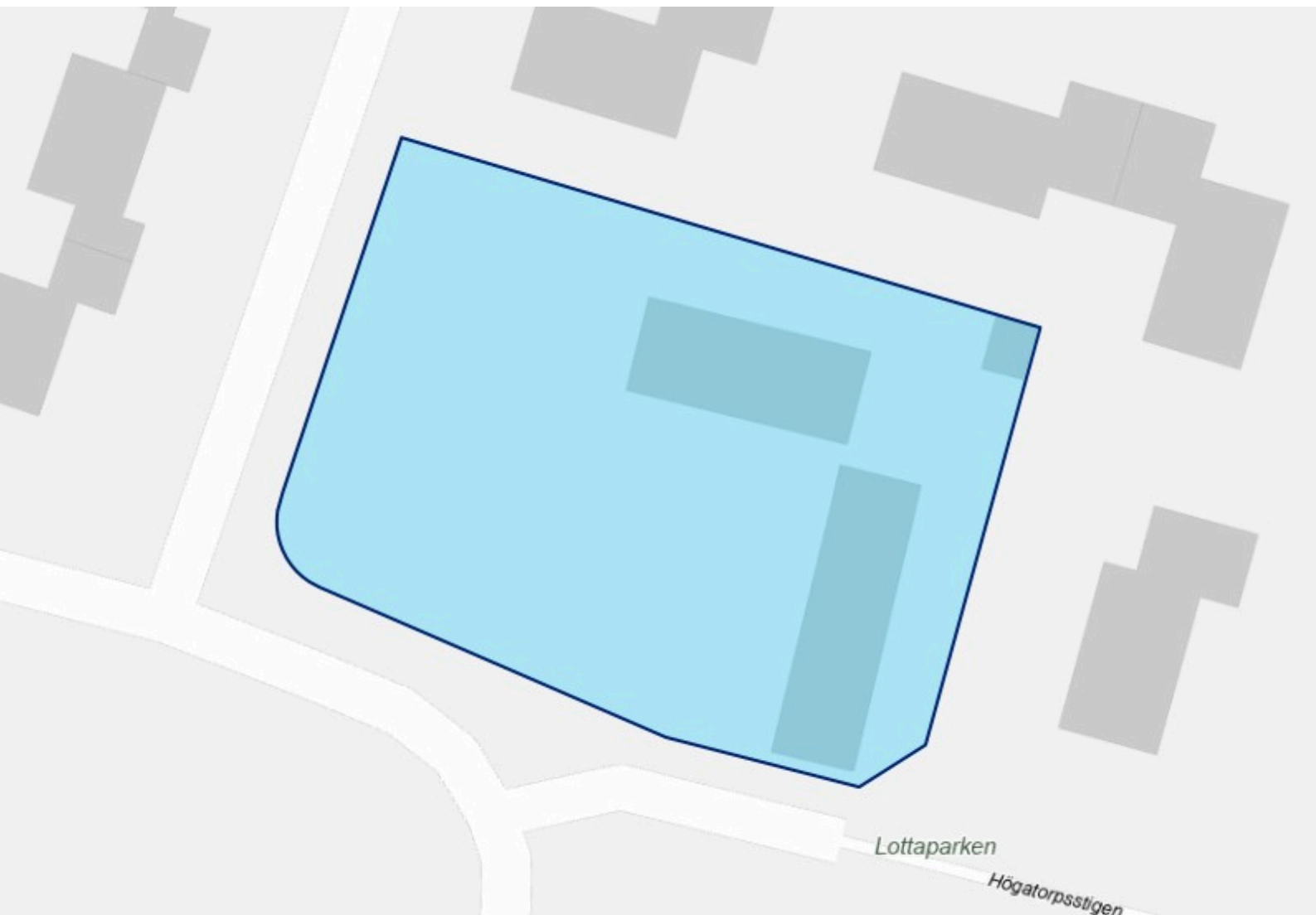


Detaljplan för fastigheten Skottet 21 i Stenkällan

PLANUPPDRAG



Underlag till begäran om planuppdrag för fastigheten Skottet 21

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 planläggning med syfte att möjliggöra fler bostäder inom fastigheten Skottet 21. Detta genom att utöka byggrätten inom område som idag endast får bebyggas med komplementbyggnad. Förutom bostäder ska detaljplanen även tillåta kontor inom fastigheten.

Tidplan för detaljplanearbetet är preliminärt: samråd september 2026, granskning mars 2027, antagande augusti 2027.

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

Planområdet ligger i Stenkällan och omfattar fastigheten Skottet 21. Området utgör cirka 2 300 kvadratmeter.

