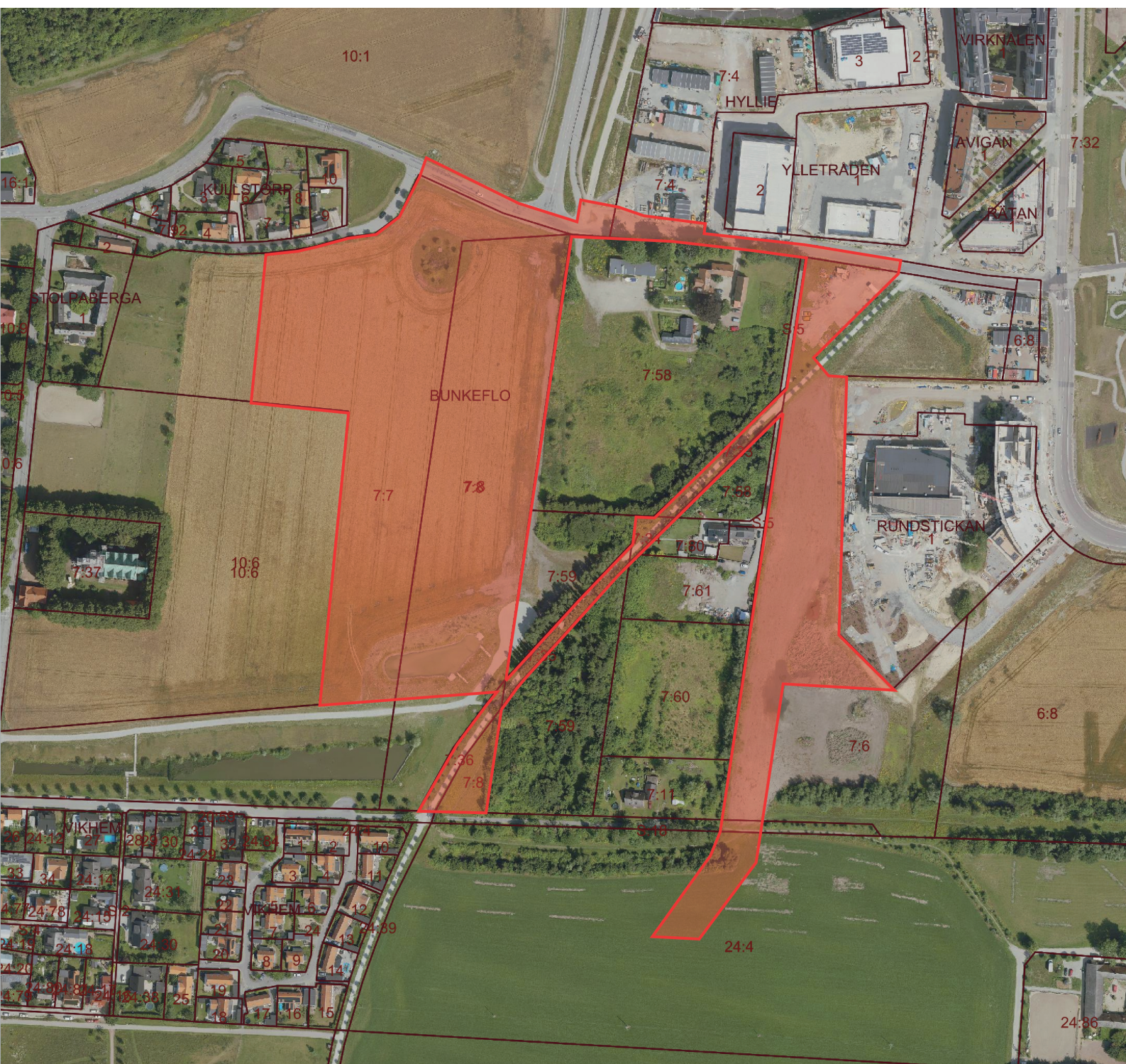


Bunkeflo 7:8 m.fl.

PLANBESKED



Innehållsförteckning

Planbesked.....	1
Inledning.....	2
Styrande dokument och tidigare beslut.....	4
Övriga planeringsförutsättningar.....	9
Stadsbyggnadskontorets bedömning.....	13

Underlag till begäran om planbesked för fastigheten Bunkeflo 7:8 m.fl.

