

Antagen 2021-11-25 av stadsbyggnadsnämnden § 438

Laga kraft 2022-03-24

Intygar Kristina Andersson

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för fastigheten Almgården 4 m.fl. i Almgården i Malmö



Orienteringskarta med planområdet markerat med röd streckad linje

Planprocess

SKEDE	FÖRKLARING
SBN planuppdrag November 2018	Beslut om planuppdrag i stadsbyggnadsnämnden (SBN).
Samråd Mars 2020	Samrådstid 2 april – 15 maj 2020
Granskning Maj 2021	Granskningstid 10 juni – 15 augusti 2021
SBN antagande November 2021	Beslut om antagande i stadsbyggnadsnämnden (SBN) 25 november.
Laga kraft December 2021	

Planfakta

Planhandlingar

- denna planbeskrivning
- plankarta

Övriga handlingar i ärendet

- samrådsredogörelse
- utlåtande efter granskning

Innehållsförteckning

Planprocess	2
Planfakta	2
Innehållsförteckning	3
1 Planförslaget i korthet	4
1.1 Syfte	4
1.2 Sammanfattning	4
2 Planförslag	6
2.1 Stadsbyggnadsidé	6
2.2 Bebyggelse	12
2.3 Användning av allmän plats	13
2.4 Användning av kvartersmark	14
2.5 Egenskapsbestämmelser för allmän plats	14
2.6 Egenskapsbestämmelser för kvartersmark	14
2.6 Administrativa bestämmelser	18
2.7 Grönska, mark, vegetation	19
2.8 Trafik	21
2.9 Teknisk försörjning	26
3 Konsekvenser	30
3.1 Bedömning av miljöpåverkan	30
3.2 Konsekvenser för miljö och hälsa	30
3.3 Ekonomiska konsekvenser	53
3.4 Konsekvenser för fastigheter	53
3.5 Samhällskonsekvenser	54
4 Genomförande	56
4.1 Organisatoriska genomförandefrågor	56
4.2 Tekniska genomförandefrågor	56
4.3 Ekonomiska genomförandefrågor	56
4.4 Fastighetsrättsliga genomförandefrågor	57
5 Planeringsförutsättningar	58
5.1 Bakgrund och organisation	58
5.2 Planområdet	58
5.3 Tidigare ställningstaganden	62
5.4 Underlag till planarbetet	64

1 Planförslaget i korthet

1.1 Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra förtätning av bostadsområdet Almgården med fler bostäder, detaljhandel, kontor och service i form av förskola och äldreomsorg. Vidare finns det möjlighet att genom detaljplanen skapa en mer varierad bebyggelse med tydliga gårdsrum. Inom området skapas nya stråk som kopplar ihop bostadsgårdarna med omgivande stråk och grönytor på allmän plats.

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

1.2 Sammanfattning

Planförslag och motiv

Detaljplanen innehåller befintliga och nya byggrätter på fastigheten Almgården 4 och nya byggrätter på del av fastigheten Rosengård 131:49.

Ett kvarter innehållande centrumfunktioner, även kallad "Centrumpunkten", som inrymmer centrum, bostäder och vård (inte kriminalvård eller sjukhus) placeras vid Agnesfridsvägen norr om Derbyvägen och bildar en tydlig plats.

Sammanlagt möjliggör planförslaget cirka 600–650 nya bostäder varav 37 nya radhus. Det slutliga antalet beror på hur stora lägenheter som byggs. Den största delen av ny bostadsbebyggelse placeras utmed Agnesfridsvägen, söder om Centrumpunkten. Befintliga byggrätter för bostadsbebyggelse bekräftas i planförslaget. Planförslaget möjliggör även för en ny förskola centralt i planområdet med plats för cirka 80 förskoleplatser.

Likt idag kommer parkering till största del att ske i befintligt underjordiskt parkeringsgarage. Besöksparkering för boende och verksamheter ordnas i markplan och i nytt parkeringsgarage under Centrumpunkten i nordost.

Planförslaget innebär 18 nya radhus i planområdets västra del inom fastigheten Almgården 4 och 19 nya radhus i planområdets södra del inom fastigheten Rosengård 131:49. Inom del av fastigheten Rosengård 131:49 ska parkering ordnas i markplan för de tillkommande radhusen.

Utmed Agnesfridsvägen har del av kvartersmarken överförts till allmän platsmark med användningen gata. Detta för att säkra möjligheten att i framtiden bygga om Agnesfridsvägen och ge plats för kollektivtrafikkörfält.

Planläggningen motiveras av Malmö stads behov av fler bostäder samt långsiktiga ambition att förtäta längs huvudgator som Agnesfridsvägen. Planarbetet har initierats genom Akelius Almgården 4 ABs planförfrågan.

Konsekvenser

Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap 3§ miljöbalken. Motiv till denna bedömning finns i kapitel 3 - Konsekvenser.

Planeringsförutsättningar

Planområdet består i huvudsak av två fastigheter, Almgården 4 som omfattar större delen av planområdet och del av fastighet Rosengård 131:49 som är belägen i planområdets södra del samt mindre del av Rosengård 130:132 som avstår mark till Almgården 4.

Området kännetecknas, liksom andra bostadsområden från miljonprogrammet, av storskalig bebyggelse med hus-i-park-karaktär. Inom planområdet finns 993 lägenheter. Den befintliga bostadsbebyggelsen är i 5 respektive 9–10 våningar.

Angränsande kvarter är i öster ett villaområde och i söder ett verksamhetsområde. I norr och väster gränsar området till Ögårdsparken.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Planförslaget är upprättat i enlighet med översiktsplanen.

2 Planförslag

2.1 Stadsbyggnadsidé

Planförslagets stadsbyggnadsidé är att skapa en tät och blandad stad genom att förtäta inom befintligt flerbostadsområde. Visionen är att förtätningen ska bidra till en mer varierad bebyggelse med fler bebyggelse typer i varierande skala. En tät blandad stad kan bidra till ett rikare folkliv med mer rörelse och mindre avstånd mellan människor och funktioner.

Nya stråk bildas inom planområdet som förstärker rörligheten inom planområdet och mellan planområdet och närliggande områden.



Figur 1. Illustrationsplan för planområdet. Planområdet markerat med orangestreckad linje. Planerad ny bebyggelse visas i mörkgrått. Ljusgråa hus är befintliga. (BoKlok och FOJAB)



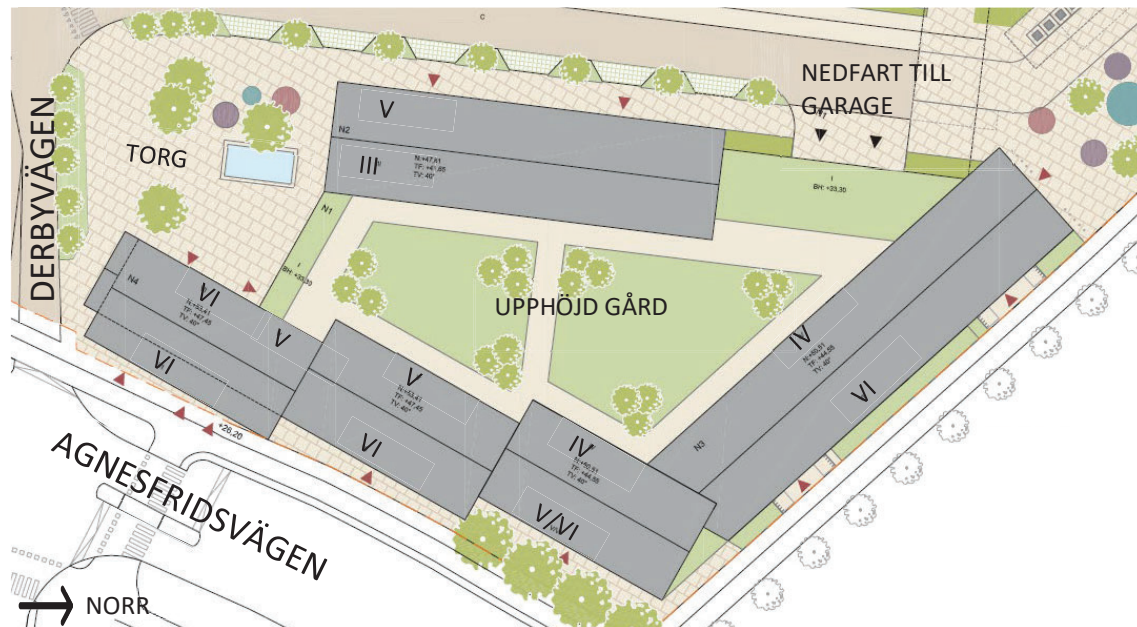
Figur 2. Illustration. Vy av ny bebyggelse, gång- och cykelväg och ny trädrad längs Agnesfridsvägen mot norr. (FOJAB)



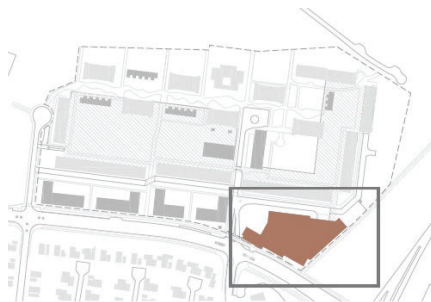
Figur 3. Illustration. Vy mot infarten till Almgården vid korsningen Agnesfridsvägen/Derbyvägen. Till höger i bild visas Centrumpunkten och delar av föreslaget nytt torg. Bebyggelsen närmast Agnesfridsvägen föreslås få arkader för gångpassage. (FOJAB)

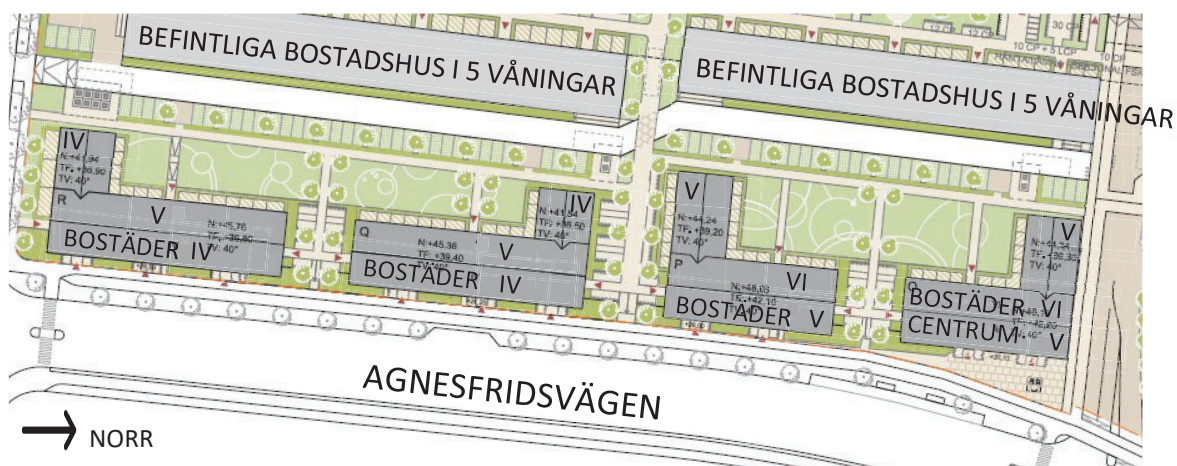
En ny centrumdel, kallad "Centrumpunkten", med bostäder, centrum, vård (inte sjukhus eller kriminalvård) och annan service planeras i planområdets nordöstra del, se figur 4.

Flerbostadshus föreslås utmed Agnesfridsvägen och centralt i området, se figur 5 och 6. En ny förskola möjliggörs i den centrala delen av planområdet, se figur 6. I planområdets sydvästra och nordvästra del samt i den södra delen planeras radhus i två våningar, se figur 7 och 8. De nya radhusen innebär att nya byggnadstyper tillkommer och de nya flerbostadshusen innebär att byggelsen blir tätare och mer varierad.

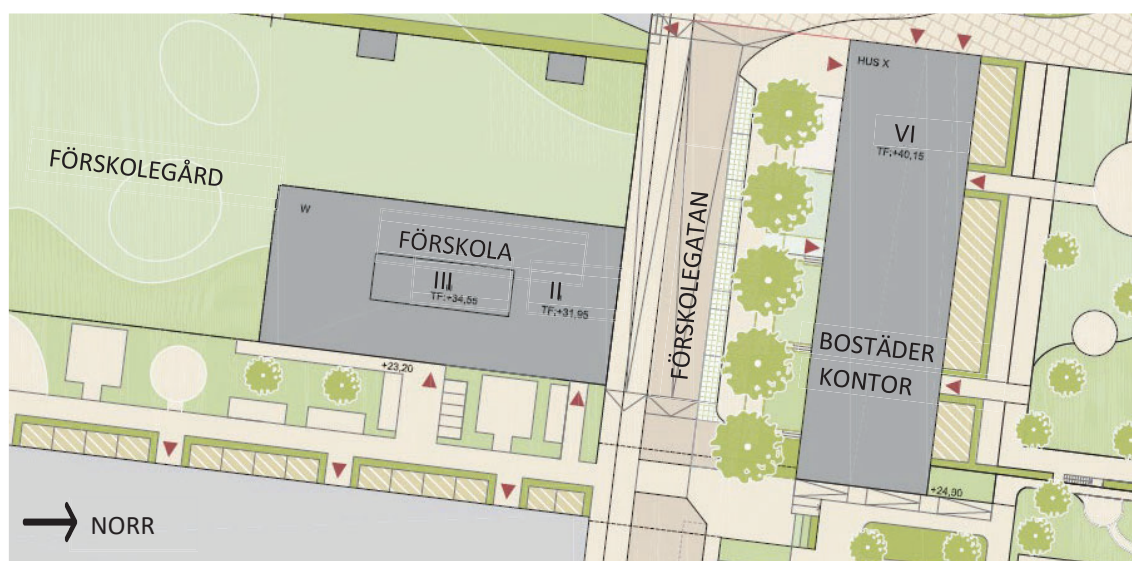
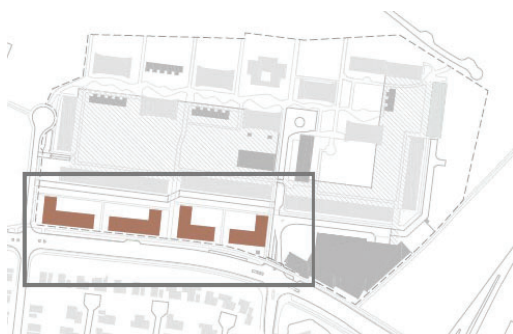


Figur 4. Illustrationsplan för Centrumpunkt i planområdets nordöstra del. (FOJAB)

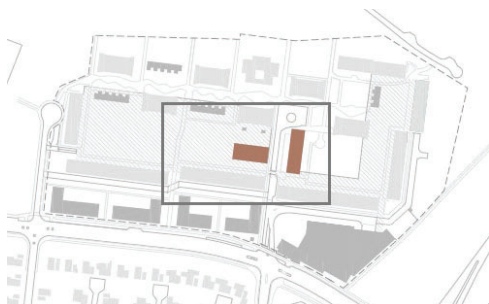


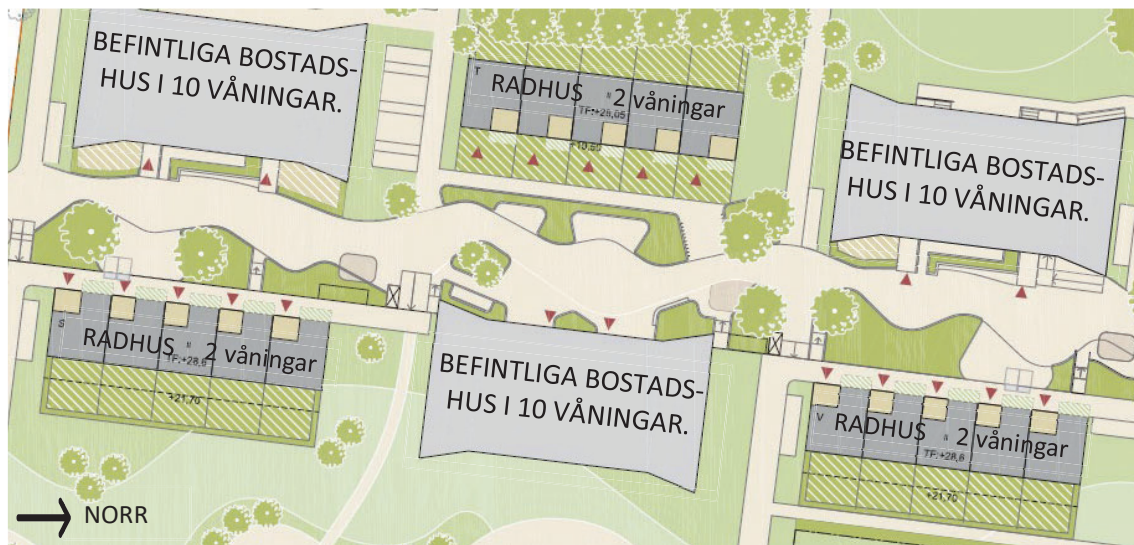


Figur 5. Illustrationsplan för ny bostadsbebyggelse längs med Agnesfridsvägen. (FOJAB)

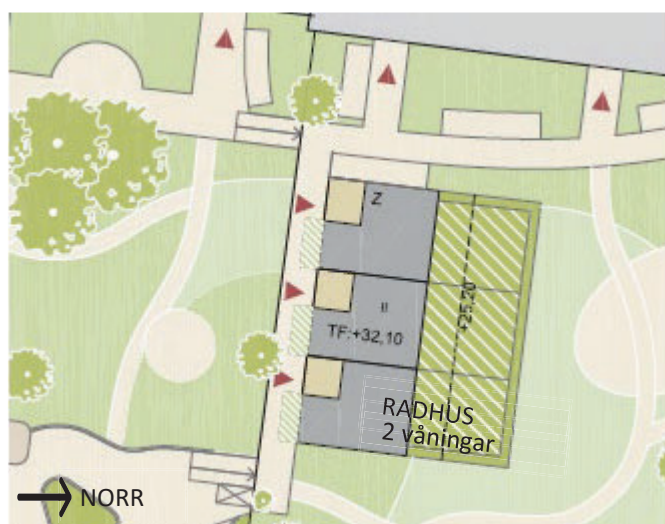


Figur 6. Illustrationsplan för ny förskola, bostäder och kontor i centralt i planområdet. (FOJAB)

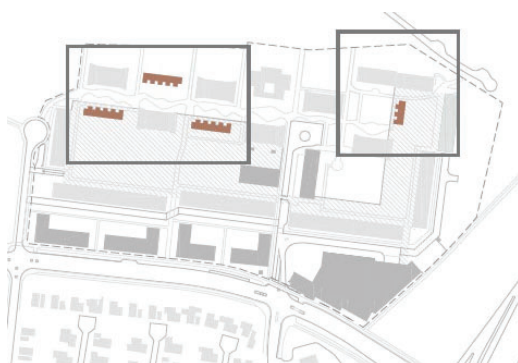




Figur 7. Illustrationsplan nya radhus i planområdets sydvästra del. (FOJAB)



Figur 8. Illustrationsplan nya radhus i planområdets nordvästra del. (FOJAB)





Figur 9. Illustrationsplan nya radbus söder om Almgårdsgatan. (BoKlok)

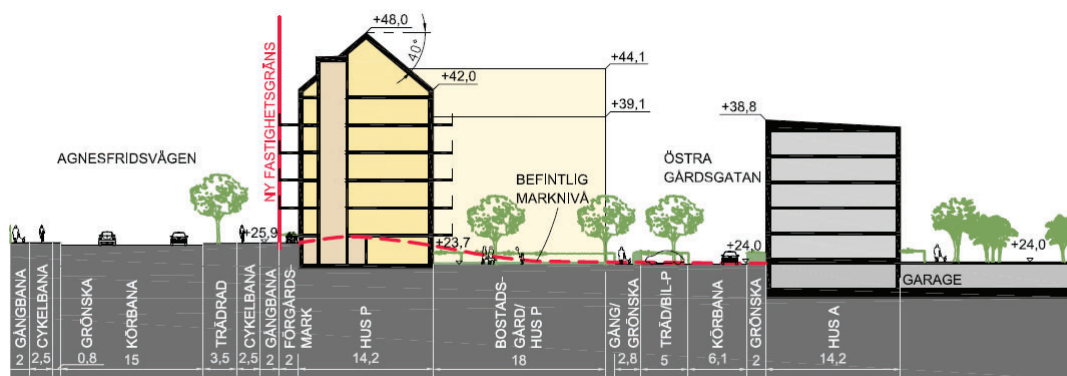
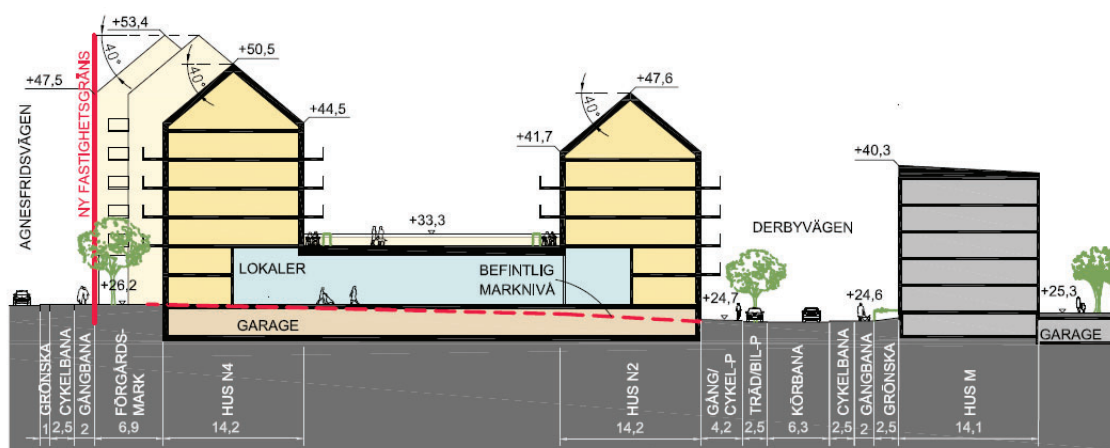
2.2 Bebyggelse

Planförslaget möjliggör bebyggelse för bostäder, skola, centrumverksamhet, kontor och vård, inte sjukhus eller kriminalvård. Även byggnad för nätstation möjliggörs.

