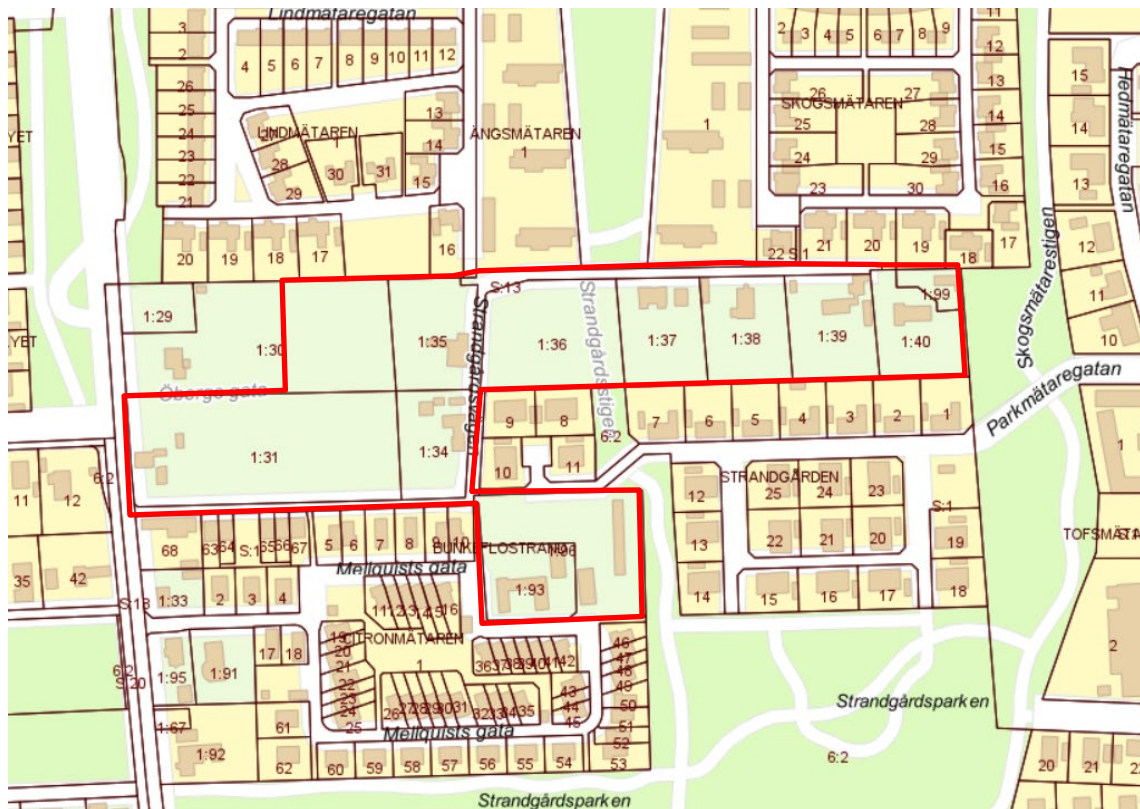




## PLANBESKRIVNING

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



Adress- och fastighetskarta med planområdet markerat med röd linje.

## Planfakta

### Planhandlingar

- denna planbeskrivning
- plankarta
- samrådsredogörelse
- utlåtande efter granskning

## Innehållsförteckning

<b>PLANBESKRIVNING</b> .....	<b>1</b>
Planfakta .....	2
Innehållsförteckning .....	3
1 Planförslaget i korthet.....	4
1.1 Syfte.....	4
1.2 Sammanfattning .....	4
<b>2 Planförslag</b> .....	<b>5</b>
2.1 Stadsbyggnadsidé.....	5
2.2 Bebyggelse .....	5
2.3 Grönstruktur och park på allmän platsmark .....	11
2.4 Grönska, mark, vegetation på kvartersmark .....	12
2.5 Trafik.....	13
2.6 Teknisk försörjning .....	14
2.7 Administrativa bestämmelser.....	18
<b>3 Konsekvenser</b> .....	<b>20</b>
3.1 Bedömning av miljöpåverkan.....	20
3.2 Konsekvenser för miljö och hälsa .....	20
3.3 Ekonomiska konsekvenser .....	31
3.4 Konsekvenser för fastigheter .....	32
3.5 Samhällskonsekvenser.....	34
<b>4 Genomförande</b> .....	<b>35</b>
4.1 Organisatoriska genomförandefrågor .....	35
4.2 Tekniska genomförandefrågor.....	35
4.4 Fastighetsrättsliga genomförandefrågor .....	36
<b>5 Planeringsförutsättningar</b> .....	<b>37</b>
5.1 Bakgrund och organisation .....	37
5.2 Planområdet.....	37
5.3 Tidigare ställningstaganden.....	38
5.4 Underlag till planarbetet.....	39

# 1 Planförslaget i korthet

## 1.1 Syfte

Syftet med detaljplanen är att göra det möjligt att bebygga området med småskalig bostadsbebyggelse i form av radhus, parhus, friliggande enbostadshus och flerbostadshus som i skala är anpassade till omgivningen. Syftet med detaljplanen är också att reglera omfattning, placering och utformning av bebyggelsen. Slutligen syftar detaljplanen också till att planlägga en allmän gata och en mindre park som ska fungera som en grön koppling genom området.

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

## 1.2 Sammanfattning

### Planförslag

- Planförslaget möjliggör uppförandet av cirka 80 bostäder med en variation av boendetyper som kan attrahera en bred demografisk grupp.
- Planförslaget skapar förutsättningar för klimatsmarta bostäder genom att möjliggöra lokal energidelning.
- Planförslaget möjliggör att området knyts ihop med intilliggande områden, genom en ny allmän gata.
- Planförslaget säkrar en grön koppling mellan Sundsbroparken i norr och Strandgårdsparken i söder.

### 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 uppvuxen vegetation på fastigheterna.



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

### Överensstämmelse med översiktsplanen

Planförslaget är upprättat i enlighet med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande över denna.

## 2 Planförslag

### 2.1 Stadsbyggnadsidé

Planområdet omfattas av planprogrammet för södra Bunkeflostrand, PP 6001 från år 2005. Förebilden för planprogrammets utbyggnadsintention är den svenska småstaden och trädgårdsstaden i moderniserad form. Bebyggelsen ska vara småskalig och innehålla en kombination av enbostadshus och små flerbostadshus i en till två och en halv våningar. Byggnader ska placeras nära gatorna och därmed skapa ett väldefinierat gaturum.

Planförslaget är framtaget i enlighet med planprogrammets intentioner. Detaljplanen möjliggör uppförandet av cirka 80 bostäder i form av friliggande enbostadshus, radhus, parhus och små flerbostadshus. För att skapa intima och väldefinierade gaturum kommer byggnader placeras med smal förgårdsmark utmed den planerade gatan, som löper från Klagshamnsvägen i väster till Lindmätaregatan i norr. Själva gatan ska utformas med gemensamt golv, eller så kallad ”shared space”, där cyklister, fotgängare och andra trafikanter delar utrymmet. Syftet är att prioritera fotgängare och cyklister. Gatumiljön kompletteras med växelvis placerade planteringar, som gör att fordon måste köra i lägre hastigheter. Planteringarna bidrar också till att skapa ett trevligt och vackert gaturum.

Bebyggelsen i planrådets närhet är brokig och har bitvis ett osammanhängande uttryck. För att bidra till att skapa ett lugn ska byggnader som uppförs inom planområdet vara lika i volym, höjd och taklutning. Utformningen av bebyggelsen ska bidra till att området kan läsas i sin helhet och lägger grunden för en grannskapsidentitet.

Vidare möjliggör detaljplanen att en stor del av den tillkommande bebyggelsen kan orienteras runt gemensamma bostadsgårdar, som ett komplement till den egna trädgården. Detaljplanen har dock en inbyggd flexibilitet som tillåter större privata trädgårdar i stället för gemensamma bostadsgårdar.

Detaljplanen gör det möjligt att byggnaderna förses med solceller. För att underlätta och stödja innovativa energilösningar möjliggör detaljplanen uppförandet av tekniska anläggningar för lokal energidelning. Ambitionen är att elen från solcellsproduktionen ska kunna lagras och delas mellan grannar.

Slutligen planeras en cirka 1 000 kvadratmeter stor park i området. Parken ska utformas som en grön koppling genom området för att binda samman Strandgårdsparken i söder med Sundsbroparken i norr.

### 2.2 Bebyggelse

#### Användning av kvartersmark

Majoriteten av kvartersmarken inom planområdet planläggs för bostadsändamål. En liten del av planområdet planläggs för nätstation. Inom planområdet möjliggörs också tekniska anläggningar för lokal energidelning.

#### Användning av allmän plats

Planerad bebyggelse kommer att förses med trafik från en ny gata som kommer att löpa från Klagshamnsvägen i väster, genom området, och ansluta till Lindmätaregatan i norr. Gatan har en generell bredd på mellan 5,5-6 meter. Denna gatubredd utökas på flera platser för att möjliggöra planteringar längs hela gatans sträckning.

I planrådets centrala delar planläggs en park. Parken avser en mindre yta på cirka 1 000 kvadratmeter. Det huvudsakliga syftet med parken är att skapa en grön koppling mellan Strandgårdsparken i söder och Sundsbroparken i norr. Genom att planlägga denna yta som allmän plats tryggas allmänhetens möjlighet att fritt röra sig mellan parkerna.

## Bebyggelsestruktur och utformning

Detaljplanen möjliggör till största delen en rätvinklig bebyggelsestruktur där byggnader är placerade i nord-sydlig och öst-västlig riktning. Majoriteten av byggnaderna är placerade på ett sådant sätt att både gemensamma och privata utemiljöer kan skapas i bebyggelsens inre, skyddat från trafik och buller.