Sammanfattning

Stadsbyggnadskontoret föreslår att den sökande ges ett positivt planbesked. Ett planbesked är ett skriftligt beslut från stadsbyggnadsnämnden som anger om ett planarbete kommer att inledas för en sökt åtgärd som kräver ny, ändrad eller upphävd detaljplan.

Begäran om planbesked avser att möjliggöra blandad bostadsbebyggelse i form av flerbostadshus med tillhörande verksamheter, radhus samt gator och parkmark. Totalt omfattar planansökan cirka 180-300 nya bostäder. Ansökan innehåller även möjliggörandet av en framtida koppling för kollektivtrafik till och från, kommande utbyggnadsområden i Vintrie.

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att planläggningen kan inledas under år 2025 och att en detaljplan beräknas kunna antas år 2028.

En ny detaljplan enligt planbeskedet bedöms vara förenlig med översiktsplanen samt fördjupningen av översiktsplanen för södra Hyllie och länsstyrelsens granskningsyttrande för översiktsplanerna.

Området ligger i Hyllie och i anslutning till stadsutbyggnadsområdet för södra Hyllie. En utveckling enligt planansökan möjliggör för en fortsatt utveckling av området i linje med kommunens intentioner. I anslutning till fastigheter som omfattas av planansökan finns redan beviljat planbesked för fastigheten Bunkeflo 7:58. En förutsättning för att påbörja planarbete är att även denna fastighet inkluderas i planområdet.

Inledning

Begäran om planbesked

Stadsbyggnadskontoret tog den 14 mars 2025 emot en begäran om planbesked för fastigheten Bunkeflo 7:8 m.fl. Sökande är Malmö Stad, genom fastighets- och gatukontoret.

Begäran om planbesked avser ny detaljplan för att uppföra blandad stad, samt tillhörande infrastruktur och allmän plats inom fastigheterna.

Syftet för ansökan är att tillskapa nybyggnation om cirka 180-300 bostäder fördelade i både flerbostadshus och radhus. Ansökan syftar även till att möjliggöra för framtida koppling för kollektivtrafik till kommande utbyggnadsområden i Vintrie, vilka är utpekade i Malmö stads översiktsplan.

Intentionen enligt planansökningen är att ett eventuellt planarbete samordnas i en gemensam plan med den privatägda fastigheten Bunkeflo 7:58, vilken sedan tidigare har givits positivt planbesked, SBN-2024-146.

Läge och areal

Området som begäran om planbesked avser ligger i södra delen av Hyllie och omfattar fastigheterna Bunkeflo 7:31, 7:33, 7:34, 7:35 och 7:36, del av Bunkeflo 7:6, 7:7, 7:8, 10:1 och S:18, del av Vintrie 24:4 samt del av Hyllie 7:4. Samtliga fastigheter i ansökan är i kommunal ägo. Fastigheterna utgör cirka 6,5 hektar. Berörda fastigheter är i huvudsak oexploaterade.

Fastigheterna avgränsas i norr av Almviksvägen. I öster avgränsas området mot nybyggda Alléskolan. Söder om fastigheterna finns ett i översiktsplanen utpekat naturområde, naturstråket i Hyllie, vilken är en del av det sammanhängande Lernackenstråket. I väster avgränsas fastigheterna mot oexploaterad åkermark samt Bunkeflo by.



Orienteringskarta, flygfoto från 2024. Område som omfattas av begäran om planbesked är fastigheterna inom röd markering.

Styrande dokument och tidigare beslut

Översiktsplan

Översiktsplan för Malmö 2023 anger blandad stadsbebyggelse, samt framtida huvudstråk för kollektivtrafik inom berörda fastigheter.

Fördjupning av översiktsplanen, Översiktsplan för södra Hyllie omfattar större delen av området som omfattas av planansökan. Fastigheterna ligger cirka 750 meter från Hyllie station och översiktsplanen anger att marken huvudsakligen skall användas för bostäder, med inslag av verksamheter samt infrastruktur och parkmark. Översiktsplanen anger övergripande exploateringstal, där lägen närmare Hyllie station antas inneha högre exploateringstal. Översiktsplan för södra Hyllie föreslår tät och blandad stadsmiljö som till största delen utgörs av kvartersstadsbebyggelse, huvudsaklig i skala om fyra till sex våningar med inslag av radhusbebyggelse.

