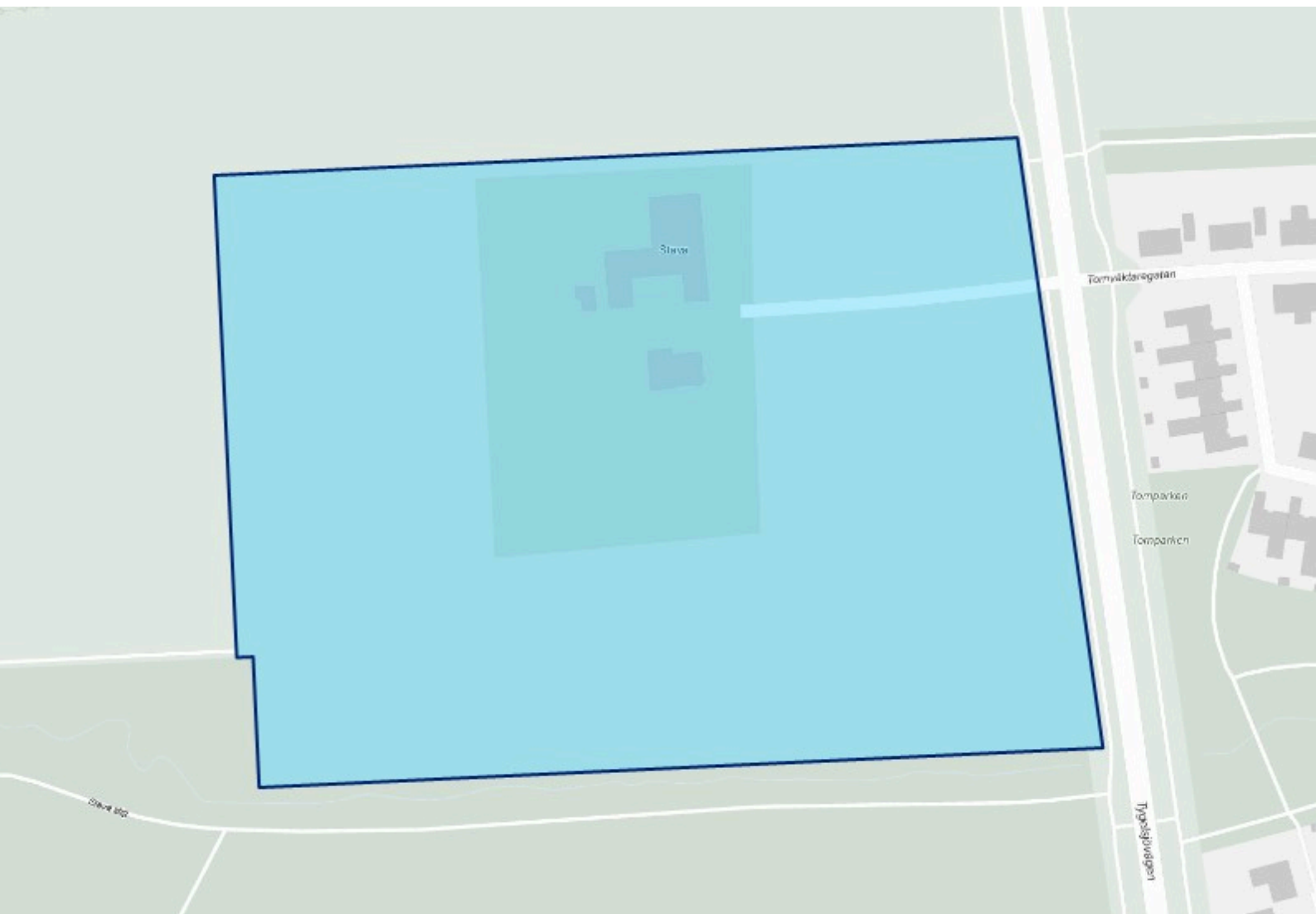


## Tygelsjö 52:34 och del av fastigheten Tygelsjö 41:1

### PLANBESKRIVNING



# Innehållsförteckning

|                                                        |    |
|--------------------------------------------------------|----|
| Planbeskrivning.....                                   | 1  |
| 1. Inledning.....                                      | 3  |
| 2. Beskrivning av detaljplanen.....                    | 6  |
| 3. Förutsättningar och konsekvenser.....               | 27 |
| Allmänna intressen.....                                | 28 |
| Gällande planer och program.....                       | 74 |
| Riksintressen enligt miljöbalken.....                  | 77 |
| Hushållningsbestämmelser enligt miljöbalken.....       | 78 |
| 4. Genomförande.....                                   | 80 |
| Mark-och utrymmesförvärv.....                          | 81 |
| Fastighetsrättsliga frågor.....                        | 82 |
| Tekniska frågor.....                                   | 84 |
| Ekonomiska frågor.....                                 | 85 |
| Organisatoriska frågor.....                            | 86 |
| Prövning enligt annan lagstiftning.....                | 87 |
| 5. Planeringsunderlag.....                             | 88 |
| Utredningar som legat till grund för detaljplanen..... | 89 |
| Kommunala planeringsunderlag.....                      | 90 |

## Sammanfattning

Detaljplanen möjliggör bebyggelse i form av tät och småskalig bostadsbebyggelse med sammantaget cirka 100 bostäder.

Detaljplanen möjliggör cirka 47 småhus i en till två våningar med inredd vind. Längs Tygelsjövägen möjliggörs omkring 38 lägenheter i byggnader om två våningar med inredd vindsvåning. All ny bebyggelse ska utformas med sadeltak för att knyta an till den historiska bebyggelsen och ge området en sammanhållen karaktär. Bebyggelsen ordnas i en tät struktur med förhållandevis små trädgårdar, där husen orienteras med tydliga framsidor mot gatan och privata sidor mot trädgårdarna.

Genom området planläggs ett allmänt gatunät som kompletteras med naturstråk längs den norra och västra plangränsen samt ett genomgående naturstråk i nordsydlig riktning genom området. Naturstråken mot jordbruksmarken säkerställer ett större sammanhängande allmänt stråk i utkanten av Tygelsjö och skapar en mjuk övergång mellan jordbruksmark och bebyggelse. I planområdets nordvästra del bevaras en befintlig trädunge och ängsmark som allmän naturmark, med siktlinjer över jordbrukslandskapet och Öresundsbron.

Den befintliga gården inom området planläggs för bostäder, tillfällig vistelse, kontor, vård och centrumverksamheter. Gårdens struktur bevaras, och de byggnader som har kulturhistoriskt värde skyddas genom varsamhetsbestämmelser. Tillbyggnader tillåts på mangårdsbyggnadens västra och södra sida, och i trädgårdens södra del möjliggörs en friliggande byggnad som kan inspireras av mangårdsbyggnaden i sin utformning. Här möjliggörs cirka 20 bostäder i befintlig och ny bebyggelse.

Gårdens grönstruktur, med en allé längs uppfarten och storvuxna träd vid gårdsplanen, skyddas genom planbestämmelser. Sammantaget bevaras gårdens karaktär och dess läsbarhet i det öppna jordbrukslandskapet.

Planläggningen motiveras av Malmös behov av fler marknära bostäder. Det långsiktiga målet är att tydliggöra Tygelsjö's entré och komplettera samhället med en varierad och tät småskalig bebyggelse.

Detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande.



*Illustration som visar hur planområdet är tänkt att bebyggas.*

# 1. Inledning

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

## **Detaljplanens syfte**

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en blandad bebyggelse som präglas av småskalig täthet med både småhus, låga flerbostadshus och natur. Detaljplanen ska bidra till en sammanhållen och varierad bebyggelsestruktur som tar sin utgångspunkt i Tygelsjös äldre bebyggelse och karaktär, men med en högre täthet. Syftet är också att tydliggöra Tygelsjös entré och avslut genom ny bebyggelse längs Tygelsjövägen. Vidare syftar detaljplanen till att förlänga och utveckla ett övergripande grönstråk som bildar en mjuk gräns mellan jordbruksmarken och tätorten.

Detaljplanen syftar även till att utveckla den befintliga gården genom att möjliggöra en varsam omvandling till bostäder, kontor, vård, tillfällig vistelse och centrumverksamhet. I detta ingår att bevara, skydda och lyfta fram gårdens kulturhistoriska och gröna värden – både i bebyggelsen och i den tillhörande grönstrukturen.

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

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*.

## **Prövningar enligt annan lagstiftning som genomförts under processen**

Under detaljplaneprocessen har fastighetsägaren skickat in dispensansökningar till länsstyrelsen för att få fälla träd som omfattas av biotopskydd. En ansökan gäller fällning av allén längs den östra fastighetsgränsen och en gäller allén vid gårdens uppfart. Gällande allén vid gårdens uppfart har beslut tagits om att nio av träden får fällas eftersom de utgör en säkerhetsrisk, diarienummer 3649-2025 hos Länsstyrelsens Skåne. Enligt ansökan ska varje borttaget träd ersättas med ett nytt lövträd av inhemsk art.

Ansökan för träden längs Tygelsjövägen ska dras tillbaka på grund av att träden vid en fördjupa undersökning inte visat sig uppfylla kriterierna för att räknas som biotopskyddade.

## **Huvudmannaskap**

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

## **Genomförandetid**

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

## **Planinformation**

### **Beslutsinformation**

Beslut om planbesked och planuppdrag fattades av stadsbyggnadsnämnden 2023-06-20.

Beslut om samråd fattades av stadsbyggnadsnämnden 2024-10-24.

Beslut om granskning fattades av stadsbyggnadsnämnden 2025-12-11.

## **Digital funktionalitet**

Detaljplanen följer Boverkets föreskrifter om detaljplan (BFS2020:5), Boverkets föreskrifter och allmänna råd om planbeskrivning (BFS 2020:8) och den nationella specifikationen för detaljplan från Lantmäteriet. Tillkommande egenskapsbestämmelser har utformats enligt Boverkets planbestämmelsekatalog daterad 2024-05-02.

## 2. Beskrivning av detaljplanen

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

### Stadsbyggnadsidé

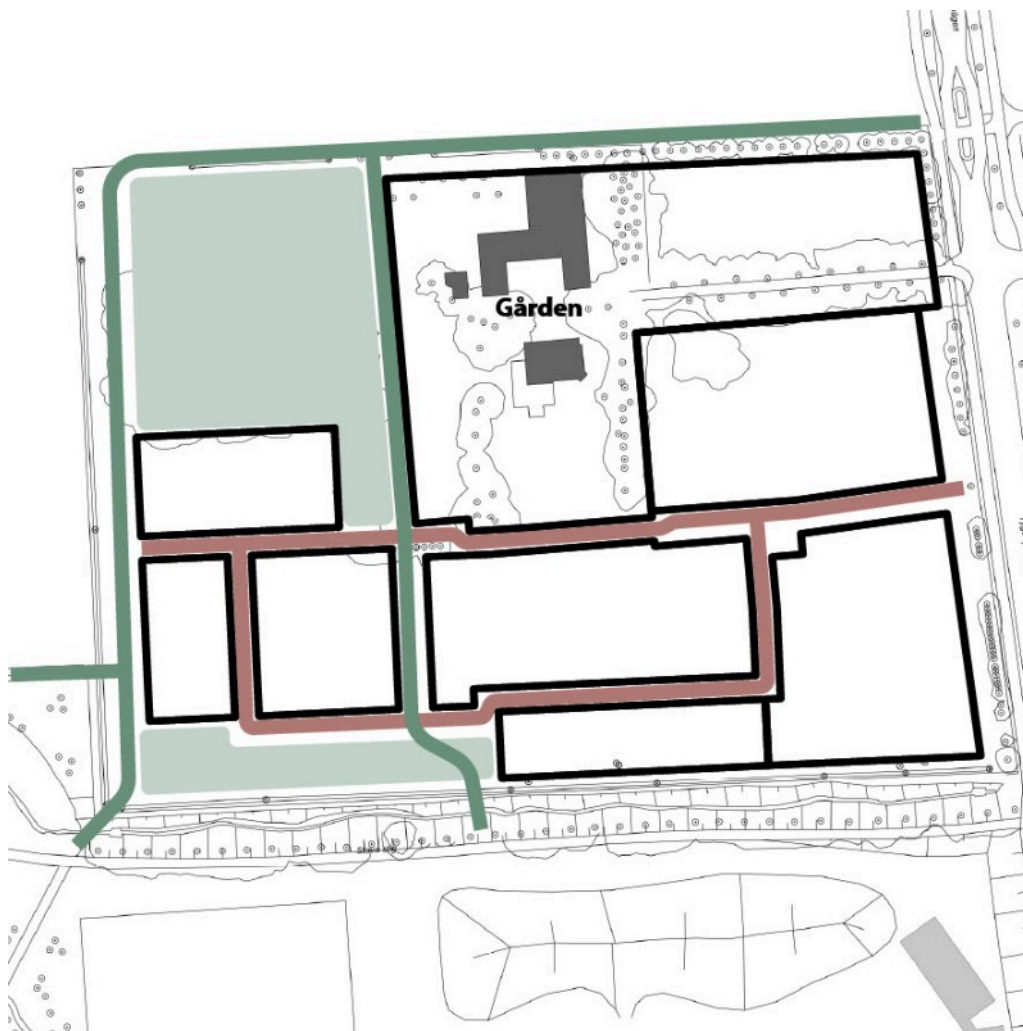
Förlänga det gröna stråket som går runt Tygelsjö. Stråket bildar en rekreativ kantzon mellan bebyggelsen och jordbruksmarken.





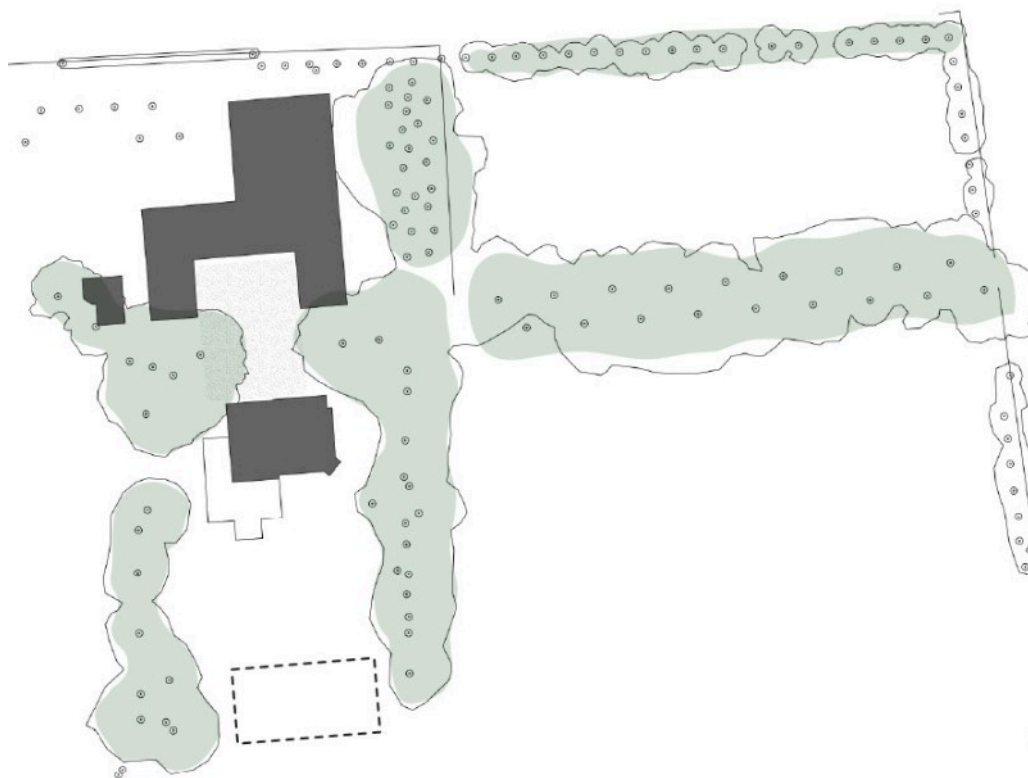
*Illustration som visar övergripande stråk runt Tygelsjö.*

Detaljplanen möjliggör ett sammanhängande nät av allmän platsmark som gör de allmänna grönområdena tillgängliga.



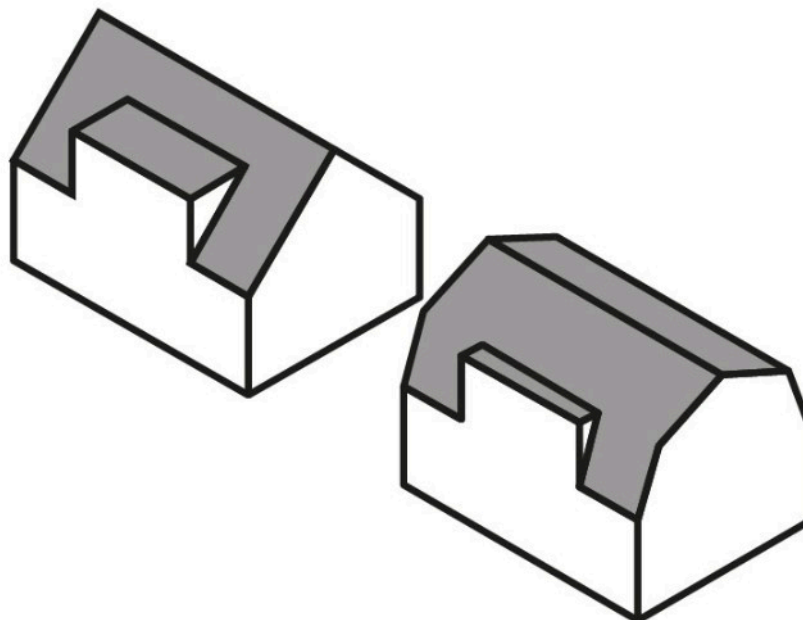
*Illustration som visar principerna för planområdet med gröna stråk, gator, kvarter och natur.*

Den befintliga gården bevaras och skyddas med varsamhetsbestämmelser för bebyggelsen och bestämmelser som skydd av träd. Gården kan fortsättningsvis läsas av från entrén till Tygelsjö och från den omkringliggande jordbruksmarken. En ny byggrätt möjliggörs söder om mangårdsbyggnaden.



