställer också att fasaderna aktiveras i ögonhöjd, vilket bidrar till att det blir

intressant och stimulerande att vistas i gaturummen. Bostadskomplement, så som exempelvis cykelförråd, är undantagna från bestämmelsen.

f₇ - Tak ska utformas som sadeltak med takvinkel om 35-45 grader. Gäller huvudbyggnad, undantaget takkupor och frontespiser

Syftet med bestämmelsen är att uppnå en gestaltning som bidrar med ett rikt och levande taklandskap. Branta sadeltak förekommer inom flera av de kvarter som gränsar till Hyllie boulevard norr om planområdet. Byggnaderna inom planområdet avses, genom krav på sadeltak, ges en karaktär som länkar samman den nya bebyggelsen med den befintliga. Bestämmelsen gäller de delar av kvarteret som vetter mot Hyllie boulevard och Almviksvägen.

f₈ - Lokal för centrumverksamhet i bottenvåningen ska utföras med minst 3,5 meter mellan bärande bjälklag (från ovansida undre bjälklag till undersida övre bjälklag). Ovankanten av det undre bärande bjälklaget ska ligga i nivå med mark

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att många olika typer av verksamheter kan rymmas genom att bottenvåning utförs med en höjd som ger plats för olika typer av installationer samt den rumshöjd som krävs för publika verksamheter.

Bestämmelsen säkerställer också god tillgänglighet till lokalerna och att det blir möjligt att undvika platskrävande ramplösningar inomhus eller på förgårdsmark.

f₉ - Balkonger och burspråk får som mest skjuta ut 0,5 meter från huvudsakligt fasadliv mot Hyllie boulevard och Almviksvägen

Syftet med bestämmelsen är att ge bebyggelsekanten mot Hyllie boulevard och Almviksvägen en strikt och stadsmässig karaktär.

f₁₀ - Entréer till trapphus för bostäder ska vara genomgående med ingång både från allmän plats och från gård

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att entréer till trapphus för bostäder utförs genomgående med ingång från både gata/park och gård. Motiv till bestämmelsen är att trapphus med genomgående entréer gör att boende enkelt kan nå både gata, park och gård. För barn är det särskilt viktigt att de enkelt, på egen hand, kan nå innergården för att leka. Bestämmelsen säkerställer också att entréer placeras utmed gata, vilket skapar förutsättningar för liv och rörelse i gaturummen.

f₁₁ - Bottenvåning ska mot gata markeras med ett särskiljande uttryck i förhållande till ovanliggande våningsplan

Bestämmelsen föreslås för de byggnadsdelar som vetter mot Hyllie boulevard och östra delen av Almviksvägen. Syftet med bestämmelsen är att byggnaden ska ges en utformning som upplevs intressant såväl på avstånd som på nära håll. Byggnaden ska ges en utformning med variation, där framförallt gestaltningen av bottenvåningen ägnas stor omsorg. En omsorgsfullt gestaltad bottenvåning med hög kvalitet i material och detaljer tillför värden åt platsen och dess förbipasserande. Att planförslaget också ställer krav på centrumverksamhet i bottenvåningen inom denna del av kvarteret ger goda förutsättningar att skapa ett estetiskt och funktionellt intressant uttryck.

Grönytefaktor om minst 0,5 ska uppnås

En generell utformningsbestämmelse, som gäller inom all kvartersmark, reglerar att grönytefaktor om minst 0,5 ska uppnås inom kvarteret. Syftet är att främja en grönskande utemiljö och förutsättningar för biologisk mångfald.

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

Bebyggelse, stads- och landskapsbild

Nuläge

Planområdet är idag obebyggt, men gränsar till ny stadsbebyggelse i form av bostäder, kontor och centrumverksamhet i norr. Strax söder om planområdet planeras en ny högstadieskola och sporthall. Skolan kommer att rymma 450 elever och beräknas vara färdig till höstterminen 2025. I väster ansluter planområdet till pilalléerna längs Tygelsjöstigen och ytterligare i väster till en privatägd fastighet med småskalig bebyggelse.



Foto över planområdets östra del och befintlig bebyggelse norr om planområdet. Bilden är tagen från korsningen Rätans gata/Hyllie boulevard mot norr.



Foto över planområdets västra del, taget från Tygelsjöstigen mot norr.



Foto över befintlig bostadsbebyggelse längs Hyllie boulevard, norr om planområdet, med lokaler i bottenvåningen.

Konsekvenser

Den föreslagna bebyggelsen inom planområdet kommer bidra till att färdigställa den påbörjade bebyggelsekant som ramar in Hyllie boulevard och Hyllievångsparken. Bebyggelsen kommer exponeras tydligt mot dessa båda öppna stadsrum, vilket medför att omsorg om gestaltningen behöver säkerställas. Bebyggelsen inom planområdet anpassas till omgivningarna i skala genom att den föreslås bli högre mot de storskaliga gaturummen i öster och norr och lägre mot Rätans gata och den småskaliga bebyggelsen och Tygelsjöstigen i väster.

Grönytor

Nuläge

Planområdet omfattar del av Tygelsjöstigen som är en pilkantad före detta banvall. Tygelsjöstigen är grusad och används idag som gång- och cykelstråk. Förutom pilallén längs Tygelsjöstigen innehåller planområdet idag inte några allmänt tillgängliga eller iordningställda grönytor.

Konsekvenser

Planförslaget medför ett tillskott av allmänt tillgänglig parkmark längs Tygelsjöstigen. Grönytorna kommer höjdmässigt behöva anpassas för att fungera som fördröjningsyta för dagvatten och skyfallsvatten, men bedöms även kunna nyttjas som vistelse- och rekreationsyta för allmänheten.

Vattenområden och Strandskydd

Nuläge

Idag finns det rester av ett öppet dike inom planområdets östra del. Diket anlades från början som en tillfällig dagvattenlösning och har delvis lagts igen längre söderut, där Rätans gata och högstadieskolan ska byggas.

Konsekvenser

För att planområdet ska kunna utnyttjas för föreslagen ny bebyggelse behöver diket inom området läggas igen. Det har sedan diket anlades varit avsikten att diket ska läggas igen i takt med att mark i den här delen av Hyllie bebyggs.

