

Bunkeflo 7:6 m.fl.

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 planläggningen är att göra det möjligt att uppföra bostadsbebyggelse mellan Almviksvägen och den planerade högstadieskolan i Hyllie, samt att planlägga delar av Almviksvägen som gata. Detaljplanen ska anpassas till Tygelsjöstigen och dess värden. Planområdet är visuellt exponerat mot Hyllie boulevard och Hyllievångsparken och omfattning och utformning av bostadsbebyggelsen liksom förutsättningar för centrumverksamhet i bottenvåning ska prövas.

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

## Effektmål

Detaljplanens effektmål är:

- Bostäder i en relativt central del av Hyllie, med närhet till Hyllievångsparken och god tillgång till kollektivtrafik.
- En god boendemiljö med bostadsgård som möjliggör bostadsnära, privat utevistelse.
- En tät och levande stadsbebyggelse med god arkitektur längs Hyllie boulevard.
- Omvandling av Almviksvägen till en stadsgata.
- Möjliggöra bevarande av Tygelsjöstigen med dess kulturhistoriska värden och naturvärden.

## Stadsbyggnadsidé

Ny bebyggelse inom planområdet kommer att utgöra en del av kanten längs Hyllie boulevard och Hyllievångsparkens västra sida. Bebyggelsen bör stadsbyggnadsmässigt vara en del av det sammanhanget och den behöver ha hög arkitektonisk kvalitet. Ny bebyggelse måste också anpassas till Tygelsjöstigen och dess kulturhistoriska värden och naturvärden.



*Skiss över möjlig utformning av planområdet samt montage av illustrationer över högstadieskolan söder om planområdet och Hyllievångsparken öster om planområdet. Planområdet är markerat med röd linje.*

## **Planförutsättningar och beskrivning av planläggningen**

Fastighets- och gatukontoret har inkommit med en ansökan om detaljplan för del av fastigheten Bunkeflo 7:6, området norr om högstadieskolan i Hyllie. I planansökan anges ett önskemål om att planen ska ge möjlighet att uppföra cirka 200 nya bostäder. Planprocessen ska bland annat utreda hur många bostäder det är möjligt att uppföra inom planområdet. Skyfallsproblematiken i området är en fråga som kan komma att påverka hur stor byggrätten kan bli.

Frågor som bedöms bli viktiga att studera är

- Parkering som sannolikt måste lösas tillfälligt tills fler mobilitetshus uppförts i närområdet. Parkeringshuset norr om Almviksvägen kommer sannolikt inte att rymma parkering för bostäder inom denna detaljplan.
- Skyfallshantering som sannolikt kommer att behöva lösas delvis inom planområdet eftersom det samlas skyfallsvatten där idag. Höjdsättning av marken behöver utredas och anpassas till befintliga omgivande gator, Tygelsjöstigen och skyfallssituationen.
- Tygelsjöstigens natur- och kulturmiljövärden så att dessa värden inte skadas av föreslagen bebyggelse.

Planområdet gränsar till Almviksvägen i norr, Hyllie boulevard i öster och Tygelsjöstigen i väster. Almviksvägen och Hyllie boulevard klassas som huvudgator. Tygelsjöstigen är en

grusad gång- och cykelväg som kantas av hamlade pilar. I söder gränsar planområdet till en ny gata för angröring till den nya högstadieskolan söder om planområdet.

Området består av jordbruksmark och ett tillfälligt dagvattendike.

Området ingår i ett dikningsföretag. I nordväst gränsar området till en möjlig fornlämning.



*Orienteringskarta över södra Hyllie, planområdet markerat med röd linje.*

## **Överensstämmelse med översiktsplanen**

Planläggningen är förenlig med *Fördjupad översiktsplan för södra Hyllie* (antagen av kommunfullmäktige den 25 april 2019).

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

Planläggningen är förenlig med länsstyrelsens granskningsyttrande över översiktsplanen.

## **Överensstämmelse med regionplanen**

Planläggningen är förenlig med regionplanen.

## **Ställningstagande om betydande miljöpåverkan**

Genomförandet av detaljplanen bedöms preliminärt inte medföra en betydande miljöpåverkan enligt 6 kapitlet 3 § miljöbalken.

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



- Trafik och parkering
- Centrumverksamhet i bottenvåningen
- Dagvatten och skyfall
- Kulturmiljö och arkeologi
- Natur och rekreation - Tygelsjöstigen
- Föroreningar i mark
- Buller
- Dagsljus
- Utredning av betydande miljöpåverkan

## **Planförfarande och antagandeinstans**

Planläggningen ska hanteras med standardförfarande i enlighet med 5 kapitlet 7 § plan- och bygglagen.

Översiktsplanen är aktuell och planläggningen är förenlig med översiktsplanen samt länsstyrelsens granskningsyttrande.

Planläggningen bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan och har inte ett betydande intresse för allmänheten eller i övrigt stor betydelse.

Beslut om att samråda om förslaget fattas av stadsbyggnadsnämnden. Beslut om att efter detta låta granska förslaget fattas av stadsbyggnadskontoret.

Planläggningen bedöms inte vara av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt, såsom avses i 5 kapitlet 27 § plan- och bygglagen. Beslut om antagande ska därför fattas av stadsbyggnadsnämnden.

## **Sökande**

Kommunen genom fastighets- och gatukontoret är den som har ansökt om planläggning.

## **Tidigare ställningstaganden**

### **Planbesked**

Planbesked har inte begärts.

### **Planprogram**

Det finns inget planprogram för området.

### **Gällande detaljplaner**

Området omfattas av inte av gällande detaljplaner.

## **Motiv till planläggningen**

Detta planområde är den sista ytan längs Hyllie boulevards och Hyllievångsparkens västra sida som inte är planlagd. Området är mycket exponerat och det är positivt att skapa en kant åt parken och boulevarden. Planområdet ligger nära en hållplats för kommande Malmöexpressen linje 10 i storstadspaketet vilket gör det lämpligt att planlägga för bostäder.