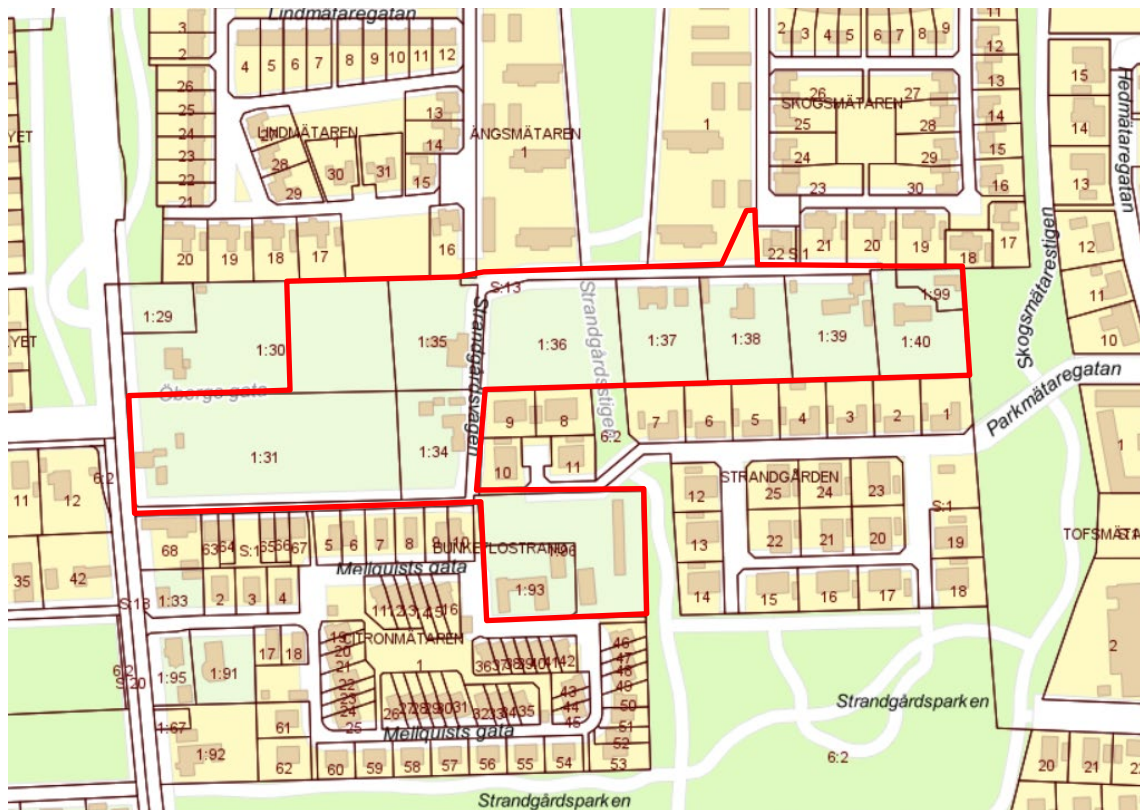




SAMRÅDSHANDLING

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för fastigheten Bunkeflostrand 1:31 m. fl.
(Strandgårdsvägen) i Bunkeflostrand i Malmö



Adress- och fastighetskarta med planområdet markerat med röd linje.

Planprocess

SKEDE	FÖRKLARING
SBN planuppdrag Oktober 2021	Beslut om planuppdrag i stadsbyggnadsnämnden (SBN).
SBN samråd Februari 2023	Beslut om samråd i stadsbyggnadsnämnden (SBN). Samrådstid 1 mars - 29 mars 2023
Granskning November 2023	Granskning under minst 3 veckor
SBN antagande Februari 2024	Beslut om antagande i stadsbyggnadsnämnden (SBN).
Laga kraft Mars 2024	

Planfakta

<p>Dp 5785</p> <p>Planförfarande standard</p> <p>Sökande AWE projektutveckling Bunkeflostrand</p> <p>Planhandläggare Annie Altengård annie.altengard@malmo.se tel 040 - 34 35 64</p>	<p>Planhandlingar</p> <ul style="list-style-type: none">• denna planbeskrivning• plankarta
---	--

Innehållsförteckning

PLANBESKRIVNING	1
Planprocess	2
Planfakta	2
Innehållsförteckning	3
1 Planförslaget i korthet.....	4
1.1 Syfte.....	4
1.2 Sammanfattning	4
2 Planförslag	5
2.1 Stadsbyggnadsidé.....	5
2.2 Bebyggelse	5
2.3 Grönstruktur och park på allmän platsmark	6
2.4 Grönska, mark, vegetation på kvartersmark	6
2.5 Trafik.....	6
2.6 Teknisk försörjning	9
2.7 Administrativa bestämmelser.....	11
3 Konsekvenser	12
3.1 Bedömning av miljöpåverkan.....	12
3.2 Konsekvenser för miljö och hälsa	12
3.3 Ekonomiska konsekvenser	15
3.4 Konsekvenser för fastigheter	15
3.5 Samhällskonsekvenser.....	17
4 Genomförande	18
4.1 Organisatoriska genomförandefrågor	18
4.2 Tekniska genomförandefrågor	18
4.3 Fastighetsrättsliga genomförandefrågor	19
5 Planeringsförutsättningar	20
5.1 Bakgrund och organisation	20
5.2 Planområdet.....	20
5.3 Tidigare ställningstaganden.....	21
5.4 Underlag till planarbetet.....	22

1 Planförslaget i korthet

1.1 Syfte

Syftet med detaljplanen är att göra det möjligt att bebygga området med småskalig bostadsbebyggelse. Syftet är också att säkerställa allmän platsmark för trafik och park.

Processen att ta fram detaljplanen innebär en prövning om denna markanvändning är lämplig eller inte.

1.2 Sammanfattning

Planförslag

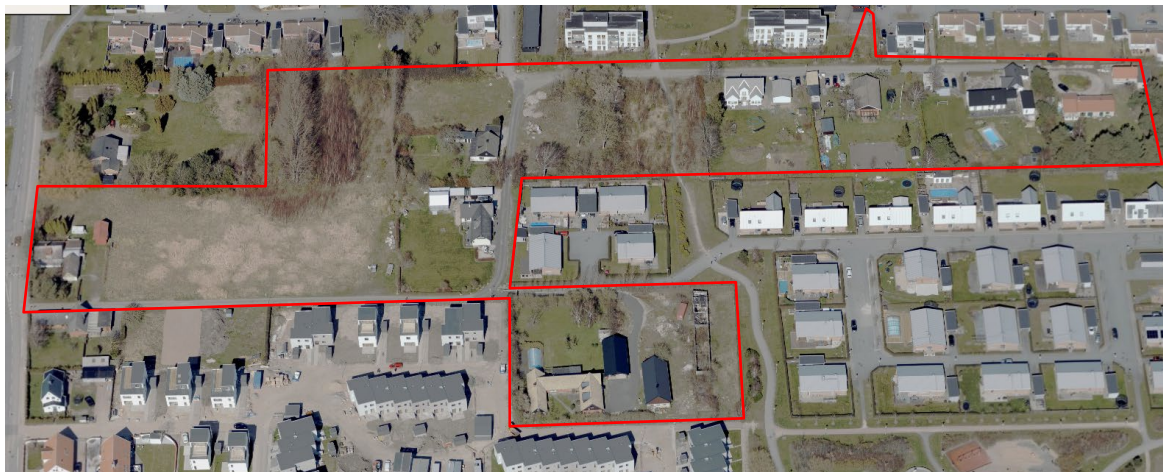
- Stadsbyggnadsidéen är att förtäta befintligt villaområde med småskalig bostadsbebyggelse.
- Planförslaget möjliggör för cirka 60 bostäder.
- Planförslaget möjliggör att området knyts ihop med intilliggande kvarter, genom ny allmän gata och parkstråk.
- Den befintliga grusvägen Strandgårdsvägen blir allmän gata och ansluter vidare till gator i norr.
- Den nya bebyggelsens utformning regleras genom höjd, husdjup och placering.

