



Datum
2019-03-16
Vår referens
Maria Bredin
Strateg
Maria.Bredin@malmo.se

Tjänsteskrivelse

Fördjupad översiktsplan Södra Hyllie (FÖP 2036) STK-2018-1285

Sammanfattning

Stadsbyggnadsnämnden har till kommunstyrelsen översänt skrivelse om planförslaget ”Fördjupad översiktsplan Södra Hyllie” för slutligt antagande i kommunfullmäktige. Kommunstyrelsen gav i maj 2013 stadsbyggnadsnämnden uppdraget att upprätta en översiktsplan för södra Hyllie. Planen syftar till att utveckla området söder om stationsområdet i Hyllie till en nära, tät och funktionsblandad stadsdel och lägger fast planeringsinriktningar och viktiga fysiska strukturer i planområdet för bebyggelse, park och gator. Kommunstyrelsen föreslås överlämna ärendet till kommunfullmäktige för beslut om antagande.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta

1. Kommunfullmäktige antar Fördjupad översiktsplan Södra Hyllie (FÖP 2036).

Beslutsunderlag

- FÖP 2036 Miljökonsekvensbeskrivning
- FÖP 2036 Utlåtande efter granskning
- FÖP2036 Södra Hyllie förslag till antagandehandling
- Tjänsteskrivelse från stadsbyggnadsnämnden
- Stadsbyggnadsnämnden beslut 181129 § 399
- G-Tjänsteskrivelse KSAU 190325 Fördjupad översiktsplan Södra Hyllie

Beslutsplanering

Kommunstyrelsens arbetsutskott 2019-03-26
Kommunstyrelsen 2019-04-03
Kommunfullmäktige 2019-04-25

Beslutet skickas till

Stadsbyggnadsnämnden

Ärendet

Stadsbyggnadsnämnden har inkommit med planförslaget ”Fördjupad översiktsplan Södra Hyllie” för slutligt antagande i kommunfullmäktige. Planen syftar till att utveckla området söder om stationsområdet i Hyllie till en nära, tät och funktionsblandad stadsdel och lägger fast

planeringsinriktningar och viktiga fysiska strukturer i planområdet för bebyggelse, park och gator. Planområdet förväntas få stor betydelse för Hyllies framtida attraktivitet och utgör ett komplement till stadsmiljöerna som uppförts runt Hyllie stationstorg.

En fördjupad översiktsplan (FÖP) är en översiktsplan för en del av kommunen som preciserar den kommuntäckande översiktsplanen eller så föreslås ändringar i densamma. Lagstiftningen är lika för en fördjupad översiktsplan och en traditionell översiktsplan. Den fördjupade översiktsplanen för södra Hyllie är både ett strategiskt dokument som under lång tid ska styra utvecklingen i området och ett dokument som ska vara vägledande för konkreta beslut om byggande och olika tillståndsärenden.

En stor del av Malmö stads exploaterbara mark finns i Hyllie och utvecklingen i området ställer höga krav på staden som markägare. En fördjupad översiktsplan för södra Hyllie ska underlätta ett långsiktigt hushållande av stadens marktillgångar.

Bakgrund och tidigare beslut gällande fördjupad översiktsplan för södra Hyllie

Kommunstyrelsen beslutade den 8 maj 2013 att ge stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta en översiktsplan för södra Hyllie STK-2013-213. Detta skedde i samband med arbetet att utarbeta en ny översiktsplan (ÖP 2012) då behov identifierades av att öka detaljeringsgraden i den översiktliga planeringen i olika delar av Malmö genom fördjupningar.

Den 15 januari 2014 godkände kommunstyrelsen ett samrådsförslag med förutsättning att samrådsunderlaget anpassas och justeras vid behov till den nya översiktsplanen för Malmö när den antagits (STK-2013-967). Därefter hölls ett samråd under perioden februari till maj 2014 för att inhämta synpunkter.