Begäran om planbesked för Bunkeflo 7:8 m.fl. bedöms överensstämma med både Översiktsplan för Malmö 2023, och fördjupning av översiktsplan, Översiktsplan för Södra Hyllie samt länsstyrelsens granskningsyttrande tillhörande översiktsplanen.

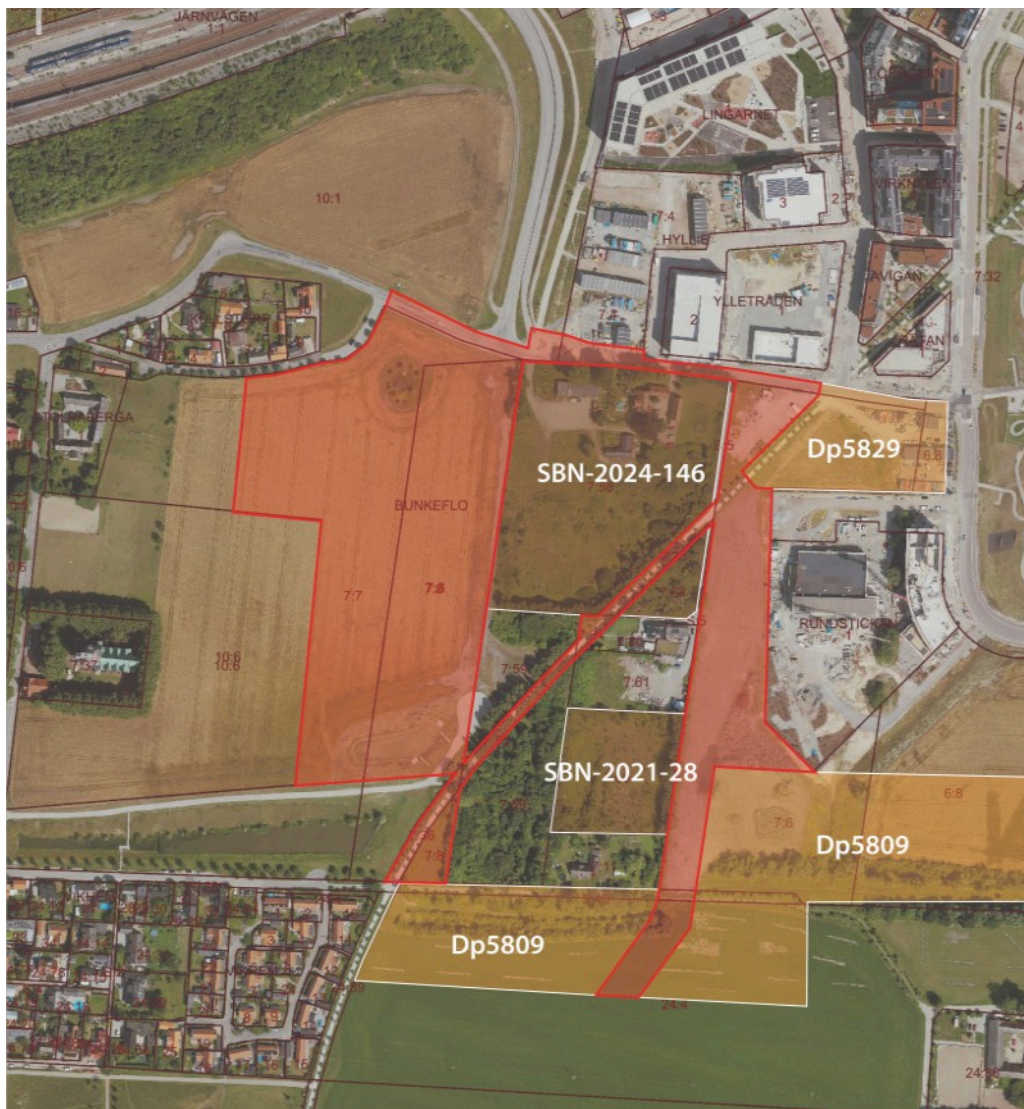
Strukturskiss

En utredning, Strukturskiss för området norr om naturstråket i Hyllie, har tagits fram för området mellan Vintriediket och Almviksvägen samt Hyllie Boulevard. Strukturskissen är ett utredningsmaterial framtaget gemensamt av Malmö stads Stadsbyggnadskontor samt Fastighets- och gatukontor. Utredningsmaterialet kompletterar antagna översiktsplaner för kommande detaljplaner i området för att specificera förutsättningarna och ge förslag på hur dessa hanteras.