Konsekvenser

Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap 3§ miljöbalken. Motiv till denna bedömning finns i kapitel 3. *Konsekvenser*.

Planeringsförutsättningar

Idag är planområdet bebyggt med ett fåtal villor, men är inte planlagt sedan tidigare. Utöver befintliga villor består området av obebyggt mark och en grusväg som fungerar som infartsväg från Klagshamnsvägen. Det finns en del uppvuxen vegetation på fastigheterna.



Snedbild över planområdet, markerat i rött. Foto: Malmö stad, 2020.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Planförslaget är upprättat i enlighet med översiktsplanen.

2 Planförslag

2.1 Stadsbyggnadsidé

Planförslaget stadsbyggnadsidé är att förtäta inom befintligt villaområde, samt att knyta ihop området med intilliggande kvarter. Idén är också att skapa bättre förutsättningar för rörelse genom området.



Illustration med plankarta och möjlig ny bebyggelse (Malmö stad, 2022).

2.2 Bebyggelse

Användning

Den huvudsakliga markanvändningen i området är bostäder. För att säkerställa Strandgårdsstigen som sammanhängande parkstråk, planläggs mark för allmän platsmark – park. Strandgårdsvägen planläggs som allmän platsmark – gata.

Bebyggelsestruktur

Strukturen bygger på en idé om att gatorna ska bli levande och nyttjas så effektivt som möjligt. För att hålla nere andelen hårdgjorda ytor i förhållande till gårds- och grönytor undviks vändplatser. Marken utmed gatorna utnyttjas till stor del för långsgående parkering.

I den sydöstra delen av planområdet finns flera, befintliga gator på kvartersmark. Kommunen saknar verktyg att ansluta de nya bostäderna till befintliga gator, eftersom de är privata och ägs av samfälligheter. För att undvika parallella gator i denna del av området, planeras en större markparkering i förlängningen av Strandgårdsvägen.

Exploateringsgrad, täthet, höjder

Exploateringsgrad och höjd har reglerats i plankartan för att uppnå syftet om småskalig bostadsbebyggelse, och för att anpassa den nya bebyggelsen efter den omgivande bebyggelsens skala och täthet.

Exploateringsgraden regleras genom angiven utnyttjandegrad i procent (e_1 , e_2 , e_3) samt genom byggrätternas utsträckning och avgränsning med prickmark. Detaljplanen reglerar att bebyggelsen får vara som högst 2-3 våningar, vilket motsvarar en byggnadshöjd på mellan 5 och 9 meter (h_1 , h_2 , h_3). 3,5 våningar (9 meter byggnadshöjd) medges ut mot Klagshamnsvägen eftersom denna gatan är bredare. Högre bebyggelse ut mot Klagshamnsvägen skyddar bebyggelsen längre in i området från buller. Utmed Klagshamnsvägen finns bestämmelse h_2 som reglerar största husdjup till 12 meter. Detta eftersom byggnaden ska upplevas småskalig.

På område med **korsmark** får det uppföras komplementbyggnader, till exempel förråd och växthus. Anläggning för energiproduktion får också uppföras på korsmarken, i syfte att möjliggöra lokal energiförsörjning i området.

Utformning

Bebyggelsens utformning regleras så att byggnaderna ska placeras mot gatan (p_1 , p_2). Också entréerna ska placeras mot gatan (b_1), och förråd får inte placeras framför byggnaderna ut mot gatan (f_1). Syftet med bestämmelserna är att skapa ett tryggare och trevligt gaturum och att disponera ytorna så effektivt som möjligt.

Fastighetsstorlekar

Detaljplanen innehåller inga bestämmelser om fastighetsindelning.

Fastighetsindelningsbestämmelser kan dock vid behov, genom en ny planprocess, införas för att styra det fastighetsrättsliga genomförandet av detaljplanen.

2.3 Grönstruktur och park på allmän platsmark

Park

Ny parkmark föreslås för att koppla ihop Strandgårdsstigen till ett allmänt parkstråk. Parkstråket förbinder Sundsbroparken i norr med Strandgårdsparken i söder. Den del av parkstråket som ingår i aktuellt planområde blir 16-17 meter brett och 55 meter långt.



Den del av Strandgårdsstigen som ligger inom rött, markerat planområde, är idag privatägd mark, som genom planförslaget planläggs för allmän platsmark – park.

2.4 Grönska, mark, vegetation på kvartersmark

Detaljplanen reglerar hur stor del av markytan som ska göras genomsläpplig (n_2 , n_9). Bestämmelsen syftar till att viss del av dagvatten och skyfall ska kunna infiltreras på kvartersmark. Några större träd samt alléer/trädtrader skyddas genom planbestämmelsen n_5 respektive n_6 – träd får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk.

2.5 Trafik

Gång- och cykeltrafik

I parken Strandgårdsstigen finns utrymme för separat gång- och cykelväg. I övriga området innehåller gatorna blandtrafik, men biltrafikmängden bedöms vara så liten att det inte innebär några problem för gångtrafikanter och cyklister att samsas med biltrafiken.