Trafik och parkering

Nuläge

Planområdet omfattar del av Almviksvägen i norr och gränsar till Hyllie boulevard i öster och Rätans gata i söder.

Tygelsjöstigen, som är en grusad gång- och cykelväg, kantar planområdets västra del.

Hyllie boulevard är i nuläget utbyggd som bygg-gata utmed planområdet, men kommer på sikt att byggas om i sin helhet för att rymma busskörfält, bilkörfält, trädtrader samt gång- och cykelbanor på vardera sida gatan. Boulevarden är detaljplanelagd sedan tidigare.

Ett nytt mobilitetshus är planlagt vid Almviksvägens norra sida, cirka 100 meter från planområdet.

Planområdet ligger cirka 650 meter från Hyllie station som trafikeras av tåg, regionbuss och stadsbusslinjer. Hyllie boulevard förbereds för stadsbusstrafik och på sikt MalmöExpress linje 10. Hållplats för stadsbuss planeras direkt norr om Hyllie boulevardskorsning med Almviksvägen, cirka 50 meter från planområdet.

Konsekvenser

De nya bostäderna bedöms generera cirka 1400 resor per dygn, enligt beräkning med Trafikverkets trafikstringsverktyg. Med en färdmedelsfördelning enligt Trafik- och mobilitetsplanen skulle dessa resor utgöra cirka 320 med cykel, 420 med kollektivtrafik, 320 till fots och 420 med bil.

Förslaget kommer att generera cirka 350 fordonsrörelser (där man räknar cirka 1,2 personer per bil) per dygn (årsvardagsmedeldygn) exklusive godsleveranser. Den absoluta majoriteten av dessa fordonsrörelser förutsätts komma att ha start- och slutdestination i det planlagda mobilitetshuset inom fastigheten Ylleträden 2.

Naturvärden

Nuläge

En naturvärdesinventering som även omfattar detta planområdet togs fram under sommaren 2020 (Ekologigruppen, 2020-09-21) i samband med detaljplanearbetet för högstadieskolan och Rätans gata söder om planområdet (Dp 5720). I inventeringen har tre områden med visst naturvärde (naturvärdesklass 4) och ett område med påtagliga värden (naturvärdesklass 3) urskilts. Två av områdena med visst naturvärde ryms inom planområdet medan området med påtagligt naturvärde i sin helhet ligger söder om planområdet och det tredje området med visst naturvärde tangerar planområdet i väster.

De tre områdena med naturvärdesklass 4 utgörs av följande (se de numrerade objekten på bild ur inventeringen nedan):

1. (Tangerar planområdet i väster). Gräsmark inom yta som avgränsas av Almviksvägen, Tygelsjöstigen och västra planområdesgränsen. Ytan innehåller gräs med viss blomrikedom bestående av bland annat käringtand, ängshaverrot, vägtistel, åkertistel, cikoria, vildmorot, palsternacka, och rågvallmo. Vid inventeringen fanns gott om födosökande insekter, men endast triviala arter noterades. Objektet bedöms ha visst biotopvärde och lågt artvärde.

2. (Delvis inom planområdet). Trädrader längs Tygelsjöstigen. Området består av en pilallé med hamlade klena träd med stamdiameter på 30-45 cm. Större delen av träden var vid inventeringen vitala men en del var döende eller döda. En del av träden har små grenhål och dödvedspartier. Stammarna täcks till stor del av vanligt förekommande lavar av olika slag. Fyra av träden i allén bedöms vara värdefulla på grund av att de har vedsvampar, dödvedspartier och grenhål. De uppnår dock inte kriterierna för särskilt skyddsvärda träd eftersom stamdiameteren är så liten. Allén är biotopskyddad. Området som helhet bedöms ha visst biotopvärde och lågt artvärde.

4. (Inom planområdet). Vägkanter och dike. Marken består av ruderatmarksbetonad miljö, vägkanter och del av ett anlagt dike. Floran är rik på blommande kärlväxter som till exempel blåeld, klövrar, rågvallmo, baldersbrå, stånds och rosendunört. I diket växer smalkaveldun och bladvass. I diket noterades flertalet individer av ätlig groda som är en art som är skyddad enligt § 6 Artskyddsförordningen. Objektet bedöms som helhet ha visst biotopvärde och lågt artvärde.

Den del av diket som finns inom planområdet bedöms vara biotopskyddad. Inom det angränsande planområdet för skolan, där diket nu är borttaget, hade diket och intilliggande vegetation naturvärdesklass 3, det vill säga påtagligt naturvärde. Den del av diket som finns kvar inom aktuellt planområde har naturvärdesklass 4 (visst naturvärde).



Bild ur rapporten för naturvärdesinventeringen (Ekologigruppen, 2020) där inventeringsområdet är markerat med röd streckad linje och områden där naturvärden definierats markerats med gul/orange yta samt siffror. Planområdet för denna detaljplan är markerat med svart streckad linje.

Konsekvenser

Planförslaget medför att område 4 tas i anspråk för bebyggelse och park. Inom parken behöver försänkning för fördröjning av skyfallsvatten anordnas, vilket betyder att det vid större regn sannolikt kommer stå vatten där.

Genomförandet av planen innebär att diket läggs igen och det dagvatten som tidigare letts hit istället tas omhand i ledningar. Den flora som idag finns inom området kommer försvinna men skulle kunna etableras igen inom områdets nya grönytor. Vad gäller ätlig groda är bedömningen i naturvärdesinventeringen att den lokala populationen inte kommer att påverkas och att ingen utredning om bevarandestatus och åtgärder för arten är nödvändig.

Pilalléerna utmed Tygelsjöstigen bevaras genom att sträckan föreslås bli allmän platsmark med planbestämmelse PARK och en särskild egenskapsbestämmelse (allé₁) som innebär att det, likt idag, ska finnas rader med pilträd längs Tygelsjöstigen. Träden är idag skyddade med biotopskydd och bedöms ges tillräcklig yta för att inte skadas av föreslagen exploatering inom planområdet.

