

Underlag till begäran om planbesked för fastigheten Tullstorp 180:65



Innehållsförteckning

Planbesked.....	1
Inledning.....	2
Styrande dokument och tidigare beslut.....	4
Övriga planeringsförutsättningar.....	6
Stadsbyggnadskontorets bedömning.....	8

Underlag till begäran om planbesked för fastigheten Tullstorp 180:65

Sammanfattning

Stadsbyggnadskontoret föreslår att den sökande ges ett positivt planbesked. Ett planbesked är ett skriftligt beslut från stadsbyggnadsnämnden som visar om ett planarbete kommer att inledas för en sökt åtgärd som kräver ny, ändrad eller upphävd detaljplan.

Begäran om planbesked avser bostäder. Avsikten är att möjliggöra för byggnation av fyra radhus med förråd och gemensam parkering. Radhuslängan planeras i nord-sydlig riktning, med entréer mot öster och trädgårdssida mot väster.

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att planläggningen kan inledas under 2027 och att en detaljplan beräknas kunna antas 2029.

En ny detaljplan enligt planbeskedet bedöms vara förenlig med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande över översiktsplanen.

Fastigheten ligger i norra Fortuna Hemgården i direkt anslutning till befintlig bostadsbebyggelse längs Fortunavägen. I den norra delen av fastigheten finns uppväxt vegetation med träd och buskar. Inom samma område återfinns även en lågpunkt med ett rinnstråk för skyfall. Dessa aspekter behöver beaktas i relation till byggrättens omfattning i en kommande detaljplaneprovning. Givet platsens förutsättningar bedöms det lämpligt att pröva den sökta åtgärden inom området. Den norra delen bedöms dock initialt behöva fredas, vilket talar för en mer begränsad exploatering än vad som framförts i ansökan.

Inledning

Begäran om planbesked

Stadsbyggnadskontoret tog den 21 februari 2025 emot en begäran om planbesked för fastigheten Tullstorp 180:65 i Fortuna Hemgården. Sökande är Mima Arkitekter AB.

Begäran om planbesked avser ny detaljplan för att möjliggöra byggnation av fyra radhus med förråd och gemensam parkering. Radhuslängan planeras i nord-sydlig riktning, med entréer mot öster och trädgårdssida mot väster.

Läge och areal

Området som begäran om planbeskedet avser ligger i norra Fortuna Hemgården och omfattar fastigheten Tullstorp 180:65. Fastigheten utgör 1 680 kvadratmeter.

Området gränsar i väster och öster till bostadsfastigheter och i norr till åkermark. Fastigheten nås från Fortunavägen/Fortunasvängen som är enskild väg.

Fastigheten är idag obebyggd. På platsen stod fram till nyligen ett enbostadshus i södra delen.



Orienteringskarta, flygfoto från 2024. Område som omfattas av begäran om planbesked är fastigheten Tullstorp 18:65 inom röd markering.

Styrande dokument och tidigare beslut

Översiktsplan

Översiktsplanen för Malmö stad 2023 redovisar området som befintlig blandad stad. Enligt riktlinjerna för blandad stad ska ny bebyggelse utformas och placeras så att den bidrar till stadsliv och trygghet. Förtätning ska i första hand ske på redan hårdgjorda ytor. En variation av bostadstyper och upplåtelseformer ska eftersträvas inom samma område med ett brett utbud av flerbostadshus och enbostadshus.

En ny detaljplan enligt planbeskedet bedöms vara förenlig med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande över översiktsplanen.

Gällande detaljplan

Området är inte planlagt sedan tidigare.

Öster om planeras ett större verksamhetsområde för icke störande verksamheter, där även djurhållning, såsom hunddagis och smådjursklinik, ska tillåtas (Dp 5686, samråd). Närmast området för planbeskedet planeras allmän plats, park, inom samma detaljplan.

