



## Detaljplan för fastigheten Holmastycket 1 m.fl. i Elinelund

### PLANBESKRIVNING



# Innehållsförteckning

|                                                        |    |
|--------------------------------------------------------|----|
| Planbeskrivning.....                                   | 1  |
| 1. Inledning.....                                      | 2  |
| 2. Beskrivning av detaljplanen.....                    | 3  |
| 3. Förutsättningar och konsekvenser.....               | 20 |
| Allmänna intressen.....                                | 21 |
| Gällande planer och program.....                       | 53 |
| Riksentressen enligt miljöbalken.....                  | 55 |
| 4. Genomförande.....                                   | 56 |
| Mark- och utrymmesförvärv.....                         | 57 |
| Fastighetsrättsliga frågor.....                        | 58 |
| Ekonomiska frågor.....                                 | 61 |
| Organisatoriska frågor.....                            | 63 |
| 5. Planeringsunderlag.....                             | 64 |
| Utredningar som legat till grund för detaljplanen..... | 65 |
| Kommunala planeringsunderlag.....                      | 66 |

# Sammanfattning

Detaljplanen innebär:

- Möjlighet att behålla och utveckla befintliga verksamheter.
- Nya byggrätter för cirka 180 bostäder och en centrumlokal, intill Annetorpsvägen.
- Möjlighet att bygga på befintlig bebyggelse från en till tre våningar. Bebyggelsen innehåller idag bland annat vårdboende, kontor, folkhögskola, grundskola och förskola.
- Ny byggrätt för grundskola och förskola i sydost.
- Ny byggrätt för bostäder eller vårdboende i sydväst.
- Befintlig tomtindelningsplan T00717 upphävs i sin helhet.

# 1. Inledning

## Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra förtätning med blandad stadsbebyggelse inom planområdet.

Syftet är även att upphäva fastighetsindelningsbestämmelser som gäller för fastigheterna inom planområdet samt för fastigheten Holmastycket 5 som ligger precis öster om planområdet.

Idag är planområdet bebyggt med samlingslokal, kontor, skola, förskola och vårdboende. Planförslaget möjliggör nya bostäder, kontor, skola och vårdboende, samt att befintliga funktioner bekräftas.

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

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

## Bedömning av miljöpåverkan

Detaljplanen har vid undersökning enligt 6 kapitlet 6§ miljöbalken inte bedömts medföra en betydande miljöpåverkan. Det innebär att en strategisk miljöbedömning inte har gjorts. De konsekvenser för miljön som detaljplanen ger upphov till redovisas i kapitel 3 *Förutsättningar och konsekvenser*.

## Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är 180 månader (15 år) från det att den har vunnit laga kraft.

## **2. Beskrivning av detaljplanen**

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

### **Stadsbyggnadsidé**

Stadsbyggnadsidén är att behålla den småskaliga, gröna karaktären inne i området samtidigt som ny bostadsbebyggelse kan uppföras och de befintliga verksamheterna kan utvecklas. Planområdet ska bindas samman bättre med sin omgivning genom nya byggnader och kopplingar mot omgivande gator. Den nya lite högre bebyggelsen mot Annetorpsvägen och Systerbrunnsvägen ska förtydliga gaturummet och bidra till att skapa liv och rörelse längs med omgivande gator, vilket bidrar till en trygg miljö.



*Illustrationsplan med befintlig och planerad bebyggelse inom planområdet.*

## Övergripande avvägningar i detaljplanen

I planarbetet har det gjorts avvägningar mellan ett effektivt markutnyttjande och att bevara småskaligheten i området. En avvägning har gjorts att freda den inre delen av planområdet från bebyggelse och istället placera ny bebyggelse ut mot omgivande gator.

Planområdet innehåller flera, stora uppvuxna solitära träd och trädalléer. En avvägning som gjorts är att spara majoriteten av de stora träden inom planområdet. En allé har bedömts som motiverad att fälla för att kunna skapa ett kringbyggt bostadskvarter. Allén ska ersättas med nya trädrader eller trädsamlingar.

I den sydöstra delen av planområdet finns tre större trädgrupper, och två av dessa skyddas i detaljplanen. Avvägningar har gjorts mellan att skydda fler träd och att

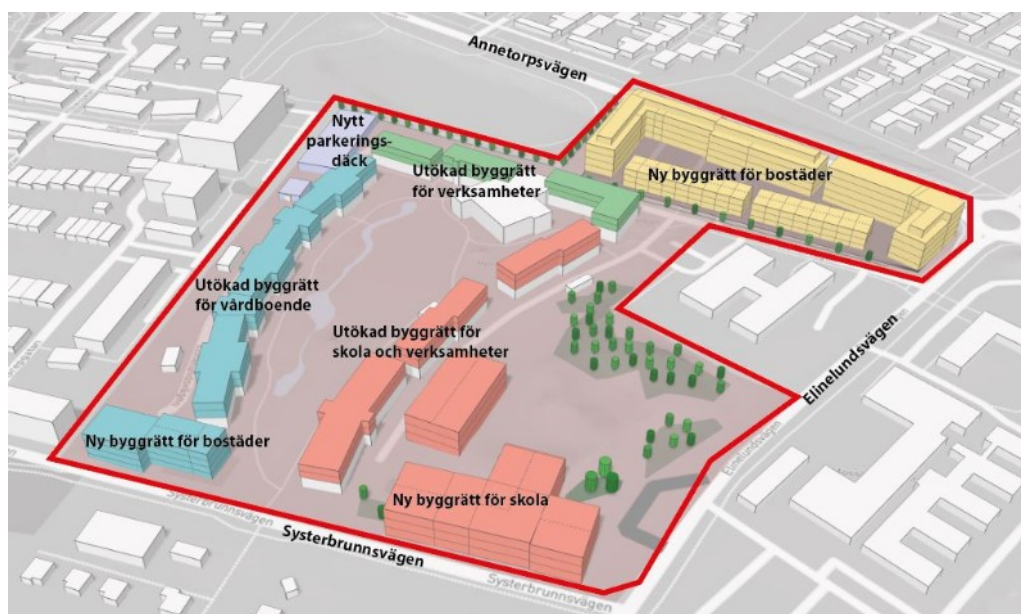
skapa en så optimal byggrätt för skola som möjligt, men att då behöva avverka ytterligare en av träddungarna. Byggrätten har anpassats så att dungen kan bevaras.

## Beskrivning av planförslaget

Planområdet rymmer flera olika verksamheter som alla behöver utrymme för att kunna växa. Den befintliga bebyggelsen är som högst två våningar. Planförslaget utgår ifrån skalan i det intilliggande området Elinelunds gård, där två till sex våningar tillåts och medger därför fyra till fem våningar mot Annetorpsvägen. Mot Systerbrunnsvägen i söder medges fyra våningar och inne i området högst tre våningar.

Mot Annetorpsvägen och Systerbrunnsvägen möjliggörs bebyggelse i fyra till fem våningar. I den inre delen av området möjliggörs byggnader i högst tre våningar, för att bevara den småskaliga karaktären.

Planförslaget bidrar till att planområdet samspelar mer med omgivningen genom att den nya bebyggelsen placeras utmed Annetorpsvägen och Systerbrunnsvägen och har fönster och entréer mot dessa.



Bilden visar en översikt över planområdet och med befintlig bebyggelse i vitt, nya seniorbostäder/vårdboende i blått, ny skola i rött, nya bostäder i gult, nya kontor och samlingslokaler i grönt och nytt parkeringsdäck i lila.

## Upphävande av fastighetsindelningsbestämmelser

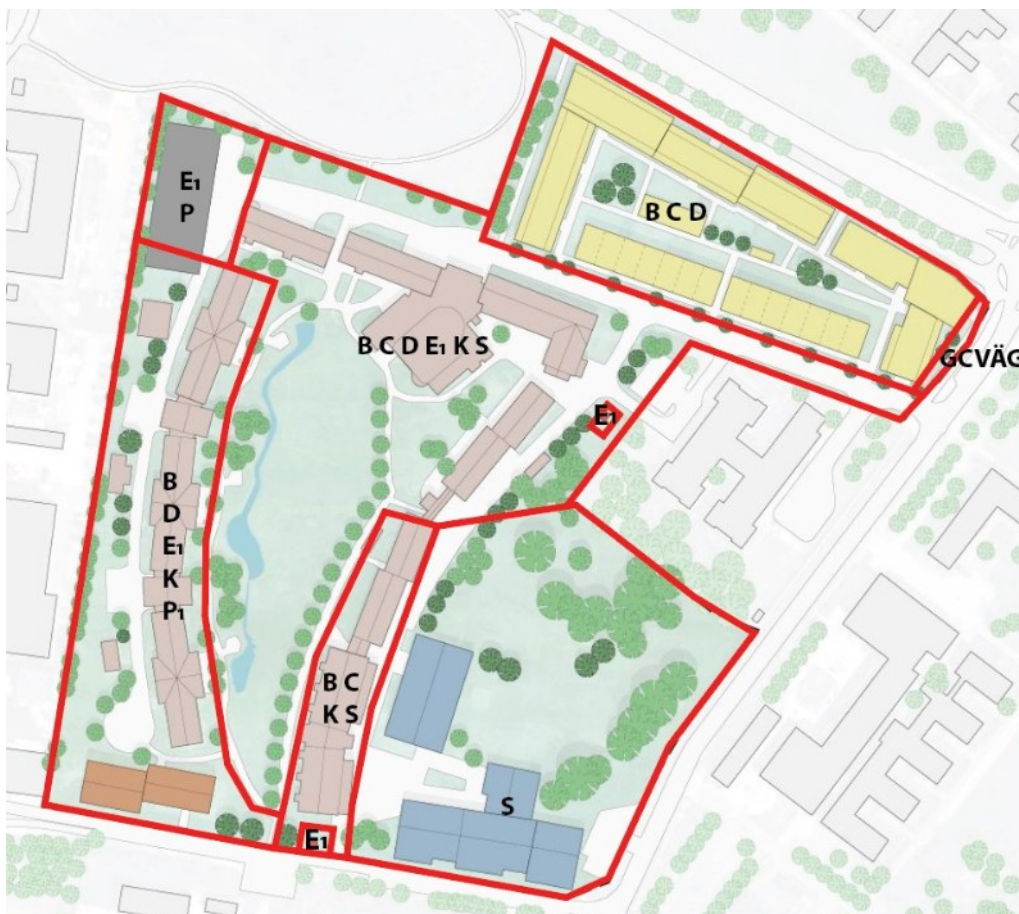
Tomtindelningsplan T00717, som gäller för hela planområdet och fastigheten Holmastycket 5, upphävs i sin helhet.

För fastigheten Holmastycket 5 innebär detta att fastighetsindelningsbestämmelse, akt T00717, upphävs. Inga andra planbestämmelser inom fastigheten Holmastycket 5 ändras eller upphävs.



## Detaljplanens bestämmelser med motiv

### Användningsbestämmelser



Bilden visar en översikt över de olika användningsområdena inom planområdet.

### **GCVÄG - Gång- och cykelväg**

Syftet är att få plats med en allmän gång- och cykelväg inom planområdet längs den norra delen av Elinelundsvägen.

Gatans sektion behöver breddas för att parkering/angöring ska få plats. Dessutom ska en flexzon kunna anläggas längs med gång- och cykelvägen utanför planområdet.

### **B - Bostäder**

Syftet är att möjliggöra bostäder i stora delar av planområdet. Användningen används för boende med varaktig karaktär. I användningen ingår vanliga bostäder och olika typer av

kategoribostäder som till exempel studentbostäder och seniorbostäder. I den norra delen av planområdet är motivet att ge plats för flerbostadshus längs med Annetorpsvägen.

### **C - Centrum**

Användningen inrymmer en kombination av olika verksamheter som handel, service, samlingslokaler och andra verksamheter som bör ligga centralt eller vara lätta att nå.

Motivet är att möjliggöra en bredd av olika slags verksamheter inom byggnaderna och på så sätt bidra till en funktionsblandad stadsmiljö och en detaljplan som håller över tid. Inom området finns bl.a. en kyrka som ges planstöd genom C -centrum.

### **D - Vård**

Användningen vård medges eftersom planområdet idag rymmer vårdboende som kan bli aktuellt att utöka.

### **E<sub>1</sub> - Nätstation**

Syftet är att göra det möjligt att uppföra nätstationer på två platser inom planområdet och på så sätt säkra elbehovet.

### **E<sub>2</sub> - Värmeanläggning**

En värmeanläggning möjliggörs i syfte att klara uppvärmningen av området.

### **K - Kontor**

Syftet är att medge olika slags kontorslokaler inom planområdet. Idag finns kontorslokaler i området som är knutna till folkhögskolan, kyrkan, skolan och äldreboendet.

### **P - Parkering**

Syftet är att parkeringen för verksamheterna inom planområdet ska kunna lösas i ett parkeringsdäck som placeras inom användningsområdet.

## **P<sub>1</sub> - Parkeringsdäck**

Syftet är att tillåta ramper eller liknande konstruktion inom aktuellt användningsområde.

## **S - Skola**

Syftet är att denna del av planområdet endast ska kunna användas för uppförande av nya skollokaler. Detta eftersom det är brist på skolplatser i stadsdelen idag och läget har bedömts lämpligt för en skola. För att inte bygga bort möjligheten till skola i framtiden, medges inga andra användningar.

