

# Bordsvisan 1

## PLANUPPDRAG



# Innehållsförteckning

Planuppdrag .....	1
Underlag till begäran om planuppdrag .....	2

# Planuppdrag

Planuppdraget innehåller de grundläggande utgångspunkterna för ett planarbete. Stadsbyggnadsnämnden ger stadsbyggnadskontoret ett planuppdrag inför varje arbete med att upprätta eller ändra en detaljplan.

# Underlag till begäran om planuppdrag

Innan arbete påbörjas med en detaljplan ger Stadsbyggnadsnämnden ett uppdrag till stadsbyggnadskontoret. Planuppdraget formulerar utgångspunkterna för planläggningen och ligger till grund för det fortsatta arbetet.

## Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra kvartersmark för bostadsbebyggelse, centrumverksamhet, publika lokaler med möjlighet till samlingslokaler, kontor, vårdcentral, parkering och tillhörande funktioner samt allmän platsmark för torg och gata. Vidare är detaljplanens syfte att pröva omfattningen och utformningen av bebyggelsen och den allmänna platsmarken.

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

## Effektmål

Planläggningen motiveras framförallt av att centrumbebyggelsen och centrumtorget inte är ändamålsenliga. Planläggningen ska ge bättre förutsättningar för ett välfungerande centrum, som bedöms avgörande för att skapa trygghet i Lindängen, samt tillit till Malmö stad, enligt stadskontoret (Rapport Lindängen, 2021). Planläggningen bidrar vidare till uppfyllelse av bostadsåtagandet för linje 2, 8 och 9 i enlighet med storstadspaketet.

Detaljplanens effektmål är:

- Ett välgestaltat och ändamålsenligt centrum i Lindängen som stärker hela Lindängen – såväl den fysiska miljön som socialt
- Ett torg på allmän platsmark; enligt värdeord i gestaltungsprogrammet från Dp 5404 ska torget ge en hemkänsla, vara attraktivt, välkomnande och småskaligt
- Ett centrum som tar tillvara de positiva sociala rörelser som idag finns i Lindängen och som utgör motorn för den positiva utvecklingen i Lindängen, med ändamålsenliga lokaler för kommersiella och icke-kommersiella verksamheter av olika storlekar i anslutning till torget
- En förbättrad koppling mellan Munkhättegatan, inklusive den kommande hållplatsen för Malmöexpressen, och Lindängenstigen/Högaholmsskolan
- Aktiva fasader mot Munkhättegatan och Lindängenstigen, där det idag är slutna fasader
- Nya bostäder i olika storlekar, som kompletterar centrumverksamheterna

## **Stadsbyggnadsidé**

Den övergripande stadsbyggnadsidén är att Lindängens centrum ska vara ett välfungerande centrum med ett torg på allmän platsmark och en mångfald av stabila och långsiktigt hållbara verksamheter, både kommersiella och allmänna. Vidare ska bostäder bidra till att platsen är befolkad och trygg dygnet runt.

Centrumtorget ska erbjuda boende och besökare hemkänsla: det ska vara attraktivt, välkomnande och småskaligt, enligt det gestaltungsprogram som togs fram till Dp 5404. Torget ska