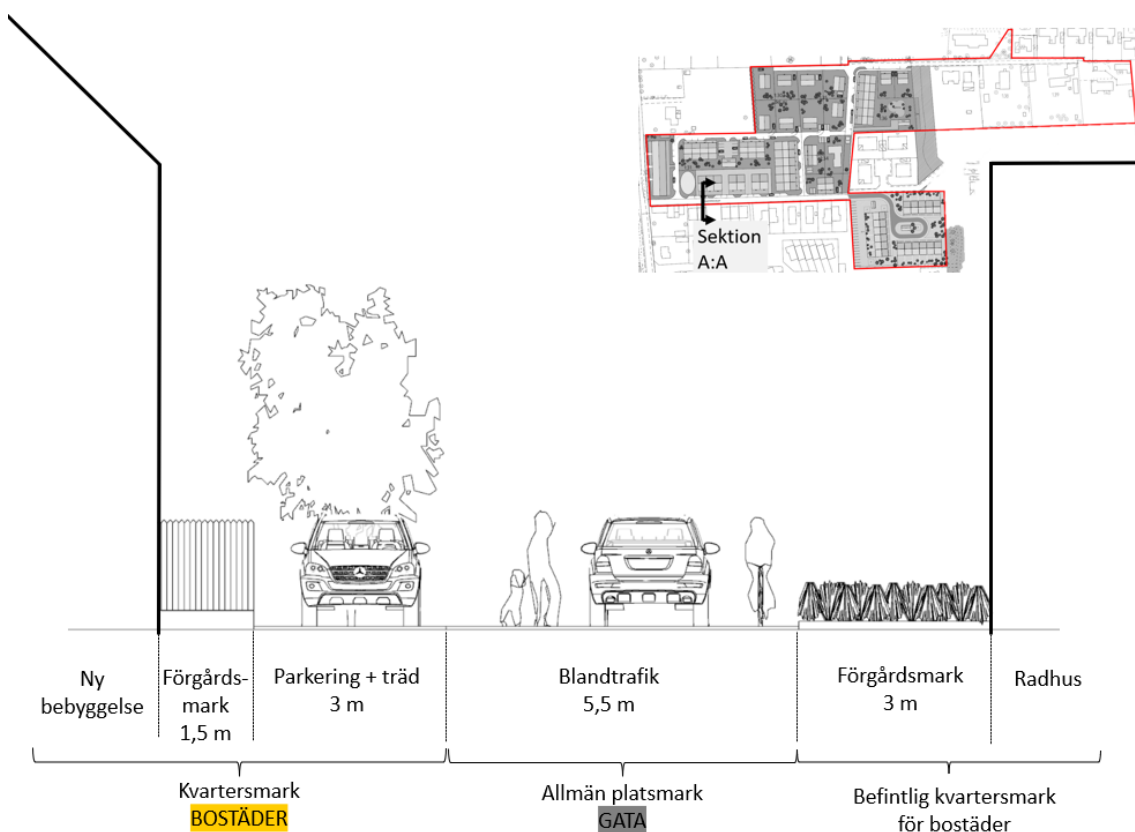
Kollektivtrafik

Busshållplats finns vid Klagshamnsvägen, 50 – 200 meter från planområdet.

Biltrafik

Genom att göra Strandgårdsvägen till allmän gata ökar tillgängligheten för biltrafiken genom området. Området går att nå dels norrifrån, via Lindmätaregatan och Skogsmätaregatan, dels söderifrån via Strandgårdsvägen. Mot Klagshamnsvägen regleras utfartsförbud (j₁), eftersom det inte är lämpligt med fler utfarter än den som redan finns, via Strandgårdsvägen.

Strandgårdsvägen har gjorts smal (5,5 meter) och med flera svängar för att inte uppmuntra genomfart. Stora vändplatser har kunnat undvikas genom att möjliggöra genomfarter. Innan granskningskedet av detaljplanen ska en förprojektering av gatan och ledningsutredning tas fram för att säkerställa den allmänna platsmarkens funktioner.



Sektion A:A, Illustration över gatusektion, Strandgårdsvägen sett från väster mot öster. Gul och grå markering förtydligar kvartersmark respektive allmän platsmark i den aktuella detaljplanen.

Bilparkering

Gällande policy och norm för mobilitet och parkering ska tillämpas. Det slutgiltiga bilplatsbehovet fastställs i bygglovet och beror på i vilken omfattning fastighetsägaren väljer att arbeta med mobilitetsåtgärder, vad som faktiskt byggs samt möjlighet till samutnyttjande.

Parkeringsnormen anger 1,5 bilplats per bostad (inklusive besöksparkering) vid småhusbebyggelse. Vid flerbostadshus gäller 11 p-platser per 1000 kvadratmeter BTA, plus 1 besöksparkeringsplats per 1000 kvadratmeter BTA.

I tabellerna nedan görs parkeringsberäkning för olika scenarion, beroende på hur stor andel av planområdet som bebyggs med småhus respektive flerbostadshus.

Scenario 1: Hela planområdet bebyggs med flerbostadshus

<i>Bruttoarea (BTA) för flerbostadshus</i>	<i>Norm, antal p-platser (inkl. besök) per 1000 kvm BTA</i>	<i>Antal småhus</i>	<i>Norm, antal p-platser (inkl. besök) per småhus</i>	<i>Totalt behov av parkeringsplatser</i>
10.000 kvm	12	0	1,5	120 + 0 =120 platser

Scenario 2: Hela planområdet bebyggs med småhus

<i>Bruttoarea (BTA) för flerbostadshus</i>	<i>Norm, antal p-platser (inkl. besök) per 1000 kvm BTA</i>	<i>Antal småhus</i>	<i>Norm, antal p-platser (inkl. besök) per småhus</i>	<i>Totalt behov av parkeringsplatser</i>
0 kvm	12	60	1,5	0 + 90 = 90 platser

Scenario 3: Hälften småhus, hälften flerbostadshus

<i>Bruttoarea (BTA) för flerbostadshus</i>	<i>Norm, antal p-platser (inkl. besök) per 1000 kvm BTA</i>	<i>Antal småhus</i>	<i>Norm, antal p-platser (inkl. besök) per småhus</i>	<i>Totalt behov av parkeringsplatser</i>
5000 kvm	12	30	1,5	60 + 45 = 105 platser

Scenario 4: Flerbostadshus utmed Klagshamnsvägen, resterande småhus

<i>Bruttoarea (BTA) för flerbostadshus</i>	<i>Norm, antal p-platser (inkl. besök) per 1000 kvm BTA</i>	<i>Antal småhus</i>	<i>Norm, antal p-platser (inkl. besök) per småhus</i>	<i>Totalt behov av parkeringsplatser</i>
1600 kvm	12	50	1,5	19 + 75 = 94 platser

Beräkningarna har inte tagit hänsyn till eventuella mobilitetsåtgärder, såsom bilpool, cykelpool, kollektivtrafikkort, leveransskåp med mer. Vid sådana åtgärder kan parkeringsnormen bli lägre och behovet av antal platser minska.

Parkeringsbehovet löses genom markparkering. I första hand föreslås samlade parkeringsytor med högst 12 platser per yta (n₃). Planförslaget bygger också på en idé om att bilar ska kunna parkera längsgående utmed gatorna, men på en remsa med kvartersmark. Planbestämmelsen n₄ reglerar att högst tre p-platser får placeras i rad, syftet är att göra gatan trevlig genom att skapa förutsättningar för trädplanteringar emellan.

Planbestämmelse n₁ och n₇ reglerar var parkering inte får finnas, i syfte att skapa bilfria bostadsgårdar.

För friliggande villor löses parkeringen på den egna fastigheten.

Cykelparkering

Gällande policy och norm för mobilitet och parkering ska tillämpas. Cykelplatsbehovet ska lösas på kvartersmark inom fastigheten. Mobilitet för Malmö anger vilka krav som gäller för utformning och lokalisering av cykelparkering.

Cykelparkering löses främst i anslutning till entré för respektive småhus. Plats finns också på de gemensamma gårdsytorna på kvartersmark.

Angöring

Angöringsplats ska finnas inom 25 meter gångavstånd vid varje entré till bostadshus, på kvartersmark.

2.6 Teknisk försörjning

Vattenförsörjning och spillvatten

Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp. Nya ledningar och anslutningar behövs för södra delarna av planområdet. Gatornas bredd dimensioneras så att ledningar får plats.

