



Datum

2021-05-18

Vår referens

Magnus Persson

Planeringssekreterare

Magnus.Persson@malmo.se

## Tjänsteskrivelse

### **Detaljplan för del av fastigheten Bunkeflostrand 21:3 m.fl. (Gottorps allé, etapp 2) i Bunkeflostrand i Malmö (Dp 5615) STK-2021-702**

#### **Sammanfattning**

Stadsbyggnadsnämnden godkände vid sitt sammanträde den 22 april 2021 förslag till detaljplan för del av fastigheten Bunkeflostrand 21:3 m.fl. (Gottorps allé, etapp 2) i Bunkeflostrand i Malmö (Dp 5615). Då detaljplanen handläggs med utökat planförfarande i enlighet med 5 kap 7§ plan- och bygglagen ska kommunfullmäktige ta ställning till planen. Avsikten är att detaljplanen ska antas av kommunfullmäktige i enlighet med 5 kap 27§ plan- och bygglagen.

#### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta

1. Kommunfullmäktige antar detaljplan för del av fastigheten Bunkeflostrand 21:3 m.fl. (Gottorps allé, etapp 2) i Bunkeflostrand i Malmö (Dp 5615).

#### **Beslutsunderlag**

- Dp 5615 Plankarta godkännande
- Dp 5615 Planbeskrivning godkännande
- Dp 5615 Illustrationskarta godkännande
- Dp 5615 Samrådsredogörelse
- Dp 5615 Utlåtande efter granskning
- Stadsbyggnadsnämnden beslut 210422 § 140 med Reservation (C) och (V) och Särskilt yttrande (SD) och (MP)
- G-Tjänsteskrivelse KSAU 210531 detaljplan för del av fastigheten Bunkeflostrand 21:3 m.fl. (Gottorps allé, etapp 2) i Bunkeflostrand i Malmö (Dp 5615).

#### **Beslutsplanering**

Kommunstyrelsens arbetsutskott 2021-05-31

Kommunstyrelsen 2021-06-09

Kommunfullmäktige 2021-06-23

#### **Beslutet skickas till**

Fritidsnämnden

Hälsa-, vård- och omsorgsnämnden

Länsstyrelsen

Parkering Malmö  
Stadsbyggnadsnämnden  
Tekniska nämnden

### Ärendet

Stadsbyggnadsnämnden godkände vid sitt sammanträde den 22 april 2021 förslag till detaljplan för del av fastigheten Bunkeflostrand 21:3 m.fl. (Gottorps allé, etapp 2) i Bunkeflostrand i Malmö (Dp 5615). Planförslaget grundar sig på planprogram Pp 6049, som antogs av stadsbyggnadsnämnden 5 december 2016. Då detaljplanen handläggs med utökat planförfarande i enlighet med 5 kap. 7§ plan- och bygglagen (PBL) ska kommunfullmäktige ta ställning till planen.

Motivet till utökat förfarande grundar sig i att Länsstyrelsen bedömde att det saknades argument för att ytterligare bebygga kustområdet utanför Yttre Ringvägen i samrådsförfarandet. Länsstyrelsen framhöll att området omfattas av Malmös översiktsplan 2014 och utgörs av jordbruksmark som inte detaljplanelagt sedan tidigare. Stadsbyggnadsnämnden påtalar i kommentar att området som föreslås bebyggas numer är utpekad för bebyggelse i Översiktsplan för Malmö 2018, antagen av kommunfullmäktige den 31 maj 2018. Stadsbyggnadsnämnden anser därmed att planförslaget är upprättat i enlighet med gällande översiktsplan (se bifogad samrådshandling).

Detaljplanen var på granskning under perioden 3 augusti – 31 augusti 2020. Länsstyrelsen påpekade vid granskningsförfarandet att det förekom brister i handlingarna angående *risk för översvämning* samt *hälsa- och säkerhet*. Därmed går det inte att utesluta en prövning enligt 11 kap. PBL om planen antas utan kompletteringar och förtydligande redovisning som visar på markens lämplighet i förhållande till föreslagen förändring. Sammantaget bedömer stadsbyggnadsnämnden att de har beaktat och justerat planförslaget enligt Länsstyrelsens önskemål (se bifogad granskningshandling).

Malmö stads nämnder ser generellt positivt på förslaget. Tekniska nämnden har bland annat inkommit med synpunkter angående trafik, grönytor, dagvatten och skyfall. Miljönämnden har bland annat inkommit med synpunkter angående täthet, energi, buller, ekosystemtjänster och markföroreningar. Fritidsnämnden framhåller vikten av möteslokaler istället för fotbollsplaner. Hälsa- vård- och omsorgsnämnden lyfter behovet kring vårdboende och blandade boendeformer i stort. Stadsbyggnadskontoret har efter granskningen justerat planhandlingarna för att tillgodose dessa synpunkter.

Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstaganden finns i granskningsutlåtandet som bifogas i ärendet. När ärendet behandlades i stadsbyggnadsnämnden inkom reservation från Centerpartiet och Vänsterpartiet samt särskilt yttrande från Sverigedemokraterna och Miljöpartiet.

### Planförslaget i korthet

#### Planområdet och detaljplanens syfte

Planområdet är beläget i östra Bunkeflostrand och utgör den andra etappen i en större utveckling med blandad bebyggelse runt Gottorps gård. Förslaget möjliggör ett bostadsområde med totalt ca 550 bostäder i form av ca 240 småhus och ca 310 lägenheter. För att uppnå en variation i området ska flerbostadshus blandas med olika typer av småhus. Tätheten ska vara högst runt torget och i den västra delen av området och lägre i öster samt söder. Flerbostadshusen får över-

vägande vara fyra våningar med sadeltak och småhusen får vara högst två våningar. Området ska ha en småstadskaraktär och byggnadernas utformning ska upplevas som varierad. Inne i området anläggs ett finmaskigt gatunät med blandtrafik.

Planförslaget möjliggör även en förskola, ett mindre torg och ett mobilitetshus med handel och service i bottenplan och parkering ovanpå. Delar av bottenvåningarna runt torget ska innehålla centrumverksamheter. En vårdcentral och familjecentral planeras söder om mobilitetshuset med möjlighet att bygga bostäder eller vårdboende. Utöver det planeras ett stort park- och naturområde som en del av det framtida Ekostråket mellan naturmarken söder om ekodukten som passerar Yttre Ringvägen. I parkområdet anläggs fördröjningsmagasin som tar hand om dagvatten och skyfall från området.

Syftet med detaljplanen är att göra det möjligt att uppföra ett nytt tätt område med blandad stadsbebyggelse, förskola och ett torg med centrumfunktioner som ger möjlighet till bl.a. handel, vårdcentral och bibliotek. Detaljplanen syftar även till att möjliggöra ett nytt stort park- och naturområde och därigenom utveckla naturvärden och ekosystemtjänster. För att uppnå variation i området avses flerbostadshus och olika typer av småhus blandas och utformningen variera. För att minimera trafik och få ett bättre markutnyttjande samlas parkeringen i ett mobilitetshus.

### **Konsekvenser av detaljplanens genomförande**

I detaljplanens framgår att föreliggande förslag överensstämmer med Malmö stads översiktsplan det att genomförande inte bedöms medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 3§ miljöbalken. Därför har ingen miljökonsekvensbeskrivning upprättats.

Planförslaget hanterar skyfall och uppnår uppsatta mål för miljö kvalitetsnormer för luft och vatten. Dagsljuskravet, sol och vindförhållandena bedöms vara acceptabla. Det tas tillräcklig hänsyn till områdets naturvärden och det framgår inga arkeologiska hinder. Ur ett biologisk mångfald- och ekosystemtjänstperspektiv bedöms exploateringen även vara positiv. Utöver det har de markföroreningar som hittills påträffats inte bedöms vara så allvarliga att de skulle hindra detaljplanläggning av marken för bostadsändamål. Påträffade föroreningar behöver dock undersökas närmre innan exploatering.

Planens trafikkapacitet uppfyller godtagbar servicenivå enligt Trafikverkets definition (belastningsgrad under 1). I högtrafik (en kortare period på morgonen och eftermiddagen) kan det uppstå tillfälliga fördröjningar, vilket anses vara vanligt på Malmös större gator. Planområdet bedöms vara utsatt för relativt höga trafikbullernivåer från Gottorpsvägen och Yttre Ringvägen samt Öresundsbanan. Sammanfattningsvis bedöms riktvärdena för buller- och vibration uppnås. En kvantitativ riskanalys visar också att planförslaget har tagit tillräcklig riskhänsyn.

Planförslaget bedöms också ha goda förutsättningar att bidra med sociala och hälsofrämjande miljöer. Några kritiska faktorer som nämns är risken att torget inte blir den mötesplats som tänkt, om det inte finns tillräckligt många intressenter som vill etablera sig där. Beslut om exempelvis bibliotek, vårdcentral och familjecentral ska etablera sig här är ännu inte tagna. Även parkeringslösningen i ett mobilitetshus är en kritisk faktor, eftersom det finns en risk att det inte byggs.

Detaljplanens genomförande bedöms bidra positivt till uppfyllande av de bostadspolitiska målen

och planprogrammet har beaktat jämställdhet-, tillgänglighet- och barnperspektiven. Områdets utformning bedöms också ge goda förutsättningar för att en trygg stadsmiljö kommer att utvecklas i området.

