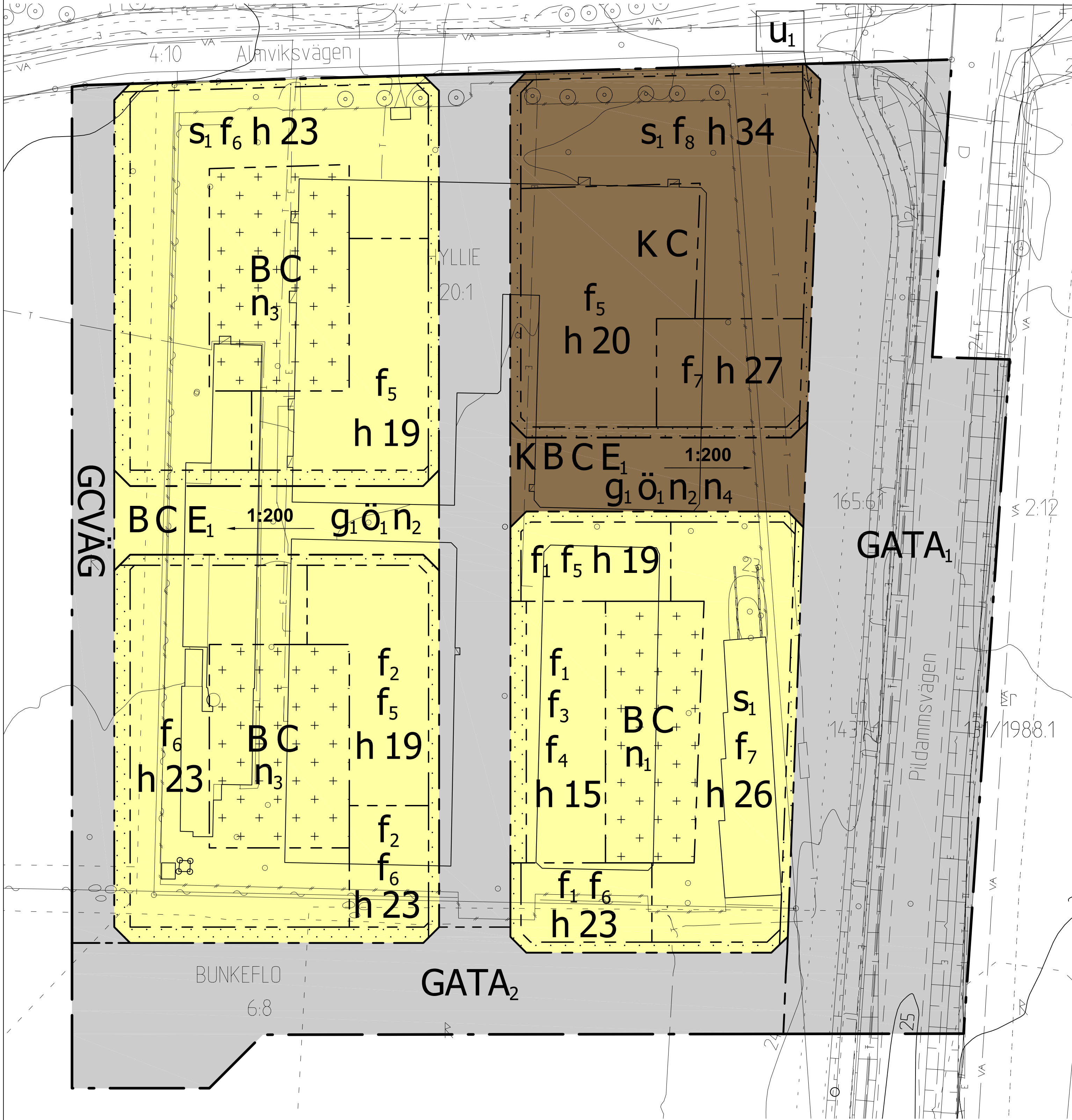


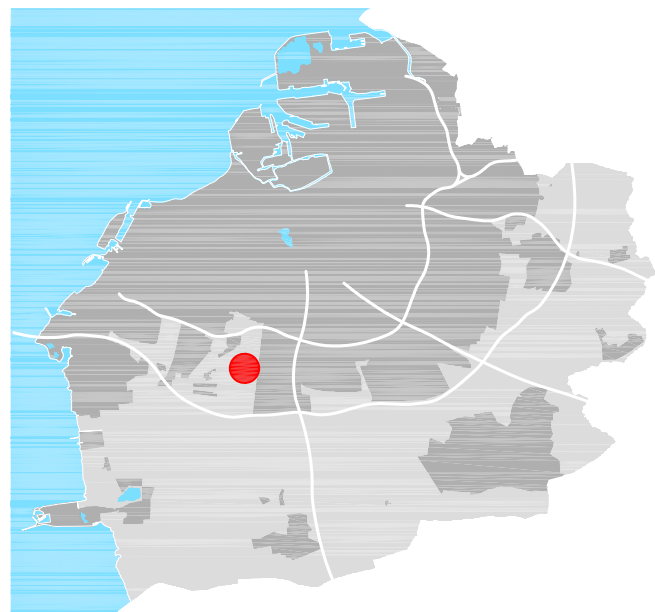
PLANKARTA



0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 Meter

Skala: 1:500 (A1)

