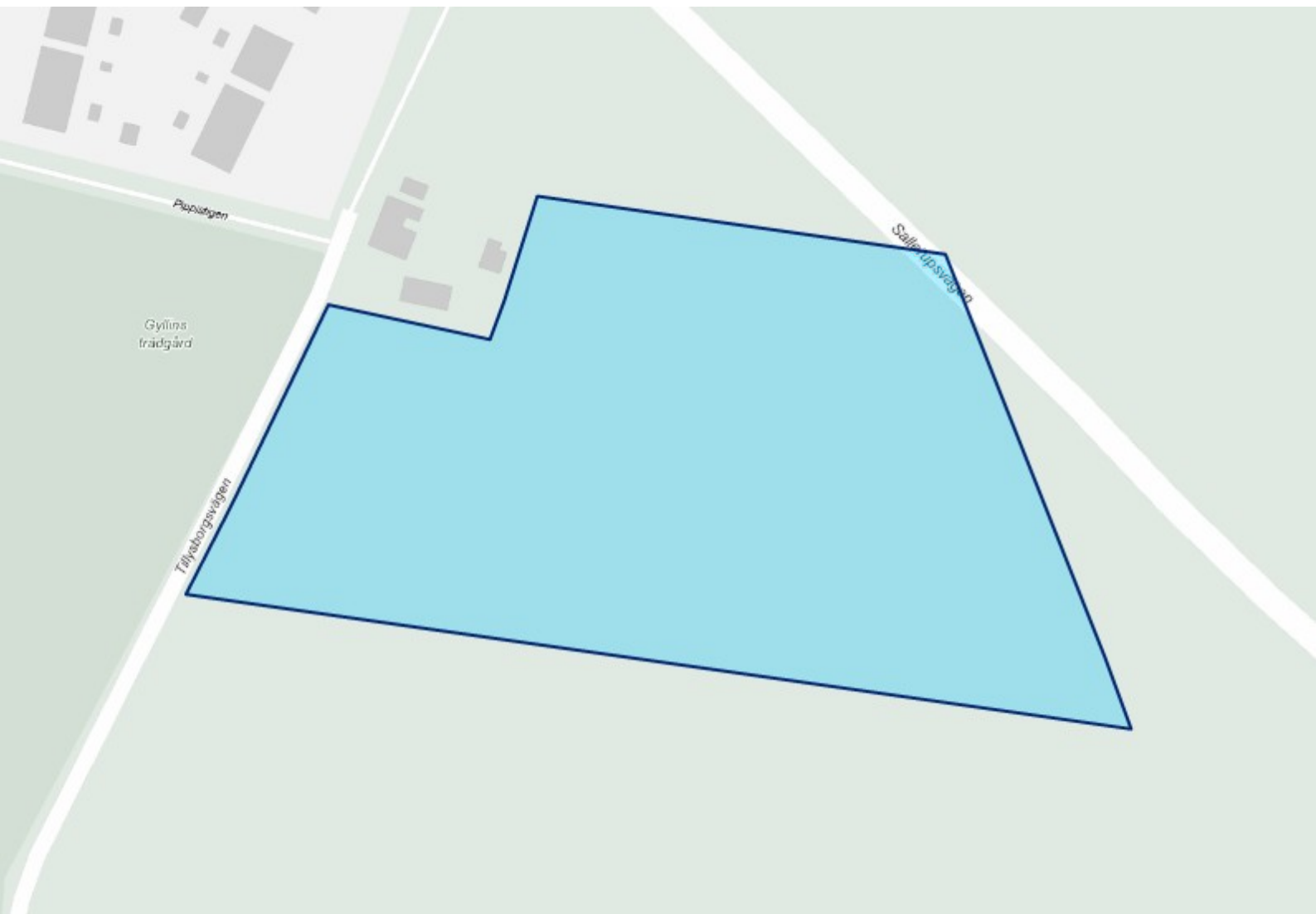




Detaljplan för fastigheten Sallerup 180:119 i Östra Skrävlinge

PLANUPPDRAG



Innehållsförteckning

Planuppdrag.....	1
Inledning.....	3
Planuppdragets innehåll.....	6
Styrande dokument och tidigare beslut.....	10
Övriga planeringsförutsättningar.....	13

