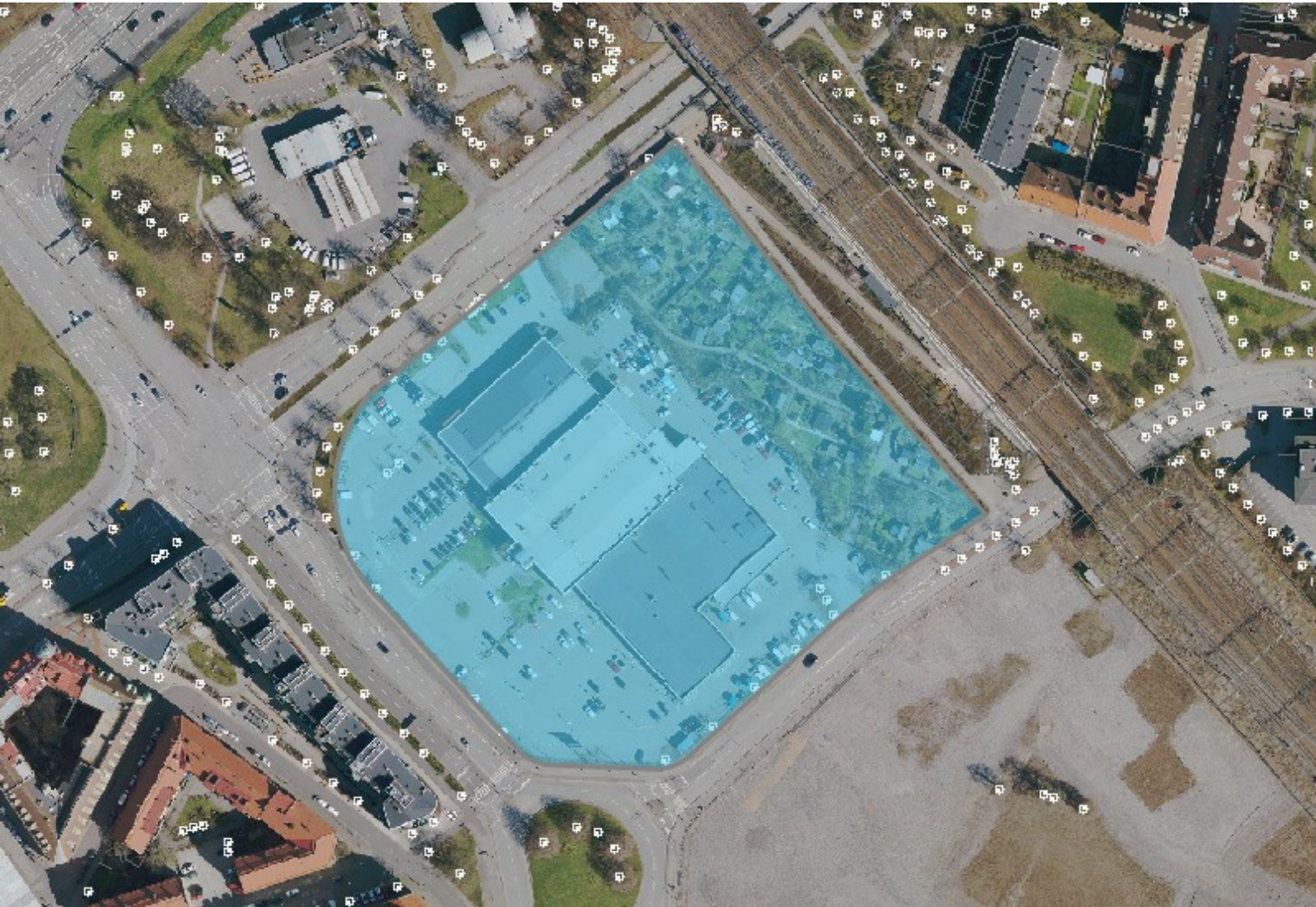


Tyr 1 m.fl.

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 detaljplanen är att, i enlighet med översiktsplan för Södra Kirseberg och Östervärn (antagen december 2020), tillvarata det centrala, stationsnära läget och möjliggöra ny tät stadsbebyggelse som binder samman planområdet med Kirseberg och den centrala staden. Detaljplanen föreslås i enlighet med översiktsplanen ge möjlighet till kontor, centrumverksamhet, bostäder, förskola och park samtidigt som områdets gröna och kulturhistoriska kvaliteter ska vara synliga även i framtiden.

