

Detaljplan för del av fastigheten Hyllie 165:61 m.fl. (öster om Hyllie vattenparksgata) i Hyllievång i Malmö

Samråd

Planbeskrivning



Innehållsförteckning

Sammanfattning	3
1 Inledning	4
1.1 Detaljplanens syfte	4
1.2 Undersökning av betydande miljöpåverkan	4
1.3 Huvudmannaskap	4
1.4 Genomförandetid	5
1.5 Planområdet	5
1.6 Planförfarande, planprocess och digital funktionalitet	5
2 Detaljplanens innehåll	8
2.1 Beskrivning av detaljplanen	8
2.2 Detaljplanens bestämmelser med motiv	11
3 Förutsättningar och konsekvenser	16
3.1 Bebyggelse och landskap	16
3.2 Naturvärden	25
3.3 Sociala frågor	26
3.4 Service	28
3.5 Miljö	30
3.6 Hälsa och säkerhet	34
3.7 Trafik	41
3.8 Teknisk infrastruktur	43
4 Gällande planer och program, riksintressen och hushållningsbestämmelser enligt miljöbalken	44
4.1 Gällande planer och program	44
4.2 Riksintressen	44
5 Genomförandefrågor	46
5.1 Organisatoriska frågor	46
5.2 Tekniska frågor	46
5.3 Ekonomiska frågor	47
5.4 Fastighetsrättsliga frågor	48
6 Utredningar och planeringsunderlag	49
6.1 Utredningar för detaljplanen	49
6.2 Kommunala planeringsunderlag	49

Sammanfattning

Planförslaget gör det möjligt att uppföra ett nytt kvarter för bostäder, kontor och centrumverksamhet på idag obebyggd mark i nordöstra Hyllie.

Planförslaget gör det också möjligt att bygga om en befintlig cirkulationsplats till en mindre ytkrävande fyrvägs korsning och att bygga ut anslutande gator med gång- och cykelbanor samt långsgående planteringar.

Byggnaderna inom kvarteret kompletterar och stärker den bebyggelsekant som redan finns uppförd längs Pildammsvägen. Bebyggelsens innehåll och gestaltning, i kombination med trygga och grönskande gator, bidrar till en inbjudande miljö längs Pildammsvägen, Henriksdalsvägen och Hyllie vattenparksgata.

Konsekvenser av planförslaget:

- Ungefär 7 500 kvadratmeter kontorsyta, minst 150 kvadratmeter lokalyta i bottenvåningar och cirka 50 nya bostäder kan tillkomma i nordöstra delen av Hyllie.
- Ett varierat innehåll i kvarteret och centrumverksamhet med entréer mot gatorna ger förutsättningar att skapa en ny målpunkt i området.
- Mot väster och söder kommer de nya byggnaderna utgöra en naturlig komplettering av den intilliggande kvartersstadens skala och karaktär. Mot öster kommer de utgöra ett nytt blickfång som stärker bebyggelsekanten längs Pildammsvägen och markerar korsningen som en av de viktiga entréerna till Hyllie från öster.
- Ombyggnad av gator och korsning gör att trafiksäkerheten och framkomligheten för gång- och cykeltrafikanter ökar.
- Andel grönska bedöms öka inom planområdet jämfört med idag.
- För att kvartersmarken ska kunna bebyggas enligt planförslaget krävs att befintliga ledningar flyttas.

Tidplan:

- Beslut om planuppdrag 2019-06-27
- Beslut om planuppdrag 2024-01-30
- Beslut om samråd 2026-09-23
- Beslut om granskning preliminärt april 2027
- Beslut om antagande preliminärt oktober 2027

1 Inledning

Detta kapitel redovisar de grundläggande utgångspunkterna för detaljplanen.

1.1 Detaljplanens syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra bostäder, kontor och centrumverksamhet. Detaljplanen ska också möjliggöra en ombyggnad av en befintlig cirkulationsplats i korsningen mellan Pildammsvägen och Kulissgatan/Henriksdalsvägen till en fyrvägs korsning. Den tillkommande bebyggelsen ska bidra till att skapa en attraktiv och inbjudande entré till Hyllie från öster. Planläggningen ska som helhet bidra till att, fysiskt och upplevelsemässigt, förbättra kopplingen mellan Hyllie och Lindeborg.

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

1.2 Undersökning av betydande miljöpåverkan

Planförslagets genomförande innebär en komplettering av ett befintligt bebyggelsekvarter och en fortsatt utbyggnad av stadsdelen Hyllie, inom ett område som pekas ut i översiktsplanen för blandad stad. Stor del av marken inom planområdet används idag som gata och är därmed redan hårdgjord. Det finns inte några särskilda natur- eller kulturvärden på platsen.

Planförslaget syftar delvis till att förbättra tillgängligheten mellan Lindeborg och Hyllie för gång- och cykeltrafikanter och skapa större trygghet och attraktivitet längs den här delen av Hyllie och Pildammsvägen. Inom föreslagen gatumark kommer det finnas ytor för trädplanteringar. Dessa ytor kan eventuellt också fungera som fördröjningsytor för dagvatten och skyfallsvatten.

Planförslaget bedöms totalt sett ge bättre förutsättningar för såväl ekologiska som sociala kvaliteter än dagens markanvändning.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2026-09-23 att detaljplanen inte medför betydande miljöpåverkan i den betydelse som avses i plan- och bygglagen (2010:900) och miljöbalken (1998:808). En strategisk miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning kommer därför inte att genomföras.

1.3 Huvudmannaskap

Kommunen (Malmö stad) är huvudman för allmän platsmark.

1.4 Genomförandetid

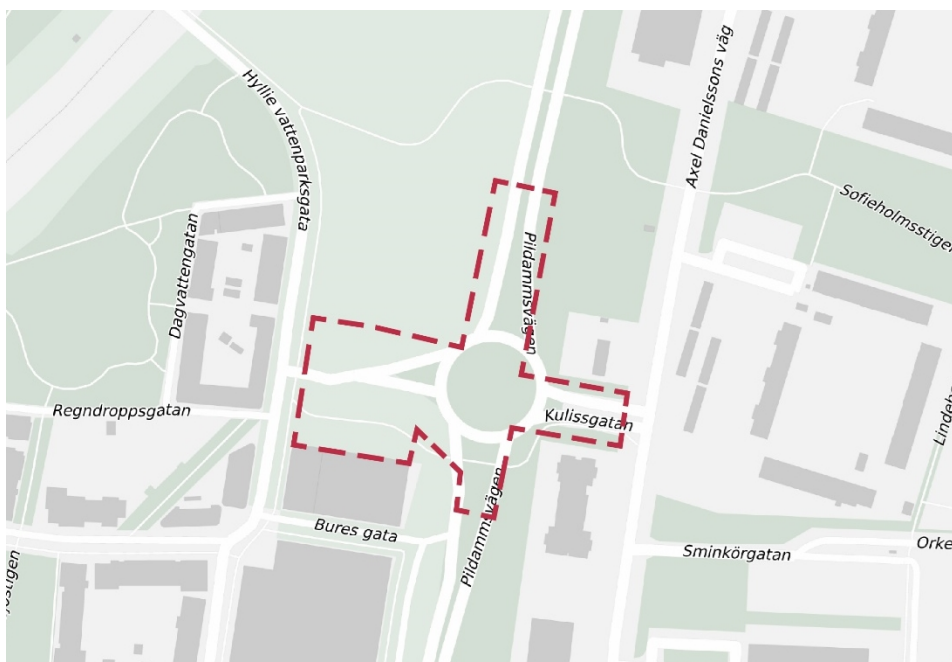
Genomförandetiden för detaljplanen är 10 år (120 månader) från det att detaljplanen får laga kraft.

Genomförandetiden anger den tidsrymd inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras. Fastighetsägarna har under planens genomförandetid en garanterad byggrätt i enlighet med planen. Efter att genomförandetiden har gått ut har kommunen rätt att ersätta, ändra eller upphäva detaljplanen utan rätt till ersättning för fastighetsägarna.

1.5 Planområdet

Planområdet ligger i delområdet Hyllievång, i nordöstra delen av utbyggnadsområdet Hyllie. Planområdet avgränsas av Hyllie vattenparksgata i väster och av obebyggd mark i norr. I öster gränsar planområdet till Lindeborg.

Planområdet har en area om cirka 1,4 hektar. Planområdet omfattar delar av fastigheterna Hyllie 165:61 och Hyllie 2:12 som båda ägs av Malmö kommun.



Karta, 2026, med planområdet ungefärligt markerat med röd streckad linje.

1.6 Planförfarande, planprocess och digital funktionalitet

Planförfarande

Planläggningen ska hanteras med standardförfarande i enlighet med 5 kapitlet 7 § plan- och bygglagen. Valet av förfarande har sin grund i att:

- översiktsplanen är aktuell för planområdet

- planförslaget är förenligt med översiktsplanen
- planförslaget är förenligt med länsstyrelsens granskningsyttrande över översiktsplanen
- planförslaget bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan
- planförslaget har inte ett betydande intresse för allmänheten
- planförslaget har inte i övrigt stor betydelse.

Beslut om samråd fattas av stadsbyggnadsnämnden.

Beslut om granskning fattas av stadsbyggnadskontoret.

Beslut om antagande fattas av stadsbyggnadsnämnden, eftersom planläggningen inte bedöms vara av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt, i enlighet med 5 kapitlet 27 § plan- och bygglagen.

Tidplan för planprocessen

- Beslut om planuppdrag 2019-06-27
- Beslut om planuppdrag 2024-01-30
- Beslut om samråd 2026-09-23
- Beslut om granskning preliminärt april 2027
- Beslut om antagande preliminärt oktober 2027

Historik i planprocessen

Planområdet har varit aktuellt för planläggning sedan 2019 då området omfattades av ett planuppdrag för bostäder, kontor, centrumverksamhet, en shuntningsanläggning för fjärrvärme och ombyggnad av cirkulationsplatsen längs Pildammsvägen. Förutsättningarna för planläggningen förändrades dock och planarbetet låg därför vilande under en period.

Det planuppdrag som nu ligger till grund för planarbetet beslutades i januari 2024 och ersatte det tidigare planuppdraget. Orsaken till nytt planuppdrag 2024 var att det då blivit aktuellt att, förutom de andra markanvändningarna, också pröva en besöksanläggning för inomhusidrott inom planområdet. Det är nu inte längre aktuellt att pröva idrottsanläggning inom planområdet och därför har ytan norr om Henriksdalsvägen, där idrottsanläggningen var tänkt att placeras, utgått ur planområdet.

Digital funktionalitet

Plankartan i aktuell detaljplan har utformats enligt Boverkets föreskrifter om detaljplan (BFS 2020:5), Boverkets allmänna råd om redovisning av reglering i

detaljplan (BFS 2020:6), Boverkets planbestämmelsekatalog 2024-05-02 den nationella specifikationen för detaljplan från Lantmäteriet.

Planbeskrivningen i aktuell detaljplan har utformats enligt bilagan till Boverkets föreskrifter och allmänna råd om planbeskrivning (BFS 2020:8).

2 Detaljplanens innehåll

Detta kapitel beskriver detaljplanen och hur planområdet är tänkt att fungera och gestaltas. Detaljplanens bestämmelser förklaras och motiveras. Övergripande avvägningar redovisas.

2.1 Beskrivning av detaljplanen

Stadsbyggnadsidé

Planområdet utgör en naturlig planeringsetapp i den fortsatta utbyggnaden av tät, grön och funktionsblandad stadsbebyggelse i det stationsnära läget.

Den tillkommande bebyggelsen bidrar till att det kvarter som påbörjats med ett mobilitetshus och ett kontor söder om planområdet byggs färdigt och ges ett välkomnande uttryck mot norr. Bebyggelsen inom kvarteret kompletterar och stärker bebyggelsekanten mot Pildammsvägen. Byggnadernas höjd markerar den nya korsningens läge och denna viktiga entré till Hyllie från öster. Den högsta byggnadsdelen placeras något indragen i kvarteret medan de omgivande, lägre byggnadsvolymerna bidrar till en successiv nedtrappning av bebyggelsen mot gatorna. Genom denna volymuppbyggnad anpassas den nya bebyggelsen till den befintliga kvartersstrukturen och bebyggelseskalan. Mot Hyllie vattenparksgata bidrar den tillkommande bebyggelsen till att det intima gaturummet förlängs mot norr och att fler bostadsentréer tillkommer mot gatan.