Inledning

Detaljplanens syfte

Detaljplanens syfte är att utöka byggrätten inom fastigheten Skottet 21 för att möjliggöra fler bostäder. Detaljplanen ska även tillåta kontor inom fastigheten.

Processen att ta fram detaljplanen innebär en prövning om denna markanvändning och reglering av bebyggelse och byggnadsverk är lämplig eller inte.

Motiv, långsiktiga mål och ambitioner

Motiv till planläggningen

Planläggningen motiveras av att fastigheten ligger inom bostadsområde som är utpekad som lämpligt för förtätning med ny bebyggelse i enlighet med Malmö stads översiktsplan och riktlinjer. Förtätning med ytterligare byggrätt för bostäder bedöms lämpligt då nybyggnation kan ske med begränsad påverkan på gröna värden och omgivningen.

Långsiktiga mål

Det långsiktiga målet är att förtäta Malmö med attraktiva bostäder på redan ianspråktagen mark.

Jämlikhetsambition

Ny bebyggelse ska ge goda boende- och vistelsekvaliteter.

Klimatambition

Minimera genomförandets klimatavtryck genom att i största möjliga mån bevara och utveckla befintlig bebyggelse och infrastruktur samt möjliggöra klimatsmarta energilösningar. I största mån ska befintliga gröna värden bevaras, exempelvis utpekade större träd inom fastigheten.

Kvalitetsambition

Skapa attraktiva bostäder med hög arkitektonisk kvalitet och med goda vistelsevärden i den tillhörande utemiljön. Anpassa bebyggelsen till omkringliggande miljö vad gäller höjd och placering. Gestaltning av bebyggelsen ska utföras i samklang med platsens befintliga småskalighet.

Sökande

Sökande för detaljplanen är SRF Fastigheter AB.

Läge och areal

Planområdet ligger inom stadsdelen Stenkällan och omfattar fastigheten Skottet 21. Fastigheten utgör cirka 2 300 kvadratmeter.

Planområdet gränsar i väster till Stenkällevägen och i söder till Stenkällevägen och Högatorpsvägen. I norr och öster angränsar fastigheten till privata bostadsfastigheter. Fastigheten ligger i ett område med småhusbebyggelse. Sydväst om Stenkällevägen finns ett bostadsområde med flerbostadshus. Fastigheten nås från den allmänna gatan Stenkällevägen i söder.

Fastigheten är bebyggd med två äldre byggnader i 1,5 våning som är placerade i vinkel längs den norra och östra fastighetsgränsen. Markparkering finns på gårdsplanen framför de två byggnaderna.



Orienteringskarta, flygfoto från 2024. Planområdet omfattar fastigheten Skottet 21 inom röd markering.

Planuppdragets innehåll

Beskrivning av planuppdraget

Planuppdraget avser en detaljplan.

Planläggningen ska möjliggöra för en förtätning med bostäder inom fastigheten Skottet 21, genom att utöka byggrätten inom område som idag endast får bebyggas med komplementbyggnad. Detaljplanen ska även tillåta kontor inom fastigheten. Planläggningen ska utreda behovet och utbredningen av utfartsförbud mot Stenkällevägen i väster.

Utredningar och fördjupande analyser i planarbetet

Följande utredningsbehov bedöms preliminärt vara aktuellt för detaljplanearbetet:

Kvalitet i den byggda miljön

- Bebyggelseförslag inklusive platsanalys, gestaltning, volymbearbetning.
- Befintlig bebyggelses kulturvärden ska utredas och hur ny bebyggelse ska förhålla sig till kulturmiljön.

Trafik och mobilitet

- Parkering
- Infart/tillgänglighet till nya bostäder

Teknisk infrastruktur

- Dagvatten och skyfall

Omgivningspåverkan och risker

- Buller
- Föroreningar i mark, luft och vatten

Behov av fler utredningar och analyser kan tillkomma under detaljplanearbetet.

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 stadsbyggnadsnämnden.

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 ska genomföras i ett tidigt skede av planarbetet för att bedöma om en strategisk miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning ska genomföras.

Tidplan

Stadsbyggnadskontoret gör följande preliminära bedömning av tidplanen för detaljplanearbetet:

- Samråd (SBN beslut) - september 2026
- Granskning - mars 2027
- Antagande (SBN beslut) - augusti 2027
- Laga kraft - september 2027

Styrande dokument och tidigare beslut

Översiktsplan

Översiktsplan för Malmö 2023 redovisar befintlig blandad stad för det aktuella området.

Översiktsplanen anger blandad stadsbebyggelse med bebyggelsestäthet 4 av 5 som planeringsinriktning för fastigheten. Fastigheten ligger nära huvudnätet för kollektivtrafik och huvudcykelnätet (Ellenborgsvägen). I de platsspecifika riktlinjerna för området anges att det finns förutsättningar att tillföra ny bebyggelse. Tillgången till park och natur är god enligt grönmodellen.

