

Detaljplan för fastigheten Klagstorp 34:1 m.fl. i Västra Klagstorp i Malmö

Samråd

Planbeskrivning



Innehållsförteckning

Sammanfattning	3
1 Inledning	4
1.1 Detaljplanens syfte	4
1.2 Undersökning av betydande miljöpåverkan	4
1.3 Huvudmannaskap	4
1.4 Genomförandetid	5
1.5 Planområdet	5
1.6 Planförfarande, planprocess och digital funktionalitet	5
2 Detaljplanens innehåll	7
2.1 Beskrivning av detaljplanen	7
2.2 Detaljplanens bestämmelser med motiv	10
3 Förutsättningar och konsekvenser	16
3.1 Bebyggelse och landskap	16
3.2 Naturvärden	32
3.3 Sociala frågor	40
3.4 Service	42
3.5 Miljö	43
3.6 Hälsa och säkerhet	49
3.7 Trafik	61
3.8 Teknisk infrastruktur	65
4 Gällande planer och program, riksintressen och hushållningsbestämmelser enligt miljöbalken	68
4.1 Gällande planer och program	68
4.2 Riksintressen	68
4.3 Hushållningsbestämmelser enligt miljöbalken	69
5 Genomförandefrågor	71
5.1 Organisatoriska frågor	71
5.2 Tekniska frågor	71
5.3 Ekonomiska frågor	72
5.4 Fastighetsrättsliga frågor	73
6 Utredningar och planeringsunderlag	75
6.1 Utredningar för detaljplanen	75
6.2 Kommunala planeringsunderlag	75

Sammanfattning

Planförslaget gör det möjligt att bevara och utveckla Änghaga gård med bostäder och centrumverksamhet. Det möjliggör också ny bostadsbebyggelse i form av småhus inom planområdets södra och västra delar. Inom planområdet säkras behov av dagvatten- och skyfallshantering genom att en långsträckt parkyta föreslås mellan de nya bostäderna i söder. Parkstråket avses också tillföra estetiska och rekreativa värden som kommer både de boende i området och övriga boende i Västra Klagstorp till del.

Konsekvenser av planförslaget:

Den värdefulla kulturmiljön som Änghaga gård utgör bevaras. Detta sker dels genom att bebyggelsen skyddas med rivningsförbud och varsamhetsbestämmelser, dels genom att den föreslagna markanvändningen ger en möjlighet att bevara och utveckla gården över tid.

Planen möjliggör ett tillskott av bostäder, och därmed en ökning av antal invånare, i Västra Klagstorp. Planen medför också ett tillskott av allmänt tillgänglig grönyta, vilket det idag råder viss brist på i Västra Klagstorp.

Planens genomförande medför en viss förändring av landskapsbilden i den här delen av Västra Klagstorp eftersom ytor som idag utgörs av öppen betesmark bebyggs.

Tidplan:

- Beslut om planuppdrag 2024-03-21
- Beslut om samråd 2026-08-26
- Beslut om granskning preliminärt maj 2027
- Beslut om antagande preliminärt december 2027

1 Inledning

Detta kapitel redovisar de grundläggande utgångspunkterna för detaljplanen.

1.1 Detaljplanens syfte

Detaljplanens syfte är att säkerställa att den befintliga gårdsbebyggelsen kan användas och bevaras och att skydda de kulturhistoriska värdena och naturmiljön inom planområdet. Vidare är syftet att göra det möjligt att uppföra ny bostadsbebyggelse i form av småhus och att reglera omfattning och utformning av denna nya bebyggelse så att den anpassas till befintliga natur- och kulturmiljövärden i höjd, volym och utförande. Syftet är också att möjliggöra en parkyta för rekreation och hantering av dagvatten och skyfallsvatten.

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

1.2 Undersökning av betydande miljöpåverkan

Planförslaget innebär omvandling av befintlig gårdsbebyggelse och uppförande av ny bebyggelse i och i anslutning till område som har kulturmiljövärden. Inom planområdet finns även frågor att hantera kring naturmiljövärden, hantering av skyfall och byggnation på betesmark. Planförslaget kan därmed innebära viss miljöpåverkan.

Bedömningen görs att ställningstagande till och lokaliseringsbedömning av byggnation på jordbruksmark har skett inom ramen för kommunens översiktsplan. Påverkan på kultur- och naturvärden bedöms inte som betydande. Vidare bedöms det finnas tillräckliga ytor för att hantera skyfallsvatten inom planområdet. Identifierade risker bedöms sammantaget inte som betydande, och avses att hanteras inom ramen för en ordinarie detaljplaneprocess.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2026-08-26 att detaljplanen inte medför betydande miljöpåverkan i den betydelse som avses i plan- och bygglagen (2010:900) och miljöbalken (1998:808). En strategisk miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning kommer därför inte att genomföras.

