



Underlag till begäran om planbesked för fastigheterna Tårtljuset 1 och 2 i Hyllievång

PLANBESKED



Innehållsförteckning

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

Underlag till begäran om planbesked för fastigheterna Tårtljuset 1 och 2

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 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 gör bedömningen att planläggningen kan inledas under 2026 och att en ändring av detaljplanen beräknas kunna antas 2027.

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

Området ligger i Hyllievång. Inför antagandet av gällande detaljplan, Dp 5775 (från 2025), lades äldrevård 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 (s_1) i praktiken dubblerades. Stadsbyggnadskontoret bedömer att kravet på lokaler i bottenvåningen (s_1) justerades oavsiktligt och bör korrigeras i linje med intentionerna i Dp 5775, vilket kan hanteras i en kommande ändring av detaljplanen.

Inledning

Begäran om planbesked

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

Begäran om planbesked 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.

Läge och areal

Området som begäran om planbesked avser ligger i sydöstra Hyllievång och omfattar fastigheterna Tårtljuset 1 och 2. Fastigheterna utgör totalt cirka 5 200 kvadratmeter.

Området gränsar i väster till Hyllie vattenparksgata, i norr till Munins gata, i öster till Pildammsvägen och i söder till ny allmän gata.

Fastigheterna är obebyggda och används i dag för tillfälligt upplag och parkering.



Orienteringskarta, flygfoto från 2025. Området som omfattas av begäran om planbesked är fastigheterna Tårtljuset 1 och 2 inom röd markering.

Styrande dokument och tidigare beslut

Översiktsplan

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 ändring enligt planbeskedet bedöms vara förenlig med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande över översiktsplanen.

Stadsbyggnadsnämndens riktlinjer

Följande riktlinjer är relevanta för planarbetet:

Riktlinjer för levande bottenvåningar

Planbeskedet omfattas av riktlinjer från stadsbyggnadsnämnden (2022-03-23). En planändringen avser en justering som innebär en halvering av kravet på lokalyta i bottenvåningen (s_1), för att bättre överensstämma med intentionerna i gällande detaljplan. Justeringen bidrar fortsatt till lokaler i bottenvåning och bidrar därmed till levande bottenvåningar i enlighet med riktlinjerna. Det är fortsatt viktigt att lokaler placeras i strategiska lägen, såsom i hörn och längs stråk med god exponering. Förändringen bedöms inte stå i strid med riktlinjerna.

Gällande detaljplan

Gällande detaljplan, Dp 5775 (från 2025), medger bostäder, centrum och äldreomsorg inom aktuellt kvarter i norr. I detaljplanen regleras bland annat byggnaders användning (s_1). 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. Planbeskedet berör del av gällande detaljplan.

Stadsbyggnadskontorets bedömning

Bedömning

Stadsbyggnadskontoret föreslår att den sökande ges ett positivt planbesked. En ändring enligt planbeskedet bedöms vara förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande över översiktsplanen.

Inför antagandet av gällande detaljplan, Dp 5775 (från 2025), lades äldrevård 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 (s_1) i praktiken dubblerades.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att kravet på lokaler i bottenvåningen (s_1) justerades oavsiktligt och bör korrigeras i linje med intentionerna i Dp 5775, vilket kan hanteras i en kommande ändring av detaljplanen.

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 prövning om denna planändring är lämplig eller inte.

Tidplan

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att planläggningen kan inledas under 2026 och att en ändring av detaljplanen beräknas kunna antas under 2027.