



SAMRÅDSHANDLING

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för fastigheten Hyllie 9:5 i Hyllie i Malmö



Planprocess

SKEDE	FÖRKLARING
SBN planuppdrag December 2016	Beslut om planuppdrag i stadsbyggnadsnämnden (SBN).
SBN Samråd	Samrådstid 12 nov – 10 dec 2018
Granskning	Februari 2019
SBN Antagande	Maj 2019
Laga kraft	Juni 2019

Planfakta

<p>Dp 5623</p> <p>Planförfarande: standard</p> <p>Sökande: Provinsfastigheter</p> <p>Planhandläggare: Markus Rikse markus.rikse@malmo.se tel 040 – 34 23 27</p>	<p>Planförslaget redovisas i följande handlingar</p> <ul style="list-style-type: none">• denna planbeskrivning• plankarta
---	---

Innehållsförteckning

Planprocess.....	2
Planfakta.....	2
Innehållsförteckning	3
1 Planförslaget i korthet	5
1.1 Syfte	5
1.2 Sammanfattning	5
Planförslag.....	5
Planförslaget innebär att en byggrätt för ett nytt bostadshus skapas samtidigt som det befintliga kontorshuset tillåts byggas på med ytterligare en våning. Totalhöjden för den nya byggnaden sätts till 35 meter medan det befintliga kontorshuset med påbyggd våning maximalt tillåts vara 14 meter högt. Sammanlagt resulterar planförslaget i att cirka 150 nya bostäder kan tillkomma i stadsnära läge genom att användningen ändras, från dagens handel (H) till bostäder (B). I planförslaget ges även användningarna centrum (C), kontor (K), gymnasium (S ₁) och nätstation (E ₁) för ökad flexibilitet. Den befintliga kontorsbyggnaden ges en skyddsbestämmelse på grund av dess kulturhistoriska och arkitektoniska värden. Detaljplanen möjliggör att kontorsbyggnaden byggs om så att det kan tillkomma omkring 90 mindre ungdoms- eller studentlägenheter samt 8 lägenheter i en tillbyggnad på taket. Samtidigt skapas öster om befintlig byggnad en byggrätt för ett högre hus i 12 våningar och en lägre byggnad om 3 våningar med lägenheter i olika storlekar. För att skapa denna byggrätt tas en bit av infarten (allmän platsmark) från Stadiongatan till Stensjögatan och blir kvartersmark. Området längs med Stadiongatan är bullerutsatt vilket ställer krav på såväl utformning av gemensamma ytor för utevistelse samt planlösningar av vissa lägenheter.	5
Parkeringen sker delvis i befintligt garage under kontorsbyggnaden och kompletteras med en markparkering mellan befintlig och ny byggnad. Trafikeffekterna av planförslaget bedöms bli ringa.	5
Området är enligt kommunens egen skyfallskartläggning utpekat som problematiskt vilket ställer krav på nytillkommande bebyggelse.	5
2 Planförslag.....	6
2.1 Stadsbyggnadsidé.....	6
Den bärande stadsbyggnadsidén är att Lorensborgsgatan och dess närområde ska omvandlas och förtäas. Att förse befintlig kontorsbyggnad med ändamålsenlig användningsbestämmelse samt möjliggöra för ny bostadsbebyggelse är ett första steg i denna förtätningsstrategi. Stensjögatan är centralt belägen med goda förbindelser till centrum och kvalitativa grönområden i närområdet. Enligt översiktsplanen klassificeras området som blandad stadsbebyggelse. Därför möjliggör detaljplanen – förutom bostäder – för kontorsverksamhet, centrumfunktion och gymnasium.	6
2.2 Bebyggelse.....	6
Planområdet är i översiktsplanen utpekat för tät blandad stadsbebyggelse. Området ligger även nära Lorensborgsgatan som ska omvandlas till stadshuvudgata.....	6
Planförslaget medger bostadsbebyggelse i 4 till 12 våningar (totalhöjd om 14,0 meter respektive 35,0 meter samt byggnadshöjd om 10,0 meter på plankartan) samt centrumverksamhet, gymnasium, kontor och nätstation. Den befintliga kontorsbyggnaden är idag 3 våningar men tillåts i förslaget byggas på med ytterligare en våning. Strax öster om kontorshuset tillkommer en byggrätt för ett punkthus om 12 våningar. Ångpanneföreningens tidigare kontorsbyggnad beräknas rymma upp till 90 mindre ungdoms- eller studentlägenheter plus 8 lägenheter i en påbyggnad på befintligt tak. Det nya punkthuset skulle kunna ge 57 lägenheter av varierande storlek. Således beräknas dessa åtgärder generera omkring 155 bostäder. Vidare reserveras marken längs med kontorsbyggnadens fasad utmed Stensjögatan för parkering av cykel samt besökarens och rörelsehindrades fordon. Befintlig infart från Stadiongatan smalas av för att ge plats för punkthuset.	6
2.3 Grönska, mark, vegetation på kvartersmark	6
2.4 Trafik.....	7
2.5 Teknisk försörjning	7
2.6 Administrativa bestämmelser	8
3 Konsekvenser	9
3.1 Bedömning av miljöpåverkan	9
3.2 Konsekvenser för miljö och hälsa	9
3.3 Ekonomiska konsekvenser.....	13

3.4 Samhällskonsekvenser	13
4 Genomförande	15
4.1 Organisatoriska genomförandefrågor	15
4.2 Tekniska genomförandefrågor	15
4.3 Ekonomiska genomförandefrågor	15
4.4 Fastighetsrättsliga genomförandefrågor	16
5 Planeringsförutsättningar	17
5.1 Bakgrund och organisation.....	17
5.2 Planområdet	17
5.3 Tidigare ställningstaganden	18
5.4 Underlag till planarbetet	20

1 Planförslaget i korthet

1.1 Syfte

Syftet med planförslaget är att genom ändrad användning och ny bygggrätt möjliggöra för fler bostäder inom fastigheten Hyllie 9:5. Syftet är vidare att öka flexibiliteten för användningen inom kvarteret samt säkra den befintliga byggnadens kulturhistoriska värden.