Fastigheten ingår i stadskaraktären *småskalig bebyggelse*. Detta innebär att förändringar och kompletteringar i området ska ta hänsyn till platsens och bebyggelsens karaktär gällande till exempel skala, färger och material.

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

Planbesked

Positivt planbesked har tidigare lämnats av stadsbyggnadsnämnden 2024-03-21. Ny bebyggelse ska anpassas till omgivande miljö vad gäller placering, form och gestaltning. Befintliga funktioner som påverkas av ny byggrätt behöver ersättas.

Gällande detaljplan

Gällande detaljplan, Dp 5225 från 2014, medger bostadsändamål, kontors- och förskoleändamål för fastigheten.

För de två äldre, befintliga byggnaderna medges en byggnadshöjd på högst 3,5 meter och en taklutning på 45 - 50 grader. Ändringar av byggnaderna ska utföras varsamt och byggnadernas ursprungliga utformning ska vara vägledande.

De två byggnaderna får sammanbyggas med en lägre byggnadskropp med högst 3 meters byggnadshöjd och en taklutning på 10 - 20 grader. Tillbyggnader ska utformas med särskild hänsyn till befintlig byggnad.

En stor del av marken inom fastigheten får endast bebyggas med komplementbyggnader med en byggnadshöjd på max 2,7 meter, omfattande totalt max 60 kvadratmeter. Mot fastighetsgräns i norr, väster och söder finns remsor med prickmark där byggnad inte får uppföras. Utfartsförbud från fastigheten gäller mot delar av Stenkällevägen.

Det finns en bestämmelse om att träd endast får fällas om sjukdom eller säkerhetsrisk föreligger. Vid fällning ska trädet ersättas med ett nytt träd med minsta stamomfång på 18 cm. Marklov krävs för fällande av träd som berörs av bestämmelsen.

Trafik- och mobilitetsplan

Trafik- och mobilitetsplan (2016). Fastigheten har utifrån sitt läge goda förutsättningar vad gäller närhet till kollektivtrafik och gång- och cykelvägar. Fastigheten bedöms därmed ha förutsättningar för en hållbar mobilitet.

Övriga planeringsförutsättningar

Bebyggelse, stads- och landskapsbild

Fastigheten är idag bebyggd med ett tvålångat gårdshus med vit puts och sadeltak med rött tegel. Miljön bedöms vara känslig ur kulturhistorisk synpunkt då de befintliga byggnaderna har ett kulturhistoriskt värde. Fastigheten ligger dock inte inom riksintresse kulturmiljövård eller inom översiktsplanens uppmärksamhetsområde för kulturhistoriskt värdefulla miljöer.

Fastigheten ligger i översiktsplanen inom stadskaraktär *småskalig bebyggelse* som består av småhus av olika typer som tillkommit under en lång period med inflytande av många olika stadsbyggnadsidéer och bebyggelseideal. Området präglas av villabebyggelse.

Grönstruktur och naturvärden

Fastighetens kanter i söder, väster och norr är till stora delar gröna med gräsmatta, buskvegetation och uppvuxna träd.

Fastigheten har god tillgång till park- och grönområden där Lottaparken är närmast. Tillgängligheten till parkerna till fots och med cykel bedöms vara goda.

Trafik och mobilitet

Fastigheten angörs idag från Stenkällevägen i söder.

Inom fastigheten finns markparkeringar för bil. För tillkommande bostäder föreslås parkering lösas inom fastigheten, med markparkering eller garage.

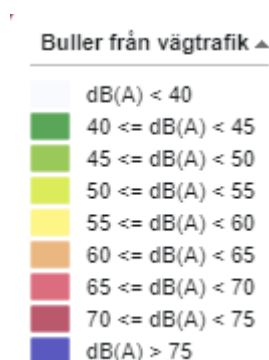
Omgivningspåverkan och risker

Buller

Fastigheten är påverkad av vägtrafikbuller från Högatorpsvägen och Stenkällevägen. Enligt Malmö stads kartering är bullernivåerna i fastighetsgräns mot gatorna upp till 55 dba ekvivalent ljudnivå. I övrigt råder goda förhållanden avseende buller.



Buller från vägtrafik i området.



Samhällsservice och kommersiell service

Tillgången till samhällsservice i närområdet är god. Närmsta kommunala grundskola är Højaskolan (F-9), cirka 400 meter väster om fastigheten. Närmsta kommunala förskola är Sommarängens förskola, cirka 500 meter söder om fastigheten.