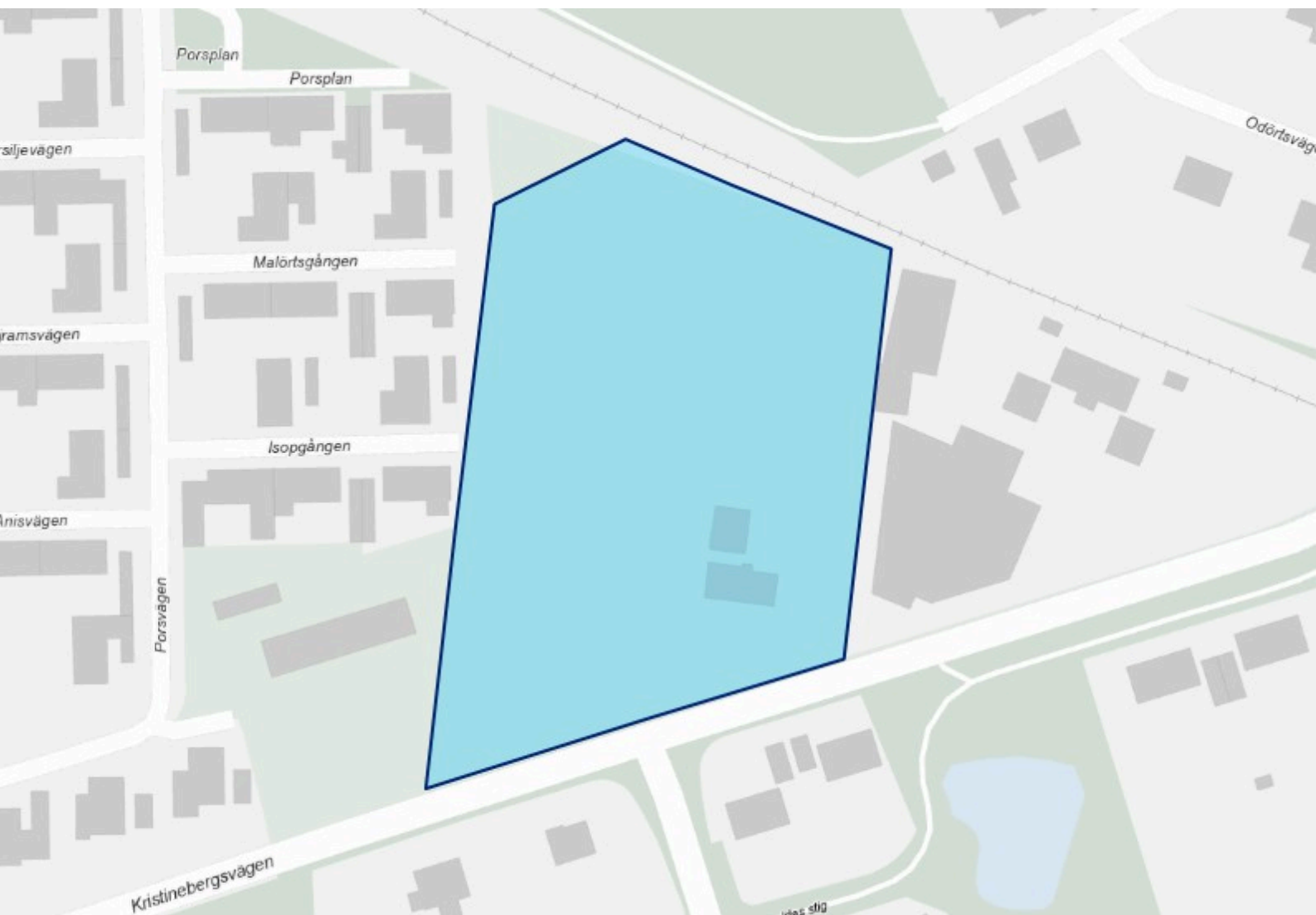


## Detaljplan för fastigheten Oxie 15:2 i Kristineberg

### PLANUPPDRAK



# **Underlag till begäran om planuppdrag för fastigheten Oxie 15:2**

## **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 planläggning med syfte att bekräfta befintlig bostad inom del av fastigheten Oxie 15:2. De trädbevuxna områdena inom fastigheten, som har identifierats som ekologiskt värdefulla, ska bevaras och skyddas från exploatering genom att del av fastigheten planläggs som natur inom allmän plats.