1.2 Sammanfattning

Planförslag

Planförslaget innebär att en bygggrätt för ett nytt bostadshus skapas samtidigt som det befintliga kontorshuset tillåts byggas på med ytterligare en våning. Totalhöjden för den nya byggnaden sätts till 35 meter medan det befintliga kontorshuset med påbyggd våning maximalt tillåts vara 14 meter högt. Sammanlagt resulterar planförslaget i att cirka 150 nya bostäder kan tillkomma i stadsnära läge genom att användningen ändras, från dagens handel (H) till bostäder (B). I planförslaget ges även användningarna centrum (C), kontor (K), gymnasium (S₁) och nätstation (E₁) för ökad flexibilitet. Den befintliga kontorsbyggnaden ges en skyddsbestämmelse på grund av dess kulturhistoriska och arkitektoniska värden. Detaljplanen möjliggör att kontorsbyggnaden byggs om så att det kan tillkomma omkring 90 mindre ungdoms- eller studentlägenheter samt 8 lägenheter i en tillbyggnad på taket. Samtidigt skapas öster om befintlig byggnad en bygggrätt för ett högre hus i 12 våningar och en lägre byggnad om 3 våningar med lägenheter i olika storlekar. För att skapa denna bygggrätt tas en bit av infarten (allmän platsmark) från Stadiongatan till Stensjögatan och blir kvartermark. Området längs med Stadiongatan är bullerutsatt vilket ställer krav på såväl utformning av gemensamma ytor för utevistelse samt planlösningar av vissa lägenheter.

Parkeringen sker delvis i befintligt garage under kontorsbyggnaden och kompletteras med en markparkering mellan befintlig och ny byggnad. Trafikeffekterna av planförslaget bedöms bli ringa.

Området är enligt kommunens egen skyfallskartläggning utpekade som problematiskt vilket ställer krav på nytillkommande bebyggelse.

Konsekvenser

Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap 3§ miljöbalken. Därför har ingen miljökonsekvensbeskrivning upprättats.

Planeringsförutsättningar

Ångpanneföreningens kontorsbyggnad uppfördes under 1970-talet och anses kulturhistoriskt värdefullt. Omgivande bebyggelse är såväl strukturellt som arkitektoniskt tidstypiskt för det sena miljonprogrammet med trafikseparerade lösningar, stora gårdar, långa och relativt höga byggnadsvolymer samt siktlinjer.

Gällande detaljplan medger handelsändamål, parkering och allmän plats för gata.

Planområdet är utpekade som riskområde vid skyfall.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Planförslaget är upprättat i enlighet med översiktsplanen.

Översiktsplanen pekar ut området som blandad stadsbebyggelse med täthetsgrad 1 – 2. Det innebär att en högre täthet – och således ett högre exploateringsstal – tillåts då tillgång till parker, service och kollektivtrafik är större.

2 Planförslag

2.1 Stadsbyggnadsidé

Den bärande stadsbyggnadsidén är att Lorensborgsgatan och dess närområde ska omvandlas och förtätas. Att förse befintlig kontorsbyggnad med ändamålsenlig användningsbestämmelse samt möjliggöra för ny bostadsbebyggelse är ett första steg i denna förtätningsstrategi. Stensjögatan är centralt belägen med goda förbindelser till centrum och kvalitativa grönområden i närområdet. Enligt översiktsplanen klassificeras området som blandad stadsbebyggelse. Därför möjliggör detaljplanen – förutom bostäder – för kontorsverksamhet, centrumfunktion och gymnasium.

Det befintliga kontorshusets arkitektoniska kvaliteter tas tillvara och sätter estetisk prägel på det nya punkthus som planeras intill. Detta punkthus knyter an till området då det med sina 12 våningar kommer upp i samma höjd som närliggande bostadshus.

2.2 Bebyggelse

Planområdet är i översiktsplanen utpekade för tät blandad stadsbebyggelse. Området ligger även nära Lorensborgsgatan som ska omvandlas till stadshuvudgata.

Planförslaget medger bostadsbebyggelse i 4 till 12 våningar (**totalhöjd om 14,0** meter respektive **35,0** meter samt **byggnadshöjd om 10,0** meter på plankartan) samt centrumverksamhet, gymnasium, kontor och nätstation. Den befintliga kontorsbyggnaden är idag 3 våningar men tillåts i förslaget byggas på med ytterligare en våning. Strax öster om kontorshuset tillkommer en byggrätt för ett punkthus om 12 våningar. Ångpanneföreningens tidigare kontorsbyggnad beräknas rymma upp till 90 mindre ungdoms- eller studentlägenheter plus 8 lägenheter i en påbyggnad på befintligt tak. Det nya punkthuset skulle kunna ge 57 lägenheter av varierande storlek. Således beräknas dessa åtgärder generera omkring **155** bostäder. Vidare reserveras marken längs med kontorsbyggnadens fasad utmed Stensjögatan för parkering av cykel samt besökarens och rörelsehindrades fordon. Befintlig infart från Stadiongatan smalas av för att ge plats för punkthuset.

På grund av kontorsbyggnadens djup om 18 meter anses genomgående lägenheter svåra att genomföra på ett tillfredställande sätt.

Samtidigt visar den framtagna bullerutredningen att fasaden längs med Stadiongatan är utsatt. Detta gör att det framför allt kan bli fråga om enkelsidiga, mindre bostäder, exempelvis ungdoms- eller studentlägenheter.

Den tidigare kontorsbyggnaden tillåts omvandlas till bostäder men samtidigt möjliggörs användningarna kontor, centrum och gymnasieutbildning, dock ej grund- eller förskola. Utöver ändrad användning tillåts en påbyggnad om en våning. Utformning av denna, och andra ändringar, regleras på plankartan med utformningsbestämmelser, **f₁** och **f₂**, samt en **skyddsbestämmelse (q)** då byggnadens kulturhistoriska värde skall bevaras.

I samband med omvandlingen och nybyggnation breddas kvartersmarken mot Stensjögatan.

2.3 Grönska, mark, vegetation på kvartersmark

Grönytor, plantering och utemiljö

De ytor som föreslås bebyggas i detaljplanens förslag tar inte grönytor i anspråk. Komplementbyggnader inom planområdet ska förse med vegetationsklädda tak för att öka andelen grönska samt bidra till upptagning av dagvatten inom fastigheten. Det finns inte speciellt

mycket grönska i området även om ytor för utevistelse ligger i närheten. Planområdet är dessutom bullerutsatt vilket innebär att åtgärder krävs för att skapa goda villkor för utevistelse för framtida användare. Att prioritera ytor för utevistelse i markplan är viktigt för områdets trevnad samtidigt som det bidrar till ökad kvalitet för boende.