I den nordöstra delen av planområdet, i den så kallade Centumpunkten, planeras för centrumverksamhet, äldreboende och kontor i bebyggelse i en till sex våningar. Centumpunktens innergård är upphöjd en våning och möjliggör för centrumverksamheter. Detaljplanen reglerar att det ska finnas minst 1500 m² centrumändamål inom Centumpunkten. En befintlig servicebyggnad rivs för att ge plats åt ett torg vid Centumpunkten.

I den östra delen av området, längs med Agnesfridsvägen, planeras för flerbostadsbebyggelse i fyra till sex våningar och i planområdets mitt planeras för flerbostadshus i sex våningar. Centralt i planområdet planeras för en ny förskola för cirka 80 barn där förskolegården är cirka 2500 m², exklusive ytor för parkering av bil, cykel, avfalls- och varutransporter. Detaljplanen reglerar för skola och bostäder inom förskolegården och inom byggrätten för förskolan tillåts endast bebyggelse med ändamålet skola. Inom byggrätten för skola tillåts dock underjordisk parkering för både boende och personal till förskolan. Förskolegården är reglerad som skola och bostad. Detta för att göra det möjligt för de boende att nyttja förskolegården på helger och efter stängning. Byggrätten för skola är reglerad som skola.

I den sydvästra liksom i den nordvästra delen av planområdet samt i den södra delen av planområdet, söder om Almgårdsgatan, planeras radhus i två våningar.



Sammanlagt resulterar planförslaget i cirka 600–650 nya bostäder varav 37 nya radhus. Det slutliga antalet beror på hur stora lägenheter som byggs.

Inom fastigheten Almgården 4 möjliggör detaljplanen för cirka 45 000 m² tillkommande BTA (bruttoarea), varav 40 500 m² BTA bostäder, 3000 m² BTA centrumändamål och kontor och 1350 m² BTA förskola.

Inom fastigheten Rosengård 131:49 möjliggörs cirka 19 radhus.

2.3 Användning av allmän plats

PARK

Park. Park regleras i den västra delen av planområdet. Marken var tidigare reglerad som kvartersmark och planläggs nu som allmän platsmark för att överensstämma med befintliga förhållanden. Ingen förändring sker då parken är befintlig och är en del av Ögårdsparken.

GATA

Gata. Agnesfridsvägen planläggs som gata. Även en del av den tidigare kvartersmarken väster om Agnesfridsvägen planläggs som gata. Detta för att gatan ska kunna byggas om och rymma kollektivtrafik, cykeltrafik, gångtrafik samt en trädgård.

2.4 Användning av kvartersmark

- B₁** Bostäder. Planbestämmelsen syftar till att möjliggöra nya bostäder i form av radhus och flerbostadshus. Planbestämmelsen syftar även till att bekräfta de 13 flerbostadshus som finns inom planområdet.
- B₂** Underjordiskt garage. Planbestämmelsen finns där det planeras för ny förskola i planområdets mitt. Planbestämmelsen syftar till att bekräfta befintligt underjordiskt parkeringsgarage som finns under förskolans byggrätt.
- C** Centrum. Centrum möjliggör olika typer av verksamheter som handel, service, kontor, samlingslokaler och andra verksamheter. Planbestämmelsen finns inom Centrumpunkten.
- D₁** Vård. Inte kriminalvård eller sjukhus. Planbestämmelsen syftar till att möjliggöra vård av äldre eller särskilt boende i bostadshusen inom Centrumpunkten utmed Agnesfridsvägen.
- E₁** Nätstation. Planbestämmelsen syftar till att möjliggöra uppförande av nya nätstationer och att bekräfta befintliga nätstationer inom planområdet. Detta för att säkerställa elförsörjningen inom planområdet. Storlek på nätstation begränsas till 50 m² per nätstation.
- K** Kontor. Planbestämmelsen syftar till att möjliggöra kontor centralt i området norr om planerad förskola. Kontor används för tjänsteverksamhet med liten eller ingen varuhantering.
- S** Skola. Planbestämmelsen syftar till att möjliggöra skola eller förskola. Den nya förskolan planeras för cirka 80 barn och har möjlighet att uppfylla kravet på 30 m² friyta/barn.

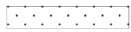
2.5 Egenskapsbestämmelser för allmän plats

- gc** Gång och cykel på allmän platsmark. Planbestämmelsen syftar till att anlägga ny gc- väg mellan Almgårdsgatan och Rosengårdsvägen. Vägen ska ersätta befintlig gc-väg som ligger i område som nu planeras för radhusbebyggelse.

2.6 Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

- e₁** Exploateringstal. Högsta utnyttjandegrad av mark inom egenskapsområdet är 50%. Syftet med planbestämmelsen är att begränsa byggrättens BYA (byggnadsarea) inom egenskapsområdet. Denna planbestämmelse finns inom byggrätterna för radhus i planområdets södra del och i byggrätterna för radhus i planområdets västra del.
- e₂** Centrumändamål får endast finnas i botten- och källarvåningen. Högst 25 % av den totala arean av botten- och källarvåningen får användas för centrumändamål. Planbestämmelsen syftar till att bekräfta befintliga centrumverksamhet i botten- och källarvåning på två av de befintliga flerbostadshusen inom planområdet.
- e₃** Högst 10% av egenskapsområdet får förses med komplementbyggnader. Planbestämmelsen syftar till att begränsa andelen komplementbyggnader på bostadsgårdarna intill ny bebyggelse utmed Agnesfridsvägen.
- e₄** Inom de fyra egenskapsområdena markerade med e₄ ska den totala gemensamma bruttoarean uppgå till minst 1500 m² centrumändamål. Denna planbestämmelse finns inom fyra egenskapsområden i Centrumpunkten. Syftet med

planbestämmelsen är att säkerställa etablering av centrumverksamhet för en blandad stadsbebyggelse.



Prickmark. Marken får inte förses med byggnad. Syftet med planbestämmelsen är att hindra att bebyggelse uppförs. Gator inom planområdet och förgårdsmark framför byggnader säkras. Område med prickmark och planbestämmelsen b₂ får dock underbyggas. Syftet är att möjliggöra underjordiskt parkeringsgarage.



Korsmark. Endast komplementbyggnader, nätstation och balkonger får finnas. Syftet med planbestämmelsen är att begränsa andelen bebyggd mark och att styra andelen komplementbebyggelse inom respektive egenskapsområde. Bostadsgårdar och gemensamma grönytor säkras.

+0,0

Högsta nockhöjd i meter i angivet höjdsystem (Höjdsystem RH2000). Planbestämmelsen om nockhöjd reglerar den högsta delen på en byggnads takkonstruktion. Nockhöjden anges i meter över nollplanet eftersom marknivåerna är oregelbundna. Syftet med planbestämmelsen är att reglera hur hög bebyggelsen tillåts vara. Nya flerbostadshus varierar i höjd mellan cirka 16–28 meter och ny radhusbebyggelse varierar i höjd mellan 7–8 meter. Befintliga flerbostadshus varierar i höjd mellan cirka 17–30 meter.



Takvinkel i grader. Takvinkeln ska vara mellan 40–50 grader för att säkerställa en bebyggelsekaraktär och fungera som en skalmässig nedtrappning mot Agnesfridsvägen och villabebyggelsen öster om denna.

Utformning

Grönytefaktor: Där ändamålet bostad utmed Agnesfridsvägen anges ska grönytefaktor 0,6 per användningsområde uppnås. Även för radhusen på fastigheten Rosengård 131:49 ska grönytefaktor 0,6 uppnås. Undantag utgör användningsområde i planområdets nordöstra del, betecknat med BE₁CD₁ där grönytefaktor 0,4 ska uppnås.

Syftet med bestämmelsen är att säkra en grön karaktär på området och samtidigt bidra till goda livsbetingelser för människor, djur och växter inom planområdet. Grönytefaktorn kan bidra till positiva effekter inom stadsbilden, fördröjning av vatten, hälsa och rekreation samt mikroklimatet.

- f₁** Endast bostäder i form av radhus. Syftet med att reglera bygggrätter med endast radhus är att säkra den önskade blandningen av boendeformer i planområdet.
- f₂** Källare får inte finnas. Syftet med planbestämmelsen är att reglera bort möjligheten att ha källare på grund av risk för översvämning vid skyfall. Denna planbestämmelse finns enbart i en av bygggrätterna för radhus i planområdets västra del.
- f₃** Bottenvåningens golvhöjd ska uppföras mellan 0,6 meter och 1 meter över marknivå mot Agnesfridsvägen. Sockelmarkering ska finnas. Reglering om bottenvåningens golvhöjd syftar dels till att förhindra insyn i bostaden, dels till att skapa kontakt mellan inne och ute, genom ett inte alltför stort avstånd mellan marknivå och första våningen. Detta bedöms öka tryggheten för de som rör sig på gatan vid bostäderna.
- f₄** Nedfart till underjordiskt garage ska anordnas. En ny nedfart till det underjordiska garaget tillskapas inom Centrumpunkten. Centrumpunktens angöring samordnas med in- och utfart till det underjordiska garaget.

- f₅** Största husdjup för bostadshus får vara 14,2 meter. Planbestämmelsen är en anpassning till befintlig bebyggelse och utgår från de befintliga femvåningslämellernas husdjup.
- f₆** Takkupor får finnas på upp till en tredjedel av takets längd. Loftgångar får inte finnas. Syftet med planbestämmelsen är att begränsa antalet takkupor mot Agnesfridsvägen och mot befintlig bebyggelse inom planområdet så att vindsplanet inte uppfattas som en extra våning. Loftgångar mot befintlig bebyggelse inom planområdet tillåts inte heller i syfte att minska insynen till befintliga lägenheter.
- f₇** Området får endast bebyggas från 3,5 meter över markplanet, arkadpelare får finnas i markplan. Syftet med planbestämmelsen är att möjliggöra en arkad utmed Agnesfridsvägen och på så vis göra det möjligt för gående att röra sig längs med bebyggelsen utmed Agnesfridsvägen.
- f₈** Bullerskärm får endast finnas i direkt anslutning till radhusen med en höjd om högst 3 meter och en längd om högst 3 meter. Syftet med planbestämmelsen är att tillåta bullerskärmar för att en accepterad bullernivå ska uppnås för radhusens uteplatser inom fastigheten Rosengård 131:49 i planområdets södra del. Bullerskärmarna ska placeras i anslutning till radhusen för att undvika en för nära placering utmed Agnesfridsvägen och Almgårdsgatan. Bullerskärmarna kan med fördel placeras som växtbeklädda plank mellan radhusen som också fungerar som avskärmare mellan uteplatserna.
- f₉** Balkong får finnas med ett djup om högst 2 meter och på en höjd om minst 3,5 meter över marken. Planbestämmelsen syftar till att möjliggöra djupare balkonger för nytt kontors- och bostadshus norr om föreslagen ny förskola och för ett av husen i Centrumpunkten.
- f₁₀** Bostadsentréer ska finnas mot Agnesfridsvägen. Planbestämmelsen syftar till att skapa ett mer befolkat gaturum längs med Agnesfridsvägen genom att entréer placeras mot vägen.
- f₁₁** Om byggnad uppförs inom egenskapsområdet måste bullerskärm med en höjd om minst 3 meter finnas mot Almgårdsgatan. Planbestämmelsen finns för ett litet egenskapsområde för radhusen inom fastigheten Rosengård 131:49 i planområdets södra del. Om det byggs ett radhus inom markerat egenskapsområde krävs denna åtgärd för att radhuset ska uppfylla riktvärdet för trafikbuller.

Utförande

- b₁** Nivå på färdigt golv. Planbestämmelsen syftar till att reglera golvnivån vid byggnation för att minska risken för skada om marken kring byggnaden över-svämmas vid skyfall.
- b₂** Marken får underbyggas. Planbestämmelsen syftar till att tillåta underjordiskt parkeringsgarage.
- b₃** Grundläggning med spont. Planbestämmelsen syftar till att skydda befintlig ledning som är belägen utanför planområdet norr om Centrumpunkten i planområdets nordöstra del.
- b₄** Marken får underbyggas med garage som även får uppföras ovan mark till en högsta nockhöjd om 25,5 meter i angivet höjdsystem. Planbestämmelsen syftar till att tillåta att befintligt underjordiskt garage får byggas ut i norra delen av planområdet där det idag finns en befintlig nedsänkt markparkering.

Markens anordnande och vegetation

- n₁** Marken får inte användas till markparkering undantaget parkering för rörelsehindrades fordon. Planbestämmelsen syftar till att säkerställa boendes och förskolebarns tillgänglighet till gårdsmiljö genom att begränsa andelen markparkering.
- n₂** Bjälklaget ska utföras som planterbart. Bjälklaget ska dimensioneras så att minst 10 % av bjälklaget kan bära ett jorddjup av minst 600 mm och ytterligare minst 40 % av bjälklaget kan bära ett jorddjup av minst 200 mm. Planbestämmelsen gäller för Centrumpunkten som föreslås ha ett upphöjt gårdsbjälklag och för den delen där det befintliga underjordiska parkeringsgaraget planeras att byggas ut. Denna planbestämmelse syftar till att ge bostadsgårdarna goda möjligheter för plantering och gröna kvaliteter.

Varsamhet

- k₁** Skydd av kulturhistoriskt värdefull byggnad. Varsamhetsbestämmelsen syftar till att de värdefulla karaktärsdrag som beskrivs under denna rubrik ska tas tillvara vid ändring av bebyggelsen.

Värdefulla karaktärsdrag ska tas tillvara vid ändring – Utformning, material och kulör

- Byggnadernas volymer med svagt vinklade takavslut är ett värdefullt arkitektoniskt karaktärsdrag som ger variation till det standardiserade modulbyggande som annars är typiskt för den så kallade miljonprogramsbebyggelsen.
- Låghusens fasader av gult, borstat tegel med ljust grå cementfog i löpförband ger en enhetlig fasad som bildar en harmonisk helhetsverkan tillsammans med balkongernas korrugerade plåtfronter i olivgrönt och mörkbrunt. Låghusens balkongytterväggar är målade i tre nyanser av gul och orange som varierar både vertikalt och horisontellt över fasaderna, vilket skapar variation i den modulbaserade arkitekturen.
- Höghusens fasader i skivmaterial har varierat i utseende över tiden. Det ursprungliga monokroma utseendet samspelar med låghusens likaså monokroma fasader. Även de ursprungliga balkongfronterna har hållit samman de båda byggnadstyperna som annars skiljer sig åt avseende höjd och planform.
- Detaljer såsom fönster, stuprör, hängrännor, takfot och hisstorn är vita. Materialövergångar är skarpa, utan listverk och liknande.
- De mosaikklädda entréerna är tidstypiska och ett viktigt karaktärsdrag som skapar såväl variation, med de blandade nyanserna, som enhetlighet genom återupprepning i samtliga entréer.
- Samspelet mellan material och kulörer är ett viktigt karaktärsdrag som har sitt ursprung i projektet Kronprinsen, vilket skapades av samma byggmästare och arkitekt, vilket sätter Almgården i en större kulturhistorisk kontext.

Skydd mot störning

Trafikbullerförordningens riktvärden har gjorts bindande i detaljplanen genom nedan generella planbestämmelse, se även under avsnitt 3.2 Konsekvenser för miljö och hälsa/ Omgivningsbuller.

”Om ekvivalent ljudnivå vid bostad 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 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 som mest 10 dBA upp till fem gånger i timmen dagtid (kl. 06.00-22.00).

Samtliga angivna ljudnivåer avser frifältsvärden.”

Planbestämmelsen beskriver vilka bullernivåer som godtas för bostad vid bygglov.

2.6 Administrativa bestämmelser

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från det datum då beslutet att anta detaljplanen vinner laga kraft.

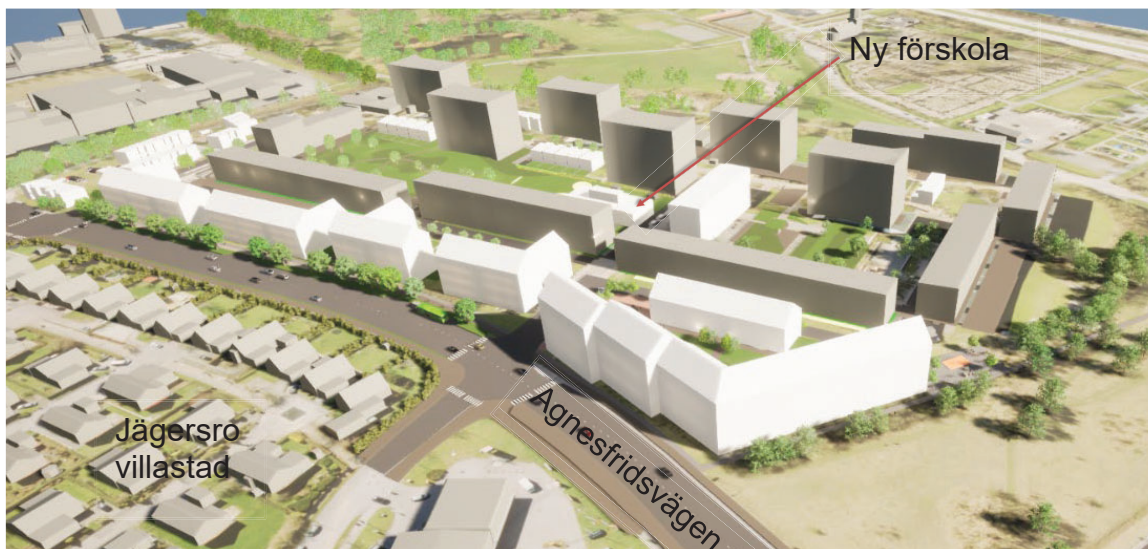
Villkor för startbesked och slutbesked

Planbestämmelse om att startbesked för byggnation får ges först när markföroreningar är avhjälpta, finns på plankartan. Provtagning av marken är gjord och det finns behov av avhjälpande åtgärder på del av fastigheten Almgården 4 och på del av fastighet Rosengård 131:49. Detta villkor för startbesked syftar till att säkerställa att halter som överskrider vad som är tillåtet vid känslig markanvändning hanteras innan startbesked för bygglov ges.