Dagvatten

Hela planområdet ska ingå i kommunalt verksamhetsområde för dagvatten. Ledningsnätet är fullt och vattenflödet får inte öka i och med exploateringen. En dagvattenutredning har tagits fram (Sigma, 2022), som föreslår lösningar för att infiltrera vattnet inom planområdet så att flödet inte ökar. Utan åtgärder ökar flödet ut till ledningarna från 120 liter per sekund (l/s) till 248 l/s.

Dagvatten hanteras på befintliga, öppna infiltrationsytor på allmän platsmark – park. Dessa ytor är sedan tidigare anlagda i Strandgårdsstigen, Strandgårdsparken och Sundsbroparken (se nedan):



Illustration som visar befintliga ytor för dagvattenhantering i intilliggande parker, samt planerad damm på kvartersmark.

På kvartersmark förslås en damm i västra delen, som behöver inrymma cirka 140 kubikmeter vatten. Därför finns planbestämmelsen n_8 – om att en lågpunkt ska finnas som är minst 0,5 meter lägre än resterande gård, samt minst 150 kvadratmeter stor. Eftersom dammen ligger på kvartersmark är tekniska lösningar, till exempel stenkista eller underjordiskt magasin/tråg möjligt. På sått kan en större volym med vatten rymmas på en mindre yta. Utöver detta föreslås gröna tak, gröna gårdsytor och genomsläppligt material på parkeringsytor. Detta regleras genom n_2 och n_9 – minst 90 respektive 40 procent av markytan ska göras genomsläpplig.

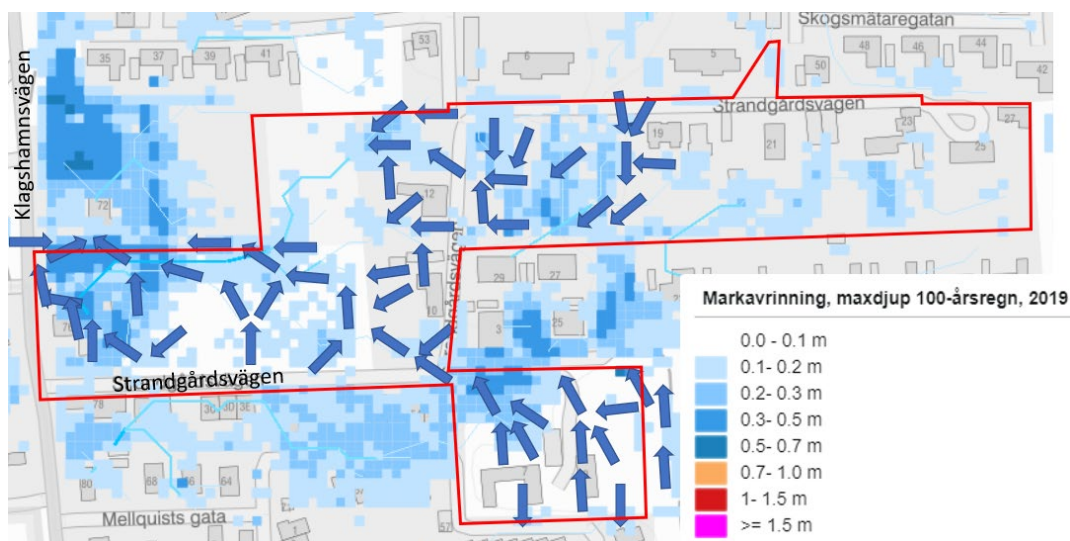
De befintliga villorna i östra delen av planområdet ingår inte i verksamhetsområde för dagvatten idag. De har en privat dagvattenledning som löper i södra delen av fastigheterna och mynnar ut i väster i Strandgårdsvägen. Det kan bli aktuellt för VA Syd att ansluta

fastigheterna till kommunalt verksamhetsområde för dagvatten, men det behöver utredas i projekteringskedet.

Skyfallshantering

Marknivåerna inom planområdet behöver anpassas så att vattnet från den nya bebyggelsen rinner till de nya dammarna, så att varken ny eller befintlig bebyggelse skadas vid skyfall.

Den totala skyfallsvolymen som behöver fördröjas inom planområdet är 1300 kubikmeter. För att lösa detta behövs lågpunkter på kvartersmark, till exempel nedsänkta gårdsytor och parkeringsytor. Innan granskningskedet av detaljplanen ska en mer detaljerad förprojektering och ledningsutredning tas fram, vilken även kommer visa på vilka markhöjder som behövs för att vattnet ska kunna rinna och bli stående på platser som inte skadar ny eller befintlig bebyggelse.



Skyfall nuläge: Simulering av avrinningsvägar och stående vatten vid skyfall, med nuvarande bebyggelse och markhöjder (Sigma, 2022 och Malmö stad 2022).



Skyfall planförslag: Förslag på rinnvägar när området är exploaterat, så att vattnet rör sig bort från byggnader, mot parkerings- och grönytor (Semrén Månsson och Malmö stad, 2022).

Avfallshantering

Planförslaget möjliggör att sopbilen kan köra igenom planområdet, via Strandgårdsvägen och ut på Skogsmätaregatan i norr. På så sätt undviks backrörelser och skrymmande vändplatser. Planförslaget innebär att avfallshanteringen för de befintliga villorna i öster

förbättras. Idag måste sopbilen backa in på Strandgårdsvägens östra del, en sträcka på drygt 100 meter.

Värme

Planområdet ansluts till befintliga ledningar för värme.

Elförsörjning

Det finns planer på att elförsörjningen för planområdet ska ske med hjälp av lokal energiproduktion, genom solceller och vindkraft. För att möjliggöra detta är två av användningsområdena försedda med planbestämmelse **E₁** – Teknisk anläggning för lokal energiproduktion.

Om lösningen ovan inte är möjlig att etablera, behövs minst en ny nätstation och denna kan då placeras inom användningsområdena för **E₁**.

2.7 Administrativa bestämmelser

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från det datum då beslutet att anta detaljplanen vinner laga kraft.

Villkor för startbesked

Planområdet innehåller förorenad mark, och marken behöver saneras för att vara lämplig för bostadsbebyggelse. En planbestämmelse, som gäller för hela planområdet, reglerar att startbesked inte får ges för bostäder förrän markföroreningar är avhjälpta.

Utökad lovplikt

Marklov krävs även för ändringar som försämrar markens genomsläpplighet (**a₁**).

Bestämmelsen används för att säkerställa att planbestämmelserna **n₂** och **n₉** om andel genomsläpplig mark efterföljs, för att en del dagvatten och skyfall ska kunna infiltreras på kvartersmark.

Marklov krävs även för fällning av träd (**a₂**) för att följa upp planbestämmelsen **n₅** och **n₆** för skyddsvärda träd.

3 Konsekvenser

3.1 Bedömning av miljöpåverkan

Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap 3§ miljöbalken. Därför har ingen miljökonsekvensbeskrivning upprättats.

Planområdet är till viss del redan bebyggt och marken innehar inga särskilt värdefulla naturvärden.

3.2 Konsekvenser för miljö och hälsa

Stadsbild och landskapsbild

Planförslaget är utformat för att passa in i den påbörjade strukturen med småskalig bebyggelse, som vuxit fram etappvis i Bunkeflostrand. Planförslaget bedöms påverka stadsbilden, eftersom det till stor del är obebyggt idag.