Tidplan för detaljplanearbetet är preliminärt: samråd februari 2027, granskning oktober 2027, antagande januari 2028 och laga kraft februari 2028.

Översiktsplan för Malmö 2023 redovisar befintlig blandad stad för det aktuella området. En ny detaljplan enligt planuppdraget bedöms vara förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande över översiktsplanen, under förutsättning att utvecklingen sker med hänsyn till områdets ekologiska och sociala värden.

Planområdet ligger i nordvästra Oxie och omfattar fastigheten Oxie 15:2. Fastigheten utgör cirka 10 000 kvadratmeter.

# Inledning

## Detaljplanens syfte

Detaljplanens syfte är att bekräfta befintlig bostad genom att planlägga del av fastigheten Oxie 15:2 för bostadsändamål. Vidare syftar detaljplanen till att bevara och skydda områdets ekologiska värden genom att planlägga del av området som natur inom allmän plats.

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

Motiv till planläggningen är att bekräfta befintlig bostad inom fastigheten Oxie 15:2, samt att bevara och skydda ekologiska värden inom ett område som idag inte är planlagd mark.

### Långsiktiga mål

Skapa en attraktiv boendemiljö i närhet till service, grönområden och goda kommunikationer. Utveckling av fastigheten Oxie 15:2 ska ske med hänsyn till områdets ekologiska och sociala värden, i enlighet med stadens mål om biologisk mångfald, klimatanpassning och rekreationsmöjligheter.

### Klimatambition

Minimera genomförandets klimatavtryck genom att främja bevarande av naturvärden och ekosystemtjänster i området, och genom varsam placering av bebyggelse och reglering av hårdgöringsgrad.

## Kvalitetsambition

Gestaltning av bebyggelsen ska utföras i samklang med områdets befintliga småskalighet.

## Sökande

Sökande för detaljplanen är Petkovic Fastighets AB.

## Läge och areal

Planområdet ligger i nordvästra Oxie och omfattar fastigheten Oxie 15:2. Fastigheten utgör cirka 10 000 kvadratmeter. Fastigheten är bebyggd i söder med ett småhus i 1,5 våning. Resterande del av fastigheten består av uppvuxen naturmark som tidigare varit åkermark.

Området gränsar i norr till Ystadbanan och i söder till Kristinebergsvägen. I väster finns befintlig småhusbebyggelse och i öster ett stenhuggeri. Fastigheten nås från den allmänna gatan Kristinebergsgatan i söder.



Orienteringskarta, flygfoto från 2024. Planområdet omfattar fastigheten Oxie 15:2 inom röd markering.

# **Planuppdragets innehåll**

## **Beskrivning av planuppdraget**

Planuppdraget avser en detaljplan.

Planläggningen ska bekräfta befintlig bostadsbebyggelse inom del av fastigheten Oxie 15:2. Vid planläggning av området ska bevarande och skydd av ekologiska värden säkerställas genom reglering av markanvändning. Vidare ska hänsyn tas till riksintresse för järnväg (Ystadbanan) samt riktlinjer avseende bland annat buller, vibrationer och säkerhet.

## **Utredningar och fördjupande analyser i planarbetet**

Följande utredningsbehov bedöms preliminärt vara aktuellt för detaljplanearbetet:

### **Kvalitet i den byggda miljön**

- Stadsbild eller landskapsbild
- Kulturmiljö och arkeologi

### **Grönstruktur och naturvärden**

- Naturvärdesinventering
- Fågelinventering
- Fladdermusinventering

### **Trafik och mobilitet**

- Trafikutredning

### **Teknisk infrastruktur**

- Dagvatten, grundvatten och översvämningsrisker
- Ledningar och tekniska anläggningar

## **Omgivningspåverkan och risker**

- Föroreningar i mark, luft och vatten
- Buller (trafikbuller och eventuellt verksamhetsbuller)
- Riskutredning farligt gods (Ystadbanan)

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) - januari 2027
- Granskning - oktober 2027
- Antagande (stadsbyggnadsnämndens beslut) - januari 2028
- Laga kraft - mars 2028

# **Styrande dokument och tidigare beslut**

## **Översiktsplan**

Översiktsplan för Malmö 2023 redovisar befintlig blandad stad för det aktuella området.