## **Egenskapsbestämmelser**

### **Begränsning av markens utnyttjande**

#### **"Prickmark" - Marken får inte förSES med byggnad**

Syftet är dels att bevara de stora grönyterna och träden inom planområdet och dels att skapa en förgårdsmark runt bebyggelsen.

#### **"Korsmark" - Marken får endast förSES med komplementbyggnader och andra anläggningar än byggnader**

Syftet är att möjliggöra mindre komplementbyggnader som förråd och miljöhus, men även andra anläggningar som exempelvis lekredskap, murar, grillar och liknande.

#### **Ö<sub>1</sub> - Marken får endast förSES med byggnadsverk under mark samt med växthus och gemensamhetslokaler på totalt högst 150 kvadratmeter i ett våningsplan. Nockhöjden på växthus och gemensamhetslokal får vara högst 4,5 meter. Även mindre skärmtak i anslutning till entréer får finnas**

Syftet är att skapa goda gårdsmiljöer genom att värna gårdsytan som rekreativ och social yta. Planen medger enbart växthus och gemensamhetsbyggnader ovan mark på gården, eftersom funktioner som miljöhus, förråd och cykelrum annars ofta tar mycket gårdsyta i anspråk. Byggnad under mark tillåts för att möjliggöra underjordisk parkering.

### **Byggnaders användning**

**$s_1$  - Minst 40 % av fasadlängden som vänder sig ut mot gata ska användas för centrumändamål**

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa funktionsblandning och att bottenvåningen ges ett innehåll som bidrar till att skapa liv och rörelse längs intilliggande gator.

### **Höjd på byggnadsverk**

**$h_1$  - Högsta byggnadshöjd är 4 meter. Tekniska installationer för lokal energiproduktion får finnas utöver högsta byggnadshöjd**

Syftet är att begränsa höjden så att byggnaden inte blir dominerande i området. I den södra byggrätten markerad med  $h_1$  syftar bestämmelsen även till att möjliggöra att befintlig paviljongbyggnad kan stå kvar tills ett parkeringsdäck byggs.

**$h_2$  - Högsta byggnadshöjd är 11 meter. Tekniska installationer för lokal energiproduktion får finnas utöver högsta byggnadshöjd**

Syftet är att tillåta en höjd som innebär en lämplig skala för platsen. I detta fall har 11 meter, det vill säga tre våningar, bedömts lämpligt inne i området. Våningshöjden är tillräckligt hög för att rymma olika verksamhetslokaler.

### **h<sub>3</sub> - Högsta byggnadshöjd är 14 meter. Tekniska installationer för lokal energiproduktion får finnas utöver högsta byggnadshöjd**

Syftet är att tillåta en höjd som innebär en lämplig skala för platsen och som motsvarar höjden på angränsande bebyggelse i väster. För byggrätten för bostäder i sydväst innebär bestämmelsen att fyra våningar möjliggörs. I resterande byggrätter innebär bestämmelsen att endast tre våningar men med en högre våningshöjd än bostäder.

### **h<sub>4</sub> - Högsta nockhöjd är 11 meter. Tekniska installationer för lokal energiproduktion får finnas utöver högsta nockhöjd**

Syftet är att tillåta en höjd som innebär en lämplig skala för platsen. I detta fall begränsas höjden för att anpassa bebyggelsen till den lägre bebyggelsen i söder och för att släppa in mer solljus på bostadsgården i norr.

### **h<sub>5</sub> - Högsta nockhöjd är 18,5 meter. Tekniska installationer för lokal energiproduktion får finnas utöver högsta nockhöjd**

Syftet är att tillåta en höjd som innebär en lämplig skala för platsen. Mot Annetorpsvägen har 18,5 meter och fyra till fem våningar bedömts lämpligt för att Annetorpsvägens gatumiljö ska ges en rumslighet i enlighet med översiktsplanens riktlinjer för huvudgator. En högre bebyggelse mot Annetorpsvägen fungerar även bättre som bullerskydd för den lägre bebyggelsen i söder.

## **Markens anordnande och vegetation**

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

Syftet är att begränsa markparkering inom området, bland annat i det exponerade läget mot Annetorpsvägen.

## **n<sub>2</sub> - Minst 80 % av markytan ska göras genomsläpplig**

Syftet är att bevara de befintliga, gröna ytorna inom planområdet så att området fortsatt upplevs som grönt. Syftet är även att begränsa hårdgörning av marken så att dagvattenflödet ut till de kommunala ledningarna inte ökar för mycket och så att skyfall kan hanteras.

## **n<sub>3</sub> - Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk**

Syftet är att bevara de största och värdefullaste träden som bidrar mycket till områdets gröna karaktär.

## **n<sub>4</sub> - Markparkering får inte finnas undantaget parkering för rörelsehindrades fordon. (Begränsas av användningsgräns)**

Syftet är att skapa goda boendemiljöer genom att bostadsgården hålls bilfri och att skapa incitament för att underjordisk parkering byggs.

## **Stängsel, utfart och annan utgång**

### **j<sub>1</sub> - Utfart till garage ska finnas mot gatan i söder**

Syftet är att styra in- och utfarten till den östra delen av kvartergatan och på så sätt minska trafikmängden längre in i området.

### **j<sub>2</sub> - Infart från garage får inte finnas**

Syftet är att förbjuda in- och utfart till garage längre in i området för att minska trafikmängden där.

## **Takvinkel**

### **o<sub>1</sub> - Minsta takvinkel för byggnader högre än en våning är 25 grader**

Syftet är att skapa ett varierat taklandskap inom planområdet och att behålla en mer traditionell takutformning i den västra delen av planområdet. Eftersom det är platta tak på delar av de befintliga enplanshusen gäller bestämmelsen enbart byggnader högre än en våning.

## **Utformning**

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

Syftet är att begränsa antalet våningar inom angiven byggnadshöjd till tre. Byggnadshöjden möjliggör träbjälklag som kräver högre våningshöjd. Utan en bestämmelse om antalet våningar riskerar fler våningar än tänkt byggas, vilket inte stämmer med beräknad gårdsyta, parkering och andra kringfunktioner.

### **f<sub>2</sub> - Högsta antal våningar är fem. Den femte våningen ska vara indragen minst 2,5 meter från fasadlivet, undantaget trapphus och hisstorn, och får uppta högst 60 % av byggnadsarean**

Syftet är att begränsa antalet våningar inom angiven byggnadshöjd till fem. Byggnadshöjden möjliggör träbjälklag som kräver högre våningshöjd. Utan en bestämmelse om antalet våningar riskerar fler våningar än tänkt byggas, vilket inte stämmer med beräknad gårdsyta, parkering och andra kringfunktioner.

Syftet är även att begränsa den femte och översta våningens utbredning.

### **f<sub>3</sub> - Högsta antal våningar är fem**

Syftet är att begränsa antalet våningar inom angiven byggnadshöjd till fem. Byggnadshöjden möjliggör träbjälklag som kräver högre våningshöjd. Utan en bestämmelse om

antalet våningar riskerar fler våningar än tänkt byggas, vilket inte stämmer med beräknad gårdsyta, parkering och andra kringfunktioner.

#### **f<sub>4</sub> - Högsta antal våningar är fyra**

Syftet är att begränsa antalet våningar inom angiven byggnadshöjd till fyra. Byggnadshöjden möjliggör träbjälklag som kräver högre våningshöjd. Utan en bestämmelse om antalet våningar riskerar fler våningar än tänkt byggas, vilket inte stämmer med beräknad gårdsyta, parkering och andra kringfunktioner.

#### **f<sub>5</sub> - Minst två entréer till trapphus eller lokal ska finnas mot Annetorpsvägen**

Syftet är att säkerställa att bottenvåningen ges en utformning som bidrar till att skapa liv och rörelse längs Annetorpsvägen som är en huvudgata enligt översiktsplanen.

#### **f<sub>6</sub> - Minst tre entréer till trapphus ska finnas mot Annetorpsvägen**

Syftet är att säkerställa att bottenvåningen ges en utformning som bidrar till att skapa liv och rörelse längs Annetorpsvägen som är en huvudgata enligt översiktsplanen.

#### **f<sub>7</sub> - Endast radhus**

Syftet är att skapa en variation av boendetyper inom kvarteret.

#### **f<sub>8</sub> - Bottenvåning mot gata ska vara markerad genom avvikande färg och/eller material**

Syftet är att skapa kvalitet i utformningen av bebyggelsen ut mot omgivande gator. Bottenvåningar med en utformning som avviker från resten av byggnaden ger en upplevelse av ökad detaljering där människor rör sig.

## **f<sub>9</sub> - Gångpassage ska finnas genom byggnaden**

Syftet är att säkerställa att ett släpp med möjlighet till gångpassage mellan gata och gård finns i radhuslängan.

### **Utförande**

#### **b<sub>1</sub> - Största husdjup är 13 meter**

Syftet är att byggnadens exponerade södervända gavel ska upplevas relativt smal för att skapa fina proportioner.

#### **b<sub>2</sub> - Bostadsentréer till trapphus ska vara genomgående med ingång både från gata och gård**

Syftet är att skapa bostäder med god tillgänglighet till både bostadsgård och gata.

#### **b<sub>3</sub> - Huvudentréer ska placeras mot söder**

Syftet är att skapa god kontakt mellan bostäderna och gatan och på så sätt skapa liv och rörelse längs gatan.

#### **b<sub>4</sub> - Loftgångar får enbart finnas mot gården och på högst 75 % av fasadlängden mot gården. Loftgångar ska integreras i byggnadens gestaltning och får inte finnas närmre än 4 meter från husgaveln**

Syftet är att säkerställa goda boendekvalitéer och att det blir en variation av bostadstyper inom kvarteret. Genom att utesluta loftgång på delar av byggrätterna krävs olika utformningar och planlösningar på lägenheterna.

Bestämmelsen syftar även till att hålla nere bredden på husens gavlar för att skapa bra proportioner. Bestämmelsen syftar också till att främja fler entréer mot gatan, vilket skapar mer liv och rörelse utmed Annetorpsvägen.

### **b<sub>5</sub> - Minst en förskjutning i fasaden ska finnas mot Annetorpsvägen**

Syftet är att dela upp byggnadens fasad mot Annetorpsvägen så att den inte upplevs för lång och enformig.

### **b<sub>6</sub> - Gårdsyta som underbyggs ska förses med planteringsbart bjälklag med jorddjup på 0,8 meter på minst 5 %, 0,6 meter på minst 15 % och 0,2 meter på minst 25 % av ytan. Om marken inte underbyggs ska minst 60 % av markytan göras genomsläpplig**

Syftet är att säkerställa goda boendemiljöer, trots att marken underbyggs, genom att gårdarna kan förses med träd, buskar och planteringar.

### **b<sub>7</sub> - Största husdjup är 15 meter**

Syftet är att möjliggöra en funktionell byggnad men samtidigt undvika punkthusbebyggelse, samt skapa god kontakt och fler entréer mot intilliggande gata.

### **b<sub>8</sub> - Loftgångar får inte finnas**

Syftet är att säkerställa goda boendekvalitéer och att det blir en variation av bostadstyper inom kvarteret. Genom att utesluta loftgång på delar av bebyggelsen krävs olika utformningar och planlösningar på lägenheterna. Bestämmelsen syftar även till att främja fler entréer mot gatan, vilket skapar mer liv och rörelse utmed intilliggande gator.

### **Utnyttjandegrad**

### **e<sub>1</sub> - Största bruttoarea är 4 300 m<sup>2</sup>, varav högst 1 100 m<sup>2</sup> för bostäder**

Syftet är att säkerställa en blandning av funktioner, genom att begränsa byggrätten för bostäder. Byggrätten för bostäder på 1 100 kvadratmeter motsvarar den byggrätt som finns för bostäder i tidigare detaljplan.

### **e<sub>2</sub> - Största byggnadsarea är 700 m<sup>2</sup>**

Syftet är att skapa en flexibel byggrätt genom att egenskapsområdet görs rymligt. För att inte exploateringen ska bli för hög i förhållande till platsen begränsas byggnadsarean.

### **e<sub>3</sub> - Största byggnadsarea är 2 700 m<sup>2</sup>**

Syftet är att skapa en flexibel byggrätt genom att egenskapsområdet görs rymligt. För att inte exploateringen ska bli för hög i förhållande till platsen begränsas byggnadsarean.

### **e<sub>4</sub> - Största byggnadsarea är 2 300 m<sup>2</sup>**

Syftet är att skapa en flexibel byggrätt genom att egenskapsområdet görs rymligt. För att inte exploateringen ska bli för hög i förhållande till platsen begränsas byggnadsarean.

### **e<sub>5</sub> - Största byggnadsarea är 550 m<sup>2</sup>**

Syftet är att skapa en flexibel byggrätt genom att egenskapsområdet görs rymligt. För att inte exploateringen ska bli för hög i förhållande till platsens karaktär begränsas byggnadsarean.

### **e<sub>6</sub> - Största byggnadsarea är 3 400 m<sup>2</sup>, varav högst 500 m<sup>2</sup> för bostäder**

Syftet är att möjliggöra nybyggnation och samtidigt säkerställa en blandning av funktioner, genom att begränsa byggrätten för bostäder. Syftet är även att skapa en flexibel byggrätt

genom att egenskapsområdet görs rymligt.