Underlag till begäran om planuppdrag för fastigheten Sallerup 180:119

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 detaljplan för en gruppbostad enligt LSS med sex lägenheter och tillhörande bostadsgård. Gruppboendet kommer inte att uppta hela fastigheten. Planområdet kommer att anpassas för att enbart tillgodose boendets behov av ytor. Översiktsplanen anger att området runt gruppboendet på sikt ska utvecklas till blandad stad. Därför behöver bebyggelsen placeras och utformas så att den enkelt kan integreras i en framtida stadsstruktur.

Det långsiktiga målet är att försörja staden med tillräckligt många bostäder av god kvalitet för personer med särskilda behov. I detta område bedöms det finnas möjlighet att anpassa den framtida bebyggelsestrukturen så att de olika bebyggelsetyperna fungerar väl tillsammans. Området kommer på sikt att vara en del av utbyggnadsområde kring Gyllins trädgård.

Tidplan för detaljplanearbetet är preliminärt: samråd augusti 2027, granskning februari 2028, antagande juni 2028 och laga kraft juli 2029.

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

Planområdet ligger i norra Östra Skrävlinge och omfattar fastigheten Sallerup 180:119. Fastigheten utgör cirka 19 000 kvadratmeter.

Området gränsar i väster till parkmark i Gyllins trädgård och i norr till Sallerupsvägen. I övrigt omgärdas planområdet av jordbruksmark. I nordväst angränsar planområdet till en fastighet med ett enbostadshus. Planområdet nås från den allmänna gatan Tillysborgsvägen i väster. Planområdet är obebyggt och består av brukad åkermark.

Inledning

Detaljplanens syfte

Detaljplanens syfte är att göra det möjligt att uppföra gruppbostad enligt LSS med sex lägenheter och tillhörande bostadsgård. Vidare är syftet att den nya bebyggelses placering och skala ska anpassas till den historiska radbystrukturen längs Tullstorpsvägen och Tillysborgsvägen.

Processen att ta fram detaljplanen innebär en prövning om denna markanvändning och reglering av bebyggelse och byggnadsverk är lämpliga eller inte.

Motiv, långsiktiga mål och ambitioner

Motiv till planläggningen

Det långsiktiga målet är att det inom staden finns tillräckligt med bostäder av god kvalitet för personer med särskilda behov och att dessa så långt det är möjligt kan integreras inom den blandade staden.

Långsiktiga mål

Det långsiktiga målet är att tillkommande bebyggelse utformas och placeras så att en avskild miljö kan skapas samtidigt som en framtida exploatering och utvidgning av Gyllins trädgård kan ske inom området.

Jämlikhetsambition

- Gruppboendet ska placeras och utformas så att de boende till vardags har tillgång till en lugn och förutsägbär omgivning. Gruppboendet ska också placeras så att användningen av allmänna ytor invid boendet inte försvåras. Tomten och byggnaden ska utformas så att det upplevs tryggt att röra sig längs framtida grönstråk och allmänna ytor.
- Omsorg om placering och utformning är viktigt för att de boende ska trivas och må bra, för att området som helhet ska kunna utvecklas med stråk och mötesplatser, och för att motverka att det uppstår konflikter mellan olika intressen och grupper.

Klimatambition

- För att få ett effektivt markutnyttjande ska bebyggelsen placeras och utformas så att den kan integreras i en framtida stadsstruktur. Ett effektivt markutnyttjande ger för staden som helhet mindre klimatpåverkan.
- Stadsfastigheters klimattrappa ska användas.

Kvalitetsambition

- Området är en del av det kuperade backlandskapet. Planförslaget bör ta tillvara utblickar och kopplingar ut i landskapet. Att ta tillvara platsens särdrag är viktigt för att bebyggelsen ska upplevas som förankrad och anpassad till platsen.
- Tullstorpsvägen och Tillysborgsvägen är en historisk nordsydlig väg med en radby. Det ger platsen en betydelsefull kulturhistorisk kontext. Den nya bebyggelsen bör utformas med omsorg så att den samspelar med och tar avstamp i den äldre strukturen.