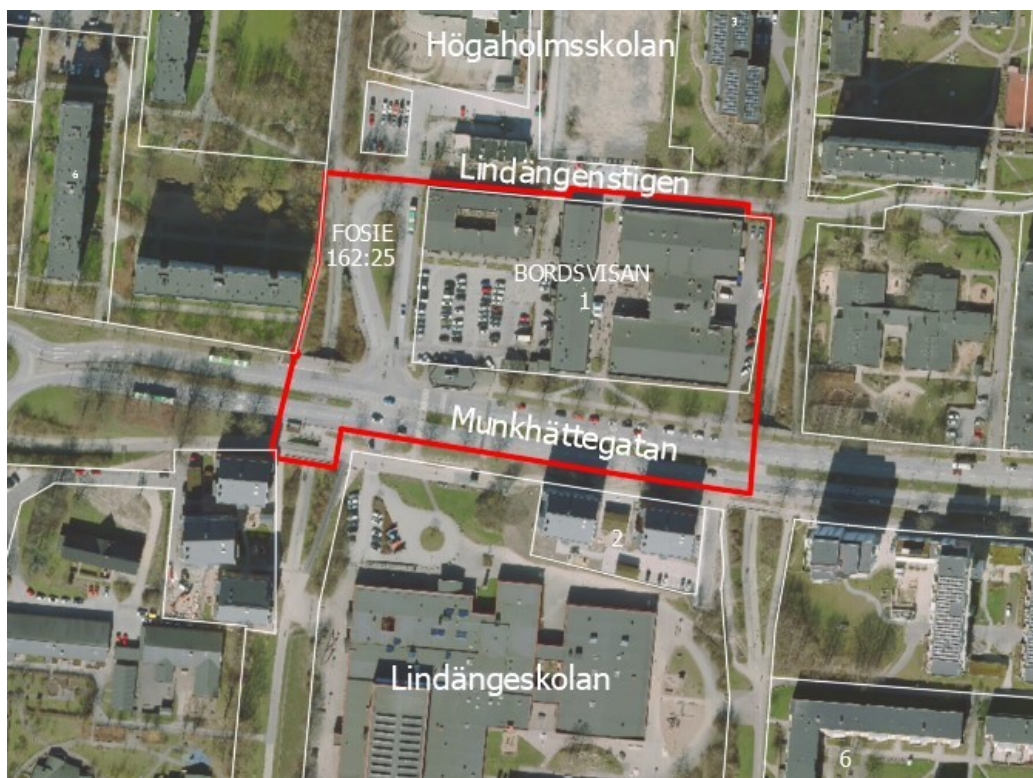
utgöra navet i vardagslivet i Lindängen; en livlig mötesplats med centrumkänsla där det finns utrymme för bland annat handel, uteserveringar, service, kommunal service, folkliv och offentligt samtal. Torget kommer också att utgöra kopplingen mellan Munkhättegatan och den kommande hållplatsen för Malmöexpressen söder om centrumet Lindängenstigen och Högaholmsskolan norr om centrumet. Det är viktigt att kopplingen upplevs som trygg, och att gestaltningen beaktar ett stort flöde av människor som kommer att färdas genom torget.

Bebyggelsen ska vara välgestaltad och med höga arkitektoniska kvaliteter. Bebyggelsen vid torget ska förstärka torget med levande och befolkade bottenvåningar. Bostäderna och dess utemiljöer ska erbjuda goda boendemiljöer och ett lägenhetsutbud i varierande storlekar för att möjliggöra ett varaktigt boende inom området.

Parkering ska lösas samlat i ett mobilitetshus. Stor vikt ska läggas vid att gestalta mobilitetshuset och dess omgivningar för en trygg upplevelse under dygnets alla timmar.

## **Planförutsättningar och beskrivning av planläggningen**

Aktuellt planområde avgränsas av Lindängenstigen i norr, Nydalastigen i väster, Lindängensskolan i söder och Vårsångsgången i öster. Planområdet ingick i detaljplan 5404 under planarbetets gång, men fastigheten Bordsvisan 1, som utgör centrumfastigheten, lyftes ur detaljplanen vid godkännande om antagande i stadsbyggnadsnämnden.



Flygfoto av planområdet och dess omgivningar (2020). Planområdet är markerat med röd heldragen linje. Viktiga gatunamn och referensobjekt markerade med vit text.



Digitalt kollage över planområdet med omgivningar. Planområdet är markerat med röd streckad linje. (Bildkälla: Google Earth.)

Den nuvarande fastighetsägaren inkom med en ansökan 21 mars 2022, som omfattar centrumbebyggelsen inom fastigheten Bordsvisan 1 och Lindängsplan inom fastigheten Fosie 162:25, strax väster om centrumbebyggelsen.



