

Ändring av detaljplan för fastigheterna Handluckraren 1 m.fl. i Holma i Malmö

PLANUPPDRAG



Innehållsförteckning

Planuppdrag.....	1
Inledning.....	2
Planuppdragets innehåll.....	6
Styrande dokument och tidigare beslut.....	10
Övriga planeringsförutsättningar.....	13

Underlag till begäran om planuppdrag för fastigheterna Handluckraren 1 m.fl.

Sammanfattning

Planuppdraget formulerar utgångspunkterna för beslutet om planläggningen och ligger till grund för det fortsatta planarbetet. Det är stadsbyggnadsnämnden som ger stadsbyggnadskontoret i uppdrag att påbörja ett arbete med detaljplan.

Planuppdraget avser en ändring av detaljplan 5546 för att möjliggöra en sporthall ovanpå ett planerat mobilitetshus ut mot Pildammsvägen och en utökad byggrätt för radhus för att möjliggöra en ändamålsenlig användning av berörd fastighet.

Motivet till planläggningen är att skapa ett område med fler funktioner som bidrar till liv och rörelse i Holma. En sporthall kan användas av fler än boende i Holma och har därför potential att bara en barriärbrytande målpunkt som kan bidra till ökad integrering.

Tidplan för detaljplanearbetet är preliminär: Samråd november 2025, granskning maj 2026, antagande september 2026 och laga kraft oktober 2026.

En ändring av detaljplan enligt planuppdraget bedöms vara förenlig med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande över översiktsplanen.

Planområdet ligger i sydöstra Holma och omfattar fastigheterna Handluckraren 1 och Handräfsan 1. Berört område har en area på cirka 6 500 kvadratmeter.

Inledning

Detaljplanens syfte

Avsikten med ändringen av detaljplanen är primärt att bredda användningen för det planerade mobilitetshuset som är lokaliserat ut mot Pildammsvägen. Syftet är också att se över reglering av utnyttjandegrad, nockhöjder och utformningsbestämmelser. Vidare syftar detaljplanen till att utöka en byggrätt för radhus på fastigheten Handräfsan 1 för att åstadkomma ett mer ändamålsenligt utnyttjande av fastigheten.

Processen att ta fram ändringen av detaljplanen innebär en prövning om föreslagna ändringar är lämpliga på platsen eller inte.

Motiv, mål och ambitioner

Motiv

Motivet till ändringen är att skapa bättre förutsättningar för en funktionsblandad och levande stadsdel. Det görs genom att bredda användningen av det planerade mobilitetshuset vid Pildammsvägen. Ändringen avser också att utöka en byggrätt för radhus. Motivet till ändringen är att berörd fastighet tål en högre exploatering och att fler radhus bidrar till en ökad variation av boendeformer.

Eftersom området förväntas bebyggas inom en snar framtid bedöms det lämpligt att genomföra ändringen nu.

Mål

Målet är att skapa en barriärbrytande målpunkt i Holma som ökar områdets attraktivitet. Sporthallen ska bidra till att skapa förutsättningar för en socialt hållbar och inkluderande

stadsdel där personer kan mötas över gränser.

Jämlikhetsambition

Ambitionen med ändringen av detaljplanen är att öka antalet funktioner i Holma som kan bidra till mer rörelse och liv i området under dygnets timmar. Med fler personer i rörelse kan också den upplevda tryggheten öka. Genom att ha tillgång till många funktioner i sin närmiljö kan också vardagspusslet underlättas. En sporthall tenderar att attrahera både boende i närområdet och boende i övriga delar av staden. En sporthall bär därför med sig potentialen att bidra till en mer integrerad stad. Under planprocessen kommer barns tillgänglighet till sporthallen att utredas.

Klimatambition

Genom att planera för färre bilparkeringsplatser kan fler välja att resa mer hållbart i vardagen. Ändringen möjliggör att de övre delarna av mobilitetshuset kan användas som sporthall, vilket kräver en mindre mängd byggmaterial som i sin tur kan minska byggnadens klimatbelastning. Möjligheten till att uppföra byggnaden med träkonstruktion kommer att undersökas.