Sökande

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

Läge och areal

Planområdet ligger i norra Östra Skrävlinge och omfattar fastigheten Sallerup 180:119. Fastigheten utgör cirka 19 000 kvadratmeter.

Området gränsar i väster till parkmark i Gyllins trädgård och i norr till Sallerupsvägen. I övrigt omgärdas planområdet av jordbruksmark. I nordväst angränsar planområdet till en fastighet med ett enbostadshus. Planområdet nås från den allmänna gatan Tillysborgsvägen i väster.

Planområdet är obebyggt och består av brukad åkermark.



Orienteringskarta, flygfoto från 2025. Planområdet omfattar fastigheten Sallerup 180:119 inom röd markering.

Planuppdragets innehåll

Beskrivning av planuppdraget

Planuppdraget avser en detaljplan för en gruppbostad enligt LSS med sex lägenheter och tillhörande bostadsgård.

Planområdet kommer att anpassas för att enbart tillgodose boendets behov av ytor. Översiktsplanen anger att området runt gruppboendet på sikt ska utvecklas till blandad stad. Därför behöver bebyggelsen placeras och utformas så att den enkelt kan integreras i en framtida stadsstruktur.

Utredningar och fördjupande analyser i planarbetet

Följande utredningsbehov bedöms preliminärt vara aktuellt för detaljplanearbetet:

- **Kvalitet i den byggda miljön**
 - Kulturmiljö och arkeologi
 - Stadsbild och landskapsbild
 - Platsanalys och stadsbyggnadsidé
- **Grönstruktur**
- **Klimatkompensation och minskad klimatpåverkan**
 - Klimatberäkning
- **Trafik och mobilitet**
- **Teknisk infrastruktur**
 - Dagvatten, grundvatten och översvämningsrisker (skyfall)
 - Ledningar och tekniska anläggningar
- **Omgivningspåverkan och risker**
 - Föroreningar i mark och vatten
 - Buller

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. Valet av förfarande har sin grund i att:

- översiktsplanen är aktuell
- planläggningen är förenlig med översiktsplanen
- planläggningen är förenlig med länsstyrelsens granskningsyttrande över översiktsplanen
- planläggningen bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan
- planläggningen har inte ett betydande intresse för allmänheten
- planläggningen har inte i övrigt stor betydelse.

Beslut om samråd fattas av stadsbyggnadsnämnden.

Beslut om granskning fattas av stadsbyggnadskontoret.

Beslut om antagande fattas av stadsbyggnadsnämnden, eftersom planläggningen inte bedöms vara av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt, i enlighet med 5 kapitlet 27 § plan- och bygglagen.

Ställningstagande om betydande miljöpåverkan

En undersökning om betydande miljöpåverkan ska genomföras i ett tidigt skede av planarbetet för att bedöma om en strategisk miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning ska genomföras.

Tidplan

Stadsbyggnadskontoret gör följande preliminära bedömning av tidplanen för detaljplanearbetet:

- Samråd (stadsbyggnadsnämndens beslut) - augusti 2027
- Granskning - februari 2028
- Antagande (stadsbyggnadsnämndens beslut) - juni 2028
- Laga kraft - juli 2028

Styrande dokument och tidigare beslut

Översiktsplan

Översiktsplan för Malmö 2023 redovisar framtida blandad stad för det aktuella området. Ytan för framtida blandad stad sträcker sig i ett band från planområdet, och dess närområde, och hela vägen norrut till kommungränsen mot Burlöv.

För planområdet gäller platsspecifika riktlinjer för Fortuna Hemgården, Toftanäs, Östra Skrävlinge. Riktlinjerna pekar ut att Sallerupsvägens gaturum ska planeras för att minska gatans barriärverkan. Vidare pekas södra delen av Toftanäs ut för att på sikt kunna utvecklas till ett stadsdelscentrum med torg och kommunal service och bättre integrering med närliggande områden

Planuppdraget bedöms vara förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande över översiktsplanen.