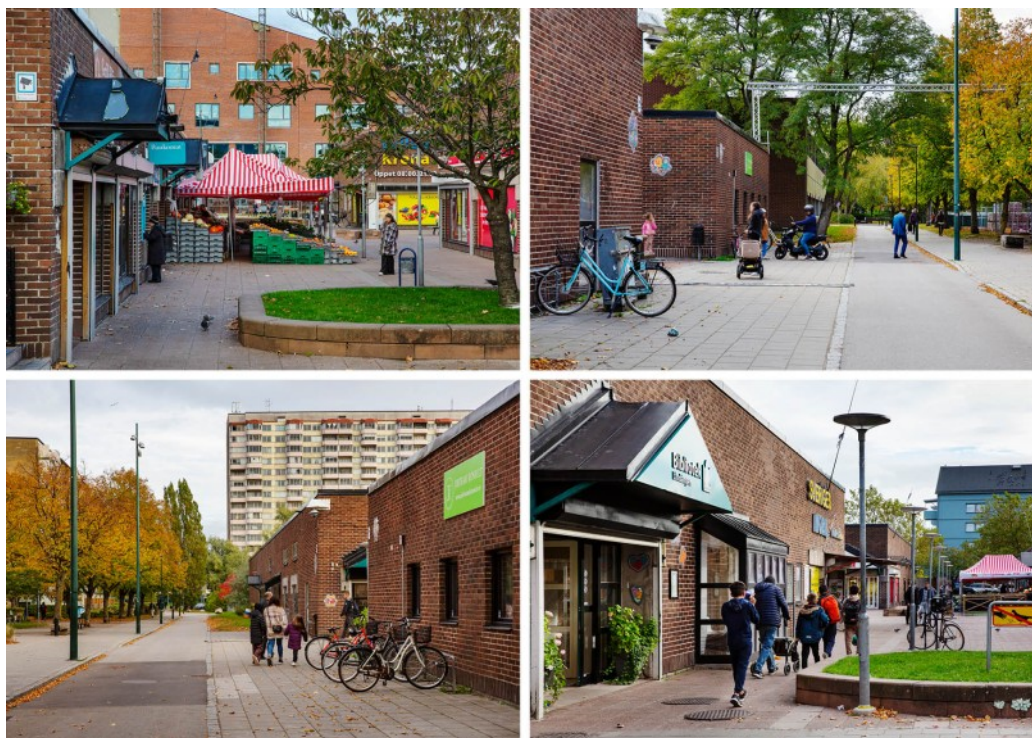
*Illustration ur planansökan. (Illustration: Monsén arkitekter, 18 oktober 2022.)*

### **Lindängens centrum**

Lindängen är en stadsdel med en ung befolkning, och centrumet är en viktig målpunkt i ett nätverk av flera målpunkter; bland andra Lindängeskolan med sporthall, Högaholmsskolan, Lindängsbadet och Motettens Folkets Hus med Lindängens fritidsgård. Centrumet rymmer, förutom dagligvaruhandel, restauranger, bageri, frisör och ett fåtal småbutiker, även stadsdelsbibliotek, vårdcentral, apotek och den kommunala verksamheten Framtidens hus, som fokuserar på Malmöbors väg till egen försörjning. I näraliggande Almvik och Kastanjegården saknas i princip närservice och de boende där har också Lindängens centrum som sitt närmaste centrum.

Slutrapporten för Program Lindängen (stadskontoret, 2021) slår fast att utvecklingen av centrumfastigheten är avgörande för att skapa trygghet i Lindängen och tillit till Malmö stad. Den nya detaljplanen ska ta fasta på de positiva krafter som finns i Lindängen och möjliggöra för dessa att fortsätta verka.





*Miljöbilder från Lindängens centrum som visar entrén till biblioteket, butiksentréer, torgyta och Lindängenstigen.*

Det befintliga centrumet är inåtvänt till sin karaktär. Det nya centrumet behöver få aktiva fasader mot Munkhättegatan och Lindängenstigen såväl som mot torget.

Ombyggnadstiden kan vara besvärlig för verksamheterna som idag finns i centrumet, och för de boende som idag nyttjar utbudet i centrumet. Det är viktigt att tillfälliga lösningar kommer till stånd under ombyggnadstiden, och att dessa är både funktionella och attraktiva.