I den sydöstra delen av planområdet ligger en befintlig gård. Bebyggelsestrukturen som möjliggörs i denna del av planområdet har hämtat inspiration från gårdsbebyggelsen genom att möjliggöra radhuslängor som är orienterade runt en gemensam gårdsplan.

På fastigheten Bunkeflostrand 1:31 möjliggörs, förutom radhus och parhus, även två små flerbostadshus. Det ena flerbostadshuset är orienterat ut mot Klagshamnsvägen och det andra flerbostadshuset är orienterat på motsatt sida kvarteret (se illustration nedan).

Detaljplanen reglerar att byggnaders entréer ska placeras mot gatan och att förråd inte får placeras på byggnadernas förgårdsmark mellan byggnad och gata. Syftet med bestämmelserna är att skapa ett tryggt och trevligt gaturum där huvudbyggnaderna är väl synliga från gaturummet och där boende har uppsikt över gatan.



Illustrationsplan med planområdet inom svart streckad linje. Nya byggnader är illustrerade med brun färg. Befintliga byggnader inom planområdet är illustrerade med svart färg. Illustration: Malmö stad.



*Volymstudie som redovisar föreslagen bebyggelse. Planerade byggnader är vita. Befintliga byggnader är grå. Vy mot nordöst. Illustration: Malmö stad.*



*Volymstudie som redovisar föreslagen bebyggelse. Planerade byggnader är vita. Befintliga byggnader är grå. Vy mot nordväst. Illustration: Malmö stad.*



*Volymstudie som redovisar föreslagen bebyggelse. Planerade byggnader är vita. Befintliga byggnader är grå. Vy mot norr. Illustration: Malmö stad.*



*Volymstudie som redovisar föreslagen bebyggelse. Planerade byggnader är vita. Befintliga byggnader är grå. Vy mot söder. Illustration: Malmö stad.*

### **Exploateringsgrad, höjder och taklutning**

Exploateringsgrad, nockhöjd och taklutning 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.

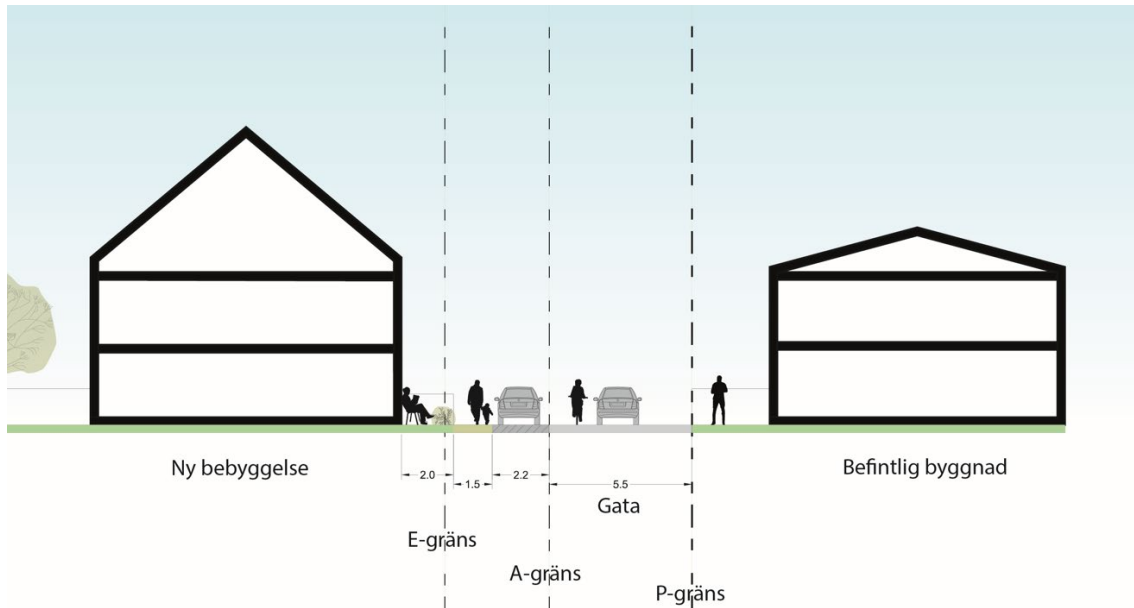
Exploateringsgraden för radhus, parhus och flerbostadshus har reglerats med en maximal byggnadsarea i respektive egenskapsområde. Maximal byggnadsarea varierar mellan 450 och 1 300 kvadratmeter, beroende på egenskapsområdets storlek. Egenskapsområdena är generellt 14 meter breda. Byggnader tillåts som mest vara 12 meter djupa. Bestämmelserna i kombination med varandra skapar en viss flexibilitet i var byggnader placeras inom egenskapsområdena. Maximalt fem radhus får byggas samman, för att uppnå syftet med en småskalig bebyggelse. Exploateringsgraden för både befintliga och planerade friliggande enbostadshus regleras till 25 procent av egenskapsområdet.

Nockhöjden inom planområdet varierar mellan till 4 och 12,5 meter. Komplementbyggnader tillåts ha en nockhöjd på 4 meter. Friliggande bostadshus tillåts ha en nockhöjd på 9 meter. Radhus, parhus och flerbostadshus tillåts ha en maximal nockhöjd på mellan 10 och 11,5 meter. Flerbostadshuset som planeras mot Klagshamnsvägen tillåts ha en nockhöjd på 12,5 meter. Sektionerna nedan visar hur byggnaderna planeras att utformas under förutsättning att den maximala byggrätten tas i anspråk.

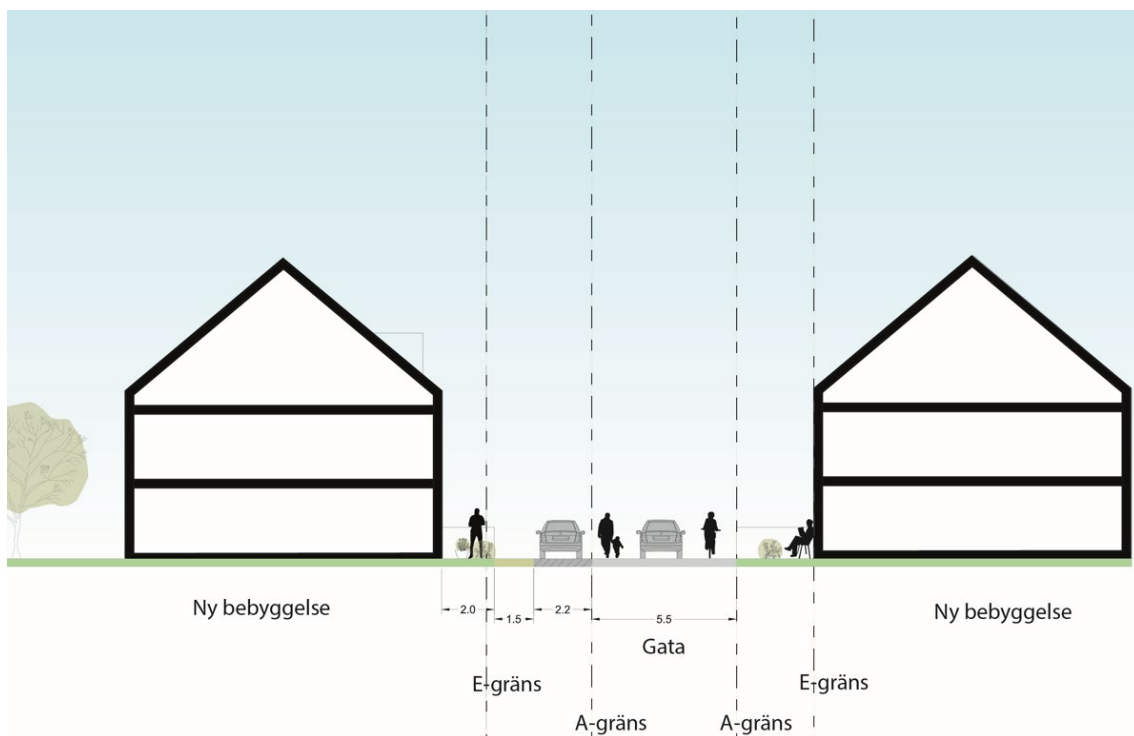
Samtliga tillkommande huvudbyggnader ska ha en taklutning på minst 40 grader.



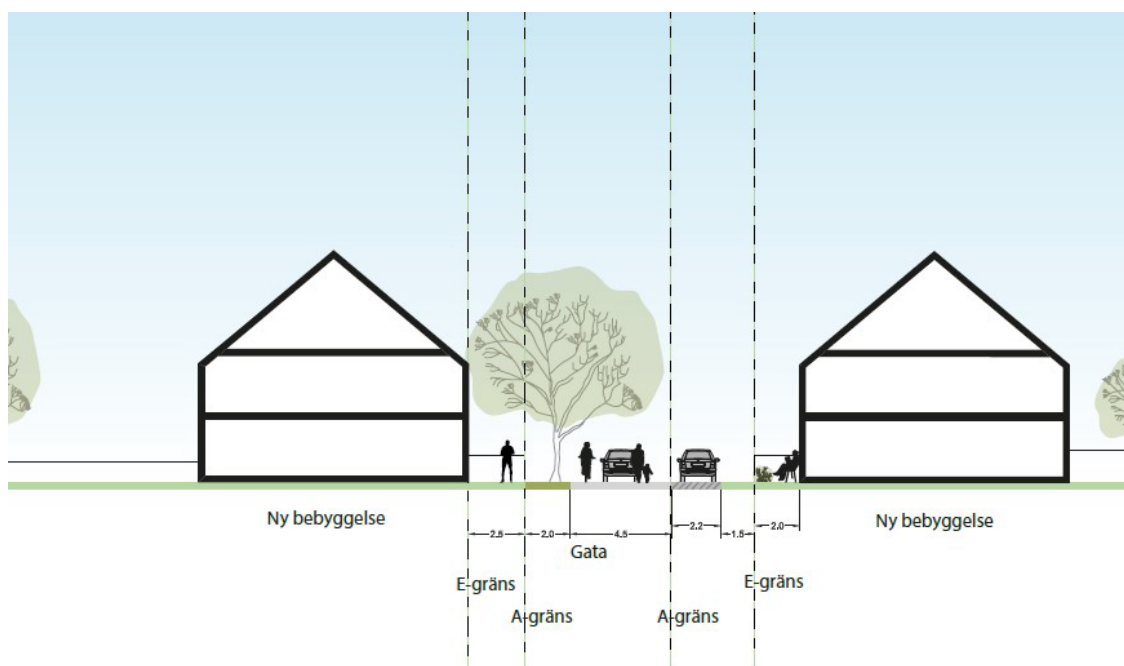
Illustrationsplan med sektionsmarkeringar. Illustration: Malmö stad.