2.4 Trafik

Gång- och cykeltrafik

För framtida boende inom planområdet finns goda möjligheter att använda cykel som främsta transportmedel. Utmed delar av Lorensborgsgatan och Stadiongatan går en prioriterad huvudcykelväg, som är separerad från gatan. Lorensborgsgatan kommer på sikt omvandlas till stadshuvudgata vilken ytterligare prioriterar cykelväg. Avstånden till Mobilia Shoppingcenter, Kronprinsen Köpcenter och centrum är cirka 1,5, 2 respektive 4 kilometer.

Bilparkering

Bilparkering ska följa Malmö Stads p-norm som anger 0,5 – 1 bilplats per lägenhet för flerbostadshus. Malmö Stads p-norm erbjuder en flexibilitet vad gäller hur många bilplatser som ska anordnas utifrån plats specifika förutsättningar. Men om extraordinärt goda förhållanden föreligger kan spannet sträcka sig ner till 0,5 bilplatser per lägenhet.

Med extraordinärt goda förhållanden räknas bland annat närhet till kollektivtrafik, goda cykelförbindelser, närhet till kommersiell och kommunal service samt lägenheternas storlek och om bilpool anordnas. Planområdet ligger relativt centralt i Malmö med goda kollektiv- och cykelförbindelser till resten av Malmö. Närhet finns till kommersiell och kommunal service.

Markparkering bedöms inte vara lämpligt (**n₁ på plankartan**) och bör därför lösas i befintligt parkeringsgarage under mark eller i form av parkeringsavtal med annan fastighet. P-köp i närliggande garage kan bli aktuellt för att tillgodose parkeringsbehovet.

Cykelparkering

Enligt Malmö stads p-norm bör det finnas en cykelplats för varje boende samt plats för besökande. Generellt bor det cirka två personer i varje lägenhet. I kombination med besöks-parkering är det totala behovet beräknat till 2,5 cykelplatser per lägenhet. Minst en cykelplats ska vara lättillgänglig. Det totala antalet cykelplatser som bör anordnas är beräknat till cirka 315 cykelplatser om ett flerbostadshus uppförs på fastigheten. Detta utifrån att den nya byggnaden tillsammans med den befintliga byggnaden, förutsatt att omvandling till bostäder genomförs, inhyser cirka 155 lägenheter.

Parkering för cykel och cykelkärror ordnas inom fastigheten, (**n₂-bestämmelse** på plankartan). Totalt ska 315 cykelplatser samt plats för kärror ordnas.

Angöring

In- och utfart sker från Stensjögatan söder om fastigheten.

2.5 Teknisk försörjning

Vattenförsörjning och spillvatten

Ny bebyggelse ansluts till befintligt system för VA.

VA-ledning i infarten från Stadiongatan till Stensjögatan kommer behöva flyttas.

Dagvatten

En dagvattenutredning kommer att göras inför granskningskedet. Ytterligare reglering av kvarterersmark kan tillkomma i senare skeden med anledning av detta.

Skyfallshantering

En kartering av maxavrinningen vid ett 100-årsregn visar att Stensjögatan översvämmas i dagsläget. Hur detta ska lösas behöver utredas vidare till granskningskedet.

Avfallshantering

Avfallshanteringen utformas i samråd med VA SYD:s avfallsenhet. Utrymmena för avfallshanteringen ska vara dimensionerade så att det dagligt uppkommande avfallet kan sorteras fastighetsnära. Det är viktigt att avfallsutrymmena planeras för fullständig sortering och att det tas höjd för att ytterligare fraktioner kommer att sorteras ut i framtiden. Avfallsutrymmena ska placeras i markplan med kortast möjliga avstånd till uppställningsplats för hämtningsfordon. Dragvägen för hämtfordon får aldrig överstiga 50 meter och lutningen ska inte vara mer än 1:12. Backning ska undvikas. Det är viktigt att man tar höjd för god trafikmiljö och arbetsmiljö genom att göra plats för avfallshämtningsfordonet så att det kan stanna vid hämtstället. Utformningen av avfallshanteringen bör ske baserat på *Avfallsplan 2016 – 2020 för Burlövs kommun & Malmö stad*. Detaljplanen möjliggör att avfallshanteringen kan ske på den egna fastigheten.

Värme

Ny bebyggelse ansluts till befintligt system för fjärrvärme.

Elförsörjning

Elledning i infarten från Stadiongatan till Stensjögatan kommer behöva flyttas. Möjlighet att uppföra nätstation inom planområdet föreslås.

2.6 Administrativa bestämmelser

Genomförandetid

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

3 Konsekvenser

3.1 Bedömning av miljöpåverkan

Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap 3§ miljöbalken. Därför har ingen miljökonsekvensbeskrivning upprättats.

3.2 Konsekvenser för miljö och hälsa

Stadsbild och landskapsbild

Planförslaget syftar till att förtäta kvarteret samtidigt som skala och utformning tar hänsyn till närliggande bebyggelse. Detaljplanens genomförande bedöms inte påverka stadsbilden i området negativt.

Kulturmiljö och arkeologi

Kulturbistoriskt värde

Den befintliga byggnaden på Hyllie 9:5 är uppförd som kontorshus för Ångpanneföreningen, och är ritad av Sten Samuelson 1970. Arkitekturen följer senmodernismens principer med strama linjer och en repetitiv och enhetlig fasaduppbyggnad. Den kan även klassificeras som brutalistisk i och med det uttrycksfulla användandet av råa material såsom betong och plåt. Byggnaden karaktäriseras av fasadernas matta, mörka plåtkassetter och de strikta fönsterbanden med relativt smala enluftsfnster som är i samma material och kulör som fasaden i övrigt. Mot söder, öster och norr finns solavskärmning i form av ett raster med lameller som även detta är i material och kulör likt fasaden i övrigt. Den långsmala byggnadskroppen genomskärs av två tvärställda byggnadsdelar som inrymmer trapphus. Dessa har en karaktäristisk, lite spetsig form i och med sluttande pulpettak. Fasaderna är i mönstergiuten, räfflad betong. På sydsidan är fönstren fasta med mycket smäckra karmar som kulörmässigt går i ton med betongen, vilket ger intrycket att fönsteröppningen är helt glasad. Byggnadens kulturhistoriska värden ligger i att det är ett exempel på sin tids kontorsbyggande med en uttrycksfull modernistisk arkitektur och användandet av tidstypiska material.