Sammantaget görs bedömningen att förändringen som genomförandet av detaljplanen medför inte kommer påverka lokala populationer av arter som skyddas enligt § 4 och 6 i Artskyddsförordningen.

Topografi

Nuläge

Marken inom planområdet ligger generellt något lägre än omgivande gator. Lägsta punkterna inom planområdet finns längs det befintliga diket. Störst höjdskillnad mellan planområdet och omgivande gator är i gränsen mot västra delen av Rätans gata, söder om planområdet. Gatan kommer,

när den är färdigbyggd, att ligga omkring en meter högre än dagens marknivå inom planområdets sydvästra del. Marken intill Tygelsjöstigens östra sida är idag till större del i nivå med Tygelsjöstigen, plus-minus ett par decimeter.

Konsekvenser

För att föreslagen bebyggelse ska kunna ansluta till omkringliggande gator (Almviksvägen, Hyllie boulevard och Rätans gata) kommer marken inom planområdet behöva höjas till omgivande gatunivå. Marken inom föreslagen byggrätt kommer därmed vara som högst i dess sydvästra hörn. Därifrån kommer marken luta svagt neråt i östlig riktning, mot Hyllie boulevard och något brantare neråt i nordlig riktning mot Almviksvägen. Från byggrättens högsta punkt, i sydväst, till dess lägsta punkt i nordväst (mot Almviksvägen och Tygelsjöstigen) beräknas höjdskillnaden bli ungefär en meter.

Marken inom planområdet behöver ges en lutning som säkerställer att dag- och skyfallsvatten leds mot anslutande ledningsnät respektive mot allmän platsmark. Höjdsättning av allmän platsmark kommer säkerställas med planbestämmelser i kommande planskede.

Teknisk infrastruktur

Nuläge

El och tele

En nätstation avses uppföras strax söder om planområdet i samband med uppförandet av högstadieskolan. El- och teleledningar finns i Tygelsjöstigen, i Almviksvägen samt i Hyllie boulevard.

Vatten, spillvatten och dagvatten

Vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar finns i Almviksvägen, i Hyllie boulevard och i Rätans gata.

Konsekvenser

Dagvatten från planområdet avses avledas via befintliga kommunala ledningar till Vintriediket, cirka 250 meter söder om planområdet.

Den planerade nätstationen söder om planområdet kommer att ha tillräcklig kapacitet för att försörja även föreslagen bebyggelse inom denna detaljplan.

Planområdet bedöms kunna anslutas till befintliga vatten- och spillvattenledningar i omgivande gaturum.

Kulturmiljö och arkeologi

Nuläge

Planområdet omfattar del av Tygelsjöstigen och Almviksvägen. Båda har kulturhistoriskt värde i egenskap av bevarade äldre vägsträckningar. Almviksvägen är bevarad i sin sträckning genom planområdet sedan 1700-talet medan Tygelsjöstigen är en gammal banvall som bevarats som gång- och cykelstråk genom Hyllie sedan tågtrafiken mellan Falsterbo och Södervärn lades ner på 1970-talet.

Planområdet genomgick år 2018 arkeologisk utredning steg 1 och steg 2 som del i ett större undersökningsområde i samband med detaljplanearbete för högstadieskolan (söder om planområdet). I steg 2 gjordes bedömningen att planområdet kan ha en datering till medeltid/nyare tid med bland annat diken, gropar och enstaka stolphål. Planområdet är också ett av flera mindre områden inom det större undersökningsområdet som, i utredning steg 2, föreslås gå vidare till en arkeologisk förundersökning.

Konsekvenser

Planförslaget bidrar till att bevara Almviksvägen i sin nuvarande sträckning. Även Tygelsjöstigen bevaras genom att den föreslås planläggas som allmän platsmark, PARK. En egenskapsbestämmelse (allé₁) avser att säkerställa att den även fortsatt kommer vara kantad av en pilallé.

Luftkvalitet MKN

Nuläge

Enligt Luftkvalitetsförordningen (2010:477) §10 får kvävedioxid (NO₂) inte förekomma i utomhusluft med mer än i genomsnitt 90 µg/m³ under en timme, 60 µg/m³ under ett dygn och 40 µg/m³ under ett kalenderår för att skydda människors hälsa.

Enligt de nationella miljömålen ska halten av kvävedioxid inte överskrida 20 µg/m³ luft beräknat som ett årsmedelvärde eller 60 µg/m³ luft beräknat som ett timmedelvärde.

Inom planområdet, och dess omgivning, är halterna av kvävedioxid beräknade till 9-10 µg/m³ luft per år (beräkningar från 2021). Detta är lägre än både gällande miljökvalitetsnorm och det nationella miljömålet.

Konsekvenser

Planförslaget innebär ett tillskott av bostäder och centrumverksamhet. Eftersom framtida boende och arbetande inom planområdet kommer att ha nära till både kollektivtrafik och gång- och cykelvägnät kommer de ha lätt att välja hållbara färdmedelsalternativ. Antalet ökade trafikrörelser som planförslaget ger upphov till i området bedöms också vara relativt litet. Detta medför sammantaget att planförslaget bedöms ha låg påverkan på luftkvaliteten i närområdet och i

staden som helhet. Genomförandet av detaljplanen bedöms inte ha någon negativ påverkan på uppsatta mål för luftkvalitet.

Vattenkvalitet MKN

Nuläge

Recipient för ytvatten från planområdet är södra Öresunds kustvatten. Ekologisk status för ytvattnet i recipienten är, enligt VISS (VattenInformationSystem Sverige), måttlig. Ytvattnet uppnår idag inte god kemisk status.

Konsekvenser

Detaljplanen föreslår exploatering i form av bostadsbebyggelse på mark som idag är obebyggd och som inte är hårdgjord. Exploateringen innebär att stora delar av planområdet hårdgörs och att dagvatten som idag till viss del kan infiltrera i marken istället leds från området via ledningar. Dagvatten som faller på tak och hårdgjorda ytor kommer kunna föra med sig viss del föroreningar till ledningssystemet. Eftersom detta vatten avses ledas till Vintrediket, där rening planeras ske i dammar, bedöms dock eventuella föroreningar kunna tas omhand innan de når slutrecipienten.