### **e<sub>7</sub> - Största byggnadsarea är 350 m<sup>2</sup>**

Syftet är att skapa en flexibel byggrätt genom att egenskapsområdet görs rymligt. För att inte exploateringen ska bli för hög i förhållande till platsens karaktär begränsas byggnadsarean.

### **e<sub>8</sub> - Största byggnadsarea är 1 450 m<sup>2</sup>**

Syftet är att skapa en flexibel byggrätt genom att egenskapsområdet görs rymligt. För att inte exploateringen ska bli för hög i förhållande till platsens karaktär begränsas byggnadsarean.

### **e<sub>9</sub> - Största byggnadsarea är 150 kvadratmeter för byggnad med användningen B, D eller K. Största byggnadsarea är 220 kvadratmeter för byggnad med användningen P**

Syftet är att möjliggöra ett parkeringsdäck med tillhörande ramper som kan sträcka sig in i detta egenskapsområde. Syftet är samtidigt att möjliggöra att befintliga byggnader med koppling till områdets verksamheter kan stå kvar.

## **Ändrad lovplikt**

### **a<sub>1</sub> - Marklov krävs även för fällning av träd**

Syftet är att säkerställa att planbestämmelse n<sub>3</sub>, som reglerar fällning av träd, efterföljs och på så sätt skydda träden.

### **a<sub>2</sub> - Marklov krävs även för åtgärder som försämrar markens genomsläpplighet**

Syftet är att säkerställa att planbestämmelsen n<sub>2</sub>, som reglerar markens genomsläpplighet, efterföljs.

## **Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark**

### **Markens anordnande och vegetation**

#### **Grönytefaktor ska vara minst 0,6 inom fastighet med flerbostadshus**

Syftet är att skapa goda boendemiljöer med riklig grönska och fördröjning av dagvatten och skyfall genom att ställa krav på grönska i de nya kvarteren.

### **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 kvadratmeter 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 gör trafikbullerförordningens riktvärden bindande och syftar till att säkerställa goda boendemiljöer.

### **3. Förutsättningar och konsekvenser**

**I detta avsnitt beskrivs de avvägningar som gjorts i detaljplanen utifrån en tematisk indelning.**

**Utifrån olika aspekter beskrivs planeringsförutsättningarna och konsekvenserna av detaljplanens genomförande. Här framgår också hur kommunen har bedömt lämpligheten på en detaljerad nivå.**

# Allmänna intressen

## Bebyggelse, stads- och landskapsbild

### Nuläge

Planområdet består av flera fastigheter som ägs av Hyllie park AB. Hyllie park bedriver olika verksamheter inom området såsom vårdboende, kyrka, grundskola, förskola och folkhögskola. Idag är området glest bebyggt med hus i högst två våningar. Området vänder sig inåt, med endast en in- och utfart som leder till Elinelundsvägen. Mot omgivande fastigheter finns staket, vegetation och markparkering.

Angränsande områden har varierande karaktär. I norr går Annetorpsvägen, som är en starkt trafikerad huvudgata. På andra sidan denna finns villabebyggelse, främst enplanshus. I öster ligger ett kommunalt LSS-boende och en kommunal förskola, också en våning höga. I söder finns koloniområden med småskaliga kolonistugor. I väster pågår utbyggnad av den nya stadsdelen Elinelund, där en betydligt tätare struktur växer fram. Bebyggelsen som gränsar till planområdet är här flerbostadshus i fem till sex våningar och radhus i två våningar.



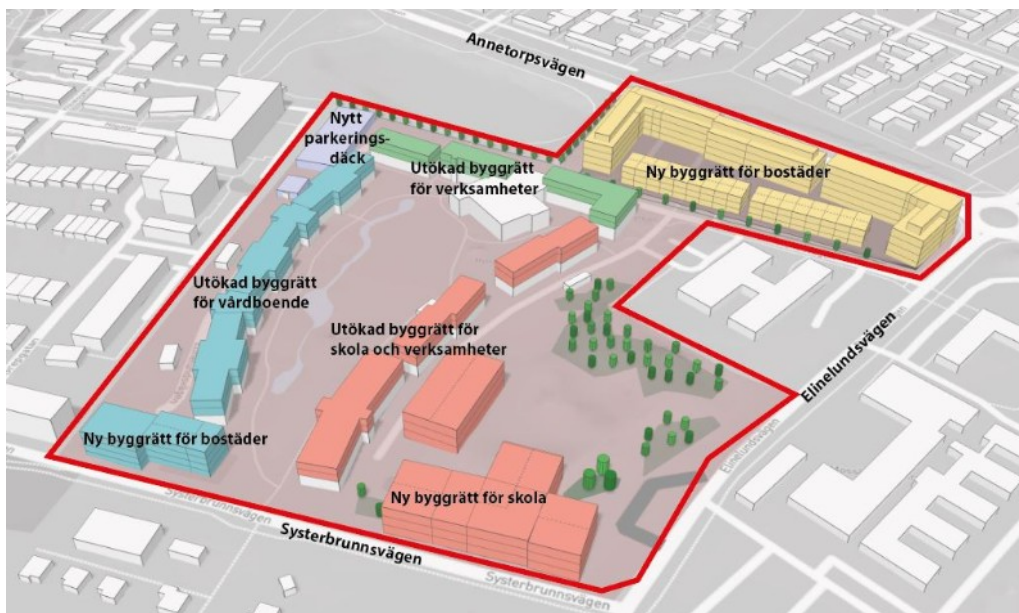
*Snedbild över området med befintlig bebyggelse och funktioner inom planområdet (Malmö stad, 2023).*

## Konsekvenser

Stadsbilden kommer att påverkas genom att ny bebyggelse möjliggörs i planområdets möte med omgivningen. Mot Annetorpsvägen och Systerbrunnsvägen möjliggörs flerbostadshus i fyra till fem våningar. Inne i området medges högst tre våningar. Den som kommer österifrån på Annetorpsvägen kommer att mötas av en tätare och mer stadsmässig bebyggelse efter korsningen med Elinelundsvägen. Denna karaktär finns redan längre västerut i Elinelund, men i och med planförslaget kommer mötet tidigare.

I söder kommer bland annat de som använder koloniområdet att märka en skillnad, eftersom Systerbrunnsvägen idag ramas in av staket, vegetation och grönytor i form av skolgård och innergård. Planförslaget innebär att ny bebyggelse i tre till fyra våningar kan uppföras mot gatan.

Planförslaget bidrar till att planområdet samspelar mer med omgivningen, i och med att nya byggnader i hög utsträckning placeras utmed omgivande gator, med entréer mot gatorna. Planförslaget innebär även nya in- och utfarter som kopplar ihop planområdet med sin omgivning.



*Illustration med planerad bebyggelse och funktioner inom planområdet.*

## Grönytor och bostadsgårdar

### Nuläge grönytor

Planområdet är glest bebyggt och innehåller flera, stora öppna grönytor med uppvuxna träd. De två största grönytorerna är cirka 9 000 respektive 12 000 kvadratmeter stora. Den västra grönytan innehåller bland annat dagvattenfördröjning och trädrader. En mindre del av ytan är inhägnad som förskolegård. Den östra grönytan innehåller främst en stor skolgård med bollytor, lekredskap, uppvuxen trädvegetation och buskage. Denna del av planområdet är kuperad.

### Konsekvenser grönytor

Planförslaget värnar om de stora, öppna grönytorerna. Den västra grönytan får inte bebyggas. En del av den östra grönytan tas i anspråk för att möjliggöra utbyggnad av skolan.

Majoriteten av grönytan, den del med höjdskillnader och många äldre träd, får dock inte bebyggas och de allra flesta befintliga träd bevaras.

Vid en utbyggnad av skola och förskola till totalt cirka 500 barn/elever (100 i förskola och 400 i skola) beräknas minst 9 000 kvadratmeter friyta behövas. Områdets stora grönområden gör att behovet av friyta med lätthet kan uppfyllas.

## **Nuläge bostadsgårdar**

Bostadsgårdarna är en plats för lek, samvaro, avkoppling, odling och grönska. Bostadsgårdarna ska med sitt innehåll och sin utformning bidra till Malmöbornas välbefinnande och känsla av trygghet. Det är många praktiska funktioner som måste inrymmas på bostadsgårdarna. För att bostadsgårdarna också ska kunna ge plats åt sociala aktiviteter anger Malmö stads riktlinjer för bostadsgårdar (stadsbyggnadsnämnden, 2022) att gården som minst ska rymma 6 kvadratmeter gårdsyta per 100 kvadratmeter bruttoarea (en standardlägenhet) som inte upptas av exempelvis cykelparkering, avfallshantering eller liknande.

## **Konsekvenser bostadsgårdar**

Bostadsgården i det norra kvarteret är cirka 2 800 kvadratmeter stor inklusive privata uteplatser, cykelparkering, växthus och gemensamhetslokaler. Övriga komplementbyggnader som cykelparkering under tak och miljöhus tillåts inte på bostadsgården utan ska placeras i garage eller byggnad. Om privata uteplatser till lägenheter och radhus samt komplementbyggnader, växthus och cykelparkering exkluderas återstår cirka 1650 kvadratmeter, vilket innebär cirka 11 kvadratmeter i gårdsyta för sociala aktiviteter per 100 kvadratmeter bruttoarea.

## **Trafik**

## **Nuläge**

Biltrafiken inom planområdet sker idag på kvartersgator, med en in- och utfart i öster mot Elinelundsvägen. På kvartersgatan har även kommunens fastighet Holmastycket 5 ett servitut för in- och utfart. Området är idag relativt slutet med få kopplingar till omgivningen, även för gång- och cykeltrafik.

Biltrafikmängden inom planområdet är liten, och majoriteten kör till markparkeringen som ligger i områdets norra del. Trafikmängden på Annetorpsvägen norr om planområdet är idag cirka 17 500 fordon per dygn. På Elinelundsvägen i öster är trafikmängden cirka 2 500 fordon per dygn och på Systerbrunnsvägen cirka 2 000 fordon per dygn.

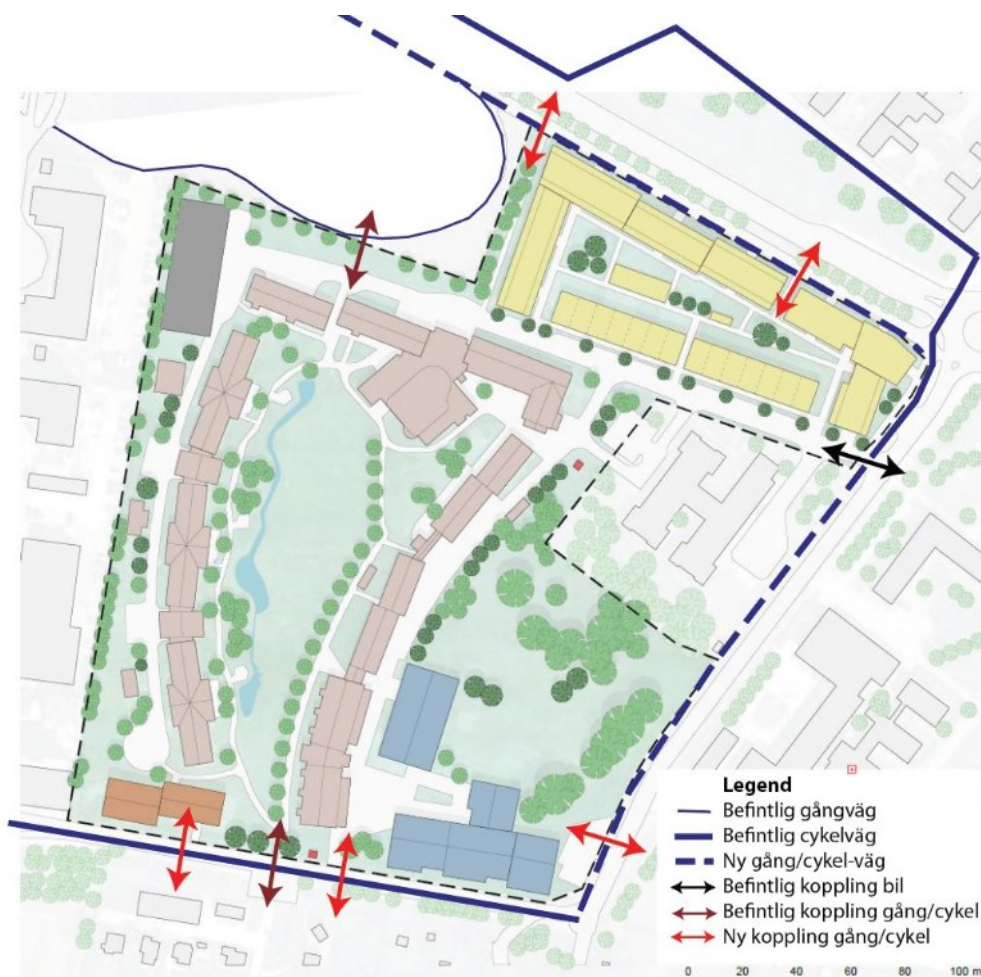
Planområdet har god tillgång till kollektivtrafik. Stadsbuss linje 1 och 9 stannar längs Annetorpsvägen precis norr om planområdet. Bussarna stannar vid hållplatserna cirka var 10-15:e minut under dagtid måndag-fredag. Man kan ta sig till hållplatserna via Elinelundsvägen eller via kvartersgatorna inom planområdet.

