



Tjänsteskrivelse

Datum

2026-03-27

Vår referens

Joel Hedin

Planarkitekt

joel.hedin@malmo.se

Ändring av detaljplan för fastigheterna Tårtljuset 1 och 2 i Hyllievång (ÄDp 5949)

SBN-2026-4

Sammanfattning

Planbesked och planuppdrag.

Begäran om planbesked och planuppdraget avser en ändring av gällande detaljplan för att justera egenskapsbestämmelsen s_1 , som reglerar andelen lokalyta i bottenvåningen i bostadskvarterets västra och östra delar. Avsikten är att minska kravet så att det överensstämmer med de intentioner som fanns under planprocessen för gällande detaljplan. Stadsbyggnadskontoret föreslår att den sökande ges ett positivt planbesked.

Förslag till beslut

1. Stadsbyggnadsnämnden meddelar positivt planbesked för fastigheterna Tårtljuset 1 och 2.
2. Stadsbyggnadsnämnden gör bedömningen att planläggningen kan starta 2026 och leda fram till ett slutligt antagande 2027.
3. Stadsbyggnadsnämnden ger stadsbyggnadskontoret i uppdrag att påbörja arbetet med ändring av detaljplanen för fastigheterna Tårtljuset 1 och 2 i Hyllievång i Malmö (ÄDp 5949).
4. Beslut om samråd och granskning av detaljplan behöver inte ske i stadsbyggnadsnämnden utan kan fattas av förvaltningen.
5. Stadsbyggnadsnämnden anser att detaljplanen inte medför en betydande miljöpåverkan, i enlighet med stadsbyggnadskontorets bedömning.

Beslutsunderlag

- G-Tjänsteskrivelse SBN 260429 ÄDp 5949 Planbesked och planuppdrag
- ÄDp 5949 Underlag till begäran om planuppdrag
- ÄDp 5949 Underlag till begäran om planbesked
- ÄDp 5949 Undersökning av betydande miljöpåverkan



Planhandlingar finns även tillgängliga på detaljplaneportalen:

<https://malmo.seplan.se/plan/1#/>

Detaljplaneportalen är under uppbyggnad och det förekommer brister.

Beslutsplanering

Stadsbyggnadsnämnden 2026-04-29

Ärendet

Stadsbyggnadskontoret tog den 7 januari 2026 emot en begäran om planbesked för vad som nu är fastigheterna Tårtluset 1 och 2. Sökande är fastighets- och gatukontoret.

Översiktsplanen för Malmö stad (2023) redovisar framtida blandad stad för det aktuella området. I fördjupningen av översiktsplanen för södra Hyllie (2019) har den kommunövergripande översiktsplanens ställningstaganden preciserats avseende bland annat täthetsgrad, service- och centrumlägen samt kvaliteter i stadsmiljön. En planändring bedöms vara förenlig med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande över översiktsplanen.

Gällande detaljplan, Dp 5775 (från 2025), medger bostäder, centrum och äldreboende inom aktuellt kvarter i norr. I detaljplanen regleras bland annat byggnaders användning (s₁). I bostadskvarterets västra och östra delar ska bottenvåningen innehålla lokaler om totalt minst 300 kvadratmeter bruttoarea (BTA). Av dessa ska minst 50 kvadratmeter ligga i kvarterets hörnlägen.

En justering bedöms fortsatt vara i enlighet med stadsbyggnadsnämndens riktlinjer för *Levande bottenvåningar*.

Inför antagandet av gällande detaljplan, Dp 5775 (från 2025), lades äldreboende till i den södra delen av kvarteret. Samtidigt delades kvarteret in i två användningsområden, och krav på lokaler infördes i båda delarna. Detta medförde att kravet på lokaler i bottenvåningen (s₁) i praktiken dubblerades. Stadsbyggnadskontoret bedömer att kravet på lokaler i bottenvåningen (s₁) justerades oavsiktligt och bör korrigeras i linje med intentionerna i Dp 5775.

En undersökning om betydande miljöpåverkan har genomförts och samråd har hållits med länsstyrelsen. Malmö stad gör den preliminära bedömningen att planförslaget inte medför en betydande miljöpåverkan i den betydelse som avses i plan- och bygglagen (2010:900) och miljöbalken (1998:808). En strategisk miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning kommer därför inte att genomföras. Miljöfrågorna är integrerade i detaljplaneprocessen och behandlas i planhandlingarna.

Ansvariga

Malin Rizell Avdelningschef