

Detaljplan för fastigheten Bunkeflostrand 14:1 och del av Bunkeflo 1:5

PLANUPPDRAG



Innehållsförteckning

Planuppdrag.....	1
Inledning.....	2
Planuppdragets innehåll.....	6
Styrande dokument och tidigare beslut.....	10
Övriga planeringsförutsättningar.....	12

Underlag till begäran om planuppdrag för fastigheten Bunkeflostrand 14:1 och del av Bunkeflo 1:5

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 att möjliggöra för markanvändningen industri med huvudinriktning logistik- och lagerverksamhet med möjlighet till kompletterande kontorsverksamhet inom fastigheten Bunkeflostrand 14:1. Planuppdraget avser även att stärka Ekostråkets funktion som sammanhängande grönstråk från staden ut till kusten och att säkerställa att naturvärdena i angränsande delar av Ekostråket inte påverkas negativt.

Tidplan för detaljplanearbetet är preliminär: Samråd oktober 2026, granskning oktober 2027, antagande maj 2028 och laga kraft juni 2028.

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

Planområdet ligger i den västra delen av Vintrie och omfattar fastigheten Bunkeflostrand 14:1 och del av fastigheten Bunkeflo 1:5. Planområdet utgör cirka 99 000 kvadratmeter.

Inledning

Detaljplanens syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för markanvändningen industri med huvudinriktning logistik- och lagerverksamhet med möjlighet till kompletterande kontorsverksamhet inom fastigheten Bunkeflostrand 14:1. Vidare syftar detaljplanen till att stärka Ekostråkets funktion som sammanhängande grönstråk från staden ut till kusten och att säkerställa att naturvärdena i angränsande delar av Ekostråket inte påverkas negativt.

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

Motiv, mål och ambitioner

Motiv

Planläggningen motiveras av att fastigheten Bunkeflostrand 14:1 är lokaliserad bra ur ett logistiskt perspektiv direkt intill Yttre ringvägen (Europaväg E20) och trafikplats Vintrie. Den logistik- och lagerverksamhet som finns inom området idag har goda förutsättningar att utvecklas och utvidgas. Motivet är även att i detaljplan säkerställa att angränsande områden som ingår i Ekostråket planläggs som natur.

Mål

Målet med detaljplanen är att möjliggöra för en modern logistikanläggning, med möjlighet till kompletterande kontorsverksamhet, som tar tillvara det goda logistiska läget intill Yttre ringvägen. Målet är även att stärka och utveckla det

i översiktsplanen utpekade Ekostråket som förbinder staden med kusten och säkerställa att de naturvärden som finns i angränsande delar av Ekostråket inte påverkas negativt.

Jämlikhetsambition

Detaljplanens genomförande ska förbättra möjligheterna för oskyddade trafikanter att ta sig till och från fastigheten Bunkeflostrand 14:1 och bidra till att stärka Ekostråket. Detaljplanens genomförande ska även möjliggöra för bättre kopplingar mellan fastigheten Bunkeflostrand 14:1 och Ekostråket. Detta skapar möjligheter för människor att röra sig på ett säkert och hållbart sätt till och från området och längs ett sammanhängande grönt stråk från staden och ut till kusten.

Klimatambition

Detaljplanens genomförande ska förbättra möjligheterna att ta sig till och från fastigheten Bunkeflostrand 14:1 med hållbara färdmedel. Detaljplanens genomförande ska möjliggöra för att de gröna värdena i området stärks och möjliggöra för dagvatten- och skyfallshantering som tillför rekreativa värden för närområdet. Detaljplanen ska även möjliggöra för klimatneutralt byggande och fossilfria energilösningar vid nybyggnation. Målsättningen är att grunden till befintlig byggnad ska kunna bevaras.

Kvalitetsambition

Detaljplanens genomförande ska möjliggöra för ny bebyggelse som har tagit stor hänsyn till det omkringliggande landskapet. Platsen utgör en entré till Malmö och en skärningspunkt i landskapet. Den nya bebyggelsen ska hantera mötet mellan Ekostråket, kanten av stadsväven och entrén till Malmö. Den nya bebyggelsen ska på ett tydligt sätt hantera gränsen mellan fastigheten Bunkeflostrand 14:1 och

Ekostråket och mötet mellan kvartersmark och allmän plats för att skapa mervärden till Ekostråket och vistelseytor inom fastigheten.