ORIENTERINGSKARTA



GRUNDKARTEBETECKNINGAR

Grundkarta upprättad 2024-08-26
Koordinatsystem SWEREF 99 13 30
Höjdsystem RH2000

- Fastighets/gränspunkt
- Elledning (i mark)
- Teleledning (i mark)
- Vatten- och avloppsledning
- Byggnad
- Skärmtak
- Häck
- Mur
- Staket eller plank
- Gång- och cykelbana

- Kantsten
- Väggkant
- Fornlämning
- Slänt
- Träd
- Höjdkurva
- Befintlig höjd i RH 2000
- Traktnamn
- Registerbeteckningar
- Ledningsrättsområde

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmän plats

- GATA₁ Huvudgata
- GATA₂ Lokalgata
- GCVÄG Gång- och cykelväg

Kvartersmark

- B Bostäder
- C Centrum
- E₁ Nätstation
- K Kontor

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

- Marken får inte försees med byggnad. Byggnadsdelar får skjuta ut över eigenskapsområdet. Lägsta tillåtna frihöjd till underliggande mark är 3,0 meter.
- Marken får endast försees med komplementbyggnader och andra anläggningar än byggnader. Dessa får uppta sammanlagt maximalt 5 % av eigenskapsområdets area.

- Marken får endast försees med komplementbyggnader, nätstation och andra anläggningar än byggnader.

Byggnaders användning

- S₁ Lokal för centrumändamål ska finnas

Höjd på byggnadsverk

- h 0,0 Högsta nockhöjd är angivet värde i meter.

Markens anordnande och vegetation

- Minsta lutning är angivet värde 1:200. (Pilen pekar uppåt)
- n₁ Marken får inte användas för parkering.
- n₂ Parkering endast för rörelsehindrades fordon.
- n₃ Marken får inte användas för parkering utöver en plats för rörelsehindrades fordon
- n₄ Markhöjden längs den östra användningsgränsen ska vara minst 0,15 meter högre än intilliggande mark öster om användningsgränsen.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

- u₁ Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Markreservat för gemensamhetsanläggningar

- g₁ Gata

Utformning

- f₁ Överkant av bottenvånings bjälklag ska vara belägen minst 0,2 meter över lokalgatan i väster.
- f₂ Överkant av bottenvånings bjälklag ska vara belägen minst 0,2 meter över lokalgatan i öster.
- f₃ Endast radhus
- f₄ Högsta antal våningar är 3
- f₅ Högsta antal våningar är 4
- f₆ Högsta antal våningar är 5
- f₇ Högsta antal våningar är 6
- f₈ En byggnadsvolym vars byggnadsarea inte är större än 1 000 kvadratmeter får uppföras till maximalt 8 våningar. I övrigt är högsta antal våningar 6.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALL KVARTERSMARK

Höjd på byggnadsverk

En takvåning tillåts utöver högsta angivna våningsantal om takvåningen inryms under sadeltak eller om dess fasader är indragna minst 2 meter från de huvudsakliga fasadlivet.

Takstup, frontespiser, torn för hisschakt och trapphus eller andra utrymmen för tekniska installationer får förekomma utöver högsta angivna våningsantal.

Anläggningar för lokal energiproduktion får uppföras utöver högsta tillåtna nockhöjd.

Markens anordnande och vegetation

Grönytefaktor minst 0,3 ska uppnås för kvartersmark med användning kontor.

Grönytefaktor minst 0,4 ska uppnås för kvartersmark med användning bostäder.

Placering

Nätstation får inte placeras närmare än fem meter från byggnad avsedd för varaktigt vistelse.

Skydd mot störningar

Om ekvivalent ljudnivå vid en bostads fasad överstiger 60 dBA ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida som vid fasad har en ekvivalent ljudnivå på högst 55 dBA och maximal ljudnivå nattetid (kl. 22.00 - 06.00) på högst 70 dBA.

För en bostad med en boarea på maximalt 35 m² får den ekvivalenta ljudnivån vid fasad uppgå till 65 dBA.

Om en bostad har en eller flera uteplatser ska minst en av dessa ha högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå. Maximalt värde får överskridas med som mest 10 dBA upp till fem gånger i timmen dagtid (kl. 06.00-22.00).

Samtliga angivna ljudnivåer avser frifältsvärden.

Utformning

Balkonger och burspråk får endast finnas från och med våning 2 och uppåt. Frihöjd till underliggande mark ska vara minst 3,0 meter.

Mot Pildammsvägen och Almviksvägen får balkonger och burspråk skjuta ut maximalt 1 meter från fasadliv i våning 2 och maximalt 1,5 meter från fasadliv i våning 3 och högre.

Loftgångar för bostadshus får endast finnas i hörnlägen mot gård. Loftgångarna får inte vara längre än 11 meter per loftgång.

Bostädernas fasader ska i huvudsak utformas i trä, sten, tegel eller puts. Skivmaterial tillåts endast i begränsad omfattning.

Fasader som är längre än 60 meter ska delas upp vertikalt i minst två avsnitt som utformas med för varandra olika gestaltning.

Entréer till flerbostadshus ska vara genomgående från gata till gård.