Ovanstående värden motiverar en **skyddsbestämmelse (q)** på byggnaden som lyder: Ändringar ska utföras varsamt så att man tar hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och tar tillvara dess kulturhistoriska värden. Ursprunglig utformning ska bibehållas vad avser fasadmaterial, kulör, fasadernas enhetliga och repetitiva komposition, fönstersättning och fönsterindelning. Påbyggnad med ett våningsplan kan utföras förutsatt att det är indragen från ursprungligt fasadliv med minst 1.0 m (**fj**).

Grönstruktur och park

Det finns inte speciellt mycket grönska eller friyta inom planområdet. Längs med den befintliga byggnadens fasad åt Stadiogatan finns en häck och ett antal träd längs som planförslaget ämnar bevara. Användningen bostad (**B**) innebär att det inom fastigheten alternativt i närheten av denna ska finnas friyta för lek. Området har närhet till grönområden som exempelvis Bellevueparken och Pildammsparken. Även stadionområdet erbjuder grönska och ligger på andra sidan Stadiogatan från planområdet. Dessutom ligger Ärtholmsparken och Ärtholmens sommarstad (koloniområde) strax sydost om området. Komplementbyggnader ska förses med vegetationsklädda tak vilket ökar grönytefaktorn något.

Risker och säkerhet

Det finns inga identifierade riskkällor i närområdet som föranleder några åtgärder.

Luftkvalitet

Kvävedioxid

Enligt kartläggning för beräknade föroreningar i luft i Malmö, tillhandahållen av Miljöförvaltningen och uppdaterad 2014, är halterna av kvävedioxid förhöjda inom planområdet. I närheten av Lorensborgsgatan och Stadiongatan ligger halterna mellan 16-18 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ och inne i bostadsområdet mellan 14-16 $\mu\text{g}/\text{m}^3$.

Gränsvärde för miljö kvalitetsnorm för kvävedioxid är 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$.

Risken är därmed liten att planförslaget bidrar till att miljö kvalitetsnormen överskrids eller att föreslagen markanvändning anses olämplig i förhållande till luftkvaliteten. Den trafikökning som förslaget genererar är av en sådan omfattning att inte närområdet, eller platser i Malmö där det finns risk för att normerna överskrids, påverkas.

Vattenkvalitet

Dagvatten från planområdet avleds via kommunala dagvattenledningar till Lommabukten, Öresund, som är slutlig recipient. Målet för Lommabukten är att uppnå god ekologisk status år 2021 samt god kemisk status år 2015.

Tillåten markanvändning bidrar inte till ökad övergödning. Inga större nya ytor för markparkering tillskapas till planområdet. Inom Hyllie 9:5 omdisponeras markparkeringen.

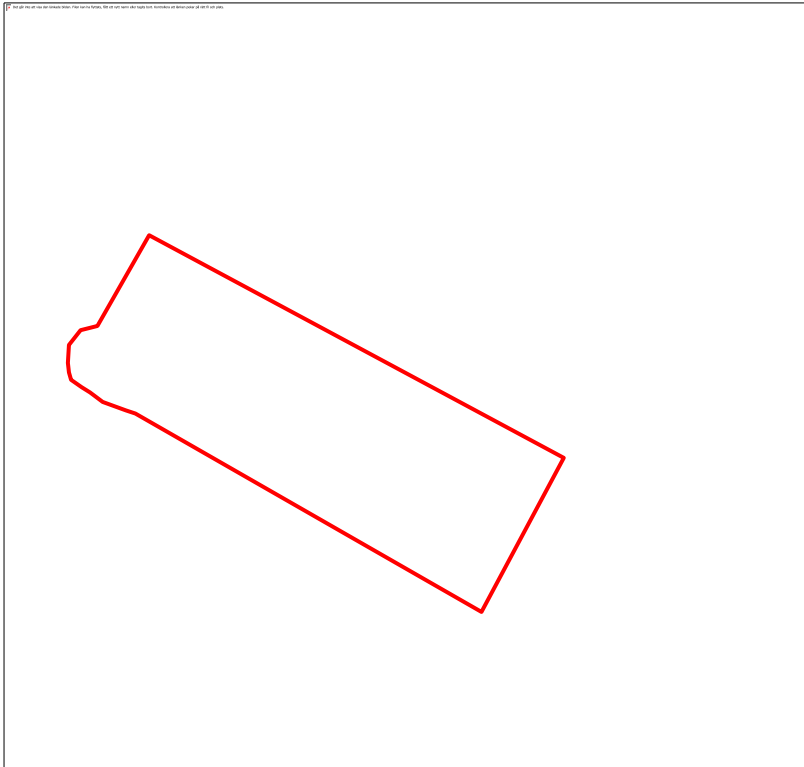
Det ses inte befogat att ställa krav på någon teknisk lösning med uppsamling av dagvatten från parkering även om genomförandet innebär ett ökat samnyttjande och därmed större antal bilar på parkeringsplatserna. Fler bostäder bedöms inte i sig medverka till ökade föroreningsbelastningar. Trafikflödet bedöms inte ändras markant inom planområdet.

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

Skyfall

Cirka 85 procent av planområdets yta är hårdgjord.

Dagvatten- och skyfallsfrågan behöver beaktas vidare vid projektering inom bostadsområdet för att säkerställa omhändertagande och avrinning. Planområdet ligger även i riskzonen för översvämning vilket innebär att dagvattenfrågan behöver utredas vidare.



Modellering/ simulering av regnet som föll 2014-08-31. Planområdet markerat med röd linje.

Bilden ”modellering/simulering av regnet som föll 2014-08-31” är tagen från en modell som visar planområdet och var det vatten som föll under det kraftiga regnet i augusti 2014 samlades. Denna modell är under utveckling och kommer kompletteras med data om 100-årsregn plus klimatfaktor men visar att planområdet är utsatt för översvämningsrisk vilket innebär att nybyggnation måste ta hänsyn till de vattenmängder som samlas på en stor del av Stensjögatan när kraftiga regn sker. Effekterna av nybyggnationen bedöms negativa ur vattenhanteringssynpunkt.

Markföroreningar

Marken i området utgörs enligt övergripande kartläggning (Sveriges Geologiska Undersökning, 2003) av övre morän och fyllning i de kullar som finns på gårdarna.