Sökande

Sökande för detaljplanen är Venturi Olleboterminalen AB.

Läge och areal

Planområdet ligger i den västra delen av Vintrie och omfattar fastigheten Bunkeflostrand 14:1 och del av fastigheten Bunkeflo 1:5. Planområdet utgör cirka tio 99 000 kvadratmeter.

Området gränsar till naturmark som är en del av Ekostråket i väster och norr, i norr gränsar området även till ett område som håller på att planläggas för markanvändningarna industri och drivmedel. I öster gränsar området till Lorensborgsgatan, öster om Lorensborgsgatan sträcker sig Öresundsbanan och öster därom ligger bostadsbebyggelse. I söder gränsar området till Yttre Ringvägen och det öppna slättlandskapet söder om vägen. Fastigheten nås från den allmänna gatan Ollebovägen i norr.

Fastigheten Bunkeflostrand 14:1 är bebyggd med en lager- och logistikbyggnad i en till två våningar. Större delar av fastigheten är hårdgjord med ytor för markparkering och transporter. Den del av fastigheten Bunkeflo 1:5 som ingår i planområdet utgörs av naturmark som är en del av Ekostråket och den allmänna gatan Ollebovägen.



Orienteringskarta, flygfoto från 2024. Planområdet omfattar fastigheten Bunkeflostrand 14:1 och delar av Bunkeflo 1:5 inom röd markering.

Planuppdragets innehåll

Beskrivning av planuppdraget

Planuppdraget avser en ny detaljplan.

Planläggningen ska möjliggöra för industri- och kontorsverksamhet på fastigheten Bunkeflostrand 14:1 och för att angränsande delar av Ekostråket som inte redan är planlagda blir planlagda som natur. Planläggningen ska även säkerställa att naturvärden inom angränsande delar av Ekostråket inte påverkas negativt och möjliggöra för att Ollebovägen kan utformas så att den kan hantera den trafik som detaljplanens genomförande kommer generera.

Utredningar och fördjupande analyser i planarbetet

Följande utredningsbehov bedöms preliminärt vara aktuellt för detaljplanearbetet:

- **Kvalitet i den byggda miljön**
 - Stadsbild och landskapsbild
 - Platsanalys och stadsbyggnadsidé
- **Grönstruktur och naturvärden**
 - Naturvärdesinventering
 - Artinventering fåglar och fladdermöss
- **Jämlikhet i planprocessen**
 - Social nulägesanalys
- **Trafik och mobilitet**
 - Kapacitetsutredning Gottorpsvägen
 - Kopplingar gång- och cykel
 - Parkering
- **Teknisk infrastruktur**
 - Dagvatten, grundvatten och översvämningsrisker (skyfall)
- **Omgivningspåverkan och risker**
 - Föroreningar i mark, luft, vatten och byggnader
 - Uppmärksamhetsavstånd till transportled för farligt gods och drivmedelsstation

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) - oktober 2026
- Granskning - oktober 2027
- Antagande (stadsbyggnadsnämndens beslut) - maj 2028
- Laga kraft - juni 2028

Styrande dokument och tidigare beslut

Översiktsplan

Översiktsplan för Malmö 2023 redovisar befintligt verksamhetsområde och befintlig park eller natur större än fem hektar för planområdet.

Översiktsplanens platsspecifika riktlinjer för området anger att verksamhetsområdet Ollebo främst riktar sig mot verksamheter inom kategorierna ytkrävande lager och tillverkning samt småindustri och service. Riktlinjerna anger också att Ekostråket som går norr om verksamhetsområdet Ollebo förbinder staden med kusten. Stråket ska värnas och vidareutvecklas så att dess sammanlänkande funktion säkerställs.

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

Arkitekturstaden

Arkitekturstaden (2018) är Malmö stads arkitekturprogram och ett tillägg till översiktsplanen. De teser som bedöms som extra relevanta för planuppdraget är:

Vilka värden tillför arkitekturen människor i Malmö?

Hur stärker arkitekturen Malmös särart?

Hur förhåller sig arkitekturen till sin omgivning?

Vilka sinnliga upplevelser ger arkitekturen?

Planbesked

Positivt planbesked har tidigare lämnats av stadsbyggnadsnämnden den 2024-04-23.