### **Tidigare processer**

Under årens lopp har det bedrivits dialog- och involveringsarbete i Lindängen. Bland annat i och med arbetet med detaljplan 5404, och det planprogram (6008) samt en syntesplan, som föregick planarbetet. Resultaten från dessa involveringsarbeten bedöms vara fortfarande relevanta och avses att återanvändas i det aktuella planarbetet.

### **Allmän plats och torg**

Befintligt torg ligger på privatägd mark, men för att säkra tillgänglighet och kvalitet i anläggning och drift över tid, är det

viktigt att det framtida torget istället förläggs till allmän plats. Ett gestaltningsprogram för torget togs fram under arbetet med detaljplan 5404. Delar av detta är fortfarande relevant, och kommer att ingå som underlag till det aktuella planarbetet.

### **Parkering**

Parkering ska lösas i ett mobilitetshus som förslås ligga på nuvarande Lindängsplan. Mobilitetshuset behövs även för att försörja den bostadsbebyggelse som möjliggjordes inom detaljplan 5404, men som ännu inte har byggts.

### **Storstadspaketet**

Planområdet ligger inom influensområdet Storstadspaketets linjer 2, 8 och 9 och ombyggnaden av Lindängens centrum är en viktig del i stadens bostadsåtagande. Viktiga avvägningar mellan exploateringsgrad och stadsbyggnadskvaliteter behöver dock göras inom planarbetet. Munkhättegatan är under utredning och kommer byggas om för Malmöexpressen. Gatan ingår i planområdet, men ombyggnad av gatan och hållplatser bedöms kunna genomföras inom befintligt vägområde. Projekteringen av hållplatsen och planeringen av det nya centrumet och torget behöver dock samordnas för att kopplingen mellan Högholmsskolan/Lindängenstigen, centrumet och hållplatsen ska bli bra.

### **Parallellt uppdrag**

För att säkerställa aspekter ur Arkitekturstaden, såsom goda boendemiljöer, en gemensam ambitionsnivå vad gäller arkitektonisk kvalitet i bebyggelse och allmän platsmark, tillräcklig plats åt de socialt stärkande verksamheterna och en trygg parkeringslösning föreslås att planarbetet inleds med ett parallellt uppdrag, där flera arkitektkontor bjuds in för att lämna förslag på gestaltning av byggnader och allmän platsmark. Förutom byggnadsmässiga kvaliteter och landskaplig gestaltning föreslås att stor vikt läggs vid förslag på involvering.



*Illustration av planområdet och dess omgivning, sedd från sydväst mot nordost. Föreslagen bebyggelse inom aktuell detaljplan i ljusgrått. Omgivande bebyggelse i mörkgrå nyans. Illustrationen är baserad på tredimensionell modell från Monsén arkitekter (18 oktober 2022) och bearbetad av stadsbyggnadskontoret.*

### **Genomförandefrågor**

Genomförandet av detaljplanen behöver samordnas med ombyggnaden av Munkhättegratan för Malmöexpressen. Vidare behöver genomförandet av centrumbebyggelsen etappindelas, och det behöver finnas en plan för hur verksamheterna i centrumet ska kunna fortsätta bedriva sin verksamhet under och efter byggtiden.

### **Överensstämmelse med översiktsplanen**

Översiktsplanen anger markanvändningen blandad stadsbebyggelse och grannskapscentrum för planområdet. Nydalastigen väster om planområdet är utpekad som ett befintligt grönt stråk. Munkhättegratan och Lindängens centrum är utpekad som en fotgängarzon där fotgängares framkomlighet särskilt ska beaktas. Munkhättegratan är också utpekad som del i huvudcykelnät, stomlinjenät för kollektivtrafik och huvudgata.

De föreslagna ändamålen är förenligt med detta.

## **Överensstämmelse med länsstyrelsens granskningsyttrande över översiktsplanen**

De planerade åtgärderna är förenliga med länsstyrelsens  
granskningsyttrande över översiktsplanen.