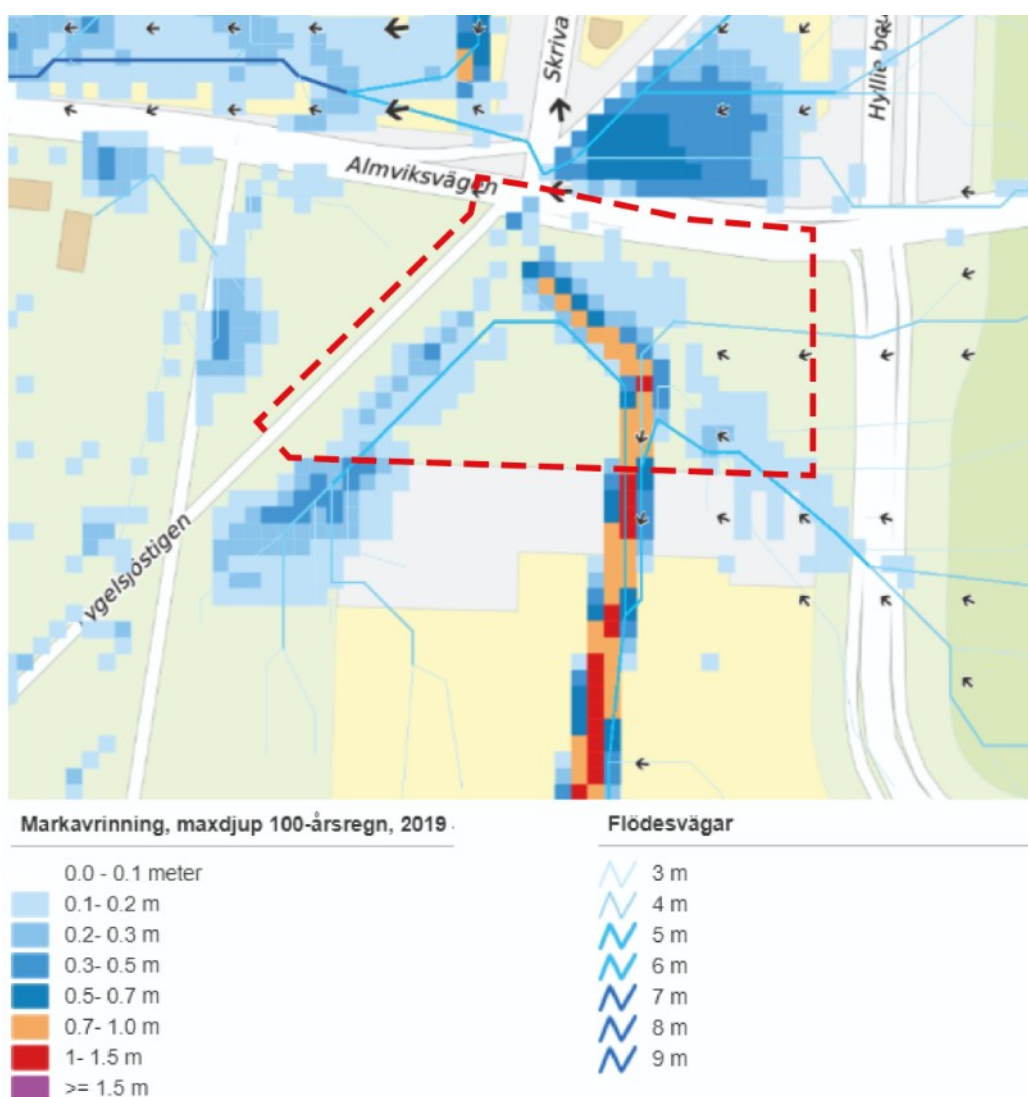
Skyfallsvatten föreslås ledas till fördröjningsytor på allmän platsmark inom planområdet och till omkringliggande gatumark. Från dessa ytor avses vattnet ledas vidare till Vintrediket där vattnet renas i dammar.

Sammantaget bedöms ett genomförande av detaljplanen inte medföra någon risk för försvårande av att uppnå miljö kvalitetsnormer för vatten.

Skyfall

Nuläge

Det finns lågpunkter inom planområdet där det idag samlas vatten vid större regn. Vattenmängder vid 100-årsregn (skyfall), samt flödesvägar och flödespilar visas på bilden nedan.



Karta som visar maxdjup (Malmö stad, 2019) samt flödespilar och flödesvägar vid 100-årsregn (Malmö stad, 2015). Planområdet är markerat med röd streckad linje.

Konsekvenser

Planförslaget medför att de svackor inom planområdet som idag fungerar som fördröjningsytor för skyfallsvatten kommer att försvinna och att stor del av planområdet bebyggs eller hårdgörs. För att möjliggöra föreslagen bebyggelse behöver skyfallsvattnet ledas om till fördröjningsytor där det inte riskerar att påverka intilliggande fastigheter på ett negativt sätt. Del av kvartersmarken förväntas kunna avvattnas mot Hyllie boulevard som är dimensionerad för att kunna leda skyfallsvatten söderut mot Vintriediket. De delar av kvarteret som, på grund av höjdförhållanden, inte kan avvattnas mot Hyllie boulevard bedöms kunna utformas så att skyfallsvatten leds mot en föreslagen fördröjningsyta inom planområdets västra del. Om ytterligare åtgärder krävs kan också del av gården inom det föreslagna kvarteret sänkas i förhållande till omgivande mark och därigenom fungera som kompletterande fördröjningsyta. Skyfallslösningarna samt ändamålsenlig höjdsättning av marken kommer utredas vidare inför detaljplanens granskningskede.

Geotekniska förhållanden

Nuläge

Större delen av marken inom planområdet består av jordarten isälvssediment av sand. Strax intill Hyllie boulevard i öster utgörs marken av morängrovlera.

Den västra halvan av planområdet ligger inom normalriskområde för radon medan den östra halvan utgör lågriskområde.