Inom egenskapsområde där f_{11} finns får slutbesked för byggnation ges först när bullerskärm är uppfört inom det egenskapsområde där f_{11} finns. Denna planbestämmelse gäller för det mindre egenskapsområde i planområdets sydöstra del. Detta villkor för slutbesked syftar till att säkerställa att bullerskärm finns om radhus för bostäder uppförs inom egenskapsområdet med planbestämmelsen f_{11} .

Markreservat

- u₁** Plankartan har försetts med markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar och markreservaten har försetts med prickmark. Syftet med planbestämmelserna är att säkra tillgängligheten till befintliga ledningar och att området inte tas i anspråk på ett sätt som hindrar att en ledningsrätt kan bildas inom området.
- u₂** Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar mellan nivåerna +17 till +19 meter i förhållande till nollplanet. Inom detta område får inga intrång från annan verksamhet ske. Planbestämmelsen gäller för ett mindre egenskapsområde precis norr om föreslagen förskola. Planbestämmelsen syftar till att parkeringsgarage och befintlig men omdragen dagvattenledning inte ska vara i konflikt med varandra.



Figur 12. Vy Almgården mot sydväst, befintliga hus är gråa och ny bebyggelse vit.



Figur 13. Vy Almgården mot nordväst, befintliga hus är gråa och ny bebyggelse vit.

2.7 Grönska, mark, vegetation

Grönstruktur och park på allmän platsmark

Inom planområdets västra del finns ett mindre grönområde som regleras som park, allmän plats. Denna grönyta uppfattas redan idag som en del av Ögårdsparken.

Planförslaget möjliggör en breddning av Agnesfridsvägen som bland annat syftar till att möjliggöra en ny trädrad längs med gatan samt en ny gcm-väg.

Grönska på kvartersmark

Andelen grönska styrs i plankartan genom grönytefaktor för ny bebyggelse längs med Agnesfridsvägen, Centrumunkten samt radhusbebyggelsen längst söder i planområdet. Syftet är att säkerställa de gröna värdena.

Inom kvartersmark består planområdet av gröna öppna bostadsgårdar som finns mellan bebyggelsen. Föreslagna ny bebyggelse placeras i första hand utmed Agnesfridsvägen vilket gör att de nya bostadsgårdarna blir tydligt avgränsade mot omgivningen. I planområdets

norra del planeras en större gårdsyta, som tidigare varit en nedsänkt asfalterad parkeringsplats. Planförslaget möjliggör att denna del får överbyggas och på det viset frigörs mer yta som blir en del av den större bostadsgården.



Figur 14. Vy mot norr med Centrumpunkten till höger i bild och nytt bostads- och kontorshus längst fram i bilden. Bilden visar hur en grön bostadsgård kan skapas på den yta som idag är markparkering, med en terrasserad koppling mellan dagens upphöjda gårdsmiljöer och det nya lägre belägna gårdsplanet. (FOJAB)

Vidare planeras en upprustning av gårdarna i sin helhet, vilket kan förbättra kvaliteten på de ytor som finns inom planområdet.

Föreslagen radhusbebyggelse föreslås ha privata uteplatser till varje radhus. Inom planområdet finns även plats för gemensamma ytor för utevistelse i anslutning till radhusen.

Höjdsättning av mark och grundläggning

Markens höjd inom planområdet varierar stort. Infartsgatan till området som finns i höjd med Derbyvägen planeras få en ny höjdsättning. Gatans branta lutning flyttas längre västerut i syfte att sammanbinda gårdens södra och norra delar i gatuplan istället för med en bro som idag, se figur 6.

Radhusen närmst Ögårdsparken ges en ”färdigt golv”- höjd om minst +19,50 eftersom det finns en risk att vatten samlas i närheten av föreslagen bebyggelse.

För radhus i södra delen av planområdet visar den marktekniska undersökningen i huvudsak på normalt förväntade geotekniska förutsättningar som återfinns runt om i Malmö (MUR Söder om Almgården, Norconsult 2020-11-05). Undersökningarna visar för området en något högre förekomst av sand/silt skiktinblandningar i lermoränen än den normalt förekommande för Malmö generellt. Eventuellt kan detta påverka valet av metod för grundläggning, något som behöver utredas i ett senare husprojekteringsskede. Den marktekniska undersökningen visar att planerad radhusbebyggelse är möjlig att genomföra tillsammans med lämplig grundläggningsmetod.

I plankartans nordöstra del finns en planbestämmelse om spontning. Byggnaden ska grundläggas med spont till en nivå om minst två meter under mark. Planbestämmelsen syftar till

att skydda befintlig ledning som är belägen utanför planområdet norr om Centrumpunkten i planområdets nordöstra del.

Lekytor/ Friytor

Exploatören planerar en upprustning av de gemensamma gårdsytorna inom området. Nya bostadsgårdar ska utformas med hänsyn till att det ska vara lätt för de barn som förväntas bo i kvarteret att nå utemiljön och att utemiljön ska utformas lekvänlig.

Detaljplanen möjliggör en förskola centralt i planområdet med tillhörande gård som är cirka 2500 m², exklusive ytor för parkering av bil, cykel, avfalls- och varutransporter.

Förskolegården och stor del av bostadsgården intill är underbyggd med parkeringsgarage tillhörande bostäderna. Det är viktigt att garagets konstruktion även fortsättningsvis ger goda förutsättningar för vegetation på förskole- och bostadsgård. Förskolans gård utgör ett komplement till bostadsgården både i form av grönska och lekmiljö, utanför förskolans verksamhetstid.

2.8 Trafik

Angöring

Angöring omfattar leveransfordon, tömningsfordon för avfall och persontransporter såsom färdtjänst och taxi.

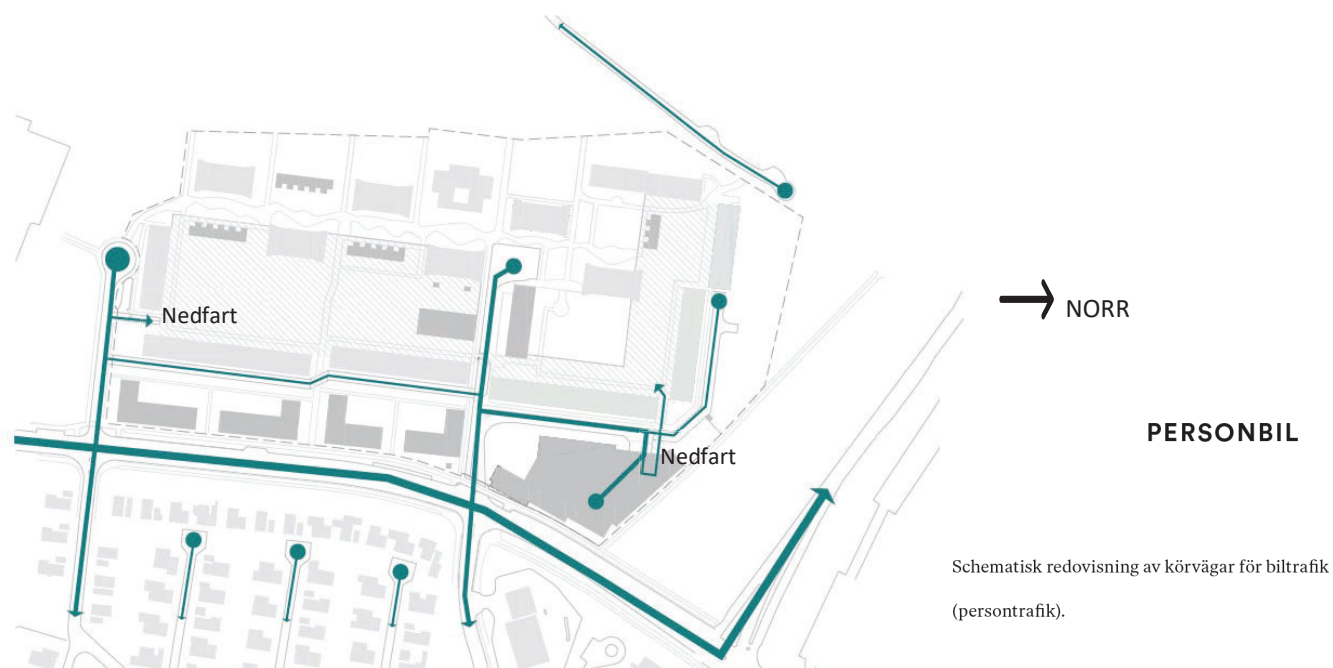
Angöring för persontransporter till lokaler för förskolor, kontor, butiker, äldreboende ska kunna anordnas högst 25 meter från tillgänglig och funktionell entré. Angöring till förskolan planeras ske på en korttidsparkering för föräldrar vid den norra delen av Förskolegatan.

Angöring till planområdet sker från Derbyvägen (primär infart) och Almgårdsgatan via Agnesfridsvägen. Angöring till nya byggnader längs Agnesfridsvägen löses genom en kvartersgata som nås från både Derbyvägen och Almgårdsgatan.

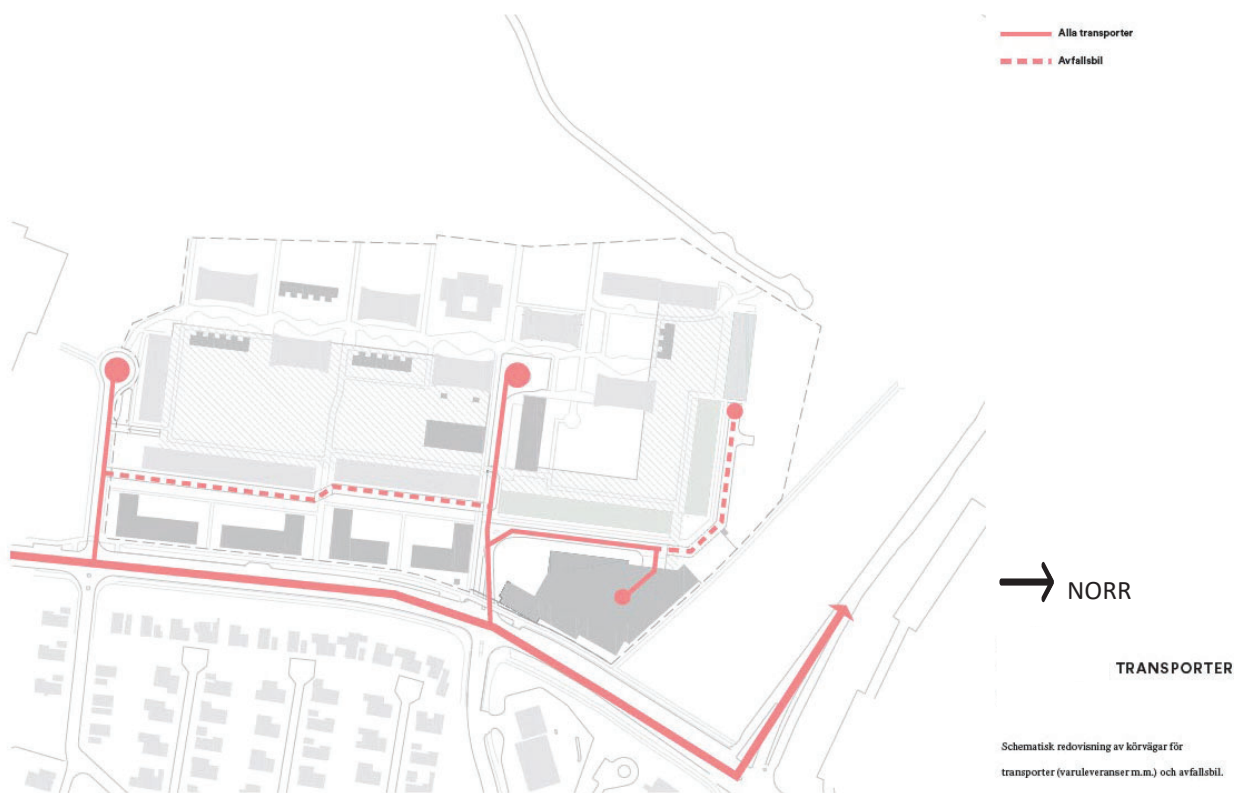
Förslaget innebär att området även fortsättningsvis ska utformas på de gåendes villkor, med barnens rörelsefrihet som hög prioritet.

Det kommer tillkomma en ny nedfart och ny vägsträckning från Derbyvägen norrut till det underjordiska garaget i anslutning till den nya Centrumpunkten, se figur 4. Även leveranser till Centrumpunkten kommer angöras via denna väg. Totalt kommer det finnas två nedfarter till det underjordiska garaget, se figur 15. Den andra nedfarten till garaget är den befintliga som ligger i planområdets södra del med angöring via Almgårdsgatan.

För att Rosengård 131:49 i planområdets södra del ska kunna bebyggas effektivt behöver Almgårdsgatan rätas upp.



Figur 15. Illustrationsplan med redovisning av körväg med grön markering för personbil. (FOJAB)



Figur 16. Illustrationsplan med redovisning av körväg för transporter och avfallsbil. (FOJAB)

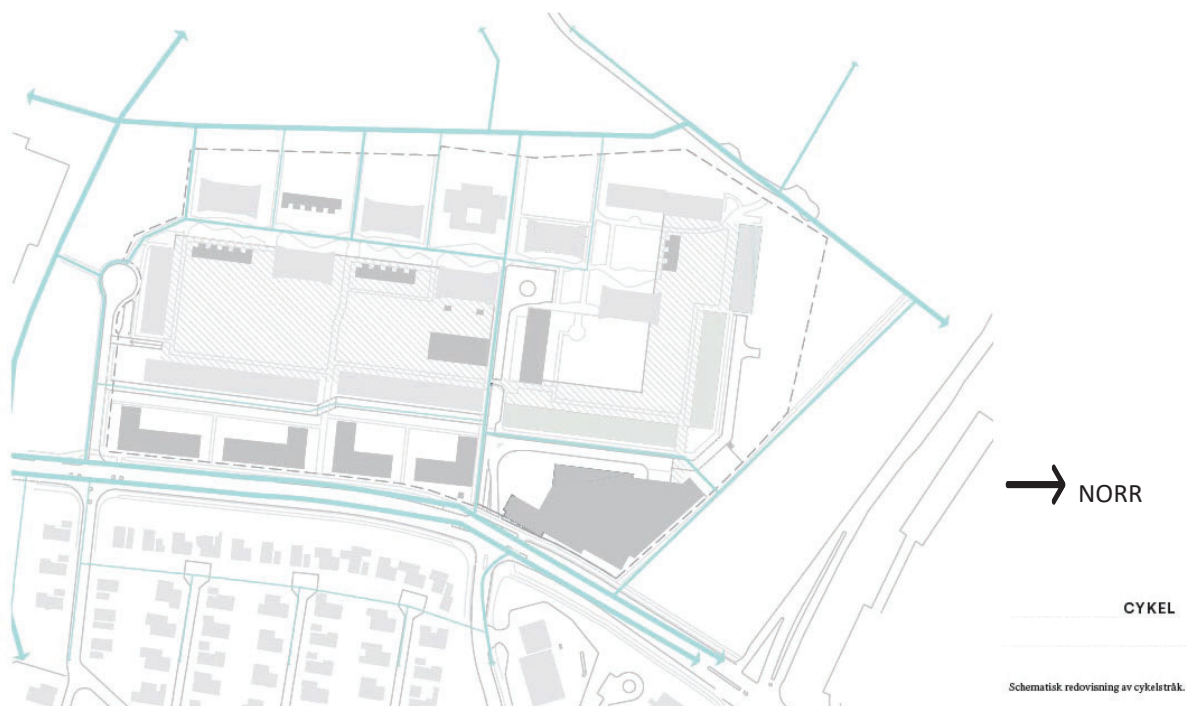
Gång och cykeltrafik

Mellan bebyggelsen inom planområdet planeras för stråk för gående.

Malmö stad planerar att omgestalta Agnesfridsvägen i syfte att skapa en mer stadsmässig gata. Gattans totala bredd ändras från dryga 20 meter till 28 meter. En gångväg och en dubbelriktad cykelväg anläggs på vägens västra sida. Mellan cykelvägen och körbanan för motorfordon ges plats för en planteringszon.



Figur 17. Sektion av Agnesfridsvägen, söder om korsningen vid Derbyvägen efter ombyggnation. Sektionerna visar utbyggnadsfas 1 och 2. I utbyggnadsfas 2 visas en separerad gång och cykelväg. (FOJAB)



Figur 18. Illustrationsplan med potentiella nya och befintliga kopplingar av cykel (FOJAB). Cykelkopplingarna längst i norra respektive södra delen av Agnesfridsvägen i illustrationsplanen, som båda ligger båda utanför planområdet, är inte beslutade.

Kollektivtrafik

Busslinjerna 5, 33, 31 och 170 trafikerar Almgården. Planförslaget möjliggör en breddning av Agnesfridsvägen vilket är en förutsättningarna för att kunna etablera separata kollektivtrafikkörfält.

Bilparkering

Gällande parkeringsnorm ska följas. Parkeringsbehovet i planområdet är beroende av vad som slutligen byggs och i vilken omfattning mobilitetsåtgärder används. En trafik-, parkering- och mobilitetsutredning har tagits fram daterad 2021-03-17 av Atkins Sverige AB.

Beräkningen av bilparkeringsbehovet har gjorts utifrån Policy och norm för mobilitet och parkering i Malmö, antagen 2020. Planen ligger inom zon 4. I Mobilitet för Malmö, godkänd 2021, finns riktlinjer gällande mobilitetsåtgärder. Inriktningen är att arbeta med mobilitetsåtgärder minst medelnivå, vilket motsvarar ett parkeringstal på cirka 7,5 bpl/1000 kvm ljus BTA. 1 bpl/1000 kvm ljus BTA tillkommer för besök. Inriktning i framtiden parkeringsutredning är att arbeta med ytterligare mobilitetsåtgärder för att nå ett parkeringstal om 6,5 bpl/1000 kvm ljus BTA. För förskolor gäller parkeringstal som utgår ifrån antalet barn.

Planförslaget inom fastigheten Almgården 4 möjliggör motsvarande cirka 40 500 kvm ljus BTA nya bostäder och motsvarande cirka 4 500 kvm ljus BTA nya verksamheter och förskola. Planförslaget inom fastigheten Almgården 4 möjliggör även cirka 18 nya radhus. Planförslaget innebär att delar av den befintliga markparkeringen omvandlas till bostadsgård.

Vid full utbyggnad av planförslaget beräknas parkeringsbehovet för nya bostäder vara cirka 266 bilplatser (förutsatt ett parkeringstal om 6,5 bpl/1000 kvm ljus BTA). Parkeringsbehovet för besöksparkering för nya bostäder beräknas vara cirka 40 bilplatser och antalet bilpoolsplatser cirka 8 st. Ny förskola planeras för cirka 80 barn vilket skulle innebära ett parkeringsbehov om cirka 3–4 bilplatser för anställda och 7–8 bilplatser för korttidsparkering till föräldrar. För övriga tillkommande verksamheter har parkeringsbehovet beräknats till cirka 60 bilplatser.

Parkering för boende i lägenheter sker i underjordiskt garage och bedöms inte möjlig att samnyttja med övriga parkeringsplatser. Antalet faktiska besöksparkeringsplatser till bostäderna kan dock minskas genom samnyttjande med parkeringsplatser för sysselsatta och besökande till verksamheter. Med samnyttjande menas att en bilplats kan nyttjas av flera olika bilister om platsanspråket sker vid olika tidpunkter.

Likt idag kommer parkering till största del att ske i befintligt underjordiskt parkeringsgarage mellan befintliga byggnader, men även i nytt underjordiskt parkeringsgarage under Centrumpunkten i nordost. Befintligt garage i söder och tillkommande nytt garage i norr byggs ihop. Det kommer totalt finnas två in- och utfarten, den befintliga från Almgårdsgatan i söder och en ny in- och utfart norr om Centrumpunkten.

Befintligt underjordiskt parkeringsgarage är i dagsläget underutnyttjat. Beroende på bilnehav hos befintligt bostadsbestånd skulle belägningsgraden uppgå till cirka 70–75 % om alla befintliga boende skulle parkera där. Det finns därmed cirka 210–250 outnyttjade bilplatser som kan användas för det tillkommande parkeringsbehovet. Det nya underjordiska parkeringsgaraget under Centrumpunkten planeras ha plats för cirka 60 bilplatser.