Kulturmiljö och arkeologi

Befintlig bebyggelse inom området har inte bedömts vara bevarandevärd. Några av byggnaderna är gamla, men har genomgått stora förändringar genom åren.

Naturmiljö

I och med planläggningen av området kommer många ytor som idag består av naturmark att hårdgöras och bebyggas. En naturvärdesinventering har utförts för att sammanställa kunskap om områdets naturvärden (Ekologigruppen, 2022). Enligt denna finns det inga objekt med påtagligt, högt eller högsta naturvärde inom planområdet. Området har ett visst värde för pollinerande insekter. Det finns ett antal grövre, välmående träd som bör bevaras. Dessa läggs inom område med planbestämmelsen **n₅** eller **n₆** – trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk. Byggrätterna är anpassade efter dessa träd. En del bevarandevärda träd är små och inte så gamla, till exempel två askar i nordöstra delen, dessa bedöms rimligt att kunna flytta.

Inom planområdet har två exemplar av skogssnipprot, en slags orkidé, hittats. Dessa är skyddade enligt artskyddsförordningen och dispens behövs för att flytta dessa. Byggrätterna är inte anpassade efter skogssnipprot, utan dessa kommer att behöva flyttas innan byggnationen av området påbörjas. Poppelallén i nordvästra delen av planområdet är biotopskyddad. Denna ska bevaras och planbestämmelsen **n₅** gäller här.



Tv: Skogssnipprot inom planområdet (Foto: Ekologigruppen 2022). Tb: Poppelallén i nordvästra delen av planområdet som skyddas med planbestämmelser (Malmö stad, 2022).

För att minska påverkan på den biologiska mångfalden finns det exempel på åtgärder som kan utföras på kvartersmark. Till exempel gröna biotoptak på bebyggelse, utformning av gröna gårdsytor, värdeskapande växtlighet och småmiljöer för insekter.

Grönstruktur och park

Planförslaget möjliggör att Strandgårdsstigen, som förbinder Strandgårdsparken i söder med Sundsbroparken i norr, säkras som parkstråk genom att planläggas som allmän platsmark – park.

Risker och säkerhet

Inga åtgärder bedöms vara nödvändiga med hänsyn till säkerhet och risker.

Luftkvalitet

Planförslaget innebär ingen försämring av luftkvaliteten i området.

Vattenkvalitet

Dagvatten från planområdet avleds via kommunala dagvattenledningar mot nordväst, till slutlig recipient som är S Öresunds kustvatten.

Sammantaget bedöms ett genomförande av detaljplanen inte medföra någon risk för försvårande av att uppnå mål för miljö kvalitetsnormer för vatten.

Skyfall

Planförslaget innehåller ytor där vatten kan bli stående tillfälligt vid skyfall, som inte påverkar ny eller befintlig bebyggelse. Dessa ytor är gator, parkeringar och gårdar. Bedömningen är att varken intilliggande, befintlig bebyggelse eller ny bebyggelse kommer skadas vid kraftiga regn, men exakt vilka markhöjder som krävs ska utredas i en förprojektering och ledningsutredning innan granskningsskedet av detaljplanen.

Markföroreningar

Planområdet innehåller förorenad mark, framför allt rester av bekämpningsmedel som använts när området var jordbruksmark. En historisk markinventering har utförts (PQ markmiljö och geoteknik, 2022). Föroreningarna behöver studeras vidare, och kompletterande provtagning krävs innan byggnation. Miljöförvaltningen behöver godkänna en tillräcklig provtagningsplan innan detaljplanen går ut på granskning. Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att marken för de befintliga villorna som planläggs för bostäder, inte behöver utredas för markföroreningar. Planbestämmelse (villkor för startbesked) reglerar att markföroreningar ska vara avhjälpda innan startbesked får ges för bostäder, vilket gäller för hela planområdet.

Planområdet ligger inom normalriskområde för markradon och byggnaderna ska därför uppföras radonskyddade.

Trafikbuller

Trafikbuller förekommer från Klagshamnsvägen. Som åtgärd föreslås en 3-våningsbyggnad placeras utmed vägen, med genomgående lägenheter och tillgång till uteplats på tyst sida.

Vid bostadsfasad mot Klagshamnsvägen visar bullerberäkningar värden mellan 63 och 65 dBA ekvivalent ljudnivå. På uteplats mot Klagshamnsvägen beräknas 66-68 dBA. Det innebär att minst hälften av bostadsrummen måste vara vända mot öster, bort från Klagshamnsvägen, där bullernivåer understiger 50dBA och därmed räknas som tyst sida. Även uteplats måste anordnas på den tysta sidan.

Riktvärden för trafikbuller från spårtrafik och vägar anges i förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (SFS 2015:216). Av dessa framgår att trafikbullernivån vid en bostadsfasad inte bör överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå. Om bostaden inte är större än 35 m² är motsvarande nivå 65 dBA. Vid en uteplats bör bullernivån inte överskrida 50 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå. Vid uteplatsen bör den maximala ljudnivån inte överskridas med mer än 10 dBA fem gånger i timmen mellan 06.00 och 22.00.

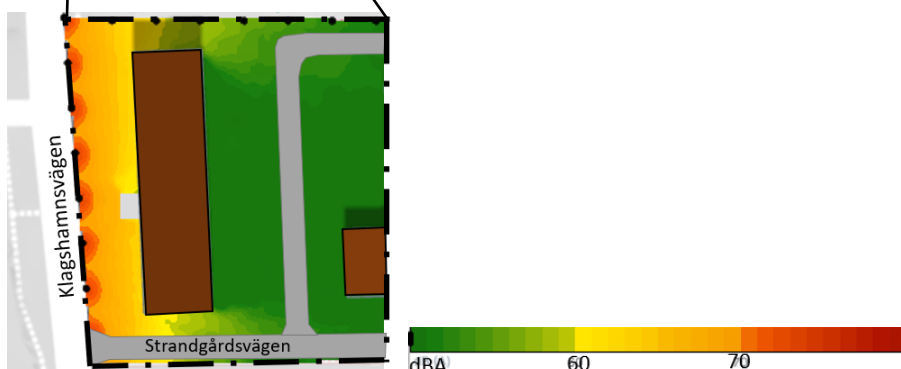
Om det inte går att uppnå värdet vid fasad (undantaget den högre ljudnivån vid smålägenheter) så bör minst hälften av bostadsrummen i bostaden vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrider vid fasaden och 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrider mellan kl 22.00 och 06.00.

Detaljplanen innehåller en bestämmelse (m_1) som gör gällande riktvärden bindande.

Vad gäller uteplatser så är det tillräckligt att en uteplats, om det finns flera, uppfyller riktvärdet.



Bullervärden redovisade för hela planområdet, utan ny bebyggelse (Malmö stad, 2022). Planområdet markerat i rött. Se detaljerade värden för det bullerutsatta området inom svart markering nedan.



Bullervärden redovisade för området närmast Klagshamnsvägen, längst västerut, med ny planerad bebyggelse i 3 våningar symboliserad i brunt.