## **Konsekvenser**

Vid ett genomförande av detaljplanen kommer biltrafiken till och från planområdet att öka något. Trafikalstringen med ny och befintlig bebyggelse blir totalt cirka 660 fordon per dygn. Prognosen för mängden trafik på Annetorpsvägen år 2040 är 20 000 fordon. Den ökning som biltrafiken till aktuellt planområde tillför är marginell sett till den totala mängden trafik på Annetorpsvägen. Planläggningen innebär inga förändringar vad gäller kollektivtrafik.

Elinelundsvägen kommer att påverkas något av trafiken vid ett genomförande av en större skola. Planerad angöring vid hämtning och lämning är via en vändzon på kvartersmark med infart från Elinelundsvägen. En ny skola med cirka 300 elever genererar cirka 200 fordon/dygn. Det innebär en ökning av biltrafiken på Elinelundsvägen. Det är olika



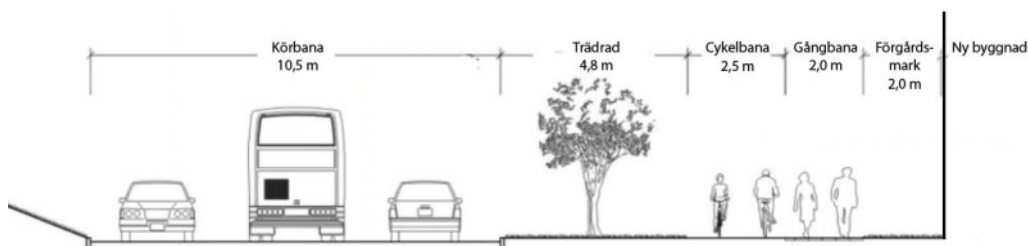


Kartan visar befintliga och nya gång- och cykelvägar, samt nya och befintliga kopplingar till planområdet.

Annetorpsvägens sektion är tillräckligt bred för nuvarande och framtida behov. Planområdets utbredning möjliggör en framtida gång- och cykelväg utmed Annetorpsvägen. Gång- och cykelvägen ingår inte i aktuellt planområde utan finns på kommunens fastighet Limhamn 156:48. Ytan är planlagd för gång och cykelväg samt trädrad. Trädraden utgörs av en befintlig pilallé, också den utanför aktuellt planområde. Planområdesgränsen har lagts 9,5 meter från Annetorpsvägen, för att ge plats åt en 2 meter bred gångbana och en 2,5 meter bred cykelbana med ett avstånd på cirka 2,5 meter från pilallén (stammens mitt).

En centrumlokal planeras ut mot cirkulationsplatsen i nordöst. Tillgänglig angöring och parkering för rörelsehindrades fordon (PRH) för besökare till centrumlokalen möjliggörs i

parkeringsplats, som förslagsvis kan anläggas i en flexzon längs Elinelundsvägen.



*Sektion över Annetorpsvägen och marken som angränsar till planområdet.*

## Parkering

### Nuläge

Idag löser de befintliga verksamheterna sitt bilparkeringsbehov på den stora markparkeringen i norr, utmed Annetorpsvägen. Parkeringen har cirka 100 platser. Markparkeringen används idag av anställda och besökare till verksamheterna. Större delen av tiden är majoriteten av platserna tomma, men vid exempelvis gudstjänster används något fler platser av besökare.

Utöver den stora markparkeringen finns det en markparkering med tio platser söder om infartsgatan, som delas med kommunens fastighet Holmastycket 5 där daglig verksamhet finns. I resten av området finns flera mindre parkeringsytor utmed kvartersgatorna med totalt cirka 30 platser.

Cykelparkering sker på asfalterade ytor i direkt anslutning till verksamheternas entréer.

### Konsekvenser

Planförslaget innebär att en stor markparkering tas bort och ersätts av parkering i underjordiskt garage, på p-däck samt i mindre grad som markparkering. Det är svårt att få underlag till ett parkeringshus i och med att området utgörs av flera olika befintliga verksamheter som kommer att utvecklas i flera etapper och på lång sikt. Detaljplanen innehåller

planbestämmelser som reglerar var markparkering inte får finnas, till exempel på de större grönområdena och ut mot gatorna.

Vid ett fullt utnyttjande av detaljplanen beräknas totalt cirka 300 parkeringsplatser behövas, för bostäder och verksamheter. Med hjälp av mobilitetsåtgärder kan behovet minska till cirka 240 platser.

Behovet av bilparkering för nya bostäder blir cirka 160 platser (utan mobilitetsåtgärder). För de nya bostäderna i norr planeras ett underjordiskt garage under hela byggrätten som täcker behovet.

Behovet av bilparkering för nya och befintliga verksamheter blir cirka 140 platser (utan mobilitetsåtgärder). Parkering för verksamheterna och vårdboendet löses genom ett parkeringsdäck ovan mark, i nordvästra delen av planområdet. Parkeringsdäcket beräknas innehålla två våningar, där det övre planet är öppet. Ett parkeringsskepp (dubbla rader tvärställda parkeringar med köryta emellan) bedöms kunna rymmas på varje plan, med totalt cirka 70 platser. Utöver detta möjliggörs markparkering utmed gatorna på kvartersmark, dels tvärställda och dels längsgående parkeringsfickor. Platserna ska varvas med trädplanteringar. Cirka 70 platser bedöms kunna inrymmas utmed gatorna.

Cykelparkering för verksamheterna bedöms kunna finnas kvar på befintliga, asfalterade ytor i anslutning till entréerna. För de nya bostäderna finns utrymme för cykelparkering i det underjordiska garaget, i bottenvåning, på förgårdsmark samt på gården.

## **Naturvärden**

### **Nuläge**

Inom planområdet finns naturvärden i form av grönytor, träd, buskage och en damm. En naturvärdesinventering av området har genomförts (Åhrén, 2021). Denna visar att större delen av grönområdena utgörs av artfattiga gräsmattor, men att en liten del av miljön utmed dammen är intressant. Även de större träden i den östra delen av planområdet har en stark potential att utvecklas. Inom planområdet finns flera trädrader som omfattas av biotopskydd.

Området saknar miljöer som attraherar fåglar, men det förekommer några häckande arter idag som har bon i träd främst inom den östra grönytan. Under inventeringen har kanin och igelkott observerats samt vid dammen ett antal ätliga grodor.

Träd hyser ofta ett stort antal arter och förser till exempel fåglar, fladdermöss och insekter med föda och boplats, i synnerhet äldre, grova träd. Det är ett brott mot artskyddsförordningen att skada livsmiljöer för en art som är upptagen i förordningen. Om det misstänks att det bor fladdermöss eller fåglar exempelvis i träd så kan det behövas dispens från artskyddsförordningen.



*Foto från öster på den östra grönytan med större träd och träddunge.*

## Konsekvenser

För att bevara eller förbättra den biologiska mångfalden inom planområdet föreslås i naturvärdesinventeringen att dammen ska bevaras samt att trädningen i den sydöstra delen av planområdet ska bevaras och gärna utökas. Utöver detta föreslås åtgärder som att klippa gräsmattorna mer sällan, etablera insektshotell och plantera barrträd.

Planförslaget är anpassat efter dammen, grönytorna och den trädunge som omnämns som bevarandevärda. Trädraden norr om infartsgatan behöver tas ner vid ett genomförande av detaljplanen. Dispensansökan har lämnats in av fastighetsägaren och beviljats av länsstyrelsen. Träd som tas ner ska ersättas av nya träd inom planområdet enligt villkor i beslutet. Även övriga träd som tas ner inom planområdet bör flyttas eller ersättas med nya träd.



*Foto från söder som visar några av träden i allén som ska tas bort.*

Sammantaget bedöms konsekvenserna för naturmiljön som mycket små. Samtliga åtgärder för ökad biologisk mångfald, som föreslås i rapporten (Åhrén, 2021), är möjliga att genomföra även efter ett genomförande av detaljplanen.

## Teknisk infrastruktur

### Nuläge

Planområdet ligger inom ett kombinerat VA-system för spillvatten och dagvatten, vilket innebär att allt vatten från planområdet samlas i VA syds ledningar som går vidare till avloppsreningsverk.

Kommunala ledningar för spill-, dag- och dricksvatten finns i Annetorpsvägen. I Systerbrunnsvägen finns kommunal dricksvattenledning. I Elinelundsvägen finns en trycksatt spillvattenledning som avleder avloppet från koloniområdet. Väster om planområdet finns kommunala ledningar inom kvartersmark. Inom planområdet finns ett privat ledningsnät för VA som kopplar till befintliga anslutningspunkter i nordvästra delen av planområdet.

Befintliga ledningar för el och tele finns i intilliggande, kommunala gator. Inom planområdet finns idag flera fastigheter som försörjs med hjälp av ett internt elnät. Detta har varit möjligt genom att flera allmänna institutioner funnits i området.

Ledningar för fjärrvärme finns bland annat i kvartersgatan i den norra delen av planområdet och det finns därmed goda möjligheter att ansluta ny bebyggelse till fjärrvärmenätet.

## **Konsekvenser**

Nya bostäder i norr ansluts till huvudledningar för spillvatten mot Annetorpsvägen. Trolig anslutning sker i en lucka i trädraden för att minska risk för skada på träd och rotsystem. För resterande delar av exploateringen behöver det interna nätet dimensioneras upp och befintliga anslutningar i planområdets nordvästra delar användas.

I samband med planändringen behöver det interna elnätet övergå till E.ON, som har nätkoncession för området. Detta eftersom planförslaget möjliggör för bostäder och annan näringsverksamhet i större omfattning än idag.

Planförslaget genererar ett behov av en till två nya nätstationer inom området. Planförslaget ger möjlighet att uppföra nätstationer i planområdets mellersta och södra delar. Nätstationer ska uppföras i enlighet med Elsäkerhetsverkets föreskrifter och allmänna råd (ELSÄK-FS 2008:1). Enligt Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter och standarder så ska minsta avstånd från nätstation vara fem meter till annan brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag.

## **Dagvatten**

### **Nuläge**

Kommunala ledningar för dagvatten finns i Annetorpsvägen.

Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för dagvatten och avvattnas mot det stora kommunala fördröjningsmagasinet (Annetorpsmagasinet), nordväst om planområdet.

### **Konsekvenser**

Nya bostäder och utbyggda verksamheter inom området ansluts till befintliga ledningar. Dagvatten från hela planområdet leds även fortsatt till befintligt kommunalt fördröjningsmagasin på allmän plats i nordväst.

Dagvattenflödet påverkas något av exploateringen. Ökningen blir förhållandevis liten eftersom förtätningen till stor del sker på redan hårdgjorda ytor. Det finns utrymme att utöka den lilla dammen mitt i planområdet, för att lokalt ta omhand den ökade mängden dagvatten. Även det kommunala fördröjningsmagasinet nordväst om planområdet är dimensionerat för att kunna ta emot ett ökat flöde från planområdet.

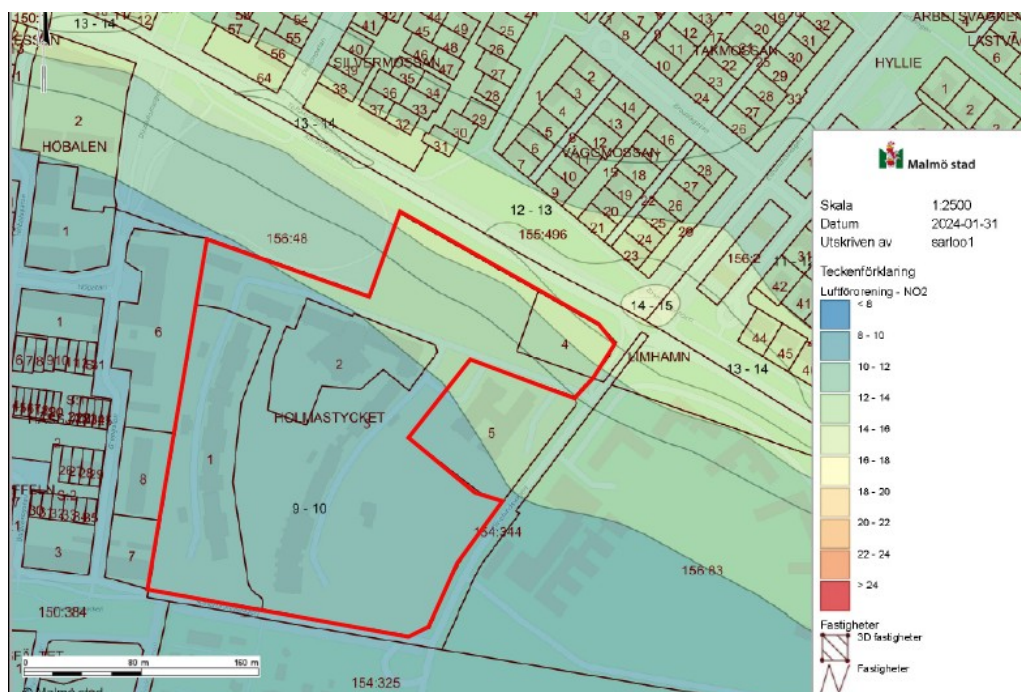
## **Kulturmiljö och arkeologi**

Den finns inga kulturmiljövärden eller några kända fornlämningar inom planområdet.