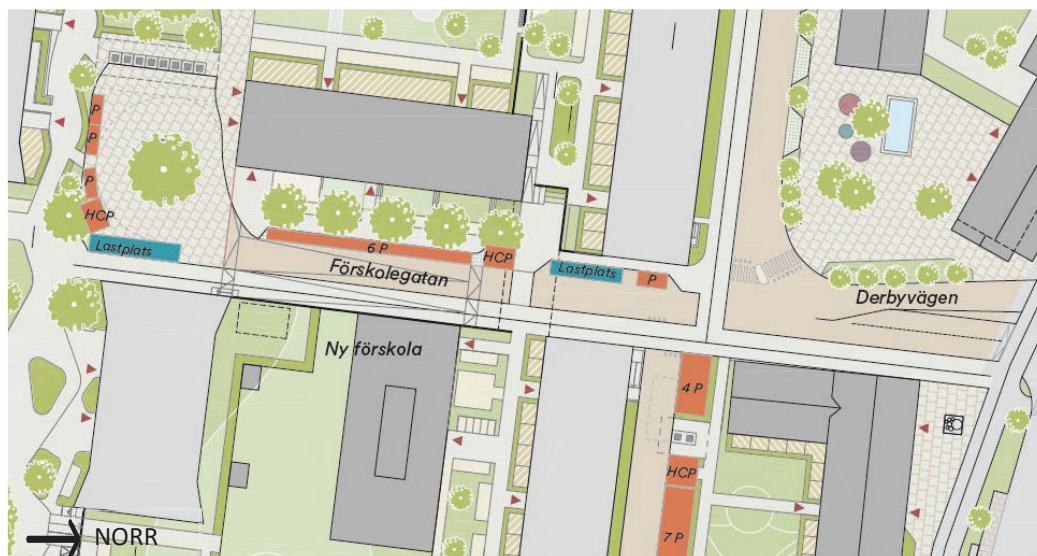
Besöksparkering för boende och verksamheter ordnas till viss del i markplan men i huvudsak i parkeringsgarage under Centrumpunkten i nordost. I norra delen av planområdet möjliggörs för en ytterligare utbyggnad av det befintliga underjordiska parkeringsgaraget om behov av fler bilplatser skulle finnas i framtiden.

För radhusen inom fastigheten Rosengård 131:49 är bilplatsbehovet beräknat till 29 bilplatser. Bilplatserna till radhusen ska ordnas som gemensam parkering. Om medelnivå av mobilitetsåtgärder införs kan parkeringsantalet minskas vilket ger ett behov om 21 bilplatser.

Intentionen är att lösa del av radhusens boendeparkering i Akelius Almgården 4 AB befintliga underjordiska garage inom fastigheten Almgården 4 samt genom markparkering inom fastigheten Rosengård 131:49.



Figur 19. Karta över framtida bilparkering för fastigheten Almgården 4. (FOJAB)



Figur 20. Karta över framtida lastbilsangöring och bilparkering för besökare till den befintliga respektive den nya förskolan inom fastigheten Almgården 4. (FOJAB)

Parkering för rörelsehindrade

För verksamheter respektive bostäder ska parkering för rörelsehindrade anställda respektive boende kunna anordnas högst 25 meter från tillgänglig och funktionell entré. Dessa bilplatser kan tillgodoräknas som bilplatser som ska ordnas enligt normen. Planförslaget bedöms möjliggöra detta.

Cykelparkering

Gällande policy och norm för mobilitet och parkering ska tillämpas. Cykelplatsbehovet ska lösas på kvartersmark inom fastigheten. Mobilitet för Malmö anger vilka krav som gäller

för utformning och lokalisering av cykelparkering. Cykelplatsbehovet för den nya föreslagna bebyggelsen i Almgården 4 har beräknats till cirka 1200 cykelplatser för bostäderna och cirka 70 för verksamheterna (handel och förskolor). Parkeringsbehovet i planområdet är beroende av vad som slutligen byggs.

God tillgänglighet och utformning av cykelparkering i markplan, med väl belysta och väderskyddade parkeringsytor och väl utrustad cykelverkstad, förstärker cykelns position som prioriterat färdslag. Placering av cykelparkeringar är även viktiga för att cyklister ska få snabb tillgång till sin cykel samt gen koppling till omgivande cykelnät. Ungefär hälften av cykelparkeringen planeras att finnas inomhus i markplan. Tillkommande markparkering för cyklar planeras inte att anläggas på gårdsmiljöerna utan planeras anläggas längs med gator, gångpassager eller mellan bebyggelse.

2.9 Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

Hela planområdet kan anslutas till det befintliga allmänna vatten- och avloppsledningsnätet.

I planområdets södra del där radhus planeras går en vattenledning tvärs över fastigheten som planeras flyttas när Almgårdsgatan byggs om.

Dagvatten

Dagvattenutredningar visar att det finns möjligheter att fördröja dagvatten inom kvartersmarken, det är dock ingen förutsättning för exploateringen eftersom det finns kapacitet i ledningsnätet för att ta emot dagvattnet från planområdet.

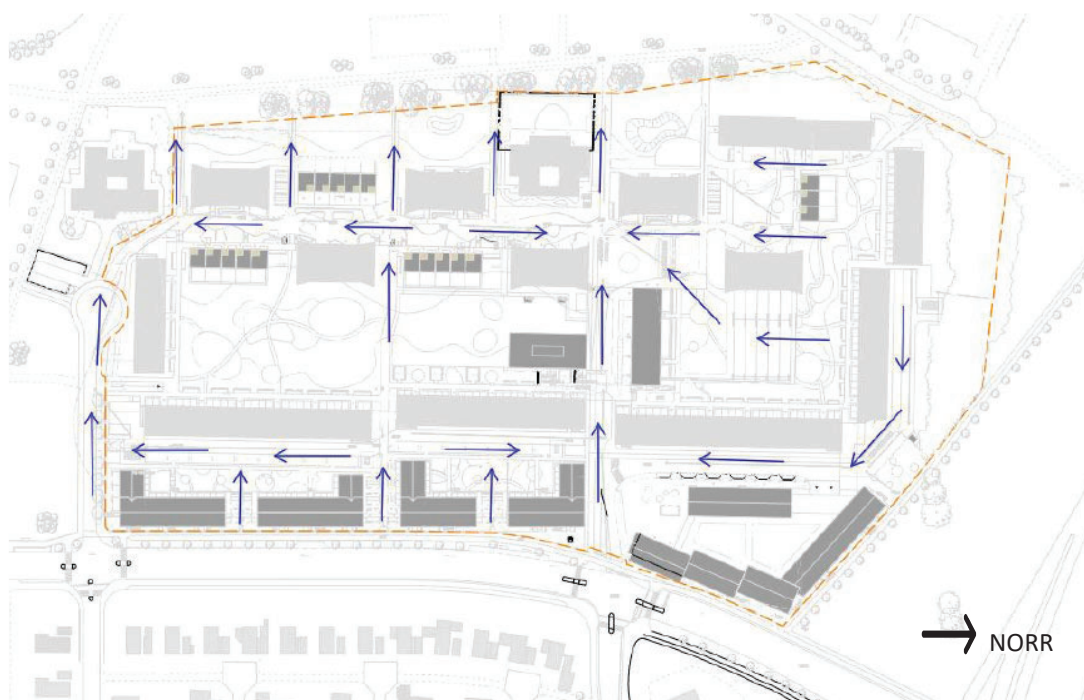
Det har gjorts två dagvattenutredningar för planområdet; för Almgården 4, Dagvattenutredning daterad 2021-03-22 av Ramböll och för Rosengård 131:49, Höjd- och dagvattenutredning daterad 2020-10-30 av Norconsult.

Planförslaget ger möjlighet till fördröjning av dagvatten i de kvarter där ny bebyggelse planeras och på nya planerade gator. Dagvattenutredningarna presenterar flera olika förslag på hur dagvatten kan omhändertas och fördröjas inom kvartersmarken. Planerade åtgärder är dagvattendammar, regnbäddar, skelettjordar till planteringar, gröna tak eller underjordiska kassetter, där alla exempel utom den sistnämnda även bidrar till grönska och biologisk mångfald och bidrar positivt till utemiljön inom området. Med underjordiska kassetter kan dock markytan utnyttjas effektivt genom att det kan anläggas gator, parkeringar eller annat ovanför kassetterna.

Utlopp med dagvatten från fördröjningsåtgärder från planområdet går vidare till VA SYDs dagvattenledningsnät.

Tvärs över fastigheten Almgården 4 i östvästlig riktning finns en allmän dagvattenledning som tillhör VA SYD. Denna ledning kommer behöva läggas om för att möjliggöra planerad bebyggelse.

Eftersom föreslagen ny bebyggelsen inte är samlad utan förekommer i olika delar av planområdet delas avrinningen in i delområden. Varje delområde kommer ha olika förutsättningar vilket innebär olika typer av fördröjningsåtgärder för de olika delområdena. Fördröjningslösningarna avses i så hög grad som möjligt integreras i de landskapselement som området får, samtidigt som lösningarna anpassas till placering av de tilltänkta byggnaderna.



Figur 21. Ytavrinning för framtida situation med planerade marknivåer som utgångspunkt. (Ramböll)

Skyfallshantering

Översvämningar har historiskt inte varit ett problem för planområdet. Planområdet sluttar ner mot Ögårdsparken. Planerade radhus i planområdets västra del förväntas påverkas vid skyfall, se figur 22 röd heldragen markering. Inom byggrätten för de nya radhusen i väster regleras i plankartan att lägsta nivå för färdigt golv är 19,5 meter (i RH 2000) och att det inte får finnas källare.

Planförslaget möjliggör även för lokal fördröjning och tillskapande av skyfallsvägar för att undvika risken för översvämning. I framtagna dagvattenutredning för fastigheten Almgården 4, 2021-03-22, beskrivs föreslagna höjdsättning av fastigheten. De högsta punkterna ligger kring + 26 meter i fastighetens nordöstra del. Fastigheten lutar från nord och öst till sydväst till en lågpunkt (+18 meter) vid områdets sydvästra gräns.



Figur 22. Skyfallskartering befintlig situation, markavrinning maxdjup 100-årsregn. (Karta från Stadsbyggnadskontoret 2019. Hämtad 2021-03-18). Den mindre röda heldragna cirkeln visar var föreslagen ny radhusbebyggelse planeras som regleras med en lägsta nivå för färdigt golv.

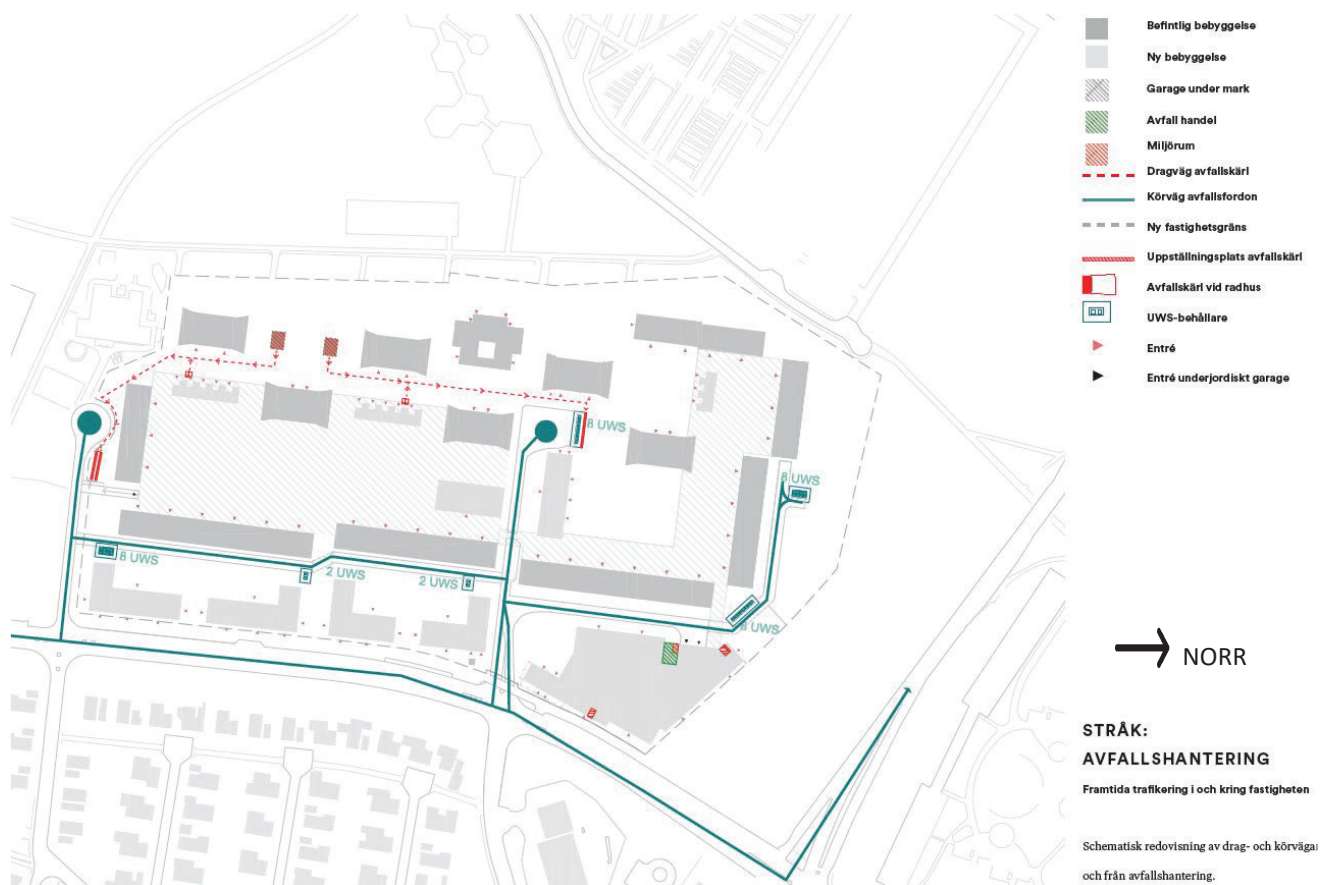
Avfallshantering

Detaljplanen möjliggör att avfallshanteringen ska lösas i enlighet med Renhållningsordning 2021–2030 för Burlövs kommun och Malmö stad.

I större delen av planområdet planeras underjordiska kärl eller så kallade UWS:er, undantaget BoKloks område som planeras ha vanliga sopkärl. UWS:er föreslås placeras på sex platser inom fastigheten Almgården 4. Sophämtning från miljöhus sker genom att kärnen körs av fastighetsskötare med ett dragfordon till en plats där kärnen hämtas av VA SYD.

Avfallshanteringen utformas i samråd med VA Syds avfallsavdelning. Val av och utformning av avfallshantering fastslås först i bygglovskedet. 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 hämtfordon. Dragvägen bör inte överstiga 50 meter och lutningen ska inte vara mer än 1:12. Dragvägarna ska vara hårdgjorda och backning bör undvikas. Det är viktigt att man i kommande projektering planerar för god trafikmiljö och arbetsmiljö genom att göra plats för avfallshämtningsfordonet så att det kan stanna vid hämtstället. Detta är särskilt viktigt vid UWS-tömning där kranfordonet har stödben utfällda vid tömning, vilket tar mer plats i anspråk (4,8 meter).

Hämtning från den befintliga förskolan kommer att ske genom att avfallsbilen står uppställd på vändplatsen, kärnen dras ut dit av avfallsentreprenören från förskolans miljörum. Den nya förskolan förväntas ha sin avfallshantering i miljöhus inom förskolans byggrätt eller inom förskolans gård, gärna så nära gatan som möjligt. De delar inte hantering med bostäderna eller UWS:erna vid vändplatsen.



Figur 23. Avfallshantering: Framtida trafikering i och kring fastigheten Almgården 4. (FOJAB)

Värme

Ny bebyggelse inom planområdet kan anslutas till befintligt system för fjärrvärme.

Elförsörjning

Planförslaget kan komma att ge behov av ytterligare nätstationer i planområdet som placeras på kvartersmark. Nätstation får enligt planförslaget placeras inom användningsbestämelsen E₁ och inom egenskapsområde med korsmark. Plankartan reglerar nätstationens storlek till maximalt 50 m². Med hänsyn till påverkan på människors hälsa och säkerhet ska placering av nätstationer ske på ett sådant sätt att avståndet till ytor för stadigvarande vistelse är minst 5 meter. Befintlig underjordisk nätstation är belägen i närheten av förskolans byggrätt men säkerhetsavståndet om minst 5 meter till förskolans gård uppnås.

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.

Planförslaget medför inga stora trafikökningar. Detaljplanen möjliggör inte farlig eller störande verksamhet. I huvudsak möjliggörs ny bebyggelse på grönytor längs med Agnesfridsvägen. En befintlig större markparkering omvandlas till ny gårdsyta. Planområdet har god kollektivtrafiksörjning och ligger direkt vid cykelvägnätet.

3.2 Konsekvenser för miljö och hälsa

Stadsbild

Planförslaget i sin helhet innebär en stor förändring i den fysiska miljön. Gårdsytan minskar till förmån för nya bostäder och radhus. Planområdet kommer bli mer tätbebyggt med färre öppna ytor och istället fler väldefinierade platser och gator.

Detaljplanen möjliggör för ny bebyggelse utmed Agnesfridsvägen vilket bedöms befolka och stärka Almgårdens kontakt med omgivande bostadsområden. Nya entréer, gångpassager och kommersiella lokaler bedöms öppna upp Almgården mot Agnesfridsvägen.



