



Datum
2020-08-21
Vår referens
Joakim Iveroth
Strateg
joakim.iveroth@malmo.se

Tjänsteskrivelse

Detaljplan för del av fastigheten Bunkeflostrand 21:3 (Gottorps

allé, etapp 1) i Bunkeflostrand i Malmö (Dp 5548) STK-2020-924

Sammanfattning

Stadsbyggnadsnämnden godkände vid sitt sammanträde den 27 maj 2020 förslag till detaljplan för fastigheten Bunkeflostrand 21:3 (Dp 5548), etapp 1 Gottorps allé. Eftersom den planerade åtgärden inte är förenlig med Länsstyrelsens granskningsyttrande gällande Översiktsplanen för Malmö har bedömningen gjorts att kommunfullmäktige ska ta ställning till planen. Detaljplanens syfte är att möjliggöra byggandet av ett nytt, tätt småbostadsområde i Bunkeflostrand samt utveckla naturvärdena i planområdet genom etablering av en ny stor park som en del av Ekostråket. Aktuell plan är den första och sydligaste etappen i en större utveckling av östra Bunkeflostrand.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta

1. Kommunfullmäktige antar detaljplan för fastigheten Bunkeflostrand 21:3 (Gottorps allé etapp 1) i Bunkeflostrand i Malmö (Dp 5548)

Beslutsunderlag

- Särskilt yttrande (V) 170324
- Tjänsteskrivelse från stadsbyggnadsnämnden
- Dp 5548 Utlåtande efter granskning
- Dp 5548 Samrådsredogörelse granskning
- Dp 5548 Plankarta godkännande
- Dp 5548 Planbeskrivning godkännande
- Stadsbyggnadsnämnden beslut 200527 § 165 med Särskilt yttrande (MP)
- G-Tjänsteskrivelse KSAU 200831 Detaljplan för del av fastigheten Bunkeflostrand 21:3 (Gottorps allé, etapp 1) i Bunkeflostrand i Malmö (Dp 5548)

Beslutsplanering

Kommunstyrelsens arbetsutskott 2020-08-31
Kommunstyrelsen 2020-09-09
Kommunfullmäktige 2020-09-24

Beslutet skickas till

Stadsbyggnadsnämnden

Ärendet

Stadsbyggnadsnämnden godkände vid sitt sammanträde den 27 maj 2020 förslag till detaljplan för fastigheten Bunkeflostrand 21:3 (Dp 5548), etapp 1 Gottorps allé. Detaljplanen har föregåtts av planprogram 6049 Gottorps allé. Efter samrådet reducerades området och detaljplanen delades upp i flera etapper, där aktuell detaljplan innefattar den sydvästra delen av det ursprungliga planområdet. Under detaljplanens samråd kritiserade länsstyrelsen planförslaget som de menade inte var förenligt med myndighetens granskningsyttrande gällande Översiktsplan för Malmö. Länsstyrelsen gjorde där bland annat bedömningen att det saknas argument för att ytterligare bebygga kustområdet utanför Yttre Ringvägen och att aktuellt område omfattas av riksintresse för högexploaterad kust.

Eftersom den planerade åtgärden inte är förenlig med länsstyrelsens granskningsyttrande över översiktsplanen har bedömningen gjorts att kommunfullmäktige ska ta ställning till planen, i enlighet med 5 kap 27§ plan- och bygglagen.

Planområdet och detaljplanens syfte

Planområdet utgör en areal på cirka 8,2 hektar. Planområdet gränsar till fastigheterna Bunkeflostrand 6:37 i väster och Bunkeflostrand 1:8, S:47 och S:46 i söder. Marken ägs av Skanska AB.

Planområdet är den första och sydligaste etappen i en större utveckling av östra Bunkeflostrand. Det större syftet med exploateringen av området anges i planprogrammet för Gottorps allé där en tätare bebyggelse med centrumfunktioner planeras tillsammans med ett större park- och naturområde. Detta kommer att skapa bättre möjligheter för handel och mötesplatser vilket är något som medborgare i Bunkeflostrand efterfrågar.

Det specifika syftet med aktuell detaljplan är att möjliggöra byggandet av ett nytt, tätt småbostadsområde i Bunkeflostrand. Planområdet är beläget i östra Bunkeflostrand och begränsas av befintlig bebyggelse i väster och av Bomhögsgatans förlängning i söder. Planområdets utbredning mot norr och öster har valts så att en park med en planerad dagvattendamm ska få plats inom planområdet. För att uppnå variation i området ska byggnadstyp (exempelvis radhus, kedjehus och villor) blandas och utformningen variera.