## Luftkvalitet miljökvalitetsnormer (MKN)

### Nuläge

Luftkvaliteten i området är god. De beräknade halterna av kvävedioxid ligger på låga nivåer inom planområdet (cirka 9-13 mikrogram/m<sup>3</sup> som årsmedelvärde). Längs med Annetorpsvägen ligger värdena på cirka 12-15 mikrogram/m<sup>3</sup> som årsmedelvärde. Värdena ligger under miljökvalitetsnormen för kvävedioxid (40 mikrogram/m<sup>3</sup>) och även under det nationella miljökvalitetsmålet för kvävedioxid (20 mikrogram/m<sup>3</sup>).



Bilden visar halten av föroreningar i planområdet med omnejd.

### Konsekvenser

Föreslagen utveckling av planområdet beräknas innebära ett tillskott av biltrafik på cirka 600 fordon/dygn. Detta bedöms sammantaget inte medföra risk för överskridande av miljökvalitetsnormer inom planområdet, i områdets närhet eller i Malmö som helhet, varken för kvävedioxid eller för någon annan norm för utomhusluft.

## **Vattenkvalitet miljökvalitetsnormer (MKN)**

### **Nuläge**

Slutlig recipient för dagvatten och skyfall är havet (Öresund). Den vattenförekomst som berörs är "Södra Öresunds kustvatten". Vattenförekomsten har idag måttlig ekologisk status på grund av för hög näringsbelastning. God kemisk status undantaget kvicksilver och PBDE, är uppfyllt.

### **Konsekvenser**

Detaljplanen innehåller en stor andel grönyta. Denna har tillsammans med fördröjningsmagasinet i nordväst ett viktigt syfte i att fördröja och till viss del rena dagvatten och skyfall.

Andelen hårdgjord yta kommer att öka inom planområdet vid ett genomförande av detaljplanen, men andelen obebyggd mark är fortfarande stor. Detaljplanen föreskriver både ett planterbart bjälklag och användning av grönytefaktorn, vilket gynnar grönska och fördröjning av dagvatten.

Eftersom området har ett kombinerat ledningssystem så är det extra viktigt med fördröjning av både dagvatten och skyfallsvatten. Genom fördröjning kan bräddningsbehovet reduceras och den negativa påverkan på den slutliga vattenförekomsten reduceras.

Den samlade bedömningen är att ett genomförande av planförslaget inte riskerar att påverka miljökvalitetsnormer (MKN) för vatten negativt.

### **Skyfall**

#### **Nuläge**

Nästan hela planområdet avvattnas mot det stora kommunala fördröjningsmagasinet (Annetorpsmagasinet) nordväst om planområdet. Det finns inga instängda områden idag inom planområdet och vattnet rinner på marken via tydliga

avrinningsvägar mot magasinet. Inom planområdet blir vattennivån idag inte högre än 20 cm i de flesta lågpunkterna, även vid ett 110 mm-regn. Ingen bebyggelse riskerar att skadas, utan vatten ansamlas på gator, parkering eller grönytor.



Karta som visar skyfallssituationen vid befintliga förhållanden vid ett 60 mm regn. Planområdet är markerat med gul streckad linje. (Envidan 2024).

Det totala flödet som idag lämnar området vid ett skyfall är 228,5 liter per sekund. Det innebär en volym på 2 752 m<sup>3</sup>.

## Konsekvenser

Skyfallsutredningen (Envidan 2024) visar sammanfattningsvis att Annetorpsmagasinet kommer att fyllas något oftare och snabbare i och med föreslagen exploatering.

Förtätningen innebär en större andel hårdgjord yta och följaktligen en ökad mängd skyfallsvatten. Ett skyfall motsvarande ett 100-årsregn har analyserats för att visa var vatten då ansamlas, och om det finns risk att planområdet översvämmas.

Översvämningskarteringen visar att inga nya instängda områden skapas genom planerad exploatering och att vattnet fortsätter rinna på marken via avrinningsvägar och vidare till Annetorpsmagasinet, så som det gör idag. Lågpunkterna i den befintliga parkeringsytan i norr försvinner, under förutsättning att planerad gårdsyta läggs högre än befintlig marknivå. Analysen visar dock att vatten förväntas ansamlas intill planerade byggnader på ett par ställen vid skyfall (orange markering i kartan nedan).

Vid planerad exploatering uppstår inga avsevärda skillnader inom planområdet mellan regnhändelser på 60 mm och 110 mm. Dock ökar vattenvolymen i Annetorpsmagasinet betydligt vid större regnmängder.

Enligt utredningen kommer flödesbelastningen till ledningssystemet att öka, vid ett 10-årsregn, med 350 l/s (300 m<sup>3</sup> till 650 m<sup>3</sup>) vid planerad exploatering, jämfört med idag. Vid ett 100-årsregn, kommer den totala vattenvolymen inom planområdet öka med 380 m<sup>3</sup> (3 150 m<sup>3</sup> till 3 530 m<sup>3</sup>) vid planerad exploatering, i förhållande till dagens situation.

Vattenvolymen i Annetorpsmagasinet kommer att öka med planerad exploatering, som ett resultat av en ökad flödesbelastning. En ökning på cirka 200 m<sup>3</sup> kan förväntas vid ett 100-årsregn. Annetorpsmagasinet har en kapacitet på 20 000 m<sup>3</sup>, vilket innebär en ökning på endast 1 % av magasinets totala volym. Ökningen innebär dock att kapaciteten i magasinet inte riktigt räcker till, med planerad exploatering vid ett 110 mm-regn. Magasinet kommer därför brädda ut till marken intill. Skyfallsanalysen visar att Annetorpsmagasinet bräddar ut vid regnmängder större än 106 mm, både i nuläget och vid planerad exploatering. Vattnet bräddar ut till kringliggande mark och lokala gator runt om Annetorpsmagasinet och möter det vatten som redan idag ansamlas vid vägundergången väster om magasinet. Det

bedöms dock att inga vägar som är av vikt för räddningstjänsten översvämmas i den grad att de inte blir framkomliga.

Vid ett skyfall är det främst gatumark/allmän platsmark som översvämmas i planområdets närområde. Inga byggnader utanför planområdet bedöms riskera att skadas vid ett 100-årsregn med anledning av planerad exploatering.



Kartan visar vattendjup med planerad exploatering vid ett 100-årsregn. Planområdet är markerat med gul streckad linje och nya byggnader med tjock svart linje. Orangefärgade cirklar visar var risk för översvämning mot byggnad finns. (Envidan 2024).

Vid en av platserna med störst översvämningsrisk föreslås ett parkeringsdäck (orange cirkel i bilden ovan). Detta bedöms ändå vara lämpligt eftersom parkeringsplatser bedöms kunna översvämmas vid ett 100-årsregn, men med rätt höjdsättning kan översvämning troligen förhindras.

Med en genomtänkt höjdsättning, med en lutning bort från byggnader, säkerställs framkomligheten till planområdet och att byggnader inte tar skada av skyfall. Höjdsättningen ska

leda vattnet via skyfallsvägar som gångvägar och gator till mindre känsliga platser där det kan tillåtas att dämna upp. Principer för höjdsättning föreslås i form av blå flödespilar som visas i figuren nedan.

Inom planområdet finns det dessutom grönytor som kan utformas för att fördröja skyfall och därmed minska belastningen på Annetorpsmagasinet.



*Bilden visar principer för höjdsättning för att undvika problem vid skyfall inom planområdet. (Envidan 2024)*

Den ökade volymen vatten som tillkommer i och med planförslaget kan till allra största del inrymmas i det befintliga, kommunala fördröjningsmagasinet i norr. Utöver detta finns det utrymme att på kvartersmark utöka dammen samt att använda genomsläppliga material på exempelvis parkeringsytor.

Sammanfattningsvis har planområdet goda förutsättningar för förtätning utan att skyfallssituationen förvärras mer än marginellt. Med en lämplig höjdsättning riskerar inte heller byggnader inom planområdet att skadas vid ett 100-årsregn med anledning av planerad exploatering. Höjdsättningen, lutningen och befintliga avrinningsvägar i kombination med stora grönytor, gör att bebyggelse kan placeras så att den inte påverkas av översvämning vid skyfall.

## **Geotekniska förhållanden**

### **Nuläge**

Planområdet ligger på moränlera eller lerig morän (Envidan, 2022). Det skattade jorddjupet till berg är 5-10 meter. Jordlagren utgörs överst av fyllning och/eller matjord med en mäktighet generellt varierande mellan 0,4 och 1,0 meter. Matjorden/fyllningen underlagras av naturlig lermorän och/eller lerig morän med sandskikt och enstaka siltskikt ner till kalkberget. Grundvatten noterades 0,8-5,7 meter under markytan. Markens genomsläpplighet och infiltrationskapacitet är låg.

## **Markföroreningar**

### **Nuläge**

En historisk markinventering har inledningsvis tagits fram för planområdet (Primdal, 2022). Inventeringen visar att det är låg risk för föroreningar i marken, eftersom det inte har förekommit några riskklassade objekt eller miljöfarliga verksamheter inom området. Det finns inget som tyder på olyckor, läckage eller spill och ingen deponi eller utfyllnad har existerat inom området.

En miljöteknisk markundersökning har tagits fram över planområdet inför granskningen (Miljöfirman, 2023). Området har historiskt utgjorts av åkermark. Vid byggnation har marken

banats av för att kunna anlägga byggnader och interna gator. Överskottsmassorna har troligen använts för att skapa de gräsbeväxta kullar som finns inom området.

Vid mätning noterades inga lättflyktiga kolväten (VOC) över 2 ppm. Vid analys av 30 jordprover noterades endast ett prov med halter över riktvärdet. Ett prov har en halt av kobolt om 15,1 mg/kg att jämföra med riktvärdet på 15 mg/kg. Det innebär att halten är i nivå med riktvärdet. Bekämpningsmedel av DDT med nedbrytningsprodukter har påvisats, men i låga halter om högst 0,03 mg/kg mot riktvärdet 0,1 mg/kg. Därmed anses inte matjorden i området som tidigare var åkermark vara förorenat av bekämpningsmedel.

Oljekolväten har inte detekterats i analyserade prover av jord och grundvatten. I grundvattnet har arsenik påvisats i en hög halt i ett prov. Halterna av nickel är måttliga och övriga metaller i grundvattnet är mycket låga enligt SGU eller under riktvärdet för intervention value för de ämnen där riktvärden från SGU saknas.

Asfalten har analyserats i tre prover. Asfalten uppfyller klass I och har låga halter av PAH. Kobolt har påvisats i nivå med riktvärdet för känslig mark i ett prov under asfalt. Alla övriga prover har halter under riktvärdet för känslig mark.

Sammanfattningsvis är bedömningen att inga åtgärder är nödvändiga varken med nuvarande eller planerad markanvändning. Inga vidare undersökningar anses vara motiverade för planområdet i samband med framtagandet av detaljplanen.

## **Konsekvenser**

Provtagningens resultat visar att planområdet är lämpligt för föreslagna ändamål. Som stöd för detta ställningstagande finns både en historisk inventering som visar att ingen förorenande verksamhet bedrivits inom planområdet och en

översiktlig markundersökning som inte visat på några föroreningar över känslig markanvändning (KM) (kobolt tangerade KM-riktvärdet i en punkt).

Vidare avses alla byggnader inom planområdet vara kvar, detsamma gäller kvartersgatorna. Asfalterade ytor planeras över överskådlig framtid fortsatt att vara hårdgjorda eftersom de behövs för att området ska fungera. Att befintliga och framtida boende skulle utsättas för en oacceptabel risk orsakad av eventuella förorenade fyllnadsmassor under asfalterade och bebyggda ytor ses som liten.