Sektion A. Illustrationen visar en principsektion för planerad gata längs den södra planområdesgränsen. Sektionen redovisar planerad gata på del av gatan där indrag inte kommer att ske (se sektion A). P-gräns står för planområdesgräns. A-gräns står för användningsgräns och E-gräns står för egenskapsgräns. Observera att byggnader får placeras i egenskapsgräns. Illustration: Malmö stad.



Sektion B. Illustrationen visar en principsektion för planerad gata centralt i planområdet. P-gräns står för planområdesgräns. A-gräns står för användningsgräns och E-gräns står för egenskapsgräns. Observera att byggnader får placeras i egenskapsgräns. Illustration: Malmö stad.



*Sektion C. Illustrationen visar en principsektion för planerad gata som löper norrut och ansluter till Lindmätaregatan. Sektionen redovisar den del av gatan där gatan kommer att breddas för att möjliggöra träd- och växtplanteringar. P-gräns står för planområdesgräns. A-gräns står för användningsgräns och E-gräns står för egenskapsgräns. Observera att byggnader får placeras i egenskapsgräns. Illustration: Malmö stad.*

## 2.3 Grönstruktur och park på allmän platsmark

### Park

En mindre del av planområdet planläggs som park och blir en viktig del i ett längre parkstråk som förbinder Sundsbroparken i norr med Strandgårdsparken i söder. Parkområdet har en area på cirka 1 000 kvadratmeter.



*Ortofot med planområdet inom svart streckad linje. Befintliga parker och parkstråk är markerade med gulgrön yta. Parkkopplingen inom planområdet är illustrerad med en grön pil.*

#### **2.4 Grönska, mark, vegetation på kvartersmark**

Detaljplanen möjliggör ett grönskande bostadsområde genom att möjliggöra både privata och gemensamma utemiljöer med tillräcklig yta för kompletterande bostadsfunktioner och grönytor. I planeringen av området har principen 3-30-300 använts. Principen innebär att boende ska ha utsikt över 3 träd från sin bostad, att stadsdelen ska ha 30 procent krontäkningsgrad och att boende ska ha maximalt 300 meter till närmaste park.

Planområdet ligger på ett mindre avstånd än 300 meter till både Sundsbroparken i norr och Strandgårdsparken i söder. Med en genomtänkt placering av träd är det möjligt för samtliga boende att kunna se 3 träd från bostaden. Avseende krontäkningsgraden inom planområdet kan denna öka från dagens 5 procent till cirka 9 procent på 10 år. På längre sikt i takt med att nyplanterade träd växer sig större kan krontäkningsgraden öka till cirka 20 procent, vilket är en fyrdubbling jämfört med dagsläget. Krontäkningsgrad eller nyplantering av träd går däremot inte att reglera i en detaljplan, utan kräver frivilliga åtgärder av framtida fastighetsägare.

Majoriteten av de befintliga träden inom planområdet bedöms inte ha ett sådant natur-, kultur- eller upplevelsevärde att de går att ge ett juridiskt skydd i detaljplanen.

Däremot finns två värdefulla träd av arten ask och alm ut mot Klagshamnsvägen. Träden får inte lov att fällas, såvida de inte utgör en säkerhetsrisk.

Byggrätterna inom detaljplanen har placerats på ett sådant sätt att betydligt fler träd går att spara än ovan nämnda träd.

## **2.5 Trafik**

### **Gång- cykel och biltrafik**

De primära angöringsvägarna till planområdet är från Klagshamnsvägen och Lindmätaregatan, som kommer att förbindas med en allmän gata. Den allmänna gatan kommer att utformas med gemensamt golv eller ”shared space”. Shared space är ett sätt att utforma en gata där fotgängare och cyklister framkomlighet prioriteras framför biltrafiken. Detta görs bland annat genom att ha en smalare gatusektion, att ha planteringar i körbanan som tvingar biltrafikanter till lägre hastigheter och genom att tillgängliggöra gatuutrymmet för samtliga trafikant. Samma ambitioner är önskvärda även på körbara ytor på kvartermark. Gatornas utformning regleras däremot inte i detaljplanen.

Den allmänna gatan kommer att förses med träd och planteringar.

### **Bilparkering**

Gällande policy och norm för mobilitet och parkering ska tillämpas. Det slutgiltiga bilplatsbehovet fastställs i bygglovet. Bilplatsbehovet 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. Fastighetsägaren avser att vidta mobilitetsåtgärder för att minska ovan nämnda parkeringstal. Genom mobilitetsåtgärder kan parkeringsnormen för småhus sänkas till 1,1 bilplats per bostad. För flerbostadshus, med mobilitetsåtgärder, är normen 9,5 p-platser per 1 000 kvadratmeter bruttoarea.

Totalt möjliggörs cirka 55-60 småhus och en total bruttoarea för flerbostadshus på cirka 3 000 kvadratmeter. Detta innebär ett parkeringsbehov som motsvarar 60-65 parkeringsplatser för småhusen och cirka 30 parkeringsplatser för flerbostadshusen. Det totala parkeringsbehovet är beräknat till cirka 90-95 parkeringsplatser.

Parkeringsbehovet avses hanteras genom anläggandet av markparkering. I första hand föreslås parkeringsplatser som är långsgående med gatan. I andra hand föreslås samlade parkeringsplatser. På fastigheten Bunkeflostrand 1:31, där parkeringsbehovet är som störst, regleras att enskilda parkeringsytor får ha maximalt 12 platser. Syftet är att undvika stora parkeringsytor som riskerar att påverka områdets upplevelsevärde negativt.

Parkeringsplatser för friliggande enbostadshus avses hanteras på den egna fastigheten.

### **Cykelparkering**

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

Cykelparkering löses främst i anslutning till bostadsentréerna. Utrymme för cykelparkering finns även på de gemensamma gårdarna.

### **Angöring**

Angöring kommer att ske från den planerade allmänna gatan och från körbar yta på kvartermark. Gatustrukturen möjliggör att samtliga entréer kan nå inom 25 meter.

## 2.6 Teknisk försörjning

### Vattenförsörjning och spillvatten

Dricksvatten- och spillvattenledningar kommer att byggas ut inom området och kommer att förläggas under den planerade gatan. Interna ledningsnät kommer att byggas ut på de privata fastigheterna.

### Värme

Planområdet kan inte anslutas till fjärrvärmenätet. Uppvärmning kommer i stället att behöva hanteras enskilt.

### Elförsörjning

Nya elledningar kommer att byggas ut i området och kommer att förläggas under den planerade gatan. För att kunna förse den tillkommande bebyggelsen med el behövs en nätstation uppföras. Yta har avsatts för detta ändamål i planområdets mittersta del, på fastigheten Bunkeflostrand 1:34.

Inom planområdet är ambitionen att byggnaderna ska förses med solceller och andra klimatvänliga energisystem för lokal energiproduktion. Syftet är också att kunna möjliggöra en lagring och energidelning mellan byggnaderna, i en så kallad energigemenskap.

För detta ändamål kan det behöva uppföras små anläggningar som kan avge elektromagnetisk strålning. Detaljplanen reglerar att anläggningar inte får uppföras närmare än 5 meter från stadigvarande vistelse. Detta görs med en placeringsbestämmelse i plankartan.

### Dagvatten

Ett nytt kommunalt ledningsnät för dagvatten kommer att byggas ut inom den planerade gatan (allmän plats) inom planområdet. Planerade fastigheter på kvartersmark kommer kunna ansluta sig till detta ledningsnät. För befintliga villafastigheter (Bunkeflostrand 1:37, 1:38, 1:39, 1:40 och 1:99) finns en privat dagvattenledning som löper längs fastigheternas södra gräns, mot den planerade allmänna gatan. Ledningen avses vara kvar. Flera fastighetsägare upplever problem med dagvattenavrinningen. Det finns ett behov av att kontrollera denna ledning och eventuellt utföra åtgärder. En anslutningspunkt avses upprättas så att den privata ledningen kan kopplas an till de planerade dagvattenledningarna i gatan.

Befintligt ledningssystem i planområdets närhet har kapacitet att ta emot vatten från planerat område. Däremot är ledningsnätet ansträngt och alla fördröjande åtgärder bör eftersträvas.