Planen syftar även till att utveckla naturvärdena i planområdet genom etablering av en ny stor park som en del av *Ekostråket*. Planläggningen motiveras vidare av områdets behov av bostäder.

Synpunkter vid granskningen

Detaljplanen var på granskning under perioden 3 september till 24 september 2018. Punkterna nedan sammanfattar några av de inkomna synpunkterna:

- Säkerställ tillräckligt med prickad mark mellan byggrätter och allmän platsmark i plankartan, med syfte att säkerställa byggnadernas placering mot gatan samt för att skapa en privat zon på baksidan av husen.
- Positivt att en gemensam sophantering planeras, dock framgår det inte av plankartan vilka

- ytor som är tänkta för gemensam avfallshantering.
- Ur ett barnperspektiv vore det önskvärt om lekplatsen som är tänkt att uppföras i den mindre parken mitt i området på kvartersmark (kallad fickparken) inte omges av parkering och tillfartsvägar.
 - Beakta risken för intressekonflikter mellan lantbruk och bostäder då storskalig odling kommer att fortgå i delar av planområdet under en period.
 - Region Skåne är positiv till ambitionen att koppla samman nya stadsdelen med kollektivtrafik, trygg trafikmiljö och cykelstråk.

Stadsbyggnadskontoret har efter granskningen justerat planhandlingarna för att tillgodose synpunkterna. Fler detaljer finns i granskningsutlåtandet som bifogas ärendet.

Konsekvenser av detaljplanens genomförande

Planförslaget innebär att jordbruksmark omvandlas till bostadsbebyggelse och park. Planförslaget innebär också att Bunkeflostrand och Malmös bostadsbestånd kompletteras och utvecklas, att Bunkeflostrands och Malmös grönytor utvecklas och att fler medborgare får tillgång till naturområden och bättre möjligheter till rekreation. Ur ett ekosystemtjänstperspektiv innebär övergången från åker till bostäder samt park att många ekosystemtjänster kommer att påverkas positivt. Produktion av mat kommer att minska, men möjligheterna till rekreation liksom biodiversiteten bedöms öka.

Detaljplanen medger bebyggelse i ett läge med tillgång till kollektivtrafik (buss), men andelen biltrafik kan förväntas öka med en parkeringsnorm på 1,5 per fastighet.

Kommunen ansvarar genom fastighets- och gatukontoret för genomförandet av de delar av detaljplanen som utgörs av allmän platsmark. Fastighetsägaren Skanska AB ansvarar för utbyggnaden av de delar som utgörs av kvartersmark. Kostnader för att kunna genomföra aktuellt planförslag är bland annat kostnader för markhöjning, parkanläggning (den större parken i norr såväl som fickparken dvs. den mindre parken placerad mitt området) och uppförande av lekplats. Fördelningen av kostnader och ansvar som krävs för detaljplanens genomförande kommer att regleras i ett exploateringsavtal mellan Malmö stad och Skanska AB.

Stadskontorets bedömning

Stadskontoret delar stadsbyggnadsnämndens bedömning att en förändring i linje med detaljplanens intentioner kan bidra till den fortsatta utvecklingen av östra Bunkeflostrand, där värden i form av bostäder, ökad handel och naturområden tillskapas, vilket ligger i linje med översiktsplanens inriktningar. Den tänkta etableringen av en ny stor park som en del i Ekostråket ser stadskontoret som särskilt viktig då detta kommer bidra till rekreativsmöjligheter, ökad biologisk mångfald och skyfallshantering i området.

De invändningar som länsstyrelsen lyfter vad gäller att bygga bostäder på högklassig jordbruksmark som omfattas av riksintresse för högexploaterad kust är viktiga, men stadskontoret anser att tillfredställande svar ges i planförslaget. Stadsbyggnadskontoret menar att föreslagen exploatering inte medför någon påtaglig skada på riksintresset utan utgör en komplettering av den befintliga orten. Området mellan planerad bebyggelse och kusten är redan bebyggd och ska Bunkeflostrand kunna utvecklas anser stadsbyggnadskontoret att planområdet är ett naturligt och lämpligt område att exploatera. Stadskontoret är av samma uppfattning.

Ansvariga

Micael Nord Näringslivsdirektör

Lotta Liedberg Sekreterare

Andreas Norbrant Stadsdirektör