*Illustration som visar den befintliga gården med träd och en ny byggrätt som möjliggörs.*

Den nya bebyggelsen tillåts i upp till en till två våningar och vindsvåning. Skalan och att bebyggelsen ska ha sadeltak knyter an till den äldre bebyggelse i Tygelsjö och möjliggör en sammanhållen bebyggelse med en viss variation.



*Axonometri som visar exempel på ny bebyggelses takutformning.*

## **Övergripande avvägningar i detaljplanen**

En avvägning har varit att balansera bevarandet av kulturmiljö och möjlighet till utveckling utifrån nya användningar och nya byggrätter för den befintliga gården. Avvägningen har landat i varsamhetsbestämmelser och skyddade träd, men inte rivningsförbud.

Vidare har avvägningar gjorts mellan en högre exploateringsgrad och bevarandet av befintliga träd. I de flesta fall har träden prioriterats och sparats, vilket har påverkat omfattningen av exploateringen.

## **Beskrivning av detaljplanen**

### **Fastigheten, läge, area och i närheten**

Detaljplanen omfattar hela fastigheten Tygelsjö 52:34, med befintlig gårdsbebyggelse och omkringliggande obebyggd mark. Planen omfattar även del av mark från fastigheten Tygelsjö 41:1. Planområdet ligger väster om Tygelsjövägen, vid Tygelsjös norra entré. Söder om planområdet finns ett öst–västligt naturstråk samt en idrottsanläggning och en skola. Öster om Tygelsjövägen finns befintlig småhusbebyggelse.

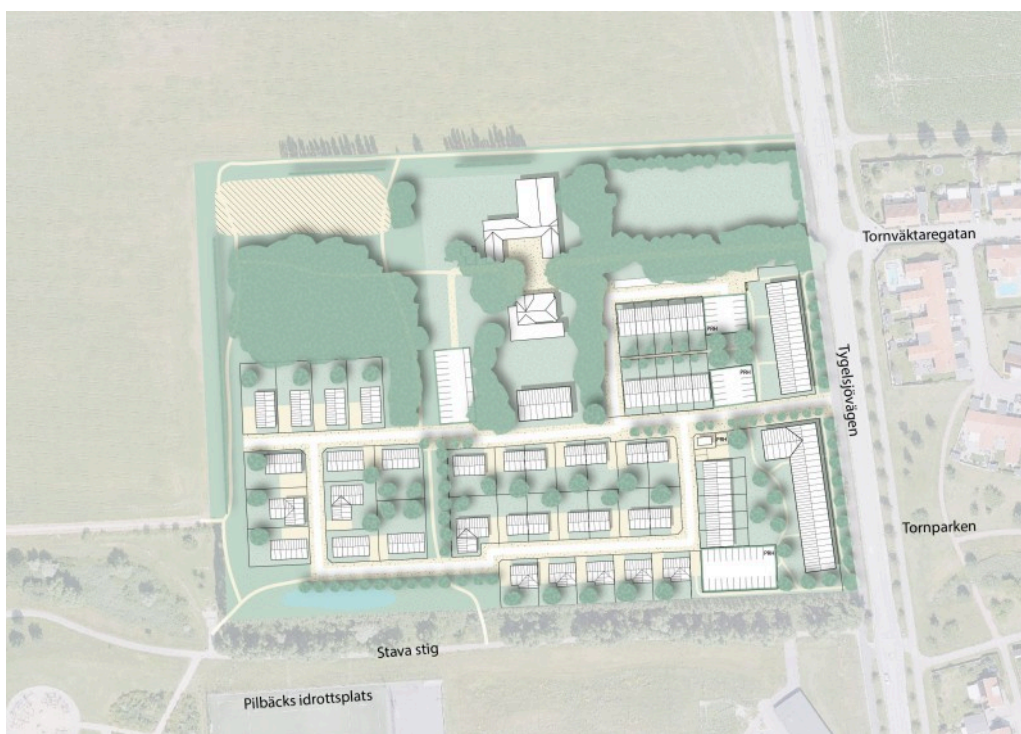
Planområdets yta uppgår till cirka 47 500 kvadratmeter, vilket motsvarar 4,75 hektar.



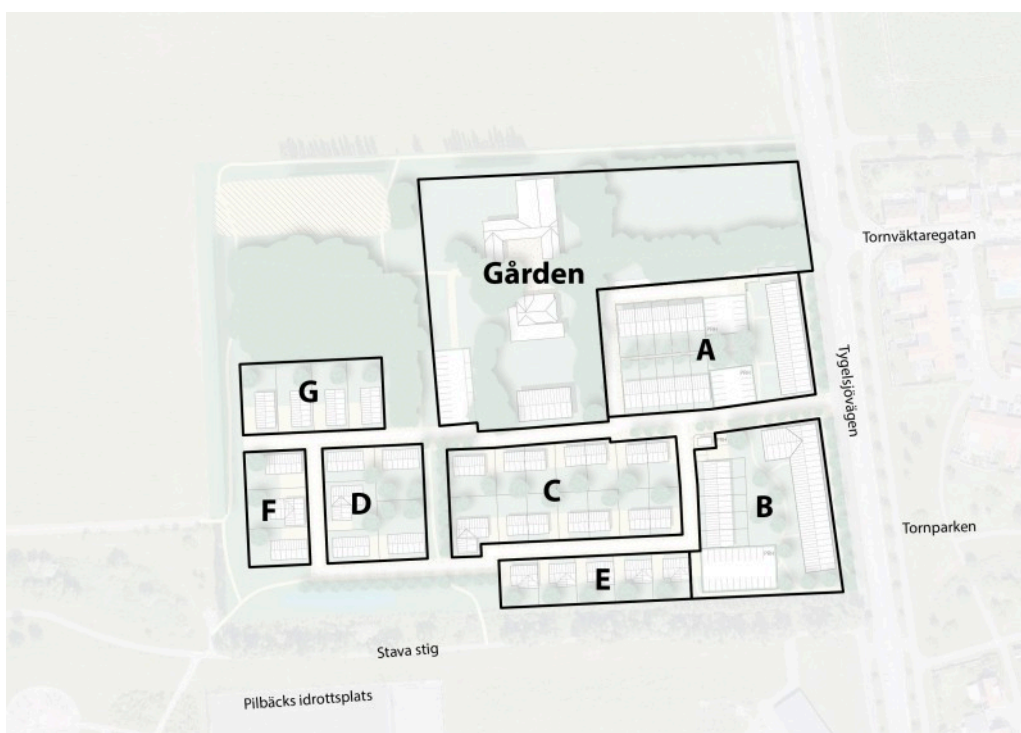
*Flygfoto över planområdet med omgivning och planområdet markerat med blå linje.*

## Detaljplanens innehåll





*Illustration som visar hur planområdet kan bebyggas.*



*Karta med bokstavsindex för de olika kvarteren.*

## Den befintliga gården

Den befintliga gården planläggs för bostäder, kontor, centrumverksamheter, tillfällig vistelse och vård. Gårdens struktur bevaras, och byggnader med kulturhistoriskt värde skyddas genom varsamhetsbestämmelser.

Tillbyggnader tillåts på mangårdsbyggnadens västra och södra sida. I trädgårdens södra del möjliggörs en friliggande byggnad som kan utformas i likhet med mangårdsbyggnaden, i två våningar med inredd vind.

Ytan väster om gården samt ytan mellan gården och Tygelsjövägen, norr om allén, planeras för komplementfunktioner såsom rekreation, bollplan, odling, energiproduktion och liknande.

Gårdens grönstruktur, med en allé längs uppfarten och storvuxna träd vid gårdsplanen, skyddas genom prickad mark, egenskapsbestämmelser som skyddar enskilda träd från fällning och att delar av grönstrukturen planläggs som allmän platsmark, natur. Sammantaget bevaras gårdens karaktär och dess läsbarhet i det öppna jordbrukslandskapet.

Totalt möjliggörs cirka 20 bostäder inom den befintliga gården och i den nya byggrätten söder om gården.

## **Kvarter A och B**

Kvarteren närmast Tygelsjövägen planeras med en högre täthet genom en blandning av flerbostadshus mot Tygelsjövägen och radhus innanför. Bebyggelsen föreslås i 1–2 våningar med inredd vind, där de högre delarna placeras mot öster eller norr för att optimera gårdsmiljöerna och rama in kvarteren.

Entréer i flerbostadshus ska vara genomgående för att möjliggöra tillgänglighet från både Tygelsjövägen och gårdssidan. Det är en boendekvalitet att komma direkt ut på gården. Entréer mot Tygelsjövägen kan även hjälpa till att tydliggöra entrén till Tygelsjö eftersom entrésidan av

byggnader oftast uppfattas som byggnadens framsida. I kvarter B:s södra gräns föreslås en smitväg på kvartersmark med gångförbindelse till Tygelsjövägen.

Kvarter A och B bör utvecklas som bostadsrätter eller hyresrätter med en gemensam fastighetsägare, för att underlätta genomförandet vad gäller ledningsanslutningar, samlad markparkering och gemensamma gårdar.

Totalt möjliggörs cirka 15 radhus och 38 lägenheter i kvarter A och B.

### **Kvarter C och E**

Kvarteren är tänkta som tät småhusbebyggelse i form av friliggande hus eller parhus.

Bebyggelsen ska upplevas som en och en halvplans hus. Kvarteren är relativt små, vilket motiverar ett högsta tillåtet husdjup om 9,0 meter. Byggrätten regleras så att huvudbyggnaden placeras mot gatan med långsidan orienterad mot denna. Husen kan med fördel göras smalare för att skapa större trädgårdar.

Kvarter E tillåts ha högre nockhöjd för att ta tillvara utsikten mot naturområdet i söder.

Till skillnad från kvarter A och B kan kvarter C och E med fördel bestå av flera fastigheter för att säkerställa en naturlig variation i utformning och förvaltning.

Totalt möjliggörs cirka 19 bostäder i parhus och friliggande i kvarter C–E.

### **Kvarter D, F och G**

Kvarteren är avsedda för friliggande villor på något större fastigheter än i kvarter C–E. Bebyggelsen ska upplevas som en och en halvplans hus. Liksom i kvarter E tillåts en högre

nockhöjd för att ta tillvara på utsikten mot landskapet och naturen.

Totalt möjliggörs cirka 12 villor i kvarter D, F och G.

### **Förgårdsmark, tydliga framsidor och privata trädgårdar**

All ny bebyggelse regleras så att huvudbyggnaden placeras 1,5–4,0 meter från gatan. Förgårdsmarken kan med sin halvoffentliga karaktär användas för entréer, mindre nivåskillnader, uteplatser, cykelparkering, träd och planteringar. Huvudbyggnadernas placering, relativt nära gatan, bidrar till en mer intim gatumiljö.

Placeringen av huvudbyggnader säkerställer även att trädgårdarna på baksidan blir mer privata och med hög boendekvalitet. Fastighetsgränser kan med fördel markeras med häckar, plank och murar.

### **Tak**

Alla nya huvudbyggnader ska utföras med någon form av sadeltak inom vinklarna 25–70 grader. Detta möjliggör för en önskvärd variation i takformerna samtidigt som området får ett sammanhållet arkitektoniskt uttryck. Generellt är avsikten att taken ska placeras mednock parallellt med gatans riktning för att stärka kopplingen till Tygelsjös äldre bebyggelse och karaktär.

### **Grönstruktur och höjdsättning**

Nya naturstråk i planområdets norra och västra delar samt ett genomgående stråk i nordsydlig riktning säkerställs genom detaljplanen. Naturstråken mot jordbruksmarken bidrar till ett större sammanhängande allmänt stråk i kanten av Tygelsjö och skapar en mjuk övergång mellan jordbruksmark och bebyggelse. Flera befintliga alléer kommer att ingå i dessa naturstråk.

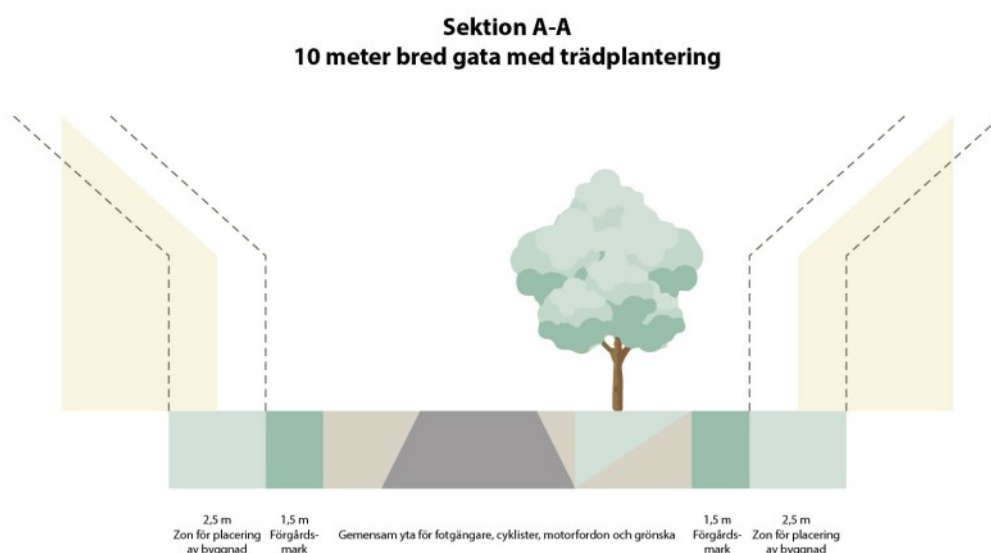


Stråken kan kompletteras med gångstigar och mindre platsbildningar vid utsiktsplatser. Det nordsydliga stråket kan planteras med träd och grönska. En passage kan anordnas över bäcken i söder, utanför planområdet, för att skapa en gen gångväg till och från skolan och idrottsområdet.

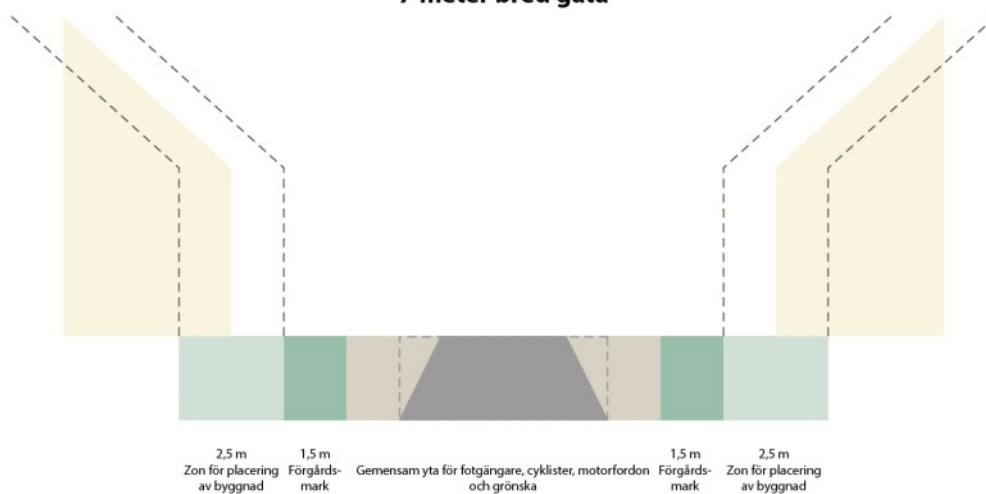
I planområdets nordvästra del bevaras en befintlig dunge och ängsmark som natur, med siktlinjer över jordbrukslandskapet och Öresundsbron. Naturområdet behåller sin karaktär men kan kompletteras med rekreativa ytor och promenadstigar.

## Gator

Två olika gatubredder möjliggörs. En som är 10,0 meter med plats för träd och en som är 7,0 meter. Ambitionen är att gatorna i området ska vara utformade på de oskyddade trafikanternas villkor, med ett gemensamt golv för fotgängare, cyklister och motorfordon i ett plan. Gatorna föreslås få en lantlig karaktär med grusade kanter som är tänkt att samspela med den befintliga och föreslagna bebyggelsen.