Traffikkonsekvenser

Planområdet bedöms generera ca 200 nya fordonsrörelser per dygn (f/d), vilket innebär en marginell ökning på omgivande gator. Klagshamnsvägen har idag 5.700 fordon/dygn på sträckan förbi planområdet. Trafikökningen bedöms inte så stor att Klagshamnsvägens utformning behöver ändras.

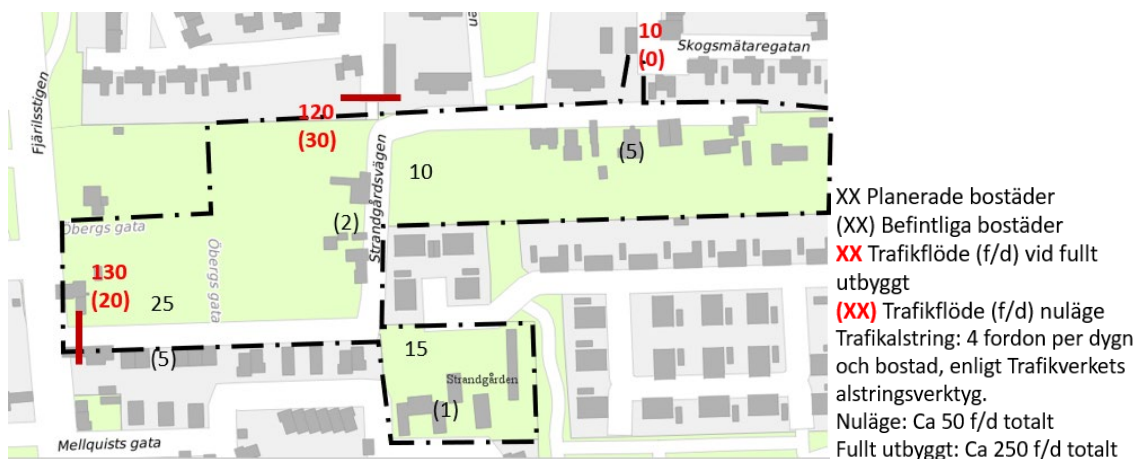


Illustration över trafikberäkning med antal fordonsrörelser i planområdet.

3.3 Ekonomiska konsekvenser

Exploateringsavtal

Planområdet innehåller privat mark som ska övergå till kommunen när den blir allmän platsmark. Det gäller gata (Strandgårdsvägen) och parkmark (Strandgårdsstigen).

3.4 Konsekvenser för fastigheter

Mark inom planområdet är i planförslaget utlagd som kvartersmark för bostadsändamål och allmän platsmark för gata och park. Överföring respektive avstående av mark mellan olika fastigheter inom området sker genom fastighetsreglering. Åtgärderna prövas i lantmäteriförrättning i enlighet med fastighetsbildningslagen.



Karta över fastigheterna i planområdet.

Bunkeflostrand 1:31

De delar av Bunkeflostrand 1:31 som planläggs som allmän gata och park ska överföras till en närliggande kommunägd fastighet, förslagsvis Bunkeflostrand 6:2. Detaljplanen möjliggör avstyckning av bostadsfastighet. E-område (nätstation) kan avstyckas till egen fastighet alternativt kan ledningsrätt eller avtalsrätt upplåtas för utrymmet.

Bunkeflostrand 1:34

De delar av Bunkeflostrand 1:34 som planläggs som allmän gata ska överföras till en

närliggande kommunägd fastighet, förslagsvis Bunkeflostrand 6:2. Del av samfälligheten Bunkeflostrand s:13 i öster ska införlivas i Bunkeflostrand 1:34 samtidigt som del av Bunkeflostrand 1:34 i söder ska avstå mark till samfälligheten Bunkeflostrand s:13. Gemensamhetsanläggningen Bunkeflostrand ga:19 (vatten) och ga:20 (avlopp) kan komma att omprövas. Detaljplanen möjliggör avstyckning av bostadsfastighet.

Bunkeflostrand 1:35

Ett genomförande av detaljplanen kräver att bostadsbyggnaden rivs. De delar av Bunkeflostrand 1:35 som planläggs som allmän gata ska överföras till en närliggande kommunägd fastighet, förslagsvis Bunkeflostrand 6:2. Del av samfälligheten Bunkeflostrand s:13 i nordöst ska införlivas i Bunkeflostrand 1:35. Gemensamhetsanläggningen Bunkeflostrand ga:19 (vatten) och ga:20 (avlopp) kan komma att omprövas. Detaljplanen möjliggör avstyckning av bostadsfastighet.

Bunkeflostrand 1:36

De delar av Bunkeflostrand 1:31 som planläggs som park (östra delen) ska överföras till en närliggande kommunägd fastighet, förslagsvis Bunkeflostrand 6:2. Del av samfälligheten Bunkeflostrand s:13 ska införlivas i Bunkeflostrand 1:36. Detaljplanen möjliggör avstyckning av bostadsfastighet.

Bunkeflostrand 1:37-1:38

Den vägsamfällighet som tidigare fungerat som infart för fastigheten, blir genom planförslaget allmän platsmark – gata. I och med detta behöver gatan breddas till totalt 5,5 m, vilket innebär att 0,4 m i norra delen av Bunkeflostrand 1:37 behöver övergå till en närliggande kommunägd fastighet, förslag Bunkeflostrand 6:2.

Bunkeflostrand 1:39-40

Fastigheterna berörs inte fastighetsrättsligt. Delaktigheten i marksamfälligheten Bunkeflostrand 1:13 ska ändras till Bunkeflostrand 1:38-40 och Bunkeflostrand 1:99 inträder i denna.

Bunkeflostrand 1:93

Ett genomförande av detaljplanen kräver att bostadsbyggnad rivs. Fastigheten kan komma att ombildas tillsammans med Bunkeflostrand 1:96 och avstyckas till fler fastigheter. Gemensamhetsanläggningen Bunkeflostrand ga:19 (vatten) kan komma att omprövas. Vägservitut 1280K-120/1981.2 ska upphävas.

Bunkeflostrand 1:96

Den del av marksamfälligheten Bunkeflostrand s:13 och del av Bunkeflostrand 1:34 som utgörs av in- och utfartsväg ska överföras till Bunkeflostrand 1:96. Fastigheten kan komma att ombildas tillsammans med Bunkeflostrand 1:93 och avstyckas till fler fastigheter. Vägservitut 1280K-120/1981.2 ska upphävas.

Bunkeflostrand 1:99

Fastigheten berörs inte fastighetsrättsligt. Delaktigheten i marksamfälligheten Bunkeflostrand 1:13 ska ändras till Bunkeflostrand 1:38-40 och Bunkeflostrand 1:99 inträder i denna.

Bunkeflostrand s:13

De delar av marksamfälligheten Bunkeflostrand s:13 som planläggs som allmän gata ska överföras till en närliggande kommunägd fastighet, förslagsvis Bunkeflostrand 6:2. De delar av marksamfälligheten som utgör kvartersmark för bostäder ska överföras till Bunkeflostrand 1:34-36.

Bunkeflostrand 6:2

De delar av Bunkeflostrand s:13, Bunkeflostrand 1:34-35 ,1:37-38 och Skogsmätaren 1 som är planlagd som allmän gata och park ska överföras till Bunkeflostrand 6:2.

