



UNDERLAG TILL BEGÄRAN OM PLANUPPDRAG

Detaljplan för fastigheten Bladet 8 i Södra Sofielund i Malmö

SYFTE MED DETALJPLANEN OCH PLANMOTIV

Syftet med detaljplanen är att göra det möjligt att förtäta fastigheten Bladet 8 med flerbostadshus.

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

Planläggningen motiveras av att området i sin helhet är inne i en omvandlingsfas från industri till bostäder. Det bedöms därför lämpligt att pröva en utökad byggrätt för bostäder inom fastigheten Bladet 8. Strax söder om planområdet, på fastigheterna Fredriksborg 10 och 14, pågår en planläggning för blandad stadsbebyggelse. Utvecklingen av fastigheten Bladet 8 kan ses som en fortsättning på denna utveckling.

PLANFÖRUTSÄTTNINGAR OCH BESKRIVNING AV DEN PLANERADE ÅTGÄRDEN

Fastigheten Bladet 8 ligger centralt i Malmö utmed Bragegatan och har god tillgång till både kollektivtrafik och gång- och cykelvägar. Fastigheten är tidigare ianspråktagen av småindustri. Inom fastigheten finns en vitputsad byggnad som är uppförd i slutet på 1800-talet. Denna byggnad har byggts till i fyra etapper, där den sista byggnadsdelen är uppförd på 1970-talet. Inom fastigheten har det under långa perioder bedrivits både metallgjuteri och tvätterier. Sedan 1990-talet har det bedrivits grossistverksamhet, föreningslokal och sedan 2014 även tillfälligt boende, framförallt tillägnat ensamkommande flyktingbarn. Marken inom fastigheten Bladet 8 är bekräftad förorenad och det föreligger en komplex föroreningsituation som måste utredas vidare.

Majoriteten av fastigheten är hårdgjord. Inom berörd sträcka av Bragegatan saknas en tydlig rumslighet och gatan kantas av stängsel, parkeringsplatser, byggnaders gavelsidor och asfalterade ytor. Berörd sträcka av Bragegatan och Heleneholmsstigen som löper strax öster om fastigheten Bladet 8 skulle i dagsläget kunna upplevas som otrygg under vissa delar av dygnet.

En förtätning i detta läge med byggnader ut mot Bragegatan skulle bidra till att stärka upp och tillskapa en tryggare och mer attraktiv gatumiljö med fler rumsliga kvalitéer än i dagsläget. Utåtriktade verksamheter i bottenvåningarna skulle kunna generera fler rörelser och ett mer aktivt gaturum under fler timmar på dygnet. En förtätning skulle också kunna ta vara på den nod som korsningen Heleneholmsstigen och Bragegatan utgör. En blandning av både verksamheter och bostäder bör eftersträvas.

Fastigheten Bladet 8 ligger i gränslandet mellan den täta kvartersstaden och småhusbebyggelse. Under planarbetet kommer det vara viktigt att hitta en skala och en gestaltning som passar väl in i området.

ÖVERENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN

Översiktsplanen anger markanvändningen blandad stadsbebyggelse med täthetsgrad 1-2, det vill säga att en högre täthetsgrad ska eftersträvas. I direkt anslutning till fastigheten Bladet 8 löper Heleneholmsstigen, som är en prioriterad grön koppling.

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

Inom fastigheten har markföroreningar påträffats. Föroreningens omfattning och utbredning behöver analyseras vidare. Fastigheten är utsatt vid skyfall och för trafikbullernivåer som tangerar trafikbullerförordningens riktvärden. Både skyfall och trafikbuller bör analyseras vidare i planprocessen.