Kommunen ansvarar genom tekniska nämnden för genomförandet av detaljplanen som utgörs av allmän platsmark. Planförslag medför att ett exploateringsavtal ska upprättas, som reglerar kostnader för bl.a. anläggande av gator och parker. Kommunen genomför allmän platsmark, som sedan exploatören bekostar. Genomförandet av denna detaljplan kommer att ske med stöd av exploateringsavtal mellan Malmö stad och Skanska Mark och Exploatering Nya Hem AB. Exploateringsavtalet upprättas i enlighet med 6 kap. 40 § PBL och har undertecknats innan godkännandet i stadsbyggnadsnämnden. En stor mängd nya fastigheter kommer att bildas inom området.

#### Kommunal service

Med utgångspunkt i antalet bostäder och att området kan klassificeras som ytterstad bedöms bostäderna generera ett behov av ca 110 förskoleplatser och 150 grundskoleplatser på lång sikt. På kort sikt kan behovet bli högre, beroende av inflyttningstakten i området. Behovet av förskola löses inom detaljplanen genom att en förskola för ca 80 barn planeras. Behovet av grundskola löses genom att det i angränsande område finns befintliga grundskolor som bedöms ha kapacitet på sikt. Angående behovet av vårdboende eller LSS-boende så finns det enligt prognos inget behov av att etablera ett nytt särskilt boende i området på i alla fall 8–10 års sikt.

#### Kommersiell service

Mot bakgrund av den utbyggnad som pågår och den brist på service som finns i stadsdelen, gjordes *Handelsutredning Bunkeflostrand av Tyréns under hösten 2018*. Utredningen undersökte vilka förutsättningar som finns för handel i Bunkeflostrand och här är några av slutsatserna.

- Ett förbättrat utbud av dagligvaror och service är nödvändigt för att utveckla Bunkeflostrand som en attraktiv boendeort.
- Ett stärkt dagligvaruutbud i Bunkeflostrand kan även fungera som dragkraft för mindre etableringar inom handel, kafé och restaurang, om de samlokaliseras.
- Handelsutredarna bedömer att det finns förutsättningar att etablera ett kompletterande centrum utmed Gottorpsvägen i östra Bunkeflostrand, där en stor del av utbyggnaden av bostäder planeras.

Ett nytt centrum planeras med anledning av utredningens slutsatser i denna detaljplan, vilket gör att service kommer att finnas i planområdet och att serviceutbudet kommer att öka i Bunkeflostrand. Läget vid Gottorpsvägen har både för- och nackdelar jämfört med befintligt centrum. Avståndet till de västra delarna av Bunkeflostrand blir längre, men i det nya läget finns bättre förutsättningar för tätare bebyggelse som ger större underlag för service och handel. Många färder också till och från Bunkeflostrand längs Gottorpsvägen och trafiksituationen vid det befintliga centrumet, kommer att avlastas.

#### **Stadskontorets bedömning**

Detaljplanen handläggs med utökat förfarande i enlighet med 5 kap. 7§ PBL. Detta med anledning av att Länsstyrelsen bedömde att det under samrådsförfarandet saknades argument för att ytterligare bebygga kustområdet utanför Yttre Ringvägen. Stadskontoret delar Stadsbyggnads-

nämnden bedömning att området som föreslås bebyggas är numera utpekade för bebyggelse i gällande översiktsplan.

Enligt Malmö stads översiktsplan ska nya handelsetableringar i första hand lokaliseras i befintlig stadsstruktur och i möjligaste mån i anslutning till existerande torg, stadshuvudgator, centrumbildningar eller stationsnära lägen. Stadskontoret vill därmed lyfta vikten av att denna detaljplans förverkligande sker i samklang med utvecklingen i kommunalens befintliga centrum. Här vill stadskontoret också framhålla betydelsen av att kommunen ständigt utvecklar sina arbetssätt med att utveckla, komplettera och förtäta etablerade centrumstrukturer med kringliggande verksamheter. Inte minst för att effektivisera markutnyttjande i stadsutvecklingen.

Stadskontoret vill även framhålla att *Tyréns handelsutredning för Bunkeflostrand 2018* pekar på vikten av att centrumutvecklingen säkerställer tillgänglighet för samtliga trafikslag, goda parkerings- och skyltningsmöjligheter, samt handel som värnar om det lokala kundunderlaget. Stadskontoret menar att dessa perspektiv är viktiga att ha med sig för att stärka de kommersiella kvaliteterna i Bunkeflo. Här förespråkar stadskontoret att kommunen utgår från ett helhetsgrepp över kommunalens totala handel och dess potential framöver. Även centrumhandeln i Svågertorp, Hyllie och Limhamn bör beaktas i det fortsatta arbetet med att utveckla det kommersiella utbudet.

Utöver detta välkomnar stadskontoret planens syfte att skapa variation i området genom att blanda flerbostadshus med olika typer av småhus. Stadskontoret har under en längre tid efterfrågat en ökad variation i bebyggelsen samt en ökad byggtakt av småhus.

#### **Ansvariga**

Micael Nord Näringslivsdirektör

Magdalena Bondeson Sektionschef

Andreas Norbrant Stadsdirektör