Syftet med strukturskissen har varit att utreda genomförandemöjligheterna av intentionen i den fördjupade översiktsplanen för området. Bland annat har naturvärdesinventeringar genomförts, där även fördjupad kunskap om fladdermöss har insamlats. Vidare har även fördjupade utredningar för möjligt huvudvägnät för kollektivtrafik samt övergripande skyfall- och dagvattenhantering tagits fram.

Övriga planarbeten

I närområdet så finns ett antal pågående och kommande planarbeten.



Karta för angränsande planarbeten, flygfoto från 2024. Angränsande pågående planarbeten markerade i orange. Angränsande beviljade planbesked markerade i brunt. Område berört av planansökan markerat i rött.

Området som berörs av planansökan gränsar till Dp5829, där ny bostadsbebyggelse i form av flerfamiljshus avses att möjliggöras. Vidare gränsar även området till Dp5809, inom vilken ett natur- och rekreationsområde avses att tillskapas. Dp5809 syftar även till att säkerställa dag- och skyfallshantering för stora delar av södra Hyllie.

I kommande planprocess kommer en ny huvudgata med kollektivtrafik att utredas. Huvudgatan ska enligt kommunens översiktsplan förse Vintrie och framtida utbyggnadsområden vid Vintrie med kollektivtrafik. Huvudgatan kommer behöva passera naturområdet som håller på att detaljplaneras (Dp 5809). I kommande arbete kommer en samordning behöva ske.

Planansökan gränsar även till tidigare medgivna planansökningar, Bunkeflo 7:60 (SBN-2021-28) samt Bunkeflo 7:58 (SBN-2024-146). Dessa har beviljade planbesked men ännu inte påbörjade detaljplaner. Båda dessa planbesked är beroende av att planarbete inom Bunkeflo 7:8 m.fl. genomförs.

För Bunkeflo 7:58, har planbesked givits med villkor om att planarbete skall samordnas med kommunal planläggning inom Bunkeflo 7:8 m.fl.

För att kunna påbörja planläggning för Bunkeflo 7:60 krävs att erforderlig infrastruktur först kan tillgodoses, vilket möjliggörs inom planansökan för Bunkeflo 7:8 m.fl. Ett planarbete för Bunkeflo 7:60 bedöms antingen kunna samordnas, ske parallellt eller efterföljande ett planarbete inom Bunkeflo 7:8 m.fl.

Stadsbyggnadsnämndens riktlinjer

Följande riktlinjer är relevanta för planbeskedet.

Riktlinjer för levande bottenvåningar

Ny detaljplan ska möjliggöra för blandad stadsbebyggelse i utkanten av stadsutvecklingsområdet Hyllie. Det medför att planarbetet kommer beröras av riktlinjerna för levande bottenvåningar (SBN 2022-03-23). Särskilt viktigt blir det att främja möjligheten att etablera verksamheter i bottenvåningar på sikt samt studera lokaliseringar inom området där lokaler för verksamheter är lämpliga.

Riktlinjer för grönytefaktor

Ny detaljplan ska möjliggöra för blandad stadsbebyggelse i stadsutvecklingsområdet Hyllie och kommer därmed beröras av riktlinjerna för grönytefaktor (SBN 2014-12-11).

Riktlinjer för bostadsgårdar i Malmö

Planbeskedet omfattas av riktlinjer från stadsbyggnadsnämnden (SBN 2022-12-15). Inom ramen för ett planarbete prövas kvartersbebyggelse med tillhörande bostadsgårdar. Riktlinjer för bostadsgårdar är vägledande för utformningen.

Gällande detaljplan

Området är inte tidigare planlagt.

Riksintressen

Riksintresse högexploaterad kust

Fastigheterna ligger i utkanten av riksintresse för högexploaterad kust. Länsstyrelsen har i sitt granskningsyttrande till översiktsplanen konstaterat att kommunens planeringsinriktning, att främst bygga innanför Yttre ringvägen och att använda befintlig urbaniserad mark på ett effektivare sätt, ger förutsättningar att hushålla med det riksintressanta kustområdet. Åtgärder inom ramen för planbeskedet bedöms därför inte påverka riksintresset negativt.