Konsekvenser

Nödvändig grundundersökning ska tas fram av exploatör i samband med genomförandet av detaljplanen.

Radonskyddade konstruktioner kan krävas inom den del av planområdet som ligger inom normalriskområde för radon.

Markföroreningar

Nuläge

I samband med framtagande av detaljplan för högstadieskolan och Rätans gata söder om planområdet togs en miljöteknisk markundersökning fram (Ramböll, 2021-06-08).

Undersökningen omfattade även marken inom aktuellt planområde. Inom undersökningsområdet har det historiskt bedrivits jordbruk. Tygelsjöstigen har tidigare varit en banvall (etablerad under 1800-talet). Diket i området etablerades mellan 2004 och 2009. Det påfördes inga massor vid etableringen av diket.

Vid markundersökningen påträffades halter av bekämpningsmedel, arsenik och kadmium som marginellt överskrider Naturvårdsverkets riktvärden för KM (känslig markanvändning).

Grundvattnet har provtagits inom undersökningsområdet. Provtagningen visade inga noterbara halter av föroreningar.

Konsekvenser

De föroreningar som hittats i samband med markundersökningen bedöms vara så låga att de inte påverkar möjligheten att uppföra bostäder inom planområdet.

Även om den konservativa summeringen av DDT, DDD och DDE överstiger KM bedöms mulljorden där ISM-provtagning har utförts klassas som KM-massor (halt mellan mindre än ringa risk (MRR) och KM) eftersom den faktiska halten enbart har påvisats till cirka halva KM-värdet. Analysresultaten för AMPA (amniometylfosfonsyra) understiger AEP:s (Alberta Environment och Parks) riktvärden för grovkorniga jordar för

parkmark/bostäder (det vill säga motsvarande Naturvårdsverkets riktvärde för KM) och således bedöms de uppmätta halterna av AMPA uppfylla miljökvalitetsmålen för området.

Påvisade halter av arsenik respektive kobolt överstiger marginellt KM. Detta bedöms utgöra naturliga bakgrundshalter vilka inte kräver en avhjälpande åtgärd.

I samband med pågående exploatering i närheten av planområdet har viss omfördelning av jordmassor inom planområdet skett. Detta för att skapa användbara ytor för byggbodar inom planområdets östra del. Omfördelningen av massor bedöms inte påverka möjligheten att uppföra bostäder eftersom marken inom planområdet är undersökt och inga massor har tillförts från andra områden.

Halter över mindre ringa risk har uppmätts. Detta innebär att eventuella uppschaktade massor inte får återanvändas på annan plats utan att det föregås en skriftlig anmälan till Miljöförvaltningen, Malmö Stad i god tid (sex veckor) innan markarbeten påbörjas.

Omgivningsbuller

Nuläge

Riktvärden för trafikbuller från spår- och vägtrafik 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. Vi en uteplats bör bullernivån inte överskrida 50 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå. Vid uteplatsen bör den maximala ljudnivån inte överskridas med mer än 10 dBA fem gånger i timmen mellan 06.00 och 22.00.

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

Trafikbullerförordningens riktvärden har gjorts bindande i detaljplanen genom en planbestämmelse. Vad gäller uteplatser så är det tillräckligt att en uteplats, om det finns flera, uppfyller riktvärdena.

Planområdet är utsatt för trafikbuller från framförallt Almviksvägen, men även i viss mån från Hyllie boulevard. Längs Almviksvägen visar Malmö stads kommuntäckande beräkning av tåg-, väg- och hamnbuller (Malmö stad, 2017) att ljudnivåerna vid föreslagen ny bebyggelse överskrider 60 dBA.

Konsekvenser

Bostads- och kontorsbebyggelse har detaljplanelagts och uppförts i motsvarande lägen längs Hyllie boulevard och Almviksvägen norr om planområdet. Det bedöms därför vara möjligt att uppföra bostäder även inom planområdet. En bullerutredning ska utföras för planförslaget inför granskning. Utredningen ska baseras på trafikprognos för 2040 och studera möjlighet att uppföra föreslagen bebyggelse samt om några särskilda åtgärder krävs för att säkerställa att riktvärdena för trafikbuller kan uppnås.

Dagsljus, solljus, vind

Nuläge

I dagsläget är både planområdet och delar av närområdet obebyggt. En ny högstadieskola med sporthall håller på att uppföras strax söder om Rätans gata. Skolbyggnaden, som placeras längs Hyllie boulevard, kommer bli relativt hög. Sporthallen, som placeras en bit söder om Rätans gata,

kommer bli lägre. Öster om planområdet och Hyllie boulevard anläggs Hyllievångsparken. I öster kommer således ingen ny bebyggelse att uppföras. Norr om planområdet och Almviksvägen, i korsningen med Hyllie boulevard, medger gällande detaljplan ett nytt kvarter med möjlighet till samma byggnadshöjd som bebyggelsen norrut längs Hyllie boulevard.

Konsekvenser

En skuggstudie har utförts för planförslaget utifrån förhållanden vid vårdagjämning (20 mars), höstdagjämning (22 september) och sommarsolstånd (21 juni). Studien visar att det föreslagna nya kvarteret inom planområdet inte kommer att påverka planerad bebyggelse norr om Almviksvägen negativt vid någon av dessa tidpunkter eftersom Almviksvägen är så bred.

För planområdet visar skuggstudien att vid vårdagjämning och höstdagjämning är en liten yta i norra delen av gården delvis solbelyst vid klockslagen 09.00, 12.00 och 15.00. Större del av gården är dock i skugga vid dessa tidpunkter på året. Vid sommarsolståndet 21 juni är stor del av gården solbelyst under hela dagen.