Figur 24. Agnesfridsvägen idag, sedd norrut från korsningen med Almgårdsgatan/Hästägargatan. (FOJAB)

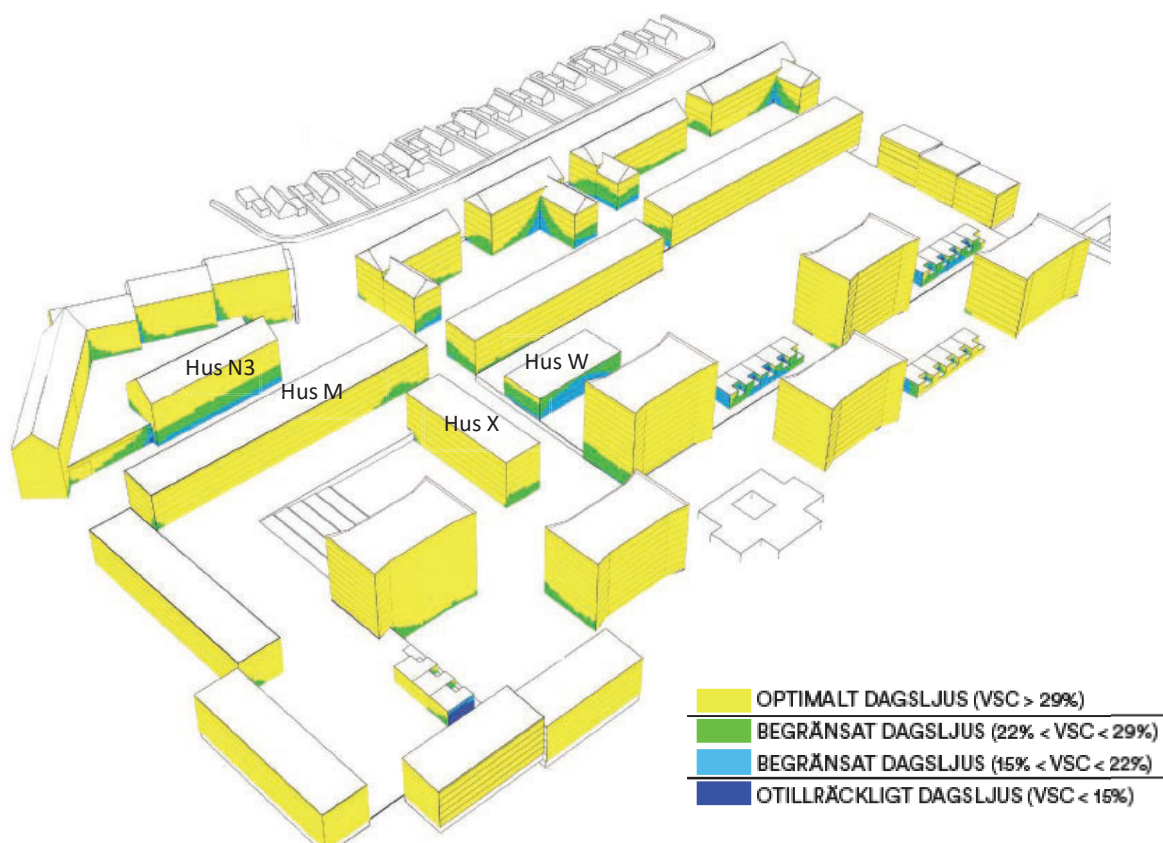


Figur 25. Agnesfridsvägen efter om- och nybyggnad, sedd norrut från korsningen med Almgårdsgatan/Hästägargatan. (FOJAB)

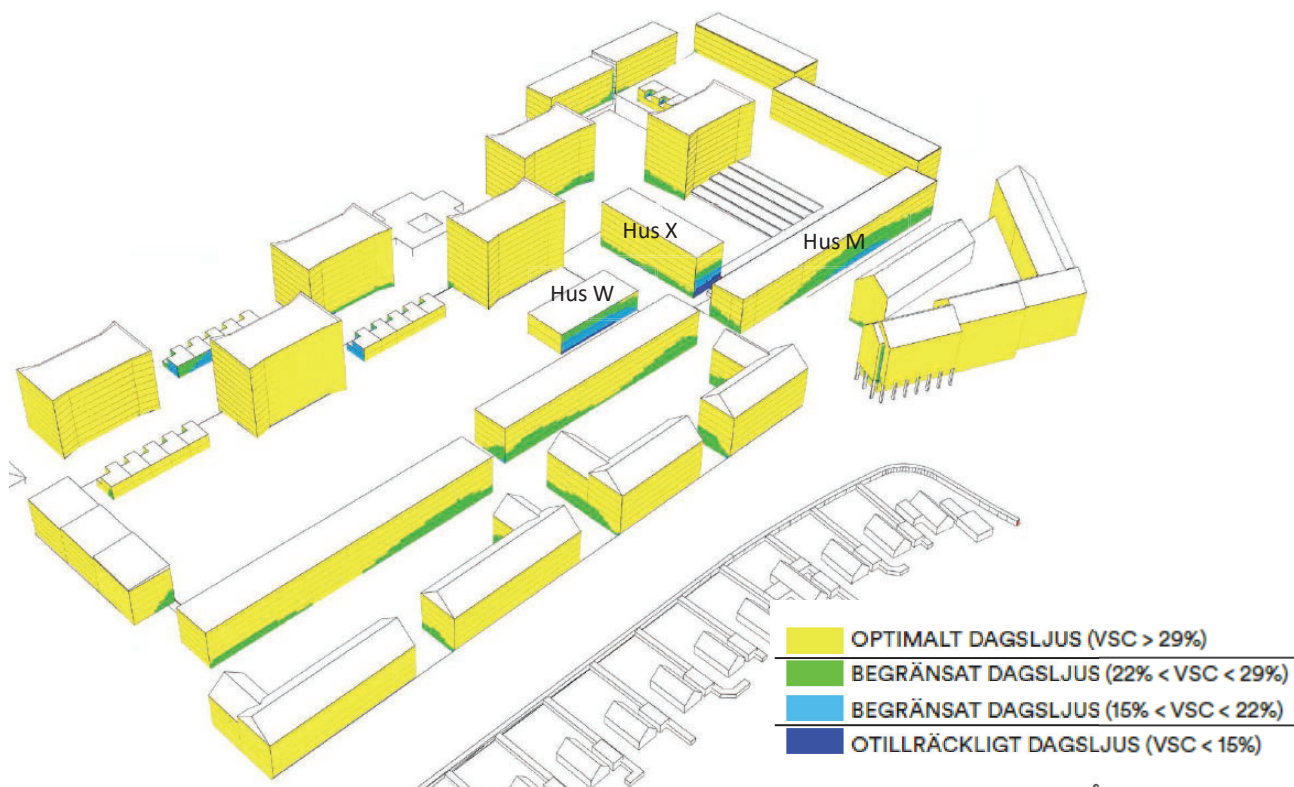
Dagsljus

En dagsljusutredning har tagits fram av FOJAB, daterad 2021-03-25. Utredningen visar att majoriteten av fasaderna i planförslaget får god tillgång till dagsljus. Några fasader på hus M, X och W, se figur 26 och 27 får begränsat med dagsljus, och det är lägst tillgång på bottenvåningar där avskärmningen från andra byggnader är störst. Enstaka delar av nya och befintliga fasader hamnar i kategorin "otillräckligt dagsljus" och där kommer det att krävas anpassningar och extra genomtänkta planlösningar för att uppnå krav på dagsljus.

De områden som har låga eller något låga VSC-värden (Vertical Sky Component) har identifierats. Generellt gäller att där VSC-värdena är som lägst bör man placera rum för kommunikation, trapphus, förråd, teknik, miljörum etc. I vissa fall där dagsljuset är begränsat kan man exempelvis uppfylla dagsljuskraven inomhus om rummet även kan få dagsljus från ett annat håll, till exempel via annan fasad, förutsatt att rummet ligger nära byggnadshörnet. Det kan också vara möjligt att klara kravet om rumsdjupet är begränsat. Där detta inte är möjligt bör funktioner som inte kräver dagsljus (icke vistelserum) placeras.



Figur 26. Dagsljusstudie, vy mot sydöst. (FOJAB)



Figur 27. Dagsljusstudie, vy mot nordväst. (FOJAB)

Befintligt hus M

En uppdaterad version av dagsljusutredning för befintligt hus M av den östra fasaden daterad 2021-04-26 av FOJAB har tagits fram. För befintlig bebyggelse påverkas hus M, se figur 27, som är ett av de långa lamellhusen beläget precis väster om Centrumpunkten. Dagsljuspåverkan sker på den östra fasaden samt därtill lokalt på den västra fasadens södra del. Totalt antal analyserade rum är 180 st. Dessa är fördelade på fem våningar vilket ger 36 stycken rum per våningsplan. Huvudprincipen är att bedöma rum där man vistas mer än tillfälligt (sovrum, vardagsrum och kök i bostäder). BBR-kravet anses uppfyllt om alla visiterum uppnår en DF (dagsljusfaktor) median på =1,0 %.

Vid befintlig situation uppnår alla rummen på den östra fasaden, dvs alla 180 rum minst 1,0% DF, det vill säga tillräckligt med dagsljus. Vid utbyggnad av planförslaget uppnår 153 av 180 rum (85 %) tillräckligt med dagsljus, 19 av rummen (11 %) har begränsat med dagsljus och 8 rum (4 %) har otillräckligt med dagsljus. 297 rum av totalt 324 rum (92%) av rummen i hela hus M får tillräckligt med dagsljus.

Dagsljuspåverkan sker på endast sovrum och kök och hälften av de rummens ytor har tillräckligt med dagsljus. Rummen i befintlig byggnad M är ovanligt djupa (5,4 meter) jämfört med dagens standard (cirka 4 meter), vilket innebär att den yta som fortfarande är ljus är relativt stor. Det stora djupet på de sovrum som får begränsat eller otillräckligt med dagsljus gör att ungefär hälften av dessa rum (den yttre halvan) är ljusa. I de mindre ljusa inre halvorna av dessa rum kan till exempel en säng placeras. Inga konsekvenser av dagsljusförhållandena sker för de enkelsidiga lägenheterna eftersom dessa ligger i västra delen av huset.

Ny förskola

Dagsljusföresättningsarna för den nya förskolan i områdets mitt har utretts. VSC-dagsljusutredningen visar på begränsat med dagsljus för delar av förskolebyggnaden. Principen är att utrymmen som inte har något dagsljusbehov generellt förläggs till förskolebyggnadens kärna. Med en rimlig fönsterbröstning runt om i alla byggnadens fyra fasader uppnår förskolan tillräckligt med dagsljus.

Solstudie

En solstudie har tagits fram, daterad 2021-03-19 av FOJAB. Solstudien visar att ny föreslagen bebyggelse utmed Agnesfridsvägen skuggar befintliga bebyggelsers trädgårdar i öster från kl. 16.00 vid höst- och vårdagjämning. Den tid då skuggan från de nya byggnaderna väster om Agnesfridsvägen börjar påverka de befintliga villträdgårdarna förskjuts sedan gradvis mot senare klockslag ju närmare sommaren man kommer för att så slutligen vid midsommar inträffa från kl. 18.00. Se figur 28.

Solstudien visar också att ny bebyggelse utmed Agnesfridsvägen mycket begränsat under höst- och vårdagjämning, mellan tiden 10–12 skuggar befintliga lamellhus väster om Agnesfridsvägen. Se figur 28.

Solstudien har inte inkluderat planområdets södra del där radhus planeras.



Figur 28. Solstudie under perioden höst- och vårdagjämning kl 14-16 innan (vänster i bild) och efter (höger i bild) byggnation. (FOJAB)



Figur 29. Solstudie under höst- och vårdagjämning, kl 10-12 innan (vänster i bild) och efter (höger i bild) byggnation. (FOJAB)

Kulturmiljö

För att skydda befintliga kulturmiljövärden för befintlig bebyggelse inom planområdet inför en varsamhetsbestämmelse (k_1) i detaljplanen. Varsamhetsbestämmelsen syftar till att värdefulla karaktärsdrag ska tas tillvara vid ändring av bebyggelsen.

En antikvarisk konsekvensbeskrivning har tagits fram av Tyréns, daterad 2020-05-25 där planförslagets påverkan på områdets värdefulla karaktärsdrag beskrivs. Området kännetecknas av glesst placerade byggnader i park med tre byggnadstyper med en tidstypisk funktionsserparering.

Planförslaget har utformats med hänsyn till de kulturhistoriska värdena med en tydlig entré i öster och med en tydlig siktlinje in i bostadsområdet Almgården från Agnesfridsvägen och Derbyvägen. De befintliga byggnadernas höjd och bredd är oförändrade.

Ett karaktärsdrag är Almgårdsgatan med de rytmiskt placerade punkthusen och hög ambitionsnivå gällande gestaltning och variation i form av placering, planform, material och färgsättning.

Planförslaget bedöms ha en påverkan på värdebärande karaktärsdrag inom planområdet. Karaktären hus-i-park försvagas genom att den tillkommande bebyggelsen leder till en ökad täthet inom området och minskad andel öppna grönytor inom delar av området. Den tillkommande byggnadstypen radhus samt förskolan privatiserar mark som tidigare varit gemensamma grönytor, vilket också påverkar befintliga rörelsemönster. Inom den norra delen av gården ökar grönytan vilket förstärker karaktären av byggnader placerade i park.

De nya radhusen och flerbostadshusen innebär att nya byggnadstyper tillkommer och att en av två servicebyggnader rivs. Konsekvenser blir att bebyggelsen blir tätare och mer varierad. Inom planområdet finns idag en tidstypisk funktionsseparering som i och med förslaget försvagas. De befintliga höjdskillnaderna omdisponeras till följd av nya byggnader. Vyn längs Derbyvägen förstärks något av att befintlig gångbro tas bort.

Grönstruktur, naturmiljö och park

Väster om planområdet ligger Ögårdsparken. En del av kvartersmarken i väster som karaktärsmässigt tillhör Ögårdsparken övergår i denna detaljplan till parkmark.

En trädinventering har tagits fram. Värdefulla träd i inventeringsområdet utgörs av tätt växande hamlad pil. Beståndet påverkas inte av planförslaget eftersom de finns på mark som inte får bebyggas.

Skyddsvärda träd utgörs av en nästan grov, hamlad pil med savflöde och av lindar med påväxt av den rödlistade arten *elegant sköldlav*. *Elegant sköldlav* är en art som är vanligt förekommande i regionen och som expanderar kraftigt. Arten *elegant sköldlav* bedöms inte påverkas av planförslaget i någon större utsträckning. Ett av träden klassade som skyddsvärda, påverkas av byggnation av det underjordiska parkeringsgaraget i den norra delen av planområdet. Övriga träd finns på mark som inte får bebyggas.

Befintlig bostadsgård

Idag är befintlig bostadsgård omgärdad av bebyggelse och stora delar är gräsbevuxen och till stora delar uppbyggd ovan det underjordiska garaget. Arean på gårdsytan innan exploateringen är cirka 31 m²/100 m² BTA bostad.

Konsekvenserna av planförslaget är att gårdsytan kommer minska till cirka 21 m²/100 m² BTA bostad vilket bedöms vara en fullgod mängd grönyta per BTA bostad. Storleken på bostadsgården säkerställer att det finns plats för både rekreation och praktiska funktioner på gården. Den yta som har ingått i beräkningen är den del av gårdsytan som är kvalitativ, det vill säga yta som uppfattas som gård, innanför bebyggelse och nära bostadsentréer. Förskolegården ingår inte i beräkningen då den endast är tillgänglig utanför verksamhetstid.

Befintlig bebyggelses koppling till bostadsgårdarna blir fortsatt god efter genomförandet av planförslaget. Befintliga bebyggelse är generellt riktade med entréer och balkonger in mot området vilket fortsatt ger förutsättningar till bra koppling och närhet till bostadsgården. I norra delen av området planeras den befintliga nedsänkta parkeringsytan göras om till en grön bostadsgård vilket förbättrar befintlig bebyggelses närhet och tillgång till en grön bostadsgård.

Centrumpunktens gård

Centrumpunktens bostadsgård blir cirka 1700 m² stor vilket innebär att gården har förutsättningar att vara flexibel och att flera sociala aktiviteter kan pågå samtidigt. Gården är underbyggd vilket påverkar möjligheten att ha skugg- och rumsbildande träd negativt. Detaljplanen styr dock att bjälklaget ska utföras som planterbart och dimensioneras så att minst 10 % av bjälklaget kan bära ett jorddjup av minst 600 mm och ytterligare minst 40 % av bjälklaget kan bära ett jorddjup av minst 200 mm. Detta ska ge bostadsgården bättre möjlighet för plantering och gröna kvaliteter.

Bostadsgårdar längs Agnesfridsvägen

Bostadsgårdarna intill den nya bebyggelsen utmed Agnesfridsvägen blir 1200 m² respektive 1300 m² stora. Bostadsgårdarna bedöms ha förutsättningar för växtlighet att etableras och användas utan alltför omfattande slitage.

Komplementbyggnader kan förses med vegetationsklädda tak, vilket ökar grönytefaktorn.

Förskola/ skola

Detaljplanens behov av nya förskoleplatser bedöms täckas av detaljplanens byggrätt för förskola. Förskolans gård har behov av bra solskydd då förskolegården har många soltimmar per dag, se figur 30. Förråd och solskydd i form av tex pergolas bedöms kunna uppföras inom förskolegårdens yta. På sikt bör solskyddet utgöras av skugga från träd och buskar, varför det är viktigt att gården ges goda förutsättningar för planteringar.



Figur 30. Solstudie för föreslagen ny förskola. (FOJAB)

Risker och säkerhet

Öster om Centrupunkten på andra sidan av Agnesfridsvägen finns en befintlig drivmedelsstation. För drivmedelsförsäljning gäller ett minsta avstånd på 25 meter från påfyllingssanslutning till cistern till annan byggnad (A-byggnad - byggnad med annan verksamhet, där människor vanligen vistas). De krävda avstånden uppfylls med god marginal i planförslaget.

Det finns en planbestämmelse, b₃ i planområdets nordöstra hörn om att byggnad ska grundläggas med spont till en nivå på minst 2 meter under mark för att säkra att de befintliga ledningarna inte påverkas vid uppförande av den norra delen av Centrupunkten. Inga andra åtgärder bedöms vara nödvändiga med hänsyn till säkerhet och risker.

Skyddsrum

Två befintliga skyddsrum påverkas av planförslaget, vilket finns redovisat i Redovisning av skyddsrum framtagna av FOJAB daterad 2021-09-02. Dessa skyddsrum ligger i två av de befintliga lamellhusen (A och M) i planområdets östra del, figur 31. Påverkan består i att befintliga utrymningsvägar inte kan vara kvar på grund av planerad utbyggnad. Detta avses åtgärdas genom att nya utrymningsvägar skapas via utvändiga trappor längs med de östra långfasaderna i hus A och M, se figur 32.

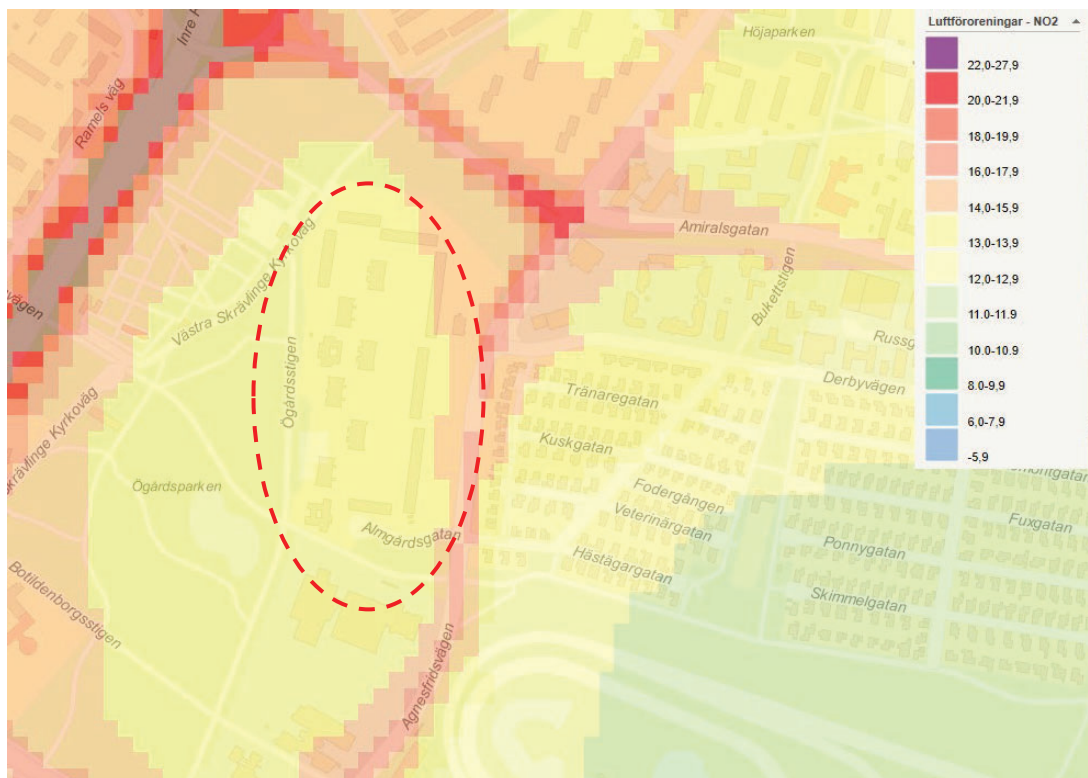


Figur 31. Redovisning av befintliga skyddsrum och vilka som påverkas. (FOJAB)



Luftkvalitet

Enligt kartläggning för beräknade föroreningar av i luft i Malmö ligger de beräknade halterna inom planområdet under både miljökvalitetsnormen för luft, 40 mikrogram/kubikmeter och miljömålet för frisk luft, 20 mikrogram/kubikmeter. Vid förskolegården uppskattas halten kvävedioxid uppgå till cirka 16 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Genomförandet bedöms inte medföra sådana stora ökningar av trafikmängder att ovanstående riktvärden inte kan uppnås.



Figur 33. Luftföroreningar, planområdets ungefärliga läge markerat med röd cirkel, karta Stadsbyggnadskontoret 2018.

Radon

Planområdet ligger inom medelriskområde för radon vilket innebär att det kan krävas radonskyddade konstruktioner.

Vattenkvalitet

Det finns goda möjligheter att fördröja dagvatten inom kvartersmarken, dock är det ingen förutsättning för exploateringen eftersom det finns kapacitet att ta emot dagvatten från området i ledningsnätet.