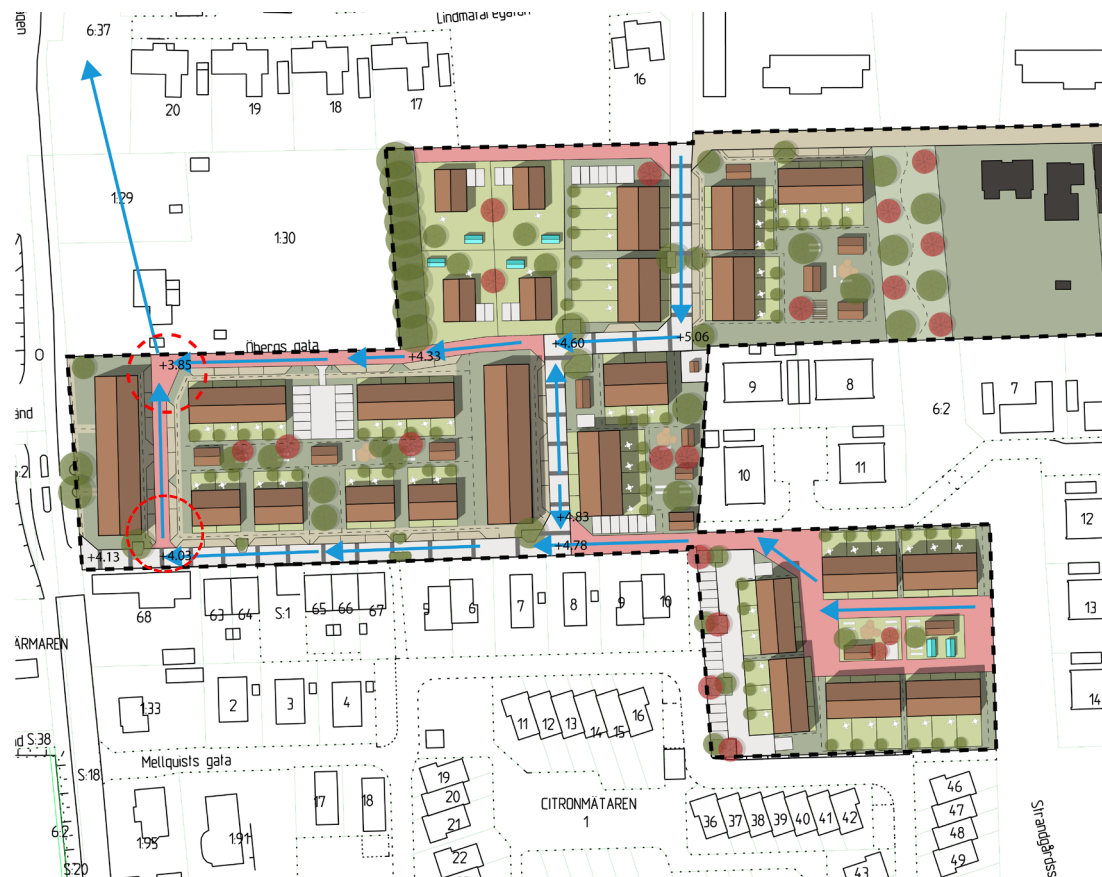
En dagvattenutredning har tagits fram (Sigma, 2024) med förslag på fördröjande åtgärder på kvartersmark. Förutsättningen i utredningen har varit att vattenflödet till det närliggande ledningsnätet inte ska öka.

De redan bebyggda fastigheterna Bunkeflostrand 1:37-1:40 och 1:99 har inte tagits med i beräkningen då inga betydande förändringar förväntas ske på fastigheterna.

För fastigheterna Bunkeflostrand 1:96 och 1:93 (grön markering i illustrationen nedan) kommer delar av dagvattnet ledas söderut och delar av dagvattnet ledas norrut. Dagvatten från fastigheterna Bunkeflostrand 1:30, 1:31, 1:34, 1:35, 1:36 kommer att ledas västerut och norrut.

Eftersom det befintliga ledningsnätet är ansträngt eftersträvas fördröjande åtgärder för dagvatten som leds norrut. Det kan bland annat ske genom anläggandet av torrdiken som en del av gestaltningen av de planerade bostadsgårdarna.





Illustrationsplan med flödesriktningar vid ett skyfall markerade med blå pilar. Höjdsättning av gatan syns med svart text och avser plushöjder. Höjderna kan komma att justeras vid en detaljprojektering. Röda cirklar avser yta där skyfallsvatten kan utgöra en risk för byggnader. Illustration: Malmö stad med grund i höjdsättnings- och ledningsutredning samt skyfallsutredning som tagits fram av Edge.

För att exploateringen inte ska innebära en försämring av skyfallssituationen utanför planområdet behöver vatten fördröjas inom planområdet. Mängden vatten som behövs fördröjas har beräknats genom att räkna ut hur mycket vatten som rinner ut från planområdet idag och hur mycket vatten som rinner ut från området efter en exploatering av området. Mellanskillnaden mellan de här två scenarierna är den mängd vatten som ska fördröjas inom planområdet. Mellanskillnaden har beräknats till totalt cirka 780 kubikmeter vatten.

Genom en begränsning av den totala byggrätten möjliggörs tillräckligt stora ytor för skyfallshantering. Hanteringen avses ske genom att göra medvetna nedsänkningar inom kvartersmarken, på ytor som avses användas som bostadsgård, friyta och parkeringsplatser. Skyfallsytorna kan utformas och fördelas på många olika sätt, det viktiga är att den totala mängden vatten fördröjs inom planområdet.

I utredningen föreslås att följande volymer fördröjs inom respektive fastighet:

#### **Del av fastigheten Bunkeflostrand 1:30 som ingår i planområdet:**

Genom att sänka ner cirka 300 kvadratmeter med 20 cm, med en släntlutning på 1:5 kan cirka 60 kubikmeter vatten fördröjas.

#### **Fastigheten Bunkeflostrand 1:31:**

Genom att sänka ner 620 kvadratmeter av bostadsgården cirka 50 cm med en släntlutning på 1:3 kan cirka 240 kubikmeter vatten fördröjas, därunder kan stenkistor med ett djup på

50 cm anläggas med en kapacitet att fördröja ytterligare 100 kubikmeter vatten. Utredningen föreslår också att parkeringsytor utförs nedsänkta 20 cm med en släntlutning på 1:5. Genom denna åtgärd kan ytterligare cirka 65 kubikmeter vatten fördröjas. Den totala skyfallsmängden som föreslås fördröjas på den här fastigheten uppgår till cirka 305 kubikmeter.

**Fastigheten Bunkeflostrand 1:34:**

Genom att sänka ner cirka 260 kvadratmeter av antingen bostadsgård eller parkeringsytor med 10 cm kan cirka 25 kubikmeter vatten fördröjas. Om parkeringsplatser utförs med öppet bärlager kan ytterligare 50 kubikmeter fördröjas. Totalt föreslår utredningen att 75 kubikmeter vatten fördröjs.

**Fastigheten Bunkeflostrand 1:35:**

Genom att sänka ner cirka 250 kvadratmeter av antingen uteplatser eller parkeringsplatser med i snitt 10 cm kan 25 kubikmeter vatten fördröjas. Ytan kan också anläggas med ett öppet bärlager med ett djup på 30 cm vilket möjliggör att ytterligare cirka 25 kubikmeter vatten kan fördröjas. Totalt föreslås att cirka 50 kubikmeter vatten fördröjs inom fastigheten.

**Fastigheten Bunkeflostrand 1:36:**

Genom att nyttja befintliga lågpunkter på den tilltänkta bostadsgården kan cirka 125 kubikmeter fördröjas. Kvartermarken föreslås utformas så att vatten kan ledas till bostadsgården.

**Fastigheterna Bunkeflostrand 1:93/1:96:**

Genom att sänka ner cirka 975 kvadratmeter med 10 cm kan cirka 90 kubikmeter vatten fördröjas. Genom att anlägga ett öppet bärlager med ett djup på 25 cm kan ytterligare 80 kubikmeter vatten fördröjas. Totalt föreslår utredningen att 170 kubikmeter vatten fördröjs.

**Totala skyfallsmängder:**

De totala skyfallsmängderna enligt ovan uppgår till stax över 780 kubikmeter vatten. Genom att fördröja ovan mängd vatten i kombination med en genomtänkt höjdsättning säkerställs att omgivningen inte påverkas negativt av genomförandet av detaljplanen.



Illustration som redovisar mängden skyfallsvatten som anses fördröjas och inom vilket område detta kommer att ske. Varje delområde är markerat med röd streckad linje. Illustration: Malmö stad.

### **Avfallshantering**

Planförslaget möjliggör att avfallsfordon kan köra igenom planområdet, via den nya allmänna gatan och ut på Lindmätaregatan i norr. Backrörelser kan undvikas i större delen av området, med undantag för de befintliga villorna i den nordöstra delen av planområdet. För de planerade friliggande enbostadshusen i den nordvästra delen av planområdet bedöms avfallshantering kunna placeras på ett sådant sätt att dragvägen understiger 50 meter.

Detaljplanen möjliggör miljöhus i nära anslutning till den planerade gatan. Förslag på placering av komplementbyggnader redovisas i illustrationsplanen på sidan 11. Den faktiska placeringen redovisas först i samband med ansökan om bygglov.

Avfallshantering ska anordnas i enlighet med gällande renhållningsordning.

### **2.7 Administrativa bestämmelser**

#### **Genomförandetid**

Genomförandetiden är 120 månader (10 år) och börjar gälla från det datum detaljplanen vinner laga kraft.

#### **Villkor för startbesked**

Föreningar har påträffats inom planområdet i halter som överskrider riktvärdena för ändamålet bostad. Föreningarna måste avhjälpas innan startbesked för byggnation får ges, vilket regleras i plankartan. Bestämmelsen gäller inom de delar av planområdet som kommer att exploateras.