En blandning av bostäder, arbetsplatser och bottenvåningar med utåtriktad verksamhet medför att kvarteret är befolkat under stor del av dygnet. Detta bidrar till en upplevelse av trivsel och trygghet för människor som rör sig längs de omgivande gatorna.

Generösa planteringar i gatorna skapar en grön koppling mellan Hyllie och den täta grönskan i Lindeborg. Den ombyggda korsningen, med säkra passager för gång- och cykeltrafikanter och frodig grönska, gör det enkelt och trivsamt att röra sig såväl längs Pildammsvägen som mellan Hyllie och Lindeborg.



Illustrationskarta som visar möjlig utbyggnad med bostäder och kontorsbebyggelse intill det befintliga mobilitetshuset i söder. Bilden visar också hur gatorna och den nya korsningen inom planområdet kan utformas. Lämpliga lägen för centrumverksamheter i bottenvåningarna är i det nordöstra hörnet mot korsningen och i det nordvästra hörnet mot Hyllie vattenparksgata och Henriksdalsvägen. Lägena visas med orange streckad linje.

Allmän platsmark

En ny fyrvägskorsning och en ombyggnad av de anslutande gatorna föreslås i planområdets norra och östra del. Bredden på gatorna i planförslaget rymmer gångväg och cykelbana på båda sidor av gatorna. Även trädplantering rymms längs samtliga anslutande gator. I Henriksdalsvägen ges utrymme för en extra bred planteringszon längs gatans norra sida. Angöringsfickor planeras strax utanför planområdet längs både Hyllie stationsväg och Pildammsvägen.

Kvartersmark

Planförslaget medger cirka 50 bostäder i form av lägenheter i kvarterets västra del. Kontorsändamål, med möjlighet att uppföra ungefär 7 500 kvadratmeter kontorsyta, föreslås inom kvarterets östra del.

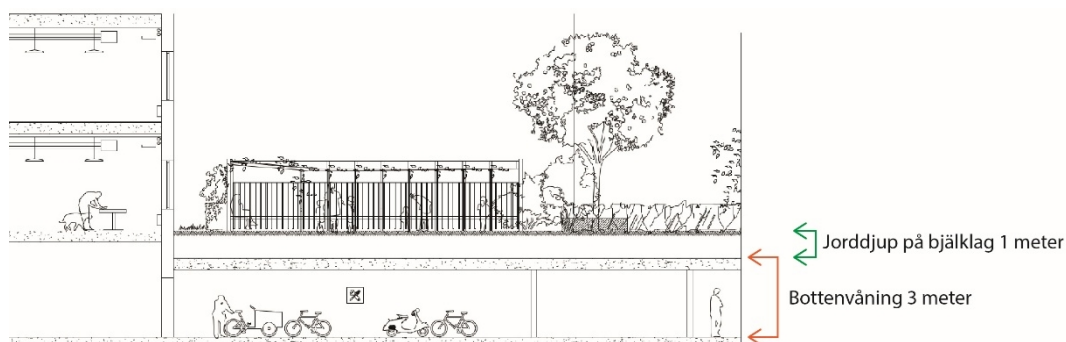
Förgårdsmarken är huvudsakligen 1,5 meter djup längs kvarterets västra och norra sida. Längs Pildammsvägen föreslås något smalare förgårdsmark längs byggnaden och större ytor vid det nordöstra respektive sydöstra hörnet. Balkonger, burspråk och skärmtak får sticka ut över förgårdsmark. I kvarterets

nordvästra hörn får även hörnet på byggnaden kraga ut över förgårdsmark, men då som lägst från våning två och uppåt.

Centrumverksamhet får finnas inom hela kvarteret. Krav på lokaler för centrumverksamhet ställs i viss omfattning i kvarterets bottenvåningar i hörnen mot nordöst respektive nordväst.

En bostadsgård föreslås i mitten av kvarteret, ovanpå första våningsplanet, med möjlighet att plantera på det underliggande bjälklaget. Bjälklaget ska dimensioneras för att kunna bära ett jordlager som är en meter djupt. Djupet på jordlagret ger goda förutsättningar för en grönskande gård som även kan innehålla stora träd. Gården föreslås i sin helhet nyttjas av de boende inom kvarteret och ska kunna nå direkt från våning två i bostadshusen och via gemensamma trapphus. Kompletterande utemiljöer i form av takterrasser kan ordnas för både bostäder och kontor.

I entréplanet under bostadsgården finns möjlighet att rymma hela kvarterets behov av cykelparkering, miljörum, förråd, teknik och andra komplementfunktioner. Åtkomst till detta utrymme i kvarterets mitt sker via de intilliggande föreslagna byggrätterna.



Principsektion (FOJAB) som visar en del av bottenvåningen i kvarterets mitt, med plats för komplementfunktioner. Ovanpå bottenvåningen finns plats att anordna en bostadsgård med ett jorddjup som möjliggör plantering av träd. Till vänster i sektionen visas hur arbetsplatser inom kontorsdelen skulle kunna möta gården på våning två och hur en pergola med fördel kan placeras utanför kontoret för att bryta sikten mellan kontor och bostadsgård. På så sätt kan gården upplevas mer skyddad och privat för de boende.

Mobilitet och parkering

Parkeringsbehovet i planförslaget uppgår totalt till 107 bilplatser, baserat på parkeringstalet för medelnivå av mobilitetsåtgärder. Bilplatsbehovet för anställda och för besökare till lokaler bedöms kunna samnyttjas fullt ut enligt Malmö stads samnyttjandetabell. Inga extra krav på bilplatser tillkommer

därmed för centrumverksamhet. Samtliga parkeringsplatser för bil avses lösas i det angränsande mobilitetshuset Solkvarteret.

Behovet av cykelparkering uppgår till 340 cykelplatser och 38 platser för platskrävande cyklar. Cykelparkering avses huvudsakligen lösas i markplanet, under den upphöjda gården. Kompletterande cykelplatser kan placeras inom förgårdsmarken runt kvarteret.

Parkering för rörelsehindrades fordon kan anordnas i det angränsande mobilitetshuset. Den föreslagna bebyggelsen inom planområdet (både kontor och bostäder) bedöms kunna byggas samman med mobilitetshuset i markplan, vilket möjliggör en direkt koppling från parkering till bostäder respektive kontor i markplanet under den upphöjda gården.

Slutgiltigt parkeringsbehov tas fram i samband med bygglov.

Angöring för räddningstjänsten kan anordnas i gata längs kvarterets tre sidor.

Angöring för fordon för avfallshantering och leveranser kan anordnas via planerade angöringsfickor längs Hyllie vattenparksgata och längs Pildammsvägen. Miljörum bör placeras i nära anslutning till de planerade angöringsfickorna.

2.2 Detaljplanens bestämmelser med motiv

Användningsbestämmelser

Allmän platsmark

GATA

Användningen gata ska tillämpas för områden avsedda främst för trafik inom en ort eller för trafik som har sitt mål vid gatan. I användningen ingår även komplement som behövs för gatans funktion.

Motivet till bestämmelsen är att bestämma den nya korsningens och de intilliggande gatornas placering och utbredning.

Kvartersmark

B - Bostäder

Användningen bostäder ska tillämpas för områden för olika former av boende av varaktig karaktär. Även bostadskomplement ingår i användningen.

Motivet till bestämmelsen är att bostäder är en lämplig markanvändning inom området.

C - Centrum

Användningen centrum ska tillämpas för områden för kombinationer av handel, service, tillfällig vistelse, samlingslokaler, kontor och annan jämförlig verksamhet som ligger centralt eller på annat sätt ska vara lätta att nå. Även komplement till verksamheten centrum ingår i användningen.

Motivet till bestämmelsen är att service eller annan utåtriktad verksamhet ska kunna rymmas inom kvarteret, framför allt i dess bottenvåningar mot gata.

K - Kontor

Användningen kontor ska tillämpas för områden för kontor, tjänsteverksamhet och annan jämförlig verksamhet med liten eller ingen varuhantering. Även komplement till verksamheten kontor ingår i användningen.

Motivet till bestämmelsen är att kontorslokaler ska kunna uppföras inom planområdets östra del. För att det ska vara möjligt att placera komplementfunktioner till kontorsverksamheten under bostadsgården så finns bestämmelsen även i kvarterets mitt.

Egenskapsbestämmelser

Kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande

ö₁ Marken får inte förses med byggnad. Balkonger, burspråk och skärmtak får förekomma

Motivet till bestämmelsen är att skapa en övergångszon på kvartersmark mellan allmän platsmark och byggnader, som kan användas för att lösa praktiska behov (exempelvis cykelparkering) som bebyggelsen ger upphov till.

Utkragande balkonger, burspråk och skärmtak tillåts över förgårdsmarken eftersom de kan erbjuda de boende attraktiva boendekvaliteter och bidra till ett mer varierat fasaduttryck.

ö₂ Marken får inte förses med byggnad.

Motivet till bestämmelsen är att skapa en övergångszon på kvartersmark mellan allmän platsmark och byggnader, som kan användas för att lösa praktiska behov (exempelvis cykelparkering) som bebyggelsen ger upphov till.

ö₃ Marken får endast förses med balkonger, burspråk och skärmtak. Därutöver får byggnad kraga ut över egenskapsområdet i hörn mot GATA men då enbart från våning två och uppåt

Motivet till bestämmelsen är att skapa en övergångszon på kvartersmark mellan allmän platsmark och byggnader, som kan användas för att lösa praktiska behov (exempelvis cykelparkering) som bebyggelsen ger upphov till. Utkragande balkonger, burspråk och skärmtak tillåts över förgårdsmarken eftersom de kan erbjuda de boende attraktiva boendekvaliteter och bidra till ett mer varierat fasaduttryck. I hörnet mot korsningen mellan gatorna Hyllie vattenparksgata och Henriksdalsvägen får byggnad kraga ut över förgårdsmarken, vid hörnavskärningen, men då som lägst från och med andra våningen så att god sikt uppnås för trafikanter som färdas runt byggnadens hörn.

Byggnaders användning

s₁ Byggnaden får endast användas för komplementfunktioner så som förråd, teknikutrymmen, miljörum, cykelparkering och liknande

Motivet till bestämmelsen är att skapa utrymme för komplementfunktioner till både kontorsverksamhet och bostäder under den upphöjda bostadsgården. Eftersom inget dagsljus når in under gården är byggnadsdelen inte lämplig som bostadsyta eller som annan yta för stadigvarande vistelse.

s₂ Lokal för centrumverksamhet, minst 75 kvadratmeter bruttoarea, ska finnas i byggnadens bottenvåning med entré mot gata

Motivet till bestämmelsen är att säkerställa lokaler för olika verksamheter, som kan ge liv åt gaturummen och göra dem intressanta, stimulerande och trygga att vistas i.

s₃ Lokal för centrumverksamhet, minst 75 kvadratmeter bruttoarea, ska finnas i byggnadens bottenvåning med entré mot gata. Angiven area får fördelas på någon, eller båda av de byggrätter som berörs av bestämmelsen s₃

Motivet till bestämmelsen är att säkerställa lokaler för olika verksamheter, som kan ge liv åt gaturummen och göra dem intressanta, stimulerande och trygga att vistas i. I hörnet mot korsningen är det särskilt angeläget att lokaler för verksamheter placeras och får ett innehåll och uttryck som kan bidra på ett positivt sätt till och understödja ett välkomnande möte mellan Lindeborg och Hyllie. Lokaler förutsätts också kunna bidra till en positiv upplevelse för människor som passerar längs Pildammsvägen.