PLANFÖRFARANDE	<p>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.</p> <p>Beslut om att samråda detaljplaneförslaget fattas av stadsbyggnadsnämnden. Beslut om att låta granska förslaget 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	Privat fastighetsägare
PLANPROGRAM	Planprogram har inte upprättats.
PLANBESKED	Planbesked har inte begärts
GÄLLANDE DP OCH FIB	PL 978

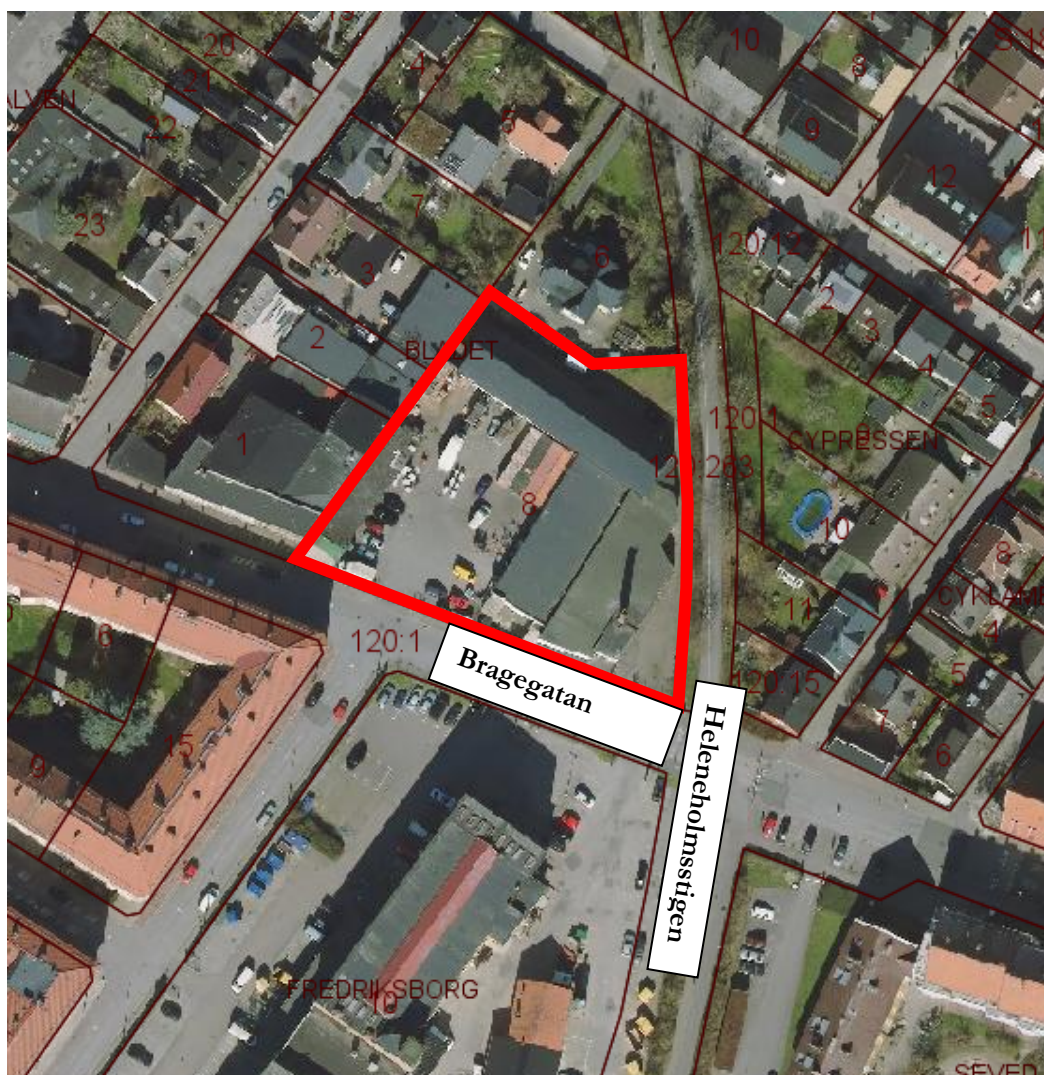
PRELIMINÄR TIDPLAN

Planuppdrag	SBN	2021-04
Samråd	SBN	2021-10
Granskning	-	2022-03
Antagande	SBN	2022-09

Johanna Perlau
Enhetschef

Dennis Bengtsson
Planhandläggare

KARTOR



Flygfoto med fastigheten Bladet 8 markerad med röd heldragen linje.