Markanvändningskarta, Översiktsplan för Malmö 2023. Kartan visar befintlig och framtida blandad stad. Fastigheten Sallerup 180:119 inom röd markering.

Planbesked

Positivt planbesked har tidigare lämnats av stadsbyggnadsnämnden den 2026-02-25.

Medskick till den fortsatta planläggningen är att utformningen av LSS-boendet ska använda marken yteffektivt och ta höjd för framtida behov inom området. Bebyggelse, tillfarter, angöring och teknisk infrastruktur ska placeras och dimensioneras så att markanvändningen kan optimeras även på längre sikt.

Gällande detaljplan

Området är inte detaljplanlagt sedan tidigare.

Stadsbyggnadsnämndens riktlinjer

Följande riktlinjer är relevanta för planarbetet:

Riktlinjer för bostadsgårdar i Malmö

Planuppdraget omfattas av riktlinjer från stadsbyggnadsnämnden (2022-12-15). Riktlinjerna är vägledande och anger principer för bostadsgårdars funktion och form.

Övriga planeringsförutsättningar

Bebyggelse, stads- och landskapsbild

Inom planområdet finns ingen bebyggelse. Direkt norr om, mot Tillysborgsvägen, finns en villatomt.

Planområdet är en del av det kuperade backlandskapet. Tullstorpsvägen och Tillysborgsvägen är en historisk nordsydlig väg med en radby. Det ger platsen en betydelsefull kulturhistorisk kontext. Den nya bebyggelsen bör utformas med omsorg så att den samspelar med och tar avstamp i den äldre strukturen. Planförslaget bör ta tillvara utblickar och kopplingar ut i landskapet. Att ta tillvara platsens särdrag är viktigt för att bebyggelsen ska upplevas som förankrad och anpassad till platsen.

Gruppboendet ska placeras och utformas så att de boende till vardags har tillgång till en lugn och förutsägbar omgivning. Gruppboendet ska också placeras så att användningen av allmänna ytor invid boendet inte försvåras. Tomten och byggnaden ska utformas så att det upplevs tryggt att röra sig längs framtida grönstråk och allmänna ytor.

Gruppboendet kommer inte att uppta hela fastigheten. Planområdet kommer att anpassas för att enbart tillgodose boendets behov av ytor. Översiktsplanen anger att området runt gruppboendet på sikt ska utvecklas till blandad stad. Därför behöver bebyggelsen placeras och utformas så att den enkelt kan integreras i en framtida stadsstruktur.



Vy över planområdet sett från väster. Tillysburgsvägen i förgrunden.

Grönstruktur och naturvärden

Planområdet utgörs av jordbruksmark utan några särskilda naturvärden. Väster om området finns en park med naturkaraktär.

Trafik och mobilitet

Närmaste busshållplats med regelbunden trafik ligger cirka 500 meter från planområdet.

Tillysburgsvägen är en smal väg utan gång- och cykelväg. Planområdet ligger nära Gyllins trädgård, där det finns utbyggda cykelvägar i öst-västlig riktning, norr och söder om parken Gyllins trädgård. Dessa ansluter till stadens övergripande gång- och cykelnät.

Planområdet nås från den allmänna gatan Tillysburgsvägen i väster. I detaljplanen behöver det utredas hur in-/utfart, angöring och logistik ska lösas.

Teknisk infrastruktur

Planområdet kan anslutas till ledningar och avlopp från Sallerupsvägen norr om planområdet.

Omgivningspåverkan och risker

Fastigheten utgör tidigare jordbruksmark och det kan inte uteslutas att mark- eller grundvattenföroreningar förekommer. En historisk markundersökning och provtagning av mark och grundvatten behöver göras.

Planområdet är beläget nära Sallerupsvägen och exponeras därmed för trafikbuller. Bullerförhållandena behöver utredas för att säkerställa att riktvärden för bostadsändamål kan uppnås.

Samhällsservice och kommersiell service

Kommersiell service finns i Toftanäs, norr om planområdet. Där finns bland annat apotek och livsmedelsbutik. Närmsta vårdcentral finns i södra Husie cirka 2,5 kilometer från området.