Höjd på byggnadsverk

h_1 Högsta nockhöjd är 18 meter

Motivet till bestämmelsen är att möjliggöra kontorsbebyggelse i fyra våningar.

h_2 Högsta nockhöjd är 19 meter

Motivet till bestämmelsen är att möjliggöra bostadsbebyggelse i sex våningar som anpassas i höjd till föreslagen intilliggande kontorsdel i öster.

h_3 Högsta nockhöjd är 22 meter

Motivet till bestämmelsen är att möjliggöra kontorsbebyggelse i fem våningar mot gården. Byggnadsdelen täcker en del av betongväggen på det befintliga mobilitetshuset och avses därmed bidra till att minska betongväggens visuella påverkan på bostadsgården.

h_4 Högsta nockhöjd är 23 meter

Motivet till bestämmelsen är att möjliggöra bostadsbebyggelse i upp till sju våningar, med lokal för centrumverksamhet i bottenvåningen.

h_5 Högsta nockhöjd är 26 meter

Motivet till bestämmelsen är att möjliggöra kontorsbebyggelse i sex våningar mot Pildammsvägen, med plats för lokal för centrumverksamhet i bottenvåningen. Gemensamma uteplatser för kontoret kan anordnas på taket.

h_6 Högsta nockhöjd är 35 meter

Motivet till bestämmelsen är att möjliggöra kontorsbebyggelse i åtta våningar, med plats för lokal för centrumverksamhet i bottenvåningen, mot Pildammsvägen. Den föreslagna volymen blir den högsta inom kvarteret och bidrar därmed till att markera korsningen och mötet med Hyllie från Lindeborg. Byggnadens höjd avses också bidra till ett gestaltningssmässigt intressant samspel med övriga byggnadsvolymer inom kvarteret.

h_7 Högsta nockhöjd är 4 meter

Motivet till bestämmelsen är att möjliggöra bebyggelse i en våning där komplementfunktioner till både kontorsverksamhet och bostäder kan anordnas.

Utförande

b₁ Byggnadens översta bjälklag ska utföras planteringsbart och dimensioneras för ett jorddjup om 1 meter

Motiv till bestämmelsen är att skapa förutsättningar för en grönskande bostadsgård där jorddjupet även möjliggör plantering av stora 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 (klockan 22.00 - 06.00) på högst 70 dBA. För en bostad med en boarea på maximalt 35 m² får den ekvivalenta ljudnivån vid fasad uppgå till 65 dBA. Om en bostad har en eller flera uteplatser ska minst en av dessa ha högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå. Maximalt värde får överskridas med som mest 10 dBA upp till fem gånger i timmen dagtid (klockan 06.00 - 22.00). Samtliga angivna ljudnivåer avser frifältsvärden

Bestämmelsen gäller för all ny bostadsbebyggelse inom planområdet. Motivet till bestämmelsen är att säkerställa en god ljudmiljö i enlighet med gällande bullerriktvärden vid tiden för detaljplanens framttagande.

Fasader till byggnader med stadigvarande vistelse som vetter mot och ligger inom 30 meter från Pildammsvägen ska utföras i obrännbart material. Byggnader med stadigvarande vistelse som ligger inom 30 meter från Pildammsvägen ska ha minst en gemensam utrymningsväg som vetter bort från vägen.

Motiv till bestämmelsen är att säkerställa att risknivån för byggnader nära Pildammsvägen är acceptabel.

Utformning

Grönytefaktor 0,5 ska uppnås

Motiv till bestämmelsen är att ställa krav på att en viss andel av kvartersmarken utförs med växtlighet. Detta för att skapa en grönskande miljö för de boende och arbetande inom kvarteret. Motivet är också att bidra till biologisk mångfald inom närområdet.

3 Förutsättningar och konsekvenser

Detta kapitel beskriver planområdet tematiskt, uppdelat på hur platsen ser ut och fungerar idag (Förutsättningar) och hur platsen påverkas efter det att detaljplanen genomförts (Konsekvenser).

Här framgår också hur kommunen har gjort avvägningar och bedömt lämpligheten av markanvändningen på en detaljerad nivå.

3.1 Bebyggelse och landskap

Bebyggelse, stads- och landskapsbild

Förutsättningar

Det finns inte någon bebyggelse inom planområdet idag. Planområdet gränsar dock direkt till ett kvarter i söder som innehåller mobilitetshus och kontor. Mot planområdet avslutas bebyggelsen med en betongvägg utan fönster eller dörrar. Mobilitetshuset är uppfört i sex våningar och kontorsdelen i fem våningar. Kontorslokalerna och dess entréer är vända mot Hyllie vattenparksgata i väster. Entré till mobilitetshuset är vänd mot Bures gata i söder.

Mobilitetshuset och kontoret utgör idag den nordligaste delen av bebyggelse som hittills är uppförd längs Pildammsvägens västra sida. Längre söderut består bebyggelsekanten av en blandning av bostäder och butikslokaler. Strax söder om mobilitetshuset finns ett cirka 150 meter långt kvarter som innehåller både bostäder, parkeringshus och butikslokaler. Bottenvåningen innehåller parkering och en livsmedelsbutik och har enbart ett fåtal entréer mot Pildammsvägen. I kvarterets södra del, vid Hyllie allé, finns Pildammsvägens hittills högsta byggnad (12 våningar). Övrig Hylliebebyggelse längs Pildammsvägen är uppförd i fem till sex våningar.

Öster om Pildammsvägen möter planområdet den mer storskaliga bostadsbebyggelsen och den gröna karaktären på Lindeborg. Den bebyggelse som finns närmast Pildammsvägen utgörs dock av en bensinstation och ett kontorshus i två våningar. Dessa byggnader ligger i anslutning till cirkulationsplatsen, på vardera sidan Kulissgatan. Flerbostadshusen skymtas längre österut.



Befintlig bebyggelse längs Pildammsvägen, söder om planområdet. Närmast i bild syns mobilitetshuset som gränsar till planområdet. Längst bort i bild syns det högsta huset längs sträckan, i hörnet mellan Pildammsvägen och Hyllie allé. Mellan mobilitetshuset och den höga byggnaden syns bostäder med parkering i bottenvåningen.

Mot väster gränsar planområdet till Hyllie vattenparksgata och bostadsbebyggelse längs gatans västra sida. Bostadsbebyggelsen har i sin skala och karaktär utvecklats som en del av kvartersstaden kring Hyllie allé och är huvudsakligen uppförd i sex våningar. I bottenvåningarna finns enstaka lokaler för centrumverksamhet.

Norr om Henriksdalsvägen är marken ännu inte planlagd eller bebyggd, vilket innebär att planområdet idag är tydligt exponerat mot norr.



Vy norrifrån mot planområdet från Hyllie vattenparksgata. Till höger i bild syns flerbostadshus som kantar gatan. Till vänster syns den obebyggda marken som gränsar till planområdet i norr. Längre fram till vänster syns mobilitetsbusets norra betongfasad som utgör planområdets södra gräns.

Konsekvenser

Den nya bebyggelsen inom planområdet kommer upplevas som en naturlig komplettering av den intilliggande kvartersstaden eftersom byggnaderna anpassas till den befintliga bebyggelsens skala och karaktär. Mot Pildammsvägen i öster kommer de uppstickande byggnadsdelarna, med sin höjd, markera korsningen och bidra till att orienterbarheten i området ökar. Kvarterets föreslagna volym och stadsmässiga karaktär bedöms sammantaget stärka Pildammsvägen som kommande stadsgata.

Eftersom det idag finns få lokaler och entréer inom den befintliga bebyggelsen längs Pildammsvägen är det särskilt viktigt att detta tillförs inom det nya kvarteret. Kravet på att centrumverksamhet, med entré mot gata, ska finnas i bottenvåningen mot Pildammsvägen bedöms kunna tillgodose det behovet.

Planområdet omges av flera viktiga gaturum. Ett genomförande av planförslaget ger bättre förutsättningar för människor att röra sig såväl nordsydligt som östvästligt i de omgivande gatorna.

Tills marken norr om planområdet planläggs och bebyggs kommer den nya bebyggelsen att vara tydligt synlig från norr. Den föreslagna utformningen av

korsningen, gatorna och bebyggelsen kombinerat med innehållet i kvarteret kommer att ge platsen ett mer välkomnande uttryck än den har idag och bedöms kunna utgöra ett välkomnande möte med Hyllie för människor som färdas mot planområdet från norr och från öster.



Illustration som visar en tidig idé för hur de nya byggnaderna inom kvarteret kan utformas och gestaltas. Flygperspektiv från nordväst. I perspektivet visas även hur den föreslagna bebyggelsen inom planområdet kompletterar det befintliga mobilitetshuset och kontoret söder om planområdet och hur det placeras i förhållande till omkringliggande befintlig bebyggelse. (FOJAB och Malmö stad, 2026).



Illustration som visar en tidig idé för hur de nya byggnaderna inom kvarteret kan utformas och gestaltas. Perspektiv från korsningen Henriksdalsvägen/Hyllie vattenparksgata i nordväst. Närmast i bilden syns de föreslagna bostäderna med lokal i bottenvåningen. Kontorsdelen syns till vänster i bild. Längst till höger visas hur det nya kvarteret ansluter till

det befintliga kontoret och annan anslutande bebyggelse i söder. (FOJAB och Malmö stad, 2026).



Illustration som visar en tidig idé för hur de nya byggnaderna inom kvarteret kan utformas och gestaltas. Perspektiv från nordöst. Närmast i bilden syns de föreslagna kontorslokalerna med lokal i bottenvåningen. Bostäderna syns till höger i bild. Längst till vänster skymtar hur det nya kvarteret ansluter till det befintliga mobilitetshuset och annan anslutande bebyggelse i söder. (FOJAB och Malmö stad, 2026).



Illustration som visar en tidig idé för hur de nya byggnaderna inom kvarteret kan utformas och gestaltas. Perspektiv rakt norrifrån. Bostäderna syns till höger i bild och kontorslokalerna till vänster i bild. (FOJAB, 2026).



Illustration som visar en tidig idé för hur de nya byggnaderna inom kvarteret kan utformas och gestaltas. Flygperspektiv från nordöst som även visar del av hur den nya korsningen skulle kunna utformas. I perspektivet visas också hur den föreslagna bebyggelsen inom planområdet kompletterar den befintliga bebyggelsen i Hyllie. (FOJAB och Malmö stad, 2026).

Gröna och blå strukturer

Förutsättningar

Planområdet omfattar klippta gräsytor längs Pildammsvägen och Henriksdalsvägen/Kulissgatan, samt i refuger och i rondellen. Inom planområdet, längs Pildammsvägens västra sida, finns också några enstaka träd samt buskage. Eftersom det inte finns några anordnade gångstigar och området i stort är otillgängligt bedöms det inte ha några rekreativa värden idag.

Eftersom det inte finns några bostäder inom planområdet idag omfattas det inte av Malmö stads analys som visar boendes tillgång, via gång eller cykel, till park- och naturområden. För intilliggande bostäder längs Hyllie vattenparksgata visar analysen dock att tillgången är god. Från dessa befintliga bostäder nås alla fem storlekskategorier som ingår i analysen.

Konsekvenser

De grönytor och träd som omfattas av detaljplanen kommer behöva tas bort för att ombyggnad av gator och korsning ska kunna genomföras enligt planförslaget. Grönskan bedöms dock kunna ersättas inom planområdet eftersom bredden på gatusektionerna medger generösa planteringsytor för trädtrader och kompletterande lägre växtlighet. Sammantaget bedöms mängden

grönska och kvaliteten på denna öka jämfört med dagens situation i samband med genomförandet av planen. Även rekreativa värden bedöms öka i samband med genomförandet eftersom planförslaget syftar till att öka tillgänglighet för gång- och cykeltrafikanter via nya gång- och cykelbanor genom korsningen och längs gatorna. De planteringar som avses placeras längs gatorna bedöms kunna bidra med både rekreativa och biologiska värden.

Tillgång till park- och naturområden, enligt Malmö stads analys, bedöms bli god för de bostäder som föreslås tillkomma inom planområdet.

I plankartan ställs krav på en minsta grönytefaktor om 0,5 inom kvartersmarken. Detta bidrar till att grönska införs även inom kvartersmark.

Topografi

Förutsättningar

Gatumarken inom planområdet ligger idag drygt en meter lägre än det mobilitetshus som gränsar till planområdet i söder. Detta innebär att marken inom södra delen av planområdet lutar nedåt både mot Henriksdalsvägen och mot Pildammsvägen.

Hyllie vattenparksgata ligger höjdmässigt i nivå med de delar av planområdet som gränsar mot denna.



Foto från Pildammsvägen i öster som visar det befintliga mobilitetsbusets höjdläge i förhållande till Pildammsvägen och Henriksdalsvägen.

Konsekvenser

Inför granskning kommer en preliminär höjdsättning av planområdet tas fram i syfte att anpassa ny bebyggelse och ombyggnad av gata och korsning till omgivande mark.