Enligt stadens översiktliga kartläggning är marken inom planområdet inte troligt eller bekräftat förorenad.

Elektromagnetiska fält

Elnätsföretaget ska i samband med byggnation av nätstation kunna visa att gällande riktlinjer för elektromagnetiska fält uppfylls.

Omgivningsbuller

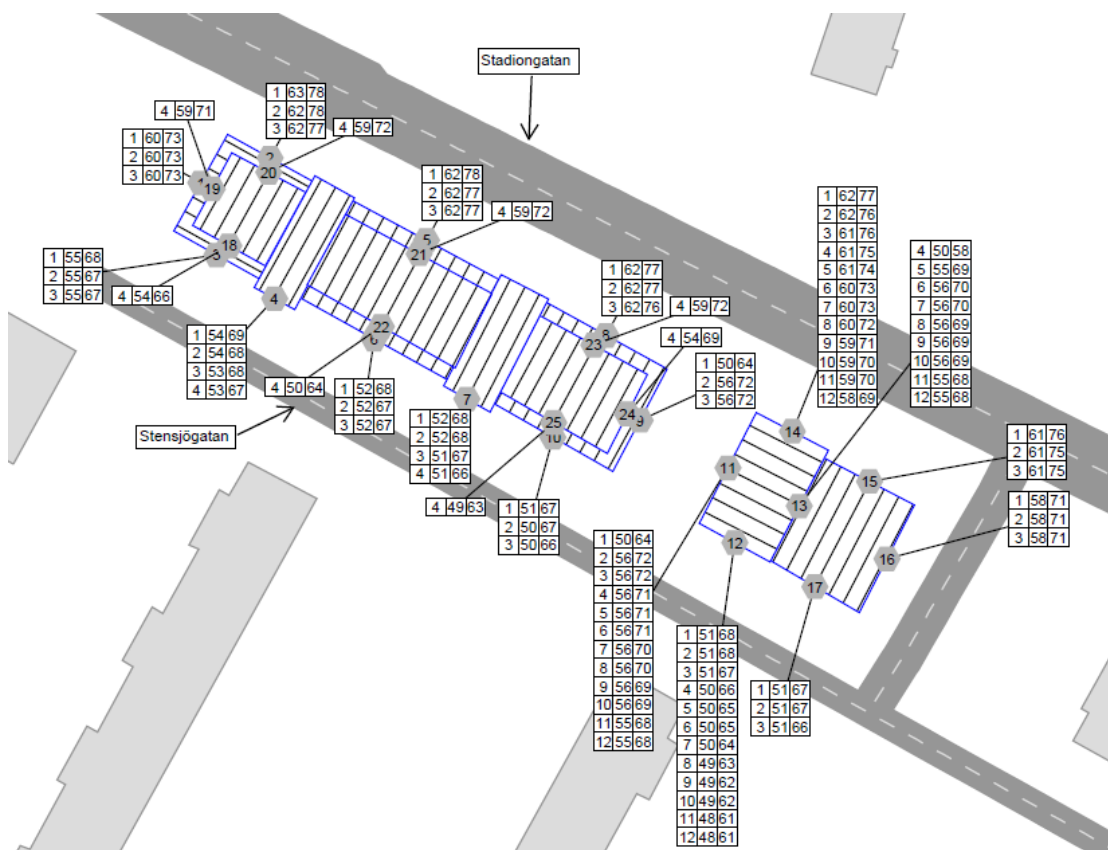
Trafikbuller

Riktvärden för trafikbuller från spårtrafik anges i förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (SFS 2015:216). Av dessa framgår att trafikbullernivån vid en bostads fasad inte bör överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå. Om bostaden inte är större än 35 m² är motsvarande nivå 35 dBA. Vid en uteplats bör bullernivån inte överskrida 50 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå. Vid uteplatsen bör den maximala ljudnivån inte överskridas med mer än 10 dBA fem gånger i timmen mellan 06.00 och 22.00.

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

Trafikbullerförordningens riktvärden har gjorts bindande i förslaget genom planbestämmelse, se **Skydd mot störningar** på plankartan.

Framtagen utredning, *Kv Hyllie 9:5, Malmö – Trafikbuller*, (Tyréns 2017-10-26) visar att följande beräknade nivåer erhålls för prognosår 2040:



Beräknade ekvivalenta respektive maximala bullernivåer vid fasad för samtliga våningar, både för befintlig och ny bebyggelse mot Stadiongatan.

Enligt utredningen överskrider 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid fasad mot Stadiongatan för våning 1-5. För att uppnå planbestämmelsen om buller krävs följande åtgärder:

Bostäder ska vara maximalt 35 kvm stora eller genomgående mot ljuddämpad sida där 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå inte överskrider. För ej genomgående lägenheter kan en inbyggd balkong med täta räcken och absorbenter på undersida av balkongen göra så att 60 dB(A) underskrider. En lösning är att balkongräcken har en minsta höjd av 1,3 meter då detta resulterar i en dämpning genom en kombination av skärmning och ett mindre vinkelområde.

För våningar över 5, samt den föreslagna indragna våningen på ÅF-byggnaden, understiger de ekvivalenta nivåerna 60 dB(A) vilket betyder fri lägenhetsplanering ur bullersynpunkt.

Fasader mot Stensjögatan erhåller nivåer som medger uteplats, fri lägenhetsplanering och uppfyller kraven för så kallad ljuddämpad sida.

För de två lägenheter på respektive våningsplan som ligger i den befintliga byggnadens hörnor kan väljas att kompletteras med en yttre avskärmning, exempelvis ljudfönster, för att tillse att 60 dB(A) uppfylls.

Trafikkonsekvenser

Planförslaget innebär mindre ändringar avseende trafiksituationen i området. Antalet bilar kommer öka då det byggs bostäder. Samtidigt tas en bit av den överdimensionerade infarten från Stadiongatan till Stensjögatan i anspråk för byggnation av punkthuset. Effekterna bedöms överlag bli ringa.

3.3 Ekonomiska konsekvenser

Exploateringsavtal

Kostnaden för utarbetandet av detaljplanen regleras i taxa för stadsbyggnadskontorets verksamhet, reviderad av kommunfullmäktige 2013-04-23 och gällande fr.o.m. 2013-05-02. Kostnaden består av en startavgift och en planavgift. Avgifterna regleras i startavtal respektive planavtal. Eventuell nödvändig flytt eller ombyggnad av fjärrvärme-, gas-, va-, tele-, elledningar och nätstation bekostas av exploitören. Om planens genomförande förutsätter lantmåteriförrättning ska detta bekostas av fastighetsägaren om inget annat avtalas.