## **Trafikbuller**

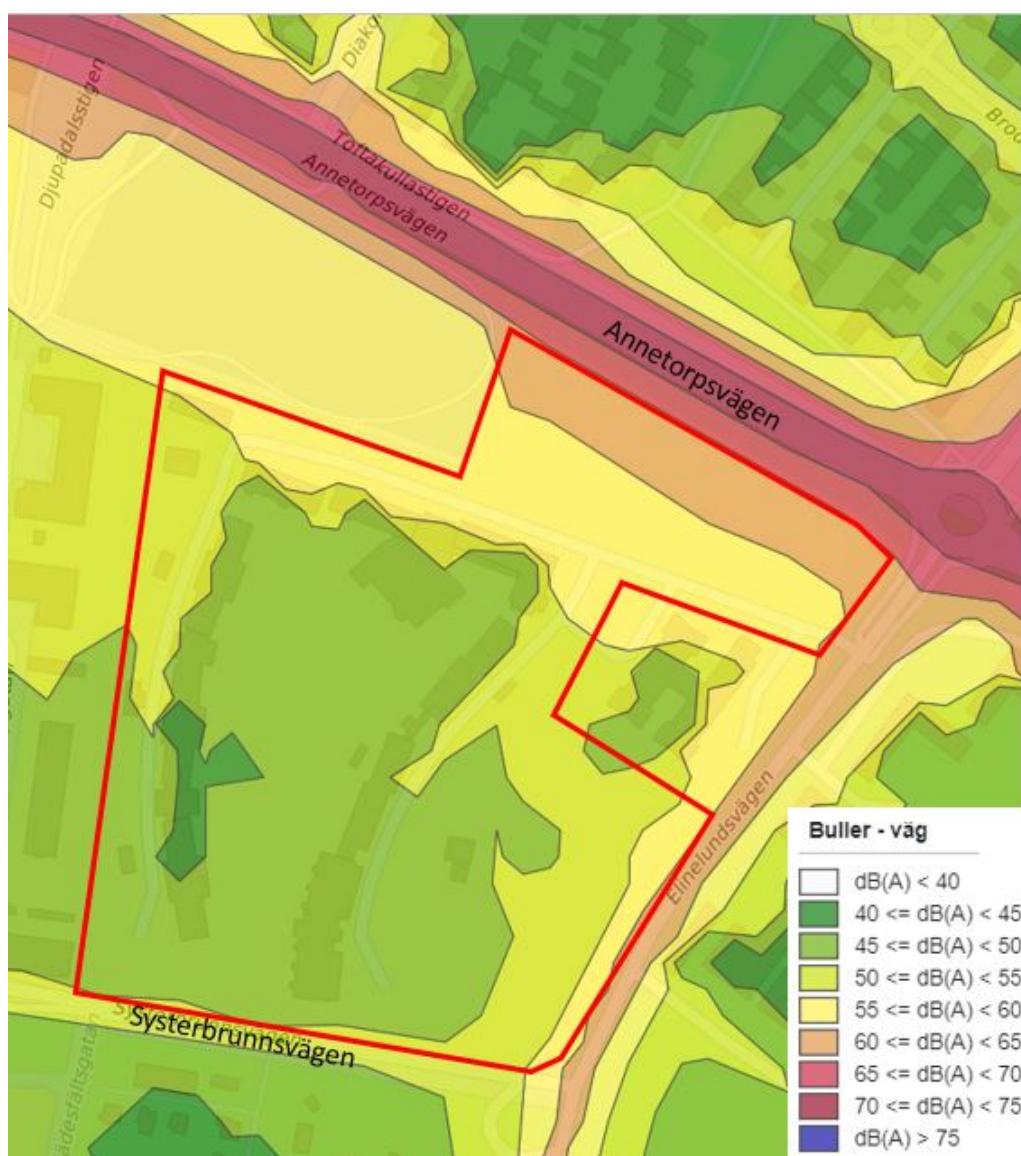
### **Nuläge**

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 dB(A) ekvivalent ljudnivå. Om bostaden inte är större än 35 kvadratmeter är motsvarande nivå 65 dB(A). Vid en uteplats bör bullernivån inte överskrida 50 dB(A) ekvivalent och 70 dB(A) maximal ljudnivå. Vid uteplatsen bör den maximala ljudnivån inte överskridas med mer än 10 dB(A) fem gånger i timmen mellan klockan 06.00 och 22.00.

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

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

Planområdet utsätts för trafikbuller från Annetorpsvägen i norr och visst trafikbuller från Elinelundsvägen i öster.



Kartan visar en översikt över befintliga trafikbullernivåer. Planområdet är markerat med röd linje.

## Konsekvenser

De nya bostäderna som planeras i den norra delen av planområdet behöver anpassas så att gällande riktvärden för trafikbuller (trafikbullerförordningen, SFS 2015:216) inte överskrids. Även skolgården kan behöva åtgärder för att klara riktvärdena.

Vid fasad mot Annetorpsvägen överskrids riktvärdet 60 dBA, vilket innebär att bostäder behöver vara genomgående, så att minst hälften av bostadsrummen är vända mot en sida med trafikbullernivåer på högst 55 dBA. Samtliga fasader mot gården och gårdsytor klarar nivå 50 dBA.

Detaljplanen innehåller en bestämmelse som gör ovanstående riktvärden bindande.



Kartan visar bullerberäkning för bostäderna närmast Annetorpsvägen. Gula och orangefärgade ytor visar var 60 dBA överskrids. Beräkningarna bygger på Malmö stads trafikprognos för Annetorpsvägen år 2040 på 20 000 fordon i årsmedeldygnstrafik och hastighet 40 km/h. (Soniqa, 2023).

För skolgård gäller att minst 50 % av skolgårdens yta bör understiga 50 dBA och övriga vistelseytor inom skolgården bör understiga 55 dBA enligt Naturvårdsverkets vägledning.

I den sydöstra delen av planområdet riskerar bullernivåerna på en del av skolgården att överskrida riktvärdena på 50 dBA. Den nya bebyggelsen skyddar till viss del skolgården och en större andel än 50 % beräknas understiga 50 dBA. Behovet av friyta för en skola med 500 elever är minst 7 500 kvadratmeter, vilket ryms inom grönytor med bullernivåer under 50 dBA.

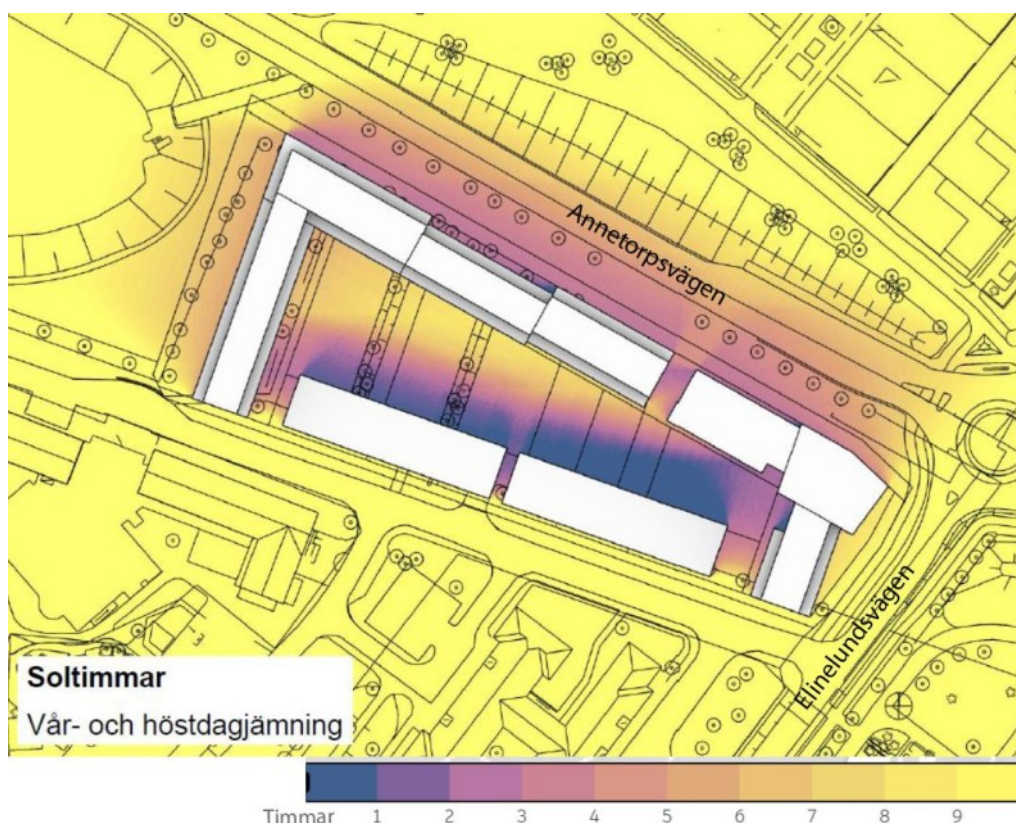


Gröna ytor markerar var högst 50 dBA beräknas, ytor som alltså klarar riktvärden för tyst sida, uteplats och skol- respektive förskolegård. Beräkningarna bygger på Malmö stads trafikprognos för Annetorpsvägen på 20 000 fordon i årsmedeldygnstrafik och hastighet 40 km/h, samt 2 500 fordon på Elinelundsvägen med hastighet 40 km/h (Spacemaker och Malmö stad, 2023).

## Dagsljus och solstudier

### Konsekvenser dagsljus

Planförslaget är utformat för att skapa så goda förutsättningar som möjligt för dags- och solljus för de nya byggrätterna, befintlig bebyggelse samt gårds- och grönytor. Kraven för dagsljus bedöms kunna uppfyllas utan problem.

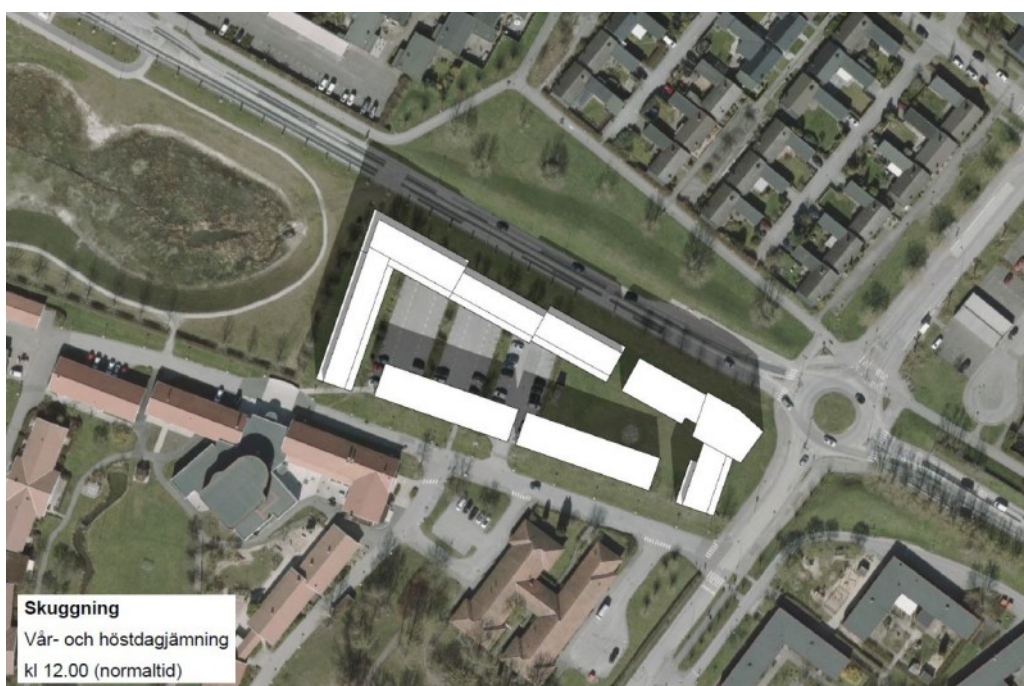
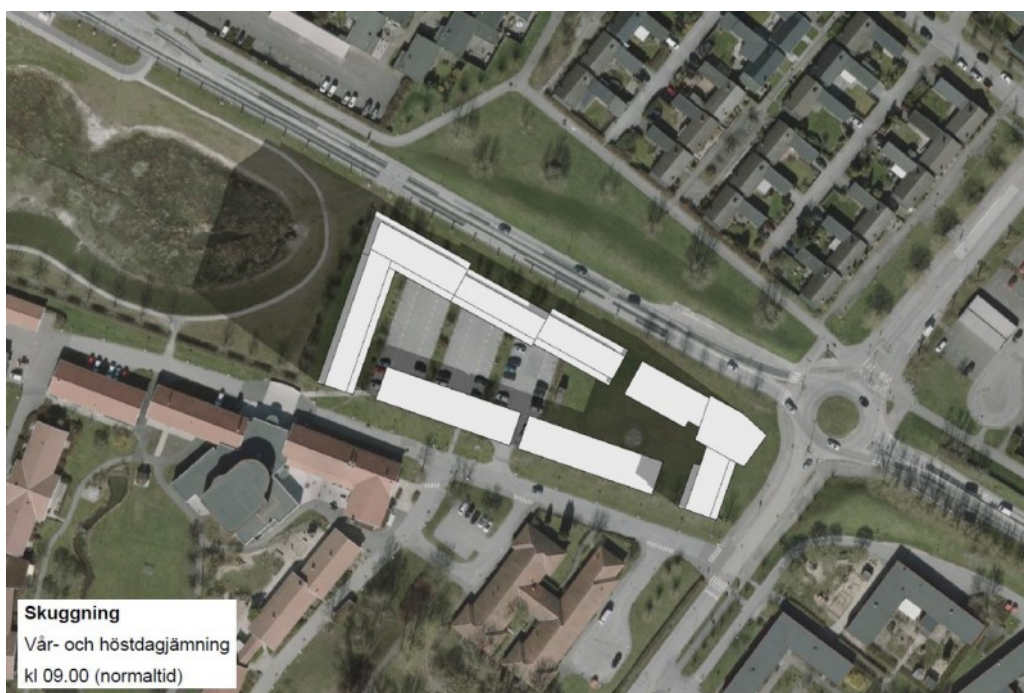