Fastighetsgränser och andelsförhållanden

Gränserna för fastigheten Tullstorp 180:65 fastställdes år 1950. Om inte tillräckligt många gränsmarkeringar återfinns kan en gränsbestämning behöva genomföras. Fastigheten

har vidare en andel i gemensamhetsanläggningen Tullstorp
ga:48. Bebyggs fastigheten med fler än tre bostäder kan
andelen i anläggningen behöva justeras.

Övriga planeringsförutsättningar

Grönstruktur och naturvärden

I den norra delen av fastigheten finns uppväxt vegetation bestående av både träd och buskar, vilket bör värnas. Om planläggningen går vidare bör en naturvärdesinventering (NVI) genomföras för området, samt en undersökning av förekomsten av fågel- och fladdermusfauna.

Trafik och mobilitet

Angöring till och från fastigheten behöver ske via Fortunavägen/Fortunasvängen. För att undvika lång backrörelse vid hämtning av avfall bör en rundkörningsdel finnas i anslutning till fastigheten.

Teknisk infrastruktur

Spillvatten-, dagvatten- och vattenledningar ansluter till den befintliga fastigheten, men kapaciteten behöver kontrolleras för att säkerställa att den kan hantera den planerade exploateringen.

I den norra delen av fastigheten finns rinnstråk för skyfall, inklusive en lågpunkt. En exploatering av fastigheten innebär ökad hårdgöring och förändrad avrinning. En skyfallsanalys och samordning behöver ske med detaljplan Dp 5686 för att beakta gemensamma rinnstråk och framtida höjdsättning.

Omgivningspåverkan och risker

Markföroreningar

Fastigheten uppvisar inga indikationer på tidigare verksamheter som kan ha orsakat markförorening. Däremot har den angränsande fastigheten öster om planområdet tidigare nyttjats för plantskola eller annan odling i växthus. Mot bakgrund av detta finns anledning att genomföra provtagning för att utesluta eventuell markkontamination. Arbetet bör inledas med en historisk undersökning av området och resultaten från pågående eller tidigare markundersökningar inom detaljplan Dp 5686 bör beaktas.

Omgivningsbuller

En bullerutredning bör tas fram med utgångspunkt i den planerade vägdragningen, det framtida verksamhetsområdet samt det generella trafikbullret i området.

Framtida verksamheter inom Dp 5686

Om bostäder uppförs inom fastigheten innan exploateringen inom detaljplan Dp 5686 påbörjas, kan detta komma att begränsa vilka typer av verksamheter som därefter tillåts etableras inom verksamhetsområdet. I ett kommande planarbete behöver det utredas vidare att den planerade bostadsbebyggelsen kan samexistera med de framtida verksamheter i området öster om planområdet.

Stadsbyggnadskontorets bedömning

Bedömning

Stadsbyggnadskontoret föreslår att den sökande ges ett positivt planbesked. Planbeskedet bedöms vara förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande över översiktsplanen. De sökta åtgärderna bedöms kunna prövas genom en ny detaljplan.

Fastigheten ligger i direkt anslutning till befintlig bostadsbebyggelse längs Fortunavägen och utgör samtidigt ett avslut på denna bebyggelse innan det planerade verksamhetsområdet tar vid. I den norra delen av fastigheten finns uppväxt vegetation med träd och buskar som bör bevaras. Inom samma område återfinns även en lågpunkt med ett rinnstråk för skyfall. Dessa aspekter behöver beaktas i relation till byggrättens omfattning i en kommande detaljplaneprovning.

Givet platsens förutsättningar bedöms det lämpligt att pröva den sökta åtgärden inom området. Den norra delen bedöms dock initialt behöva fredas, vilket talar för en mer begränsad exploatering än vad som framförts i ansökan.

Det slutgiltiga beslutet om planbesked fattas av stadsbyggnadsnämnden. Planbeskedet är inte bindande och kan inte överklagas. Beslutet ska vidare inte uppfattas som ett slutgiltigt ställningstagande från kommunens sida. Processen att ta fram en detaljplan innebär en provning om denna markanvändning är lämplig eller inte.

Tidplan

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att planläggningen kan inledas under 2027 och att en detaljplan beräknas kunna antas under 2029.