För bostäder i bottenvåning vars fasad är belägen närmare än 2 meter från gata ska överkant av bottenvånings bjälklag vara belägen lägst 0,6 meter och högst 1,2 meter över intilliggande gata. Bestämmelsen gäller inte trapphus.

Största tillåtna byggnadsdjup för bostäder är 13,5 meter.

Bostadsgårdar får inte underbyggas

Utnyttjandegrad

De tre användningsområdena med användningen BC får bebyggas med maximalt 12 500 kvadratmeter bruttoarea vardera. Användningsområdet med användningen KC får bebyggas med maximalt 14 000 kvadratmeter bruttoarea.

Villkor för startbesked

Startbesked får inte ges för byggnad förrän markföroreningar har avhjälpats.

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 10 år och börjar gälla fr.o.m. att detaljplanen har vunnit laga kraft.

UTKAST

Detaljplan för fastigheterna

Hyllie 20:1 och del av Hyllie 165:61

i Hyllievång i Malmö

Upprättad av Stadsbyggnadskontoret, Malmö stad 2026-XX-XX

Xxx Xxx
Planchef

Jan Rosenlöf
Planhandläggare
Emilie Malmberg
Planhandläggare

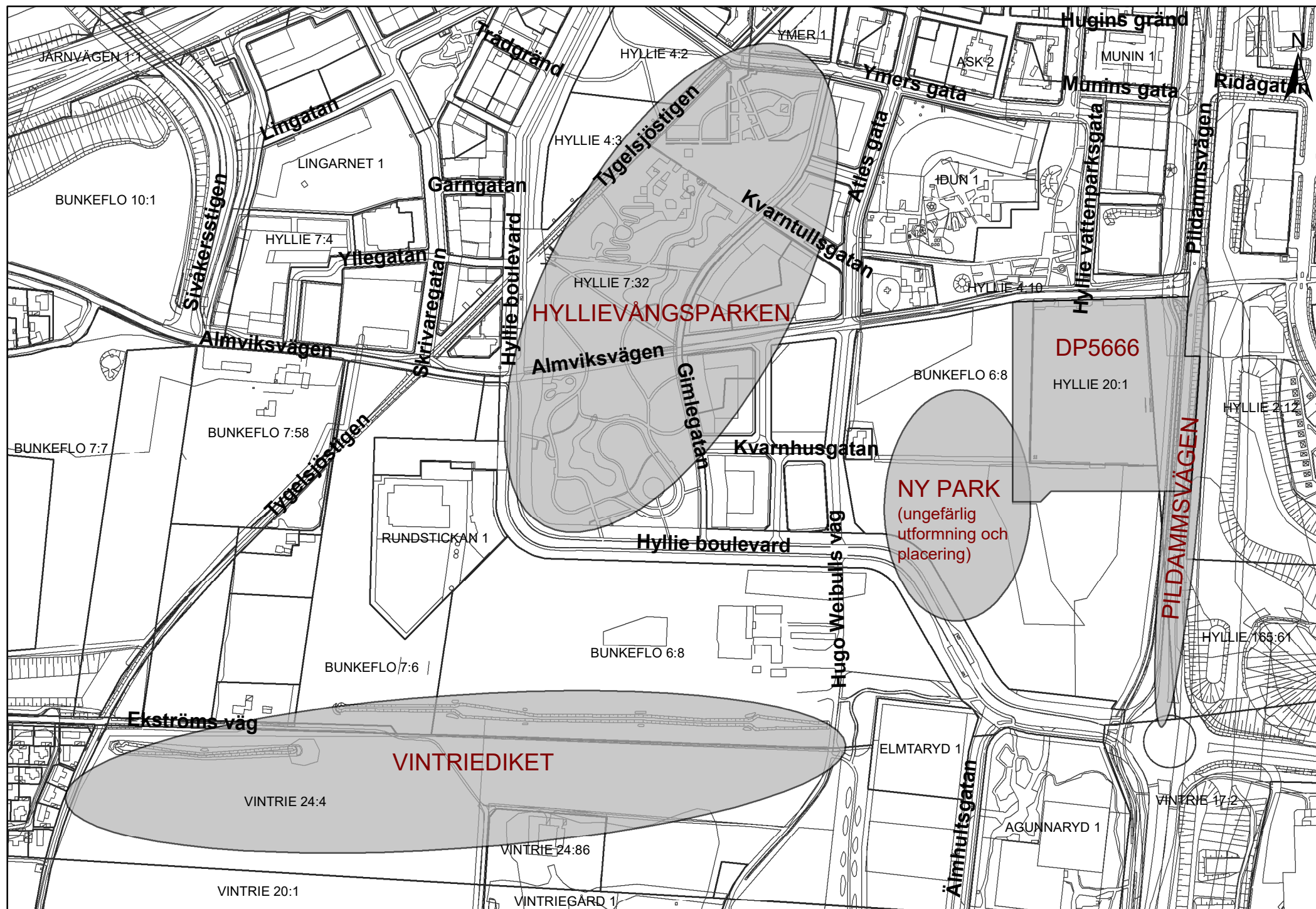


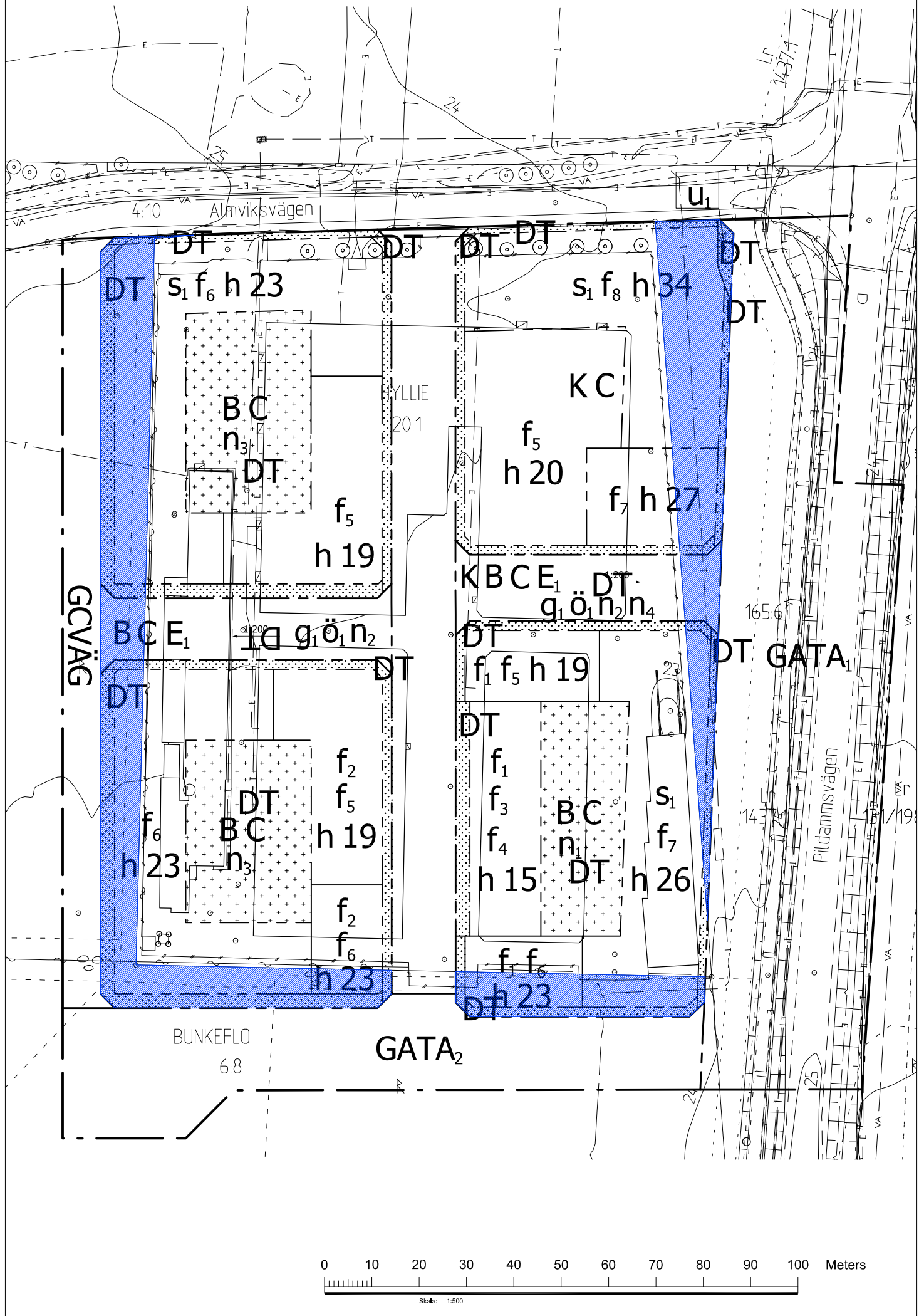
Datum för antagande

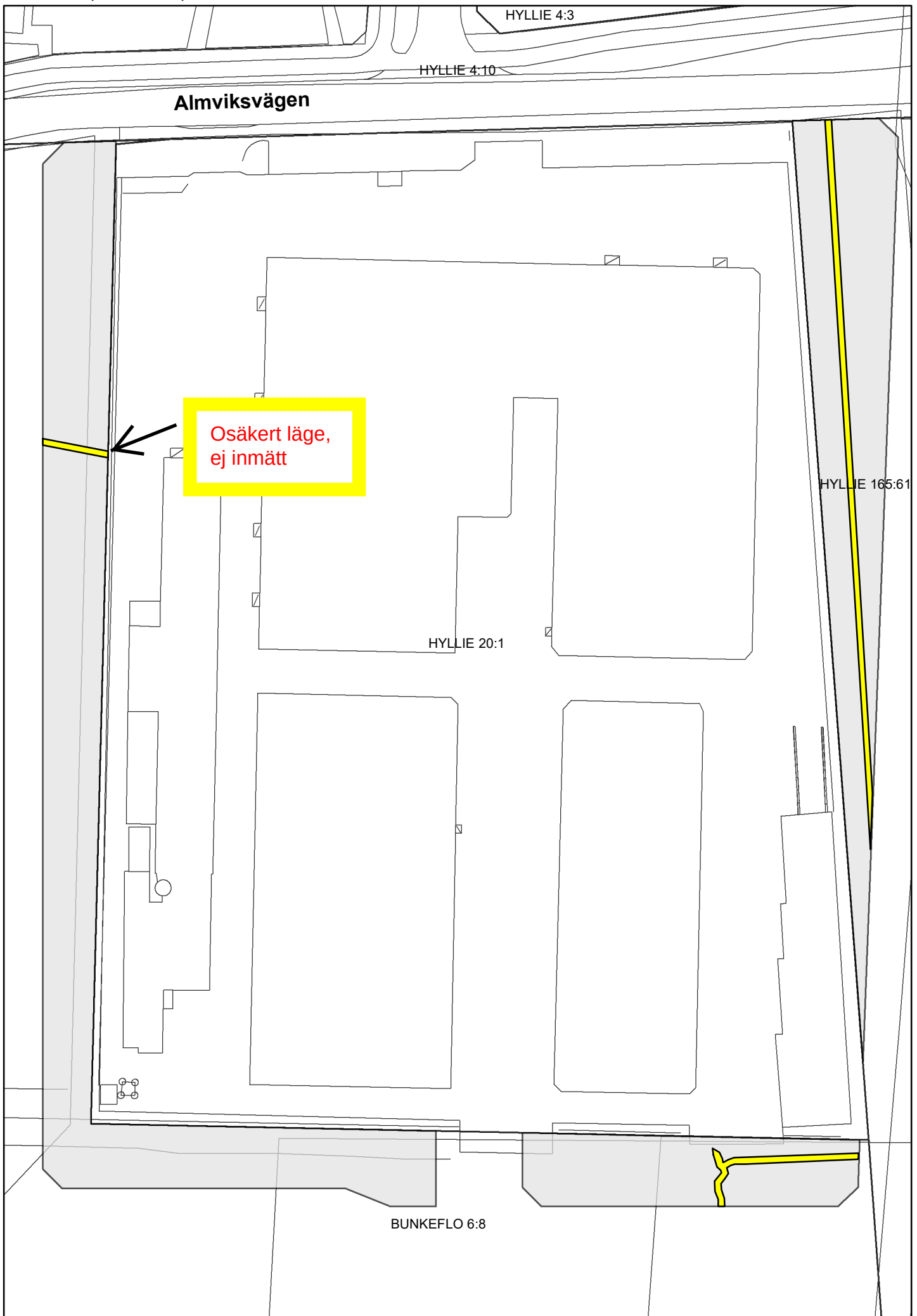
Betygar

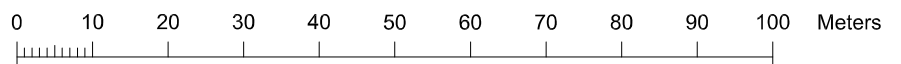
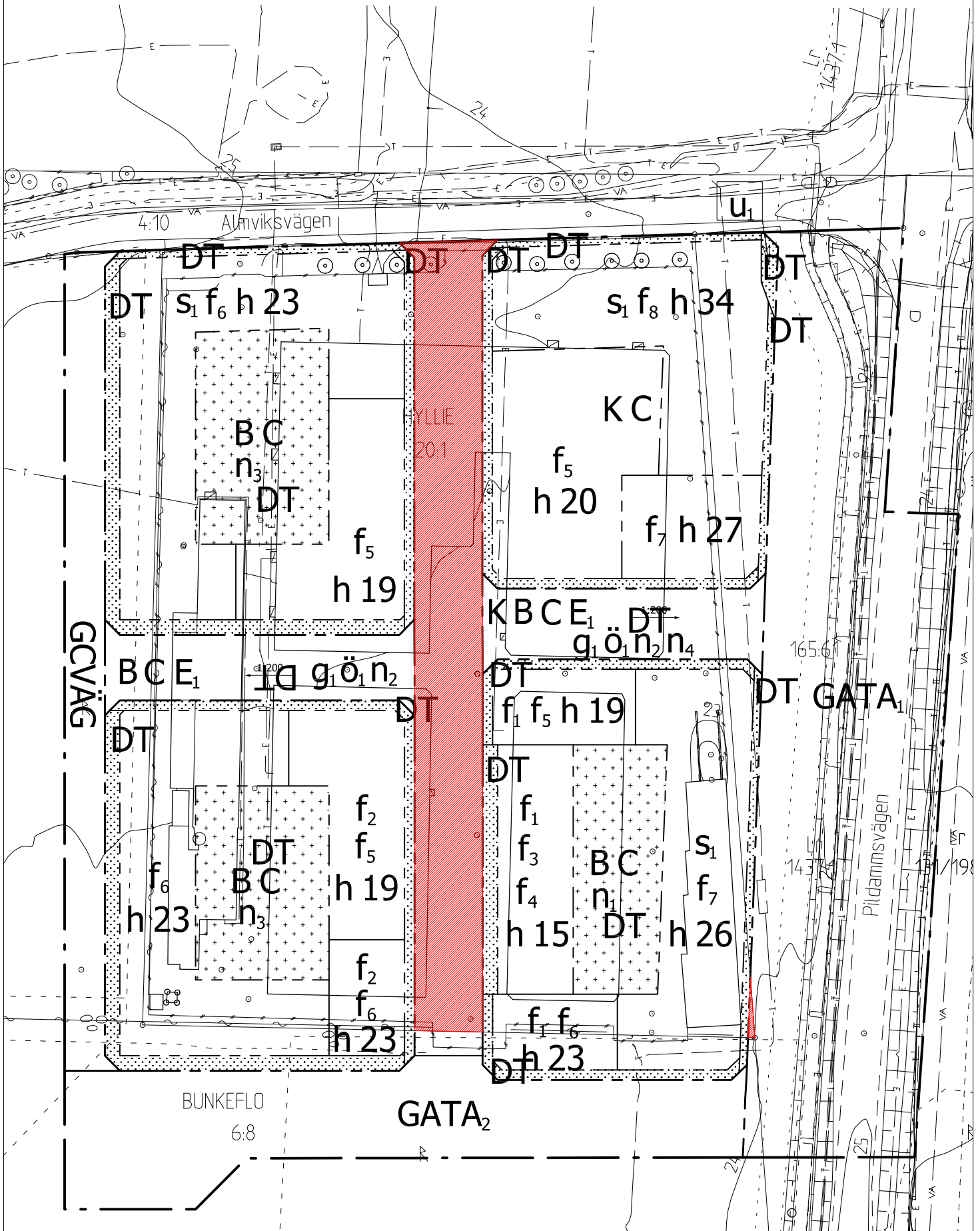
Datum för laga kraft