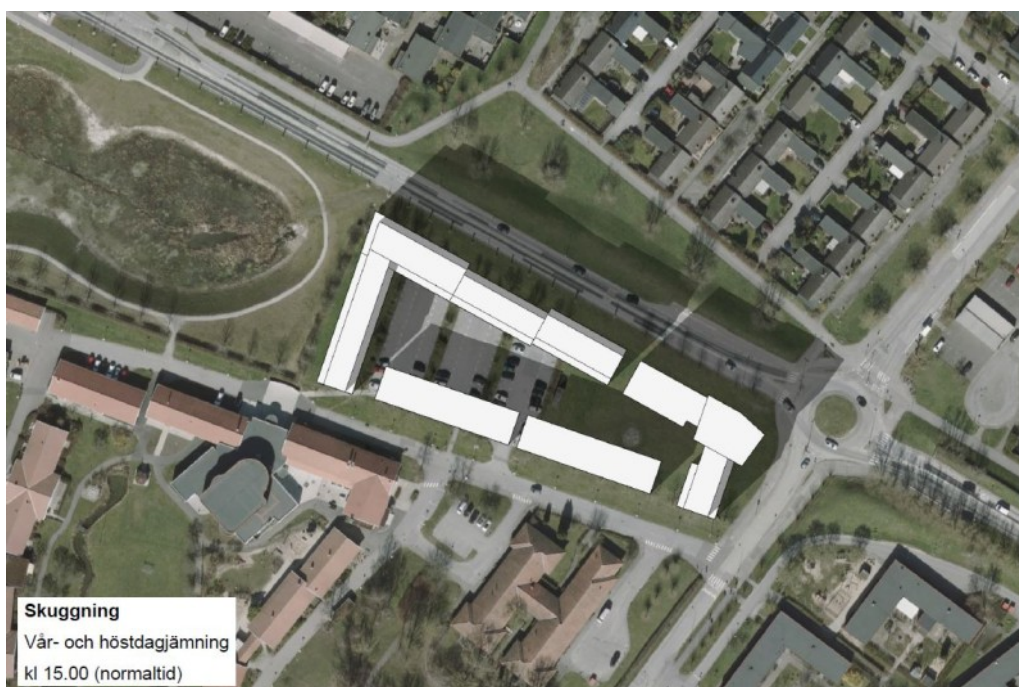
Bilden visar antalet soltimmar under ett dygn vid vår- och höstdagjämning för det norra kvarteret. (Studio Ålund)

I dagsljusstudien identifieras endast ett område (se mörkgrått område i illustrationen ovan) där dagsljuskraven kan bli svåra att uppfylla. Här kan anpassning med fasadmateriäl, rumsdjup och fönsterstorlek behövas. Eftersom det enbart är bottenvåningen i utpekat läge som riskerar få för lite dagsljus är det möjligt att förlägga till exempel förråd, miljörum eller cykelrum till platsen.

## Konsekvenser solstudier

En solstudie har tagits fram som visar att omgivande fastigheter inte påverkas av skuggning från den nya bebyggelsen. Nedan visas skuggningen vid vårdagjämning 20/3 och höstdagjämning 22/9.





*Bilderna ovan visar den skuggning som den planerade bebyggelsen i norr ger upphov till vid vår- och höstdagjämning klockan 9, 12 och 15. (Studio Ålund)*

## Avfallshantering

### Nuläge

Idag sker avfallshanteringen i miljöhus inom planområdet. Tömningsfordon kör in i området från Elinelundsvägen, via kvartersgatan, och stannar vid befintliga miljöhus. Tömningsfordonet vänder i området och kör ut samma väg, via Elinelundsvägen.

### Konsekvenser

Tömningsfordon kan fortsatt köra in i området via kvartersgatan och stanna vid nya och befintliga miljöhus.

Avfallshanteringen ska lösas i enlighet med gällande renhållningsordning för Burlövs kommun och Malmö stad.

## Räddningstjänsten

### Konsekvenser

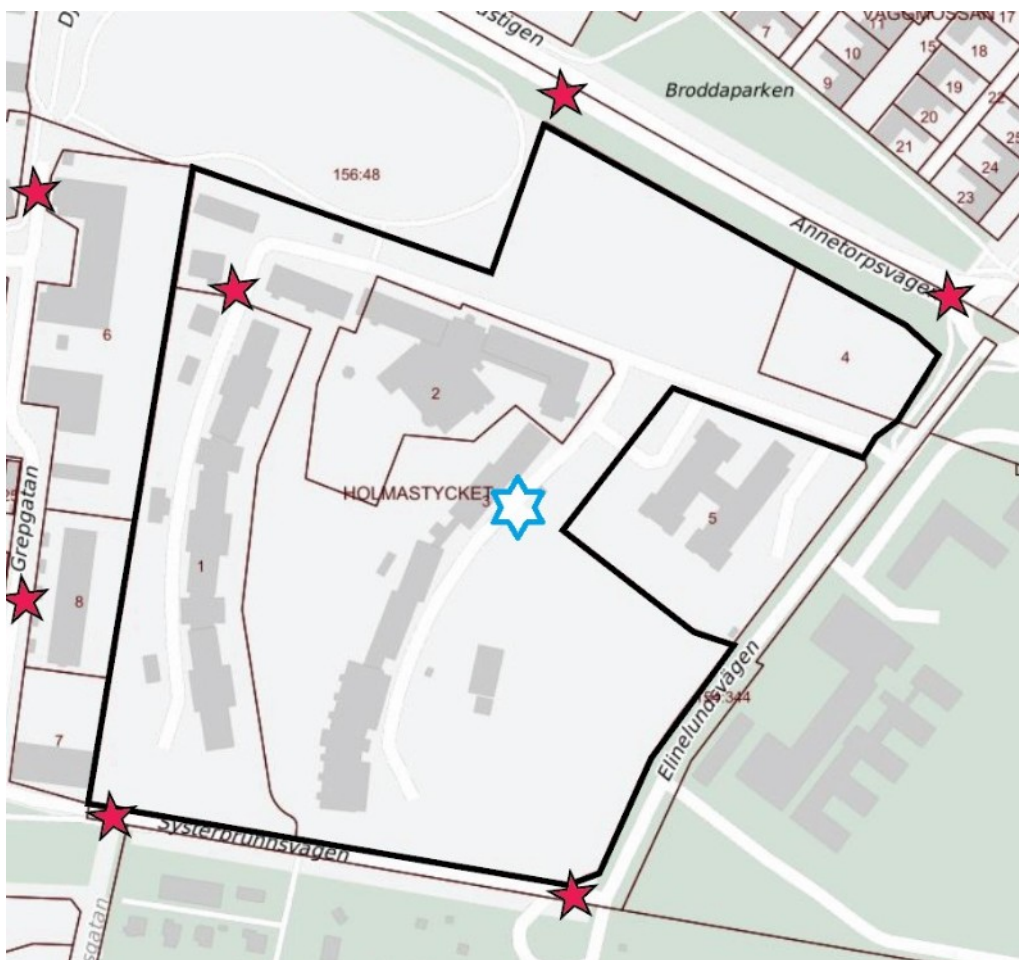
Området ligger inom 10 minuters insatstid.

Utrymning för flerbostadshus, kontor och annan verksamhet i byggnader med över tre våningar ska lösas utan hjälp av räddningstjänsten exempelvis genom TR2-trapphus eller annan godkänd utrymningslösning.

För byggnader upp till tre våningar ska lämplig utrymningslösning redovisas i bygglovskedet, men utrymning med bärbar stege bör undvikas.

Släckbil kan vid brand ställas upp på de interna kvartersgatorna samt längs Annetorpsvägen, Elinelundsvägen och Systerbrunnsvägen. Därifrån ska entréer till bebyggelse inom området nås på ett avstånd som är högst 50 meter

En ny brandpost bedöms behövas inom planområdet. Placering samt flödet i brandposten ska dimensioneras enligt P114. Avstånd mellan brandposter bör vara maximalt 150 meter. Eftersom gatorna och ledningsnätet inom planområdet är privata så är fastighetsägaren ansvarig för anläggande av ny brandpost. Brandposter behöver utredas vidare och redovisas i samband med bygglovsprövning.



Kartan visar befintliga brandposter med röda stjärnor och förslag på placering av ny brandpost med blå stjärna.

## Fastighetsindelning

### Nuläge

Fastigheterna Holmastycket 1-5 omfattas av tomtindelningsplan T00717. Tomtindelningsplanen gäller som fastighetsindelningsbestämmelse.

### Konsekvenser

När en ny detaljplan vinner laga kraft upphävs automatiskt tomtindelningsplanen som omfattas av planområdet. I detta fallet ingår fastigheterna Holmastycket 1-4 i det nya planområdet.

Fastigheten Holmastycket 5 berörs inte av den nya detaljplanen, men omfattas av tomtindelningsplanen T00717. Eftersom det inte är lämpligt att tomtindelningsplanen fortsätter att gälla för endast Holmastycket 5, upphävs

tomtindelningsplanen i sin helhet. För Holmastycket 5 innebär det att endast tomtindelningsplanen upphävs. Inga andra ändringar av detaljplanen för Holmastycket 5 sker.

## **Barnperspektiv**

### **Nuläge**

Det råder brist på skolplatser i västra Malmö. Inom planområdet finns idag en förskola med tre avdelningar (cirka 40 barn) och en grundskola med cirka 170 elever.

En förutsättning för att barn ska kunna röra sig själva till och från planområdet, och i synnerhet till skolan, är gena och trygga gång och cykelvägar. Cykelvägnätet kring detaljplaneområdet är idag bristfälligt och det är längs vissa sträckor långt mellan öppningar in i området.

### **Konsekvenser**

Detaljplanen möjliggör att skolan och förskolan fördubblas vilket innebär att antalet barn/elever kan bli upp mot 500 vid en utbyggnad enligt detaljplanen. Planförslaget reserverar utrymme för att kunna bygga ut grundskolan och/eller förskolan. Läget för den nya skolan har goda förutsättningar för att bli en bra miljö för barn med en stor grönskande skolgård placerad i ett lugnt läge i staden.

Planförslaget möjliggör nya separata gång och cykelvägar utmed de intilliggande gatorna Annetorpsvägen och Elinelundsvägen, utanför planområdet. Planförslaget föreslår också fler öppningar in i området för att ge möjlighet till gena gång- och cykelrörelser igenom området.

## **Samhällsservice och kommersiell service**

### **Nuläge**

Inom planområdet finns idag en blandning av verksamheter. Vårdboende, grundskola, förskola, folkhögskola, kyrka med församlingslokaler och lunchrestaurang disponerar lokaler

inom området. Närområdet rymmer också en blandning av olika användningar, främst bostäder i olika form, men också förskolor, LSS-boende, koloniområde och viss handel och service. Livsmedelsbutik finns ca 200 meter väster om planområdet.

Skolan som ligger inom planområdet är en låg- och mellanstadieskola med cirka 170 elever. Förskolan har tre avdelningar och totalt cirka 40 barn.

### Konsekvenser

Planförslaget innebär att de befintliga verksamheterna inom planområdet kan utvecklas flexibelt, eftersom planförslaget möjliggör flera olika användningar för flera av byggrätterna.

En ny byggrätt avsätts enbart för skoländamål. Det är brist på skolplatser i Limhamn, och om bara nya bostäder tillåts utan att säkra mark för skola, riskerar situationen att förvärras.

Planförslaget möjliggör en fördubbling av antalet barn i skola och förskola inom planområdet, vilket innebär totalt cirka 500 barn/elever vid en utbyggnad. Förutom skolbyggnader möjliggör detaljplanen att en mindre idrottshall uppförs.

# Gällande planer och program

## Regionplan

Planförslaget utgår ifrån regionplanens planeringsprinciper för bebyggelseutveckling:

- Utveckla bebyggelsen utifrån befintliga strukturer och genom förtätning i strategiska lägen.
- Prioritera bebyggelse i kollektivtrafiknära lägen.

## Översiktsplan

Planområdet ligger innanför Yttre Ringvägen och i anslutning till flera, stora utbyggnadsområden, som enligt översiktsplanen ska förtätas med ny blandad stadsbebyggelse.

Översiktsplanen anger markanvändningen *blandad stadsbebyggelse* med täthetsgrad 4, det vill säga en lägre täthetsgrad, för området. Befintlig karaktär är småskalig bebyggelse. Flera riktlinjer anges för småskalig bebyggelse, till exempel ska hänsyn tas till platsens karaktär vid förändringar och komplettering, den gröna prägeln med uppvuxen växtlighet ska bibehållas, tätt markboende eftersträvas samt att hårdgjorda ytor ska undvikas.

Även i småskaliga områden, som detta, ska ett effektivt markutnyttjande eftersträvas och kompletterande bebyggelse kan ges en högre täthet än områdets befintliga genomsnitt.

Annetorpsvägen, som angränsar till planområdet i norr, är markerad som *befintlig huvudgata*. Huvudgator ska enligt översiktsplanen utgöra en del av stadens vardagsrum. En strävan ska vara tillgänglighet i ett mänskligt tempo, trots mycket biltrafik. För att uppnå detta krävs att gatumiljöerna ges en rumslighet och intimitet för att folklivet ska få fäste.

Planförslaget är förenligt med översiktsplanen.

## **Gällande detaljplaner**

Planområdet omfattas idag av flera gällande detaljplaner: Dp 4317, ÄDp 4583, ÄDp 5125 och tomtindelningsplan TI 1280K-T00717.

Större delen av planområdet ingår i Dp 4317, från år 1995. Här medges bostäder, centrum, vård, kontor, handel, skola, förskola och kyrka. Byggnader tillåts vara en våning. År 1999 gjordes en ändring, ÄDp 4583, av detaljplanen för att tillåta en utökad byggrätt, så att byggnaderna med vårdboende kunde byggas ihop. År 2010 togs ÄDp 5125 fram, med syfte att utöka byggrätten så att grundskolan kunde växa.