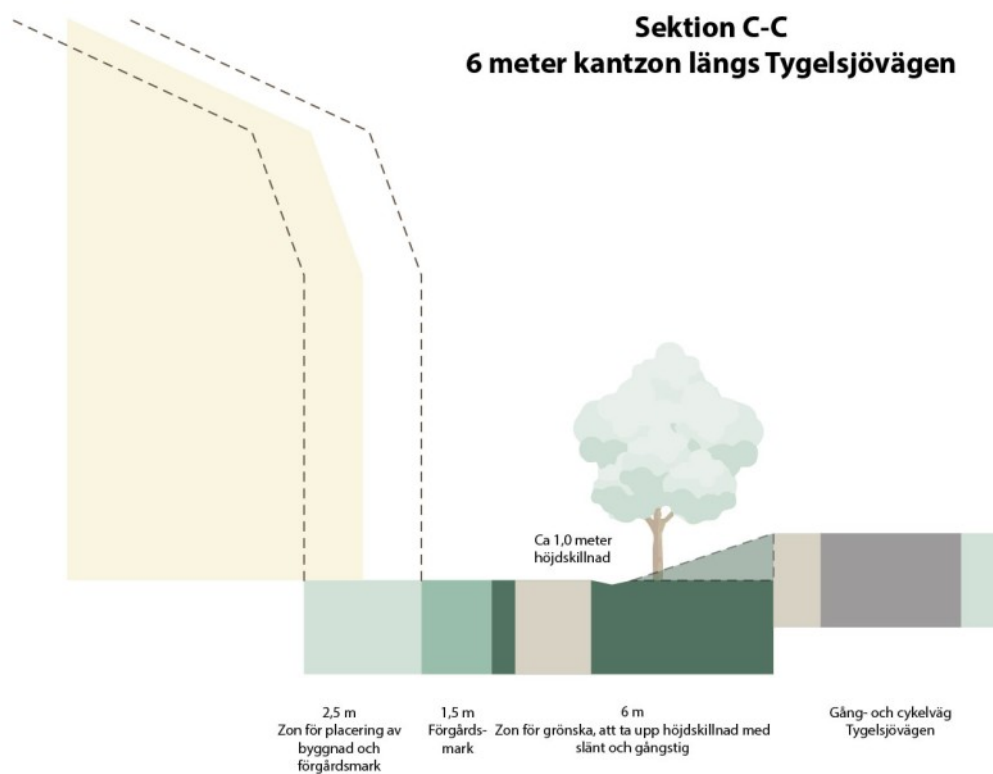


*Sektion A-A som visar hur en gata kan utformas med trädplantering och plats för ledningar.*



*Sektion B-B som visar hur en smal gata kan utformas.*

**Sektion C-C**  
**6 meter kantzon längs Tygelsjövägen**



*Sektion C-C som visar hur kantzonen längs Tygelsjövägen kan utformas.*

## **Motiv till detaljplanens bestämmelser**

### **ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN**

#### *Allmän plats*

##### **GATA**

Bestämmelsen gäller för det nya gatunätet inom planområdet. Motivet till bestämmelsen är att skapa allmänt tillgängliga gator för att kunna angöra den nya bebyggelsen och röra sig igenom planområdet samt för att möjliggöra infrastruktur i form av ledningar.

##### **NATUR**

Bestämmelsen gäller i planområdets norra och östra delar. Motivet till bestämmelsen är att skapa allmänt tillgängliga områden med naturkaraktär.

I det nordvästra hörnet möjliggörs ett större område med natur. Området består av en sälgdunge och ängsmark. Området ska huvudsakligen behålla karaktären av en trädunge men kompletteras med platser och funktioner lämpliga för ett naturområde.

Bestämmelsen gäller även för en breddning av Tygelsjövägen och innebär 6,0 meter natur, väster om befintlig gång- och cykelbana. Det gör det möjligt att ersätta befintliga trädader med nya träd. Breddningen gör det också möjligt att ta upp höjdskillnaden mellan vägen och marknivån på kvartersmarken så att det befintliga räcket kan tas bort och att det finns plats för en smal grusgång innan kvartersmarken börjar. Det innebär också att kommunen får rådighet över den befintliga stödmuren mot Tygelsjövägen.

##### **PARK**

Bestämmelsen gäller i planområdets sydvästra del och för det nordsydliga grönstråket genom kvarteren. Motivet till bestämmelsen är att skapa allmänt tillgängliga områden med

parkkaraktär. Områdena kommer innehålla ytor för rekreation, grönska och dagvattenhantering. Områdena kräver skötsel och är helt eller till viss del nyanlagda.

## **ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN**

### *Kvartersmark*

#### **B - Bostäder**

All kvartersmark inom planområdet har markanvändningen bostäder. Motivet till bestämmelsen är att det är förenligt med översiktsplanens inriktning ny blandad stad för området och med detaljplanens syfte.

#### **O - Tillfällig vistelse, C - Centrum, K - Kontor och D - Vård**

Bestämmelserna gäller för den befintliga gården och omkringliggande ytor. Motivet till bestämmelserna är att möjliggöra en flexibel användning för den befintliga gården. Kombinationen av användningarna motiveras av att det är förenligt med översiktsplanens inriktning ny blandad stad för området och detaljplanens syfte. Den befintliga gården kan omvandlas till en mötesplats inom Tygelsjö och som besöksmål för Malmö i form av gårdsbutik, hotell, kontorshotell, konferensanläggning, hotell, vårdboende och liknande. Bostäder bedöms dock som den mest troliga användningen för gården.

#### **E<sub>1</sub> - Nätstation**

Bestämmelsen gäller i det nordöstra hörnet av kvarter B. Motivet till bestämmelsen är att det finns behov av en nätstation inom området för att försörja området med el.

## **EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS**

### *Utformning av allmän plats*

**dagvattenhantering<sub>1</sub> - Yta för dagvattenhantering ska finnas. (Begränsas av användningsgräns)**

Motivet till bestämmelsen är att tydliggöra att delar av området med park ska innehålla flödesdämpande åtgärder innan vattnet leds vidare. Detta eftersom ytorna behövs för detaljplanens genomförande.

**EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK**

*Begränsning av markens utnyttjande*

**Marken får inte förses med byggnad.**

Bestämmelsen används för att reglera var det inte får finnas bebyggelse. Motivet till bestämmelsen är att styra placeringen av ny bebyggelse. För den befintliga gården används bestämmelsen för att bevara gårdens visuella kontakt till det öppna landskapet och dess grusväg med tillhörande allé, träd och gårdsplan. För den nya bebyggelsen används bestämmelsen så att byggnader inte kan placeras i fastighetsgräns mot allmän plats och andra områden som inte är lämpliga för bebyggelse.

**Marken får endast förses med komplementbyggnad och andra anläggningar än byggnader**

Motivet till bestämmelsen är att möjliggöra för komplementfunktioner och andra anläggningar än byggnader där det inte bedöms som lämpligt med exempelvis bostäder. Bestämmelsen är avsedd att möjliggöra en bred tolkning och inrymma komplementfunktioner som sophus, carport, bastu, växthus, lekplats, solpaneler, med mera.

*Höjd på byggnadsverk*

**h<sub>1-4</sub> Högstanockhöjd och h<sub>5-6</sub> Högsta byggnadshöjd**

Höjdbestämmelser **h<sub>4</sub>** - högsta nockhöjd 12,0 meter, och **h<sub>6</sub>** - högsta byggnadshöjd 6,5 meter, gäller för byggrätterna i kvarteren närmast Tygelsjövägen och byggrätten som möjliggörs söder om mangårdsbyggnaden. Skorstenar och

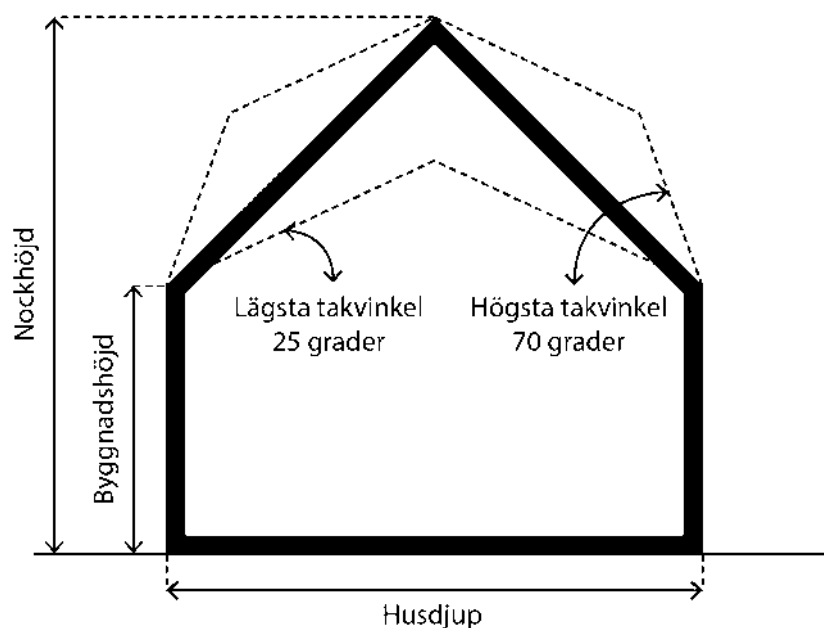
liknande funktioner får vara högre än den angivnanockhöjden. Motivet till bestämmelserna är att begränsa byggnadernas höjder och möjliggöra för flera olika typer av sadeltak.

Kombinationen avnockhöjd och byggnadshöjd motsvarar byggnader upp till två fulla våningar och därutöver en vindsvåning. Höjden bedöms som lämplig för att den nya bebyggelsen längs Tygelsjövägen ska kunna bidra till att rumsligt tydliggöra entrén till Tygelsjö och möjliggöra för radhus och småskaliga flerbostadshus i enlighet med de platsspecifika riktlinjerna i översiktsplanen.

Kvarteren mellan de nya allmänna gatorna regleras med  **$h_2$**  - högsta nockhöjd 8,0 meter och  **$h_5$**  - högsta byggnadshöjd 4,5 meter. Motivet är att möjliggöra en våning och därutöver en vindsvåning, som är lämpligt i de smalare kvarteren och knyter an till den historiska bebyggelsen i Tygelsjö.

De enkelsidiga kvarteren som vetter mot natur och kvarter D regleras med  **$h_3$**  - högsta nockhöjd 10,0 meter och  **$h_5$**  - högsta byggnadshöjd 4,5 meter. Motivet till bestämmelserna är att reglera en något högre nockhöjd för att möjliggöra fler sätt att ta vara på utsikten mot naturen samtidigt som en mer sammanhållen envåningsskala säkerställs mot gatan.

De befintliga byggrätterna regleras med nockhöjd  **$h_{1-3}$**  som stämmer överens med deras nuvarande höjd för att säkerställa att de inte byggs på med fler våningar vid eventuell ombyggnad.



*Sektion som beskriver hurnockhöjd, byggnadshöjd, husdjup och takvinkel ska tolkas.*

### *Markens anordnande och vegetation*

#### **n<sub>1</sub> Marken får inte användas för parkering med undantag för parkering för rörelsehindrades fordon.**

Motivet till bestämmelsen är att freda områden, som bedöms som viktiga för att stärka rumsligheter, har betydande träd eller för att de utgör rekreationsytor i form av bostadsgård, från bilparkeringar. Parkering för rörelsehindrade undantas för att kunna klara tillgänglighetskrav.

#### **n<sub>2</sub> Träd får endast fällas om det utgör en säkerhetsrisk.**

Bestämmelsen används för fyra träd vid den befintliga gården. Motivet till bestämmelsen är att träden utgör en viktig kvalitet för gårdens upplevelse. Träd får endast fällas om det utgör en säkerhetsrisk. Bestämmelsen kompletteras med utökad lovplikt.

#### **n<sub>3</sub> Allé ska finnas.**

Bestämmelsen gäller för allén vid gårdens uppfart. Motivet till bestämmelsen är att allén utgör en viktig kvalitet i upplevelsen och förståelsen av gårdsstrukturen.

## *Markreservat för gemensamhetsanläggningar*

### **g<sub>1</sub> Markreservat för gemensamhetsanläggning.**

Motivet till bestämmelsen är att reservera utrymme för gångbana runt ett kvarter, kvartersgata med parkeringar och tillhörande ledningar samt samlad markparkering.

### *Placering*

#### **p<sub>1</sub> Huvudbyggnad ska placeras inom 2,5 meter från egenskapsgräns mot gata.**

Motivet till bestämmelsen är att styra placering av huvudbyggnaden så att bebyggelsen hamnar relativt nära gatan. Bestämmelsen gäller för de flesta nya byggrätterna. Motivet är att skapa tydliga framsidor som stärker gatornas upplevda rumslighet, ge mer utrymme för trädgårdar och privata utrymmen på baksidorna samt för att undvika tvärsälld bilparkering mellan hus och gata.

### *Takvinkel*

#### **0<sub>1</sub> Minsta takvinkel är 25 grader.**

Motivet till bestämmelsen är att bevara den nuvarande taklutningen på ladan vid ombyggnad.

### *Utformning*

#### **f<sub>1</sub> Endast en- och tvåbostadshus**

Motivet till bestämmelsen är att möjliggöra småhus, i huvudsak parhus och friliggande villor i planområdets västra del. Hustyperna bedöms lämpliga för en något lägre täthet jämfört med bebyggelsen närmst Tygelsjövägen, så att bebyggelsens täthet trappas ner något mot det öppna landskapet i väster. Byggnader får placeras i tomtgräns mot kvartersmark så att exempelvis garage och förråd kan byggas ihop över fastighetsgränser.



**f<sub>2</sub> Entré till bostad ska placeras med ingång från gata eller kvartersgata. Entréer till trapphus i flerbostadshus ska utföras genomgående med ingång från gata och från gård.**

Bestämmelsen gäller för all ny bebyggelse. Motivet till bestämmelsen är att säkerställa entréer mot gator för att öka andelen människor som rör sig på gatorna, vilket kan öka upplevelsen av trygghet och ett attraktivt gaturum.

**f<sub>3</sub> Tak på huvudbyggnad ska utformas som sadeltak. Taklutningen ska vara mellan 25 och 70 grader. Takkupor och frontespiser får utföras till 1/3 av takets längd mot gata och 1/2 av takets längd mot gård utan att inverka på beräkning av byggnadshöjd.**

Bestämmelsen gäller för alla nya huvudbyggnader. Motivet till bestämmelsen är att huvudbyggnaderna ska utformas med sadeltak för att knyta an till en mer småskalig bebyggelse, likt den äldre i Tygelsjö. Taklutningen möjliggör för mansardtak och andra typer av tak. Takkupor och frontespiser begränsas till 1/3 av takets längd mot gata och 1/2 mot gården.

**f<sub>4</sub> Byggnad får inte förses med frontespis och takkupor.**

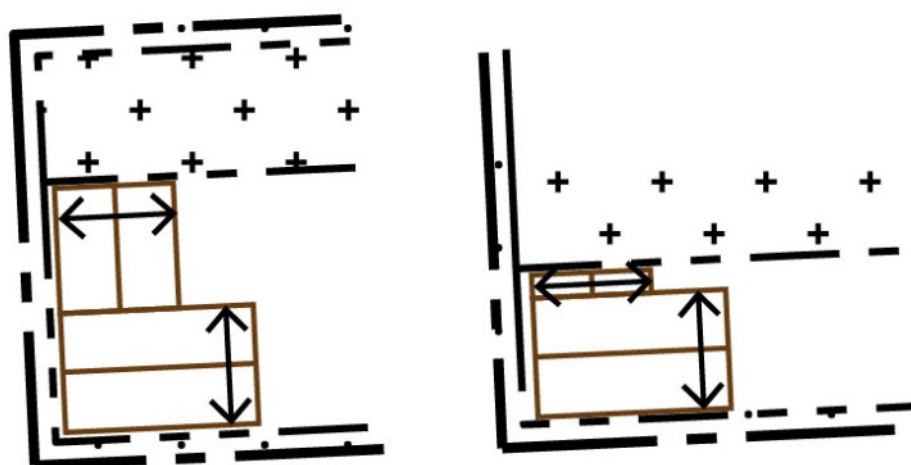
Bestämmelsen gäller för ladan som vetter mot norr. Motivet till bestämmelsen är att begränsa ombyggnad så att den nuvarande volymen behålls, vilket gör det lättare att förstå bebyggelsen historia. Takfönster får finnas.

**f<sub>5-7</sub> Huvudbyggnad får ha ett största husdjup om 9,0, 11,0 och 12,5 meter.**

Motivet till bestämmelsen är att begränsa bebyggelsens husdjup för att säkerställa yta för trädgårdar, uteplats och förgårdsmark. Större husdjup tillåts i kvarteren mot Tygelsjövägen och för byggrätten söder om mangårdsbyggnaden där byggrätterna tillåter en högre exploatering i form av flerbostadshus och radhus.

Begränsningen av en- och tvåbostadshusens husdjup syftar till att stärka kopplingen till Tygelsjö's äldre bebyggelse och karaktär. Byggrätterna är utformade för att styranockens riktning och byggnadernas husdjup. Byggnader i vinkel tillåts inom byggrätten. Dessa kan med fördel göras med lägre nockhöjd och smalare husdjup för att uppnå goda proportioner.

För att tydliggöra hur husdjup är tänkt att mätas se sektion nedan och läs under bestämmelse *nockhöjd*.



*Illustration där pilarna visar hur husdjup är tänkt att mätas om byggnad placeras i vinkel.*

### *Utnyttjandegrad*

**e<sub>1</sub> Största byggnadsarea är 15 % av fastighetsarean inom egenskapsområdet. Anläggningar för energiproduktion räknas inte i byggnadsarean.**

Bestämmelsen kombineras med kryssad mark och preciserar hur mycket bebyggelse som bedöms som lämpligt. Motivet till bestämmelsen är att möjliggöra olika komplementfunktioner, läs mer under *Marken får endast förses med komplementbyggnader och andra anläggningar än byggnader* för några exempel på användningar. Energiproduktion räknas

inte in i byggnadsarean för att det är en användning som inte är lika hårdgörande jämfört med annan komplementbebyggelse.

**e<sub>2</sub> Största byggnadsarea är 40 % av fastighetsarean inom användningsområdet.**

Bestämmelsen gäller för kvarter F och G. Motivet till bestämmelsen är att möjliggöra bostäder med något friare fördelning av byggnadsaren. Fastighetsarean inom användningsområdet innebär att byggnadsarean beräknas på hela fastigheten, till skillnad från att räknas inom egenskapsområdet för byggrätten.

*Varsamhet*

**k<sub>1-3</sub> Kulturhistoriskt värdefull byggnad som ska bibehållas till sin karaktär**

Bestämmelserna reglerar varsamhet för befintlig bebyggelse. Motivet till bestämmelsen är att bevara den kulturhistorisk värdefulla bebyggelsen.

**k<sub>4</sub> Gårdsplanen ska behålla sin öppna karaktär och får inte asfalteras**

Motivet till bestämmelsen är att bevara upplevelsen av gårdsplanen.

*Villkor för startbesked*

**a<sub>1</sub> Startbesked får inte ges för väsentlig ändring av markens användning förrän markföroreningar har avhjälpats.**

Bestämmelsen gäller för ett område väster om gården där markföroreningar påträffats. Motivet till bestämmelsen är att marken ska vara lämplig för bostäder.