3.4 Samhällskonsekvenser

Bostadspolitiska mål

Kommunfullmäktige antog den 22 november 2012 tio bostadspolitiska mål. Målen ska bland annat utgöra utgångspunkt för planläggning enligt plan- och bygglagen.

Genomförande av detaljplanen bidrar till uppfyllelse av de bostadspolitiska målen genom att möjliggöra för bostäder i ett centrumnära läge. Den nya byggnaden bidrar också till en förtätning av befintligt kvarter.

Intentionen med planen är att erbjuda bostäder i olika storlekar som vänder sig till olika målgrupper. Ett sätt att uppfylla detta är att planera för bostäder av olika storlekar samt planera parkeringsplatser för olika transportslag och för personer med olika behov.

Barnperspektiv

Enligt FN:s barnkonvention ska barns bästa sättas i främsta rummet. Planområdet har goda förutsättningar för att bli en bra miljö för både barn och vuxna genom ett säkert och utvecklat gång- och cykelvägnät. Vidare planeras en förtätning och omgestaltning av Lorensborgsgatan vilket ytterligare kommer stärka cykelvägarna. Planområdets närhet till idrott och parker är bra ur hälsosynpunkt även om planområdet i sig lider brist på friytor. I planområdets närhet finns även ett antal förskolor, såväl kommunala som fristående.

Tillgänglighet

Inom området finns inga betydande höjdskillnader som påverkar tillgängligheten inom planområdet. Vidare reserveras mark för parkeringsplatser åt rörelsehindrade personers fordon samt cykel med kärror direkt intill befintlig byggnad (**n2-bestämmelse** på plankartan) vilket gör det smidigt att med exempelvis cykel eller bil ta sig till eller från bostaden.

Jämställdhet

Kvinnor och individer med lägre inkomst använder kollektivtrafik och cykel i högre utsträckning än andra grupper. Detta innebär att planläggning i områden med goda förutsättningar enligt ovan tenderar att gynna dessa grupper.

Kommunal service

Planförslaget har god tillgänglighet till skolor och förskolor. Närmaste vårdcentral, Örestadsklinikens Vårdcentral (privat), ligger cirka 1,2 km från Stensjögatan. Planförslaget medför inte krav på ytterligare skola, förskola eller vårdinrättning. Det större området längs Lorensborgsgatan är dock under utveckling och kommer vid genomförande ställa krav på ökad service, både kommunal och kommersiell. Ingen ytterligare kommunal service krävs således för att uppfylla planens intentioner eller genomförande.

Kommersiell service

I närheten av planområdet finns ett stort utbud av kommersiell service. Med fler människor boende i närområdet ökar också behovet av kommersiell service. För verksamhetsinnehavare innebär det ett ökat kundunderlag. Detaljplanen reglerar också att centrumverksamhet får inrymmas inom planområdet.

Befintlig kommersiell service i närområdet bedöms inte påverkas negativt av planförslaget.

4 Genomförande

4.1 Organisatoriska genomförandefrågor

Kommunen ansvarar genom fastighets- och gatukontoret för genomförandet av de delar av detaljplanen som utgörs av allmän platsmark. Respektive fastighetsägare ansvarar för utbyggnaden av de delar som utgörs av kvartersmark.

Frågor om markköp, lantmåteriförrättningar, ledningar och avtal ska samordnas mellan fastighetsägarna inom planområdet.

E.ON ansvarar för att nätstationer uppförs enligt Elsäkerhetsverkets föreskrifter och allmänna råd (ELSÄK-FS 2008:1).

4.2 Tekniska genomförandefrågor

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

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

I samband med **fortsatt markprojektering** bör behovet av ledningar för el och VA utredas.

Planområdet är beläget inom en insatstid för räddningstjänsten som överstiger 10 minuter. Det måste därför säkerställas att utrymning av lokaler kan ske utan hjälp av räddningstjänsten.

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.

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

I samband med bygglov ska byggherren redovisa **detaljerade bullerberäkningar** för att säkerställa att tillämpliga riktvärden följs samt en **parkeringsutredning**.

Försiktighetsprincipen ska tillämpas vid placering av nätstationer. Utformning och placering av nätstationer bör ske på ett sätt som begränsar exponeringen av spänningen, exempelvis bör nätstationer placeras friliggande med ett avstånd till annan byggnad som överstiger fem meter.

4.3 Ekonomiska genomförandefrågor

Exploateringsavtal

Genomförandet av denna detaljplan kommer att ske med stöd av exploateringsavtal mellan Malmö stad och berörd fastighetsägare. Exploateringsavtalet upprättas i enlighet med 6 kap 40§ plan- och bygglagen och kommer att undertecknas innan dess att detaljplanen antas eller godkänns i Stadsbyggnadsnämnden.

Exploateringsavtalet kommer preliminärt att reglera frågor som handlar om överlåtelse av mark, ersättning för gatukostnader och andra åtgärder på allmän plats, som åtgärder på närliggande parkmark.

I förslaget till exploateringsavtal framgår att alla kostnader för nödvändiga flyttningar av ledningar ska bäras av exploatören.

Övriga ekonomiska genomförandefrågor

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

4.4 Fastighetsrättsliga genomförandefrågor

Fastighetsbildning

Nya fastigheter inom området kommer att bildas genom sammanläggning. Övriga förändringar av fastighetsindelningen kommer att ske genom fastighetsreglering. Den mark som ska ingå i allmän platsmark ska genom fastighetsreglering överföras till en av kommunen ägd park- eller gatumarksfastighet.

I planområdet läggs kvartersmark ut för bland annat bostäder. För fastigheternas gemensamma behov inom kvartersmark, t.ex. körytor och grönytor, bildas gemensamhetsanläggningar. Fastighetsägare ansöker om fastighetsbildning och anläggningsförrättning.

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

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

5 Planeringsförutsättningar

5.1 Bakgrund och organisation

Motiv för planläggningen

Planläggningen bidrar till en tätare stad med fler bostäder vilket Malmö har ett stort behov av.