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade den 15 juni 2015 att godkänna utställningsförslaget fördjupad översiktsplan för södra Hyllie (STK-2015-398). Därefter ställdes planen ut för granskning under perioden september 2015 till januari 2016. Enligt stadsbyggnadsnämnden har planen anpassats med ett fåtal smärre ändringar utifrån inkomna synpunkter (se utlåtande efter utställning).

Den 20 september 2018 behandlade stadsbyggnadsnämnden slutligt planförslag (antagandehandling) och beslutade att återremittera ärendet med syfte att

- sträva efter en högre exploateringsgrad i den fördjupade översiktsplanen. Området inom nära gångavstånd (500 meter) från någon uppgång på Hyllie C bör ha ett exploateringsstal mellan 2,5 och 3 (exklusive park, fritid och skolor) och bör i högre utsträckning utgöras av bebyggelse som domineras av arbetsplatser (80/20). Denna förändring innebär ett bättre utnyttjande av kollektivtrafik, gång- och cykelnät och samtidigt en liten påverkan på behovet av samhällsservice. Området inom 500 och 750 meter från någon uppgång på Hyllie C bör ha ett exploateringsstal på cirka 2 (exklusive park, fritid och skolor).
- en förnyad analys av behovet av förskoleplatser samt ytor för spontan och organiserad fritidsverksamhet för barn och unga bör göras.
- ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att även ta fram ett PM som ger en bild av hur stadsdelen kan växa ihop i sydost mot Svågertorps station, samt hur de yttre delarna av området kan utformas så att de möjliggör för vidare bebyggelse söderut längre fram i tiden.

Planförslaget har därefter reviderats med de exploateringsstal och fördelning av verksamheter och bostäder som anges i nämndens direktiv, vilket innebär en ökning av planområdets kapacitet för bostäder och arbetsplatser. Behov av förskolor samt ytor för spontan och organiserad fritidsverksamhet har setts över.

I förslaget till översiktsplan för södra Hyllie anges att randzoner i söder och väster kan förändras i samband med kommande planering för bebyggelse utanför planområdet.

Stadsbyggnadsnämnden har därtill konstaterat att det finns behov av att se över hur Svågertorp på sikt kan omvandlas till blandad stad och bättre knyts samman med Hyllie. Ett PM som i enlighet med nämndens direktiv redovisar hur detta kan ske utarbetas under våren 2019 och utgör samtidigt en förstudie inför kommande arbeten med Översiktsplan för Malmö.

Stadskontorets synpunkter

Stadskontoret ser positivt på att en fördjupning av översiktsplanen för det aktuella området nu ligger för beslut om antagande hos kommunfullmäktige, mot bakgrund av kommunstyrelsens beslut 2013 om att påbörja planarbetet.

Stadskontoret vill även uppmärksamma kommunstyrelsen på att mycket utveckling pågår i området, exempelvis har förskola och skola byggts samt planeras byggstart för stadsdelsparken år 2020.

Kommunfullmäktige godkände Storstadsavtalen inom ramen för Sverigeförhandlingen i oktober 2017 om utbyggd kollektivtrafik och cykel samt bostadsbyggande i Malmö med omnejd (Storstadspaketet). Åtta busslinjer ska byggas ut och elektrifieras inklusive ombyggnader av gaturum i vissa delsträckor och andra åtgärder i stadsmiljön. En busslinje går genom planområdet Södra Hyllie. Stadskontoret noterar att det i planförslaget trafikavsnitt beskrivs att det pågår planering för spårvagnstrafik i Malmö stad. Det är viktigt att det fortsatta planarbetet tar hänsyn till aktuell planering enligt Storstadspaketet.

I kommunfullmäktiges budget 2019 anges att ”Staden planerar för att metron på sikt förlängs till ett metronät inom staden”. Arbetet med att analysera möjliga metrosträckningar och stationer har påbörjats inom ramen för Öresundsmetro-projektet. I detta sammanhang ska framtida reservat för kollektivtrafiken finns med i planeringen.