**Utökad lovplikt**

Detaljplanen reglerar andelen genomsläpplig mark för delar av planområdet. För att säkerställa att bestämmelserna efterföljs har marklovsplikten utökats till att även omfatta åtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet.

TVå träd har bedömts ha ett tillräckligt högt natur- och upplevelsevärde att de getts ett skydd i plankartan. Det gäller en alm och en ask ut mot Klagshamnsvägen. Marklovsplikten har utökats för att även omfatta fällning av 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.

Motivet till bedömningen är att föreslagen bebyggelse har stöd i gällande översiktsplan och uppförs på delvis redan ianspråktagen mark i ett befintligt bostadsområde. Vidare möjliggör detaljplanen inte några användningar som i sig medför en betydande omgivningspåverkan.

### 3.2 Konsekvenser för miljö och hälsa

#### Stadsbild

Bunkeflostrand har vuxit fram etappvis och har därför en varierad stadsbild med flera olika typer av bebyggelse. I planområdets närhet dominerar bebyggelsen av friliggande enbostadshus, radhus och kedjehus. Ett mindre små flerbostadshus finns strax norr om planområdet. Planförslaget är utformat för att passa in i den påbörjade strukturen med småskalig bebyggelse i närområdet och bedöms därför inte påverka stadsbilden negativt.

#### Kulturmiljö och arkeologi

På fastigheterna Bunkeflostrand 1:31, 1:34 och 1:35 finns befintliga byggnader. Byggnaderna har inte bedömts ha ett kulturvärde och föreslås därför rivas för att kunna tillskapa en mer ändamålsenlig bebyggelsestruktur inom planområdet.

I närheten av planområdet har fornlämningar påträffats som har varit av liten betydelse. Det finns, enligt Riksantikvarieämbetets söktjänst fornsök, inte påträffats några fornlämningar inom planområdet. Om fornlämningar påträffas vid markarbeten ska arbetet avbrytas och kontakt ska tas med länsstyrelsen.

#### Naturmiljö

Som ett resultat av planläggningen av området kommer många ytor som idag består av naturlig mark att bebyggas. En naturvärdesinventering har utförts för att sammanställa kunskap om områdets naturvärden (Ekologigruppen, 2022). Enligt inventeringen finns inga objekt med påtagligt, högt eller högsta naturvärde inom planområdet. Området har ett visst värde för pollinerande insekter.

Inom planområdet har två exemplar av skogsknipprot, en typ av orkidé, hittats. Dessa är skyddade enligt artskyddsförordningen och dispens behövs för att flytta dessa. Byggrätterna är inte anpassade efter skogsknipprot, utan dessa kommer att behöva flyttas innan byggnationen av området påbörjas. Fastighetsägaren har ansökt om dispens från artskyddsförordningen hos länsstyrelsen.

Efter att naturvärdesinventeringen genomfördes har planområdet utökats med en del av fastigheten Bunkeflostrand 1:30. Inom denna yta finns en poppelallé och buskage. Träden ingående i poppelallén är uppvuxna och har en uppskattad ålder på cirka 35–55 år och har därför ett visst naturvärde. Poppelallén ligger nära befintlig och planerad bebyggelse med risk för fallande träd och rotinträngning i ledningar. Detta i kombination med att poppelträd generellt är kortlivade bedöms de inte ha ett sådant högt värde att de ges ett skydd genom bestämmelser i plankartan.

Poppelallén bedöms heller inte omfattas av det generella biotopskyddet då träden inte är planterade längs en väg eller vad som tidigare utgjort en väg. Trädallén ligger heller inte i vad som kan anses vara ett öppet landskap. Länsstyrelsen i Skåne delar denna bedömning.

Vidare finns en uppvuxen ask och en uppvuxen alm ut mot Klagshamnsvägen. Träden ska sparas, vilket regleras med bestämmelser i plankartan.



Till vänster: Skogsknäpprot inom planområdet (Foto: Ekologigruppen 2022). Till höger: Poppelallén i nordvästra delen av planområdet (Malmö stad, 2022).

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

Inom planområdet finns flertalet träd. Majoriteten av träden är lokaliserade utmed planerade gator och på planerade bostadsgårdar. Många träd går därför att spara då de inte kommer att vara i direkt konflikt med planerade byggnader. Däremot är marken inom planområdet förorenad, vilket kan påverka möjligheten att spara träden i samband med ett avhjälpande av föroreningarna eller i samband med markarbeten.

Sammantaget bedöms genomförandet av detaljplanen innebära en förlust av naturvärden. Naturvärdena inom planområdet har inte bedömts ha varken ett påtagligt eller högt naturvärde. Vid en avvägning har stadsbyggnadskontoret därför bedömt att behovet av bostäder väger tyngre än vikten av att spara befintliga naturvärden.

### **Grönstruktur och park**

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

### **Risker och säkerhet**

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

### **Luftkvalitet**

Vid planering ska kommuner och myndigheter iaktta att miljö kvalitetsnormer för luft inte överskrids enligt 5 kapitlet 3 § miljöbalken. Kvävedioxid är det ämne som har bedömts vara mest relevant att mäta som har kopplingar till miljö kvalitetsnormen för frisk luft i Malmö. Även partiklar med en mindre storlek än 10 mikrometer har bedömts relevant. Enligt miljö kvalitetsnormen ska varken partiklar eller kvävedioxid överstiga ett årsmedelvärde på 40 mikrogram per kubikmeter luft.

Miljö kvalitetsnormerna för luft har inte överskridits på någon av Malmös gator sedan 2015, enligt miljöförvaltningens mätningar. Halterna av kvävedioxid inom och i närheten av planområdet har beräknats ha ett årsmedelvärde på mellan 6–7 mikrogram per kubikmeter luft. Avseende partiklar med en mindre storlek än 10 mikrometer i diameter har årsmedelvärdet beräknats till under 10 mikrogram per kubikmeter luft.

Detaljplanen kommer innebära att cirka 80 nya bostäder uppföras. Detta innebär fler trafikrörelser med bil vilket kommer att påverka luftkvaliteten negativt. Påverkan bedöms dock som mycket begränsade och bedöms inte riskera att överskrida miljökvalitetsnormerna för frisk luft.

### **Vattenkvalitet**

Dagvatten från planområdet avleds via kommunala dagvattenledningar norrut och västerut, till slutlig recipient som är södra Öresunds kustvatten. Recipientens kvalitetskrav är att god ekologisk och kemisk status ska uppnås år 2027.

Den ekologiska statusen för vattenförekomsten är bedömd som måttlig. Södra Öresunds kustvatten uppnår heller inte god kemisk status. Vattenförekomsten bedöms inte uppnå god status med avseende på antracen, bromerade fienyletrar, kvicksilver och flouranten. Förorenat dagvatten från bebyggelse kan försämra statusen på en recipient eftersom dagvatten kan innehålla kväve, fosfor, metaller, partiklar och oljeföreningar.

Detaljplanens genomförande innebär en utbyggnad av cirka 80 bostäder med tillhörande parkeringsplatser och gator. I dagvatten- och skyfallsutredningen (Sigma AB, 2024) har en beräkning av föroreningsbelastningen gjorts där nuläget har jämförts med bebyggelsestrukturen som möjliggörs i detaljplanen.

Beräkningen har utgått från att renande åtgärder vidtas i torrdammar, diken och infiltrationsmagasin, som krävs för att fördröja skyfallsvatten inom planområdet. Beräkningen visar att en stor reningsgrad kan uppnås och att en majoritet av de prioriterade ämnena för recipienten minskar jämfört med dagsläget. Ytterligare reningen kan vidtas genom att öka mängden kross och filtermaterial i diken och nedsänkningar.

Detaljplanen ställer krav på att markföroreningar ska avhjälpas. En minskning av mängden föroreningar inom planområdet bedöms bidra positivt till vattenkvaliteten.

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

## Sol och skugga

Planerade byggnader kommer att ge upphov till skuggor. Stadsbyggnadskontoret har genomfört en skuggstudie som visar ljusförhållandena inom och utanför planområdet. Skuggstudien visar att planerade bostäder kommer att ha en god tillgång till dagsljus. Planerade byggnader kommer att ha tillgång till uteplatser mot flera olika väderstreck vilket skapar en god tillgång till såväl skuggiga som soliga uteplatser. Planerade byggnader bedöms, under det ljusa halvåret, ha en liten påverkan på omkringliggande bostadsfastigheter och under begränsade delar av dygnet. Skuggpåverkan på närliggande fastigheter bedöms inte utgöra en betydande olägenhet.



*Skuggbildning 21 juni klockan 9.00.*



*Skuggbildning 21 juni klockan 12.00.*



*Skuggbildning 21 juni klockan 15.00.*



*Skuggbildning 21 juni klockan 17.00.*



*Skuggbildning vårdagämning klockan 9.00.*



*Skuggbildning vårdagjämning klockan 12.00.  
Skuggbildning vårdagjämning klockan 15.00.*



*Skuggbildning vårdagjämning klockan 17.00.*

## Skyfall

Genomförandet av detaljplanen kommer innebära en ökad mängd hårdgjord och bebyggd yta, vilket gör att mängden skyfallsvatten som behöver hanteras inom planområdet ökar. I planförslaget föreslås att befintliga rinnvägar mot nordväst i största möjliga mån bevaras, vilket också reflekteras i föreslagen höjdsättning. I den västra delen av planområdet samlas vatten när två skyfallsstråk rinner samman, vilket vid ett skyfall kan innebära en risk för planerade bostäder i den här delen av planområdet. Byggnaderna har därför försetts med en lägsta färdigt golvnivå som ligger på god marginal över den högsta beräknade dämningnivån. Detta innebär att byggnaderna inte riskerar att översvämmas vid ett skyfallsliknande regn.