## **Ställningstagande om betydande miljöpåverkan**

Genomförandet av detaljplanen bedöms preliminärt inte  
medföra en betydande miljöpåverkan enligt 6 kapitlet 3 §  
miljöbalken. Planförslaget är i linje med gällande översiktsplan  
och avser inte föreslå någon, för närområdet, främmande  
markanvändning eller omfattning. En särskild  
miljökonsekvensbeskrivning ska därför inte upprättas.  
Miljökonsekvenserna kommer att redovisas i  
planbeskrivningen.

## **Behov av utredningar och fördjupande analyser**

I planarbetet bedöms flera olika utredningar och fördjupande  
analyser vara nödvändiga.

- **Gestaltning** Ett parallellt uppdrag kommer att inleda planarbetet för att lägga fast gemensamma ambitioner om goda boendemiljöer och stadsbyggnadskvaliteter.
- **Bullerutredning** En bullerutredning behövs för att säkerställa en god ljudmiljö med tanke på trafikbuller från Munkhättegatan. Utredningen bör utföras i två steg. Ett förberedande steg för att ge rätt underlag till de parallella uppdragen, och ett steg som beräknar hur den föreslagna bebyggelsen innehåller riktlinjerna för trafikbuller.
- **Markmiljöutredning** Markföroreningar behöver undersökas då tidigare planarbeten har visat på punktvisa föroreningar i närområdet. Det har även funnits kemtvätt inom området, vilket kan tyda på förhöjd risk för markföroreningar.
- **Dagvatten och skyfall** Dagvattennätet upp- och nedströms har ingen ledig kapacitet. Förutsättning för planen är alltså att dagvattenflödet inte kan öka. Ambitionen bör vara att detaljplanen ska bidra till en förbättring vad gäller dagvatten- och skyfallsproblematik inom ett större område, samt inte försvåra för uppfyllandet av miljökvalitetsnormerna för vatten i Malmö hamn.
- **Parkeringsutredning** All parkering behöver lösas i ett mobilitetshus. Mobilitetshuset behöver även försörja andra planerade bostäder i närområdet.
- **Utredning av mikroklimat** En sol- och skuggstudie behöver genomföras. En vindstudie bör genomföras för att säkerställa goda vistelsekvaliteter på torget.

Fler utredningar kan tillkomma.

## Planförfarande och antagandeinstans

Detaljplanen föreslås handläggas med utökat planförfarande i enlighet med 5 kapitlet 7 § plan- och bygglagen. Förfarandet motiveras av att detaljplanen bedöms ha ett betydande intresse för allmänheten genom att den berör Lindängens centrum, som är ett viktigt grannskapscentrum.

Beslut om att samråda om, låta granska och godkänna detaljplaneförslaget fattas av stadsbyggnadsnämnden.

Planläggningen bedöms, enligt ovan, vara av större vikt, såsom avses i 5 kapitlet 27 § plan- och bygglagen. Beslut om antagande ska därför preliminärt fattas av kommunfullmäktige.

## **Sökande**

Caprate Lindängen AB

## **Tidigare ställningstaganden**

### **Planprogram**

Detaljplanen grundar sig på Planprogram 6008, Planprogram för Lindängen/södra Fosie, som ställdes ut på programsamråd 24 oktober till 19 december 2008 och som redovisades i stadsbyggnadsnämnden 25 mars 2009.

### **Förstudie och syntesplan**

Detaljplanen grundas också på en förstudie och syntesplan som togs fram för centrumområdet av en förvaltningsövergripande arbetsgrupp under 2012–2013, och som utgör en vidareutveckling av planprogrammet.

### **Planbesked**

Planbesked har inte begärts.

**Gällande detaljplaner och fastighetsindelningsbestämmelser**

Området är tidigare planlagt. Berörda gällande planer är stadsplan 969 och 1403 samt detaljplan 5404. Erfarenheterna från planarbetet med detaljplan 5404 avses utgöra grund för aktuell detaljplan. Tomtindelningen 589B gäller som fastighetsindelningsbestämmelse.