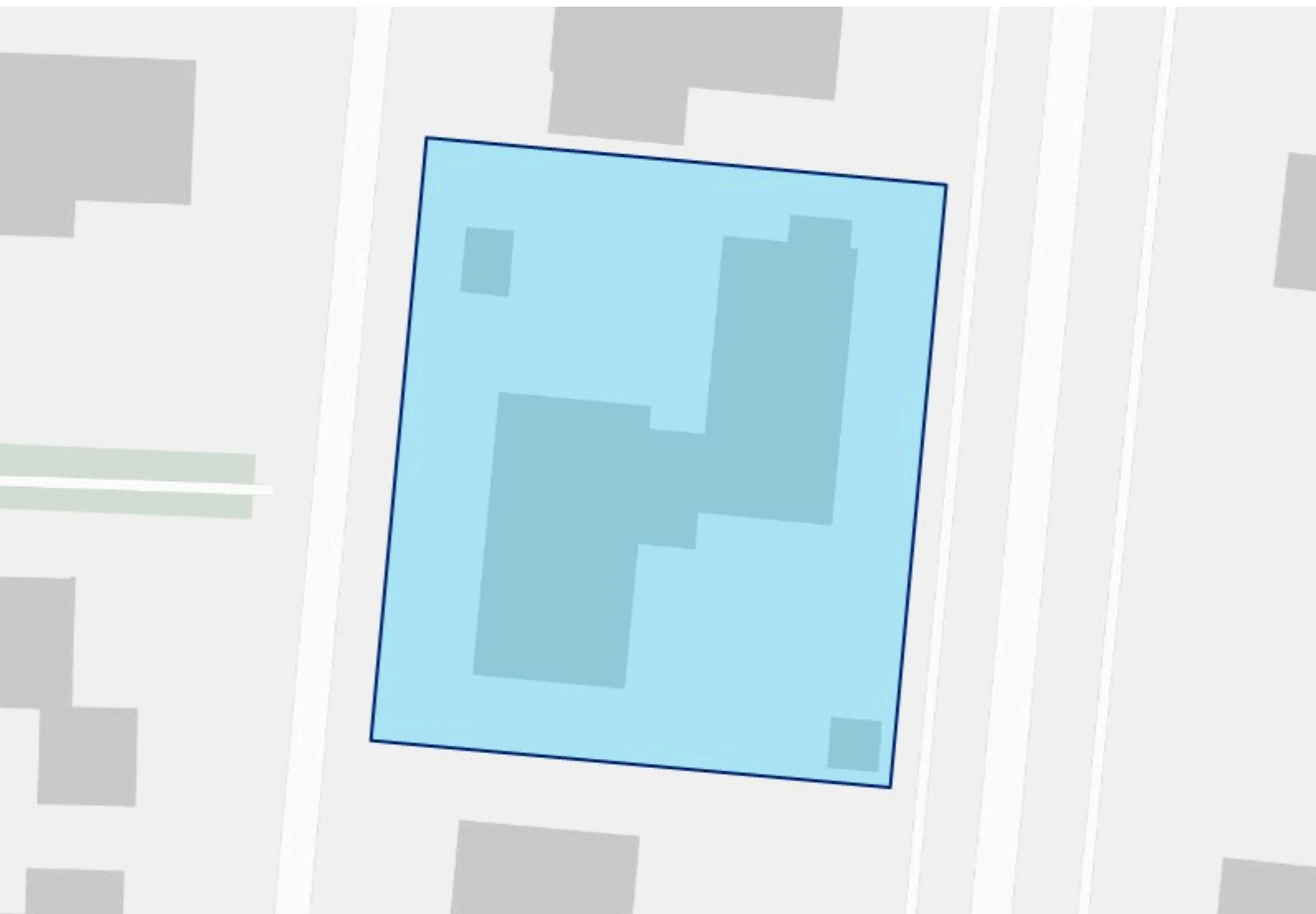


Ändring av detaljplan för fastigheten Ängshaga 5 i Bunkeflostrand

PLANUPPDRAG



Underlag till begäran om planuppdrag för fastigheten Ängshaga 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 fortsatt möjliggöra bostäder på fastigheten Ängshaga 5 genom att justera byggrättens utbredning i anpassning till den småskaliga omgivande bebyggelsen.

Den befintliga byggnaden inom planområdet har omfattande tekniska och energimässiga brister och föreslås ersättas av ny bebyggelse. En ombyggnad skulle bli kostsam och mindre funktionell som gruppbostad än en ny byggnad, en ombyggnation skulle även innebära låg yteffektiviteten på grund av den befintliga byggnadens konstruktion.