Dp 5666

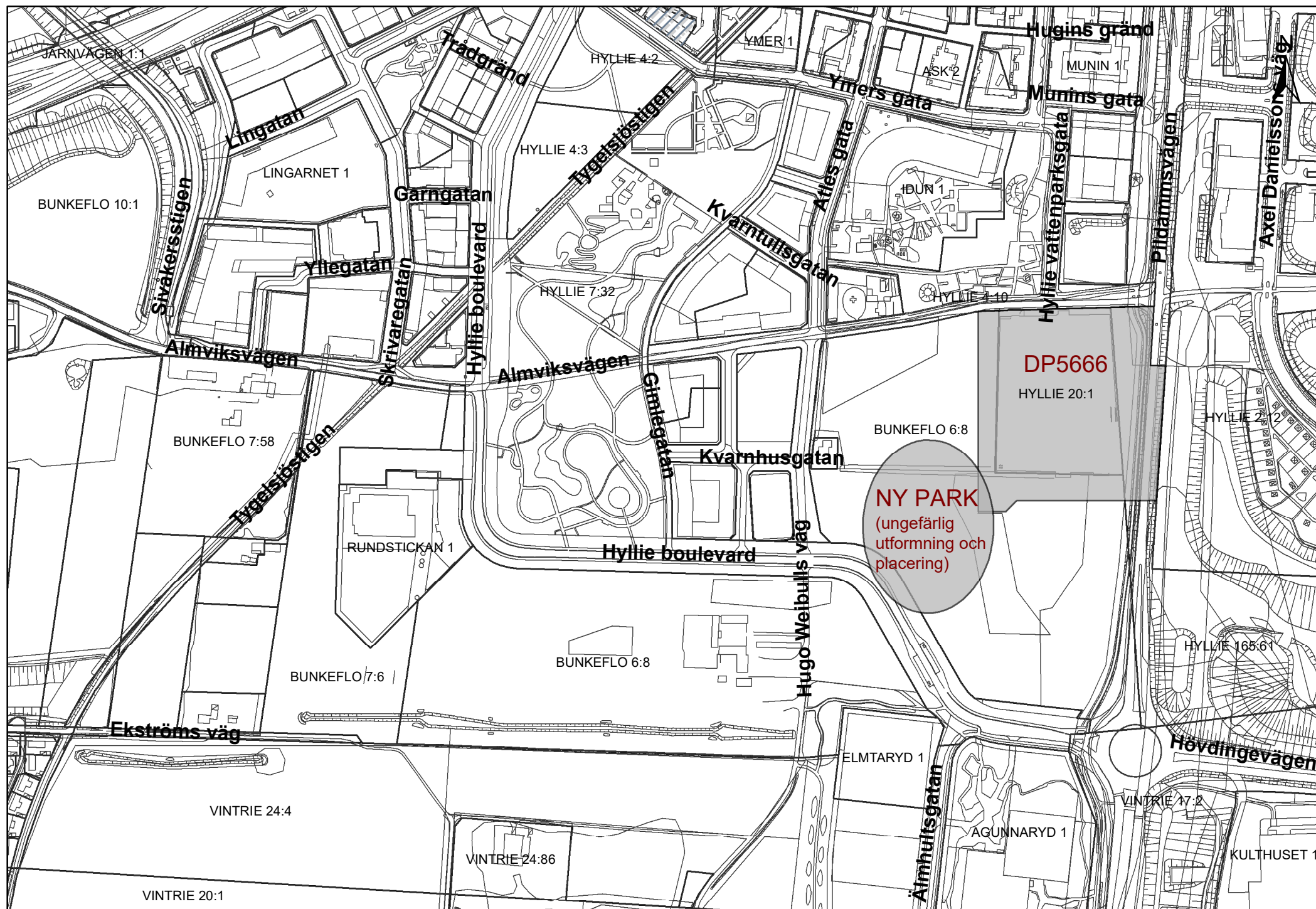








Skala: 1:500



Sammanställning gatukostnader Hyllie 20:1, Dp 5666

Preliminärt beräknade **KOSTNADER** för att iordningställa **allmän plats** inom och utanför detaljplanen.

