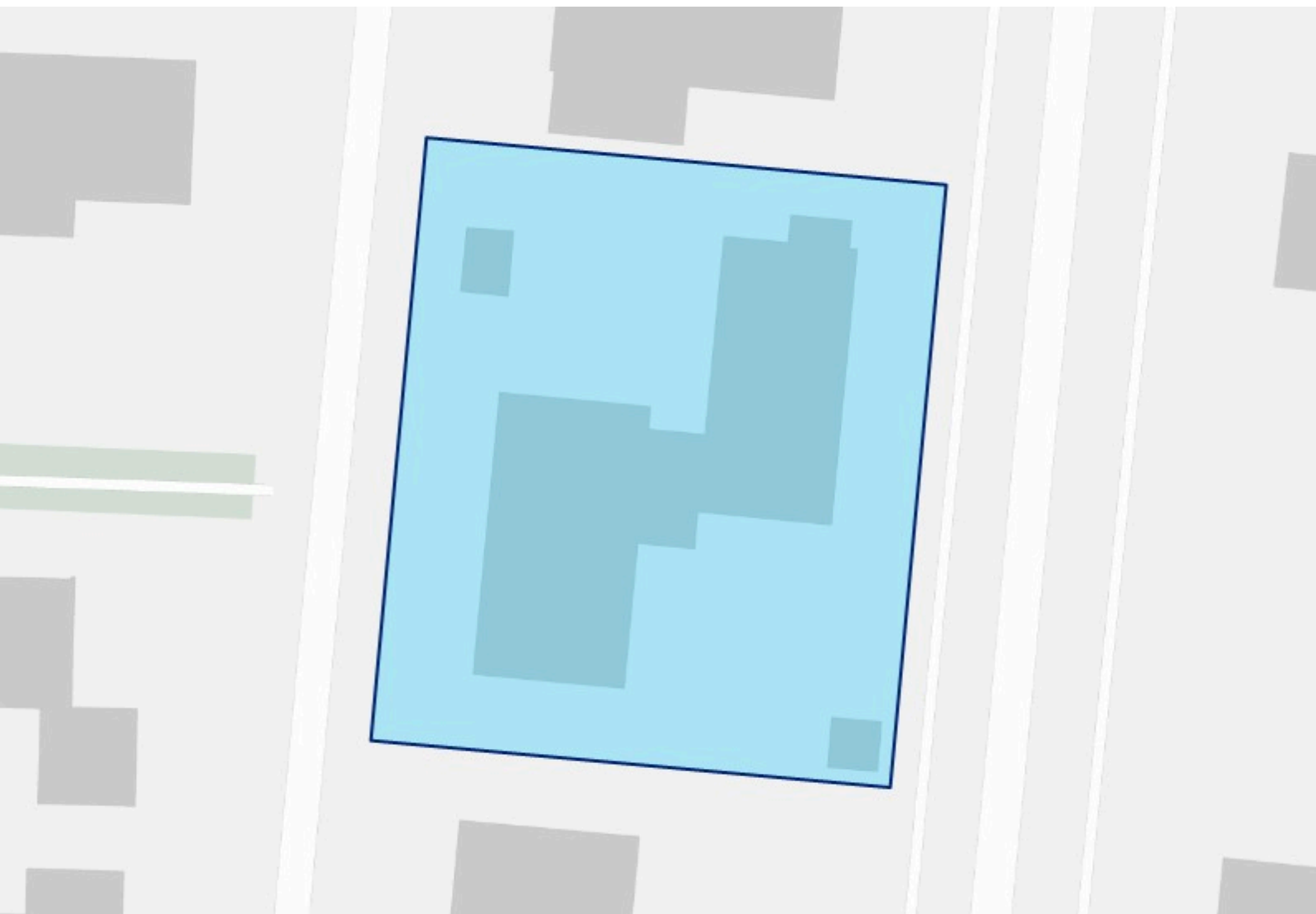


## Ansökan om planbesked för fastigheten Ängshaga 5



# Innehållsförteckning

Planbesked.....	1
Inledning.....	2
Styrande dokument och tidigare beslut.....	4
Övriga planeringsförutsättningar.....	5
Stadsbyggnadskontorets bedömning.....	6

# Underlag till begäran om planbesked för fastigheten Ängshaga 5

## Sammanfattning

Stadsbyggnadskontoret föreslår att den sökande ges ett positivt planbesked. Ett planbesked är ett skriftligt beslut från stadsbyggnadsnämnden som visar om ett planarbete kommer att inledas för en sökt åtgärd som kräver ny, ändrad eller upphävd detaljplan.