Då bostadsytor inte bedöms medverka till ökade föroreningsbelastningar och trafiken planeras att bli låg inom området bedöms inte genomförandet av detaljplanen medföra någon risk för överskridande av miljökvalitetsnormer. Vid lokalt omhändertagande av dagvatten inom kvartersmark minskar riskerna ytterligare.

Dagvatten från planområdet avleds via kommunala dagvattenledningar till Sege å via en kort sträcka i Risebergabäcken. Slutlig recipient för dagvattnet är Malmö hamnområde. Den ekologiska statusen för Malmö hamnområde är måttlig och målet är att uppnå god ekologisk status 2027. Den kemiska ytvattenstatusen klassificeras som ej god, målet är att uppnå god kemisk ytvattenstatus 2027.

Risebergabäcken saknar i dagsläget (vår 2021) klassning enligt Miljökvalitetsnormer (MKN) för vatten, däremot har Sege å klassningen måttlig-dålig ekologisk status. På vägen till Risebergabäcken finns ett par utjämningsmagasin där flödet av dagvatten kan stanna upp och fördröjas. Det finns även möjlighet till sedimentation av föroreningar när flödet stannar upp.

Planförslaget bedöms innebära en förbättring av Sege Ås ekologiska och kemiska status. Detta på grund av fördröjningsmöjligheter och rening i form av bland annat skelettjordar och gröna tak. Denna förbättring är dock mycket ringa eftersom recipienten ligger så pass

långt ifrån fastigheten Almgården 4 och ett flertal andra anläggningar (bland annat Inre ringen) är kopplade till samma ledning. För fastigheten Rosengård 131:49 kommer planförslaget att leda till både ökad dagvattenavrinning och föroreningsbelastning, då denna del av planområdet idag består av grönytor.

Förutsättningarna för fördröjning av rening av dagvatten inom planområdet är goda där föreslaget dagvattensystem i form av regnbäddar både fördröjer och renar dagvattnet så att föroreningskoncentration i området minskar. Den årliga föroreningsmängden från det sammanlagda planområdet minskar efter att föreslagna reningsåtgärder implementeras för alla ämnen utom fosfor. Detta innebär att påverkan på Miljökvalitetsnormer för vatten hos recipienten bedöms som minst vara likvärdig med befintlig situation och att vissa kvalitetsfaktorer eventuellt påverkas i positiv riktning av planförslaget.

Sammantaget bedöms inte miljökvalitetsnormerna för vatten att försämrast.

Dagvatten och skyfall

Inom planområdet finns goda möjligheter till hantering av dagvatten på kvartersmark. Dagvattnet kan fördröjas och renas i t.ex. kassetmagasin under mark, skelettjorlar, regnbäddar och öppna dagvattendammar.

Planförslaget innebär en ökning av andelen hårdgjord yta av marken inom hela planområdet. Bedömningen är att påverkan på närområdet är liten. Sammantaget bedöms planförslaget inte försämra möjligheten för hantering av dagvattnet inom planområdet.

Almgården 4

Översvämningar har historiskt inte varit ett problem för planområdet. Ramböll har utfört en dagvattenutredning, daterad 2021-03-21 samt en uppdaterad dagvattenutredning, daterad 2021-09-13 för fastigheten Almgården 4. Sammanfattningsvis är det möjligt att fördröja beräknade dagvattenvolymer inom fastigheten Almgården 4 utan att behöva använda mark utanför fastigheten. Vid ett skyfall innan genomförandet av detaljplanen rinner dagvattnet bort ifrån fastigheten och ut mot den stora dammen sydväst om fastigheten. Denna situation kommer inte att förändras eller förvärras av genomförandet av detaljplanen inom fastigheten Almgården 4.

För kontroll av skyfall för Almgården 4 används höjddata baserat på befintlig och föreslagen framtida höjdsättning. Dimensionerat regn är ett 12 timmars långt 100-årsregn med 1,25 klimatkoefficient. Skillnad mellan befintligt och framtida scenario är att översvämningarna inom området generellt minskar. Eftersom de sydvästra radhusen ligger lågt har detaljplanen en planbestämmelse om att färdiggolvhöjd för ny radhusbyggnad inte får understiga +19,50 meter. Grundläggs byggnad på eller över föreslagen plushöjd innebär det att risk för skada på byggnaden på grund av översvämning elimineras.

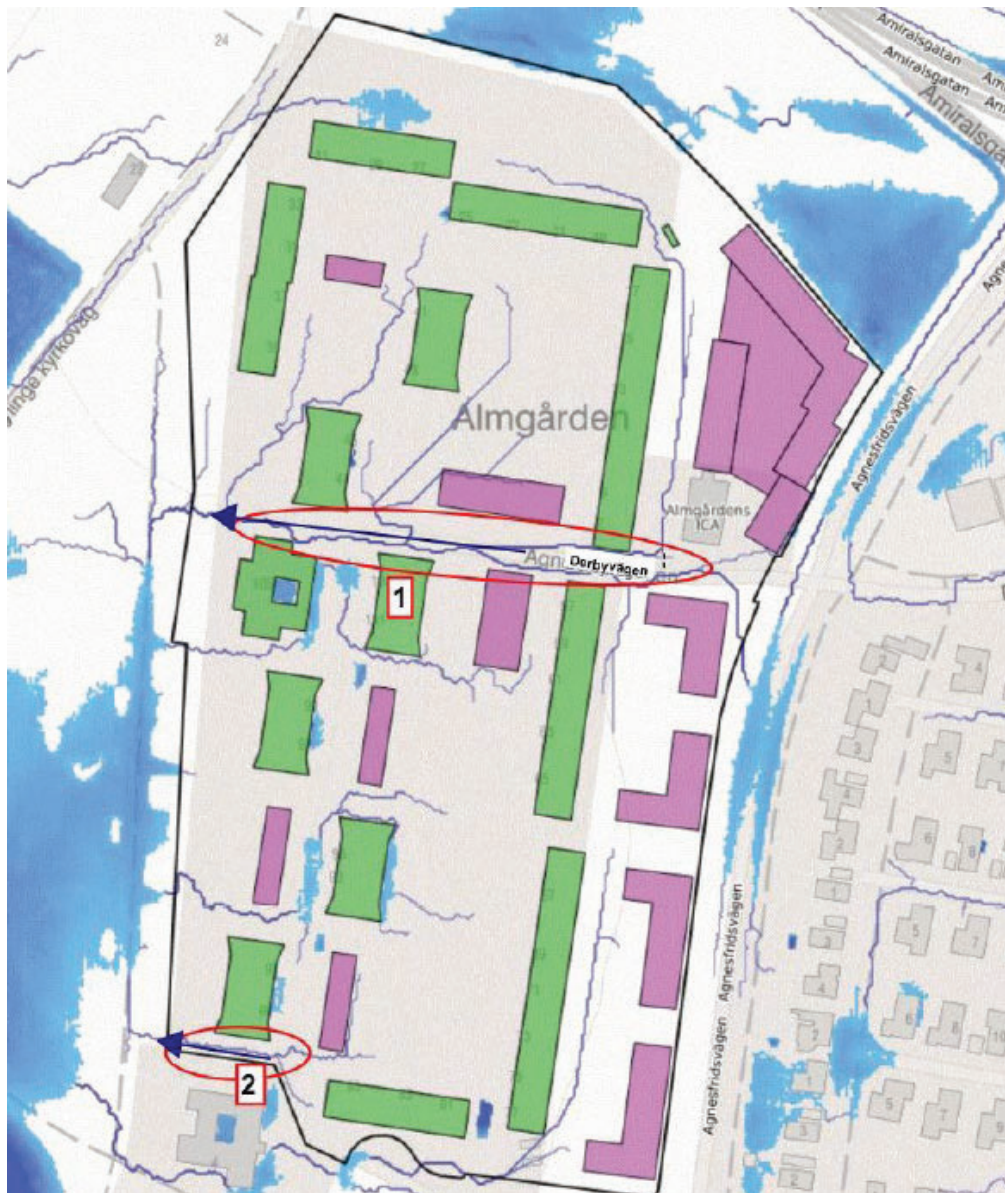
Planerad förtätning av Almgården 4 bedöms inte medföra att översvämningssituationen försämrast för befintlig bebyggelse. En förbättring ses även för befintliga byggnader i områdets norra och östra delar där skyfallsvatten tidigare ansamlades i lokala lågpunkter som dämde upp mot fasader. Eftersom erhållen höjdsättningsplan är grov det viktigt att vid en senare detaljprojektering säkerställa att höjdsättningen utformas så att risken för översvämning inte ökar för befintliga byggnader utan snarare förbättras. Det ska även belysas att i samband med detaljprojekteringen är det viktigt att risken för översvämning av bebyggelse utanför planområdet inte heller får öka. Trots förbättring ställer sig fortfarande en del skyfallsvatten längs med befintliga fasader och i lågpunkter där risk för skada på befintlig bebyggelse kan uppkomma. Dessa diskuteras mer ingående i den uppdaterade utredningen och en rad förbättringsåtgärder föreslås.



Figur 34. Skyfallsanalys i SCALGO LIVE för framtida förhållanden då ett regn som kalibrerats efter Malmö stads skyfallsresultat har simulerats. Befintliga byggnader är markerat i grönt, medan framtida byggnader är markerad i lila. Rinnvägar och stående volymer illustreras i blå. (Ramböll)

En bedömning av risk för översvänningsrelaterade skador till följd av passerande rinnstråk har gjorts i en uppdaterad skyfallsutredning av Ramböll, daterad 2021-09-13. I denna bedömning har Malmö stads skyfallsmodell nyttjats. Denna hydrauliska modell ger en indikation på vart skadliga vattendjup till följd av passerande rinnvägar kan uppstå. Risk för uppdamning bedöms som störst vid den västra plangränsen på grund av att topografin är mer flack vid den västra gränsen jämfört med uppströms område inom planområdet.

I figur 35 visas två flödesvägar som bedöms kunna medföra skada på befintlig byggnad. För rinnstråk inom område 1 och 2 finns en risk att skyfallsstråket dämmer upp på befintliga byggnaders fasader med ett vattendjup omkring 20–30 cm. Detta kan avhjälpas genom att sänka markytan (genom att till exempelvis skapa svackdiken) för att därigenom skapa säkra skyfallsvägar i samband med planerad förtätning. För att säkerställa en säker avrinning är det viktigt att beakta att byggnad intill rinnstråk behöver ligga minst 30 centimeter över lågstråk. Vid ny höjdsättning av Derbyvägen/Förskolegatan (riskområde 1) föreslås vägen utformas som en mer utpräglad skyfallsled genom att bland annat jobba med kantsten och därmed skapa ett djup i gatan i förhållande till närliggande byggnader. Det är dessutom viktigt att den nya höjdsättningen utförs så att Förskolegatan möter befintlig mark utan att lågpunkter skapas.



Figur 35. Flödesvägar som bedöms kunna medföra en skada på befintliga byggnader. Gröna befintlig bebyggelse och lila ny bebyggelse. (Ramböll)

Rosengård 131:49

Norconsult har utfört en höjd- och dagvattenutredning, daterad 2020-10-30 för fastigheten Rosengård 131:49. Föreslagen exploatering inom fastighet Rosengård 131:49 utan föreslagna dagvattenåtgärder leder till ökat dagvattenflöde. För att skyfallssäkra fastigheten så att inte bebyggelse skadas eller instängda områden skapas föreslås fastigheter höjdsättas korrekt och skyfallsvägar skapas så att dagvatten avleds i huvudsak västerut förbi Almgårdsgatans vändplats.

Regnbäddar föreslås anläggas på kvartersmark inom fastigheten. Efter föreslagna dagvattenåtgärder minska föroreningsmängden mot befintlig situation, vilket innebär att påverkan på recipienten bedöms minst vara likvärdig med befintlig situation.

Skyfallskarteringen visar att vatten ansamlas i vändplatsen på Almgårdsgatan för vidare avledning västerut som går bort mot Ögårdsdammen. Inom fastigheten föreslås därför ytliga avrinningsvägar utformas mot vändplatsen i Almgårdsgatan för att därefter låta vattnet rinna vidare västerut, se figur 36. Hit bör både ytvatten från gatumark och kvartersmark avledas. Föreslagna åtgärder bedöms vara möjliga att genomföra inom fastigheten.



Figur 36. Framtida dagvattenhantering med nya föreslagna flödesvägar och åtgärder. Husens placering är endast en möjlig illustration. (Norconsult)

Markföroreningar

Almgården 4

För fastighet Almgården 4 har Ramböll tagit fram en miljöutredning, Rapport miljöteknik, daterad 2020-06-29.

Utförd översiktlig markmiljöundersökning visar på en generellt låg föroreningsgrad inom fastigheten. I 1 av 13 punkter påvisas en yttlig halt av PAH H över riktvärdet för KM (känslig markanvändning). Punkten är belägen där nybyggnation kommer att ske (inklusive byggnation av källare) varvid föroreningen bedöms kunna grävas ur och hanteras/avgränsas i samband med detta. Eftersom föroreningarna påvisats i fyllnadsmaterial så finns det risk att liknande föroreningar kan påvisas inom fler delar av fastigheten. Påvisade halter innebär enligt Naturvårdsverkets beräkningsprogram endast risker för intag av växter och eftersom inga ätbara växter finns vid provtagningspunkten bedöms föroreningen inte innebära några risker eller kräva några åtgärder i dagsläget.

Vid entréerna 59–61, i mitten av planområdet, finns en känd restförorening av PCB i halter över KM. Berörd mark är belägen över ett underjordiskt garage och eftersom tätskiktet till detta aldrig är utbytt sedan garaget byggdes kommer jorden att grävas ur och hanteras för att möjliggöra byte av tätskiktet oberoende av om nybyggnation inom fastigheten sker. I samband med detta arbete kommer det att krävas avgränsade provtagning för klassificering

av massor. Eftersom resultaten från föreliggande undersökning visat på halter av PAH över KM har denna rapport delgivits miljöförvaltningen i Malmö stad.

Vidare är det enligt 28 § Förordning om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd förbjudet att utan anmälan till tillsynsmyndigheten vidta en åtgärd som kan medföra ökad risk för spridning eller exponering av förorening om denna risk inte bedöms som ringa. Då halter över MRR (mindre än ringa risk) och KM har påvisats innebär detta att en skriftlig anmälan måste lämnas in till Miljöförvaltningen i Malmö stad innan markarbeten påbörjas.

Baserat på undersökningen bedöms fastigheten vara lämplig för förtätning förutsatt att avhjälpande åtgärder såsom urgrävning genomförs. Plankartan reglerar att startbesked för byggnation inte får ges förrän markföroreningar har avhjälpits.

Rosengård 131:49

En översiktlig markmiljöundersökning har gjorts för fastighet Rosengård 131:49 av AFRY AB, daterad 2019-12-13, Malmö stad. Undersökningen visade på PCB förorening i en punkt. Baserat på resultaten från den översiktliga markundersökningen bedöms det inte föreligga någon betydande föroreningssituation i jord vilken kan utgöra en särskild risk vid framtida exploatering. Eftersom föroreningar som marginellt överskrider Naturvårdsverkets riktvärden har påträffats ska rapporten i enlighet med miljöbalkens upplysningsplikt kap. 10 § 11 redovisas för tillsynsmyndigheten (Miljöförvaltningen). Eftersom föroreningarna påvisats i fyllnadsmaterial så finns det risk att liknande föroreningar kan påvisas inom fler delar av fastigheten. Plankartan reglerar att startbesked för byggnation inte får ges förrän markföroreningar har avhjälpits.

Elektromagnetiskt fält

Befintlig underjordisk teknisk anläggning centralt i området, väster om skolans byggrätt är placerad minst 5 meter från ytor som används för långvarig vistelse. Planförslaget uppnår detta avstånd. Planerade nya nätstationer i planområdet bedöms också kunna uppfylla säkerhetsavståndet. Avståndet bedöms uppfylla krav på att servicefordon ska ha tillkomst till nätstationen och tar hänsyn till risk för brand och påverkan av elektromagnetiska fält.

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

Omgivningsbuller

Trafikbuller

Planområdet ligger vid Agnesfridsvägen och cirka 200 meter från Inre Ringvägen, som är högre belägen än planområdet. Detta innebär att planområdet är utsatt för trafikbuller.

Riktvärden för trafikbuller från spårtrafik och vägar anges i förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (SFS 2015:216). Av dessa framgår att trafikbullernivån vid en bostadsfasad inte bör överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå. Om bostaden inte är större än 35 m² är motsvarande nivå 65 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. Vad gäller uteplatser vid flerbostadshus så är det tillräckligt att en uteplats per bostad, om det finns flera, uppfyller riktvärdet.

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 överskrids vid fasaden och 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl 22.00 och 06.00.

Detaljplanen innehåller en planbestämmelse som gör ovanstående riktvärden bindande.

Trafikbullerutredningar för Almgården 4 har genomfört av Sweco, daterad 2019-05-15 och 2021-03-23 och för Rosengård 131:49 av Tyréns, daterad 2021-04-14. Utredningarna utgår ifrån trafikprognos 2040.

Almgården 4

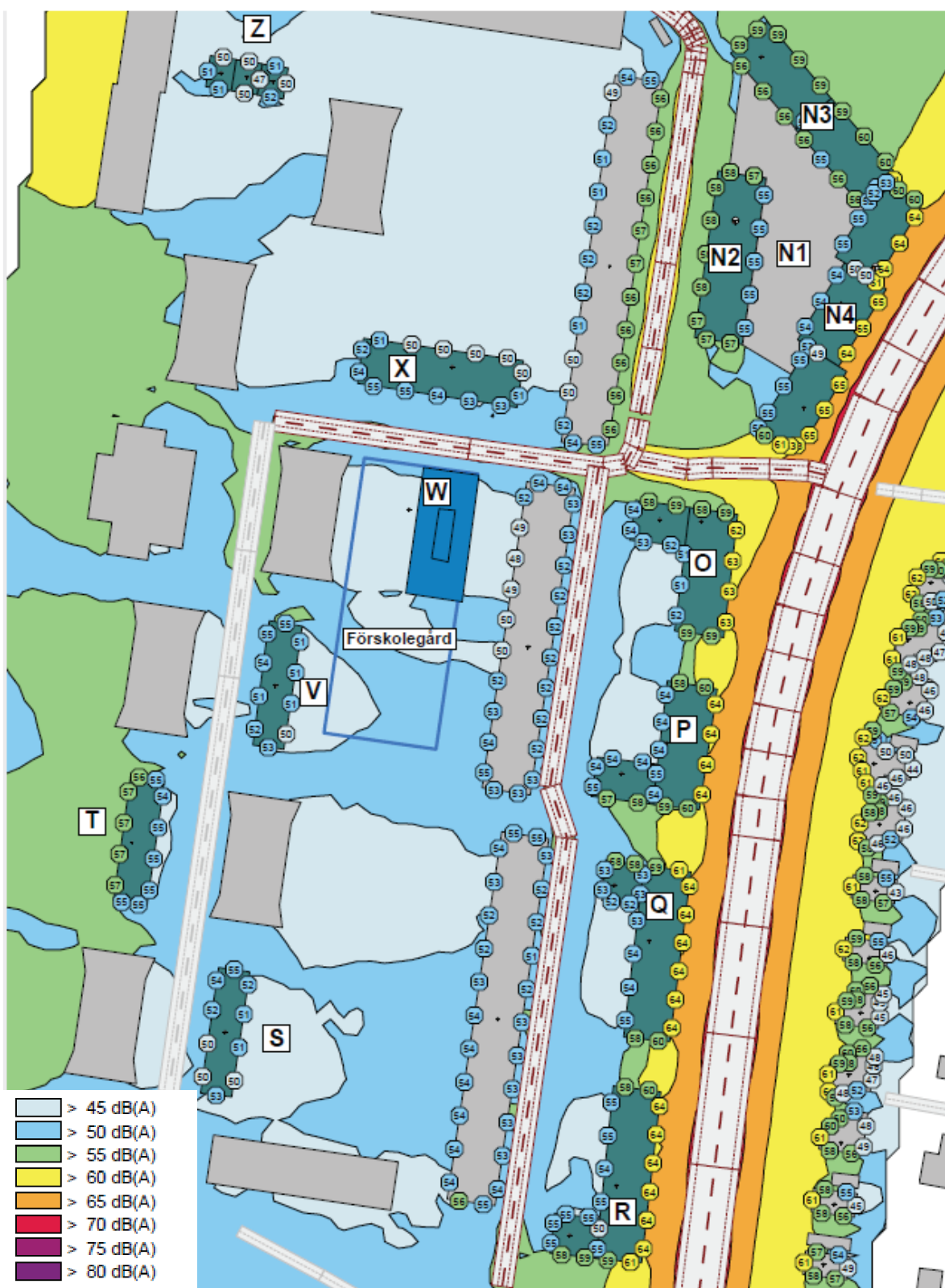
Samtliga bostadsvolymer inom Almgården 4 kan uppnå trafikbullerriktvärden förutsatt att lägenheters planlösningar, tekniska lösningar och anläggning av uteplatser görs med hänsyn till rådande bullerförutsättningar.