**a<sub>2</sub> Marklov krävs även för fällning av träd**

Bestämmelsen gäller för träd och kombineras med bestämmelse n<sub>2</sub>. Motivet till bestämmelsen är skydda

värdefulla träd.

## **EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALL KVARTERSMARK**

### *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 m<sup>2</sup> 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**

Bullerbestämmelsen har införts som en generell planbestämmelse och gäller därmed för all kvartersmark. Motivet till bestämmelsen är att göra detaljplanen lämplig i enlighet med aktuell bullerförordning.

### **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

### Förutsättningar

Planområdet ligger väster om Tygelsjövägen och utgör en del av entrén till Tygelsjö. Den befintliga gården med tillhörande fastighet är synlig från jordbrukslandskapet mellan Tygelsjö och Västra Klagstorp. Gården har historiskt sett utgjort en mindre del av fastigheten. Den ursprungliga avgränsningen är idag inte lika tydlig mot det omgivande jordbrukslandskapet eftersom fastigheten till stor del kantas av höga poppelalléer.



*Fotografi från norr mot Tygelsjö i söder. Planområdet ligger på höger sida om vägen.*



*Fotografi från Västra Klagstorp mot Tygelsjö. Planområdet, med trädallé, i mitten av bilden. Ny bebyggelse i Västra Klagstorp till vänster i bilden. Tygelsjöstigen till höger i bilden.*

Gården består bland annat av ett bostadshus och en ladugård som nås av en grusväg med dubbelsidig allé. De delar av fastigheten som ligger öster, söder och väster om den ursprungliga gårdsbebyggelsen har tidigare varit jordbruksmark.

## **Konsekvenser**

Landskapsbilden, sett från det öppna jordbrukslandskapet, kommer inte påverkas i någon större utsträckning som följd av att detaljplanen genomförs eftersom den befintliga gården regleras med varsamhetsbestämmelse och liknande byggnadsvolymer. Skogsdungen planläggs som allmän platsmark och kommer vara kvar.

Området söder om gården kommer däremot ändras till samlad småhusbebyggelse. Entrén till Tygelsjö kommer att förändras när öppna vyer ersätts av bebyggelse som tydligt

markerar entrén till Tygelsjö. Bebyggelsen vänder entréen mot Tygelsjövägen vilket skapar liv och rörelse längs vägen.

## **Grönytor, natur och rekreation**

### **Förutsättningar - planområde**

Planområdet utgörs idag av en till största del öppen yta som delvis är gräsbevuxen. Området runt gårdsbebyggelsen har tidigare varit uppodlat men sedan legat i träda under lång tid, vilket fått till följd att det vuxit igen med buskar och högväxande örter. Under det senaste året har delar av träd- och buskvegetation tagits bort och stora delar av marken plöjts, vilket gjort att vegetationen över stora delar av området är sparsam. En större trädunge och flera trädrader och alléer finns dock kvar inom planområdet.

### **Förutsättningar - omgivning**

Sydväst om planområdet finns ett naturområde med en lekplats som kallas Fågellekplatsen och söder om ligger Pilbäcksskolan och Pilbäcks idrottsplats med konstgräsplan, basketplan, löparbanor och sporthall. Precis söder om planområdet finns ett dagvattendike och ett gång- och cykelstråk längs Stava stig som i öster leder vidare till Tornparken. Längs utkanten av planområdets västra och norra gräns sträcker sig ett smalt rekreatiionsstråk. Stråket är idag en smal upptrampad stig, men stigen fortsätter vidare längs anlagda gångstigar både norr och väster om Tygelsjö. Sammantaget finns det gott om rekreatiionsytor i närheten av planområdet.





*Flygbild som visar planområdet i blått med omkringliggande åkermark, bebyggelse, parker, skola och idrottsplats.*

## Konsekvenser

Ett genomförande av detaljplanen innebär att stora delar av marken omvandlas till ett bostadsområde med tillhörande trädgårdar. Den värdefullaste naturmiljön bevaras i detaljplanen och planläggs delvis som naturmark.

Bebyggelsestrukturen har anpassats så att så få träd som möjligt ska behöva fällas. Nya träd och ny grönska kommer även att tillkomma i samband med etablering av privata trädgårdar och gemensamma bostadsgårdar.

Ett naturområde planläggs i planområdets nordvästra hörn. Detta område bedöms tillsammans med intilliggande parker och naturområden ge goda rekreationsmöjligheter och en ökad tillgänglighet till natur för boende både inom och utanför planområdet.

Grönområdet i nordöst planläggs som kvartersmark utan byggrätter och föreslås användas som t.ex. bostadskomplement, odlingsområde, gröning, fotbollsplan, orangeri eller dylikt.

Planläggningen ger sammantaget goda förutsättningar för att skapa kvalitativa rekreationsytor för både boende och besökare. Den samlade bedömningen är att detaljplanen kan genomföras utan en betydande påverkan på naturvärden i stort.

## **Trafik och parkering**

### **Förutsättningar**

Trafikmätningar från 2024 på Tygelsjövägen visar trafikflöden vid kyrkan i Västra Klagstorp till omkring 6 800 fordon år 2024. Söder om Tygelsjö uppgår trafikmängderna till cirka 3 700 fordon per årsmedeldygn år 2024. Prognosen för år 2045 uppgår till cirka 8 200 fordon per årsmedeldygn förbi planområdet. Andelen tung trafik uppgår till cirka 7 procent i både nuläge och prognos.

Tygelsjövägen utgör en huvudgata genom orten och är en viktig länk för lokal trafik samt för kollektivtrafik. Öster om planområdet samt söder och väster om området finns utbyggda gång- och cykelbanor, bland annat Tygelsjöstigen, som kopplar området till övriga delar av Tygelsjö och omkringliggande målpunkter.

Cirka 250 meter söder om planområdet, vid Pilbäcksskolan, finns busshållplats Laavägen som trafikeras av regionbusslinje 150 med förbindelser till Vellinge, Hyllie och centrala Malmö. Planområdet har därmed god tillgång till kollektivtrafik inom gångavstånd.

Planområdet ligger i anslutning till befintlig bebyggelse, gång- och cykelvägnät samt kollektivtrafik.

### **Konsekvenser**

#### *Trafik*

De flesta bostäder angörs via den nya allmänna gatan. För kvarter A och den befintliga gårdsbebyggelsen möjliggörs angöring via en kompletterande kvartersgata. Gatans bredd varierar mellan cirka 7 och 10 meter, vilket möjliggör framkomlighet för angöring, räddningstjänst, avfallshantering och teknisk försörjning. Detaljplanen utformas med god tillgänglighet för gående och cyklister, med kopplingar till angränsande gång- och cykelvägar samt park- och naturområden.

En trafikstringsberäkning visar att detaljplanen beräknas generera cirka 400–750 resor per dygn. Av dessa utgör cirka 300–450 bilresor per dygn, medan resterande resor sker med kollektivtrafik, cykel eller till fots. I förhållande till den prognostiserade trafikmängden på Tygelsjövägen motsvarar detta en begränsad ökning av den totala trafikbelastningen.

Den tillkommande trafiken bedöms kunna hanteras inom befintligt vägnät utanför planområdet utan att gatans funktion eller trafiksäkerhet påverkas på ett oacceptabelt sätt. Detaljplanen bedöms därmed vara förenligt med att bebyggelse ska lokaliseras till mark som är lämplig med hänsyn till möjligheterna att ordna trafik och annan infrastruktur.

### *Bilparkering*

Bilparkering löses i första hand i gemensamma markparkeringar, i andra hand på den egna tomten eller längs gatorna på kvartersmark. Markparkeringarna har dimensionerats med 0,5 meters marginal på varje sida för att ge utrymme för plantering av häckar. Besöksparkering anordnas på de gemensamma parkeringsytorna.

Stadens policy för mobilitet och parkering (antagen 2026) anger att mobilitetsåtgärder som utgångspunkt ska ingå i alla projekt. Enligt zonkartan i policyn ligger detaljplanen inom zon

D. I grundutförandet innebär detta ett parkeringstal om 7,5 bilplatser per 1 000 kvadratmeter boarea för både flerbostadshus och småhus.

I kvarter A, B och gården planeras cirka 16 småhus (varav ett är befintligt) samt drygt 5 600 kvadratmeter bruttoarea lägenhetsyta. Totalt motsvarar ytan för småhus och lägenheter nästan 6 200 kvadratmeter boarea. Ett grundutförande med mobilitetsåtgärder för kvarter A, B och gården medför ett behov av knappt 50 bilplatser, inklusive två platser för bilpoolsbilar. Inom dessa tre kvarter möjliggörs bilplatser genom huvudsakligen gemensamma markparkeringar samt ett mindre antal friliggande bilplatser som främst avses för parkering för rörelsehindrade.

För kvarter C–G möjliggörs cirka 31 småhus med en total boarea om cirka 4 300 kvadratmeter. Med mobilitetsåtgärder uppgår behovet till 34 bilplatser, inklusive en plats för bilpoolsbil. Inom dessa kvarter möjliggörs två bilplatser per tomt. Utgångspunkten är dock att en bilplats anordnas på den egna tomten och att eventuellt behov för andrabilar samt besöksparkering löses inom planområdets gemensamma markparkeringar.

### *Cykelparkering*

I kvarter A, B och gården uppgår behovet till 155 cykelplatser för vanliga cyklar och 31 platser för platskrävande cyklar. Cykelparkering avses primärt lösas i markplanet på ytan under den upphöjda gården. Inom förgårdsmarken runt kvarteret kan cykelplatser för besökare anordnas.

För kvarter C–G uppgår behovet till 110 cykelplatser för vanliga cyklar och 22 platser för platskrävande cyklar.

För samtliga kvarter gäller att 40 procent av cykelparkeringen ska anordnas inomhus inom byggrätt eller komplementbyggnad, 40 procent ska vara väderskyddad och

20 procent kan anordnas utan krav på väderskydd. All cykelparkering ska möjliggöra ramlåsning. För småhus kan cykelparkering lösas på den egna tomten eller i gemensamma komplementbyggnader.

### *Samlad bedömning*

Detaljplanen bedöms sammantaget ge goda förutsättningar för ett hållbart resande genom närhet till kollektivtrafik, ett utbyggt gång- och cykelvägnät samt möjlighet till mobilitetsåtgärder. Den tillkommande trafiken bedöms kunna hanteras inom befintligt vägnät och parkeringsbehovet kan tillgodoses inom detaljplanen i enlighet med stadens policy för mobilitet och parkering.

## **Naturvärden**

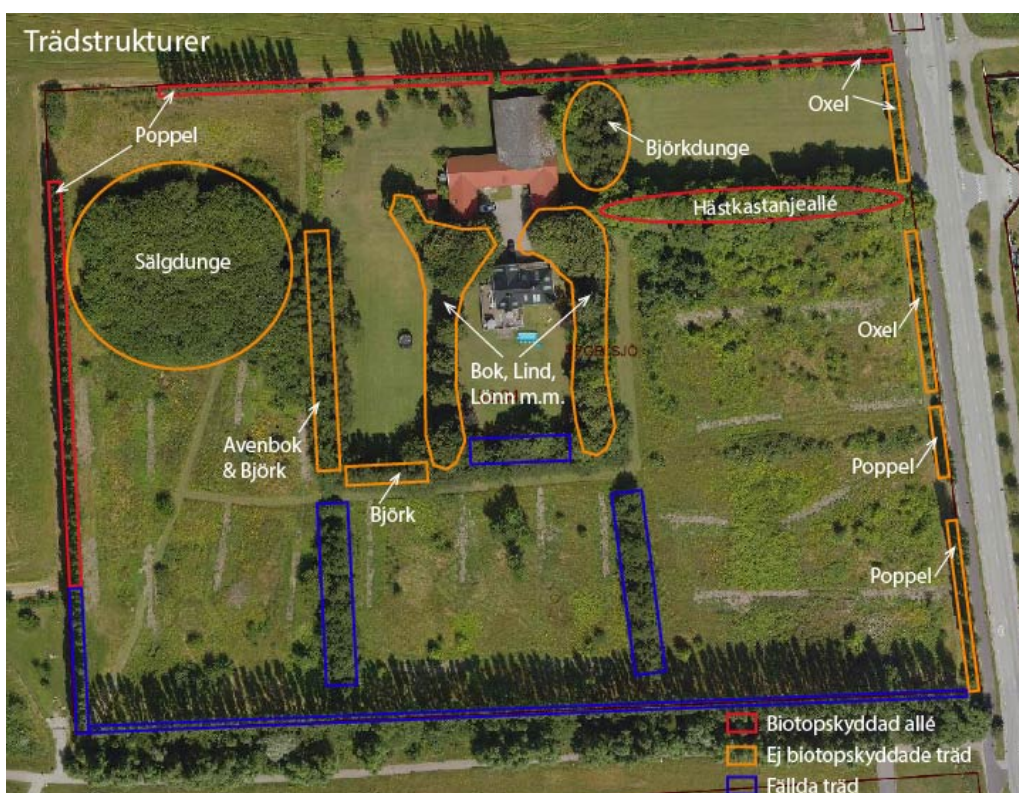
### **Förutsättningar**

#### Trädstrukturer

Området närmast gården består av klippta gräsytor med dungar och rader av högvuxna träd av bland annat bok, lind och lönn. Fastighetsägaren har på eget initiativ tagit ner trädrader inom fastigheten efter detaljplanens samråd (markerade med blått i kartan nedan). Bland annat en poppelallé i söder och sydväst har tagits ner. I nordvästra delen av området finns en ängsyta och en cirka 15 år gammal dunge av framför allt sälk. Söder om dungen växer en trädrad av avenbok och björk som är cirka 30 år gammal.

Planområdet omges av en läplantering av poppel i väster (cirka 20 år). Längs plangränsen i norr växer trädrader av oxel (cirka 30 år) och poppel (cirka 20 år). Mellan Tygelsjövägen och den befintliga gårdsbebyggelsen leder en gammal allé med hästkastanjer (cirka 100 år). Mot Tygelsjövägen i öster finns en delvis splittrad trädrad av både poppel (cirka 20 år) och oxel (cirka 25 år).

De flesta träd inom planområdet är inte så gamla, undantag från detta är hästkastanjeallén. Inom planområdet finns flera biotopskyddade alléer, vilka är markerade med rött i kartan nedan. Fastighetsägaren har ansökt och fått dispens för att ta ner biotopskyddade träd. 9 stycken av hästkastanjerna i allén i nordöst får tas ner på grund av nedsatt vitalitet och att de därmed utgör en säkerhetsrisk. En dispensansökan var även inskickad för att få fälla poppelallén längs med Tygelsjövägen i öster. Efter inventering av dessa träd är bedömningen dock att poppelallén inte uppfyller kriterierna för att vara biotopskyddade. Detta pga att mindre än hälften av träden räknas som vuxna och överstiger 30 cm i diameter. Dispensansökan har därför dragits tillbaka. Avsikten är att ersätta befintliga träd längs Tygelsjövägen med nya.



Bilden visar planområdets trädstrukturer. De rödmarkerade träden bedöms vara biotopskyddade och de blåmarkerade är numera fällda träd. Alla rödmarkerade träd och de flesta orangemarkerade träd avses sparas.

### Naturvärdesinventering och fladdermusrapport

En naturvärdesinventering (Ekoll, 2023) har tagits fram för att undersöka naturvärden inom planområdet. Den befintliga trädgården utgör en befintlig iordningställd grönyta. I övrigt består planområdet till stor del av övervuxen mark där växtligheten har fått växa fritt. Detta har lett till att örter och busksnår dominerar delar av området. Delar av marken har dock under 2025 plöjts upp med sparsam vegetation som följd. Delar av fastigheten kantas av högvuxna popplar. En dubbelsidig hästkastanjeallé står längs den befintliga gårdens uppfart.

### *Naturvärdesobjekt*

Inga specifika naturvärdesobjekt har identifierats. Områdena bedöms ha lågt till måttligt naturvärde, med betydelse för vissa lokala arter, men inga större biologiska värden.

### *Skyddsvärda arter*

Mindre vattensalamander (fridlyst) och igelkott (fridlyst) har noterats i närområdet utanför planområdet.

### *Naturvårdsarter*

Skogsalm, en akut hotad art, har identifierats med åtta unga, friska exemplar i området. Det är dock främst storväxta almar som är värda att bevara. Ingen annan rödlistad flora har observerats.

### *Kärlväxter*

Marken är till stor del igenvuxen alternativt nyligen upplöjd och innehåller över lag ingen värdefull kärlväxtflora. Tidigare har dock området innehållit värdefulla kärlväxtarter som kösa, åkermadd, etternässla, renlost, småtörel, luddvicker och åkerrättika. Fröbanken är förmodligen fortfarande rik och potentialen för att återfå höga naturvärden är därför hög.



Genom skötsel, såsom slåtter och röjning, kan man troligtvis enkelt återskapa såväl höga natur- som rekreationsvärden, vilket ligger i linje med naturrestaureringslagen.

### *Fåglar*

Vissa rödlistade fågelarter kan tillfälligt nyttja området för födosök och häckning.

### *Fladdermöss*

En fladdermusrapport, daterad 2025-09-19, har tagits fram av Fladdermus & Groddjursekologen. Vid inventeringen gjordes totalt 618 inspelningar av fladdermöss med följande 6 bekräftade arter; nordfladdermus (NT), vattenfladdermus, mustasch-/taigafladdermus, större brunfladdermus, trollpipistrell, och dvärgpipistrell. Av dessa sex fladdermusarter är endast nordfladdermus upptagen på den svenska rödlistan. De arter som står för 94 % av de förekommande arterna i området är nordfladdermus och dvärgpipistrell. Båda arterna tillhör de mest vanligt förekommande arterna i Sverige och har livskraftiga bestånd. Fladdermöss är fridlysta.