Begäran om planbesked avser ändring av gällande detaljplan för att möjliggöra nybyggnation av ett LSS-boende om 6 lägenheter i ett plan.

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att planläggningen kan inledas under 2026 och att en ändring av detaljplanen beräknas kunna antas 2028.

En ändring enligt planbeskedet bedöms vara förenlig med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande över översiktsplanen.

Fastigheten gränsar i öster till Klagshamnsvägen. Befintlig bebyggelse har tidigare använts för förskola, men står idag tom. Buskvegetation och träd ramar in fastighetens ytterkanter, och ett plank är uppfört mot Klagshamnsvägen. Gällande detaljplan möjliggör inte önskat LSS-boende. Givet platsens förutsättningar bedöms det lämpligt att pröva ett LSS-boende inom fastigheten. Den framtida bebyggelsens utformning, placering, skala och omfattning fastställs i detaljplaneprovningen.

# Inledning

## Begäran om planbesked

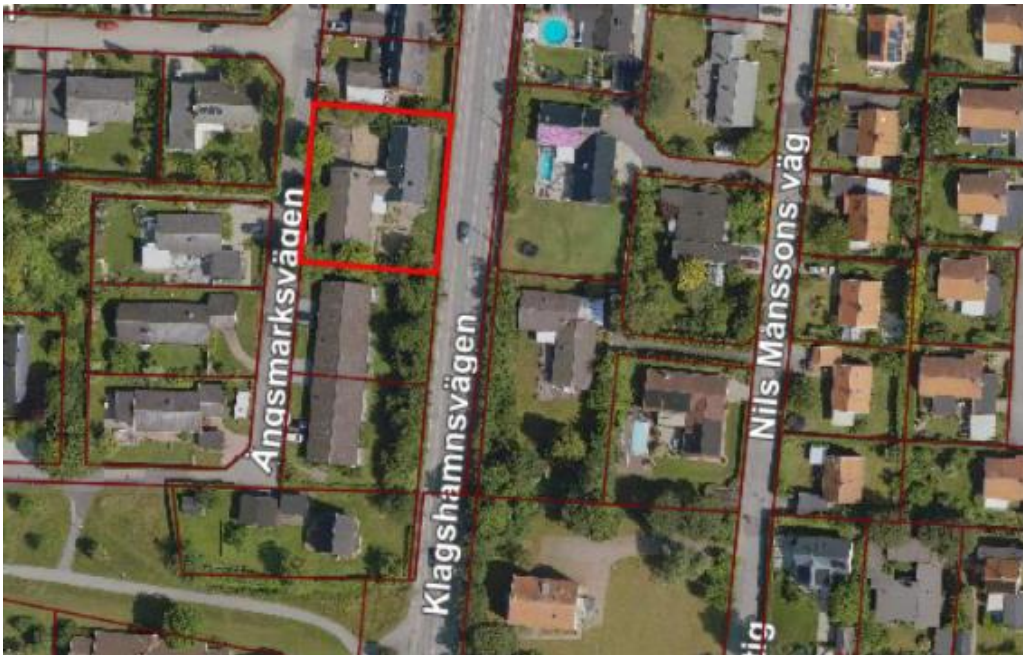
Stadsbyggnadskontoret tog den 14 augusti 2025 emot en begäran om planbesked för fastigheten Ängshaga 5 i Bunkeflostrand. Sökande är fastighets- och gatukontoret.

Begäran om planbesked avser ändring av gällande detaljplan för att möjliggöra nybyggnation av ett LSS-boende om 6 lägenheter i ett plan. LSS står för Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (SFS 1993:387). Byggrätten behöver justeras gällande höjd och mark som inte får bebyggas för att kunna möjliggöra för LSS-bostäder.

## Läge och areal

Fastigheten som begäran om planbesked avser ligger i norra Bunkeflostrand och omfattar fastigheten Ängshaga 5. Fastigheten utgör cirka 1200 kvadratmeter.