Riksintresse för totalförsvaret

Hela landets yta är samrådsområde för objekt högre än 20 meter utanför, och högre än 45 meter inom, sammanhållen bebyggelse. Föreslagen bebyggelse inom berörda fastigheter ligger inom sammanhållen bebyggelse och intentionen är att ingen byggnad skall överstiga 45 meter.

Riksintresse för civil luftfart

Malmö-Sturup flygplats utgör riksintresse för civil luftfart. Trots att flygplatsen ligger utanför kommunen omfattas hela kommunens yta av ett skyddsområde för flygplatsen. Skyddsområdet avser objekt högre än 20 meter ovan mark- eller vattenytan. Malmö stad kommer att remittera detaljplanen till Luftfartsverket och Malmö-Sturup flygplats i det fall föreslagen bebyggelse överskrider 20 meter.

Övriga planeringsförutsättningar

Arkeologi

Fastigheterna ingår i ett område som genomgått en arkeologisk utredning, genomförd av Sydsvensk arkeologi, 2019. Utredningen visar på mindre betydande fynd i majoriteten av berört område.

En mindre del av utredningsområdet, närmast Almviksvägen och Bunkeflo by, är del av Bunkeflo medeltida bytomt (L1988:1300). Det här området har bedömts vara av större intresse och eventuell exploatering behöver föregås av en arkeologisk förundersökning.

Bebyggelse, stads- och landskapsbild

Berörda fastigheter ligger i utvecklingsområdet för södra Hyllie och gränsar mellan tätare stadsbebyggelse och kulturlandskapet bestående av öppna åkermarker, Vintrie by och Bunkeflo by. Förutsättningen för planarbetet är att hantera mötet mellan dessa skilda landskapskaraktärer.

Hyllie är ett av Malmös stora nya bostadsområden, här är det viktigt att få med aspekter om vilket Malmö som byggs framåt samt hur Malmös särart kan bibehållas. Bebyggelsen utgör en pusselbit i Hyllie med bebyggelsefronter mot landskapet och kvarter som utgör blickfång från olika håll, varför en gestaltning med välavvägda förhållningssätt till omgivningen viktiga.

Grönstruktur och naturvärden

Området utgörs till stor del av jordbruksmark. Övriga framträdande grönstrukturer är bland annat den allékantade Tygelsjöstigen samt en mägergrav. Tygelsjöstigens alléer samt mägergravens är biotopskyddade.

I anslutning till Tygelsjöstigen samt Ekströms väg har även inventeringar och fynd av fladdermöss gjorts. Söder om området finns en del av Lernackenstråket, som också innefattar Vintriediket, med högre natur- och rekreationsvärden. Ny bebyggelse samt infrastruktur behöver värderas utifrån dessa förutsättningar.

Området gränsar till Sivåkersgården som i Malmö Stads naturvårdsplan har pekats ut inneha högt naturvärde. Ytterligare inventeringar bedöms i ett detaljplanearbete behöva genomföras för att kartlägga förutsättningarna för grönstruktur och naturvärden.

Jämlikhet i planprocessen

Det finns goda förutsättningar för att tillgodose barn och ungas behov inom området.

- Inför planuppdraget ska en jämlikhetsambition tas fram för planen. Barns fria rörlighet till och inom området, tillgång till förskola, skola, fritidsanläggningar med mera behöver undersökas.
- Miljön i anslutning till bostäder behöver utformas så den möjliggör lek och utevistelse för barn.

Klimatkompensation och minskad klimatpåverkan

Sökande beskriver i sin ansökan en ambition om minskad klimatpåverkan. Ansökningens intention innebär att om dyrbar jordbruksmark tas i anspråk behöver man särskilt beakta och kompensera för att minska klimatpåverkan.

Trafik och mobilitet

Malmö stad har i tidigare planeringsunderlag samt översiktsplanering identifierat behovet av att trafikförsörja Vintrie med kollektivtrafik. Ett kollektivtrafikstråk har därför pekats ut inom berörda fastigheter för ansökan.

I samband med framtagandet av strukturskissen för området norr om naturstråket har en trafikutredning gjorts, vilken visar på en lämplig dragning av kollektivtrafikstråket.

Kollektivtrafikstråket antas även kunna tillgodose behov av mobilitet med andra färdmedel, som bil, gång, cykel, och utgöra huvudgata inom området. Ett huvudalternativ för dragningen avses att prövas inom planarbetet.