Under inventeringen noterades inga tecken på några aktiva fladdermuskolonier. Dock finns det kolonipotentia i flera av de större träd som finns kring gårdsmiljön. Vissa delar av byggnaderna kan troligen också användas. Inventeringen tyder dock på att det är för mycket mänskliga störningar i byggnaderna - för att kolonier ska förekomma.

Fladdermössen föredrar gamla träd och gömmer sig i håll, sprickor och lös bark. Kolonier inuti byggnader är främst under takpannor eller uppe på vindar.

Det bedöms sammantaget inte finnas förutsättningar för några större antal fladdermöss inom planområdet.

Fladdermöss kan tillfälligt passera genom området för



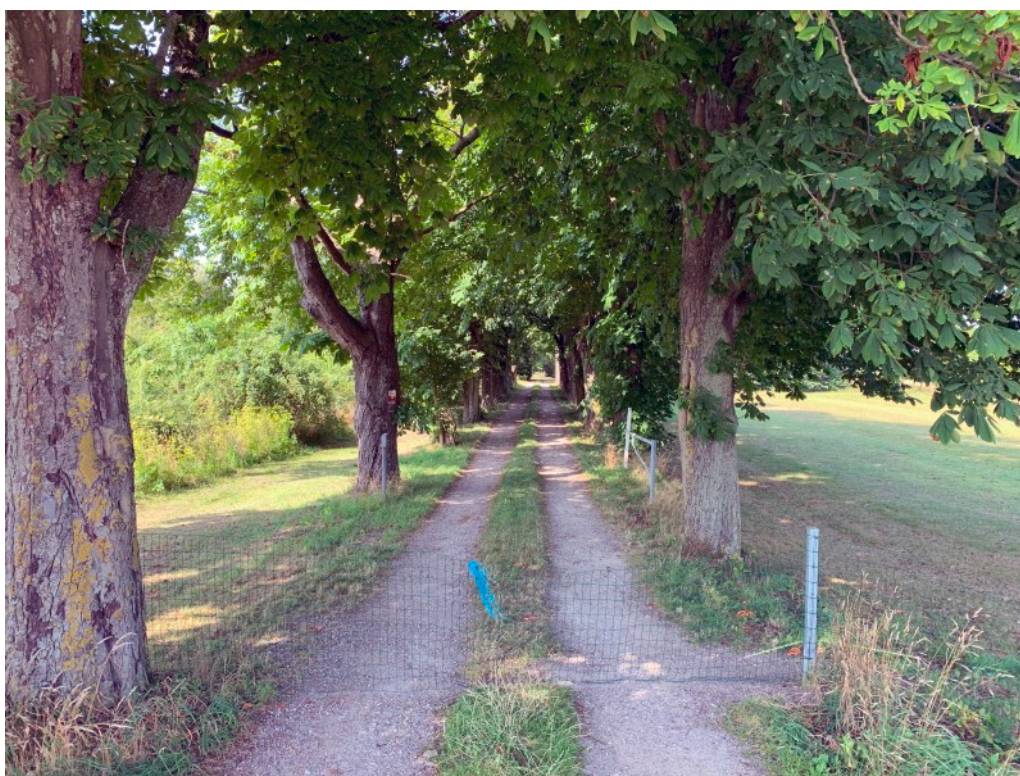
födosök och fastighetens alléer, träd- och buskbryn bedöms vara lämpliga födosöksstråk.

### *Invasiva arter*

Kanadensiskt gullris, en invasiv art, har observerats och bör bekämpas.

### *Skyddsvärda träd*

Totalt har 15 skyddsvärda träd, alla hästkastanjer längs den befintliga gårdens uppfart, identifierats, varav två klassas som särskilt skyddsvärda.



*Fotografi där den dubbelsidiga hästkastanjeallén och angöringsväg till gården visas.*

De särskilt skyddsvärda träden är grova med stora håligheter i huvudstammen. Resterande skyddsvärda träd är grova, har död ved i kronan, mulmbildning och blottad ved, vilket har

betydelse för exempelvis vedlevande insekter och svampar.



*Ortofoto som visar inventeringsområdet, skyddsvärda träd och särskilt skyddsvärda träd, vilka alla är del av allén till den befintliga gården.*

Sammanfattningsvis kan stora delar av planområdets naturvärden kopplas till trädmiljöerna.

## Konsekvenser

Särskilt värdefulla träd skyddas med planbestämmelser **n<sub>2</sub>** och **n<sub>3</sub>**. Majoriteten av planområdets träd ges förutsättningar att bevaras genom markanvändningarna natur och park samt prickad mark på kvartersmark. Delar av området med lågt naturvärde tas i anspråk för ny bebyggelse. Den samlade bedömningen är att detaljplanen kan genomföras utan en väsentlig ändring av naturmiljön och en betydande påverkan på naturvärden i stort.

Grönytorna och ytan för dagvattenfördröjning kan med fördel utformas så att de fungerar som livsmiljö för skyddsvärda arter.

Innan planarbetet påbörjades var krontäckningen ca 27% inom planområdet. Efter fällning av flera trädrader är nu cirka 20% av planområdet krontäckt. Målsättningen är en framtida krontäckning på minst 30%. Detta bedöms möjligt att uppnå bland annat genom en hög krontäckning i planerade park- och naturområden, en trädplanterad gata och bevarande av befintliga träd.

Det är viktigt att behålla många träd och en hög krontäckning i området eftersom träden bidrar med viktiga ekosystemtjänster så som biologisk mångfald, fördröjning av dagvatten och rekreation. Tack vare träden blir temperaturen betydligt lägre vid extremvärme och markfuktighet bibehålls betydligt längre än på mer hårdgjorda ytor och gräsytor.

De flesta träd inom planområdet är inte så gamla men kommer på sikt att bidra med större naturvärden. Särskilt värdefulla är de gamla träden kring gårdsbebyggelsen och de mest värdefulla träden har försetts med fällningsförbud.

Detaljplanens genomförande bedöms medföra mycket begränsad påverkan på fladdermusfaunan. Bedömningen grundas på att exploateringsområdet saknar habitat av betydelse för fladdermöss, att fladdermusaktiviteten varit låg och att inga aktiva kolonier eller andra fortplantningsområden eller viloplatser har konstaterats inom exploateringsområdet. De arter som påträffats är vanligt förekommande i regionen, men bedömningen av påverkan grundas framför allt på områdets låga funktionella betydelse för fladdermöss.

För att skapa förutsättningar för fladdermöss rekommenderas att större lövträd och träd med håligheter bevaras i så stor utsträckning som möjligt. Belysningen inom planområdet bör utformas med hänsyn till fladdermöss, särskilt i anslutning till gårdsmiljön, trädalléer och andra trädbevuxna miljöer. Genom att begränsa ljusspridningen, exempelvis genom riktade eller avskärmade

armaturer och behovsstyrd belysning där det är lämpligt, kan barriäreffekter minskas och spridningsmöjligheterna för fladdermöss bevaras.

## Topografi

### Förutsättningar

Tygelsjövägen som avgränsar planområdet i öster ligger cirka 1,0 meter över planområdet. Stora delar av höjdskillnaden tas upp med en I-formad stödmur. Tygelsjövägen lutar mot vägens mitt och det bedöms därför inte vara en stor risk att vatten från gatan rinner in på fastigheten.

Planområdet sluttar cirka 5,0 meter mot sydväst med en höjd på +24 meter över havet i öster och +19 meter över havet i sydväst.

### Konsekvenser

Planområdet är tänkt att i stort behålla de nuvarande markhöjderna med lutning mot sydväst. Höjdskillnaden ut mot Tygelsjövägen tas förslagsvis upp dels genom en slänt och dels genom att kvarteren närmast höjs upp något. Slänten innebär att skyddsräcket kan tas bort, vilket är önskvärt för att enklare kunna nå planområdet och för att det ger ett bättre helhetsintryck vid entrén till Tygelsjö.

## Teknisk infrastruktur

### Förutsättningar

#### *El, tele och fjärrvärme*

Det finns tele- och elledningar i Tygelsjövägen. Det finns även en parallell teleledning inom planområdet som kommer behöva flyttas som följd av detaljplanen. Fjärrvärmenätet är inte utbyggt till Tygelsjö.

#### *Vatten och avlopp*

Planområdet ligger utanför VA SYDs verksamhetsområde. Det finns vattenledning i Tygelsjövägen med en anslutningspunkt ungefär i mitten av planområdet. Det finns avloppsledningar väster om planområdet i Tygelsjöstigen.

### *Dagvatten*

Sydväst om planområdet finns ett öppet dagvattensystem som ansluter till ett dikningsföretag västerut. VA SYD har angett att dagvatten kan ledas till det öppna dagvattensystemet inom planområdet.

## **Konsekvenser**

### *El, tele och fjärrvärme*

Nya ledningar för el och tele kan samlas i den allmänna gatan inom planområdet.

För att kunna försörja den planerade bebyggelsen inom planområdet med el behövs en ny nätstation. Nätstationen föreslås placeras i det nordvästra hörnet i kvarter B. Mark ska upplåtas fritt för detta, vilket säkerställs med prickad mark. Kring en elanläggning finns elektriska och magnetiskt fält. Styrkan beror bland annat på avståndet till anläggningen, spänningen och belastningsströmmen. Utformning och placering bör ske på ett sätt som begränsar exponeringen av magnetfält, exempelvis i friliggande byggnad med ett avstånd till annan byggnad som överstiger 5 meter. Enligt Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter och standarder så ska minsta avstånd från nätstation vara 5 meter till annan brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag.

### *Vatten och spillvatten*

Ledningar för vatten och spillvatten för den nya bebyggelsen läggs i de planerade gatorna. Ledningar för spillvatten leds till Tygelsjöstigen, cirka 200 meter väster om planområdet. En

ledningsutredning med en grov höjdsättning har tagits fram (Kvint Landskapsarkitektur AB, 2025-10-10), Områdets höjdsättning gör att alla ledningar kan anläggas med självfall.

### *Avfall*

Avfallshämtningen föreslås ske längs med den allmänna gatan som löper som en slinga genom det nya bostadsområdet. Avfallshanteringen ska lösas i enlighet med gällande renhållningsordning för Burlövs kommun och Malmö stad.

### *Dagvatten*

En dagvatten- och skyfallsutredning (Ensucon 2026-04-23) har tagits fram. Mängden vatten som lämnar planområdet bedöms öka från cirka 35 liter/sekund i befintlig situation till cirka 475 liter/sekund efter exploatering. För att hantera den ökade mängden vatten och för att rena vattnet föreslås krossdiken och en torrlagd damm. Ytterligare fördröjning sker i den nedströms liggande ekokorridoren. Flödesutjämnande åtgärd i form av en torrdamm föreslås för att minimera risken för erosion vid utloppet från planområdet. Med torrdammen bedöms flödes hastigheten från planområdet bli tillräckligt låg för att risken för erosion kan minimeras med ett relativt enkelt erosionsskydd.

Eftersom utloppet från ekokorridoren är strypt och ekokorridoren i sig har god fördröjningskapacitet bedöms det ökade utflödet från planområdet inte medföra någon negativ påverkan på det nedströms belägna dikningsföretaget.

Krossdiken utformas likt svackdiken med en underliggande volym av makadam, där dagvatten kan infiltrera och förroeningar kan fastläggas. Ytbehovet uppgår till cirka 800 kvadratmeter, vilket motsvarar en volym om cirka 240

kubikmeter. Dikena föreslås utformas med en ytlig fördröjningsvolym med 20 cm djup och ett 35 cm djupt makadamlager.

Torrdammens ytbehov är cirka 750 kvadratmeter och cirka 350 kubikmeter. Bottennivån i den östra delen av dammen föreslås ligga på cirka +19,0 medan botten i den västra delen, vid dammens utlopp, ligger på cirka +18,8. Torrdammen bör utformas med relativt flacka slänter mot omgivande mark.

## **Kulturmiljö och arkeologi**

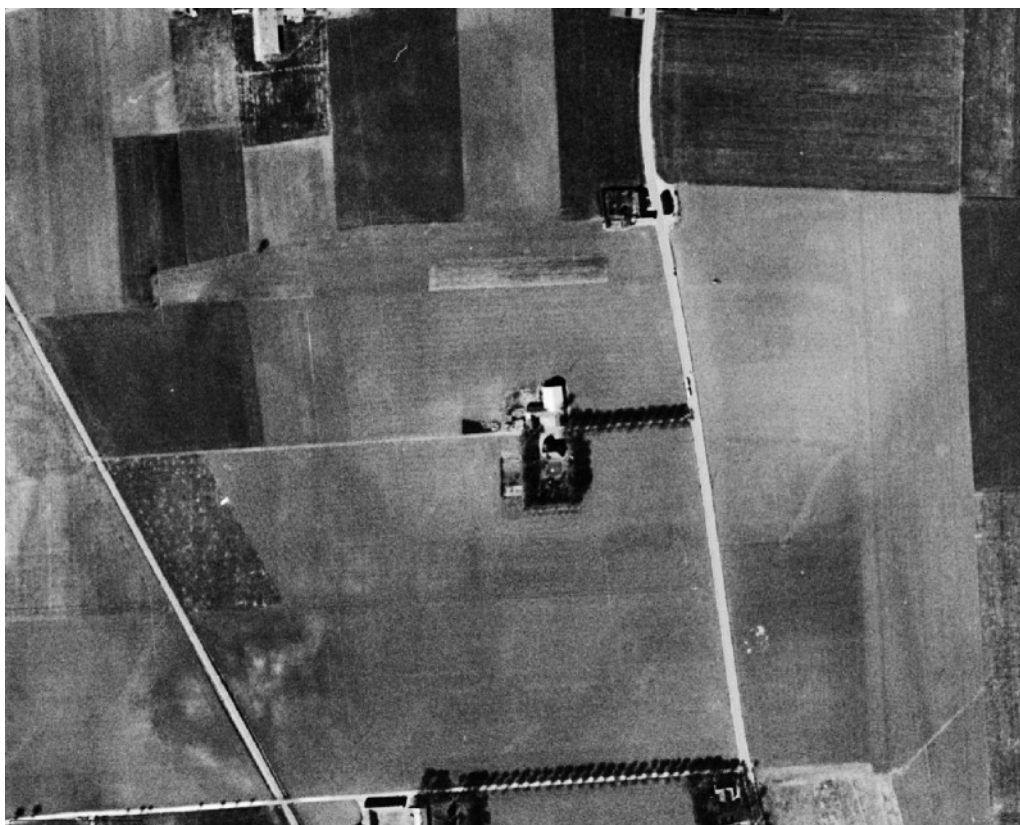
### **Kulturmiljö - landskap**

#### **Förutsättningar**

Malmö muséer har sammanställt ett PM med kortfattad historik och landskapsanalys för Stava gård (Malmö Muséer, 2023-09). Det som är mest relevant för planarbetet är hur gårdsmiljön möter det öppna jordbrukslandskapet, vilket även lyfts fram i översiktsplanen.

Historiskt sett har gården varit omgivet av ett öppet åkerdominerat landskap, vilket successivt har byggts bort i takt med att Tygelsjö har expanderat. Bebyggelsen, den historiska trädgården och uppfartsallén är de element som bedöms ha starkast värde för kulturmiljön, medan träden som omger fastigheten bryter landskapets karaktär i övrigt.





*Flygbild med referensår 1960 som visar gården och omkringliggande åkerlandskap.*

Ett viktigt karaktärsdrag i området är öppenheten i odlingslandskapet mellan byarna Tygelsjö och Västra Klagstorp. Förutom bebyggelsemiljön vid Stava gård framstår det viktigaste ur ett kulturhistoriskt perspektiv vara att förhindra att tätorterna växer samman helt och hållet. Ett område med öppen odlingsmark måste få finnas kvar mellan byarna för att dessa tydligt ska läsas in som olika orter och för att erbjuda utsikt såväl mot havet som österut från landsvägen mellan orterna. Tygelsjö och Västra Klagstorp har utgjort bebyggelsemässigt separata enheter sedan åtminstone tidig medeltid och bör så förbli för att människor ska kunna läsa av landskapets historia på plats.

## **Konsekvenser**

Detaljplanen säkerställer att gården, den historiska trädgården och uppfarten kan bevaras. Nya byggrätter möjliggörs söder om gårdsbebyggelsen. Marken mellan boningshuset och ekonomibyggnaderna regleras med att marken inte får bebyggas. Ingen ny bebyggelse föreslås mot



det öppna jordbrukslandskapet i norr, förutom komplementbyggnader, vilka bedöms ha begränsad påverkan på upplevelsen av landskapet. Läs mer om resonemang kring landskapet under rubrik *Bebyggelse, stads- och landskapsbild*.

Genom att samla den nya bebyggelsen söder om den befintliga gården påverkas upplevelsen av gårdsmiljön så lite som möjligt. Genom att hålla ett respektfullt avstånd mellan ny och befintlig bebyggelse bevaras viktiga siktlinjer mot gården och gården kommer även fortsättningsvis uppfattas som en äldre gårdsmiljö.

Den samlade bedömningen är att detaljplanen kan genomföras utan en betydande påverkan på kulturmiljön i stort.

## **Kulturmiljö - Bebyggelse**

### **Förutsättningar**

Befintlig gårdsbebyggelse har ett kulturhistoriskt värde både som helhet och i de olika byggnadsdelarna. De olika byggnadernas respektive värden och karaktärsdrag beskrivs nedan.

### **Mangårdsbyggnad**

Kulturhistoriskt värdefull byggnad som ska bibehållas till sin karaktär som mangårdsbyggnad. Byggnadens ursprungliga utformning ska vara vägledande vid ändringar. Värdefulla detaljer och karaktärsdrag är:

- Byggnadens volym.
- Byggnadens takform med sadeltak och en takvinkel på cirka 35 grader för de flackare delarna och 56 grader för takkupan i sydöst.
- Fasadens putsornamentik runt fönstren.