Geotekniska och hydrologiska förhållanden

Förutsättningar

Jordlager

Marken inom planområdet består huvudsakligen av övre morän. Inom planområdets norra del förekommer undre sediment och fyllnadsmassor.

Markradon

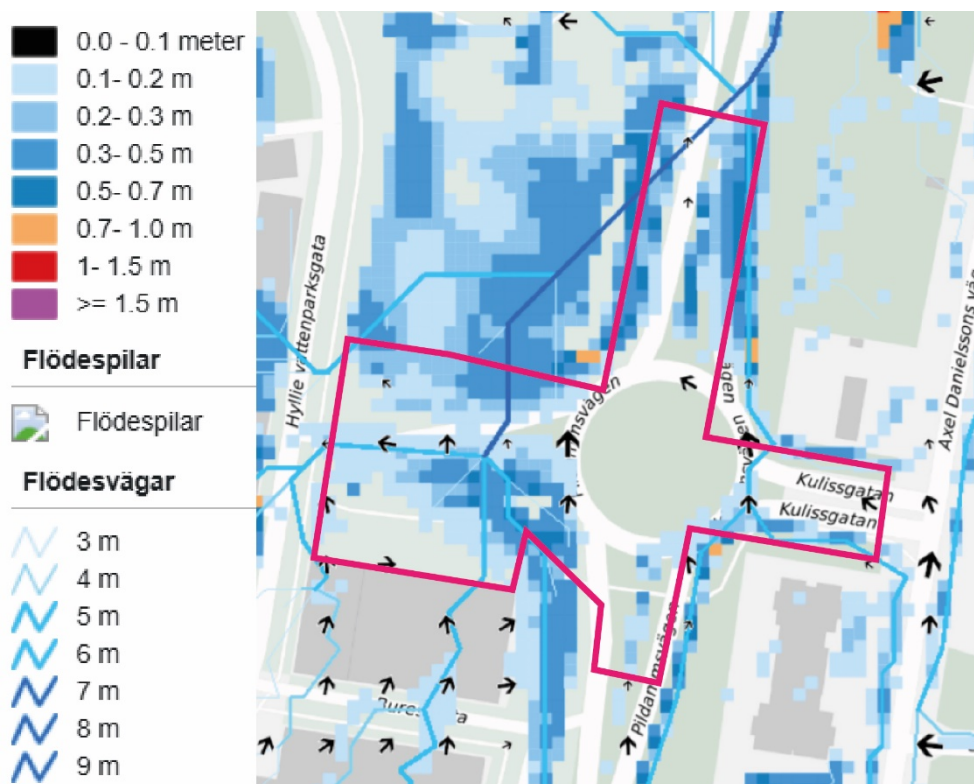
Planområdet ligger inom lågriskområde för markradon.



Karta som visar förekomst av olika jordlager inom planområdet. Planområdet är markerat med röd streckad linje. Gula ytor visar övre morän, gröna ytor visar undre sediment och röda ytor visar fyllning. Uppgifter från SGU (Sveriges Geologiska Undersökning), januari 2003.

Ytavrinning

Enligt Malmö stads kartläggning (hydraulisk modell för beräkning av extrema skyfall, 2015) avrinner ytvatten inom planområdet i huvudsak norrut från det befintliga mobilitetshuset. Ytavrinning visas med svarta pilar i bilden nedan. I bilden syns även flödesvägar och ytor där vatten samlas vid 100-årsregn (skyfall).



Utdrag ur Malmö stads simulering av hur ytvatten rinner genom planområdet idag och var lågpunkter, där vatten samlas vid 100-årsregn (skyfall), finns inom planområdet och i anslutning till planområdet idag. De svarta pilarna visar i vilken riktning vattnet bedöms rinna när det regnar. Flödesvägar visas med blå streck. Ju tjockare linje och ju mörkare färg desto större är tillrinningsområdet uppströms. Blå ytor visar ansamlingar av vatten vid skyfall. Ju mörkare färg, desto djupare beräknas vattensamlingen vara. Planområdet visas med heldragen rosa linje.

Konsekvenser

Jordlager

Geoteknisk undersökning utförs i samband med pågående markmiljöundersökning och kommer att kunna redovisas inför detaljplanens granskningsskede.

Markradon

Byggnader behöver inte utföras radonskyddade eftersom planområdet ligger inom lågriskområde för markradon.

Ytavrinning

Planförslagets konsekvenser för ytavrinning inom planområdet ska undersökas inom ramen för den dagvatten- och skyfallsutredning som för närvarande pågår och som kommer att färdigställas inför planförslagets granskningsskede.

En preliminär bedömning i detta skede är att ytvavrinning fortsatt kommer kunna lösas mot norr, från den föreslagna bebyggelsen, och att vattnet kan avledas via Henriksdalsvägen och Pildammsvägen mot samlingsytor norr om planområdet. Sannolikt kan en del av ytvattnet ledas till planerade planteringsytor i gatorna.

3.2 Naturvärden

Naturvärden, naturvårdsplan, områdesskydd, arter att särskilt uppmärksamma och miljöer som omfattas av samrådsskyldighet

Förutsättningar

Planområdet bedöms inte innehålla några särskilda naturvärden.

Längs Pildammsvägens västra sida finns buskar och tre lövträd (Turkisk ek). Träden planterades 2010 och har idag en stamdiameter som varierar mellan 10-20 centimeter. Träden står i ett utsatt läge men har trots detta utvecklats förhållandevis bra på platsen. Vitaliteten dem emellan varierar dock.

Buskaget utgörs av en blandning av arter. Här finns till exempel rosor, fläder, björnbär, oxbär och körsbär. Det finns också spontanetablerade små skott av valnöt, poppel och ek.

Befintliga träd längs Pildammsvägens östra sida berörs inte av planförslaget.

Konsekvenser

Detaljplanens genomförande innebär att de tre befintliga träden längs Pildammsvägens västra sida och delar av det befintliga buskaget intill dessa behöver tas bort. Vid ombyggnad av gatorna inom planområdet avses dock ett större antal träd, i kombination med lägre vegetation, planteras längs samtliga gator. Som helhet bedöms därmed antal träd och mängd vegetation öka inom planområdet jämfört med idag. Goda förutsättningar ges att planera för en varierad och platsanpassad växtsammansättning inom dessa planteringsytor som kan bidra positivt till biologisk mångfald, och därmed ökade naturvärden, i området.

I samband med ombyggnaden av gatorna och korsningen bör det undersökas om befintliga träd och buskar kan flyttas och få ny placering inom de tillkommande planteringsytorna.

3.3 Sociala frågor

Barnperspektiv

Förutsättningar

Från planområdet finns det målpunkter för barn både i Lindeborg och i Hyllie (exempelvis skola, fritid och bibliotek) vilket betyder att barn kan behöva korsa Pildammsvägen i båda riktningarna för att nå dessa. Pildammsvägen är dock, i sin nuvarande utformning, svår att korsa för gående och cyklister. Det finns en cykelväg genom cirkulationsplatsen i planområdet i östvästlig riktning, men inte något övergångsställe för gående. Vägen är hårt trafikerad och saknar också längsgående gång- och cykelvägar.

Cykelvägen som leder genom cirkulationsplatsen, mellan Hyllie och Lindeborg, ansluter i väster till en cykelbana längs Hyllie vattenparksgata. Längs Hyllie vattenparksgata finns utbyggda gångbanor, men det finns i dagsläget inte någon sådan längs Henriksdalsvägen och inte heller längs Kulissgatan, öster om cirkulationsplatsen.

Det finns flera parker i närområdet. Av dessa ligger Dagvattenparken närmast, ungefär 100 meter väster om planområdet.

Närmaste lekplats finns i Tors park, ungefär 200 meter sydväst om planområdet. Ytterligare lekmöjligheter finns, efter verksamhetstid, inom skol- och förskolegårdar i Hyllie och Lindeborg. Av dessa gårdar ligger Sifs förskola närmast, cirka 100 meter väster om planområdet.

Flera förskolor, grundskolor och högstadieskolor finns i närområdet.

Ett bibliotek finns vid Hyllie stationstorg, cirka 500 meter väster om planområdet. Köpcentrumet Emporia, ungefär 500 meter väster om planområdet, fungerar till viss del som en mötesplats för unga även om den är kommersiell.

Idrottsplats och sporthall finns i Lindeborg. Ytterligare sporthallar finns i anslutning till skolorna i Hyllie.

Konsekvenser

Den planerade ombyggnaden av Pildammsvägen, Henriksdalsvägen och Kulissgatan med längsgående gång- och cykelbanor kommer att öka framkomligheten och tryggheten för barn som färdas till, från eller genom planområdet. Att den storskaliga cirkulationsplatsen byggs om till signalreglerad fyrvägskorsning kommer också att öka trafiksäkerheten i området och skapar möjlighet för barn och andra oskyddade trafikanter att korsa Pildammsvägen på ett tryggt och säkert sätt.

Barn som kommer att bo inom planområdet kommer att ha nära till både parker, skolor och förskolor. Lekmöjligheter kommer att finnas i närheten och det kommer också att finnas förutsättningar att anordna lekyta på den föreslagna bostadsgården. Planförslaget ger förutsättningar för att skapa en grönskande bostadsgård. Denna kommer också vara skyddad från buller och trafik.

Planförslaget ger förutsättningar att rymma nya mötesplatser inom planområdet eftersom centrumverksamhet tillåts. Eftersom detaljplanen inte reglerar vilken sorts centrumverksamhet som ska eller får finnas i byggnaderna går det inte att garantera att en sådan verksamhet har barn som målgrupp. Ombyggnad av gatorna runt planområdet ger dock bättre förutsättningar för barn inom planområdet att på ett tryggt sätt nå andra målpunkter både i Lindeborg och i Hyllie.

Jämlikhet

Förutsättningar

Hyllie är, enligt underlag från Malmö stad, ett socioekonomiskt blandat område (nivå 3 på en femgradig skala där 1 motsvarar områden med stora socioekonomiska utmaningar till 5 som motsvarar mycket goda socioekonomiska förutsättningar).

Hyllie har en relativt ung befolkning. Befolkningstätheten är ungefärligt jämförbar med Malmö innerstad.

Vidare finns det en relativt stor andel hyresrätter i Hyllie. De kvarter som gränsar närmast till planområdet innehåller hyresrätter.

Likt staden som helhet är det stor representation av tvåor inom Hyllie följt av treor och därefter ettor, men lågt antal stora lägenheter.

Det finns en blandning av arbetsplatser, service och bostäder i stadsdelen.

Lokaler för centrumverksamhet, däribland livsmedelsbutik, finns framför allt längs Hyllie allé som ligger cirka 200 meter söder om planområdet. Ytterligare verksamheter, butiker och restauranger finns på andra sidan Pildammsvägen och kring Hyllie stationstorg.

Visst kulturutbud erbjuds i Malmö arena vid stationstorget. Vid stationstorget finns också det nyligen öppnade biblioteket Kulturfyren.

Fritidsytor för idrott och rekreation finns utomhus i Lindeborg, vid skolorna i Hyllie, vid Hyllie idrottsplats och i parkerna.

Flera torg och parker och därmed flera potentiella mötesplatser finns inom gångavstånd från planområdet.

Planområdet är väl försett med kollektivtrafik eftersom det ligger mindre än 500 meter från Hyllie station. Det finns också lokal- och regionbussar som trafikerar Hyllie allé och Lindeborg.

Konsekvenser

Den nya bebyggelsen bidrar med ett tillskott av bostäder och arbetsplatser i ett stationsnära läge. Detaljplanen reglerar inte upplåtelseform eller lägenhetsstorlekar, men ger förutsättningar för att komplettera dagens bostadsutbud i Hyllie.

Utvecklingen inom planområdet bidrar till att ge Pildammsvägen en stadsmässig och livfull inramning och till att knyta Hyllie och Lindeborg närmare samman.

Planområdet bedöms vara väl försett med möjlighet till utomhusaktiviteter i form av idrott och rekreation. Kommersiellt utbud av kultur och service finns på nära håll, liksom kollektivtrafik som möjliggör tillgång för de boende till målpunkter av olika slag i övriga delar av staden eller regionen.

Ett genomförande av planförslaget medför ökad tillgänglighet och trafiksäkerhet för gång- och cykeltrafikanter till och genom planområdet.

