



## UNDERLAG TILL BEGÄRAN OM PLANUPPDRAG

### Detaljplan för fastigheten Hyllie gård 1 i Hyllievång i Malmö

---

#### SYFTE MED DETALJPLANEN OCH PLANMOTIV

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra permanent bygglov för den förskoleverksamhet som idag bedrivs på fastigheten med tillfälligt bygglov, samt att behålla möjligheten till bostäder, kontor, friluftsområde och kultur och skyddet av den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen.

Processen att ta fram detaljplanen innebär en prövning om denna markanvändning är lämplig eller inte.

Planläggningen motiveras av Malmö stads behov av förskolor samt av att det är positivt att den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen har en användning.

#### PLANFÖRUTSÄTTNINGAR OCH BESKRIVNING AV DEN PLANERADE ÅTGÄRDEN

På fastigheten Hyllie Gård 1 bedriver Jensen Education förskoleverksamhet med 10 avdelningar och ca 170 barn.

Fastigheten ska fortsatt kunna användas för förskoleverksamhet och därmed bidra till stadens behov av förskoleplatser i en naturnära och vacker miljö. Samtidigt kan den kulturhistoriskt värdefulla gårdsbebyggelsen bevaras och ha en fungerande användning.

Användningen S, skola, ska läggas till för hela fastigheten och samtidigt måste bestämmelsen J, småindustri, i gällande plan tas bort. Användningarna bostäder, kontor, friluftsområde och kultur i gällande detaljplan ska finnas kvar. Det skydd av den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen som finns i gällande detaljplan ska finnas kvar men bestämmelserna är mycket detaljerade och måste studeras och sannolikt omformuleras i detaljplanarbetet.

Parkering, buller och friyta utreddes i samband med att det tillfälliga bygglovet beviljades 2017-03-31, men detaljplanarbetet måste säkerställa att nu gällande riktvärden efterföljs. Det finns enligt ansökan om detaljplan ca 31 kvm friyta per barn med en lekvärdesfaktor på +4,5.

#### ÖVERENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN

Översiktsplanen anger markanvändningen existerande park och natur för området. Det föreslagna ändamålet är förenligt med detta eftersom det är en befintlig, äldre gårdsmiljö och ingen bygg rätt tillkommer.

#### ÖVERENSSTÄMMELSER MED LÄNSSTYRELSENS GRANSKNINGSYTTRANDE

Den planerade åtgärden är förenlig med länsstyrelsens granskningsyttrande över översiktsplanen.

#### BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Genomförandet av detaljplanen bedöms preliminärt inte medföra en betydande miljöpåverkan enligt 6 kap 3§ miljöbalken. En särskild miljökonsekvensbeskrivning ska därför inte upprättas. Miljökonsekvenserna kommer att redovisas i planbeskrivningen.

## BEHOV AV UTREDNINGAR OCH FÖRDJUPADE ANALYSER

I planarbetet bedöms följande utredningar behövas

- Kulturmiljö och utformning av skydds- och bevarandebestämmelser
- Trafik (tillgänglighet, parkering m.m.)
- Friytor
- Buller
- Luftföroreningar
- Skyfall och dagvatten
- Markmiljö

PLANFÖRFARANDE	<p><b>Standardförfarande.</b> Detaljplanen är förenlig med översiktsplanen och med Länsstyrelsens granskningsyttrande över denna. Förslaget bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan. Detaljplanen bedöms inte heller ha ett betydande intresse för allmänheten eller i övrigt vara av stor betydelse.</p> <p>Beslut om att samråda och låta granska detaljplaneförslaget fattas av stadsbyggnadskontoret.</p>
ANTAGANDE	Detaljplanen bedöms inte vara av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt, såsom avses i 5 kap 27§ plan- och bygglagen. Beslut om antagande ska därför preliminärt fattas av stadsbyggnadsnämnden.
SÖKANDE	Hyllie gård 1 AB genom Ole Bang Pedersen
PLANPROGRAM	Planprogram har inte upprättats.
PLANBESKED	Planbesked har inte begärts.
GÄLLANDE DP OCH FIB	DP 4355

### PRELIMINÄR TIDPLAN

Planuppdrag	SBN	Okt 2019
Samråd	-	Juni 2020
Granskning	-	Nov 2020
Antagande	SBN	Mars 2021

Carina Tenngart Ivarsson  
Enhetschef

Kristina Nilsson  
Planhandläggare

## KARTOR OCH ILLUSTRATIONER



*Orienteringskarta*



*Foto på gårdsplanen med mangårdsbyggnaden i fonden.*