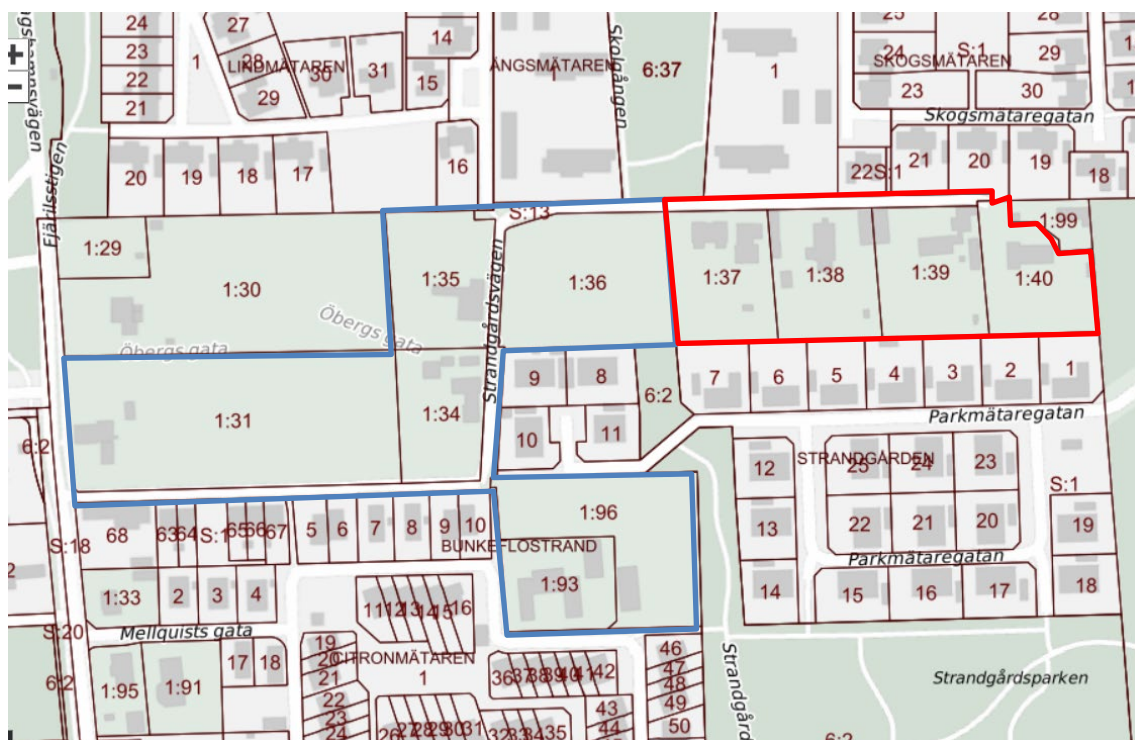
Utredningen visar att det finns tillräckligt stora ytor att fördröja skyfall inom planområdet vilket innebär att utflödet från planområdet inte kommer att öka.

Sammantaget bedöms skyfallssituationen inom planområdet, efter detaljplanens genomförande som acceptabel.

## Markföroreningar

Marken inom planområdet har tidigare använts för jordbruksändamål. Det innebär att det finns risk för föroreningar i form av framför allt bekämpningsmedel, men också till viss del olja- och bränslespill från lantbruksmaskiner.

Två markmiljöundersökningar har genomförts inom planområdet. Den första markmiljöundersökningen (PQ Geoteknik & Miljö, 2022) genomfördes på samtliga fastigheter som avses bebyggas. Den andra markmiljöundersökningen (PQ Geoteknik & Miljö, 2024) genomfördes på fastigheter som redan är bebyggda men där ingen förändring förväntas ske (befintliga villor i den nordöstra delen av planområdet).



Kartbilden visar avgränsningen för de två genomförda markundersökningarna. Avgränsningen för den första genomförda markundersökningen illustreras med blå linje. Den andra genomförda markundersökningen illustreras med röd linje.

### ***Markundersökning 1 (PQ Geoteknik och Miljö AB, 2022)***

Markundersökningen har omfattat 20 provpunkter och installation av grundvattenrör, jämnt fördelade över utredningsområdet. Eftersom detaljplanen möjliggör bostäder har påträffade halter jämförts med Naturvårdsverkets riktvärden för känslig markanvändning.

Resultatet av markproverna har påvisat ytliga (ned till maximalt 80 cm under markytan) föroreningar av framför allt bekämpningsmedel i stora delar av utredningsområdet. Vid en provpunkt har även polycykliska aromatiska kolväten påträffats. Halterna ligger generellt i spannet mellan Naturvårdsverkets riktvärden för känslig markanvändning och mindre känslig markanvändning. I en punkt överskrids även riktvärdet för mindre känslig markanvändning avseende bekämpningsmedlet aldrin/dieldrin.

Resultatet av grundvattnet visar låga nivåer av metaller, men inga spår av olja, polycykliska aromatiska kolväten, polyklorerade bifenyl (PCB), bekämpningsmedel, klorerade eller andra organiska ämnen. Grundvatten behöver inte åtgärdas.

Sammantaget konstateras att den ytliga jorden är förorenad över gällande riktvärden för bostadsmark och behöver därför åtgärdas. Eftersom föroreningarna i jord ligger ytligt föreslås att den ytliga jorden schaktas bort.

### ***Markundersökning 2 (PQ Geoteknik och Miljö AB, 2024)***

Markundersökningen har omfattat fastigheterna Bunkeflostrand 1:37, 1:38, 1:39 och 1:40. Fastigheten Bunkeflostrand 1:40 har efter markundersökningen delats i två fastigheter. Den tillkommande fastigheten har beteckningen Bunkeflostrand 1:99. Nedan resultat för fastigheten Bunkeflostrand 1:40 omfattar alltså både Bunkeflostrand 1:40 och Bunkeflostrand 1:99.

Fastigheterna som beskrivs ovan består av äldre bebyggelse med uppvuxna trädgårdar. Det har därför inte varit möjligt att använda borrhandsvagn eller grävmaskin för att utföra provtagningen, utan att samtidigt förstöra befintliga trädgårdar. Utifrån den första markundersökningen (se ovan) kan det konstateras att påträffade föroreningar i omgivningarna ligger i det övre jordskiktet. Provtagning av fastigheterna har därför skett med hjälp av handspade ner till cirka 30 centimeter under markytan.

Analyserna har omfattat metaller, alifater, aromater, polycykliska aromatiska kolväten (PAH:er) och bekämpningsmedel. Resultatet visar att den ytliga marken inom fastigheten Bunkeflostrand 1:37 är förorenad med kvicksilver i halter som är strax över riktvärdet för känslig markanvändning. Även den ytliga marken inom fastigheten Bunkeflostrand 1:40 har påvisat föroreningar av polyklorerade bifenyl (PCB) och polycykliska aromatiska kolväten med hög molekylvikt (PAH-H). Halterna av PAH-H tangerar riktvärdet för känslig markanvändning. Halterna av PCB ligger strax över riktvärdet för känslig markanvändning, men långt under riktvärdet för mindre känslig markanvändning.

Eftersom föroreningarna tangerar eller ligger strax över riktvärdet för känslig markanvändning bedöms påträffade föroreningar inte utgöra en akut risk för boende inom fastigheterna. Fastigheterna är sedan tidigare bebyggda och inga åtgärder förväntas vidtas inom fastigheterna i samband med genomförandet av detaljplanen.

### ***Sammantagen bedömning***

Föroreningar har påträffats över riktvärdet för känslig markanvändning i de ytliga jordlagren inom stora delar av planområdet. Ett åtgärdsbehov har identifierats för de delar av planområdet som ska bebyggas. I de här delarna av planområdet behöver föroreningarna avhjälpas i samband med byggnation och före startbesked kan medges för byggnation. För befintliga bostäder kan åtgärder behöva vidtas vid framtida byggnation på respektive fastighet, men bedöms inte behöva åtgärdas i samband med genomförandet av resterande delar av planområdet.

Ett avhjälpande kan ske genom att de övre jordlagren schaktas bort och ersätts med rena massor. Eftersom marken inte bedöms som lämplig för bostäder i sitt nuvarande skick har en planbestämmelse införts i plankartan som säkerställer att föroreningarna ska vara avhjälpta innan startbesked för byggnation får ges.

### **Trafikbuller**

Trafikbuller förekommer från trafik på Klagshamnsvägen.

Vid bostadsfasad mot Klagshamnsvägen visar bullerberäkningar värden mellan 63 och 65 dBA ekvivalent ljudnivå. På uteplats mot Klagshamnsvägen beräknas ekvivalenta ljudnivåer på 66-68 dBA. Det innebär att minst hälften av bostadsrummen måste vara vända mot öster, bort från Klagshamnsvägen, där bullernivåer understiger 55 dBA 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 m<sup>2</sup> 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.