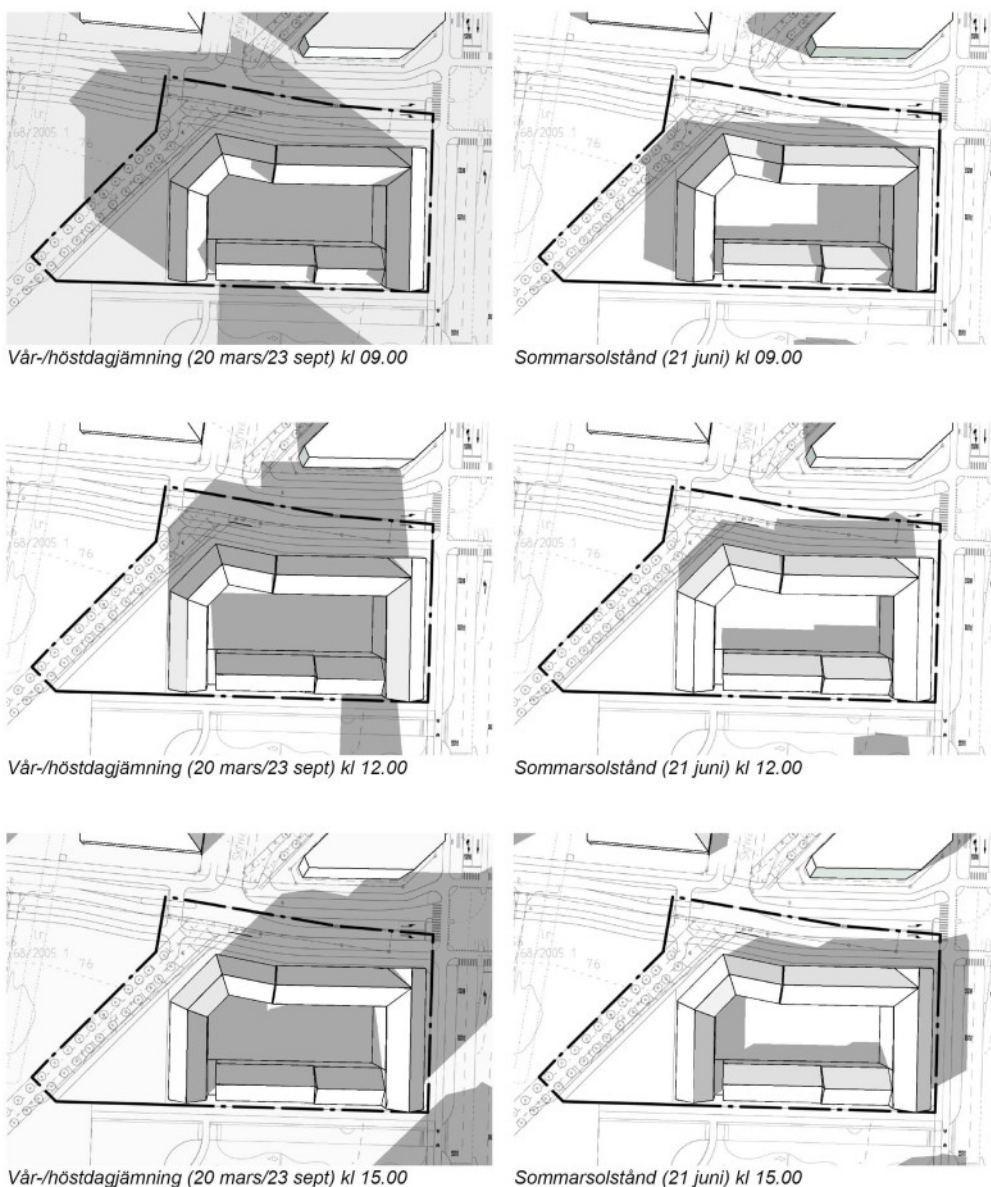


Bild som redovisar skuggning vid höst- och vårdagsjämning samt vid sommarsolståndet vid klockslagen 09.00, 12.00 och 15.00.

Tillgång till dagsljus inomhus regleras i Boverkets byggregler (BBR). Krav på dagsljus ska uppfyllas för att startbesked ska kunna ges i samband med bygglovsprövning. Möjligheten att kunna uppnå kraven behöver studeras redan i samband med detaljplan. Den föreslagna bebyggelsens möjlighet att uppnå dagsljuskrav enligt BBR har översiktligt studerats med hjälp av avskärningsvinklar. Studien visar att föreslagna byggnadshöjder inte bör påverka möjligheten att klara dagsljuskrav i bebyggelse utanför planområdet. Inom planområdet medför föreslagna byggnadshöjder och placering

av byggnadskropparna att avskärningsvinklarna beräknas till cirka 35-42 grader i bottenvåning mot gård. Om avskärningsvinklar understiger 30 grader bedöms vanliga konventionella fönster räcka för att dagsljuskravet ska kunna uppnås. Inom spannet 30-45 grader kan det komma att krävas åtgärder för att dagsljuskravet ska kunna uppnås inom hela byggrätten. Åtgärder kan till exempel vara att större fönsterytor, anpassade planlösningar, justerade balkongdjup eller ljusa kulörer på fasaderna används. Det kan också vara så att de delar av våningsplan där det är svårast att uppnå dagsljuskravet kan användas för biytor som gemensamma tvättstugor eller liknande. Dagsljus ska utredas vidare under planprocessens gång.

Beredskap

Nuläge

Planområdet ligger inom normal insatstid (10 minuter) för räddningstjänsten. Brandposter för brandvatten finns i Rätans gata söder om planområdet.

Konsekvenser

Planförslaget bedöms medföra goda förutsättningar för räddningstjänsten att nå samtliga delar av föreslagen bebyggelse vid behov.

Barnperspektiv

Enligt FN:s barnkonvention ska barns bästa sättas i främsta rummet. Planområdet har goda förutsättningar att erbjuda en bra miljö för barn genom att bebyggelsen föreslås utformas med en kringbyggd bostadsgård, vilket skapar en trygg utevistelse och möjlighet till lek nära bostaden utan påverkan

från exempelvis trafik. Kravet på genomgående bostadsentréer säkerställer också att barn på ett enkelt sätt kan röra sig mellan bostaden och gården.

Närheten till befintliga och planerade skolor, förskolor och sporthallar och ett väl utbyggt gång- och cykel- samt kollektivtrafiknät ger goda förutsättningar för trygga och gena vägar till skola och fritidsaktiviteter. Ytterligare möjlighet till rekreation, fritidsaktiviteter och lek utomhus i närheten av bostaden kommer finnas i Hyllievångsparken där en större lekplats planeras samt i de grönområden som görs tillgängliga via Tygelsjöstigen.