Planläggningen motiveras av behovet av ett ökat antal ändamålsenliga LSS-bostäder i Malmö. Det långsiktiga målet är att skapa en trygg och funktionell boendemiljö för personer med behov av särskilt stöd. Därtill är målet att bidra till social hållbarhet genom en god bostadsförsörjning i staden och genom tillgång till särskilda boenden med hög tillgänglighet och säkerhet för boende, personal och besökare.

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

Planområdet ligger i norra Bunkeflostrand och omfattar fastigheten Ängshaga 5. Berört område utgör cirka 1 200 kvadratmeter.

Tidplan för detaljplanearbetet är preliminärt: samråd december 2026, granskning maj 2026, antagande november 2027 och laga kraft december 2027.

Inledning

Avsikten med ändringen

Avsikten med ändringen av detaljplanen är att möjliggöra för bostäder anpassade till den omgivande, småskaliga bebyggelsen.

Processen att ta fram en ändring av detaljplanen innebär en prövning om denna reglering av byggrätten är lämplig eller inte.

Motiv och långsiktiga mål

Motiv till planläggningen

Bostäderna föreslås användas som bostäder enligt lag (1993:387) om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS). Planläggningen motiveras av behovet av fler ändamålsenliga LSS-bostäder inom staden. De befintliga byggnaderna är uttjänta, inte ändamålsenliga för användningen och föreslås ersättas med ny bebyggelse.

Långsiktiga mål

Det långsiktiga målet är att skapa en trygg och funktionell boendemiljö för personer med behov av särskilt stöd samt att bidra till social hållbarhet genom en god bostadsförsörjning i staden och tillgång till särskilda boenden med hög tillgänglighet och säkerhet för boende, personal och besökare.

Sökande

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

Läge och areal

Området för planändring är beläget i norra Bunkeflostrand och omfattar fastigheten Ängshaga 5 som utgör cirka 1 200 kvadratmeter. Fastigheten avgränsas av Ängsmarksvägen i väst och Klagshamnsvägen i öst samt angränsar till bostäder i norr och syd. Närområdet domineras av radhus och enbostadshus. Fastigheten nås idag via Ängsmarksvägen.



Orienteringskarta, flygfoto från 2025. Område som omfattas av planuppdrag är fastigheten Ängshaga 5 inom röd markering.

Planuppdragets innehåll

Beskrivning av planuppdraget

Planuppdraget avser en ändring av detaljplan.

Gällande detaljplan DP 5182 (2011) medger bostäder och skola. Detaljplanen reglerar all mark som idag är obebyggd med prickad mark vilket innebär att ytterligare byggnadsyta inte får uppföras. Därtill regleras den maximala byggnadshöjden till 3,5 meter vilket tillsammans begränsar möjligheten att utveckla byggnaden. I planarbetet ska lämplig höjd, utbredning och placering av bebyggelse prövas för att möjliggöra tre stycken LSS-bostäder. Planarbetet ska även utreda hur naturvärden såsom uppväxta träd kan bevaras samt möjliggöra trygga och tillgängliga gång- och angöringsytor.

Utredningar och fördjupande analyser i planarbetet

Följande utredningsbehov bedöms preliminärt vara aktuellt för detaljplanearbetet:

- **Kvalitet i den byggda miljön**
 - Stadsbild
- **Grönstruktur och naturvärden**
 - Trädinventering
- **Klimatkompensation och minskad klimatpåverkan**
 - Bedömning av förutsättningar för lokal produktion av förnybar energi
- **Trafik och mobilitet**
 - Parkering och angöring
- **Teknisk infrastruktur**
 - Dagvatten- och skyfallshantering
- **Omgivningspåverkan och risker**
 - Föroreningar i mark och grundvatten
 - 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 stadsbyggnadskontoret.

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 har genomförts och samråd har hållits med berörda parter. Malmö stad gör den preliminära bedömningen att planförslaget inte medför en betydande miljöpåverkan i den betydelse som avses i Plan- och bygglagen (2010:900) och Miljöbalken (1998:808). Länsstyrelsen instämmer i stadens bedömning. En strategisk miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning kommer därför inte att genomföras. Miljöfrågorna är integrerade i detaljplaneprocessen och behandlas i planbeskrivningen.