Motiv och långsiktiga mål

- Utöka den täta, gröna och funktionsblandade stadsbebyggelsen i det stationsnära läget.
- Utöka centrala Malmö med ny bebyggelse och verksamheter genom att förtäta och använda marken mer effektivt.
- Minska områdets barriäreffekt och binda ihop det med omgivande stadsdelar.
- Tillföra ny bebyggelse som ger staden nya miljöer och arkitektur av god kvalitet som bidrar till trivsel, hälsa och välbefinnande.
- Skapa trygga och attraktiva offentliga rum kring Östervärns station. Det är därför väsentligt att möjliggöra för positiva flöden och mötespunkter runt stationen till exempel i form av caféer och restauranger.
- Ge möjligheter för bostäder i närheten till busslinjer som omfattas av storstadspaketet.
- Gröna och kulturhistoriska kvalitéer ska vara synliga även i framtiden.
- Bevara och utveckla de gröna värdena för att hantera stadens klimatpåverkan och stärka ekosystemtjänster i staden.
- Säkerställa en fungerande dagvatten- och skyfallsinfrastruktur.

Stadsbyggnadsidé

Detaljplanearbetet utgår från översiktsplanen för Södra Kirseberg och Östervärn där vikten av ett effektivt markutnyttjande runt det stationsnära läget pekas ut. Utvecklingen ska tydligt signalera förändringen från en barriär till en livfull mötesplats med innerstadskänsla. Detaljplanen föreslås i enlighet med översiktsplanen ge möjlighet till kontor,

centrumverksamhet, bostäder, förskola och park samtidigt som områdets gröna och kulturhistoriska kvaliteter ska vara synliga även i framtiden.

Planförutsättningar och beskrivning av planläggningen

Fastighets- och gatukontoret har inkommit med ansökan om detaljplan för fastigheterna Tyr 1 och 4, Balder i Malmö AB har inkommit med ansökan för fastigheten Tyr 2. Ansökningarna hanteras gemensamt i denna detaljplan för att möjliggöra en sammanhängande omvandling. Fastigheterna är idag huvudsakligen planlagda för handel och koloniträdgård. Omvandlingen tar sin utgångspunkt i Översiktsplanen för Södra Kirseberg och Östervärn, antagen av kommunfullmäktige december 2020. Översiktsplanen föreslår bostäder, kontor och centrumverksamheter som ska utformas för att hantera omgivande störningar och bidra till en livfull mötesplats. Översiktsplanen redovisar också en placering av en förskola och en park inom aktuellt detaljplaneområde. Ett effektivt markutnyttjande runt det stationsnära läget ska tydligt signalera förändringen från en barriär till en livfull mötesplats med innerstadskänsla. Gröna och kulturhistoriska kvalitéer ska vara synliga även i framtiden.

Planområdet ligger i anslutning till norra infarten till centrala Malmö och gränsar i nordöst till Kontinentalbanan och Östervärns station. Övriga delar av planområdet omgärdas av gator och trafik som medför störningar. Buller och risk från omgärdande infrastruktur kommer vara viktiga frågor att studera och lösa för att säkerställa att marken är lämplig för bostäder och förskola.

I planområdet mitt finns idag en större sammanbyggd byggnadskropp med ett antal verksamheter, huvudsakligen med bilinriktning. Runt denna byggnad är marken hårdgjord och används för angöring och parkering till verksamheterna.

Området närmast Kontinentalbanan har under lång tid nyttjats som koloniområde. Koloniinnehavarnas avtal har sagts upp inför att marken ska prövas för en ny användning. Områdets gröna värden behöver utredas för att kunna tas tillvara när en ny utformning och användning planeras inom området. I denna del är marken lågt belägen.

Södra Bulltoftavägen planeras att byggas om inom ramen för Storstadspaketet (SSP) linje 4 med nya hållplatser i anslutning till planområdet och stationsläget, området ligger således som en del i Storstadspaketets bostadsåtagande.

Cirkulationsplatsen i Hornsgatan, Nobelvägen, Södra Bulltoftavägen förväntas också byggas om i samband med ombyggnaden av Södra Bulltoftavägen. För att rymma gång- och cykelbana, trädplantering och busshållplats längs Södra Bulltoftavägen behöver mark överföras från Tyr 2 i den södra delen av fastigheten.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Planläggningen är förenlig med översiktsplanen.

Överensstämmelse med länsstyrelsens granskningsyttrande över översiktsplanen

Planläggningen är förenlig med länsstyrelsens granskningsyttrande över översiktsplanen.

Ställningstagande om betydande

miljöpåverkan

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

Behov av utredningar och fördjupande analyser

Följande utredningar bedöms nödvändiga i planarbetet:

- Buller
- Risk
- Dagvatten/skyfall
- Parkering
- Mark
- Trafik
- Natur/kulturmiljö
- Dagsljus

Planförfarande och antagandeinstans

Planläggningen ska hanteras med standardförfarande i enlighet med 5 kap 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 stadsbyggnadsnämnden.

Planläggningen 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 fattas av stadsbyggnadsnämnden.

Sökande

De som har ansökt om planläggning är en privat fastighetsägare och kommunen genom fastighets- och gatukontoret.

Tidigare ställningstaganden

Planbesked

Planbesked har inte begärts.

Översiktsplan

Området omfattas av Översiktsplan för Södra Kirseberg och Östervärn.

Planprogram

Det finns inget planprogram för området.

Gällande detaljplaner

Området omfattas av följande detaljplaner:

- PL 1649