Positivt planbesked gavs med följande förutsättningar för planläggningen:

- Anpassning till omgivande miljö krävs vilket innebär vidare studier av var ny bebyggelse kan placeras och av volym, form och gestaltning. Arkitekturstaden Malmö kan utgöra vägledning.
- Befintlig trädrad och träd ska värnas.
- Förbättra förutsättningarna för fördröjning av dagvatten och omhändertagande av skyfallsvatten.
- Vidare dialog krävs med E.ON om eventuellt behov av ytterligare nätstation.
- Ekostråket ska värnas och beaktas i planläggningen.
- Höga byggnader så som är definierat i Malmö stads riktlinjer för höga hus, bedöms inte som lämpligt inom planområdet.
- Lämpligheten med hotell och centrumfunktioner ska studeras i planprocessen med hänsyn till risk och störningar.

Gällande detaljplan

För delar av planområdet, Ollebovägen, gäller detaljplan Dp 4598. Detaljplanen medger markanvändningen lokalgata. Övriga delar av planområdet är inte detaljplanelagda sedan tidigare. Planuppdraget berör del av av gällande detaljplan.

Övriga planeringsförutsättningar

Bebyggelse, stads- och landskapsbild

Planområdet ligger i en skärningspunkt i landskapet. Norr om området breder Malmö stads stadsväv ut sig och i söder öppnar sig slättlandskapet med sin storslagna karaktär. Direkt norr och väster om planområdet sträcker sig Ekostråket som är ett sammanhängande grönstråk från centrala delarna av Malmö ut till kusten och Bunkeflo strandängar. I närområdet finns även storskalig infrastruktur i form av Yttre ringvägen och Öresundsbanan.

Flera olika skalor möts i närområdet där framförallt mötet mellan det storslagna slättlandskapet och stadsväven blir framträdande.



Snedbild från norr över planområdet och dess närmaste omgivning.

Grönstruktur och naturvärden

En del av planområdet, del av fastigheten Bunkeflo 1:5, ingår i Ekostråket. Ekostråket är ett viktigt grönstråk som är en sammanhållen grön länk från centrala Malmö ut till kusten och Bunkeflo strandängar. Ekostråket har en viktig funktion som rekreativt stråk och innehåller höga naturvärden. Den del av Ekostråket som ligger inom och i anslutning till planområdet är i *Naturvårdsplan för Malmö 2023-2030* utpekad som ett område med mycket högt naturvärde.

Inom fastigheten Bunkeflostrand 14:1 finns uppvuxna träd i den västra delen av planområdet i gränsen mot Ekostråket. Det finns även rester från den päronodling som tidigare fanns inom området i fastighetens sydöstra del.

Jämlikhet i planprocessen

Planområdet är i dagsläget relativt isolerat med bristande kopplingar för gående och cyklister. Området nås endast via Ollebovägen som i dagsläget inte har några separerade ytor för gående och cyklister.

Längs Gottorpsvägen norr om planområdet finns busshållplatsen Ollebo som trafikeras av stadsbusslinje 6, Bunkeflostrand - Toftanäs.

Trafik och mobilitet

Fastigheten Bunkeflostrand 14:1 nås från Ollebovägen. Ett genomförande av detaljplanen kommer att öka trafiken till och från fastigheten och hur det påverkar trafiken på Ollebovägen och Gottorpsvägen behöver utredas i planarbetet.

Ollebovägen har inga separerade ytor för gående och cyklister och möjligheten för gående och cyklister att ta sig till och från fastigheten är begränsade i dagsläget.

Gång- och cykelbanan som går i Ekostråket norr om fastigheten har i dagsläget ingen koppling till fastigheten Bunkeflostrand 14:1.

Längs Gottorpsvägen norr om planområdet finns busshållplatsen Ollebo som trafikeras av stadsbusslinje 6, Bunkeflostrand - Toftanäs.

Teknisk infrastruktur

Elförsörjningen inom området kan behöva förstärkas. Det ska utredas under fortsatt planprocess.

Omgivningspåverkan och risker

Planområdet ligger i anslutning till Yttre ringvägen som är transportled för farligt gods.

Norr planområdet ligger en befintlig drivmedelsstation och det pågår planarbete (Dp 5503) för att möjliggöra ytterligare en drivmedelsstation mellan planområdet och befintlig drivmedelsstation.

Under planarbetet behöver det utredas om särskilda åtgärder behövs inom planområdet med hänsyn till avståndet till ovan nämnda riskkällor.