Planförfarande

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

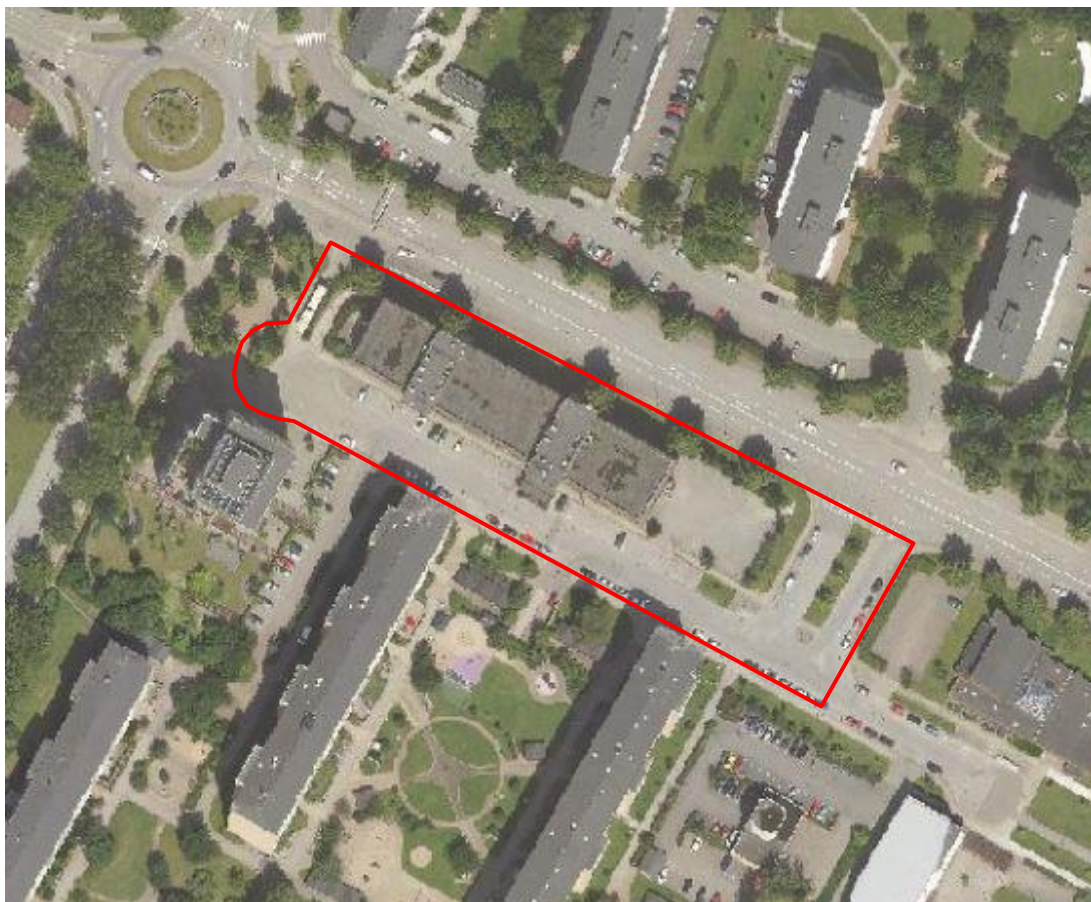
Avsikten är att detaljplanen ska antas av Stadsbyggnadsnämnden i Kommunfullmäktiges ställe i enlighet med 5 kap 27§ plan- och bygglagen.

Medverkande

Detaljplanen har handlagts av stadsbyggnadskontoret. Under arbetet med att ta fram detaljplanen har dessutom tjänstemän från fastighets- och gatukontoret samt miljöförvaltningen deltagit.

5.2 Planområdet

Plandata



Ortofoto med planområdet markerad med röd linje.

Planområdet ligger i Bellevuegården i sydvästra Malmö. Planområdet avgränsas i norr av Stadiongatan, i öster av Stensjögatan. Planområdets area är cirka 8750 m² och består av tre fastigheter. Fastigheten Hyllie 9:5 ägs av Provinsfastigheter AB, som sökt planändringen, medan Hyllie 160:12 ägs av Malmö kommun och Hyllie160:20 av MKB Fastighets Aktiebolag.

Kulturmiljö

Arkeologi

Enligt Riksantikvarieämbetets Fornsök finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

Topografi, landskap, grönstruktur

Planområdet är flackt med lite vegetation i form av lägre träd och buskar vid parkeringsplatsen i planområdets östra del. Längs med Stadiongatan finns ett par större träd. Dessa ämnas bli allé i planförslaget.

Gång-, cykel- och biltrafik

Det finns separerad cykelväg längs större delen av Lorensborgsgatan. Den ska även omvandlas till en stadshuvudgata med fokus på cykelväg och kollektivtrafik de kommande åren. Stadiongatan och Krokbacksstigen har även de separata cykelbanor. Planområdets relativa centrala lokalisering i Malmö innebär att området är försörjt med ett välutvecklat gång- och cykelvägnät.

Teknisk försörjning

Planområdet kan anslutas till el-, tele-, fjärrvärme- och VA-nät.

Kommunal och kommersiell service

Skolor och förskolor

Det finns god tillgång till kommunal service. I planområdets närhet finns även viss kommersiell service. Vidare ligger planområdet relativt centralt i Malmö och i kombination med goda buss- och cykelförbindelser kan framtida boende ta del av den kommunala och kommersiella servicen som finns i centrala Malmö.