3.4 Service

Samhällsservice

Förutsättningar

Skola och förskola

Det finns flera förskolor och skolor inom gångavstånd från planområdet, både inom Hyllie och inom Lindeborg. De närmaste förskolorna, Sifs förskola och Tors förskola, ligger cirka 150 meter från planområdet. Grundskolor finns både i Hyllie och i Lindeborg. Närmast ligger Hyllievångsskolan och Lindeborgsskolan, båda cirka 450 meter från planområdet. Inom ungefär en kilometer från planområdet nås ytterligare två skolor i Hyllie (Alléskolan och Malmö International School).

Övrig service

Två fritidsgårdar finns i närområdet, vid Malmö International School i Hyllie respektive vid Holma torg.

Närmaste vårdcentral finns vid Lindeborgs centrum, cirka 400 meter från planområdet.

Sporthallar finns till exempel vid Hyllievångsskolan och vid Lindeborgsskolan. Närmaste idrottsplatser är Lindeborgs idrottsplats och Hyllie idrottsplats.

Vid Hyllie stationstorg finns ett nyöppnat bibliotek.

Plats för postanordning

Enligt Post- och telestyrelsens föreskrifter och allmänna råd om utdelning av post, PTSFS 2022:20, bör en postanordning placeras tillsammans med andra postanordningar och där postmottagarna normalt rör sig. Fastighetsägaren ska samråda med PostNord innan utdelning kan påbörjas.

Konsekvenser

Skola och förskola

Detaljplanens genomförande bedöms möjliggöra cirka 50 nya bostäder. De nya bostäderna bedöms generera ett behov av cirka 3 förskoleplatser och cirka 7 grundskoleplatser på lång sikt.

Detta behov är beräknat med antagandet att området klassificeras som innerstad, att planen medger cirka 50 bostäder i flerbostadshus samt att bebyggelsen förväntas bestå av bostadsrätter med en genomsnittlig fördelning av storlekar. På kort sikt kan behovet bli högre, beroende av inflyttningstakten i området. Beräkningen är genomförd i en modell framtagen av stadsbyggnadskontoret 2017.

Behovet av förskola löses genom att det i planområdets närhet finns befintliga förskolor, vilka bedöms ha kapacitet att ta emot barn från planområdet.

Behovet av grundskola löses genom att det i planområdets närhet finns befintliga grundskolor som bedöms ha kapacitet att ta emot dessa barn.

Övrig service

Planområdet bedöms ha god tillgång till samhällsservice.

Kommersiell service

Förutsättningar

Närmaste större livsmedelsbutik finns vid Hyllie allé, 200 meter söder om planområdet. Närmaste centrumbildning med till exempel apotek och andra butiker är i området kring Hyllie stationstorg, cirka 500 meter väster om planområdet.

Konsekvenser

Framtida boende och verksamma inom planområdet bedöms ha god tillgång till kommersiell service i närområdet.

Detaljplanen omfattar användning som kan användas för kommersiell service eftersom centrumverksamhet tillåts.

Detaljplanens genomförande innebär att fler boende och människor kommer att röra sig i området, vilket innebär ett större underlag för kommersiell service i närområdet.

3.5 Miljö

Klimatpåverkan

Förutsättningar

Planområdet är obebyggt idag.

Konsekvenser

Ett genomförande av detaljplanen innebär ny bebyggelse vilket alltid har en klimatpåverkan.

Planförslaget ger förutsättningar att tillföra växtlighet i form av träd och buskar samt en grönskande bostadsgård, vilket är positivt för klimatet.

Dagvatten

Förutsättningar

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för dagvatten.

En dagvattenutredning är under framtagande. Utredningen ska vara färdig inför detaljplanens granskningsskede och kommer då redovisa förutsättningar för dagvattenhantering inom planområdet.

Konsekvenser

Dagvatten förutsätts kunna hanteras genom att vattnet leds i ledningar till det kommunala dagvattennätet. Planförslagets konsekvenser för dagvattenhantering kommer att redovisas i den dagvattenutredning som är under framtagande.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Förutsättningar

Miljökvalitetsnormer för vatten omfattar ytvatten (sjöar, vattendrag och kustvatten) och grundvatten. Syftet med normerna är att säkra Sveriges vattenkvalitet. En miljökvalitetsnorm för vatten beskriver den kvalitet en vattenförekomst ska ha nått vid en viss tidpunkt.

Recipient för dagvatten från planområdet är Södra Öresunds kustvatten.

Södra Öresunds kustvatten uppnår idag måttlig ekologisk status och ej god kemisk status. Ej god kemisk status uppnås på grund av halterna av de prioriterade ämnena antracen, bromerad difenyleter (PBDE), kvicksilver och kvicksilverföreningar samt flouranten.

Gällande miljökvalitetsnorm för Södra Öresunds kustvatten är god ekologisk status och god kemisk status år 2027. Mindre stränga krav gäller PBDE samt kvicksilverföreningar. Halterna av dessa ämnen får dock inte öka. För ämnena antracen och flouranten ges en tidsfrist till 2027 då det bedöms tekniskt omöjligt att uppnå normen inom ursprunglig tidsram på grund av kunskapsbrist.

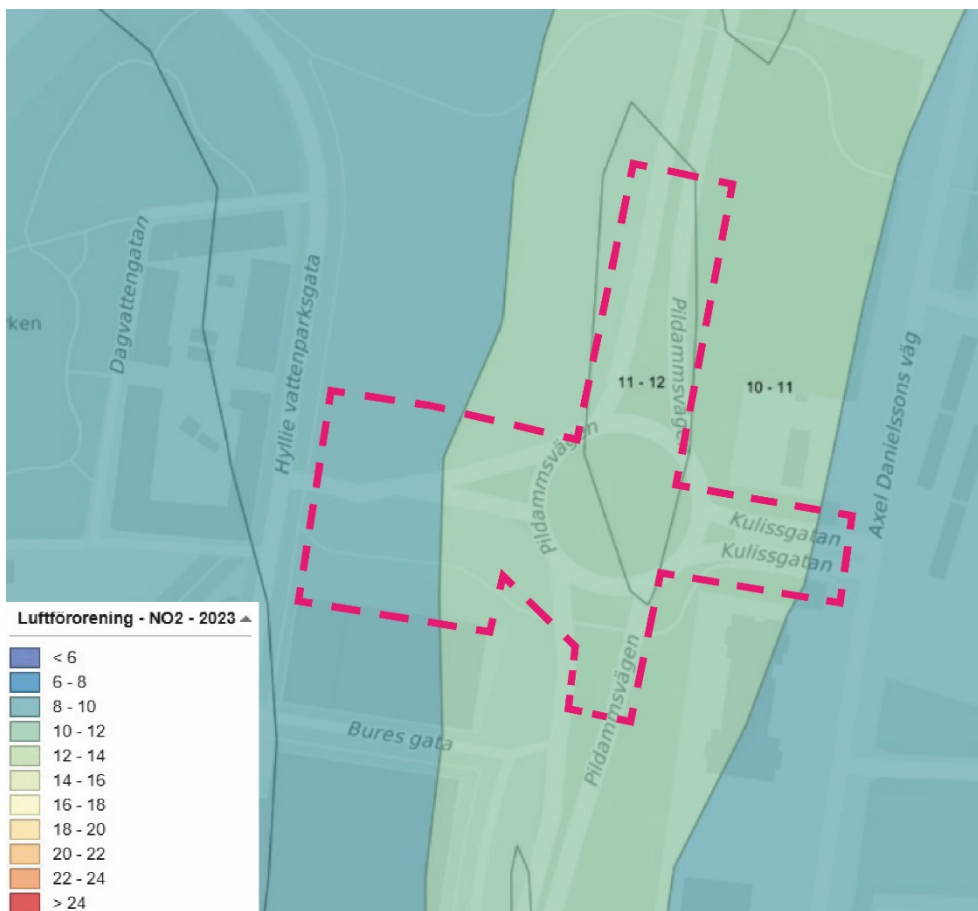
Konsekvenser

En dagvattenutredning som redovisar påverkan på miljökvalitetsnormer är under framtagande. Dagvattenutredningen kommer redovisas till granskningsskedet av detaljplanen.

Luftkvalitet

Förutsättningar

Halterna av kvävedioxid inom planområdet är beräknade till 9–10 mikrogram per kubikmeter luft (årsmedelvärde) i planområdets västra del och till 10–12 mikrogram per kubikmeter luft längs Pildammsvägen, enligt beräkning gjord av Malmö stad, 2023. Det innebär att miljökvalitetsnormen för utomhusluft, enligt Luftkvalitetsförordningen (2010:447), på högst 40 mikrogram per kubikmeter luft (årsmedelvärde) klaras. Sedan 2015 har miljökvalitetsnormen inte överskridits på någon gata i Malmö, enligt miljöförvaltningens Miljöbarometer.



Beräknade halter kvävedioxid inom planområdet (markerat med röd streckad linje), enligt Malmö stad 2023.

Konsekvenser

Planförslaget innebär ett tillskott av bostäder, kontor och centrumverksamhet vilket bedöms medföra en måttlig ökning av antalet trafikorörelser. Av dessa bedöms större andel utgöras av resor med hållbara färdmedel (gång-, cykel- och kollektivtrafik), vilket bidrar till en fortsatt god luftkvalitet.

Sammantaget bedöms miljökvalitetsnormen för utomhusluft inte riskera att överskridas till följd av genomförandet av planförslaget.

Mikroklimat

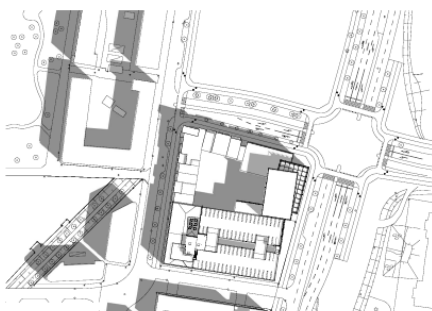
Förutsättningar

Planområdet är idag obebyggt, men skuggas i söder av befintlig intilliggande bebyggelse del av dagen.

Konsekvenser

En skuggstudie har utförts för planförslaget. Denna visar att ungefär halva bostadsgården kommer vara solbelyst under sommaren. Vid höst- och

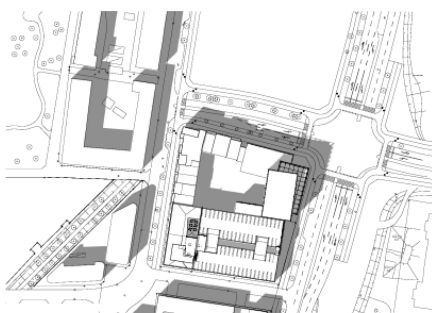
vårdagjämning kommer gården vara nästan helt skuggad under hela dagarna. Byggnadernas tak kommer dock vara solbelysta under hela året. Gemensamma takterrasser kan därför med fördel anordnas för bostäderna, inom planområdets västra del, som komplement för utevistelse och samvaro.



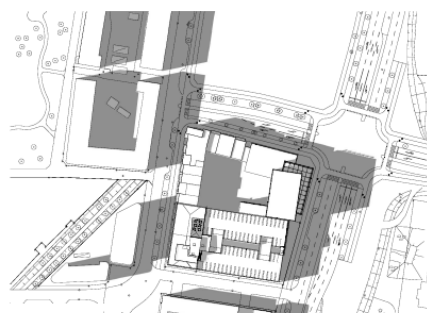
20/6 10.00



20/6 12.00



20/6 14.00

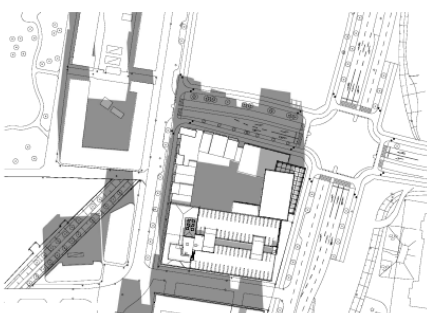


20/6 16.00

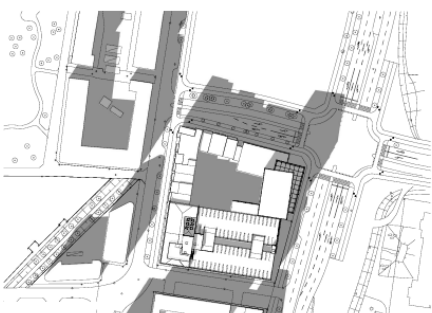
Skuggstudie vid sommarsolstånd, 16 juni, klockan 10, klockan 12, klockan 14 och klockan 16 (FOJAB, 2026).