Tidplan

Stadsbyggnadskontoret gör följande preliminära bedömning av tidplanen för detaljplanearbetet:

- Samråd - december 2026
- Granskning - maj 2027
- Antagande (stadsbyggnadsnämndens beslut) - november 2027
- Laga kraft - december 2027

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att planläggningen kan inledas under 2026 och att en ändring av detaljplanen beräknas kunna antas under 2027.

Styrande dokument och tidigare beslut

Översiktsplan

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

Stadskaraktären är småskalig bebyggelse, och riktlinjerna är att vid förändring ska man ta hänsyn till platsens och bebyggelsens karaktär.

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

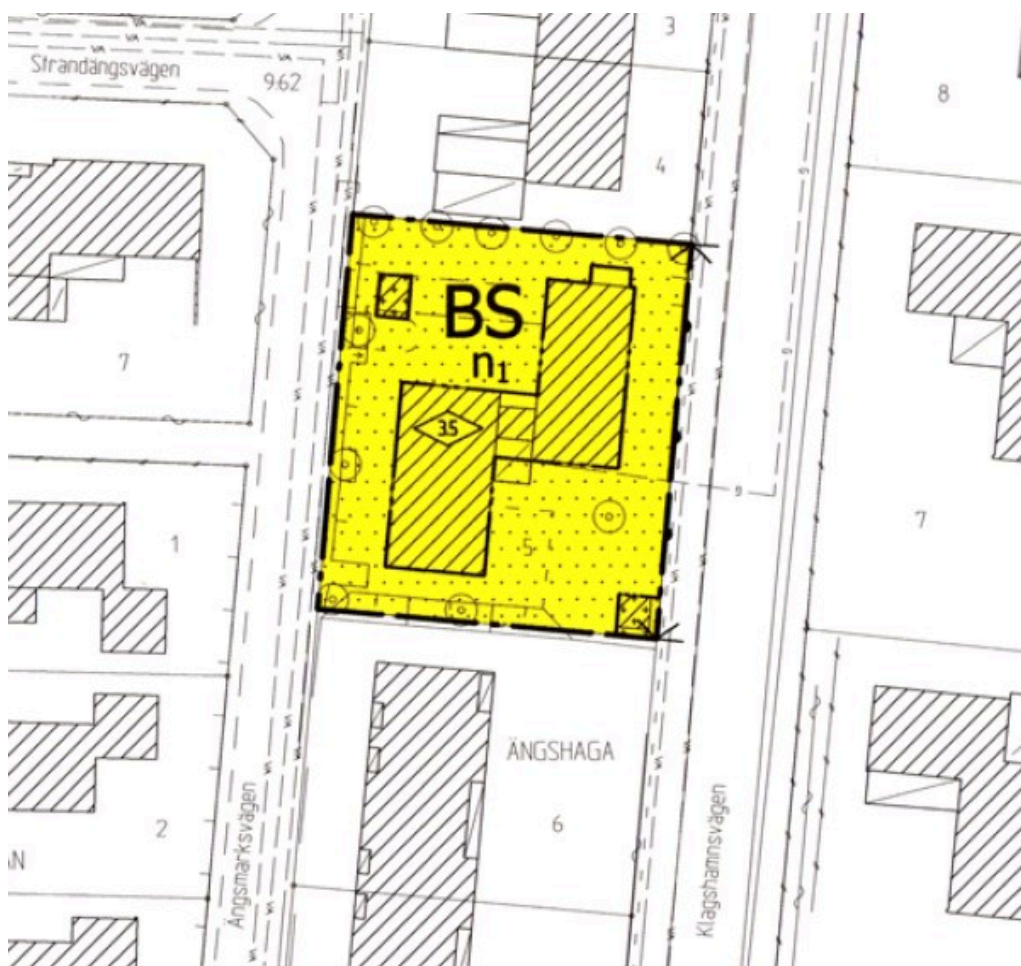
Planbesked

Positivt planbesked har tidigare lämnats av stadsbyggnadsnämnden den 2025-12-11.

Förutsättningarna för planläggningen är att frågor om bebyggelsens utformning, skala och anpassning till omgivande småskalig bostadsbebyggelse utreds vidare, tillsammans med hänsyn till befintlig grönstruktur, behov av parkering och trafiklösningar, påverkan från trafikbuller, eventuella markföroreningar samt hantering av översvämningsrisk.