Kvalitetsambition

Fastigheten Handluckraren 1 ligger exponerat ut mot Pildammsvägen och Inre ringvägen. Pildammsvägen som idag är en infartsled ska byggas om till en stadshuvudgata med dubbla trädalléer och gång- och cykelvägar. Särskild hänsyn behöver därför tas till byggnadens utformning och gestaltning. Byggnaden ska utformas så att den harmonierar med befintliga byggnader i Holma och tar tillvara på de arkitektoniska kvaliteter som finns i området idag.

Användarinvolvering

Under framtagandet av planprogrammet för Holma och Kroksbäck och framtagandet av detaljplanen för Södra delen av Holmastaden har omfattande dialoginsatser genomförts. Ändringen som nu föreslås har en mycket liten påverkan på omgivningen. Ingen särskild användarinvolvering föreslås. Berörda kommer att få möjlighet att granska och lämna synpunkter på förslaget i samråd, granskning och i samband med antagande.

Sökande

Sökande för detaljplanen är Malmö stad genom fastighets- och gatukontoret.

Läge och areal

Planområdet ligger i Holma och omfattar fastigheterna Handluckraren 1 och Handräfsan 1. Fastigheterna har en areal på cirka 6500 kvadratmeter.

Området ligger i ett exploateringsområde där den allmänna platsen har projekterats men ännu inte byggts ut. Berört mobilitetshus på fastigheten Handluckraren 1 kommer att ligga ut mot Pildammsvägen och nås från den framtida Pärhyacintgatan. Fastigheten Handräfsan 1 utgör en mindre fastighet i ett större bostadskvarter. Fastigheten kommer att nås från den framtida Alliumgatan.



Flygfoto med fastigheterna som är berörda av ändringen av detaljplan inom röd linje.

Planuppdragets innehåll

Beskrivning av planuppdraget

Planuppdraget avser en ändring av den gällande detaljplanen för den södra delen av Holmastan, med detaljplanenummer 5546.

Ändringen av detaljplanen syftar till att möjliggöra en sporthall ovanpå planerat mobilitetshus. Byggnaden avses utformas med verksamhetslokaler i bottenvåningen, parkering i de ovanliggande våningarna och avslutas med en sporthall högst upp. Genom att möjliggöra fler funktioner kan byggnaden bidra till mer liv och rörelse under fler timmar på dygnet. En sporthall har också potentialen att bli en målpunkt för fler än bara boende i Holma och bär därför med sig potentialen att bidra till en mer integrerad stad. Ovanstående går inte att genomföra med den nu gällande detaljplanen eftersom verksamhetslokaler begränsas till bottenvåningen.

I samband med ändringen kommer en byggrätt att utökas för radhus på fastigheten Handräfsan 1. Anledning till detta är att fastighetens storlek har bedömts kunna rymma en större byggrätt. Ändringen är förhållandevis liten



Illustrationsplan från detaljplan Dp 5546 för södra delen av Holmastan.

Planerade byggnader som berörs av denna ändring är markerade med röd linje.

Utredningar och fördjupande analyser i planarbetet

Följande utredningsbehov bedöms preliminärt vara aktuellt för detaljplanarbetet:

- **Kvalitet i den byggda miljön**
 - Stadsbild
 - Platsanalys och gestaltning av föreslagen byggnad.
- **Trafik och mobilitet**
 - Parkeringsberäkning
 - Trafiklösning
- **Teknisk infrastruktur**
 - Påverkan på citytunneln
 - Ledningar och tekniska anläggningar
- **Riksintressen**
 - Påverkan på Citytunneln

Behov av fler utredningar och analyser kan tillkomma under detaljplanearbetet.

Planförfarande, planprocess och antagandeinstans

Standardförfarande

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 samråd av planförslaget fattas av stadsbyggnadsnämnden. Beslut om granskning av planförslaget 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.

Ställningstagande om betydande miljöpåverkan

Genomförandet av detaljplanen bedöms preliminärt inte medföra en betydande miljöpåverkan enligt 6 kapitlet 3 § miljöbalken. En särskild miljökonsekvensbeskrivning kommer därför inte att upprättas. Miljökonsekvenserna kommer att redovisas i planbeskrivningen.