20/3 10.00



20/3 12.00



20/3 14.00



20/3 16.00

Skuggstudie vid vårdagjämning, 20 mars, klockan 10, klockan 12, klockan 14 och klockan 16 (FOJAB Arkitekter, 2026).

Dagsljus

Förutsättningar

Planområdet är obebyggt idag. Den byggnad som ansluter närmast till den föreslagna bebyggelsen är mobilitetshuset i söder. Drygt 20 meter från den föreslagna bebyggelsen, längs Hyllie vattenparksgata, finns flerbostadshus. I norr finns ingen bebyggelse idag. I öster finns ett kontorshus på andra sidan Pildammsvägen, ungefär 80 meter från den föreslagna bebyggelsen.

Konsekvenser

En dagsljusstudie har utförts (FOJAB, 2026) för samrådsförslaget. Dagsljusstudien är utförd med syfte att undersöka om den föreslagna bostadsbebyggelsen bedöms uppfylla dagsljuskrav enligt Boverkets nya byggregler. Endast de lägen i bostadskvarteret som bedömts vara särskilt kritiska har utvärderats. Detta baserat på deras tänkta fönsterplacering, djup och avskärmning från omgivning eller balkonger. Fönsterglasen har antagits vara kopplade fönster med isolerglas. Reflektans för inre ytor har antagits för olika byggnadsdelar enligt typiska värden som finns i bostadsutrymmen.

Generellt sett bedöms den föreslagna bostadsbebyggelsen vara väl dagsljusbelyst enligt Boverkets nya regler. Sammantaget bedöms alla lägenheter kunna klara gällande krav på dagsljus i bostäder.

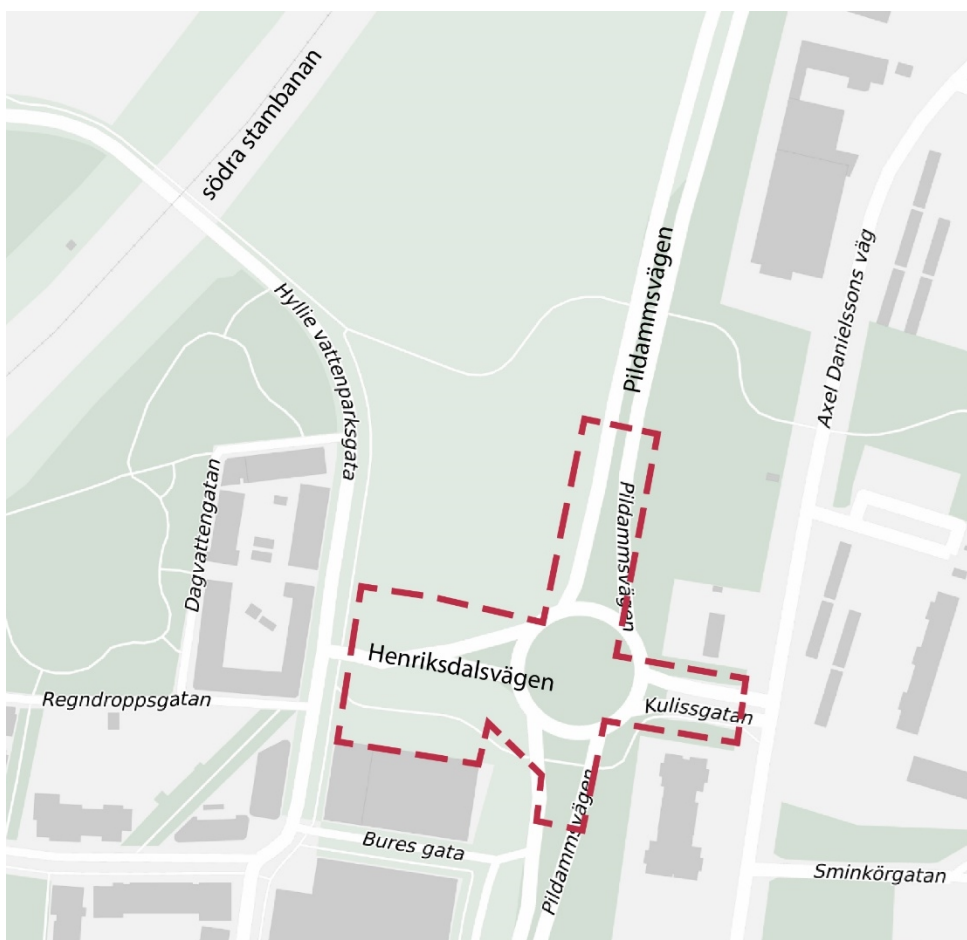
3.6 Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

Förutsättningar

Trafikbuller

Planområdet är utsatt för vägtrafikbuller från Pildammsvägen, Henriksdalsvägen och Hyllie vattenparksgata samt spårtrafikbuller från Södra stambanan.



Planområdet (röd streckad linje) och de bullerkällor i form av gator och spårområde som inverkar på detta.

Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader anger följande riktvärden:

Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad. Vid uteplats bör inte 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå överskridas.

Om ljudnivån vid fasaden ändå överskrids bör minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids. Dessutom bör minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå vid fasaden inte överskrids mellan klockan 22.00 och 06.00. Om ljudnivån om 70 dBA maximal ljudnivå ändå överskrids, bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan klockan 06.00 och 22.00.

För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller i stället att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad, enligt förordning (2017:359).

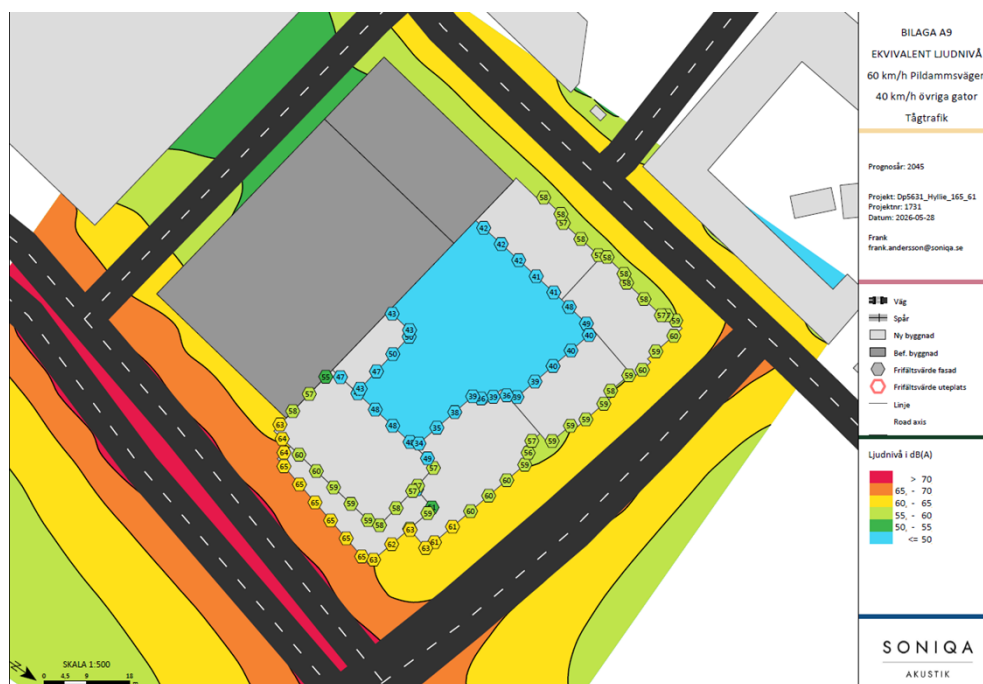
Konsekvenser

Trafikbuller

En bullerutredning för planområdet har tagits fram (Soniqa Akustik, 2026). Utredningen utgår från prognosår 2045. Utredningen baseras på vägtrafikuppgifter för kommunala vägar från Malmö stad samt tågtrafikuppgifter från Trafikverket.

Idag är hastighetsbegränsningen 60 kilometer i timmen längs Pildammsvägen i dess parti förbi planområdet. I utredningen visas bullervärden både för denna hastighet och för en hastighet längs Pildammsvägen om 40 kilometer i timmen.

Utredningen visar att beräknad ljudnivå vid fasad klarar Trafikbullerförordningens riktvärden vid bostäder. Detta gäller både med 60 kilometer i timmen och med 40 kilometer i timmen längs Pildammsvägen. Gemensam uteplats kan anläggas på innergården där ekvivalent trafikbullernivå beräknas underskrida L_{Aeq} 50 dB(A) och maximal trafikbullernivå beräknas underskrida L_{AFmax} 70 dB(A).



Kartbild från bullerutredningen som visar det föreslagna kvarteret inom planområdet uppifrån och beräknade ekvivalenta bullervärden längs samtliga fasader. Denna översikt visar bullervärden baserade på 60 kilometer i timmen längs Pildammsvägen (Soniqa Akustik, 2026).

Förorenad mark

Förutsättningar

Planområdet är sedan tidigare obebyggt. En del av planområdet används idag som gata.

Konsekvenser

En markmiljöundersökning pågår. Denna kommer färdigställas under sommaren 2026 och redovisas inför detaljplanens granskningsskede.

Hälsofarlig värme

Förutsättningar

Större del av marken inom planområdet utgörs av gatumark respektive obebyggda grusytor och är därmed hårdgjord idag.

Från planområdet är det endast cirka 100 meter till närmaste park i Hyllie. Även inom Lindeborgsområdet finns mycket grönytor på nära håll.

Enligt underlag från Malmö stad är planområdet påverkat av höga marktemperaturer idag, vilket medför hälsorisk framför allt för sårbara grupper som vistas i området.

Konsekvenser

Planförslaget möjliggör ytor för trädplantering i gatorna. Här ges förutsättningar att tillföra trädalléer och vegetation i flera skikt i gaturummen, vilket skapar en temperaturreglerande effekt.

På bostadsgården finns möjlighet att uppföra pergola som skyddar mot sol och värme. Här finns även förutsättningar att plantera träd, klätterväxter, buskar eller annan småskalig grönska som kan ge skugga och fungera temperaturreglerande. I planförslaget ställs krav på att bostadsgården ska utföras med planterbart bjälklag som ska dimensioneras för ett substratdjup om en meter, vilket ger goda förutsättningar för plantering av träd även om gården är underbyggd.

Kompletterade utemiljöer för de boende inom kvarteret kan anordnas på takterrasser där fläktande vindar kan bidra med avsvalkning under varma dagar.

Krav på grönytefaktor om 0,5 inom kvarteret bidrar till att växtlighet behöver tillkomma både på gård, tak och förgårdsmark, vilket är positivt för närområdet och för de boende.