Gällande detaljplan

Gällande detaljplan, Dp 5182 (2011), medger kvartersmark för bostäder och skola. Högsta tillåtna byggnadshöjd är 3,5 meter. Mark som inte får bebyggas omgärdar idag hela den befintliga byggnaden inom fastigheten. Planuppdraget berör hela detaljplanen.



Dp 5182 Urklipp plankarta

Stadsbyggnadsnämndens riktlinjer

Följande riktlinjer är relevanta för planarbetet:

Riktlinjer för grönytefaktor

Planuppdraget omfattas av riktlinjer rörande grönytefaktor från stadsbyggnadsnämnden (2014-12-11).

Riktlinjer för bostadsgårdar i Malmö

Planuppdraget omfattas av riktlinjer rörande bostadsgårdar från stadsbyggnadsnämnden (2022-12-15).

Riksintressen

Planområdet ligger inom riksintresse kustzon (Högexploaterad kust 4 §).

Övriga planeringsförutsättningar

Bebyggelse och stadsbild

Inom fastigheten finns en befintlig enplansbyggnad som tidigare använts som förskola men som idag står tom.

Byggnaden är uppdelad i två sammanbyggda byggnadskroppar med sadeltak och gult tegel.

Bebyggelsen i närområdet är småskalig och består av villor och radhusbebyggelse i ett till två plan, vilket präglar områdets stadsbild. Stadsdelen är ett lugnt bostadsområde med mycket grönska.



Vy från Klagshamnsvägen.



Vy från Ängsmarksvägen.



Befintlig byggnad, vy från sydöstra hörnet av fastigheten.

Grönstruktur och naturvärden

Grönstrukturen i området utgörs främst av privata trädgårdar och mindre kvartersparker. Därutöver finns inslag av grönstruktur i form av gräsytor och träd längs några av de

större gatorna i området. Väster om bebyggelsen ligger Bunkeflo strandängar, som är ett naturreservat intill havet. Fastigheten har trädgårdskaraktär med gräsytor, buskage, fem fruktträd på rad, en lind samt tre stora kastanjeträd. Vid entré och på baksida finns ytor med hårdgjord mark och större sandlådor.



Fruktträd längs med den norra fastighetsgränsen.



Kastanjetråd längs med den södra fastighetsgränsen.

Klimatkompensation och minskad klimatpåverkan

Befintlig byggnad inom planområdet föreslås rivas och ersättas av ny bebyggelse. Tekniska utredningar har genomförts för att pröva möjligheten att använda och bygga om den befintliga byggnaden. Dessa visar sammantaget att

byggnaden inte är lämplig för ändamålet bostäder och att ett funktionellt LSS-boende inte kan uppnås inom nuvarande byggrätt.

Byggnaden uppvisar flera allvarliga brister, bland annat skador i takkonstruktionen, otillräcklig isolering i tak, grund och väggar samt bristande förutsättningar för att uppfylla dagens brand-, ljud- och energikrav. Åtgärder som krävs för att uppnå gällande krav skulle innebära omfattande ingrepp i bärande konstruktioner, låg yteffektivitet och osäker livslängd.

En ombyggnation bedöms bli både kostsam och ineffektiv och med högre energiförbrukning. Ny bebyggelse ger bättre förutsättningar för minskade driftskostnader, minskad energiförbrukning i driftsskedet och bättre planlösning för den föreslagna användningen.

Trafik och mobilitet

Angöring sker från Ängsmarksvägen. Busshållsplats finns på Klagshamnsvägen i fastighetens närhet.

Teknisk infrastruktur

Fastigheten ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp och är ansluten till det kommunala VA-nätet genom den befintliga bebyggelsen.

Omgivningspåverkan och risker

Fastigheten ligger i nära anslutning till Klagshamnsvägen och påverkas av trafikbuller. Förutsättningar beträffande markföroreningar är i nuläget inte klarlagda. Länsstyrelsens stödverktyg för hantering av förorenade områden och efterbehandling redovisar ingen risk för föroreningar inom planområdet. Området präglas av småskalig bebyggelse, vilket innebär att tillgången till solljus generellt är god. Delar av fastigheten ligger lågt, vilket medför att området riskerar att påverkas av översvämning vid kraftiga regn och skyfall.

Samhällsservice och kommersiell service

Norra Bunkeflostrand präglas huvudsakligen av bostadsbebyggelse men med inslag av lokal samhällsservice och viss kommersiell service. I området finns förskolor, grundskola, vårdcentral, tandvård och vårdboende. Kommersiella verksamheter såsom restauranger och livsmedelsbutik finns i anslutning till Klagshamnsvägen.