Jämställdhet

Det nationella målet för jämställdhet är att kvinnor och män ska ha samma makt att forma samhället och sina egna liv. Den fysiska planeringen ger en grund för ett jämställt samhälle. Planområdet ger genom sin närhet till ett väl utvecklat kollektiv- och gång- och cykeltrafiknät och närhet till kommunal och kommersiell service och fritidsaktiviteter, goda grundförutsättningar för jämställdhet.

Inom planområdet skapas möjlighet att uppföra bostäder och centrumverksamheter. Detaljplanen reglerar inte lägenhetsstorlekar och upplåtelseform, men möjliggör att tillskott av bostäder med viss variation kan uppnås inom området. Centrumverksamheter medför ett visst tillskott av arbetsplatser inom närområdet, vilket är positivt ur ett jämställdhetsperspektiv. Reglering av centrumverksamhet i bottenvåningen mot de större gatorna skapar också förutsättningar för att gaturummen ska upplevas trygga för alla att vistas i.

Sammantaget bedöms planområdet ge goda förutsättningar för ett jämställt samhälle.

Samhällsservice och kommersiell service

Nuläge

I Hyllie centrum, cirka 500 meter från planområdet, finns ett stort utbud av kommersiell service. Närmaste kommunala grundskola och förskola är Hyllievångsskolan (F-6) respektive Iduns förskola som ligger cirka 400 meter från planområdet. Längre norrut i Hyllie finns ytterligare två förskolor. Strax söder om planområdet planeras en ny kommunal högstadieskola och cirka 200 meter nordväst om planområdet uppförs en ny internationell grundskola (F-9).

Konsekvenser

Detaljplanens genomförande bedöms generera cirka 150 nya bostäder inom planområdet. Med utgångspunkt i att området kan klassificeras som innerstad och att bostäderna kommer bestå av lägenheter i flerbostadshus bedöms bostäderna generera ett behov av cirka 20 förskoleplatser och 15 grundskoleplatser på lång sikt. På kort sikt kan behovet bli högre, beroende av inflyttningstakten. Beräkningen är genomförd i ett verktyg för beräkning av det behov av för- och grundskoleplatser som genereras av ny bebyggelse, framtaget av stadsbyggnadskontoret 2017.

Behovet av förskole- och skolplatser bedöms kunna lösas inom befintliga och kommande förskolor och skolor inom närområdet.

Gällande planer och program

Översiktsplan

Översiktsplan för Malmö antogs av kommunfullmäktige 28 september 2023. De prioriterade inriktningarna är:

- Malmö som regional motor för grön tillväxt och sysselsättning
- Staden som kulturell och demokratisk livsmiljö
- En nära, tät, grön och funktionsblandad stad

Planområdet redovisas i översiktsplanen som område för ny blandad stadsbebyggelse med täthetsgraden 2 på en femgradig skala, där 1 är högst täthet och 5 är lägst täthet. Blandad stadsbebyggelse omfattar flertalet av stadens funktioner såsom bostäder, parker, gator, torg, skolor och förskolor, fritidsanläggningar och kontor. Täthetsgrad 2 innebär bland annat att området ska domineras av funktionsblandning av bostäder, kontor, kommersiell och offentlig service. Ett referensexempel för täthetsgrad 2 är området kring Hyllie allé.

Tygelsjöstigen markeras i översiktsplanen som befintlig grön koppling. Översiktsplanens övergripande riktlinjer för gröna och blå miljöer i kommunen anger i övrigt att arealen för park och natur ska öka, mer grönska ska eftersträvas i staden, biologisk mångfald ska främjas, parker ska ligga lättillgängliga och integrerade med bostäder och det ska finnas en mångfald av små och stora parker.

Planområdet ingår i så kallad fotgängarzon, vilket innebär att fotgängares behov och upplevelse ska prioriteras högt i relation till andra anspråk, exempelvis genom att det ska finnas tilltagna mått på gångbanor, säkra passager och varierade upplevelser. Almviksvägen och Tygelsjöstigen utgör befintliga huvudcykelstråk medan ett nytt huvudcykelstråk planeras längs Hyllie boulevard. Almviksvägen och Hyllie boulevard pekas ut som huvudgator där Almviksvägen utgör

ett befintligt kollektivtrafikstråk inom huvudnätet medan Hyllie boulevard planeras som ett framtida stråk för kollektivtrafik med högre kapacitet.

För Hyllievång och östra Vintrie finns platsspecifika riktlinjer i översiktsplanen. Dessa anger bland annat att området ska utformas med gena och attraktiva stråk till Hyllie station för fotgängare och cyklister, samt att ytor för fördröjning av dagvatten och skyfall ska säkras tidigt i utbyggnaden så att dagvattensystemet nedströms inte belastas ytterligare.

Planområdet omfattas också av Översiktsplan för södra Hyllie - fördjupning av Översiktsplan för Malmö (antagen av kommunfullmäktige 2018-05-31). Även där pekas planområdet ut som blandad stadsbebyggelse och Almviksvägen och Hyllie boulevard utgör huvudgator.

Planförslaget bedöms vara utformat i enlighet med översiktsplanen och den fördjupade översiktsplanen för södra Hyllie.

Gällande detaljplaner och områdesbestämmelser

Området är inte detaljplanelagt tidigare, men gränsar till detaljplan för blandad stadsbebyggelse i norr (Dp 5467), för Hyllie boulevard och stadsdelsparken i öster (Dp 5592) och för högstadieskola och sporthall i söder (Dp 5720).

Riksintressen enligt miljöbalken

Detaljplanens västra del berörs delvis av riksintresse för kustzonen. Planförslaget bedöms inte medföra någon negativ påverkan på riksintresset.

4. Genomförande

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

Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

Detaljplaneförslaget omfattar del av fastigheterna Bunkeflo 7:6, Bunkeflo 6:8, Hyllie 7:4 (Almviksvägen) och Bunkeflo 7:31 (Tygelsjöstigen). Samtliga berörda fastigheter ägs idag av Malmö kommun.