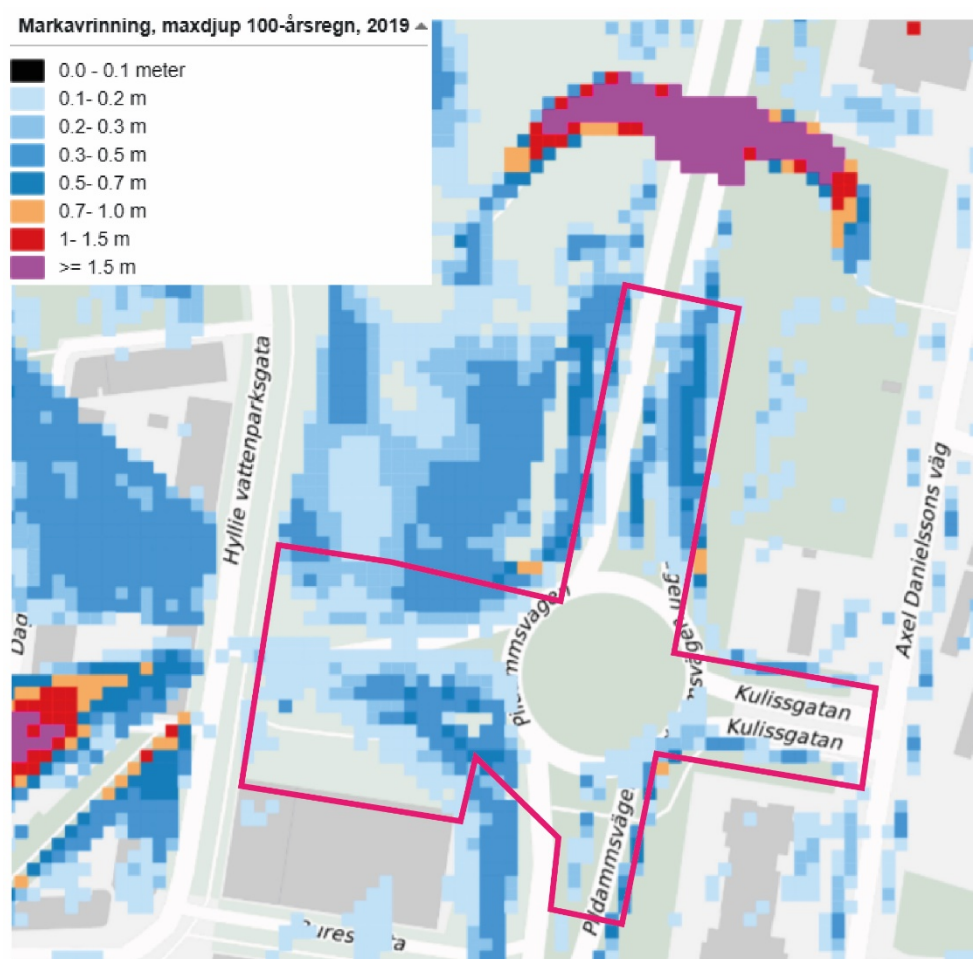
Förekomst av hårdgjorda ytor ökar risk för hälsofarliga temperaturer. Eftersom det idag inte finns någon större andel grönska inom planområdet kommer ett

genomförande av planen medföra en ökning av träd och annan grönska inom både allmän platsmark och inom kvartersmark. Sammantaget bedöms planförslaget bidra positivt till mikroklimatet i området.

Risk för översvämning från skyfall

Förutsättningar

Inom planområdet finns lågpunkter dit vatten rinner och blir stående vid 100-årsregn, enligt Malmö stads underlag från 2019. Vatten samlas framför allt i anslutning till den befintliga cirkulationsplatsen, längs Henriksdalsvägen och Pildammsvägen. Se bild nedan.



Utdrag från Malmö stads kartunderlag. I bilden visas markavrinning och vilka maxdjup som beräknas uppstå inom området vid 100-årsregn (skyfall). Inom planområdet beräknas som högst 0,5-0,7 meter vatten bli stående i befintliga lågpunkter. Planområdesgränsen visas med röd linje.

Konsekvenser

En dagvatten- och skyfallsutredning är under framtagande. I denna ska en analys av området göras och förslag till hantering av skyfallsvatten, inklusive lämplig höjdsättning av mark, redovisas.

En tidig bedömning är att skyfallsvatten kommer att kunna avledas från planområdet och ledas norrut mot en befintlig lågpunkt i en gång- och cykeltunnel norr om planområdet.

Risk för olyckor

Förutsättningar

En riskutredning har tagits fram för planförslaget inför samråd (FSD Sverige AB, 2025). I utredningen identifieras följande riskkällor.

I närområdet finns en befintlig bensinstation som är belägen öster om planområdet, på andra sidan av cirkulationsplatsen sett från planområdet.

Planområdet ligger i övrigt nära järnväg (Öresundsbanan) och Pildammsvägen. Kortaste avstånd mellan planerad byggnation och Öresundsbanan med Citytunneln är cirka 190 meter.

Transport av farligt gods till och från bensinstationen konstateras ske på Pildammsvägen på sträckan Inre Ringvägen-Pildammsvägen-Axel Danielssons väg. Enligt den riskutredning som tagits fram sker transporter till bensinstationen tre gånger per vecka. En bensinstation innefattar även ett antal olika riskkällor som behöver beaktas, enligt Myndigheten för civilt försvar (tidigare Myndigheten för samhällsskydd och beredskap). Rekommenderade skyddsavstånd till riskkällor vid en bensinstation är följande:

- 25 meter till påfyllningsanslutning till cistern till plats där människor vanligen vistas
- 18 meter från mätarskåp till plats där människor vanligen vistas
- 6 meter från pejlförskruvning till plats där människor vanligen vistas
- 12 meter från cisternavlufningens mynning till plats där människor vanligen vistas

Skyddsavstånden gäller för all typ av brandfarlig vätska som förväntas finnas på en bensinstation (bensin, diesel och E85).

Konsekvenser

Öresundsbanan med Citytunneln är inte tillåten att använda för transport av farligt gods. Då avståndet mellan planerad byggnad och Öresundsbanan överstiger 190 meter behöver inte heller risk för urspårning beaktas.

Föreslagen bebyggelse inom planområdet är placerad mer än 80 meter från samtliga riskkällor vid bensinstationen varpå samtliga rekommenderade skyddsavstånd uppfylls för byggnaderna.

De föreslagna byggnaderna inom planområdet konstateras kunna uppföras inom ett avstånd från transportleder för farligt gods som inte uppfyller Länsstyrelsens riktlinjer. Detta eftersom transporter till och från bensinstationen sker via Pildammsvägen. Hastigheten för transporterna bedöms dock vara låg genom den befintliga cirkulationsplatsen. Detsamma kan antas vara fallet vid ett genomförande av detaljplanen eftersom denna möjliggör ombyggnad av cirkulationsplatsen till en fyrvägs korsning med signalreglering.

Baserat på beräkningar och resultat från en jämförbar riskutredning genomförd för liknande verksamheter med avseende på sannolikhet för farligt gods-olycka på väg som kan påverka byggnad (WSP Sverige AB, Riskutredning Västra Hyllie, 2021) föreslås följande riskreducerande åtgärder för byggnader inom aktuellt planområde:

1. Fasader till byggnader med stadigvarande vistelse som vetter mot och ligger inom 30 meter från Pildammsvägen ska utföras i obrännbart material.
2. Byggnader med stadigvarande vistelse som ligger inom 30 meter från Pildammsvägen ska ha minst en utrymningsväg som vetter bort från vägen.

Med ovanstående åtgärder bedöms risknivån för byggnader inom planområdet vara acceptabel och byggnaderna lämpliga att använda enligt föreslagen utformning.

Inom de delar av föreslagen bebyggelse inom planområdet som ligger inom 30 meter från Pildammsvägen föreslås kontorsverksamhet och centrumverksamhet. Planbestämmelse om att ovanstående åtgärder ska vidtas för bebyggelsen har införts på plankartan.

Civil beredskap

Förutsättningar

Närmaste skyddsrum finns på andra sidan Pildammsvägen, i ett befintligt kontorshus cirka 100 meter från planområdet.

Konsekvenser

Framtida boende och arbetande i kvarteret bedöms ha nära till befintligt skyddsrum.

3.7 Trafik

Gångtrafik

Förutsättningar

Gångbanor finns idag längs Hyllie vattenparksgata. Längs Pildammsvägen och Henrikdalsvägen finns det inte några gångbanor.

Konsekvenser

Förslaget innebär att både Henrikdalsvägen och Pildammsvägen kan byggas om med bland annat nya gångbanor. Då blir gångvägnätet heltäckande runt kvarteret. En ny signalreglerad korsning föreslås ersätta cirkulationsplatsen, vilket innebär att det blir genare kopplingar för fotgängare vidare mot Lindeborg. Ett genomförande av planförslaget bedöms alstra ungefär 300 nya gångtrafikanter.

Cykeltrafik

Förutsättningar

En cykelbana finns idag längs Hyllie vattenparksgatas västra sida. I övrigt saknas cykelbanor i direkt anslutning till kvarteret i både Pildammsvägen och Henrikdalsvägen.

I översiktsplanen finns föreslagna nya cykelstråk i både Pildammsvägen och Henrikdalsvägen.

Konsekvenser

Vid ett genomförande av planförslaget ges förutsättningar att anlägga nya cykelvägar längs både Pildammsvägen och Henrikdalsvägen vilket gör att tillgängligheten till planområdet blir mycket god. Ett genomförande av planförslaget bedöms alstra ungefär 300 nya cykeltrafikanter.

Kollektivtrafik

Förutsättningar

Planområdet är väl försörjt med kollektivtrafik. Hyllie station är belägen cirka 500 meter från området och erbjuder goda tågförbindelser. Öster om Malmö Arena, vid Hyllie Vattenpark, finns en kollektivtrafiknod med flera stadsbuss-

och regionbusslinjer. Närmaste busshållplats är Hyllie Allé, belägen drygt 200 meter från planområdet. Från denna hållplats trafikerar bland annat busslinje 9, med förbindelser till Värnhem och Malmö C.

Konsekvenser

Underlaget för kollektivtrafiken bedöms öka med cirka 450 resenärer vid ett genomförande av planförslaget.

Motortrafik

Förutsättningar

Planområdet omges av gator för motortrafik i både väster, norr och öster.

Trafikmängden uppgår enligt mätningar på Pildammsvägen till cirka 13 000 fordon per medelvardagsdygnstrafik (år 2022).

Konsekvenser

Ett genomförande av detaljplanen innebär att gatustrukturen runt planområdet förändras på flera sätt. Pildammsvägen planeras byggas om till en gata med dubbelsidig gång- och cykelbana samt trädrader. Henrikdalsvägen planeras byggas om med en gång- och cykelbana samt en trädrad. Cirkulationsplatsen i korsningen Pildammsvägen/Kulissgatan/Henriksdalsvägen planeras byggas om till en signalreglerad fyrvägs korsning. Planområdet kommer kunna angöras från Hyllie vattenparksgata och Pildammsvägen i nya angöringsfickor. Planförslaget bedöms medföra att trafikmängden i området ökar med 375 fordon per medelvardagsdygn.

Mobilitet och parkering

Förutsättningar

Söder om planområdet, i direkt anslutning till detta, finns ett mobilitetshus. Infart till mobilitetshuset sker längs dess södra fasad, mot Bures gata.

Konsekvenser

Parkeringsbehovet har beräknats till 107 bilplatser och 378 cykelplatser. Beräkningarna baseras på parkeringstalet för medelnivå av mobilitetsåtgärder i *Policy och norm för mobilitet och parkering i Malmö, 2020*.

Det slutgiltiga parkeringsbehovet fastställs i bygglovet. Behovet beror på i vilken omfattning fastighetsägaren väljer att arbeta med mobilitetsåtgärder, vad som faktiskt byggs samt möjlighet till samutnyttjande. Vid bygglovsprövningen ska gällande policy och norm för mobilitet och parkering tillämpas.

Bilparkering bedöms kunna lösas i det befintliga mobilitetshuset intill planområdet där det finns bekräftad kapacitet för planområdets parkeringsbehov. Cykelparkering bedöms kunna lösas inom planområdet.

3.8 Teknisk infrastruktur

Ledningar för el, tele, gas och fjärrvärme

Förutsättningar

Befintliga ledningar för el, tele och fjärrvärme finns i omkringliggande gator.

Konsekvenser

Planområdet förutsätts kunna anslutas till befintliga nät. Det bedöms inte behövas någon ny nätstation för att försörja bebyggelsen inom planområdet med el.

Se även kapitel 5 Genomförande.

Ledningar för vatten och avlopp

Förutsättningar

Befintliga ledningar för vatten och avlopp finns i gata väster om planområdet. Vattenledningar finns också längs övriga intilliggande gator.

Konsekvenser

Det bedöms möjligt att ansluta planområdet till det befintliga ledningsnätet. Lämpliga anslutningar och eventuell placering av tillkommande ledningar kommer studeras vidare under planarbetets gång.

Se även kapitel 5 Genomförande.

Avfallshantering

Förutsättningar

Avfallshanteringen ska lösas i enlighet med gällande renhållningsordning för Burlövs kommun och Malmö stad och ska dimensioneras för samtliga åtta fraktioner som ska samlas in fastighetsnära.

Konsekvenser

Avsikten är att miljörum ska placeras i bottenvåningarna med åtkomst från intilliggande gator. Avfallsfordon kommer kunna stanna i de angöringsfickor som planeras längs Hyllie vattenparksgata och Pildammsvägen.