Takkupor och liknande tillägg samt nya öppningar för fönster och entréer kan prövas i begränsad omfattning. Även tillbyggnader kan göras, men ska anpassas till byggnadens värden och karaktärsdrag.



*Fotografi som visar mangårdsbyggnaden från gårdsplanen.*

## **U-formad ekonomibyggnad**

Kulturhistoriskt värdefull byggnad som ska bibehållas till sin karaktär som småskalig ekonomibyggnad. Byggnadens ursprungliga utformning ska vara vägledande vid ändringar.

Värdefulla detaljer och karaktärsdrag är:

- Byggnadens volym formad som ett U runt en öppen innergård.
- Byggnadens takform med sadeltak och en takvinkel på 40 grader.
- Fönster- och dörrsättning.
- Bevarade äldre trädörrar och träportar.
- Fasadens putsornamentik runt exempelvis dörrar.

Ytterligare takkupor, takfönster och liknande tillägg kan prövas. Dörröppningar samt sänkning av bröstningshöjden i befintliga fönsterlägen får utföras. Ytterligare nya öppningar för entréer kan prövas i begränsad omfattning. Nytt tak och takkonstruktion ska utformas med det ursprungliga som förlaga, med avseende på takvinkel och takutsprång.



*Fotografi som visar den U-formade ekonomibyggnadens östra sida.*



*Fotografi som visar den U-formade ekonomibyggnaden från gårdssidan.*

## **Uthus**

Kulturhistoriskt värdefull byggnad som ska bibehållas till sin karaktär som uthus. Byggnadens ursprungliga utformning ska vara vägledande vid ändringar. Värdefulla detaljer och karaktärsdrag är byggnadens volym, takvinkel, fönster- och dörrsättning, fasadmateriell och färgsättning.





*Fotografi som visar uthusets västra sida.*



*Fotografi som visar uthusets sydöstra hörn.*

## Ladan

Ladan har ett värde i sin volym och relation till landskapet. Den representerar ett lager av tid. Som byggnad har den dock inte samma värde som övriga delar och saknar därmed varsamhetsbestämmelse. Byggnadens volym säkerställs i plankartan.



*Fotografi som visar ladan från väster.*

## **Gårdsplan**

Gårdsplanen ska behålla sin öppna karaktär och får inte asfalteras.





*Fotografi som visar gårdsplanen från väster och allén vid gårdens uppfart.*

## Konsekvenser

Befintlig gårdsbebyggelse har ett kulturhistoriskt värde och förses därför (undantaget den röda ladan) med varsamhetsbestämmelser. Inget rivningsförbud införs eftersom det kulturhistoriska värdet inte bedöms som tillräckligt högt delvis på grund av olika till- och ombyggnader, vilket gör det möjligt att riva bebyggelsen men i så fall bygga upp den liknande ursprungligt utseende så att de kulturhistoriska värdena kommer kunna finnas kvar.

Sammantaget innebär detaljplanen att kulturhistoriskt värdefulla miljöer fortsättningsvis kommer att kunna urskiljas, vilket bidrar till att hålla berättelsen om gårdens och jordbrukets historia vid liv.

## Arkeologi

### Förutsättningar

Sydsvensk Arkeologi AB har under perioden 2024-05-21 – 2024-05-22 genomfört en arkeologisk utredning inom planområdet. Sammanlagt påträffades 14 arkeologiska objekt i form av 10 gropar och 4 stolphål. Inga fynd noterades i lämningarnas yta. Några gropar var otydliga och stolphålen ingår inte i någon konstruktion. Metalldetektering utfördes inte på grund av hög vegetation.

Sydsvensk Arkeologi AB har efter fältarbetet förordat att vidare arkeologiska åtgärder inte är nödvändiga. Länsstyrelsen delar den bedömningen (diarienummer 34292-2023 daterat 2024-06-04). Det finns därför inte längre några hinder ur arkeologisk synpunkt att fortsätta planarbetet.

## **Konsekvenser**

Detaljplanen bedöms inte medföra några betydande konsekvenser för arkeologiska värden. Genomförd arkeologisk utredning har visat att ytterligare arkeologiska åtgärder inte är nödvändiga och länsstyrelsen bedömer att det inte finns några hinder ur arkeologisk synpunkt för detaljplanens genomförande.

## **Miljö kvalitetsnormer för luft**

### **Förutsättningar**

Vid planering ska kommuner och myndigheter iaktta att miljö kvalitetsnormerna för luft inte överskrids enligt 5 kapitlet 3 § miljöbalken. De ämnen som är i störst behov av bedömningar och eventuella mätningar i Malmö stad med koppling till miljö kvalitetsnormerna är kvävedioxid (NO<sub>2</sub>) samt partiklar (PM10).

Miljö kvalitetsnormerna för luft har inte överskridits på någon av Malmös gator sedan 2015, enligt miljöförvaltningens miljöbarometer. Luftkvaliteten i anslutning till planområdet har en beräknad halt om 6-7 mikrogram kvävedioxid (NO<sub>2</sub>) per kubikmeter, vilket är cirka 25 procent av gällande miljö kvalitetsnorm.



## Konsekvenser

Tillskottet av trafik som detaljplanens genomförande ger upphov till bedöms inte medföra någon risk för att miljökvalitetsnormerna för luft ska överskridas.

## Miljökvalitetsnormer för vatten

### Förutsättningar

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

Planområdet kan delas in i två avrinningsområden. Ett mindre avrinningsområde i norr, som omfattar den befintliga gården och marken norr om infarten. Ett större avrinningsområde i sydväst, som omfattar resterande del av planområdet.

Tygelsjöbäcken är primär recipient för dagvattenavrinningen från planområdet. Vattnet från den södra delen leds först genom ekokorridoren (befintlig dagvattenanläggning) innan det når bäcken, medan avrinningen från den norra delen sker via omkringliggande fält och ansluter till Tygelsjöbäcken längre västerut.

Tygelsjöbäcken är i dagsläget inte klassad som en vattenförekomst och omfattas därför inte av beslutade miljökvalitetsnormer. Inom den pågående förvaltningscykeln är bäcken dock föreslagen som preliminär vattenförekomst.

Vattenkvalitetsdata visar att fosforhalterna i Tygelsjöbäcken är relativt höga, och att både fosfor- och kvävehalter har ökat något under de senaste åren. Bäcken mynnar i Höllviken, som är en vattenförekomst med beslutade miljökvalitetsnormer. Höllviken har enligt VISS klassningen måttlig ekologisk status med kvalitetskrav om god ekologisk status till år 2027. De utslagsgivande kvalitetsfaktorerna är bottenfauna och näringsämnen, där näringsämnen är klassade som måttlig status. Vattenförekomsten uppnår inte

god kemisk status eftersom gränsvärden för de prioriterade ämnena kvicksilver och polybromerade difenyletrar (PBDE) överskrids. Dessa överskridanden bedöms av Havs- och vattenmyndigheten vara ett nationellt problem som orsakas av långväga atmosfärisk deposition.

## **Konsekvenser**

För att säkerställa en god vattenkvalitet föreslås krossdiken och en torrlagd damm som dagvattenlösningar inom planområdet. Dessa anläggningar bidrar till rening och fördröjning av dagvatten innan det lämnar området. Med tanke på ekokorridorens renande funktion kan det vara möjligt att minska mängden krossdiken inom planområdet.

Reningsåtgärderna bedöms minska halterna av föroreningar jämfört med dagens situation. Exploateringen förväntas därför inte försämra möjligheterna att uppnå gällande miljökvalitetsnormer för nedströms liggande vattenförekomster.

## **Skyfall**

### **Förutsättningar**

En dagvatten- och skyfallsutredning har tagits fram (Ensucon, 2026-04-23). Höjdmässigt kan planområdet delas in i två avrinningsområden: ett område med avrinning mot norr, som omfattar de befintliga byggnaderna och marken norr om infartsvägen, och ett område med avrinning mot sydväst, som omfattar resterande delar av planområdet.

Enligt utredningen uppstår i dagsläget inga större översvämningsytor inom planområdet vid skyfall.



*Översvämningsytor och flödesvägar vid ett 100-års regn med 60 minuters varaktighet och klimattfaktor 1,3. Detta motsvarar ett regndjup på 110 mm.*

## Konsekvenser

I samband med dagvatten- och skyfallsutredningen har en övergripande höjdsättning tagits fram för planområdet (Kvint Landskapsarkitektur AB, 2025-10-10). Med föreslagen höjdsättning bedöms skyfall kunna hanteras genom att vatten leds via planerade flödesvägar utan att bli stående mot byggnader eller orsaka skador på människor eller bebyggelse.



Översvämningsytor och flödesvägar med föreslagen höjdsättning vid ett 100-års regn med 60 minuters varaktighet och klimatkfaktor 1,3, Detta motsvarar ett regndjup på 110 mm.

För att ytterligare förbättra hanteringen av skyfall kan följande lokala åtgärder genomföras:

- Det nordsydliga parkstråket mellan de två gatorna kan höjdsättas för att leda vatten söderut.
- Kvarter C kan höjdsättas så att ett rinnstråk i västlig riktning möjliggörs mot parkstråket. Rinnstråket kan exempelvis utformas med en bredd om cirka 1,3 meter och ett djup om cirka 0,15 meter.
- Ett liknande rinnstråk i västlig riktning kan anläggas i kvarter G för att förhindra att skyfallsflöden från naturområdet leds mellan byggnaderna.
- Ytterligare ett rinnstråk i sydlig riktning kan anläggas mellan den nya delen av Tygelsjövägen och den nya bebyggelsen.
- Marken söder om torrdammen bör ligga lägre än gatan norr om dammen, så att vatten vid eventuell bräddning kan ledas söderut mot diket.

## **Geotekniska förhållanden**

### **Förutsättningar**

Enligt Sveriges geologiska undersökningar (SGU) jordartskarta utgörs jordtäcket i området av morängrovler och berggrunden av sandsten samt kalcitrik kalksten. Enligt SGU:s brunnarkiv finns en energibrunn inom fastigheten, på gräsplanen söder om bostadshuset. Brunnens totaldjup är 40 meter och jorddjupet är observerat till 13 meter under markytan. Mätning av grundvattennivå har inte genomförts.

### **Konsekvenser**

Detaljplanen bedöms inte medföra några betydande geologiska konsekvenser. Områdets jord- och berggrundsförhållanden bedöms inte påverkas i någon större omfattning och planens genomförande förväntas inte ge upphov till förändringar av geologiska formationer eller markens stabilitet. Eventuella markarbeten bedöms kunna genomföras med hänsyn till rådande markförhållanden.

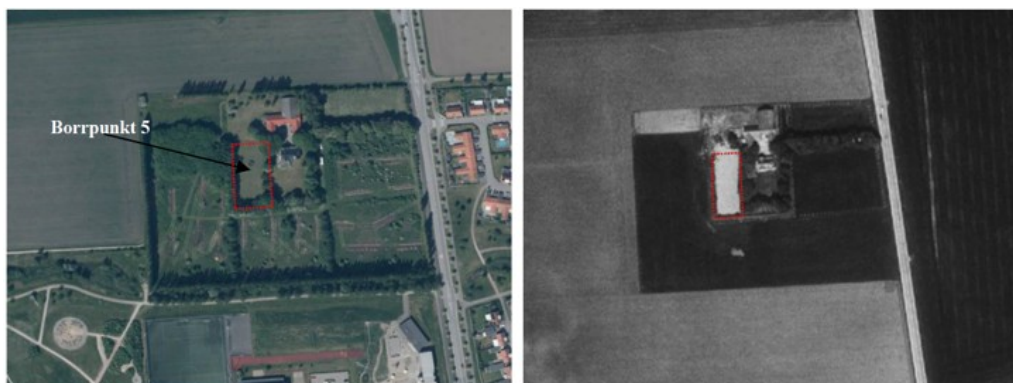
## **Markföroreningar**

### **Förutsättningar**

En utökad miljöteknisk mark- och grundvattenundersökning har tagits fram (PQ Geoteknik & Miljö AB 2025-12-05). Analysresultaten visade koppar, bly och alifater i halter över naturvårdsverkets riktvärde för mindre känslig markanvändning i flera borrhöjningar. De förhöjda halterna befinner sig generellt mellan 0,2-1,0 meter under markytan i fyllnad, med ett maxdjup omkring 1,4 meter. Analysresultat på borrhöjningar utanför fyllnad visar inga förhöjda halter.

Föroreningarna härstammar sannolikt från en paddock eller liknande användning, som enligt historiska flygbilder har funnits på platsen. Fyllningen kännetecknas av inslag av fragment av bland annat kabelflis. Den samlade bedömningen

är att föroreningarna är vertikalt avgränsade eftersom den underliggande mineraljorden visar på halter under riktvärdena.



*Bild till vänster visar borrpunkt 5 och provtagningsområdet. Bild till höger visar historisk flygbild från cirka år 2000 och visar att provtagningsområdet troligen användes som paddock.*

Analys av grundvattnet från grundvattenrören har inte påvisat halter över tillämpbara riktvärden.

En miljöinventering har tagits fram som underlag för att bedöma de befintliga byggnaderna utifrån föroreningsrisk (Sweco 2026-03-09). Enligt utredningen finns inga akuta föroreningar. Det finns material som vid en eventuell ombyggnation eller rivning behöver saneras och omhändertas som farligt avfall, till exempel eternittak på ladugården och skivmaterial i samma byggnad. Att det finns material som klassas som farligt avfall är normalt vid en ombyggnation eller rivning.

## Konsekvenser

Generellt innehåller planområdet inga föroreningar förutom i området väster om gården. Föroreningarna har avgränsats och i dagsläget bedöms föroreningarna inte utgöra någon omedelbar risk, och inga akuta åtgärder bedöms vara nödvändiga. Saneringsåtgärderna kan med fördel planeras och integreras med kommande schakt- och grundläggningsarbeten. Området som behöver saneras är



cirka 1200 kvadratmeter och föroreningar bedöms finnas till en djup om cirka 1 meter under markytan. Sammantaget bedöms åtgärden som ekonomiskt rimlig.

En bestämmelse finns ( $a_1$  på plankartan) om att startbesked inte får ges förrän markföroreningar är avhjälpta. Sammantaget bedöms marken som lämplig för de föreslagna användningarna.

## **Omgivningsbuller**

### **Trafikbuller**

#### **Förutsättningar**

Riktvärden för trafikbuller från spårtrafik och vägar anges i förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (SFS 2015:216). Av dessa framgår att trafikbullernivån vid en bostads fasad inte bör överskrida 60 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 överskrider vid fasaden och 70 dB(A) maximal ljudnivå inte överskrider mellan klockan 22.00 och 06.00. Vad gäller uteplatser så är det tillräckligt att en uteplats, om det finns flera, uppfyller riktvärdet.

Planområdet är utsatt för trafikbuller från Tygelsjövägen.





*Bullerkarta med beräkningar för ekvivalent ljudnivå (Sweco 2026-03-26).  
Prognosår 2026. Bullerkartan visar att planområdet ligger inom acceptabla bullernivåer, med undantag för gränsen till Tygelsjövägen som ligger över 60 dBA.*



*Karta ur bullerutredningen som visar ekvivalenta ljudnivåer för planområdet och dess omgivning. Prognosår 2045. Kartan visar att planområdet ligger inom acceptabla bullernivåer men att bullret ökar något jämfört med nuläget till följd*

av ökad trafik. Där planområdet gränsar till Tygelsjövägen ligger den beräknade bullernivån över 60 dBA.

## Konsekvenser

En bullerberäkning har tagits fram som underlag till bedömning om en ljudmässigt god boendemiljö kan uppnås inom detaljplanen och eventuella konsekvenser för närliggande befintlig bebyggelse (Sweco 2026-03-26). Bullerberäkningen har gjorts utifrån fastighets- och gatukontorets trafikprognos, som bygger på att alla områden som markerats som framtida blandad stad i Tygelsjö byggs ut. Se trafikkonsekvenser för mer information om trafik. Prognosår är 2045.

## Nya bostäder

Beräkningarna visar att samtliga riktvärden klaras för nya bostäder. Riktvärdena för uteplatser klaras förutsatt att de placeras i de lägen som bullerutredningen anger. Murar och plank som förlängning av fasad kan även hjälpa till att klara riktvärdena för uteplatser.



*Karta ur bullerutredningen som visar ekvivalenta ljudnivåer med ny föreslagen bebyggelse för planområdet och dess omgivning. Prognosår 2045.*

## **Befintliga bostäder öster om Tygelsjövägen**

Genomförandet av detaljplanen innebär en viss ökning av buller för de närmsta bostäderna öster om Tygelsjövägen som följd av fasadreflexioner från den planerade bebyggelsen. En ökning av buller sker även utan genomförandet av detaljplanen, som följd av trafikökning. De beräknade ljudnivåerna vid de mest bullerutsatta bostäderna beräknas inte överskrida riktvärdet 60 dBA. Den största beräknade ökningen av trafikbullernivåer som följd av genomförandet av detaljplanen uppgår till 3 dBA, men det är inom områden som uppgår till högst 55 dBA. Den begränsade ökningen av ljudnivåer vid befintlig bebyggelse bedöms inte innebära en betydande olägenhet.

## **Omgivningsbuller Idrottsplats**

Strax sydväst om planområdet ligger Pilbäcks idrottsplats med fotbollsträningar mellan cirka kl 17-20 på vardagar och matcher på helgerna.