Exploatören debiteras de verkliga kostnaderna vid tidpunkten för genomförandet. För ny park i Oxelallén, föreligger dock ett tak. Kostnaderna i tabellen nedan är beräknade i januari 2026 års prisnivå. Kostnaden avser tusen kronor.

Exploatören svarar för 100 % av de verkliga kostnaderna för allmän plats inom planområdet, exklusive Pildammsvägen. För ny park i Oxelallén svarar exploatören för en andel om 40 % av de verkliga kostnaderna. Exploatörens andel för den nya parken baseras på beräknad andel byggrätt inom parkens upptagningsområde. Andelstalen i tabellen nedan är fasta.

Kostnadspost	Andel	Beräknat belopp (tkr)	Takpris**** (tkr)
Allmän plats inom detaljplan för Hyllie 20:1 och del av Hyllie 165:61, dp 5666, exkl. Pildammsvägen*.	100 %	32 500	Inget
Ny park i projekt 7332 Oxelallén. Vilket avser parkmark inom detaljplan för Bunkeflo 6:8 m.fl, dp 5837**, exkl. parkmark i anslutning till korsningen Pildammsvägen – Hyllie Boulevard***.	40%	11 260	14 640
Summa		43 760	

*Med Pildammsvägen avses mark som i detaljplan för Hyllie 20:1 och del av Hyllie 165:61, dp 5666, redovisas som huvudgata.

**Med detaljplan för Bunkeflo 6:8, dp 5837, avses planområde som avgränsas av Almviksvägen, Hyllie Boulevard, Atlas gata, Pildammsvägen och detaljplan för Hyllie 20:1 och del av Hyllie 165:61, dp 5666.

*** Med parkmark i anslutning till korsningen Pildammsvägen - Hyllie Boulevard avses parkmark inom en radie om 50 meter från korsningen Pildammsvägen - Hyllie Boulevard.

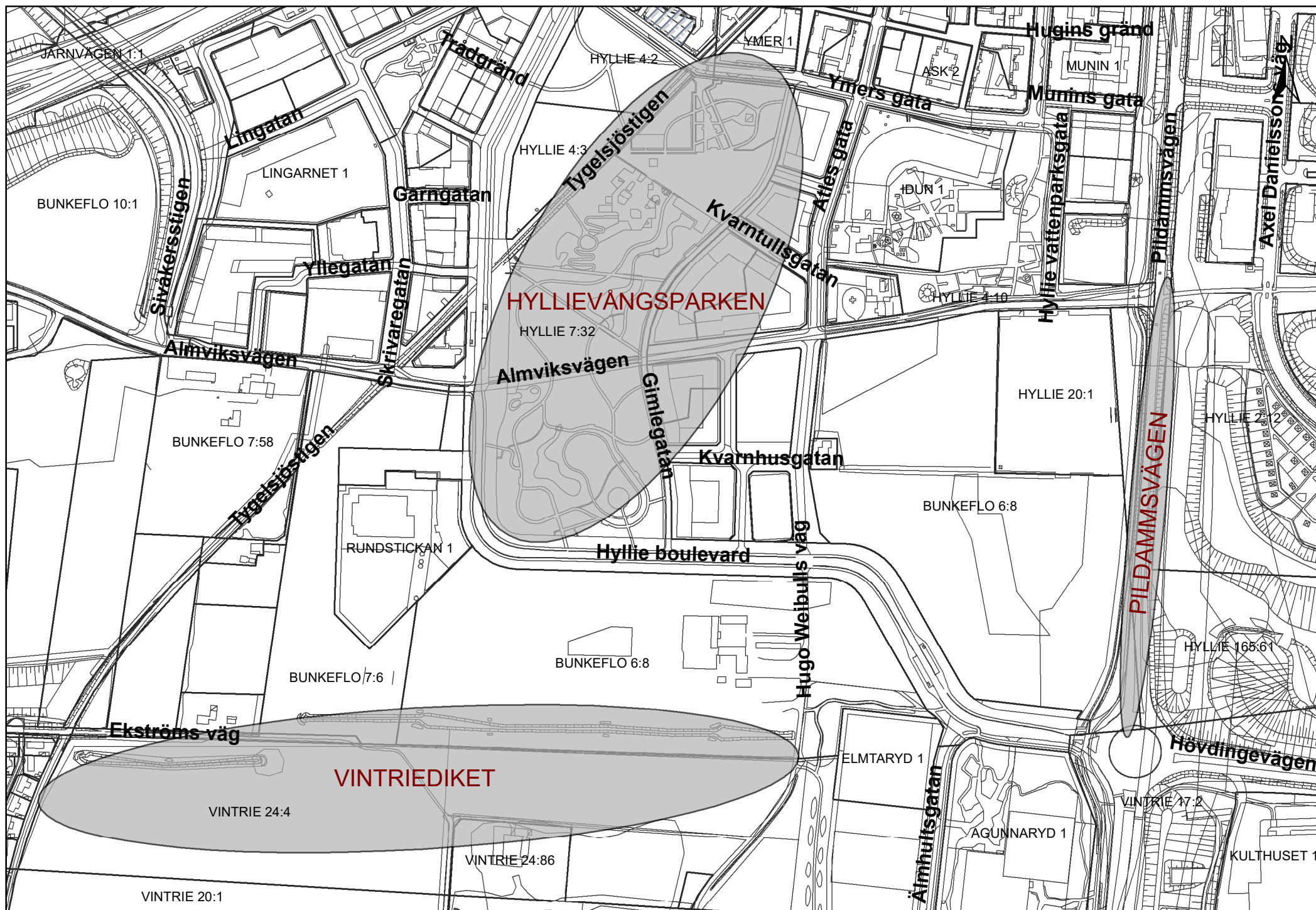
**** Takpriset är beräknat i januari 2026 års prisnivå. Takpriset ska från och med januari 2026 till och med tidpunkterna för fakturering av avsedda kostnader uppräknas med Malmös markprisindex bestående av tre olika index från SCB - Fastighetsprisindex (FastPI – småhus för permanentboende i Stor-Malmö) till 50 %, Byggekostnadsindex för byggnader inkl. löneglidning (BKI – totalt exkl. mervärdesskatt) till 30 % och Konsumentprisindex (KPI) till 20 %. Takpriset kan efter indexuppräkning aldrig bli lägre än 14 640 tkr.