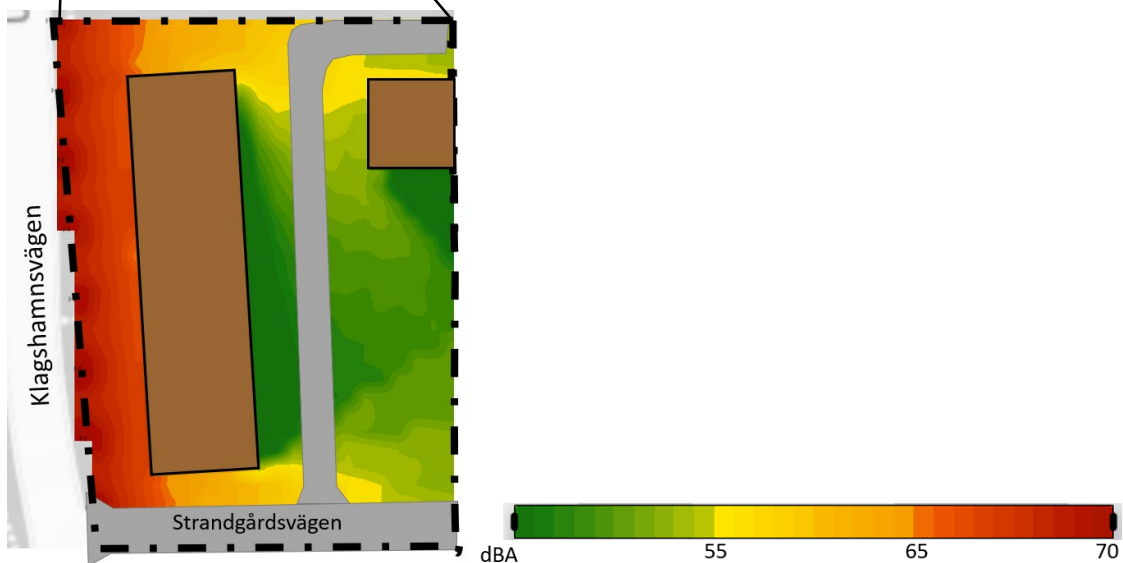
Om det inte går att uppnå värdet vid fasad (undantaget den högre ljudnivån vid smålägenheter) så bör minst hälften av bostadsrummen i bostaden vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden och 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl 22.00 och 06.00.

Detaljplanen innehåller en bestämmelse 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.



Bullerberäkning redovisat för området närmast Klagshamnsvägen, längst västerut, med ny planerad bebyggelse i 2,5 våningar symboliserad i brunt. Trafikprognos år 2040 (Malmö stad, 2023).

### Trafikkonsekvenser

Den planerade gatan kommer att ansluta till Klagshamnsvägen i väster och Lindmätaregatan i norr. Klagshamnsvägen trafikeras av cirka 5 700 fordon per årsmedeldygn. Lindmätaregatan trafikeras av cirka 200 fordon per årsmedeldygn. Detaljplanen, med sina cirka 80 bostäder bedöms generera cirka 300 fordonsrörelser per årsmedeldygn.

Detaljplanen bedöms innebära en mycket liten ökning av trafikmängden på Klagshamnsvägen, sett till mängden fordon som i dagsläget färdas på gatan. Detaljplanen kommer att innebära en relativt stor ökning av trafiken på Lindmätaregatan, dock från mycket låga nivåer. Trafikmängden på Lindmätaregatan kommer även efter detaljplanens genomförande ha mycket låga trafikmängder.

Sammantaget bedöms omgivande gator kunna hantera den ökade trafiken, som blir ett resultat av att området bebyggs med bostäder.

### 3.3 Ekonomiska konsekvenser

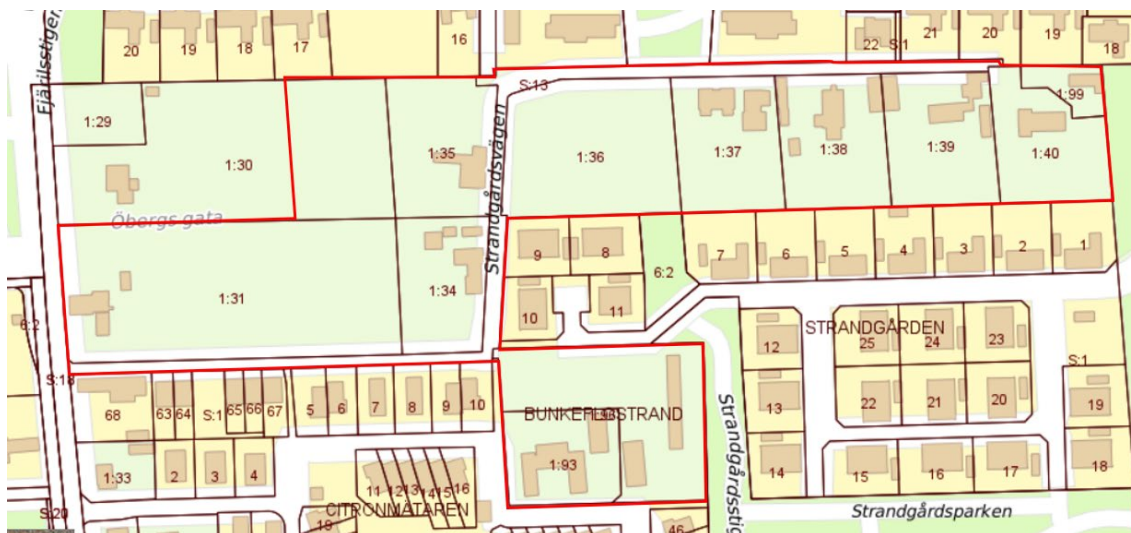
#### Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal har tecknats mellan kommunen och ägare till fastigheter inom planområdet för genomförandet av detaljplanen.

Exploateringsavtalet reglerar frågor om marköverlåtelse samt fördelning av kostnader för genomförandet av detaljplanen, primärt kostnader för anläggande av allmän plats inom planområdet. Avtalet är upprättat i enlighet med 6 kapitlet 40 § plan- och bygglagen.

### 3.4 Konsekvenser för fastigheter

Mark inom planområdet är i planförslaget utlagd som kvartersmark för bostadsändamål, nätstation, och allmän platsmark för gata och park. Överföring av mark mellan olika fastigheter föreslås ske enligt förslag nedan. Åtgärderna ska prövas i lantmäteriförrättning i enlighet med fastighetsbildningslagen och kan komma att ändras.



#### *Bunkeflostrand 1:35*

De delar av Bunkeflostrand 1:35 som planläggs som allmän gata ska överföras till en närliggande kommunägd fastighet, förslagsvis Bunkeflostrand 6:2. En liten del av samfälligheten Bunkeflostrand S:13 ska införlivas i fastigheten Bunkeflostrand 1:35 (invid fastighetens nordöstra hörn). Gemensamhetsanläggningen Bunkeflostrand ga:19 (vatten) och ga:20 (avlopp) kan komma att omprövas.

#### *Bunkeflostrand 1:36*

De delar av Bunkeflostrand 1:36 som planläggs som park (östra delen) ska överföras till en närliggande kommunägd fastighet, förslagsvis Bunkeflostrand 6:2. En mindre del av Bunkeflostrand 1:36 ska införlivas i Bunkeflostrand 1:37. Del av samfälligheten Bunkeflostrand S:13 ska införlivas i Bunkeflostrand 1:36. Fastigheten kommer att ingå i och få andelar i en gemensamhetsanläggning för väg. Gemensamhetsanläggningen kan också behöva omfatta andra funktioner så som VA-ledningar om det finns behov för det.

#### *Bunkeflostrand 1:37*

En mindre del av fastigheten Bunkeflostrand 1:36 ska införlivas i fastigheten Bunkeflostrand 1:37. En ny gemensamhetsanläggning för väg kan komma att upprättas. Gemensamhetsanläggningen kan också behöva omfatta andra funktioner så som VA-ledningar om det finns behov för det.

#### *Bunkeflostrand 1:38-40 och 1:99*

En ny gemensamhetsanläggning för väg kan komma att upprättas. Gemensamhetsanläggningen kan också behöva omfatta andra funktioner så som VA-ledningar om det finns behov för det.

#### *Bunkeflostrand 1:93*

Fastigheten kan komma att ombildas tillsammans med fastigheten Bunkeflostrand 1:96 och bilda en eller flera fastigheter. Gemensamhetsanläggning eller servitut kan komma att behöva upprättas för att kunna förse fastigheten med trafik och ledningar för bland annat el, fiber, vatten, spillvatten och dagvatten. Gemensamhetsanläggningen Bunkeflostrand ga:19 (vatten) kan komma att omprövas. Vägservitut 1280K-120/1981.2 ska upphävas.

#### *Bunkeflostrand 1:96*

Ett genomförande av detaljplanen kräver att bostadsbyggnad rivs. Fastigheten kan komma att ombildas tillsammans med fastigheten Bunkeflostrand 1:93 och bilda en eller flera fastigheter.

Den del av samfälligheten Bunkeflostrand S:13 och del av Bunkeflostrand 1:34 som utgörs av in- och utfartsväg ska överföras till Bunkeflostrand 1:96, eller bostadsfastighet som bildas inom området, alternativt att en gemensamhetsanläggning eller servitut bildas för detta ändamål. Gemensamhetsanläggningen kan också behöva omfatta andra funktioner så som VA-ledningar om det finns behov för det.. Vägservitut 1280K-120/1981.2 ska upphävas.

#### *Bunkeflostrand s:13*

De delar av samfälligheten Bunkeflostrand s:13 som planläggs som allmän gata ska överföras till en närliggande kommunägd fastighet, förslagsvis Bunkeflostrand 6:2. Delar av samfälligheten Bunkeflostrand s:13 avses också att överföras till fastigheterna Bunkeflostrand 1:34, 1:35, 1:36 och eventuellt 1:96. Inom fastigheten planläggs en mindre del för nätstation. Området för nätstation ska bilda en ny fastighet alternativt att en ledningsrätt upprättas för ändamålet.

#### *Bunkeflostrand 6:2*

De delar inom planområdet som är planlagd som allmän gata och park avses överföras till Bunkeflostrand 6:2, som är en kommunalt ägd fastighet som omfattar allmän plats.

### **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 flera olika typer av bostäder, vilket bidrar positivt till att bostadsutbudet utökas och breddas.