Idrottsanläggningen bedöms ha en hög användning/intensitet med fler än 30 användare under stora delar av eftermiddagarna under vardagar och dagtid under helger. I bedömningen av hur nära idrottsplanen ny bebyggelse är lämplig har Naturvårdsverkets tillsynsvägledning om buller från idrottsplatser använts. Nedanstående matris är där ett stöd för bedömning om olägenhet. Eftersom idrottsplatsen bedöms ha en hög intensitet bedöms ett minsta avstånd på 50 meter mellan idrottsplats och nya bostäder vara ett lämpligt mått. Det innebär en liten risk för att verksamheten ska ge upphov till olägenhet för människors hälsa, vilket inte bör innebära inskränkningar i idrottsföreningarnas verksamhet. Det kan dock inte uteslutas att viss anpassning av ljus eller ljud kan behöva ske om klagomål inkommer.

| Ungefärligt avstånd från sidlinjen eller motsvarande till närmaste bostäder | Låg intensitet<br><10 samtidiga användare | Medel intensitet<br>10 - 30 samtidiga användare | Hög intensitet<br>> 30 samtidiga användare, matcher |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| <50 m                                                                       | Grön                                      | Gul                                             | Orange                                              |
| 50 – 100 m                                                                  | Grön                                      | Grön                                            | Gul                                                 |
| > 100 m                                                                     | Grön                                      | Grön                                            | Grön                                                |

Matrisen ovan är ett stöd till bedömning av olägenhet vid idrottsplatser. Grön zon – verksamheten vid idrottsplatsen torde i de flesta fall inte ge upphov till olägenhet för människors hälsa. Gul zon – liten risk för att verksamheten kan ge upphov till olägenhet för människors hälsa. Orange zon – viss risk för att verksamheten kan ge upphov till olägenhet för människors hälsa. Det är dock fullt möjligt att även i denna zon bedriva idrottslig verksamhet utan att olägenheter uppstår, under förutsättning att det inte uppstår störande strukturella ljud och att föreningar och utövare visar hänsyn till omgivningen.

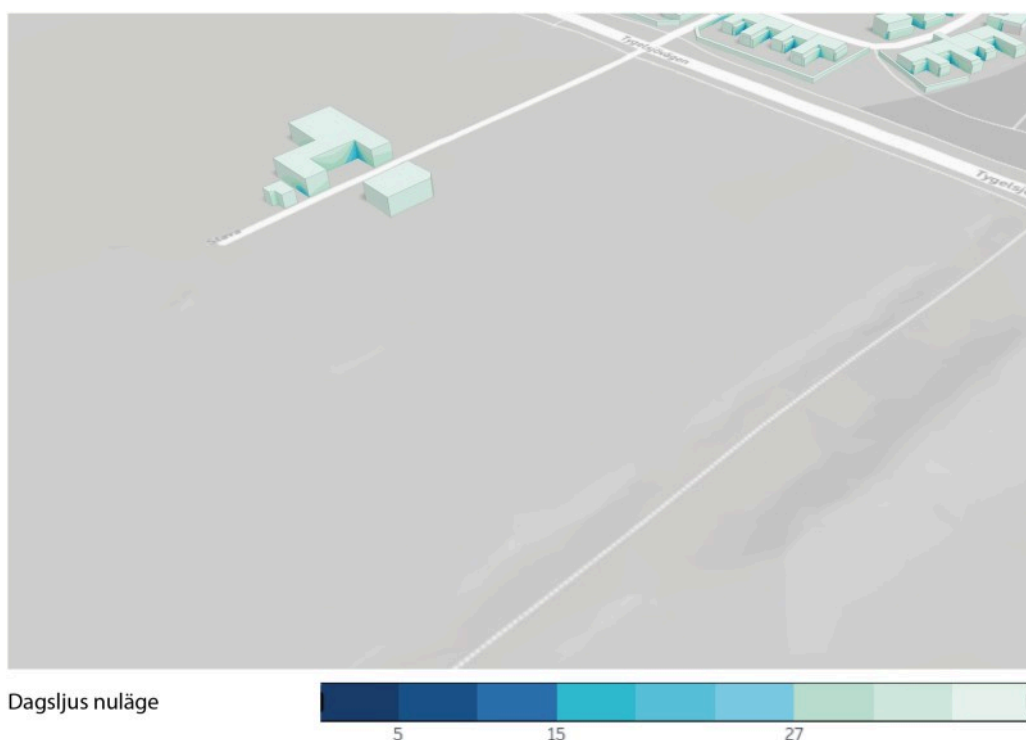
## Dagsljus, solljus, vind

### Förutsättningar

#### *Dagsljus och solljus*

Tillgång till dagsljus inomhus regleras i Boverkets byggregler (BBR). Krav på dagsljus i byggnader är en teknisk egenskap som ska uppfyllas för att ett startbesked ska kunna utfärdas. Förutsättningarna för att kunna uppfylla dagsljuskraven behöver dock studeras redan i detaljplaneprocessen.

Planområdet är öppet. Närmsta bebyggelse, på andra sidan Tygelsjövägen, ligger på relativt långt avstånd, omkring 25 meter mellan fastighetsgränserna och 35 meter mellan fastighetsgräns och huvudbyggnad. Det finns goda förutsättningar för detaljplanen att klara dagsljuskraven.



*Bild som visar dagsljus för nuläge.*

## Vind

En vindanalys har tagits fram. Analysen visar att planområdet är blåst och mestadels inom 3-4 i en 5-gradig Lawson LDDC-skala, där 1 är behagligt och 5 är obehagligt.

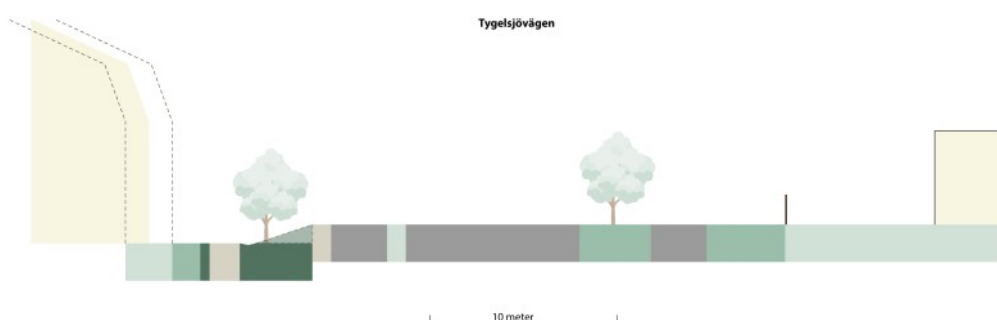


*Vindanalys som visar nuläget.*

## Konsekvenser

### *Dagsljus och solljus*

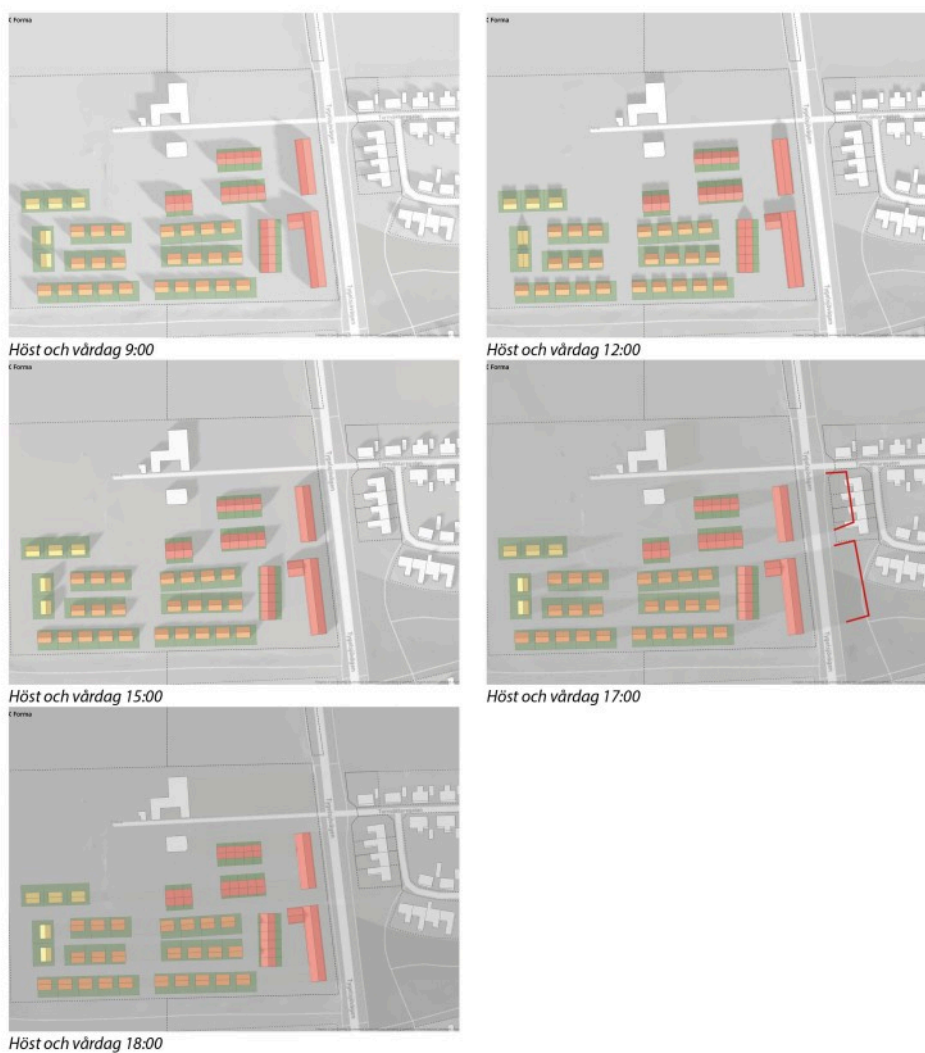
Bebyggelsen närmast Tygelsjövägen kan uppföras i två våningar med möjlighet till inredd vindsvåning. För den befintliga gården regleras de tillåtna höjderna för byggrätterna till liknande som det är i dag. I övriga delar av planområdet regleras byggrätterna som radhus samt en- och tvåbostadshus i en våning med möjlighet till inredd vindsvåning.



*Sektion som visar Tygelsjövägen med den nya bebyggelsen till vänster och den befintliga till höger.*

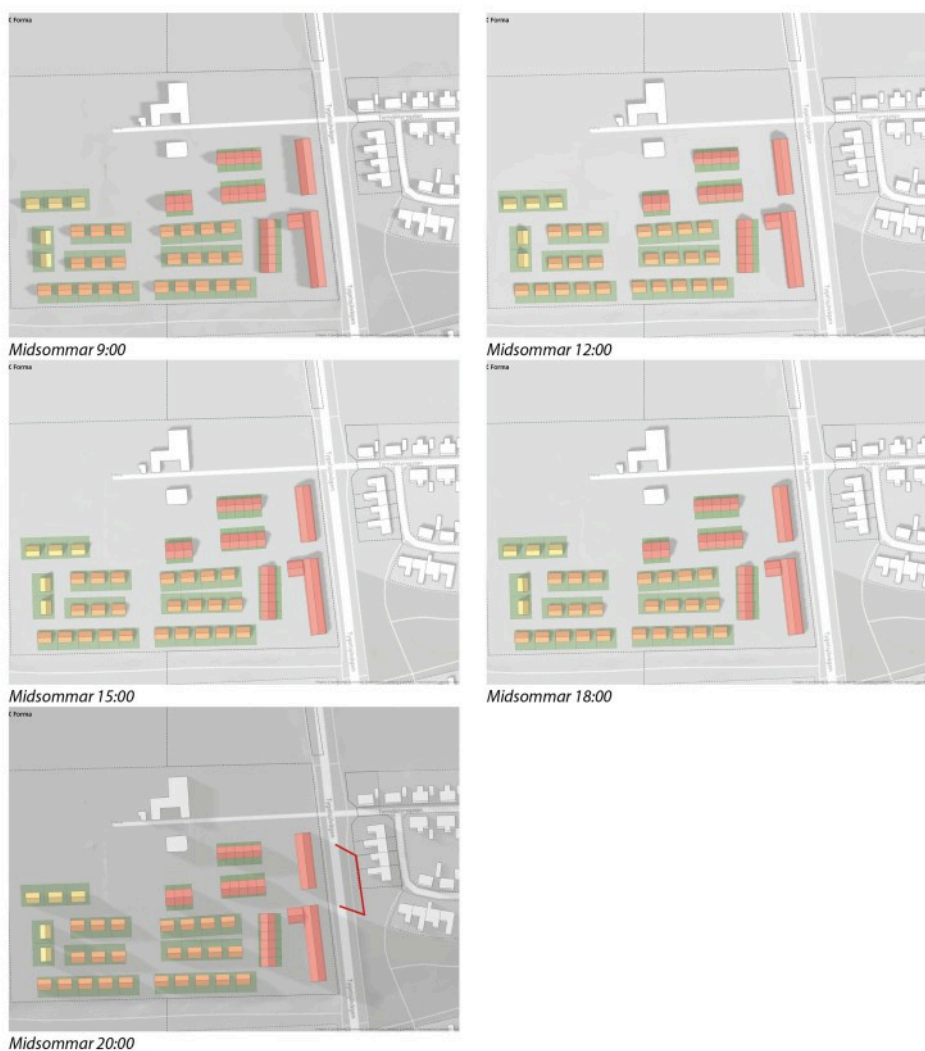
En dagsljus- och skuggstudie har genomförts av stadsbyggnadskontoret. Skuggstudien visar hur ljusförhållandena påverkas för både den planerade och befintliga bebyggelsen, samt för framtida bebyggelse utanför planområdet. Husen öster om Tygelsjövägen, söder om Tornväktaregatan, skuggas från kl. 17:00 under vår- och höstdagjämning, innan solen går ner omkring kl. 18:00. Två av husens trädgårdar skuggas delvis från kl. 20:00 under midsommar. I övrigt bidrar detaljplanen inte till någon skuggpåverkan mot omgivande bebyggelse.





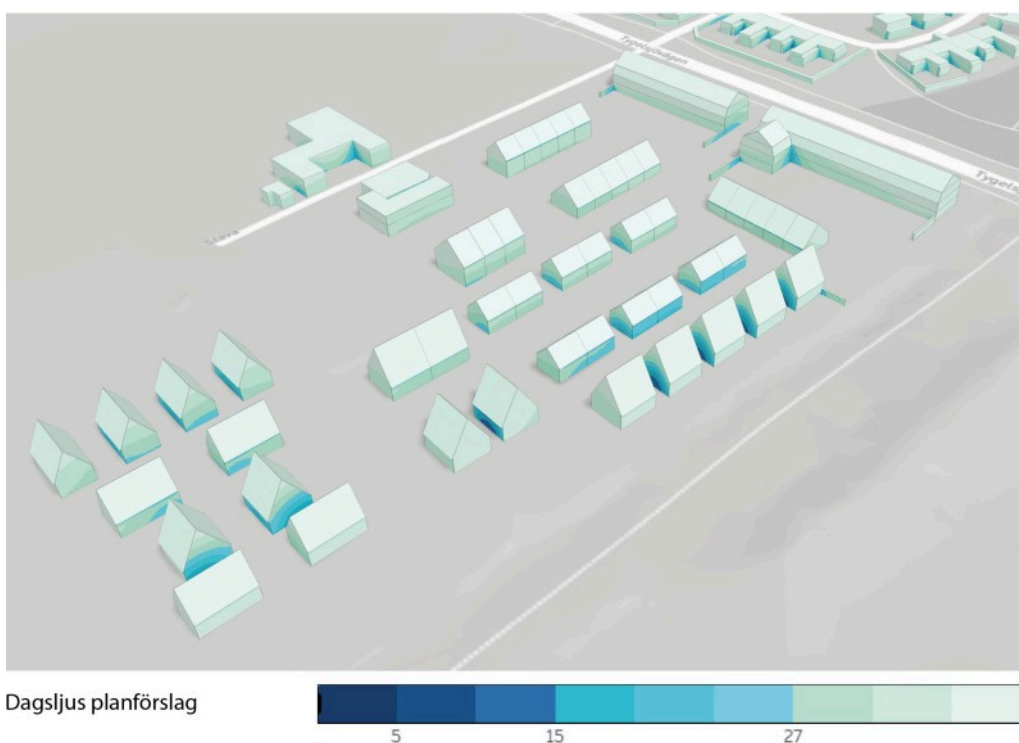
*Bilder som visar resultatet av en skuggstudie för vår- och höstdagjämning.*





*Bilder som visar resultatet av en skuggstudie för midsommar.*

Dagsljusstudien visar att det finns goda förutsättningar att uppnå goda dagsljusförhållanden för den planerade bebyggelsen och att befintlig bebyggelse utanför planområdet inte får någon märkbar försämring av dagsljusförhållanden.

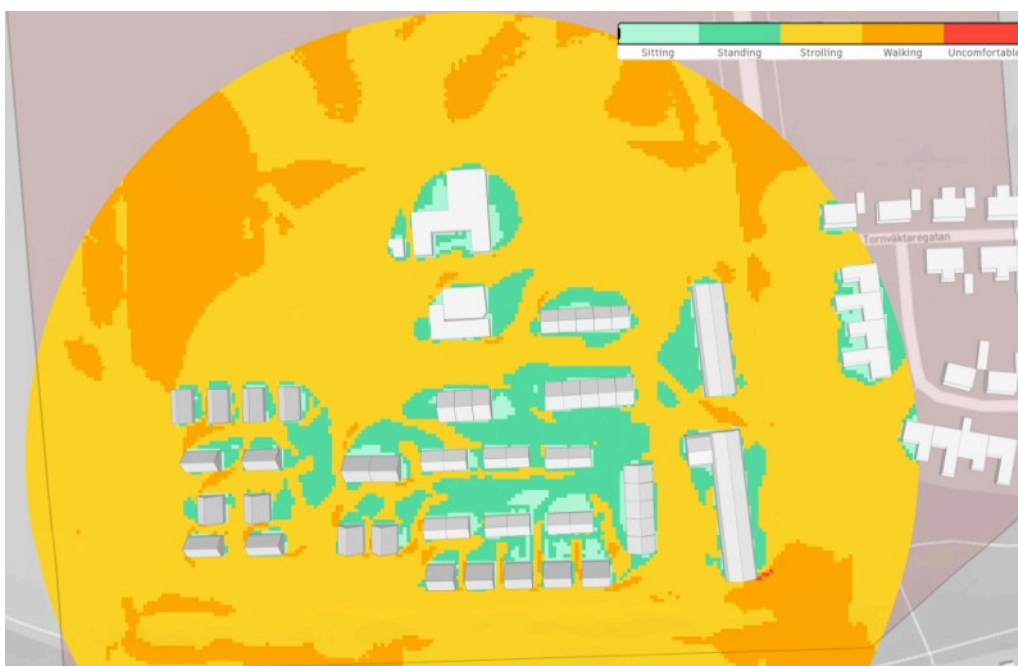


*Bild som visar dagsljus med planerad bebyggelse.*

Förutsättningarna för att tillgodose kraven på goda dagsljusförhållanden i den tillkommande bebyggelsen och den befintliga bedöms som goda utifrån dagsljusstudien.

