



UNDERLAG TILL BEGÄRAN OM PLANUPPDRAG

Detaljplanför fastigheten Holmastycket 1, 2 och 3 i Elinelund i Malmö

SYFTE MED DETALJPLANEN OCH PLANMOTIV

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra förtätning med blandad stadsbebyggelse i området. Idag är fastigheterna bebyggda med samlingslokal, skola, förskola och äldreboende. Planförslaget kan möjliggöra för nya bostäder och större förskole- och grundskoleverksamhet, i kombination med att befintliga funktioner kvarstår.

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

Planläggningen motiveras av att fler bostäder behövs i Malmö, och översiktsplanen anger att dessa främst ska byggas genom förtätning innanför Yttre ringvägen. Planläggningen motiveras även av att de välfungerande verksamheter som finns i området idag ska ges möjlighet att utvecklas.

PLANFÖRUTSÄTTNINGAR OCH BESKRIVNING AV DEN PLANERADE ÅTGÄRDEN

Marken är planlagd för centrumverksamhet, kyrkoändamål, vård och skola med en exploateringsgrad som idag är fullt utnyttjad. Byggnadshöjden är reglerad till högst en våning. Ytan närmast Annetorpsvägen är planlagd för parkering.

Befintlig bebyggelse består av småskaliga lokaler. Strukturen bygger på en utbyggnad som har skett succesivt sedan 1970-talet, då de första enplanshusen byggdes och två större parker anlades. Bebyggelsen har sedan byggts om och förtätats i omgångar, bl. a. med grundskolebyggnad i början av 2010-talet och samlingslokal år 2018.

Planförslaget kan innebära att marken prövas för ca 80 nya bostäder, ytterligare förskole- och grundskolelokaler samt påbyggnad på befintliga äldreboende. Planprocessen behöver utreda hur området lämpligast disponeras. En del förtätning kan förutsätta att befintliga enplanshus för vårdboende rivs och ersätts av nya, högre byggnader.

Närmsta busshållplats finns intill planområdet utmed Annetorpsvägen. Bussar går till Malmö C (25 min) och Hyllie C (4 min). Cykelvägnätet är välutbyggt till centrum, Hyllie och Limhamn.

ÖVERENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN

Översiktsplanen anger markanvändningen *blandad stadsbebyggelse* med täthetsgrad 4, d.v.s. lägre täthetsgrad, för området. Karaktären är småskalig bebyggelse. Flera riktlinjer anges för småskalig bebyggelse, t. ex ska hänsyn tas till platsens karaktär vid förändringar och komplettering, den gröna prägeln med uppvuxen växtlighet ska bibehållas, tätt markboende eftersträvas samt att hårdgjorda ytor ska undvikas.

Även i småskaliga områden, som detta, ska ett effektivt markutnyttjande eftersträvas och kompletterande bebyggelse kan ges en högre täthet än områdets befintliga genomsnitt.

Den föreslagna åtgärden är förenlig med översiktsplanen.

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. Marken är redan ianspråktagen och har varit bebyggt sedan 1970-talet. En särskild miljökonsekvensbeskrivning ska därför inte upprättas. Miljökonsekvenserna kommer att redovisas i planbeskrivningen.

BEHOV AV UTREDNINGAR OCH FÖRDJUPADE ANALYSER

Planarbetet behöver utreda i vilken skala och omfattning förtätning är möjlig. Trafikbuller från Annetorpsvägen samt dagvatten- och skyfallsutredning behövs.

Planarbetet behöver studera koppling till befintlig trafikstruktur, med såväl bil som gång och cykel, parkeringslösningar, angöring, in-/utfart m.m. Planområdets avgränsning kan utökas om intilliggande, kommunala gator behöver ingå.

Naturvärdesinventering för befintlig vegetation inom planområdet samt för träden strax norr om planområdet, behöver göras. Historisk inventering och översiktlig markundersökning behövs i tidigt skede, eftersom marken består av fyllnadsmassor samt att det i omgivningen funnits flera gårdsmiljöer.

PLANFÖRFARANDE	Standardförfarande. 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. Beslut om att samråda detaljplaneförslaget fattas av stadsbyggnadsnämnden. Beslut om att låta granska förslaget fattas av stadsbyggnadskontoret.
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	Hylliepark Diakoni AB
PLANPROGRAM	Planprogram har inte upprättats
PLANBESKED	Planbesked har inte begärts
GÄLLANDE DP OCH FIB	DP 4317, DP 5125, ÄDp 4583, ÄDp 5125, TI 1280K-T00717

PRELIMINÄR TIDPLAN

Planuppdrag	SBN	2021-04
Samråd	SBN	2021-10

PRELIMINÄR TIDPLAN

Granskning	-	2022-05
Antagande	SBN	2022-09

Johanna Perlau
Enhetschef

Annie Altengård
Planhandläggare

KARTOR OCH ILLUSTRATIONER



Karta med planområdet markerat i rött och befintliga funktioner i området beskrivet i text.



Grov skiss över vad planförslaget kan innebära.