Tomtindelningsplanen T00717 antogs år 1995 och reglerar fastighetsgränserna till deras nuvarande utformning.

# Riksintressen enligt miljöbalken

## Högexploaterad kust

Riksintresset Kustzonen har en vid utbredning och omfattar stora delar av Malmö, däribland aktuellt planområde. I beslutet kring riksintresset valdes en vid avgränsning för att undvika olyckliga lösningar som kan uppstå i en alltför detaljerad avgränsning.

Malmö stads huvudsakliga planeringsinriktning är att främst bygga innanför Yttre Ringvägen och att använda befintlig urbaniserad mark på ett effektivare sätt. Inriktningen avser att stödja en hållbar samhällsutveckling på alla plan. Detta ska ske utan att äventyra tillgängligheten till kusten.

Planförslaget bedöms inte påverka riksintresset. Planområdet ligger cirka tre kilometer från havet och i utkanten av riksintresseområdet. Planförslaget innebär att staden växer innanför Yttre Ringvägen och att urbaniserad mark används på ett effektivare sätt. Planförslaget äventyrar inte tillgängligheten till kusten.

## **4. Genomförande**

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

## **Mark- och utrymmesförvärv**

### **Rätt för huvudmannen att lösa in mark**

För att detaljplanen ska kunna genomföras behöver de delar av fastigheten Holmastycket 4 som planläggs som allmän platsmark (gc-väg) lösas in av kommunen, som är huvudman för allmän platsmark. Kommunen har som huvudman rätt att lösa in allmän plats, under förutsättning att detaljplanen får laga kraft. Samtidigt har fastighetsägare också möjlighet att begära att kommunen löser in allmän plats i enlighet med detaljplanen.

# Fastighetsrättsliga frågor

## Fastighetsindelningsbestämmelser

Tomtindelningsplanen T00717, från år 1995, upphävs i sin helhet i samband med denna detaljplan. För fastigheten Holmastycket 5 innebär det endast ett upphävande av fastighetsindelningsbestämmelserna. Ingen annan ändring av detaljplanen för Holmastycket 5 sker.

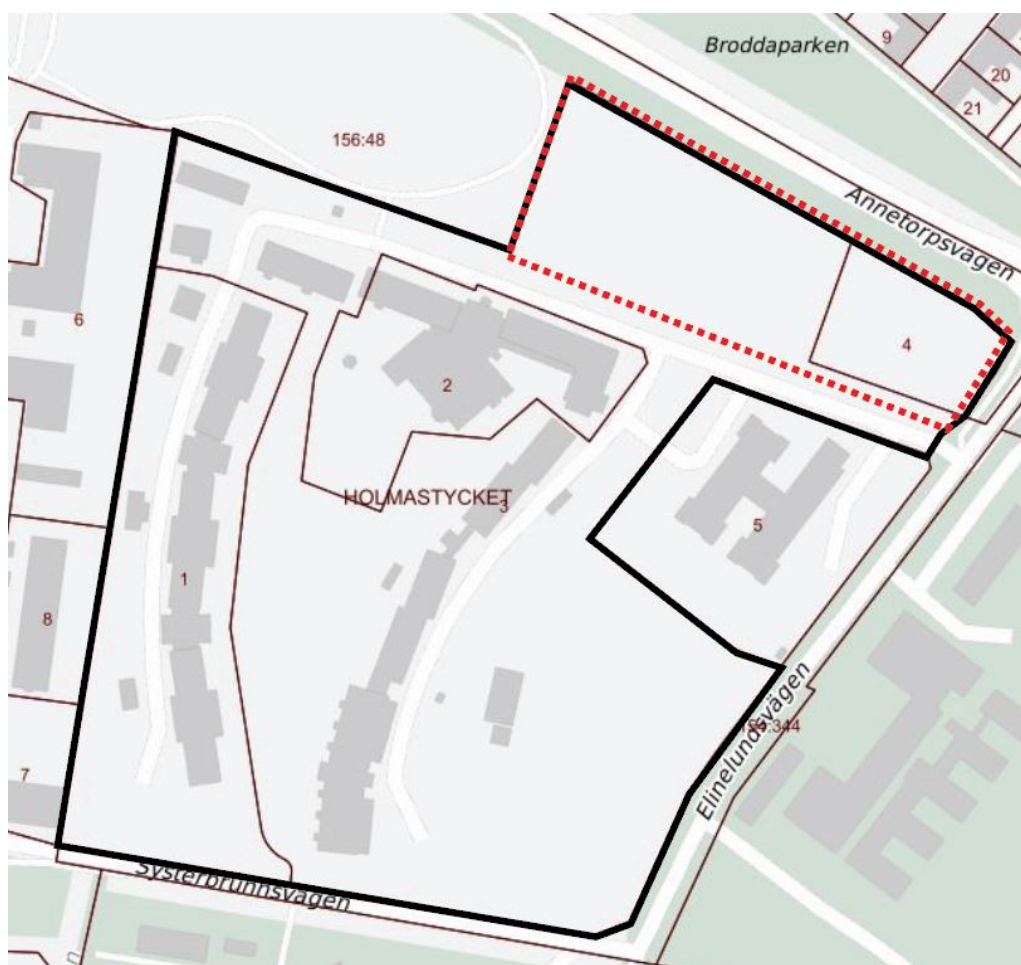


## Förändrad fastighetsindelning

Planområdet består idag av Holmastycket 1, 2, 3 och 4 som ägs av en och samma fastighetsägare. En liten del av kommunens fastighet Limhamn 156:48 ingår också i planområdet, med en smal remsa längs Annetorpsvägen. Det kan bli aktuellt att ändra fastighetsindelningen vid ett

genomförande av detaljplanen. En preliminär bedömning är att kvartersmarken betecknat BCD, i norr, kommer att bilda en egen fastighet. Om detta sker behöver ett servitut eller gemensamhetsanläggning bildas för in- och utfart över fastigheten Holmastycket 3.

I anslutning till kvartersmarken BCD i norr, längs med Annetorpsvägen, föreslås en bit av kommunens mark tas i anspråk för kvartersmark. Marken som planläggs för kvartersmark istället för allmän platsmark, och som ska överföras till bostadsfastigheten, är 2 meter bred och cirka 172 meter lång. En smal remsa (cirka 2,5 x 38 meter) av Holmastycket 4 ska tvärtom överföras till kommunens fastighet i och med att en gång- och cykelväg och en angöringsficka ska rymmas i sektionen längs Elinelundsvägen.



Karta med fastighetsindelning. Svart linje visar området där fastigheterna idag har samma ägare. Röd prickad linje visar ny förväntad fastighet för bostäder (BCD). Ytan mellan de två linjerna längst i norr utgör den mark som föreslås

*överföras från kommunens fastighet Limhamn 156:48 till en ny fastighet för bostäder. Ytan mellan linjerna i nordöst ska tvärtom överföras från fastigheten Holmastycket 4 till kommunens fastighet Limhamn 156:48.*

## **Rättigheter**

I planområdets nordöstra del finns det ett officialservitut för väg samt ledning (1280K-7/2007). Servitutet syftar till att trygga in och utfartsväg samt dagvattenledning till förmån för fastigheten Holmastycket 5.

En befintlig avloppsledning som sträcker sig igenom planområdet från öst till väst är skyddad genom ett officialservitut (1280K-5/1995).

Inom planområdet finns det även flera avtalsservitut för ledningar.

Planförslaget bedöms inte innebära någon förändring av gällande servitut.

# Ekonomiska frågor

## Planekonomisk bedömning

För exploatören kommer kostnader att uppstå i samband med att mark som idag är allmän platsmark, cirka 2 x 172 meter, ska övergå till kvartersmark. Exploatören behöver köpa mark av kommunen.

Det kommer också att uppstå kostnader för exploatören när in- och utfarter från allmänna gator ändras eller läggs till. Till exempel föreslår detaljplanen att infarten från Elinelundsvägen i öster flyttas något så att parkeringsfickor får plats på ömse sidor om kvartersgatan. Det kan också bli aktuellt med en ny in- och utfart från planområdet till Systerbrunnsvägen. Om det föranleder åtgärder på allmän platsmark bekostas det av exploatören.

Exploatören ska även delvis bekosta nya gång- och cykelbanor längs med Annetorpsvägen och Elinelundsvägen.

Utöver detta är det exploatören som ansvarar för åtgärder inom kvartersmark och de kostnader som uppstår i samband med ett genomförande av detaljplanen.

Eventuella kostnader i samband med planens genomförande så som flytt eller ändring av befintliga tekniska anläggningar och ledningar bekostas av exploatören. Ledningsägare behöver bli kontaktade i god tid före en eventuell flytt.

## Planavgift

Kostnaden för detaljplanen har tagits ut i samband med planläggningen. Någon särskild planavgift kommer inte att tas ut i samband med lovgivning inom planområdet.

## **Gemensamhetsanläggningar**

Detaljplanen reglerar inte var gemensamhetsanläggning ska eller får finnas. Det kommer sannolikt behöva bildas en gemensamhetsanläggning för in- och utfart till Elinelundsvägen över fastigheten Holmastycket 3, för de nya bostäderna utmed Annetorpsvägen.

# Organisatoriska frågor

## Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal har tecknats innan detaljplanens antagande för att underlätta genomförandet av detaljplanen. Exploateringsavtalet tecknas mellan kommunen och den fastighetsägare som är berörd. Avtalet innehåller överenskommelse om markköp. Exploateringsavtalet innehåller också reglering av kostnader för eventuella åtgärder som behöver göras på allmän platsmark, vid ett genomförande av detaljplanen, till exempel justering av kantsten vid ändrade eller nya in- och utfarter. Avtalet reglerar även i vilken omfattning exploatören ska bekosta nya gång- och cykelbanor längs med Annetorpsvägen och Elinelundsvägen.

## Tidplan

Sannolikt kommer byggrätten för bostäder i norr att genomföras först. Därefter förväntas en etappvis utbyggnad på lång sikt, med utökat vårdboende, utökning av skolan och eventuellt även en utökning av kontor. Parkeringsdäcket kommer troligen att behöva byggas i samband med uppförande av de nya bostäderna, så att de befintliga verksamheterna får någonstans att parkera när den befintliga markparkeringen bebyggs.

## **5. Planeringsunderlag**

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

## **Utredningar som legat till grund för detaljplanen**

### **Dagsljus och skugga**

- Dagsljus och solljusstudier är gjorda av stadsbyggnadskontoret 2023. Dagsljusstudien beräknas genom Vertical Sky Component (VSC).
- Skugg- och solanalys, Holmastycket 3, Studio Ålund 2024

### **Dagvatten- och skyfallsutredning**

- Dagvattenutredning, Envidan 2022
- Skyfallsutredning, Envidan 2024

### **Naturvärdesinventering**

- Rapport biologisk mångfald, Åhrén 2022

### **Markmiljöundersökning**

- Historisk markinventering, Primdal 2022
- Provtagningsplan, planerad provtagning, Miljöfirman 2023
- Miljöteknisk markundersökning, Miljöfirman, 2023

### **Bullerutredning**

- Bulleranalys, Spacemaker med data från Malmö stad, 2023. Analysen visar ekvivalent ljudnivå enligt definitionen av beräkningsstandarden CNOSSOS-EU.
- Bullerutredning, Soniqa 2023

# **Kommunala planeringsunderlag**

## **Riktlinjer för levande bottenvåningar**

Eftersom Annetorpsvägen är utpekad som huvudgata i översiktsplanen, har riktlinjer för levande bottenvåningar mot Annetorpsvägen varit särskilt viktiga i aktuell detaljplan.

## **Arkitekturstaden**

Arkitekturstaden Malmö beskriver Malmö stads ambitioner för hur de arkitektoniska kvaliteterna ska bevaras, stärkas och utvecklas, samt hur olika byggprojekt kan bidra till att Malmö blir en nära, tät, grön och blandad stad. En av teserna är att arkitekturen ska gestaltas i relation till sin omgivning, vilket är särskilt relevant i denna detaljplan.

## **Riktlinjer för grönytefaktor**

Riktlinjer för grönytefaktor har bedömts rimliga att uppnå och viktiga att reglera för ny bostadsbebyggelse.

## **Riktlinjer för friytor vid förskolor och skolor**

Planförslaget är anpassat för att förskolegård och skolgård ska uppnå ytorna som anges i riktlinjerna, det vill säga 30 kvadratmeter friyta/barn på förskola samt 15 kvadratmeter friyta/barn vid skola.

## **Skyfallsplan för Malmö**

Planförslaget bygger på de lösningar som förespråkas i skyfallsplanen, det vill säga lösningar ovan mark innan vattnet leds till det allmänna ledningsnätet.

## **Policy och norm för mobilitet och parkering i Malmö**

Planförslaget utgår ifrån den gällande normen för mobilitet och parkering.

## **Riktlinjer för bostadsgårdar**

Riktlinjer för bostadsgårdar har använts i utformningen av de nya bostadskvarteren i den norra delen av planområdet. I dessa anges till exempel att plats ska avsättas för uppehåll, lek och samtal samt att gårdens form och mått ska möjliggöra flera mindre rumsligheter och indelningar.