Skogsmätaren 1

Den del av Skogsmätaren 1 som planläggs som allmän gata och park ska överföras till en närliggande kommunägd fastighet, förslagsvis Bunkeflostrand 6:2.

3.5 Samhällskonsekvenser

Bostadspolitiska mål

Genomförandet av detaljplanen bidrar till uppfyllelse av de bostadspolitiska målen genom att möjliggöra förtätning i ett befintligt bostadsområde. Planförslaget möjliggör flerbostadshusbebyggelse i ett område som domineras av småhus.

Barnperspektiv

Enligt FN:s barnkonvention ska barns bästa sättas i främsta rummet. Planområdet har goda förutsättningar för att bli en bra miljö för både barn och vuxna genom att möjliggöra småskalig bostadsbebyggelse. Att i sin bostad ha nära kontakt med utemiljö främjar lek och rekreation. Planområdet innehåller park med möjlighet till en separat gång- och cykelväg där barn tryggt kan transportera sig mellan bland annat olika lekparker.

Tillgänglighet

Det finns goda möjligheter att göra området tillgängligt för alla, eftersom det knappt finns några nivåskillnader inom planområdet.

Jämställdhet

Kvinnors resvanor sker oftare med gång, cykel och kollektivtrafik jämfört med män som oftare tar bilen. Planområdet ger goda förutsättningar att ta sig till och från hemmet med såväl buss (vid Klagshamnsvägen ett stenkast bort) samt gång- och cykel (genom ett väl utvecklat gång- och cykelvägnät från planområdet till Malmö centrum och Hyllie station).

Kommunal service

Detaljplanens genomförande bedöms generera drygt 60 nya bostäder inom området. Med utgångspunkt i att området kan klassificeras som ytterstad och till större delen av enbostadshus, bedöms bostäderna generera ett behov av cirka 30 förskoleplatser och 40 grundskoleplatser på lång sikt. På kort sikt kan behovet bli högre, beroende av inflyttningstakten i området. Beräkningen är genomförd i en modell för beräkning av behov av för- och grundskoleplatser som alstras genom ny bebyggelse, framtagen av stadsbyggnadskontoret 2017.

Behovet av förskola och grundskola löses genom att det i angränsande område finns befintliga förskolor och grundskolor, vilka bedöms ha kapacitet att på sikt ta emot dessa barn.

Kommersiell service

Planförslaget innebär att det tillkommer invånare som kan ta del av befintlig och kommande service i Bunkeflostrand.

4 Genomförande

4.1 Organisatoriska genomförandefrågor

Kommunen ansvarar genom fastighets- och gatukontoret för genomförandet av de delar av detaljplanen som utgörs av allmän platsmark. Respektive fastighetsägare ansvarar för utbyggnaden av de delar som utgörs av kvartersmark.

Frågor om markköp, lantmåteriförrättningar, ledningar och avtal ska samordnas mellan fastighetsägarna inom planområdet.

E.ON ansvarar för att nätstationer uppförs enligt Elsäkerhetsverkets föreskrifter och allmänna råd (ELSÄK-FS 2008:1).

4.2 Tekniska genomförandefrågor

Mark

En arkeologisk undersökning av området ska beställas och bekostas av exploatör. Ingrepp i fornlämning regleras i Kulturmiljölagen (1988:950) och beslut gällande detta fattas av länsstyrelsen.

Nödvändig grundundersökning ska tas fram av exploatör i samband med bebyggandet av området.

Teknisk försörjning

I samband med fortsatt markprojektering bör behovet av ledningar för el och VA utredas.

Vid höjdsättningen av området ska VA Syd medverka för att säkerställa att spillvatten och dagvatten kan avledas med självfall.

Försiktighetsprincipen ska tillämpas vid placering av nätstationer. Utformning och placering av nätstationer bör ske på ett sätt som begränsar exponeringen för strålning och brandrisk.

Brand

Planområdet är beläget inom normal insatstid, under 10 minuter, för räddningstjänsten.

Brandvattenförsörjning ska anordnas i området i samråd med VA-Syd. Avståndet mellan brandposterna ska vara max 150 meter. Exploatör ska redovisa att brandvattenförsörjningen är säkerställd i samband med bygglov.

Tillträde för räddningstjänstens fordon ska anordnas inom området. Avståndet mellan körbar väg och husens entré får inte överstiga 50 meter. Avståndet mellan brandpost och uppställningsplats ska vara max 75 meter. Exploatör ska redovisa att åtkomligheten är säkerställd i samband med bygglovsansökan.

Buller

Mer detaljerade bullerberäkningar kan behöva redovisas av exploatören i samband med bygglovsansökan.

4.3 Ekonomiska genomförandefrågor

Exploateringsavtal

Genomförandet av denna detaljplan kommer att ske med stöd av exploateringsavtal mellan Malmö stad och AWE Projekt Bunkeflostrand AB. Exploateringsavtalet upprättas i enlighet med 6 kap 40 § plan- och bygglagen och kommer att undertecknas innan dess att detaljplanen antas eller godkänns i stadsbyggnadsnämnden.

Exploateringsavtalet kommer preliminärt att reglera frågor som har med överlåtelse av mark att göra, eftersom mark som idag är privatägd kommer att bli allmän platsmark, dvs.

kommunal. Exploateringsavtalet kommer även att reglera ersättning för gatukostnader för utbyggnaden av ny allmän platsmark samt delar av Strandgårdsparken.

I förslaget till exploateringsavtal regleras att det som idag är Strandgårdsvägen, som idag är en samfällighet S:13, ska bli allmän gata. Gatan behöver breddas till minst 5,5 m, vilket innebär att delar av fastigheterna Bunkeflo 1:32, 1:34, 1:35 och 1:36, 1:37 och 1:38 ska övergå till kommunal mark för allmän plats – gata.

Förslaget till exploateringsavtal utgör bilaga till denna detaljplan.

Övriga ekonomiska genomförandefrågor

Eventuell nödvändig flytt eller ombyggnad av fjärrvärme-, gas-, va-, tele- eller elledningar bekostas av exploatören.

Om planens genomförande förutsätter lantmäteriförrättning ska detta bekostas av fastighetsägaren/ledningshavaren om inget annat avtalas.

4.3 Fastighetsrättsliga genomförandefrågor

Fastighetsbildning

Nya fastigheter inom området kommer att bildas genom avstyckning/klyvning/sammanläggning. Övriga förändringar av fastighetsindelningen kommer att ske genom fastighetsreglering. Den mark som ska ingå i allmän platsmark ska genom fastighetsreglering överföras till en av kommunen ägd park- eller gatumarksfastighet.

I planområdet läggs kvartersmark ut för bland annat bostäder. Kvartersmarken förmodas delas in i ett antal fastigheter mellan vilka samverkan måste ske. För fastigheternas gemensamma behov inom kvartersmark, t.ex. körytor och grönytor, bildas gemensamhetsanläggningar. Fastighetsägare ansöker om fastighetsbildning och anläggningsförrättning.

Ledningar som kommer att förläggas eller finnas kvar inom kvartersmark säkras lämpligen genom att servitut eller ledningsrätter bildas för dess ändamål. Initiativ till bildande av ledningsrätt tas av berörd ledningshavare.

