



## Ändring av detaljplan för fastigheterna Tårtljuset 1 och 2 i Hyllievång

### PLANUPPDRAG



# Innehållsförteckning

Planuppdrag.....	1
Inledning.....	2
Planuppdragets innehåll.....	4
Styrande dokument och tidigare beslut.....	8

# Planuppdrag

## Sammanfattning

Planuppdraget formulerar utgångspunkterna för beslutet om planläggningen och ligger till grund för det fortsatta planarbetet. Det är stadsbyggnadsnämnden som ger stadsbyggnadskontoret i uppdrag att påbörja ett arbete med detaljplan.

Planuppdraget avser en ändringen av gällande detaljplan, Dp 5775, för att justera egenskapsbestämmelsen  $s_1$ , som reglerar andelen lokalyta i bottenvåningen i bostadskvarterets västra och östra delar. Detta för att minska kravet så att det överensstämmer med de intentioner som fanns under planprocessen för gällande detaljplan.

Tidplan för detaljplanearbetet är preliminärt: samråd september 2026, granskning januari 2027 och antagande maj 2027.

En ändring av detaljplan enligt planuppdraget bedöms vara förenlig med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande över översiktsplanen.

Planområdet ligger i sydöstra Hyllievång och omfattar fastigheterna Tårtljuset 1 och 2. Fastigheterna utgör totalt cirka 5 200 kvadratmeter.

# Inledning

## **Avsikten med planändringen**

Avsikten med ändringen av gällande detaljplan, Dp 5775, är att justera egenskapsbestämmelsen  $s_1$ , som reglerar andelen lokalyta i bottenvåningen i bostadskvarterets västra och östra delar. Detta för att minska kravet så att det överensstämmer med de intentioner som fanns under planprocessen för gällande detaljplan.

Processen att ändra detaljplanen innebär en prövning om denna reglering av bebyggelsen är lämpliga eller inte.

## **Sökande**

Sökande för detaljplanen är Malmö stad genom fastighets- och gatukontoret.

## **Läge och areal**

Planområdet ligger i sydöstra Hyllievång och omfattar fastigheterna Tårtljuset 1 och 2. Fastigheterna utgör totalt cirka 5 200 kvadratmeter.

Planområdet 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 tillfälligt för upplag och parkering.



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

# Planuppdragets innehåll

## Beskrivning av planuppdraget

Planuppdraget avser en ändring av detaljplan Dp 5775 (från 2025). Inför antagandet av gällande detaljplan, 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.

Gällande detaljplan (Dp 5775) har fortfarande genomförandetid, vilken löper till 2035-03-25. De fastigheter som berörs av planändringen ägs i dag av kommunen, liksom omgivande gatufastigheter. Den närmast berörda privatägda fastigheten är Munin 1, belägen norr om planområdet.

Planändringen bedöms vara av begränsad omfattning och påverkar inte detaljplanens övergripande struktur eller huvuddrag.

# Planförfarande, planprocess och antagandeinstans

## Standardförfarande

Planläggningen ska hanteras med standardförfarande i enlighet med 5 kapitlet 7 § plan- och bygglagen. Valet av förfarande har sin grund i att:

- översiktsplanen är aktuell
- planläggningen är förenlig med översiktsplanen
- planläggningen är förenlig med länsstyrelsens granskningsyttrande över översiktsplanen
- planläggningen bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan
- planläggningen har inte ett betydande intresse för allmänheten
- planläggningen har inte i övrigt stor betydelse.

Beslut om samråd fattas av stadsbyggnadskontoret.

Beslut om granskning fattas av stadsbyggnadskontoret.

Beslut om antagande fattas av stadsbyggnadsnämnden, eftersom planläggningen inte bedöms vara av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt, i enlighet med 5 kapitlet 27 § plan- och bygglagen.

## **Ställningstagande om betydande miljöpåverkan**

En undersökning om betydande miljöpåverkan har genomförts och samråd har hållits med berörda parter. 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 planbeskrivningen.



## Tidplan

Stadsbyggnadskontoret gör följande preliminära bedömning av tidplanen för detaljplanearbetet:

- Samråd - september 2026
- Granskning - januari 2027
- Antagande (stadsbyggnadsnämndens beslut) - maj 2027

# 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.

Planuppdraget bedöms vara förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande över översiktsplanen.

## 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. Planändringen berör del av gällande detaljplan.

## Stadsbyggnadsnämndens riktlinjer

Följande riktlinjer är relevanta för planarbetet:

### Riktlinjer för levande bottenvåningar

Planuppdraget omfattas av riktlinjer från stadsbyggnadsnämnden (2022-03-23). Planändringen avser en justering som innebär en halvering av kravet på lokalyta i bottenvåningen ( $s_1$ ), för att bättre överensstämja 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.