En förutsättning för att ny huvudgata kan anläggas är att planarbete inkluderar fastigheter som inte ingår i planansökan, bland annat Bunkeflo 7:58 samt Bunkeflo S:5. Ytterligare fastigheter kan också påverkas av huvudgatan och komma behöva ingå i ett eventuellt planarbete, bland annat Bunkeflo 7:80, 7:61, 7:60, 7:59, S:18 samt Vintrie 24:4.

Samhällsservice och kommersiell service

Fastigheterna som omfattas av ansökan om planbesked har god tillgång till samhällsservice. Norr om Almviksvägen har en ny förskola uppförts, ytterligare en handfull förskolor finns inom relativ närhet i stadsdelen Hyllie. Vidare finns även god tillgång till flertalet grundskolor samt högstadie i direkt närhet till området. En ny fritidsgård har uppförts precis norr om Almviksvägen, i anslutning till Hyllie sporthall.

Inom översiktsplan för södra Hyllie har en lokalisering av förskola pekats ut inom fastigheten Bunkeflo 7:6, vilken berörs av ansökan. Intentionen i ansökan är inte att planlägga för förskola inom detta område. Inom ramen för strukturskissarbetet för området samt förarbetet till exploateringen av Alléskolan har det kunnat konstateras att behovet av en förskola på utpekad lokalisering preliminärt inte är nödvändig för att klara områdets behov av förskoleplatser.

I samband med strukturskissarbete har området även pekats ut som lämpligt för LSS-boende. Inom ramen för ansökan finns ingen intention om att exploatera för LSS-boenden. I kommande planarbete behöver frågan studeras vidare.

I kommunen finns även identifierade behov av kommunala bostäder, exempelvis särskilda boenden för äldre. Områdets läge och storlek gör det lämpligt att i kommande planarbete även studera denna fråga vidare.

Det har identifierats att området delvis saknar andra mötesplatser för alla åldrar i närområdet, vilket behöver undersökas under ett planarbete.

Avstånd till stadsdelscentrum i Hyllie är mindre än 1 km, där stort kommersiellt utbud finns. Även inom närområdet finns kommersiell service att tillgå.

Stadsbyggnadskontorets bedömning

Bedömning

Stadsbyggnadskontoret föreslår att den sökande ges ett positivt planbesked. En ny detaljplan enligt planbeskedet bedöms vara förenlig med översiktsplanen samt fördjupningen av översiktsplanen för södra Hyllie och länsstyrelsens granskningsyttrande för översiktsplanerna. Fastigheterna i ansökan angränsar till fastigheten Bunkeflo 7:58 som getts positivt planbesked 2024-06-14, diarienummer SBN-2024-146. En förutsättning för att planarbete för Bunkeflo 7:58 kan påbörjas är att kringliggande fastigheter planläggs inom ramen för samma detaljplan. Ett positivt planbesked ligger därmed i linje med tidigare ställningstagande.

Att pröva bebyggelse för blandad stad, med fokus på bostäder, samt tillskapandet av ny huvudgata är förenligt med översiktsplanen och med fördjupningen av översiktsplanen, Översiktsplan för södra Hyllie, antagen 2019.

En fortsatt utveckling av Hyllie i enlighet med begäran om planbesked bidrar till fler bostäder innanför Yttre Ringvägen och inom influensområde för storstadspaketet.

Planförfarande samt planområdet avgränsning avgörs vid uppstart av planarbetet samt inom ramen för planarbetet.

Det slutgiltiga beslutet om planbesked fattas av stadsbyggnadsnämnden. Planbeskedet är inte bindande och kan inte överklagas. Beslutet ska vidare inte uppfattas som ett slutgiltigt ställningstagande från kommunens sida. Processen att ta fram en detaljplan innebär en prövning om denna markanvändning är lämplig eller inte.

Förutsättningar för planläggningen

Stadsbyggnadskontorets bedömning gäller med följande förutsättningar för planläggningen:

- Fastigheterna i ansökan förutsätts ingå i ett planområde som även inkluderar fastigheten Bunkeflo 7:58, i enlighet med planbesked SBN-2024-146. Ytterligare fastigheter kan också bli aktuella att ingå i planområdet.
- Området som berörs av planbeskedet kan delas upp i en eller flera detaljplaner för etappvis utbyggnad. Ett förslag till ändamålsenligt planområde framarbetas till planuppdraget för vidare prövning.

Tidplan

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att planläggningen kan inledas under år 2025 och att en detaljplan beräknas kunna antas under år 2028.