#### **Barnperspektiv**

Enligt Förenta Nationernas barnkonvention ska barns bästa sättas i främsta rummet. Planområdet har goda förutsättningar att bli en bra plats för barn genom närheten till flera parker, förskola, skola och ett välutvecklat gång- och cykelvägnät som ökar barns rörelsefrihet.

Inom planområdet har bebyggelsen placerats på ett sätt som skapar bostadsmiljöer som är fri från höga trafikbullernivåer. Gatan som planeras inom planområdet avses utföras som en så kallad "shared space"-gata, där framkomligheten för fordon prioriteras ned till förmån för fotgängare, vilket kan öka både säkerheten och barns rörelsefrihet. Ett mindre parkstråk planeras genom området som binder samman Strandgårdsparken med Sundsbroparken, vilket innebär att framtida boende kommer kunna röra sig i ett grönskande stråk mellan parkerna vilket också kommer gynna barn.

#### **Tillgänglighet**

Det finns inga betydande höjdskillnader inom området som skulle kunna innebära en negativ inverkan för tillgängligheten för personer med nedsatt rörelseförmåga.

#### **Jämlikhet**

Kvinnors resvanor sker oftare med gång, cykel och kollektivtrafik jämfört med män som oftare tar bilen. Planområdet ligger i ett område som är välförsörjt med både kollektivtrafik och gång- och cykelvägar, vilket underlättar vardagen för personer som använder dessa färdmedel. Det stärker förutsättningarna för en mer jämlik tillgång till samhällets funktioner, särskilt för grupper som i lägre grad har tillgång till bil, såsom unga, äldre och personer med lägre inkomster.

Detaljplanen möjliggör lägenheter, villor, radhus och parhus. Med en variation av bostadstyper skapas möjlighet för människor med olika ekonomiska förutsättningar och livssituationer att efterfråga en bostad inom planområdet. Det kan i sin tur bidra till en mer socialt blandad befolkning, vilket är positivt ur ett jämlikhetsperspektiv.

#### **Kommunal service**

Detaljplanens genomförande bedöms generera drygt 80 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. Uträkningen är genomförd i en modell för beräkning av behov av för- och grundskoleplatser som alstras genom ny bebyggelse, framtagen av stadsbyggnadskontoret 2017.

Förskolor och grundskolor i planområdets närhet har en kapacitet att ta emot barn som kommer vara bosatta inom planområdet.

#### **Kommersiell service**

Planförslaget möjliggör för fler boende i Bunkeflostrand som kommer efterfråga kommersiell service, vilket ökar kundunderlaget för befintliga och framtida verksamheter 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

I närheten av planområdet finns ett flertal fornlämningar. Fornlämningarna i närområdet har visat sig ett mycket begränsat arkeologiskt värde. Länsstyrelsen i Skåne har bedömt att någon arkeologisk utredning inte är nödvändig i samband med detaljplanearbetet.

Påträffas fornlämning i samband med markarbeten ska arbetet omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen i Skåne ska kontaktas i enlighet med 2 kap. 10 § kulturmiljölagen.

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

#### Teknisk försörjning

En förprojektering har tagits fram för att säkerställa att all nödvändig infrastruktur går att bygga ut inom området.

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

För att kunna försörja den planerade bebyggelsen inom planområdet med el kommer en nätstation att uppföras. Nätstationens placering har preciseras i plankartan. Kring en elanläggning finns elektriska och magnetiskt fält. Styrkan beror bland annat på avståndet till anläggningen, spänningen och belastningsströmmen. Det finns inga riktvärden för var nätstationer ska placeras, men försiktighetsprincipen ska tillämpas.

Utformning och placering inom anvisat område bör ske på ett sätt som begränsar exponeringen av magnetfält, exempelvis kommer nätstationen uppföras minst 5 meter från närmaste byggnad med stadigvarande vistelse. Enligt Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter och standarder så ska minsta avstånd från nätstation vara 5 meter till annan brännbar byggnadsdel eller brännbart utplag.

#### 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 entréer 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 fastighetsägare inom planområdet. Exploateringsavtal har upprättats i enlighet med 6 kap 40 § plan- och bygglagen. Exploateringsavtalet reglerar primärt överlåtelse av mark och kostnader för anläggandet av allmän plats.

#### **Övriga ekonomiska genomförandefrågor**

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

Detaljplanen förutsätter lantmåteriförrättningar som ska bekostas av fastighetsägaren/ledningshavaren om inget avtalas.

### **4.4 Fastighetsrättsliga genomförandefrågor**

#### **Fastighetsbildning**

Nya fastigheter inom området kommer att bildas genom avstyckning, klyvning eller sammanläggning. Övriga förändringar av fastighetsindelningen kommer att ske genom fastighetsreglering. Föreslagen fastighetsindelning behöver beakta den VA-förprojektering (Edge, 2025) som tagits fram i planarbetet för att möjliggöra VA-anslutning enligt planerat. 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, till exempel körytor, bostadsgårdar och ledningar behöver gemensamhetsanläggningar eller servitut tillskapas. 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 tillskapnas 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 Syd 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 1970-talet började några av tomterna bebyggas med villor. I närområdet har bostadsbebyggelse vuxit fram i etapper sedan början av 2000-talet.

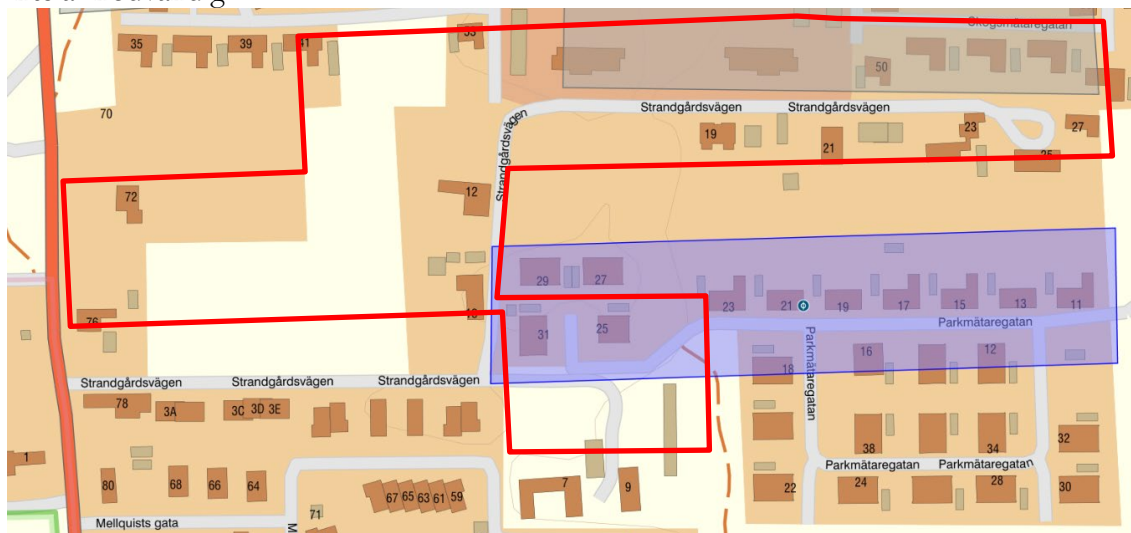
## Kulturmiljö

### *Värdefulla bebyggelsemiljöer*

Planområdet innehåller flera äldre byggnader. Byggnaderna har genomgått stora förändringar sedan de uppfördes och har ett lågt kulturmiljövärde.

### *Arkeologi*

Enligt Riksantikvarieämbetets Fornsök finns flera fornlämningar i planområdets närhet. Enligt Länsstyrelsen i Skåne har undersökningar av närliggande fornlämningar visat på ett tämligen klen resultat. Länsstyrelsen i Skåne bedömer att en arkeologisk förundersökning inte är nödvändig.



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

## Naturmiljö

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

## Kollektivtrafik

Klagshamnsvägen är försörjt med kollektivtrafik. Det är mellan 50 och 200 meter från planområdet till närmaste busshållplats. Bussar går med en turtäthet på cirka 10 minuter.

## Gång-, cykel- och biltrafik

Planområdet har tillgång till ett välutvecklat gång- och cykelvägnät längs Klagshamnsvägen. Inom planområdet finns inga allmänna gator, gång- eller cykelvägar.

## Kommunal och kommersiell service

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

## 5.3 Tidigare ställningstaganden

### **Riksintressen enligt 3 eller 4 kapitlet miljöbalken**

Planområdet berörs av riksintresse för högexploaterad kust. Stadsbyggnadskontoret bedömer att exploateringen inte påverkar riksintresset negativt då utbyggnaden sker i ett centralt läge i Bunkeflostrand och bedöms inte påverka utpekade värdekärnor eller påtagliga natur- eller kulturvärden. En utbyggnad av Bunkeflostrand behövs för att bredda Malmös bostadsutbud och klara befolkningsutvecklingen. Utbyggnaden omfattas således av undantagsregeln 4 kap. 1 § andra stycket i miljöbalken.

## Översiktsplan

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

## Gällande detaljplaner och områdesbestämmelser

Planområdet består av mark som inte tidigare är planlagd.

## 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
- Markundersökning, PQ Geoteknik och miljö AB 2022
- Markundersökning befintlig bebyggelse, PQ Geoteknik och miljö AB 2024
- Dagvatten- och skyfallsutredning, Sigma 2024
- Naturvärdesinventering, Ekologigruppen 2022
- Förprojektering, Edge 2025
- Höjd och ledningsutredning, Edge 2025
- Skyfallsutredning, Edge 2025

Stadsbyggnadskontoret

Anna Krook  
Enhetschef

Dennis Bengtsson  
Planhandläggare