Tidplan

Stadsbyggnadskontoret gör följande preliminära bedömning av tidplanen för detaljplanearbetet:

- Samråd (stadsbyggnadsnämndens beslut) - november 2025
- Granskning - maj 2026
- Antagande (stadsbyggnadsnämndens beslut) - september 2026
- Laga kraft - oktober 2026

Styrande dokument och tidigare beslut

Översiktsplan

Översiktsplan för Malmö 2023 redovisar framtida blandad stad för det aktuella området. Föreslagen ändring bedöms vara i linje med detta.

Planbesked

Positivt planbesked har tidigare lämnats av stadsbyggnadsnämnden den 2024-11-19.

Begäran om planbesked avsåg ändring av gällande detaljplan inom två delar. Inom fastigheten Handluckraren 1 önskar sökande utökade möjligheter kring markanvändningen för att även möjliggöra en fritidsanläggning med sporthall och träningslokaler. Inom del av fastigheten Handräfsan 1 önskar sökande att planbestämmelsen e₁ " Största byggnadsarea är 60 % av arean inom egenskapsområdet" tas bort för en mer ändamålsenlig byggnation av radhus.

Planprogram

Planprogram finns för området, godkänt av stadsbyggnadsnämnden den 2016-11-17.

Gällande detaljplan

Gällande detaljplan är Dp 5546 som omfattar den södra delen av Holmastan. För fastigheten Handluckraren 1 medger detaljplanen parkeringsändamål, elnätsstation och

centrumverksamhet i byggnadens bottenvåning. För fastigheten Handräfsan 1 medger detaljplanen bostäder, centrumverksamhet och vård utan möjlighet till fängelse eller sjukhus.

Den gällande detaljplanen vann laga kraft år 2021 och har en genomförandetid på 10 år. Genomförandetiden löper ut år 2031. En detaljplan får som regel inte ändras eller upphävas inom genomförandetiden mot berörda fastighetsägares vilja. Stadsbyggnadskontoret gör den preliminära bedömningen, med bakgrund i ändringens begränsade omfattning, att det endast är ägaren till fastigheterna Handluckaren 1 och Handräfsan 1 som kan anses berörda. Fastighetsägaren har ansökt om planbesked och ändringen av detaljplanen genomförs inte mot fastighetsägarens vilja.

Stadsbyggnadsnämndens riktlinjer

Följande riktlinjer är relevanta för planarbetet:

Riktlinjer för levande bottenvåningar

Planuppdraget omfattas av riktlinjer godkända av stadsbyggnadsnämnden (2022-03-23). Mobilitetshuset kommer att ligga på ett exponerat läge mot Pildammsvägen, som ska byggas om till en stadshuvudgata. En levande bottenvåning i detta läge kan bidra till att skapa en trivsamt, intressant och stimulerande miljö att vistas i.

Trafik- och mobilitetsplan

Ändringen av detaljplanen bidrar till visionen i Malmö stads trafik- och mobilitetsplan genom att skapa en attraktiv stad som gör det lättare att göra hållbara val i vardagen. Detta

görs genom att fokusera på en mer hållbar mobilitet än den egna bilen. Ändringen innebär en reduktion av antalet möjliga parkeringsplatser i området.

Riksintressen

Fastigheten Handluckraren 1 ligger ovanpå Citytunneln som är ett riksintresse för kommunikationer. Under processen med att ta fram ändringen av detaljplanen kommer påverkan på riksintresset att studeras.

Övriga planeringsförutsättningar

Bebyggelse, stads- och landskapsbild

Fastigheterna Handluckraren 1 och Handräfsan 1 ligger i ett kommande exploateringsområde. Handluckraren 1 består av en liten del av Holmavångsvägen samt gräsmatta. Handräfsan 1 består av en mindre del av en större markparkering.

Grönstruktur och naturvärden

Fastigheten Handluckraren 1 består till stora delar av en gräsmatta utan några särskilda naturvärden.

Trafik och mobilitet

Planförslaget ligger i ett kommande exploateringsområde. Planförslaget kommer att påverka antalet parkeringsplatser som möjliggörs inom denna del av Holma. Inom planprocessen kommer parkeringsfrågan att utredas vidare och en parkeringslösning att redovisas.

Teknisk infrastruktur

Fastigheten Handluckraren 1 ligger ovanpå Citytunneln. Citytunneln har särskilda lastbegränsningar som inte får överskridas. Under planprocessens gång kommer laster från den tillkommande byggnaden att studeras och samrådats med Trafikverket.