Beräkning av buller har gjorts för samtliga våningsplan. Trafikbullerutredningens ljudutbredningskartor visar den ljudnivå vid fasaden som är högst av samtliga våningsplan. För byggnaderna mot Amiralsgatan innehålls riktvärde 60 dBA vid fasad. Nya byggnader mot Agnesfridsvägen måste utformas som genomgående lägenheter med hälften av bostadsrummen vända mot luddämpad sida eller vara under 35 m² stora. Riktvärden för ljudnivå vid uteplats innehålls på ytor anslutande till samtliga bostadsvolymer, förutsatt att uteplatserna inte anläggs mot Agnesfridsvägen.

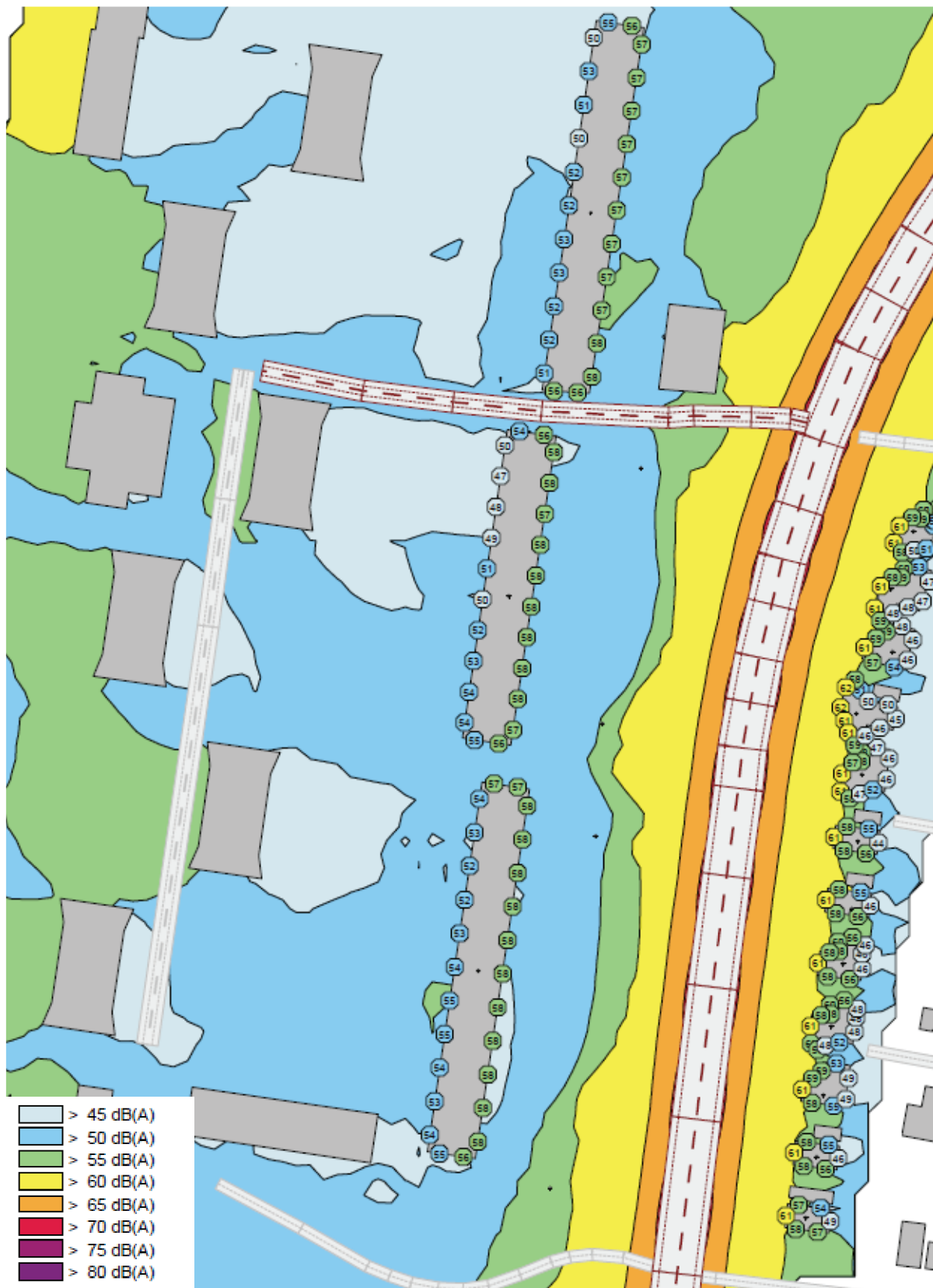
För den nya förskolan, centralt placerat i planområdet, innehålls de riktvärden (50 dBA) som Naturvårdverket anger i sin vägledning "Riktvärden för buller på skolgård från väg- och spårtrafik" på gården.

Den tillkommande bebyggelsen ger upphov till en ytterst liten ökning av ljudnivå vid fasad för villorna på Agnesfridsvägen, se figur 37 och 38. Beräkningarna visar att ekvivalent och maximal ljudnivå som mest ökar en decibel på enstaka fasadpunkter vid enstaka villor. En ökning av ljudnivån med enbart en decibel bedöms inte vara möjlig att uppfatta för det mänskliga örat.

Den tillkommande bebyggelsen utmed Agnesfridsvägen och inom Centrumpunkten ger upphov till en minskning av ljudnivå för befintliga lamellhus väster om Agnesfridsvägen. Se figur 37 och 38 för jämförelse med och utan ny bebyggelse. Orsaken till detta är att delar av trafikbullret från Agnesfridsvägen blockeras av den tillkommande bebyggelsen utmed Agnesfridsvägen.



Figur 37. Ljudutbredningskarta som visar dygnsekvivalent ljudnivå med ny bebyggelse för villabebyggelsen öster om Agnesfridsvägen samt befintlig bebyggelse väster om Agnesfridsvägen. Fasadpunkterna är beräknade som frifältsvärden, inkluderar 3 fasadreflexer och redovisar högsta ljudnivå vid varje punkt för samtliga våningsplan. (Sveco Sverige AB)



Figur 38. Ljudutbredningskarta som visar dygnsekvivalent ljudnivå utan ny bebyggelse för villabebyggelsen öster om Agnesfridsvägen samt befintlig bebyggelse väster om Agnesfridsvägen. Fasadpunkterna är beräknade som frifältsvärden, inkluderar 3 fasadreflexer och redovisar högsta ljudnivå vid varje punkt för samtliga våningsplan. (Sveco Sverige AB)



Figur 39. Ljudutbredningskarta som visar maximal ljudnivå nattetid, 22–06 med ny utbyggnad inom Almgården 4. Fasadpunkterna är beräknade som frifältsvärden, inkluderar 3 fasadreflexer och redovisar högsta ljudnivå vid varje punkt för samtliga våningsplan. (Sveco Sverige AB)

Rosengård 131:49

Beräkning av buller har gjorts för samtliga våningsplan. Trafikbullerförordningens riktvärde dBA 60 överskrids vid radhusfasaderna närmast Agnesfridsvägen inom fastigheten Rosengård 131:49. Detta innebär att minst hälften av bostadsrummen för radhusen mot Agnesfridsvägen behöver vara vända mot en sida som uppfyller $L_{eq} = 55$ dBA och $L_{max} = 70$ dBA. Med en anpassad planlösning är detta möjligt att uppnå för alla radhusen förutom radhuset längst i norr där maxnivåerna från Almgårdsgatan överskrider riktvärdet även på den ljuddämpade sidan, se punkt 20 i figur 40. I plankartan finns planbestämmelsen f_{11} som reglerar att en bullerskärm med en höjd om minst 3 meter ska finnas mot Almgårdsgatan om radhus uppförs inom egenskapsområdet där punkt 20 ligger inom. Denna bullerskärm måste vara uppförd inom det egenskapsområde där f_{11} finns innan slutbesked för byggnation får ges.

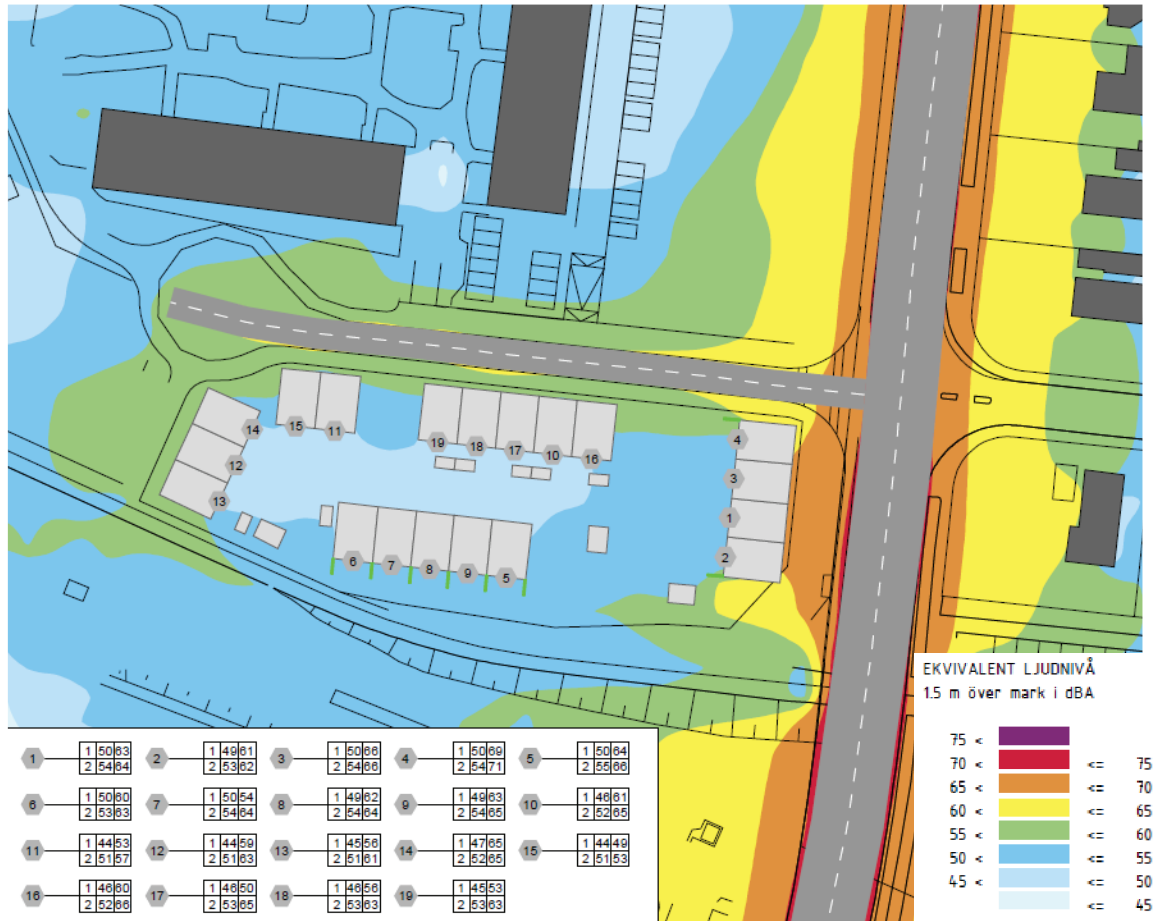
För övriga radhus uppfylls grundriktvärdet och bostäder kan planeras fritt utan krav på bullerplanerade planlösningar.



Figur 40. Ljudutbredningskarta som visar dygnsekvivalent ljudnivå för nya radhus inom Rosengård 131:49. (Tyréns AB)

Riktvärdena för uteplats (Leq = 50 dBA, Lmax = 70 dBA) överskrids för flera av de planerade uteplatserna. Detta beror på buller från Inre Ringvägen som tillsammans med buller från de närliggande vägarna överskrider Leq 50 dBA för stora delar av området som inte skärmas av byggnader. För att tillåta tänkt placering av radhusens uteplatser krävs det någon form av teknisk åtgärd. En sådan åtgärd kan vara bullerskyddsskärmar vid uteplatserna, se figur 41. I plankartan regleras med en planbestämmelse f_8 som styr att endast bullerskär-

mar får finnas med en höjd om högst 3 meter och en längd om högst 3 meter. Bullerskärmen måste finnas i direkt anslutning till radhusen. Bullerskärmar kan då fungera som avskiljande exempelvis växtbegränsade skärmar mellan radhusens uteplatser.



Figur 41. Ljudutbredningskarta som visar dygnsekvivalent ljudnivå för de nya radhusens uteplatser inom Rosengård 131:49. Gröna markeringar visar 2 meter höga och 3 meter långa bullerskyddsskärmar vid föreslagna uteplatser. (Tyréns AB)

Buller från industriell verksamhet

Planområdet är inte utsatt för industribuller.

Trafikkonsekvenser

Planförslaget innebär ändringar avseende trafiksituationen i planområdet och antalet bilar förväntas öka då antalet bostäder ökar. De tillkommande bostäderna och verksamheterna bedöms ge upphov till cirka 1100 nya fordonsrörelser per dygn. Trots det visar genomförda övergripande trafikanalysen att trafiken inte kommer att öka på Agnesfridsvägen till år 2030 då planförslaget beräknas vara fullt utbyggt. Planförslaget kommer ge upphov till fler bilresor, men fler förväntas resa med kollektivtrafik, cykel eller gå till fots.

Framtagna beräkningar visar att korsningspunkterna klarar belastningen även efter utbyggnad av området. Inga framkomlighetsåtgärder för fordonstrafik bedöms därför vara nödvändiga i korsningen på grund av förtätning i Almgården 4. Detaljplan för området möjliggör dock åtgärder om behov för förbättrad framkomlighet för fordonstrafik uppkommer i framtiden. Fastighets- och gatukontoret planerar att bygga om Agnesfridsvägen om cirka 10 år och i samband med ombyggnaden kommer korsningarna utmed Agnesfridsvägen mest troligt att regleras med trafiksignaler.

Kopplingar inom området blir bättre och tydligare, både för nödvändig fordonstrafik och gång- och cykeltrafik. Förskolegatan höjs upp i nivå med den södra bostasgården vilket gör den mer tillgänglig för fotgängare och cykelister. För boende inom planområdet kommer det finnas goda möjligheter att använda cykel som transportmedel.



Figur 42. Huvudentrén till Almgården idag med Ögårdsparken i fonden. (FOJAB)



Figur 43. Huvudentrén till Almgården efter om- och nybyggnad, med ny förskola till vänster och nytt bostadshus till höger längre bak i bilden, samt med Ögårdsparken i fonden. Gatan blir upphöjd där det idag finns en gångbro och en ramp. (FOJAB)

3.3 Ekonomiska konsekvenser

Exploateringsavtal

Genomförandet av denna detaljplan kommer delvis att ske med stöd av exploateringsavtal mellan Malmö stad och Akelius Almgården 4 AB. Exploateringsavtalet upprättas i enlighet med 6 kap 40 § plan- och bygglagen och ska undertecknas innan dess att detaljplanen antas eller godkänns i stadsbyggnadsnämnden. Exploateringsavtalet reglerar främst markregleringen mellan Malmö stad och Akelius Almgården 4 AB samt gatukostnader för åtgärder på allmän plats inom och i anslutning till detaljplanen.

Planlagt nytt kvartersområde inom Rosengård 131:49 som omfattar cirka 20 radhus, avses att upplåtas med tomträtt till radhusexploatör.

Eventuell nödvändig flytt eller ombyggnad av fjärrvärme-, gas-, va-, tele-, elledningar och nätstation för planerad bebyggelse inom Almgården 4, samt de eventuella behoven av ledningsflyttar för att iordningsställa allmän plats så som framgår av exploateringsavtalet, bekostas av exploatören.

Om detaljplanens genomförande förutsätter lantmäteriförrättning ska detta bekostas i enlighet med vad som avtalats i exploateringsavtalet.

Upprättande av nödvändiga servitut för att säkra ledningar tillskapas i den mån det behövs.

Cykelväg och busskörfält kommer skapas längs Agnesfridsvägen i framtiden och efterhand blir det möjligt att anlägga yta för trädplantering. Detta kommer justeras i exploateringsavtalet mellan Malmö stad och Akelius Almgården 4 AB.

Planer finns att komplettera med mer buskvegetation längs Rosengårdsstråket söder om planområdet, samt med en trädrad på Almgårdsgatan och ny gc-väg.

Grönytan längst i norr, kommunal mark, ingår inte i planområdet och kommer fortsatt användas som vistelseyta samt buffertzonen mellan Almgården och Amiralsgatan. Möjligheten att anlägga en gång- och cykelväg här ingår i exploateringsavtalet.

Tomträttsavtal

Planlagt område inom Malmö Rosengård 131:49 avses att upplåtas med tomträtt av Malmö stad till radhusexploatör och omfattar cirka 20 radhus. Inför den framtida tomträttsupplåtelsen avses ett markanvisningsavtal upprättas mellan Malmö kommun och radhusexploatör för att reglera innehåll och villkor för den kommande upplåtelsen. För att möjliggöra planerad exploatering har Malmö stad för avsikt att flytta befintliga ledningar inom aktuell del av Rosengård 131:49 samt att rätta upp Almgårdsgatan. I samband med detta planeras även två separata trädtrader och växtbäddar i Almgårdsgatan samt gcm-vägen till Rosengårdsvägen.

3.4 Konsekvenser för fastigheter

Fastigheten Almgården 4

Fastigheten Almgården 4 både avstår mark till och erhåller mark från den kommunala allmänplatsfastigheten, Rosengård 131:49.

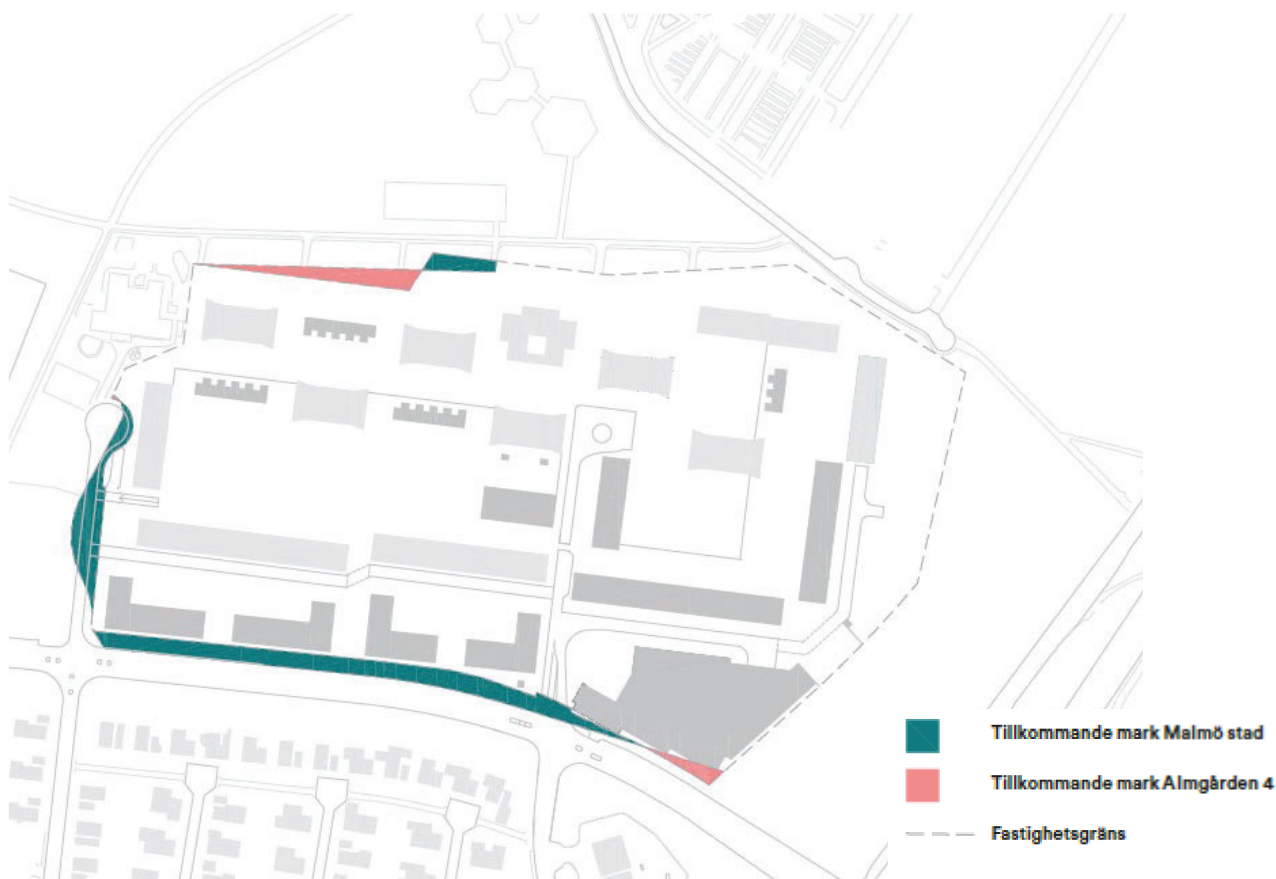
Fastigheten Rosengård 131:49

Fastigheten Rosengård 131:49 både avstår mark till och erhåller mark från fastigheten Almgården 4.