Planuppdraget bedöms vara förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande över översiktsplanen, under förutsättning att utvecklingen sker med hänsyn till områdets ekologiska och sociala värden.

## **Planbesked**

Positivt planbesked har tidigare lämnats av stadsbyggnadsnämnden den 2025-02-26.

## **Gällande detaljplan**

Aktuellt planområde är inte planlagt sedan tidigare.

## **Riksintressen**

Fastigheten Oxie 15:2 ligger i anslutning till Ystadbanan, som är utpekad som ett område av riksintresse för järnväg. En fortsatt utveckling av spårburen trafik är i linje med inriktningen i Malmö stads översiktsplan. För att säkerställa detta tillåts inga åtgärder som påtagligt försvårar nyttjandet av banan. Eventuella förändringar i markanvändningen inom riksintressets närhet ska därför genomföras med hänsyn till banans funktionalitet, inklusive buller, vibrationer, säkerhet och andra relevanta faktorer.



## Övriga planeringsförutsättningar

### Bebyggelse, stads- och landskapsbild

Den befintliga bostaden i fastighetens södra del föreslås behållas. Möjlighet till kompletterande bostäder kan prövas, men endast inom den redan bebyggda ytan. De trädbevuxna områdena, som har identifierats som ekologiskt värdefulla, ska bevaras och skyddas från exploatering.

### Grönstruktur och naturvärden

Fastigheten Oxie 15:2 har ett uppvuxet trädbestånd som bedöms ha ett högt ekologiskt värde. Malmö stads översiktsplan betonar vikten av att bevara och utveckla grönytor, särskilt sådana med etablerad vegetation och ekosystemtjänster.

Fastigheten Oxie 15:2 har identifierats som ett område med höga naturvärden, där en variation av biotoptyper återfinns inom en begränsad yta. Området omfattar buskmarker, trädbevuxna partier samt våt- och fuktmark, vilket tillsammans skapar en komplex och ekologiskt betydelsefull miljö. Denna mångfald av livsmiljöer bidrar till att fastigheten fungerar som en ekologisk refug i ett landskap som i övrigt domineras av bebyggelse, jordbruksmark och golfbanor. Mot bakgrund av de identifierade naturvärdena och områdets ekologiska funktion är det av stor vikt att dess karaktär och värden beaktas vid bedömningen av framtida markanvändning.

### Trafik och mobilitet

Utformning av infart till Kristinebergsvägen och anslutning till befintliga gator i väster ska studeras under planarbetet.

Framkomlighet för gång- och cykeltrafik är bristfällig i området. I översiktsplanen finns ett utpekad huvudcykelstråk genom området med koppling till en planskild undergång

under järnvägen. Förutsättningar för att utveckla gång- och cykeltrafiken i området ska studeras vidare under planarbetet.

## **Omgivningspåverkan och risker**

Planområdet berörs av buller från järnvägen och från Kristinebergsvägen. Under framtagande av detaljplanen ska även eventuellt buller från närliggande verksamheter (stenhuggeri) beaktas.

Skyddsavstånd till transportled för farligt gods (Ystadbanan) ska beaktas vid planering av området.

Eventuell förekomst av markföroreningar och behov av saneringsåtgärder ska utredas under planskedet.

## **Samhällsservice och kommersiell service**

Tillgången till samhällsservice i närområdet är god. Närmsta kommunala grundskola är Kungshögsskolan, cirka 1 000 meter öster om fastigheten. Närmsta kommunala förskola är Svängedammens förskola, cirka 60 meter söder om fastigheten.