I kostnaderna ovan ingår projektering, upphandling och anläggande av allmän plats. I kostnaderna ingår även gestaltning, administration, byggledning, garantiskötsel och oförutsett.

I de preliminärt beräknade kostnaderna ovan har inte beaktats kostnader för eventuella arkeologiska åtgärder, avhjälpande eller åtgärder med anledning av markföroreningar, borttagande eller flyttning av ledningar eller dylikt, undanröjande av hinder i mark eller annan beredning som krävs för att iordningställa allmän plats inom och i anslutning till detaljplan för Hyllie 20:1 och del av Hyllie 165:61, dp 5666. Dessa eventuellt tillkommande kostnader ska betalas av Exploatören.

Malmö markprisindex

<u>KPI</u>	<u>Konsumentprisindex (KPI)</u>
2020=100 Fastställda tal	<i>Indexet mäter den genomsnittliga prisutvecklingen för hela den privata inhemska konsumtionen, de priser konsumenten faktiskt betalar. KPI är det vanliga måttet för kompensations- och inflationsberäkningar i Sverige. Fr.o.m. år 2026 är 2020 nytt basår för KPI istället för tidigare</i> Publiceras månadsvis den 14e.
<u>BKI</u>	<u>Byggbkostnadsindex för byggnader, inkl. löneglidning (BKI)</u>
2015K1=100 Flerbostadshus Totalt exkl. mervärdesskatt	<i>Ett byggbkostnadsindex mäter prisutvecklingen för en verksamhets olika produktionsfaktorer. Indexutvecklingen för de olika produktionsfaktorerna vägs samman till ett totalindex med den andel de utgör av totalkostnaden.</i> <i>Byggbkostnadsindex för byggnadsverksamheten mäter förändringen av entreprenörens kostnad respektive byggherrekostnaden. De olika kostnadsfaktorerna är: material, arbetslöner, maskiner, transporter och omkostnader samt byggherrekostnaden. I byggherrekostnaden ingår kostnader för räntor, lagfart, projektering etc.</i> Indexet använder faktorprisindex för flerbostadshus inkl. löneglidningar, totalt exkl. mervärdesskatt Publiceras kvartalsvis ca en och en halv månad efter aktuellt kvartalsskifte.
<u>FastPI</u>	<u>Fastighetsprisindex (FastPI)</u>
1981=100 Stor-Malmö Permanent småhus	<i>Fastighetsprisindex (FASTPI) visar prisnivå, prisutveckling och omsättning på fastighetsmarknaden för beviljade överlåtelse som gjorts via inskrivning av lagfart eller inskrivning av tomträttsinnehav. Indexet mäter pris och värdeutvecklingen på det befintliga beståndet av permanenta småhus, fritidshus och lantbruksenheter. Fastighetsprisindex beräknas kvartalsvis och fastställs årsvis.</i> Indexet använder fastighetsprisindexet för permanenta småhus i Stor-Malmö. Publiceras kvartalsvis ca 1 månad efter aktuellt kvartalsskifte. FastPI är preliminära för innevarande år och fastställs i årsrapport ca 5 månader efter aktuellt årsslut.



Sammanställning gatukostnader Hyllie 20:1, Dp 5666

Kostnaderna i tabell nedan utgör fasta belopp. Exploatören ska erlagga ersättning till Kommunen för dessa kostnader i samband med att lantmäteriförrättning enligt punkterna 2–3 i detta exploateringsavtal vinner laga kraft. Betalning av de fasta gatukostnaderna enligt tabell nedan ska erläggas till Kommunen på anfordran mot faktura.

Kostnadspost	Belopp (tkr)
Ombyggnation Pildammsvägen sträcka Hövdingev. till Almviksv.	8 550
Hyllievångsparken	2 760
Vinriediket, vilket avser allmän plats natur och liknande inom planerat planområde för Vintrie 24:4 m.fl, dp 5809. exkl. åtgärder som kommer att bekostas av VA-syd.	2 330
Summa	13 640