5.3 Tidigare ställningstaganden

Riksintressen enligt 3 eller 4 kap miljöbalken

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

Översiktsplan

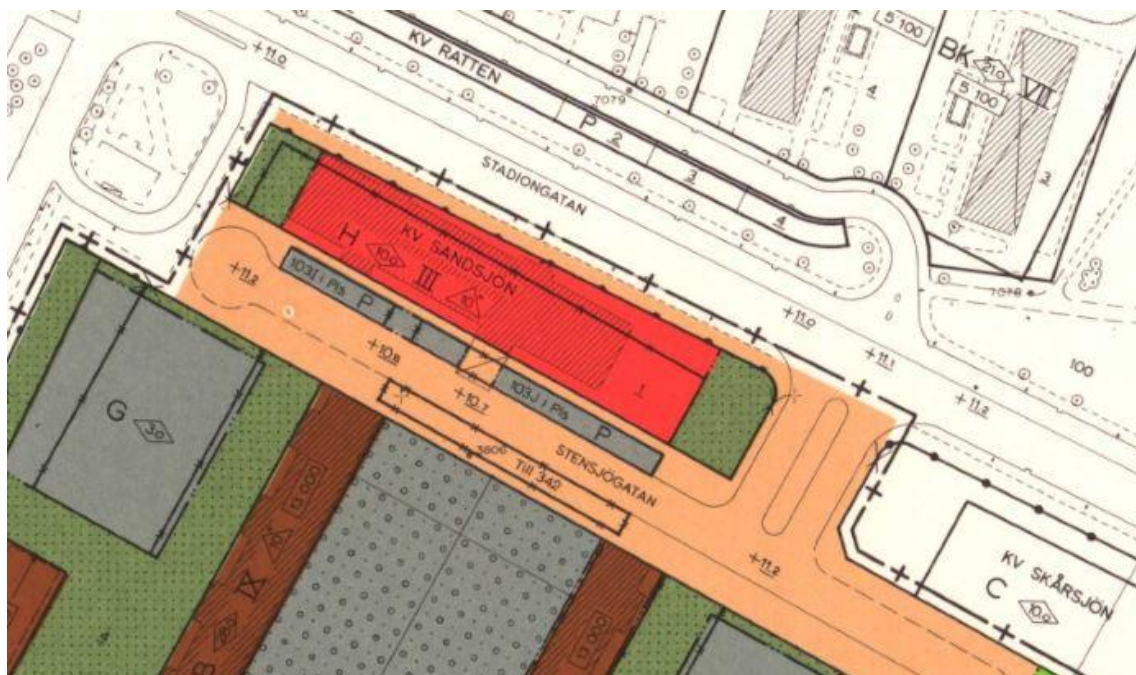
Planområdet redovisas i översiktsplanen som blandad stadsbebyggelse. Planförslaget är alltså i linje med översiktsplanens intentioner.

Planprogram

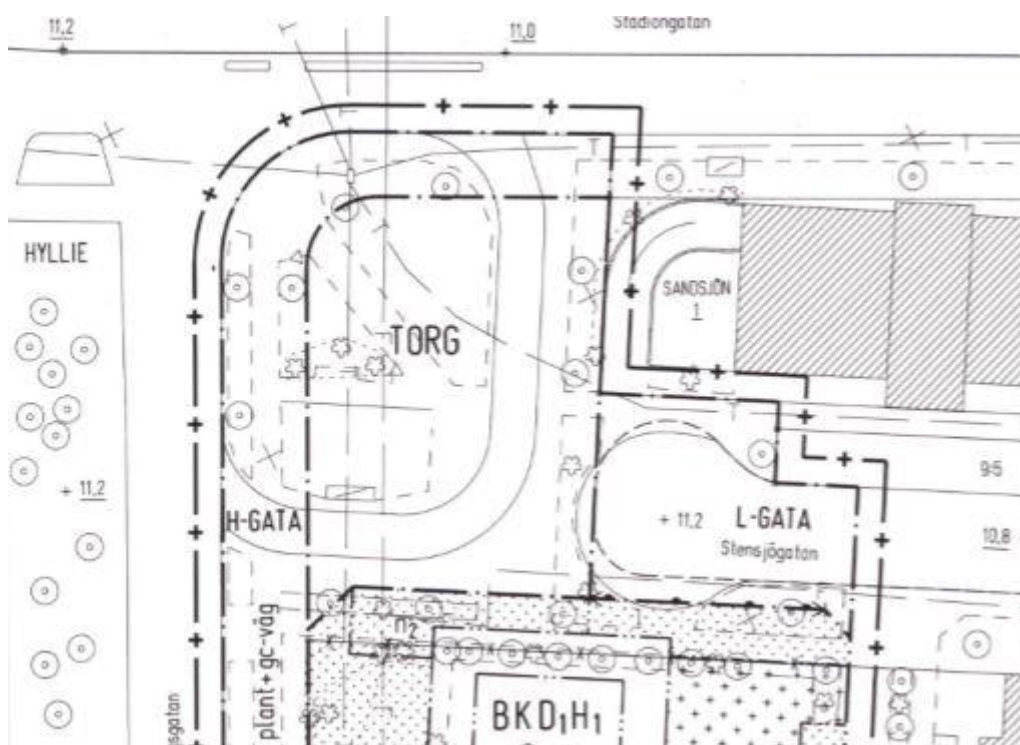
Planområdet ligger inom gränsen för pågående planprogram för Lorensborgsgatan. Detta program är dock i tidigt skede.

Gällande detaljplaner och områdesbestämmelser

Området är tidigare planlagt. Berörda gällande detaljplaner är PL1107 (ändring av stadsplan), antagen 1974-01-16 och DP4071, antagen 1999-06-15. I PL1107 anges användningen för befintlig byggnad som H – handel. PP4071 anger GATA på den del som överlappar detta planförslag vilket inte medför någon förändring.



Gällande stadsplan för området, PL1107, antagen 1974-01-16.



Gällande detaljplan för del av planområdet, DP4071, antagen 1999-06-15.

Utöver nämnda detaljplaner finns även en fastighetsindelingsbestämmelse, 1150S, som gäller för planområdet, se bild nedan.



Gällande fastighetsindelingsbestämmelse för planområdet, 1150S.

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

5.4 Underlag till planarbetet

Kommunövergripande dokument

- Handlingsprogram för arkitektur och stadsbyggande, 2005
- Skyfallsplan för Malmö, 2017
- Grönplan för Malmö, 2003
- Naturvårdsplan för Malmö, 2012
- Bostadspolitiska mål, 2012
- Miljöprogram för Malmö stad 2009-2020
- Trafik- och mobilitetsplan (TROMP), 2016
- Trafiksäkerhetsstrategi för Malmö Stad, 2015-2020
- Fotgängarprogram för Malmö Stad 2012–2018
- Cykelprogram för Malmö Stad 2012-2019
- Parkeringspolicy och Parkeringsnorm för bil, mc och cykel i Malmö, 2010
- Riktlinjer för exploateringsavtal, 2016

Utredningar till grund för planförslaget

- Parkeringsutredning, Link Arkitektur, 2016-11-08
- Trafikbulerutredning, Tyréns, 2017-10-26

Stadsbyggnadskontoret

Carina Tenngart Ivarsson
Enhetschef

Markus Rikse
Planhandläggare