4 Gällande planer och program, riksintressen och hushållningsbestämmelser enligt miljöbalken

4.1 Gällande planer och program

Översiktsplan

Översiktsplan för Malmö (2023) anger att planområdet ska användas för ny blandad stadsbebyggelse.

Blandad stad omfattar de flesta av stadens funktioner som inte är farliga eller störande: bostäder, kontor, mindre parker, gator, torg, skolor, förskolor, mindre fritidsanläggningar, handel, allaktivitetshus, kulturverksamheter, vård, med mera.

Vidare ligger större delen av planområdet inom ett område som markeras med täthetsgrad 2 i översiktsplanen, vilket motsvarar den näst högsta täthetsgraden i staden. Inom områden som är markerade med täthetsgrad 2 ska det vara en blandning av bostäder, kontor, kommersiell service och offentlig service.

I översiktsplanen anges också att det planeras för ett framtida primärt huvudcykelstråk längs Pildammsvägen och ett bevarat sekundärt huvudcykelstråk i östvästlig riktning, längs Henriksdalsvägen, mellan Hyllie och Lindeborg. Pildammsvägen pekas ut som befintlig huvudgata.

Planförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande över översiktsplanen.

Detaljplaner

Planområdet är delvis planlagt. Gällande planer som berörs är del av Dp 4654 och del av PL 1073. Dp 4654 medger gata och PL 1073 medger gata/park/plantering. Genomförandetiden för gällande detaljplaner har gått ut.

4.2 Riksintressen

Planområdet berörs av de riksintressen som redovisas nedan.

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. Eftersom planförslaget möjliggör bebyggelse som överstiger denna höjd kommer samråd med Luftfartsverket ske.

Riksintresse för totalförsvaret

Malmö

Hela kommunen är samrådsområde för Försvarmakten avseende objekt högre än 20 meter utanför, och högre än 45 meter inom, sammanhållen bebyggelse. Eftersom detaljplanen inte innehåller någon bebyggelse som överstiger 45 meter bedöms detaljplanen vara förenlig med Försvarmaktens riksintressen utan samråd.

5 Genomförandefrågor

5.1 Organisatoriska frågor

Ansvar för genomförande av allmän platsmark

Kommunen (Malmö stad) är huvudman för allmän platsmark. Det innebär att det är kommunen som ansvarar för utformning, utbyggnad och skötsel av all mark som enligt detaljplanen är allmän platsmark.

Ansvar för olika anläggningar

Vatten- och avloppsledningar

VA Syd ansvarar för dimensionering, utbyggnad, drift och underhåll av dagvattenledningar och ledningar för vatten och avlopp på allmän platsmark inom planområdet. Fastighetsägaren ansvarar för detta inom kvartersmark.

Elförsörjning

Eon ansvarar för elförsörjning inom planområdet genom dimensionering, utbyggnad, drift och underhåll av ledningar och nätstationer.

Markanvisning

Markanvisning kan komma att ske för byggrätter inom planområdet genom direktanvisning. Dessa kommer att exploateras av privata aktörer.

5.2 Tekniska frågor

Brand

Planområdet bedöms vara beläget inom en insatstid för räddningstjänsten på 10 minuter. Brandvattenförsörjning ska anordnas i området i samråd med VA Syd. Avståndet mellan brandposterna ska vara max 150 meter. Exploatör ska redovisa att brandvattenförsörjningen är säkerställd i samband med bygglov. Placering av och flödet i brandposterna ska dimensioneras enligt branschstandard P114.

Utrymning för flerbostadshus, kontor samt annan verksamhet över tre våningar ska lösas utan hjälp av räddningstjänsten exempelvis genom TR2-trapphus eller annan godkänd utrymningslösning. Detta gäller för alla våningar i byggnaderna.

Släckbil kan vid brand ställas upp på Hyllie vattenparksgata, Henriksdalsvägen och Pildammsvägen. Därifrån ska entréer till bebyggelse inom området nås på ett avstånd som är högst 50 meter.

Flytt av ledningar

Inom planområdet finns dagvattenledningar som kommer att behöva flyttas för att ombyggnad av gatorna ska kunna ske.

Längs Pildammsvägen löper idag vattenledningar som berörs av den föreslagna byggrätten. Dessa behöver därför flyttas innan byggnation inom kvartersmark kan påbörjas.

Idag finns det också elledningar och teleledningar samt ledningar tillhörande citytunneln inom planområdet. Även dessa ledningar kommer behöva flyttas i samband med genomförandet.

5.3 Ekonomiska frågor

Ansvar för exploateringskostnader

Utbyggnad av allmän platsmark

Utbyggnad av allmän platsmark bekostas av kommunen.

Utbyggnad av teknisk infrastruktur

Flytt av ledningar bekostas av kommunen.

Iordningställande av kvartersmark

Iordningställande av kvartersmark inför exploatering (grovtterrassering och eventuell sanering av föroreningar) bekostas av kommunen.

Gemensamhetsanläggning

Drift och underhåll av eventuell gemensamhetsanläggning bekostas av de parter som ingår i gemensamhetsanläggningen.

Avgifter

Planarbetet finansieras genom ett planavtal mellan exploatören och Malmö stad. Ingen planavgift kommer att tas ut i samband med bygglov.

Avgift för bygglov betalas av exploatören.

Anslutningsavgifter för vatten och avlopp, fjärrvärme och el betalas av exploatören.

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

Intäkter

Malmö stad får intäkter från försäljning av kvartersmark för bostäder, kontor och centrumverksamhet.

Exploatören får intäkter vid eventuell försäljning eller uthyrning av bostäder och lokaler för kontor- respektive centrumverksamhet.

5.4 Fastighetsrättsliga frågor

Förändringar i fastighetsindelningen

Detaljplanen innebär att fastigheten Hyllie 165:61 behöver ändras genom att en eller flera fastigheter nybildas genom avstyckning av den föreslagna kvartersmarken.

Även del av fastigheten Hyllie 2:12 omfattas av detaljplaneförslaget. Planen medför inget behov av att ändra denna fastighet.

Kommunen ska ansöka om lantmäteriförrättning.

Gemensamhetsanläggningar

Gemensamhetsanläggning kan komma att behöva bildas för eventuella gemensamma funktioner under gården (kontor och bostäder) beroende på kommande fastighetsindelning. Exploatören ansvarar i så fall för att ansöka om att bilda gemensamhetsanläggning hos kommunala lantmäterimyndigheten.

Rättigheter

Inom planområdet finns det befintliga ledningsrätter (1233-1437.1, 1280L-2024/1.1) och en officialnyttjanderätt (12-IM1-70/6720.1). Ledningsrätt 1233-1437.1 belastar den del av planområdet som föreslås för kvartersmark och behöver därför delvis flyttas till nytt läge. Kommunen ansöker om detta hos kommunala lantmäterimyndigheten och bekostar omprövningen.

Ledningsrätten 1280L-2024/1.1 och officialnyttjanderätten bedöms inte påverkas av planförslaget.

6 Utredningar och planeringsunderlag

6.1 Utredningar för detaljplanen

Miljö

Norra tomten, Kv Eddan, PM Dagsljusberäkning. FOJAB 2026-05-05.

Norra tomten, Solkvarteren i Hyllie, Skuggstudie. FOJAB 2026-06-16.

Hälsa och säkerhet

Dp 5631 Hyllie 165:61 m.fl. Malmö, Trafikbullerutredning. Soniqa Akustik 2026-05-28.

Riskutredning avseende transport av farligt gods på väg och järnväg. FSD Sverige AB 2025-10-28.

Trafik

Parkeringsutredning, underlag detaljplanearbete DP 5631. FOJAB 2026-05-22.

6.2 Kommunala planeringsunderlag

Bostadsförsörjningsprogram för Malmö 2022–26. Malmö stad, 2023

Bostadsförsörjningsprogrammet ger en samlad bild av Malmö stads inriktningar för att skapa förutsättningar för att alla stadens invånare ska ha tillgång till goda bostäder. Riktlinjer för bostadsförsörjning ska enligt lag antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod.

Riktlinjer för levande bottenvåningar. Stadsbyggnadsnämnden Malmö, 2022

Riktlinjerna är ett vägledande styrdokument som uttrycker stadsbyggnadsnämndens principer för:

- hur användningen och utformningen av bebyggelsens bottenvåning regleras i detaljplaner, med fokus på förekomsten av och möjligheten till lokaler för verksamheter.
- hur utformningen av bebyggelsens bottenvåning och dess möte med gatan regleras i detaljplaner, för att bidra till levande stadsrum.

Riktlinjer för bostadsgårdar i Malmö. Stadsbyggnadsnämnden Malmö, 2022

Riktlinjerna anger principer för bostadsgårdars funktion och form, och bidrar på så vis till en god boendemiljö och hållbar stadsutveckling.

Riktlinjer för grönytefaktor. Stadsbyggnadsnämnden Malmö, 2014

Skriften beskriver en beräkningsmodell för hur åtgärder i den fysiska miljön ger olika poäng utifrån dess påverkan på ekosystemtjänster

Vattentjänstplan för Malmö stad. Malmö stad och VASyd, 2025

Vattentjänstplanen är en plan som enligt lag ska finnas i varje kommun. Planen beskriver kommunens långsiktiga planering av hur behovet av allmänna vattentjänster ska tillgodoses.

Dagvattenstrategi för Malmö. Malmö stad, 2008

Dagvattenstrategin förtydligar bland annat ansvarsförhållande för dagvatten från planeringsskede till drift.

Skyfallsplan för Malmö. Malmö stad 2017

Skyfallsplanen handlar om stora regn som inte kan hanteras av dagvattensystemet och som innebär allvarliga risker.

Miljöprogram för Malmö stad 2021 - 2030. Malmö stad, 2021

Miljöprogrammet är Malmös lokala agenda för arbetet med den ekologiska dimensionen av Agenda 2030 och de nationella miljömålen. Programmet består av tolv mål med indikatorer fördelade på tre övergripande målområden: Ett Malmö med minsta möjliga klimatpåverkan, Ett Malmö med god livsmiljö och Ett Malmö med rik och frisk natur.

Energistrategi för Malmö 2022 - 2030. Malmö stad 2022

Strategin beskriver hur Malmö kan bidra till ett mera långsiktigt hållbart och säkert energisystem. Den långsiktiga visionen för Malmös energisystem är att det ska vara leveranssäkert, hållbart och försörja Malmö med 100 procent förnybar och återvunnen energi år 2030.

Renhållningsordning 2021 - 2030 för Burlöv och Malmö. Burlövs kommun och Malmö stad 2021

Enligt miljöbalken ska varje kommun anta en renhållningsordning (15 kapitlet 41 §). Renhållningsordningen i Malmö stad och Burlövs kommun består av en kretsloppsplan och lokala föreskrifter. Dessa sätter riktningen för kommunernas avfallsverksamhet och gäller fram till 2030.

Trafik- och mobilitetsplan. Malmö stad 2016

Trafik- och mobilitetsplanen beskriver hur en progressiv och holistisk trafikplanering kan bidra till att skapa ökad livskvalitet för fler Malmöbor, besökare och verksamma.

Planen beskriver hur ett hållbart trafiksystem kan skapas genom att gång-, cykel- och kollektivtrafik främjas tillsammans med effektiva godstransporter och en miljöanpassad biltrafik.

Policy och norm för mobilitet och parkering i Malmö. Malmö stad 2020

Policy och norm för mobilitet och parkering är styrande i stadens planering av parkering och angöring. Den ska användas i plan- och bygglovsprocessen, vid anordnande av allmän platsmark, samt av stadens aktörer som tillhandahåller ytor för parkering och angöring.

Parkering och angöring på gemensamma ytor påverkar hur staden kan användas, upplevs och kan utvecklas. Parkeringslösningarna i Malmö ska bidra till goda livsmiljöer för boende, verksamma och besökare. De ska även bidra till att uppnå de mål som anges bland annat i stadens översiktsplan, bostadspolitiska mål, näringslivsprogram och trafik- och mobilitetsplan.

Mobilitet för Malmö. Stadsbyggnadsnämnden Malmö, 2021

Mobilitet för Malmö kompletterar *Policy och norm för mobilitet och parkering* genom att ge riktlinjer och inspiration i arbetet med mobilitetsåtgärder. Skriften vänder sig till fastighetsägare och de som arbetar med mobilitet och parkering.