Planförslaget medför att den mark som regleras som kvartersmark kommer att omvandlas till en eller flera nya fastigheter för bostäder och centrumverksamhet. Mark som ska ingå i allmän gata och park kommer att fastighetsregleras till lämplig intilliggande fastighet som ägs av Malmö kommun.

Tekniska frågor

Utbyggnad allmän plats

Kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar därmed för utbyggnad och drift av densamma.

Allmän plats i planförslaget utgörs av del av Almviksvägen och Tygelsjöstigen samt en ny park där skyfallsvatten ska kunna fördröjas. Tygelsjöstigen avses bevaras i befintligt skick eftersom den redan är utbyggd som gång- och cykelstråk. Almviksvägen ska projekteras för att byggas om. En förprojektering för gatan har tagits fram av fastighets- och gatukontoret.

För den tillkommande parkytan krävs ytterligare studier inom planarbetet för att klargöra hur stor ytan behöver vara för att den ska kunna rymma den mängd skyfallsvatten som avses ledas dit. När detta är undersökt behöver parkytan projekteras och byggas ut. Malmö stad, genom fastighets- och gatukontoret, ansvarar för projektering och anläggning.

Utbyggnad vatten och avlopp

Planområdet ingår idag inte i verksamhetsområde för vatten och avlopp. Verksamhetsområdet kommer därmed behöva utökas för att inkludera planområdet.

Vatten- och spillvattenledningar finns i Almviksvägen samt i Rätans gata. Den föreslagna bebyggelsen inom planområdet kan anslutas till dessa ledningar.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

All mark inom planområdet ägs idag av Malmö kommun. Kommunen kommer, som huvudman för allmän platsmark, bekosta utbyggnad och drift av gatumark och parkmark. Ett genomförande av detaljplanen kommer därmed innebära en kostnad för kommunen. Den mark som regleras som kvartersmark inom planområdet kommer på sikt att säljas till en exploatör. Försäljningen av mark medför en intäkt för kommunen. Kommande exploatör ska bekosta utbyggnad inom kvartersmark.

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

Exploateringsavtal

Exploateringsavtal behöver inte tecknas eftersom planområdet enbart omfattar mark som ägs av kommunen.

Markanvisning

Markanvisning för kvartersmarken kommer antingen ske parallellt med planarbetet eller efter att planarbetet har avslutats.

Tidplan

Detaljplanen bedöms kunna vinna laga kraft kring årsskiftet 2024/2025. En grov uppskattning är att projektering av allmän platsmark samt bygglovshantering kan ske under 2025 varpå byggnader kan börja uppföras inom planområdet med start under 2026.

5. Planeringsunderlag

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

Utredningar som legat till grund för detaljplanen

- *Markundersökning Hyllie - Högstadium*, Ramböll, 2021-06-08
Utredningen togs fram i samband med planläggning av högstadieskolan och Rätans gata, som ligger strax söder om planområdet. Utredningen omfattar även detta planområde, vilket innebär att den bedömts kunna ligga till grund för bedömning av markens lämplighet för föreslagen användning även i denna detaljplan.
- *Naturvärdesinventering i södra Hyllie (DP 5720)*, Ekologigruppen, 2020-09-21
Utredningen togs fram i samband med planläggning av högstadieskolan och Rätans gata, som ligger strax söder om planområdet. Utredningen omfattar även detta planområde, vilket innebär att den kunnat användas som underlagsmaterial för bedömning av påverkan på befintlig naturmiljö inom denna detaljplan.
- *Kulturmiljöutredning Bunkeflo och Vintriepark - en landskapshistorisk studie av Bunkeflo socken och utbyggnadsområdet Vintriepark*, Malmö Kulturmiljö, 2007
Utredningen har tagits fram i samband med tidigare planering inom områden söder om Almviksvägen. Ur utredningen kan utläsas att Almviksvägen och Tygelsjöstigen är bevarandevärda sträckningar.

Kommunala planeringsunderlag

Riktlinjer för bostadsgårdar i Malmö

Riktlinjerna för bostadsgårdar (antagna av stadsbyggnadsnämnden 2022-12-15) anger en vision och principer för bostadsgårdars funktion och form. Detta i syfte att säkerställa god boendemiljö och att gårdar utformas för att kunna rymma bland annat sociala aktiviteter, grönska och ett gott mikroklimat. Riktlinjerna gäller vid handläggning, bedömningar och beslut inom stadsbyggnadsnämndens ansvarsområde. I denna detaljplan har riktlinjerna framförallt medfört ställningstagandet att inte tillåta någon byggnad på bostadsgården, i syfte att främja vistelse för de boende.

Riktlinjer för levande bottenvåningar

Riktlinjerna för levande bottenvåningar (antagna av stadsbyggnadsnämnden 2022-03-23) syftar till att säkerställa att bebyggelsens bottenvåningar berikar Malmö och bidrar till att det blir intressant, stimulerande och tryggt att vistas i staden. Levande bottenvåningar ska bidra till funktionsblandning i stadens olika delar. För den här detaljplanen har riktlinjerna gett stöd åt förslag om att enbart tillåta lokaler för centrumverksamhet i delar av bottenvåningen mot de omgivande stora gatorna. De har också varit vägledande i ställningstagande kring genomgående entréer och sockelhöjder.

Riktlinjer för grönytefaktor

Grönytefaktorn är ett arbetsredskap för att säkerställa att gröna kvaliteter uppnås vid uppförande av ny bebyggelse. Syftet är att bidra till goda livsbetingelser för människor, djur och växter genom att skapa bra mikroklimat och luftkvalitet, god jordkvalitet och vattenbalans. Grönytefaktorn är en räknemodell där kvalitativa värden skapas med hjälp av en kvantitativ formel. Riktlinjer för grönytefaktor i Malmö godkändes av stadsbyggnadsnämnden 2014-12-11. I den här

detaljplanen har riktlinjerna använts som grund för bedömning av hur hög grönytefaktor som kan vara möjlig att uppnå inom kvartersmarken.