Fastigheten gränsar i öster till Klagshamnsvägen. Fastigheten nås från den allmänna gatan Ängsmarksvägen i väster. Fastigheten gränsar i norr och söder till bostadsfastigheter. Befintlig byggnad är en gul tegelbyggnad med flackt sadeltak. Bebyggelsen har tidigare använts till förskola, men står idag tom. Buskvegetation och träd ramar in fastighetens ytterkanter, och ett plank är uppfört mot Klagshamnsvägen.



*Orienteringskarta, flygfoto från 2024. Område som omfattas av begäran om planbesked är fastigheten Ängshaga 5 inom röd markering.*



*Fastigheten Ängshaga 5, från gatuvy från Ängsmarksvägen.*

# Styrande dokument och tidigare beslut

## Översiktsplan

Översiktsplan för Malmö 2023 redovisar befintlig blandad stad för det aktuella området. Blandad stad omfattar det flesta av stadens funktioner som inte är farliga eller störande, som till exempel LSS-boende som utgör viktig samhällsservice.

En ändring enligt planbeskedet bedöms vara förenlig med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande över översiktsplanen.

## Gällande detaljplan

Gällande detaljplan, Dp 5182 (2011), medger kvartersmark för bostäder och skola inom fastigheten. Högsta tillåtna byggnadshöjd är 3,5 meter. Mark som inte får bebyggas omgärdar idag hela den befintliga byggrätten inom fastigheten. Bestämmelsen anger att byggnad inte får uppföras, med undantag för skärmtak. Detaljplanen anger även att körförbindelse inte får anordnas mot Klagshamnsvägen. Planbeskedet berör hela detaljplanen.

Fastigheten berörs av en fastighetsindelningsbestämmelse (57Ä).

## **Övriga planeringsförutsättningar**

### **Bebyggelse, stads- och landskapsbild**

Ny bebyggelse bör placeras med hänsyn till områdets befintliga strukturer. Gestaltningssmässiga kvaliteter från den omkringliggande bebyggelsen bör tas tillvara i den nya bebyggelsen. Hänsyn behöver också tas till höjder och skala i relation till den småskaliga villa- och radhusbebyggelsen i området.

### **Grönstruktur och naturvärden**

Ett flertal uppväxta träd och buskvegetation finns inom fastigheten. Det är viktigt att bevara träd, och buskvegetation, och även tillföra mer grönska för boende. Fastigheten angränsar till Klagshamnsvägen som är ett urbant huvudstråk i stadsdelen. Befintlig gestaltning kan delvis inneha negativ påverkan för upplevelsen av gatumiljön, där grönska kan tillföra mer kvalitet.

### **Trafik och mobilitet**

Parkering kommer att behöva utredas vidare i planprocessen.

### **Omgivningspåverkan och risker**

Fastigheten ligger i nära anslutning till Klagshamnsvägen, vilket medför påverkan av trafikbuller. Detta kommer att behöva utredas vidare i planprocessen.

Markföroreningar kommer att behöva utredas vidare i planprocessen.

En del av fastigheten ligger lågt, vilket gör att hårdgöringsgraden bör begränsas på grund av översvämningsrisk.

# Stadsbyggnadskontorets bedömning

## Bedömning

Stadsbyggnadskontoret föreslår att den sökande ges ett positivt planbesked. En ändring enligt planbeskedet bedöms vara förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande över översiktsplanen.

Fastigheten ligger i Bunkeflostrand, med omkringliggande bostadsbebyggelse. Bebyggelsen inom fastigheten Ängshaga 5 står idag tom, och gällande detaljplan med bestämmelser möjliggör inte önskat LSS-boende. Givet platsens förutsättningar bedöms det lämpligt att pröva ett LSS-boende inom fastigheten. Den framtida bebyggelsens utformning, placering, skala och omfattning fastställs i detaljplaneprovningen.

Det slutgiltiga beslutet om planbesked fattas av stadsbyggnadsnämnden. Planbeskedet är inte bindande och kan inte överklagas. Beslutet ska vidare inte uppfattas som ett slutgiltigt ställningstagande från kommunens sida. Processen att ta fram en detaljplan innebär en prövning om denna markanvändning är lämplig eller inte.

## Tidplan

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att planläggningen kan inledas under 2026 och att en ändring av detaljplanen beräknas kunna antas under 2028.