### *Vind*

Vindanalysen visar att detaljplanen och den nya bebyggelsen bidrar till att förbättra delar av planområdet så att de hamnar inom skala 1-2 enligt Lawson LDDC skala, där 1 är behagligt och 5 är obehagligt. Vindförhållandena blir något bättre vid Tygelsjövägen som följd av detaljplanen.



*Vindanalys som visar konsekvenserna av detaljplanen.*

## Beredskap

### Förutsättningar

Området ligger inom 10 minuters insatstid för räddningstjänsten.

Brandvatten saknas i området.

### Konsekvenser

Den planerade bebyggelsen är småskalig och ska kunna utrymmas utan räddningstjänstens medverkan.

Brandvatten behöver anordnas i området genom att minst en brandpost placeras inom planområdet. Brandposternas placering samt flödet i brandposterna ska dimensioneras enligt P114. Avstånd mellan brandposterna bör vara maximalt 150 meter. Hänsyn ska tas till byggnader, buskage etc. då avståndet avser faktisk slangdragning. Avståndet mellan brandpost och eventuell uppställningsplats för släckbil bör inte överstiga 75 meter. Uppställningsplatsen ska vara placerad maximalt 50 meter från byggnadens entréer/angreppsväg, vilket ger ett totalt avstånd om cirka 125 meter.

## Barnperspektiv

### Förutsättningar

Det är nära till idrottsplats samt park- och naturområden med goda anslutningar till ett säkert och utvecklat gång- och cykelvägnät. Strax sydväst om planområdet ligger Fågellekplatsen som är en stor och populär temalekplats.

Närmaste grundskola är Pilbäcksskolan, som ligger cirka 200 meter söder om planområdet. Närheten till Tygelsjöstigen och naturområdet söder om detaljplanen innebär att barn kan röra sig relativt fritt i sin omnejd i bilfria miljöer.

Detaljplanen ligger i anslutning till ett etablerat bostadsområde med närhet till flera målpunkter för barns vardag, såsom skola, lekplatser, idrottsanläggningar och rekreativa miljöer. Områdets gång- och cykelkopplingar ger goda möjligheter för barn att på ett självständigt och trafiksäkert sätt ta sig till olika aktiviteter och mötesplatser.

### Konsekvenser

Enligt FN barnkonvention ska barns bästa beaktas vid beslut som rör barn. Detaljplanen bedöms skapa goda förutsättningar för en trygg och attraktiv boendemiljö för barn. Genom tillskapandet av nya bostäder med privata trädgårdar eller gemensamma bostadsgårdar ges utrymme för lek, vistelse och social samvaro i direkt anslutning till bostaden.

Detaljplanen innebär även att fler barn får möjlighet att bo med närhet till skola, lekplatser, idrottsanläggningar och naturområden. De goda gång- och cykelförbindelserna i området bidrar till barns möjligheter att röra sig självständigt och på ett trafiksäkert sätt mellan bostaden och olika målpunkter i vardagen. Sammantaget bedöms detaljplanen ha positiva konsekvenser ur ett barnperspektiv.

## **Samhällsservice och kommersiell service**

### **Förutsättningar**

Inom cirka en kilometer från planområdet finns tre kommunala förskolor, två fristående förskolor och två kommunala grundskolor. Inom cirka en kilometer finns även en livsmedelsbutik. Inom fem kilometer norr om planområdet finns Svågertorp och Hyllie som erbjuder sällanköpshandel och detaljhandel.

### **Konsekvenser**

Ett genomförande av detaljplanen bedöms innebära ett ökat behov av skol- och förskoleplatser. Den långsiktiga prognosen är att det kommer finnas omkring cirka 25 barn i åldrarna 1-5 år och 45 barn i åldrarna 6-15 år. Antalet barn kan bli något högre till en början men det beror på hur snabbt området färdigställs.

Detaljplanen möjliggör inte någon ny samhällsservice. Den befintliga gården planläggs dock för att möjliggöra fler funktioner. Förutom bostäder möjliggörs centrum och kontor, vilket möjliggör mer kommersiell service i Tygelsjö.

## **Gällande planer och program**

I avsnittet redovisas hur detaljplanen förhåller sig till andra planer

### **Regionplan**

#### **Förutsättningar**

Tygelsjö är i regionplanen markerat som en strategisk nod i egenskap av kollektivtrafiknod och nod för vandring och cykling.

#### **Konsekvenser**

Den aktuella detaljplanen stämmer överens med regionplanens intentioner. Detta genom att detaljplanen både stärker området som kollektivtrafiknod genom ny bebyggelse och som nod för rekreation genom nya allmänna grönstråk.

### **Översiktsplan**

#### **Förutsättningar**

Planområdet redovisas som framtida blandad stadsbebyggelse och jordbruksmark i översiktsplanen. Den södra och östra delen av planområdet (som markerats som blandad stadsbebyggelse) har markerats med täthetsnivå 5, vilket är den lägsta tätheten. Riktlinjer för täthetsnivå 5 anger att bostadsbebyggelse ska dominera. Ytterligare funktioner ska eftersträvas liksom en variation i bostadsbyggelsen genom olika typer av enbostadshus, och även inslag av småskaliga flerbostadshus kan förekomma. Fribyggartomter kan prövas.

I de platsspecifika riktlinjerna anges följande som är relevant för den aktuella detaljplanen:

- En mer varierad bebyggelse ska tillfogas den idag ensartade bebyggelsen i Tygelsjö. Det kan bland annat innebära en tät radhusbebyggelse med inslag av små flerbostadshus. Serviceutbudet ska stärkas med grundskolor, förskolor, fritidsytor, handel med mera.
- Det öppna landskapet mellan Tygelsjö och Västra Klagstorp ska bevaras i en omfattning som gör att byarna även fortsättningsvis uppfattas som åtskilda.



*Karta som visar översiktsplanens markanvändningar. Inom planområdet gäller ny blandad stadsbebyggelse och jordbruksmark.*

Planområdet beskrivs i översiktsplanens landskapskaraktärer och byar som slättlandskap. Slättlandskapets öppna och storslagna karaktär ska enligt översiktsplanen bevaras och befintliga inslag i åkerlandskapet, såsom gårdsmiljöer och trädridåer ska värnas.



- Slättlandskapet ska få nya eller återskapade alléer, pilevallar, öppna vattendrag, ängs- och betesmarker, våtmarker och dungar.
- Där det är angeläget ska kulverterade vattendrag öppnas som ett led i att återinföra vatten som en del av slättlandskapet.

Tygelsjövägen som avgränsar planområdet i öster har i översiktsplanen markerats som befintlig huvudgata, stomlinje med buss i befintligt nät och primärt befintligt huvudcykelstråk.

## **Konsekvenser**

Detaljplanen stämmer överens med översiktsplanens intentioner och länsstyrelsens granskningsyttrande över densamma.

## **Gällande detaljplaner och områdesbestämmelser**

Planområdet är inte tidigare planlagt, bortsett från en med Tygelsjövägen parallell remsa om 4,5x70,0 meter i planområdets sydöstra del. Denna remsa tillhör detaljplan Dp 4711, antagen 2003, med användning Huvudgata och egenskapsbestämmelse planterad trädrad, gång och cykelväg. Detaljplanen inte har genomförts.

## **Riksintressen enligt miljöbalken**

Detaljplanen omfattas inte av några riksintressen.

### **Riksintresse för civil luftfart**

Malmö-Sturup flygplats utgör riksintresse för civil luftfart. Trots att den ligger utanför kommunen omfattas hela kommunens yta av ett skyddsområde för flygplatsen. Skyddsområdet avser objekt högre än 20 meter ovan mark- eller vattenytan. Planförslaget bedöms inte påverka riksintresset eftersom föreslagna ny bebyggelse inte överstiger denna höjd.

### **Riksintresse för totalförsvaret Malmö**

Hela kommunen är samrådsområde för Försvarsmakten avseende objekt högre än 20 meter utanför, och högre än 45 meter inom, sammanhållen bebyggelse. Planförslaget bedöms inte påverka riksintresset eftersom föreslagna ny bebyggelse inte överstiger denna höjd.

# Hushållningsbestämmelser enligt miljöbalken

## Jordbruksmark

En lokaliseringsutredning (Sweco, 2025) har tagits fram med anledning av att jordbruksmark tas i anspråk i samband med den aktuella detaljplanen. Utredningen utgör beslutsunderlag för kommunens ställningstagande enligt 3 kap. 4 § miljöbalken (SFS 1998:808) och avser att pröva om markanvändningen kan ges en annan lokalisering med mindre påverkan på brukningsvärd jordbruksmark.

Detaljplanens genomförande bedöms utgöra ett väsentligt samhällsintresse, då den möjliggör en långsiktigt hållbar utveckling av samhället Tygelsjö i enlighet med kommunens översiktsplan och bostadsförsörjningsprogram. Detaljplanen bidrar till att tillgodose det identifierade behovet av marknära bostäder i Malmö och stärker Tygelsjös roll som strategisk nod i regionplanen. Ett genomförande bedöms även medföra positiva följd effekter för kollektivtrafiken och det lokala serviceutbudet genom ett ökat kund- och resandeunderlag, vilket i sin tur bidrar till en mer resurseffektiv samhällsstruktur.

I utredningen jämförs detaljplaneområdet, som utgör huvudalternativet, med två alternativa lokaliseringar. De alternativa områdena har avgränsats till platser inom rimlig närhet till Tygelsjö, då orten inte kan expandera i andra riktningar på grund av fysiska begränsningar. Samtliga områden ska dessutom vara utpekade i översiktsplanen som möjliga för exploatering (ny blandad stadsbebyggelse). Genom översiktsplanen har kommunen redan gjort en övergripande avvägning mellan olika allmänna intressen, där hänsyn tagits till bland annat jordbrukets värden. Det innebär att en översiktlig lokaliseringsprövning redan har genomförts på strategisk nivå.

Mot denna bakgrund bedöms det som osannolikt att behovet av nya bostäder i Tygelsjö kan tillgodoses på andra platser än de som pekas ut i översiktsplanen, utan att motverka översiktsplanens övergripande struktur och utvecklingsprinciper.

De två alternativa lokaliseringsområdena, belägna i södra Tygelsjö, omfattar en större areal jordbruksmark och har dessutom högre produktionsvärde jämfört med det aktuella planområdet. Därtill utgör dessa områden en större sammanhängande yta, där andra, mer ytkrävande intressen i framtiden med fördel kan tillgodoses. Att bebygga dessa marker skulle därmed innebära en större och mer långsiktigt negativ påverkan på jordbrukets förutsättningar.

Den samlade bedömningen är att huvudalternativet är bäst lämpat som lokalisering för det väsentliga samhällsintresset. De två alternativa områdena bedöms likvärdiga sinsemellan, men mindre lämpliga än huvudalternativet. Avgörande för bedömningen är markernas brukningsvärde och planförslagets markeffektivitet. Det aktuella planområdet innebär ett mer resurseffektivt markanspråk och bedöms som det mest fördelaktiga alternativet med hänsyn till bevarandet av det öppna odlingslandskapet och möjligheterna till ett fortsatt rationellt jordbruk på omkringliggande marker.

## **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.**

## **Mark-och utrymmesförvärv**

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

För att detaljplanen ska kunna genomföras behöver de delar av fastigheten Tygelsjö 52:34 som planläggs som allmän plats (gata, park och natur) lösas in av kommunen, som är huvudman. Kommunen har som huvudman rätt till 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

## Förändrad fastighetsindelning

Planområdet utgörs till största del av den privatägda fastigheten Tygelsjö 52:34. Detaljplanen innebär att delar av fastigheten Tygelsjö 52:34 planläggs som allmän plats i form av gata eller naturmark. Denna mark kan antingen tillföras en befintlig kommunalt ägd fastighet eller bilda en ny fastighet.

En del av den kommunalt ägda fastigheten Tygelsjö 41:1 ingår också i planområdet. Detaljplanen innebär att marken planläggs som naturmark och att marken styckas av från befintlig fastighet.



*På flygbilden visas fastighetsgränser med röd linje och planområdesgränsen med blå linje.*

Nya fastigheter inom området kommer att bildas genom avstyckning.

I planområdet läggs kvartersmark ut för bostäder. Kvartersmarken förmodas delas in i ett antal fastigheter mellan vilka samverkan måste ske. För fastigheternas



gemensamma behov inom kvartersmark, till exempel parkering, avfallshantering och grönytor, kan gemensamhetsanläggningar bildas.

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

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

## **Tekniska frågor**

### **Utbyggnad allmän plats**

Huvudmannen för allmän plats, det vill säga kommunen, ansvarar för utbyggnad och drift av allmän plats. Kommunen kommer därmed att bygga ut gator och naturområden inom planområdet.

### **Utbyggnad vatten och avlopp**

Avsikten är att upprätta verksamhetsområde för spill-, dag- och dricksvatten, med undantag för området med befintlig bebyggelse i norr. Området i norr kan inte ansluta till VA Syds dagvattennät med självfall och kan därför inte ingå i verksamhetsområdet för dagvatten. Det område i norr som inte kan ansluta till VA Syds dagvattennät utgörs av befintlig bebyggelse med begränsad exploatering och hårdgörning.

Kommunen genom VA Syd som huvudman ansvarar för utbyggnad och drift av vattenledningar i de nya allmänna gatorna. De byggrätter som inte kan ansluta direkt till ledningar i de allmänna gatorna, det vill säga byggrätterna i de två kvarteren mot Tygelsjövägen och vid ombyggnad av den befintliga gården, kan ansluta via kvartersgatorna till kommunalt vatten och avlopp. Dessa ansvarar inte VA Syd för. En möjlighet är att bilda gemensamhetsanläggning för vatten- och avloppsledningar i kvartersgator för blivande fastigheter.

# Ekonomiska frågor

## Planekonomisk bedömning

Fastighetsägare inom planområdet kommer att ansvara för kostnader vad gäller iordningsställande och utbyggnad av kvartersmark i enlighet med detaljplanen.

Kostnader för ombyggnad och utbyggnad av allmän plats kommer att hanteras via exploateringsavtal. Eventuell kostnad för nödvändig flytt av ledningar ska bekostas av exploatören. Ledningsägare behöver bli kontaktade i god tid innan en eventuell flytt. Läs mer under rubrik *Organisatoriska frågor - exploateringsavtal*.

Kommunen och VA Syd är ansvariga för utbyggnad och drift av VA-ledningar, brandpostnät samt gatu-, park- och naturmark.

Eon ansvarar för utbyggnad och drift av elförsörjning genom ledningar och ny nätstation.

De blivande fastighetsägarna för bostäderna inom området är ansvariga för kostnader vad gäller drift och underhåll av enskilda och gemensamma utrymmen inom kvartersmark.

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

## 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

Ett exploateringsavtal behövs för att underlätta genomförandet av detaljplanen. Exploateringsavtalet tecknas mellan kommunen och den fastighetsägare som är berörd. Avtalet innehåller överenskommelser om att kostnader ska erläggas för utbyggnad av allmän plats inom och utanför planområdet.

Exploateringsavtalet kommer även att innehålla överenskommelser rörande markåtkomst, överlåtelse av mark och ersättning för gatukostnader.

Exploateringsavtalet upprättas i enlighet med 6 kap 40 § plan- och bygglagen kommer att undertecknas innan dess att detaljplanen antas av stadsbyggnadsnämnden.

## Tidplan

En grov uppskattning av tidplan för genomförandet av detaljplanen:

2026 - Detaljplanen antas och vinner laga kraft.

2027 - Projektering och bygglov (cirka ett år).

2028-29 - Utbyggnad av allmän plats sker i takt med utbyggnaden av kvartersmark.

## **Prövning enligt annan lagstiftning**

## **5. Planeringsunderlag**

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

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

Dagvatten- och skyfallsutredning, Ensucon, 2026-04-23.

Kortfattad historik och landskapsanalys för Stava gård i Tygelsjö by, Malmö Museum, september 2023.

Historisk inventering avseende eventuella föroreningar i jordlager och grundvatten inom fastigheten Tygelsjö 52:34, SWECO, 2023-10-20.

Miljöteknisk markundersökning, PQ Geoteknik & Miljö AB, 2025-03-31.

Utökad miljöteknisk mark- och grundvattenundersökning, PQ Geoteknik & Miljö AB, 2025-12-05.

Miljöinventering Stafva gård, Sweco, 2026-03-09.

Naturvärdesinventering, Ekoll, 2023-10-20.

Inventering av fladdermöss vid Tygelsjö 52:34, Fladdermus & Groddjurs Ekologen, 2025-09-19.

PM - Ledningsutredning spill- och dagvatten, Kvint Landskapsarkitektur AB, 2025-10-10

Lokaliseringsutredning för bostadsutveckling med anledning av att jordbruksmark tas i anspråk, Sweco, 2025-10-27.

Trafikbullerutredning, Sweco, 2026-03-26.



# Kommunala planeringsunderlag

Policy för mobilitet och parkering (2026)

*Den gällande parkeringsnorm som detaljplanen utgår ifrån.*

Översiktsplan för Malmö (2023)

*Ställningstaganden som har berört utformningen av detaljplanen redovisas under kapitel 3, Gällande planer och program.*