Del av Rosengård 131:49 avstår mark till en ny fastighet för bostadsändamål.

Fastighet Rosengård 130:132

Fastigheten Rosengård 130:132, som avser en gatufastighet, både avstår mark till Almgården 4 och får mark från Almgården 4.



Figur 44. Karta över tänkt markreglering inom planområdet (FOJAB).

3.5 Samhällskonsekvenser

Bostadspolitiska mål

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

Genomförandet av detaljplanen bidrar till uppfyllelse av de bostadspolitiska målen genom att nya bostäder möjliggörs. Genom samarbete med marknadens aktörer ska Malmö stad säkerställa ökat bostadsbyggande samt attraktiva, hälsosamma och hållbara livsmiljöer.

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 (svensk lag) ska barns bästa sättas i främsta rummet. Planområdet har goda förutsättningar för att bli en bra miljö för både barn och vuxna genom tillgången till grönska och friyta inom planområdet. Planområdets närhet till idrott och parker är bra ur hälsosynpunkt. Inom och i anslutning till planområdet finns förskolor.

Gång- och cykelväg föreslås finnas utmed gatan som leder fram till den nya förskolan i området samt längs med Almgårdsgatan vilket förbättrar framkomligheten för barn inom planområdet.

Social konsekvensbedömning

En social konsekvensbedömning har tagits fram av stadsbyggnadskontoret tillsammans med representanter från fastighetsägaren Akelius Almgården AB, arbetsmarknads- och socialförvaltningen och fastighets- och gatukontoret. Den sammanfattande bedömningen är

att förtätningsprojektet kompletterar befintligt bostadsutbud med nya boendetyper och lägenhetsstorlekar och att även om grönytor kvantitativt minskar finns förutsättningar för mer kvalitativa grönytor. Befintliga mötesplatser och lokaler bevaras eller ersätts, en ny väl-placerad Centrumpunkt skapar en ny entré och mötesplats med närservice i ett stort bostadsområde. Förtätningen bedöms ha goda förutsättningar för att skapa nya värden för stadsdelen.

Tillgänglighet

Inom området finns höjdskillnader vilket är en utmaning vid framtagandet av förslag för ny byggnation. Planförslaget har tagit höjdskillnader i beaktande när ny bebyggelse har föreslagits genom att möjliggöra entréer både från gatunivå och bostadsgård. Både inom planområdet och i anslutande områden ska höjdsättning studeras noga för att skapa god tillgänglighet. Som helhet kommer tillgängligheten förbättras inom området.

Möjlighet till parkering för rörelsehindrade i närheten av bostäder förbättras i samband med den nya detaljplanen.

Jämställdhet

Kvinnor använder kollektivtrafik och cykel i högre utsträckning än män. Detta innebär att planläggning i områden med goda förutsättningar gällande cykel- och kollektivtrafik tenderar att gynna kvinnor. Ett exempel på en sådan förbättring är att cykelvägnätet längs med Agnesfridsvägen förbättras. Den nya bebyggelsen med ”ögon mot gatan” bedöms bidra till ökad trygghetskänsla för både kvinnor och män.

Kommunal service

Detaljplanens genomförande bedöms generera cirka 600 nya bostäder inom fastigheten Almgården 4. Inom fastighet Rosengård 131:49 bedöms cirka 20 radhus kunna uppföras. Med utgångspunkt i att området kan klassificeras som ytterstad och till större delen får en för staden genomsnittlig fördelning av lägenhetstyper, bedöms bostäderna generera ett behov av cirka 60–70 förskoleplatser (beräknat på 0,13 förskolebarn per ny bostad).

Behovet av nya förskoleplatser som detaljplanen ger upphov till löses genom att en förskola för cirka 80 barn planeras inom detaljplanens område.

Behovet av grundskola löses genom att det i angränsande område finns befintliga grundskolor som bedöms ha kapacitet att ta emot dessa barn. Planförslaget bedöms ha god tillgänglighet till skolor och förskolor.

Kommersiell service

Det både försvinner och tillkommer kommersiell service inom planområdet i samband med detaljplanens genomförande. Det finns ett behov av kommersiell service i närområdet och planförslaget möjliggör för mer plats för service inom Centrumpunkten. Det utökade utbudet av kommersiell service i Centrumpunkten bedöms kunna få fler människor i närområdet att besöka Almgården. Sammantaget beräknas den kommersiella servicen öka. Underlaget för kommersiell service förväntas bli större i samband med att fler bostäder byggs inom området.

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 och kommunen.

E.ON ansvarar för att nätstationer uppförs enligt Elsäkerhetsverkets föreskrifter och allmänna råd (ELSÄK-FS 2008:1). Elnätsföretaget ska i samband med byggnation kunna visa att gällande riktlinjer för elektromagnetiska fält uppfylls.

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 nya ledningar för el och VA utredas.

Planområdet är beläget inom normal insatstid, under 10 minuter, för räddningstjänsten. Tillträde för räddningstjänstens fordon ska anordnas inom området. Avståndet mellan körbar väg och husens entré får inte överstiga 50 meter (för ny bebyggelse).

Brandvattenförsörjning ska anordnas i området i samråd med VA-Syd. Avståndet mellan brandposterna ska vara max 150 meter. Ytterligare brandposter behövs i området. Flödet i brandposterna ska dimensioneras enligt VAV P-83. Avståndet mellan brandpost och uppställningsplats för släckbil får inte överstiga 75 meter. Uppställningsplatsen får vara placerad maximalt 50 meter från byggnadens angreppspunkt (normalt entrén). Exploatör ska i samband med bygglovsansökan redovisa att brandvattenförsörjningen samt åtkomligheten för räddningstjänsten är säkerställd.

Mer detaljerade bullerberäkningar kan behöva redovisas av exploatören i samband med bygglovsansökan.

Försiktighetsprincipen ska tillämpas vid placering av nätstationer. Utformning och placering av nätstationer bör ske på ett sätt som begränsar exponeringen för strålning och brandrisk.

4.3 Ekonomiska genomförandefrågor

Exploateringsavtal

Genomförandet av denna detaljplan kommer delvis att ske med stöd av exploateringsavtal mellan Malmö stad och Akelius Almgården AB. Exploateringsavtal upprättas i enlighet med 6 kap 40 § plan- och bygglagen och ska undertecknas innan dess att detaljplanen antas eller godkänns i stadsbyggnadsnämnden.

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

Byte av mark mellan Malmö stad och fastigheten Almgården 4 är en förutsättning för att möjliggöra planändringen.

I markanvisningsavtal respektive tomträttsavtal med blivande radhusexploatör regleras att, de delar av fastigheten Rosengård 131:49 som i detaljplanen, läggs ut som kvartersmark för bostäder ska övergå till radhusexploatören. Vidare regleras i exploateringsavtal med Akelius Almgården 4 AB att alla kostnader för nödvändiga flyttningar av ledningar för att möjliggöra utvecklingen inom Almgården 4 samt i enlighet med exploateringsavtalet, ska bäras av exploatören. Kostnaden för flytt av ledningar inom berörd del av fastigheten Rosengård 131:49 som avses upplåtas till radhusexploatören bekostas av Malmö stad.

Övriga ekonomiska genomförandefrågor

Eventuell nödvändig flytt eller ombyggnad av fjärrvärme-, gas-, va-, tele- eller elledningar, som är nödvändiga för genomförandet av planerad bebyggelse inom fastigheten Almgården 4 samt i enlighet med exploateringsavtalet, bekostas av exploatören.

Detaljplanens genomförande förutsätter en lantmäteriförrättning som ska bekostas, i enlighet med vad som överenskommits i exploateringsavtalet.

4.4 Fastighetsrättsliga genomförandefrågor

Fastighetsbildning

Befintliga och nya fastigheter inom planområdet kommer att ombildas respektive nybildas. Den mark som ska ingå i allmän platsmark ska genom fastighetsreglering överföras till en av kommunen ägd allmänplatsfastighet.

Tekniska anläggningar i form av nätstationer säkras med servitutsavtal.

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 och ledningsrätter ska lämnas till Lantmäterimyndigheten Malmö stad.

5 Planeringsförutsättningar

5.1 Bakgrund och organisation

Motiv för planläggningen

Planläggningen motiveras av Malmö stads behov av fler bostäder och långsiktiga ambition att förtäta längs huvudgator.

Planförfarande

Detaljplanens 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 tjänstepersoner från fastighets- och gatukontoret deltagit.

5.2 Planområdet

Plandata

Planområdet är beläget i östra delen av Malmö och består av bostadsområdet Almgården med kringliggande grönytor samt Almgårdsgatan och del av Agnesfridsvägen.

Planområdet är cirka 99 920 m² stort.

Detaljplanen omfattar fastigheten Almgården 4 och del av fastigheten Rosengård 131:49 samt även Rosengård 130:132.

Almgården 4 är ca 91 350 m² och i privat ägo. Del av Rosengård 131:49 är cirka 4070 m² och marken ägs av Malmö kommun.

Öster om planområdet ligger Jägersro villastad, väster om ligger Ögårdsparken, norr och söder om ligger områden med blandade verksamheter och service.



Figur 45. Ortofoto med planområdet inom röd streckad linje.

Platsens historik

Bostadsområdet Almgården byggdes 1969–1972 som en del av Miljonprogrammet. Innan dess bestod området av jordbruksmark och en gård. Bostadsområdet Almgården har fått sitt namn efter den gård som tidigare låg på platsen. Denna revs inför uppförandet av det nya bostadsområdet.

Struktur och sammanhang

Almgården är ett tydligt avgränsat bostadsområde som definieras av omgivande grönytor, Ögårdsparken och vägar. Inom Ögårdsparken finns västra Skrävlinge kyrka och kyrkogård. Användningen i närheten av planområdet är blandad och separeras av de omkringliggande vägarna. Öster om Agnesfridsvägen finns Jägersro villastad och söderut ligger området för Jägersro Trav och galopp. Verksamheter såsom kontor och handel finns direkt söder om planområdet och är en del av Jägersro center. Bostadsområden inom Höja och Herrgården ligger i närheten till Almgården men områdena skiljs åt av Inre Ringvägen och Amiralsgatan.

Bebyggelse

Bostadsområdet Almgården består av 13 bostadshus; sju femvåningslängor och sex punkthus med nio respektive tio våningar. Totalt finns i området 992 lägenheter. Utöver bostadshusen finns en mindre butiksbyggnad i anslutning till områdets entré vid Agnesfridsvägen/Derbyvägen.

Kulturmiljö

Almgården är ett representativt exempel på 1960-talets miljonprogramsbyggande, innehållande flera av de för tiden vanliga parametrarna med glest placerade byggnader i parkmiljö, tydlig trafikseparering, horisontella låghus som omger vertikala punkthus och enkla rationella fasader med få material. Här finns även en tydlig ambition om att skapa en variation inom området med höjdskillnader i terräng såväl som byggnader, olika fasadmateriäl, planformer, färgsättning och byggnadernas placering.

Arkeologi

Enligt Riksantikvarieämbetets Fornsök har fornlämningar tidigare funnits inom planområdet; Västra Skrävlinges forna bytomt, ett härläger från 1600-talet och en vikingaboplats. Lämningarna är undersökta och borttagna i samband med att bostadsområdet Almgården byggdes.

Topografi och grönsstruktur

Inom bostadsområdet Almgården finns planteringar, trädrader och kortklippta gräsmattor. Mot Amiralsgatan och Agnesfridsvägen finns tät buskvegetation på låga kullar som utgör en avskärmade ridå mot vägarna. Väster om planområdet ligger Ögårdsparken som anlades under 1960-talet och består av en stor, lätt kuperad gräsplanterad yta, buskplanteringar och en damm. Ögårdsparken är ett område med höga naturvärden enligt kommunens Naturvårdsplan.

En trädinventering har tagits fram av Ekologigruppen, daterad 2020-09-09 för att sammanställa kunskap om områdets träd och om det finns naturvärden knutna till dessa. I samband med inventeringen har 202 träd inventerats och dokumenterats. Åtta av dessa bedöms vara värdefulla och sex träd bedöms vara skyddsvärda. Värdefulla träd i inventeringsområdet utgörs av tätt växande hamlad pil.

Området sluttar från nordöst till en lågpunkt inom sydväst. På grund av trafiksepareringen är Derbyvägen – som är entré för främst bilar in till planområdet – nedsänkt, en gångbro går över Derbyvägen och binder ihop ett gångstråk på den upphöjda gårdsnivån i områdets inre.

Kollektivtrafik

Planområdet är välförsett med busstrafik. Stadsbusslinje nr 5, Malmöexpressen, har hållplats 100 meter norr om planområdet, vid Amiralsgatan och stadsbuss 33 samt regionbuss 170 har hållplatser inom planområdet på Agnesfridsvägen.

Gång-, cykel- och biltrafik

Huvudcykelnät finns på östra sidan av Agnesfridsvägen och söder om planområdet längs med Rosengårdsvägen. Mellan bostadshusen och Ögårdsparken leder en gång och cykelbana norrut med tunnel under Amiralsgatan till Höja.

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 *Existerande blandad stadsbebyggelse*. Inom bebyggelsetypen *Blandad stadsbebyggelse* ska inga nya verksamheter etableras som kan innebära omgivningstörningar. Typen beskrivs bland annat som område där det ska finnas flera bostadstyper och upplåtelseformer, att detaljhandel ska främjas i strategiska lägen såsom bottenvåningar på flerbostadshus, att parkering i första hand ska lösas i parkeringshus och att det ska finnas god tillgång till park eller natur.

Täthetsgraden är 3–4. I kollektivtrafikstråkens närhet och längs breda huvudgator finns potential för en hög täthet. Med ett stort behov av överbryggande kopplingar för att bättre knyta ihop olika stadsdelar finns här stora möjligheter för kompletteringar av staden. Skala och uttryck på kompletterande bebyggelse, parker och torg kan variera beroende på omkringliggande bebyggelsestruktur och gaturummets utformning.

Grannfastigheten Sändaren 1 söder om fastigheten Rosengård 131:49 är idag detaljplanlagd för industriändamål. Enligt Översiktsplanen planeras här i framtiden ur strategisk synpunkt ny blandad stadsbebyggelse, för att undvika störningar.

Gällande detaljplaner och områdesbestämmelser

Området är tidigare planlagt. Berörda gällande detaljplaner är Pl 880, ÄDP 5420, Pl 1028, Pl 1387, Pl 1401 och Pl 1392.

Pl 880, 1968-12-19, reglerar bland annat bebyggelsen inom bostadsområdet Almgården och fastigheten Almgården 4. För området gäller planbestämmelse *Kvartersområde för bostadsändamål*. Angiven byggnadshöjd är +38,0 meter (5 våningar) för bostäder närmast Agnesfridsvägen och +44 och +50,0 meter (9 våningar) för byggnader inne i bostadsområdet. Mark för ledningar (u-område) finns i områdets västra och centrala del. För den inre delen av bostadsområdet medges överbyggd gård. För den yttre delen gäller att mark inte får bebyggas.

ÄDp 5420, 2015-06-23, togs fram 2015 för att ta bort fastighetsindelningsbestämmelser för Almgården 4. Denna detaljplan har genomförandetid till 2020-06-23.

Pl 1028, 1970-12-03, gäller för ett litet område vid Derbyvägen och anger handelsändamål (H) med byggnadshöjd på + 28,0 meter från nollplanet vilket medger en våning.

Pl 1387, 1979-08-10, gäller i södra delen av området där kvartersområde för bostadsändamål får uppföras.

Del av Agnesfridsvägen ligger inom Pl1392 och Pl1401 och har användningen Gata.

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

5.4 Underlag till planarbetet

Kommunövergripande dokument

- Riktlinjer för grönytefaktor, 2014
- Riktlinjer för friytor vid förskolor och skolor, 2016
- Handlingsprogram för arkitektur och stadsbyggande, 2005
- Skyfallsplan för Malmö, 2017
- Grönplan för Malmö, 2003
- Naturvårdsplan för Malmö, 2012
- Bostadspolitiska mål, 2018–2022
- Miljöprogram för Malmö stad 2009–2020
- Framtidens kollektivtrafik, 2010
- Energistrategi för Malmö, 2009
- Trafik- och mobilitetsplan (TROMP), 2016
- Trafiksäkerhetsstrategi för Malmö Stad, 2015–2020
- Bostadsmiljöer i Malmö, inventering. Del 3: 1965–1975 Malmö kulturmiljö Länsstyrelsen Skåne Län, 2002 (sid. 42–48)
- Fotgängarprogram för Malmö Stad 2012–2018
- Cykelprogram för Malmö Stad 2012–2019
- Parkeringspolicy och Parkeringsnorm för bil, mc och cykel i Malmö, 2010
- Renhållningsordning 2021-2030 för Burlövs kommun och Malmö stad
- Riktlinjer för exploateringsavtal, 2016

Utredningar till grund för planförslaget

Trafik

- Trafikutredning Almgården 4 Malmö, Atkins 2021-03-17

Buller

- Del av Rosengård 131:49, Malmö Trafikbullerutredning, Tyréns, 2021-04-14
- Trafikbullerutredning Almgården 4, Sweco Sverige AB, 2021-03-23 samt uppdaterade kartor 2021-09-08

Vatten

- Dagvattenutredning - Almgården 4, Ramböll 2021-03-22
- Höjd- och dagvattenutredning, Söder om Almgården, Norconsult 2020-10-30
- Skyfallsanalys Almgården 4, Ramböll 2021-09-07

Mark

- Historisk inventering Almgården 4, Ramböll 2019-05-09
- Översiktlig markundersökning Söder om Almgården Malmö stad, Åf Konsult 2019-12-13

- Almgården 4 miljöutredningar, Ramböll 2020-06-29
- MUR Söder om Almgården, Norconsult 2020-11-05

Risk

- PM-Brand Almgården, FSD Malmö AB 2021-03-22
- Dagsljusutredning FOJAB, 2020-03-25 och Dagsljus befintliga lägenheter hus M FOJAB, 2021-04-26
- Redovisning av skyddsrum FOJAB, 2021-09-02

Kultur

- Almgården 4 kulturmiljöunderlag, Tyréns 2020-05-25
- Antikvarisk konsekvensbeskrivning, Tyréns 2020-05-25

Natur

- Trädinventering vid Almgården, Malmö kommun, Ekologigruppen 2020-09-09

Övriga dokument

- CTC Handlingsplan för bostadsområdet Almgården år 2016–2026 (Revidering 2018)
- Social konsekvensbedömning SKB, framtagen av SBK 2021-01-12

Stadsbyggnadskontoret

Carina Tenngart Ivarsson
Enhetschef

Emilie Malmberg
Planhandläggare