Ansökningar om förändringar av fastigheter, gemensamhetsanläggningar och ledningsrätter ska lämnas till Lantmäterimyndigheten Malmö stad.

5 Planeringsförutsättningar

5.1 Bakgrund och organisation

Motiv för planläggningen

Planläggningen motiveras av att bostäder kan tillskapas i ett område som har utvecklats med bostadsbebyggelse under en längre tid. Förtätning sker på till viss del ianspråktagen mark. Planläggningen bidrar till att kopplingar och stråk genom området förstärks och knyts ihop.

Planförfarande

Detaljplanen handläggs med standardförfarande i enlighet med 5 kap 7§ plan- och bygglagen. Förslaget är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande och har inte ett betydande intresse för allmänheten.

Avsikten är att detaljplanen ska antas av stadsbyggnadsnämnden i kommunfullmäktiges ställe i enlighet med 5 kap 27§ plan- och bygglagen.

Historik i processen

Det har tidigare pågått planarbete för några av fastigheterna inom planområdet. Arbetet fick avbrytas då man inte nådde fram till lämplig lösning för fördelning av kostnader och ansvar för gator i området. Sedan dess har det kommit in flera ansökningar från olika fastighetsägare för att planlägga sin del av planområdet. I samband med det beslutades att området behöver planläggas i sin helhet för att ta ett helhetsgrepp kring gemensamma funktioner.

Medverkande

Detaljplanen har handlagts av stadsbyggnadskontoret. Under arbetet med att ta fram detaljplanen har dessutom tjänstepersoner från fastighets- och gatukontoret, miljöförvaltningen och VA Syds ledningsnätsavdelning medverkat.

5.2 Planområdet

Plandata



Ortofoto med planområdet markerat i rött.

Platsens historik

Historiskt sett har området varit jordbruksmark och det finns en äldre gårdsbyggnad på Bunkeflostrand 1:93. Under 70-talet började några av tomterna bebyggas med villor. I närområdet har bostadsbebyggelse vuxit fram i etapper sedan början av 2000-talet.

Stråk, platser, struktur, sammanhang

Det nordsydliga stråket, Strandgårdsstigen, är ett parkstråk som inte är planlagt för allmän platsmark i sin helhet. I östvästlig riktning saknas också allmänna kopplingar, eftersom närområdet har planlagts med gator som ligger på kvartersmark.

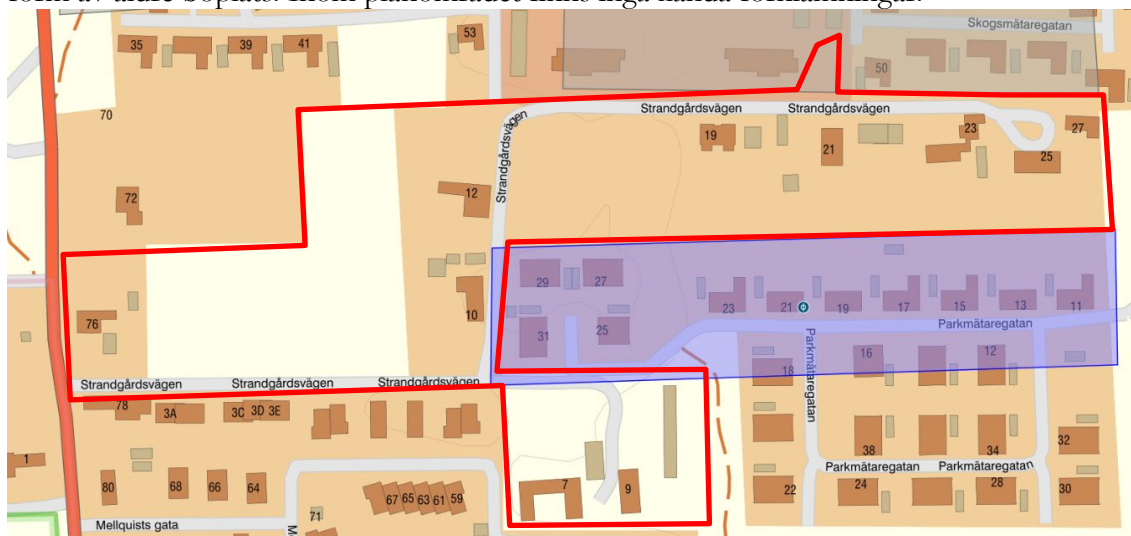
Kulturmiljö

Värdefulla bebyggelsemiljöer

Planområdet innehåller en del äldre byggnader, men ingen av dessa har bedömts ha såna värden att det är motiverat att skydda miljön. Byggnaderna är sedan länge förvanskade.

Arkeologi

Enligt Riksantikvarieämbetets Fornsök finns fornlämningar i anslutning till planområdet, i form av äldre boplatser. Inom planområdet finns inga kända fornlämningar.



Kartutdrag från Riksantikvarieämbetets Fornsök, en lila markeringen visar fornlämning som anlägnats i tidigare utbyggnadsområde.

Naturmiljö

I grönsplanen anges att planområdet har tillgång till flera parker inom rimligt avstånd.

Kollektivtrafik

Utmed Klagshamnsvägen går stadsbuss 4. Det är 50–200 meter från planområdet till busshållplats. Bussar går med cirka 20 minuters turtäthet.

Gång-, cykel- och biltrafik

Planområdet är välförsörjt med vägar för gång- och cykel. Det saknas dock allmänna kopplingar i östvästlig riktning.

Kommunal och kommersiell service

Inom 500 meter från planområdet finns Fjärilens förskola och Lovisagårdens förskola. Ängslättskolan och Gottorpsskolan är närmaste grundskolor, cirka 1 kilometer från planområdet. Närmaste vårdcentral finns vid Ängslättsskolan, men är i framtiden planerad att flytta till Gottorps nya centrum, cirka 2 kilometer bort.

5.3 Tidigare ställningstaganden

Riksintressen enligt 3 eller 4 kap miljöbalken

Planområdet berörs inte av något riksintresse enligt 3 eller 4 kapitlet miljöbalken.

Översiktsplan

Översiktsplanen anger markanvändningen *existerande blandad stadsbebyggelse*, med låg täthetsgrad, för området. Det föreslagna ändamålet är förenligt med detta.

Gällande detaljplaner och områdesbestämmelser

Till största delen består planområdet av mark som inte är planlagd. Dock omfattas en liten del av Dp 4708 och Dp 5056, i norra delen av aktuellt planområde. Denna del utgörs av en cirka 1 meter bred remsa som behövs för att Strandgårdsvägen ska bli tillräckligt bred som allmän gata.

5.4 Underlag till planarbetet

Kommunövergripande dokument

- Skyfallsplan för Malmö, 2017
- Policy och norm för mobilitet och parkering, 2020
- Krettsloppsplan 2021-2030 för Malmö Stad och Burlövs kommun

Utredningar till grund för planförslaget

- Trafikutredning, Stadsbyggnadskontoret 2022
- PM Geoteknik och markmiljö, PQ Geoteknik och miljö AB 2022
- Dagvatten- och skyfallsutredning, Sigma 2022
- Naturvärdesinventering, Ekologigruppen 2022

Stadsbyggnadskontoret

Thomas Ihre
Enhetschef

Annie Altengård
Planhandläggare