I den fördjupande översiktsplanen presenteras det kommunala investeringsbehovet översiktligt och anges i kalkylen i prisnivå 2013. Det är viktigt att betona att ett godkännande av den fördjupande översiktsplanen inte innebär ett definitivt beslut om att investeringar ska genomföras. Det definitiva beslutet om att genomföra respektive investering sker genom beslut av objektsgodkännande enligt riktlinjer för ekonomistyrning.

Nedanstående objektsgodkännande är beslutade avseende investeringar inom fördjupad översiktsplan för Södra Hyllie.

Objektsgodkännande avseende Söder om spåren i Hyllie (STK-2018-586)

Tekniska nämnden har inkommit med ansökan om objektsgodkännande för utbyggnad av allmän plats och kvartersmark inom detaljplan för Hyllie 7:3 m fl., Dp 5508 Söder om spåren i Hyllie projektnummer 7343 till en beräknad bruttoutgift om 29,5 Mkr.

Objektsgodkännande för Dp 5363, detaljplan för skola öster om Sivåkersvägen, projektnummer 7341 (STK-2017-1473)

Tekniska nämnden har inkommit med ansökan om objektsgodkännande för Dp 5363, detaljplan för skola öster om Sivåkersvägen, projektnummer 7341 till en beräknad bruttoutgift om 19 Mkr samt årliga driftkonsekvenser om 1,3 Mkr.

Objektsgodkännande för Dp 5467 Söder om Klipporna, projektnummer 7342 (STK-2017-704)

Tekniska nämnden har inkommit med ansökan om objektsgodkännande för Dp 5467 Söder om Klipporna, projektnummer 7342 till en beräknad bruttoutgift om 88 Mkr samt årliga driftkonsekvenser om 6,7 Mkr.

Objektsgodkännande för nybyggnation av förskola, Idun 1, del av fd. Hyllie 4:3 (STK-2015-629)

Serviceämnden har inkommit med ansökan om objektsgodkännande för nybyggnation av förskola, Idun 1, del av fd. Hyllie 4:3 till en beräknad totalutgift om 25 Mkr. Projektet finns med i serviceämndens investeringsplan för 2015 och nämnden gör bedömningen att objektet ryms inom serviceämndens investeringsram för gällande år. Projektet beräknas vara klart i maj 2017.

Ansökan om objektsgodkännande för nybyggnad av Nya Hyllie skola (STK-2014-475)

Serviceämnden har inkommit med ansökan om objektsgodkännande för nybyggnad av Nya Hyllie skola, Malmö Hyllie 3. Hyresbeloppet ryms inom tilldelat kommunbidrag för grundskolenämnden. Separat hyresavtal är tecknat med Malmö skolrestauranger för tillagningskök. Totalutgiften för projektet beräknas till 270 Mkr \pm 10 %. Objektet finns med i serviceämndens investeringsplan för 2014. Nämnden gör bedömningen att objektet kan finansieras inom serviceämndens investeringsram för gällande år.

Med hänvisning till genomförandeavsnittet i planen vill stadskontoret betona kopplingen till Malmö stads långsiktiga investeringsstyrning och behov av dialog och underlag för analys och beskrivning av utmaningar och konsekvenser. Kommunalekonomisk analys i tidiga skeden avseende investeringsutgifter och driftkonsekvenser för utbyggnaden i området är viktigt. Förutsättningarna för i vilken takt stadens utbyggnad kan ske avgörs av de kommunalekonomiska förutsättningarna för perioden. Mot bakgrund av det ser stadskontoret behov av en utvecklad dialog i tidiga skeden av planeringsprocessen avseende ekonomiska konsekvenser och andra utmaningar samt gemensamma strategiska prioriteringar i stadens framtida utbyggnad.

Avslutningsvis är det viktigt att fördjupade översiktsplaner hänger ihop med den övergripande kommunomfattande översiktsplaneringen och uppdateringar i de olika planprocesserna kopplas ihop i planeringen.

Ansvariga

Jan Haak Planeringsdirektör

Eva Marie Tancred Utvecklingssekreterare

Andreas Norbrant Stadsdirektör