1.3 Huvudmannaskap

Kommunen (Malmö stad) är huvudman för allmän platsmark.

1.4 Genomförandetid

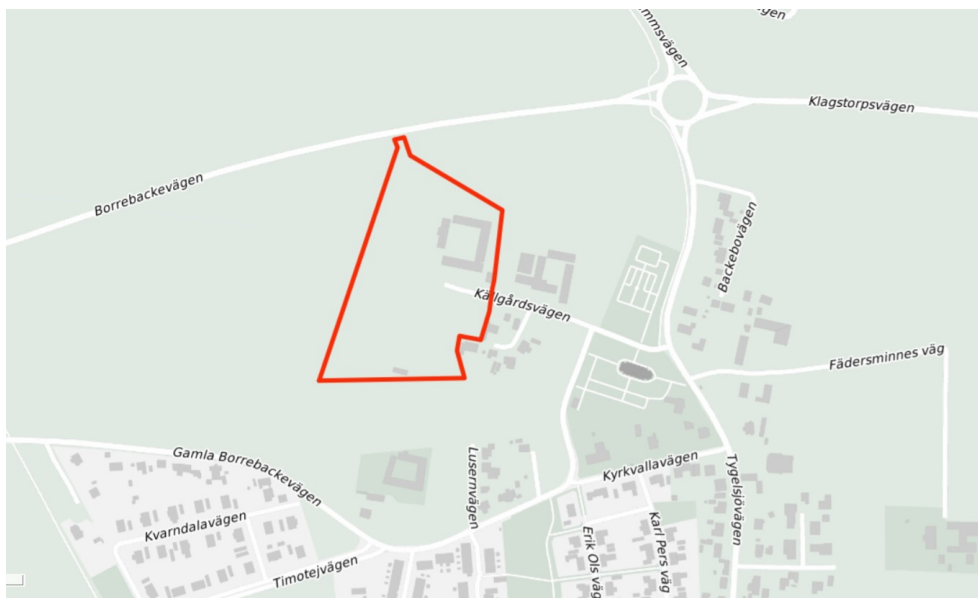
Genomförandetiden för detaljplanen är fem år (60 månader) från det att detaljplanen får laga kraft.

Genomförandetiden anger den tidsrymd inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras. Fastighetsägarna har under planens genomförandetid en garanterad bygg rätt i enlighet med planen. Efter att genomförandetiden har gått ut har kommunen rätt att ersätta, ändra eller upphäva detaljplanen utan rätt till ersättning för fastighetsägarna.

1.5 Planområdet

Planområdet ligger i Västra Klagstorp som är beläget söder om Malmö, mellan Yttre Ringvägen och Tygelsjö. Planområdet omfattar fastigheterna Klagstorp 34:1, Klagstorp 37:1 och Klagstorp 38:1 som är i privat ägo. Även delar av samfälligheten Klagstorp s:1 och fastigheten Klagstorp 43:28 ingår i planområdet. Planområdet gränsar till jordbruksmark i norr, väster och söder. I öster gränsar det till befintliga villatomter och gårdsbebyggelse.

Planområdet har en area om cirka tre hektar.



Karta, 2026, med planområdet markerat med röd linje.

1.6 Planförfarande, planprocess och digital funktionalitet

Planförfarande

Planläggningen ska hanteras med standardförfarande i enlighet med 5 kapitlet 7 § plan- och bygglagen. Valet av förfarande har sin grund i att:

- översiktsplanen är aktuell för planområdet
- planförslaget är förenligt med översiktsplanen
- planförslaget är förenligt med länsstyrelsens granskningsyttrande över översiktsplanen
- planförslaget bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan
- planförslaget har inte ett betydande intresse för allmänheten
- planförslaget har inte i övrigt stor betydelse.

Beslut om samråd fattas av stadsbyggnadsnämnden.

Beslut om granskning fattas av stadsbyggnadskontoret.

Beslut om antagande fattas av stadsbyggnadsnämnden, eftersom planläggningen inte bedöms vara av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt, i enlighet med 5 kapitlet 27 § plan- och bygglagen.

Tidplan för planprocessen

- Beslut om planuppdrag 2024-03-21
- Beslut om samråd 2026-08-26
- Beslut om granskning preliminärt maj 2027
- Beslut om antagande preliminärt december 2027

Digital funktionalitet

Plankartan i aktuell detaljplan har utformats enligt Boverkets föreskrifter om detaljplan (BFS 2020:5), Boverkets allmänna råd om redovisning av reglering i detaljplan (BFS 2020:6), Boverkets planbestämmelsekatalog 2024-05-02 och den nationella specifikationen för detaljplan från Lantmäteriet.

Planbeskrivningen i aktuell detaljplan har utformats enligt bilagan till Boverkets föreskrifter och allmänna råd om planbeskrivning (BFS 2020:8).

2 Detaljplanens innehåll

Detta kapitel beskriver detaljplanen och hur planområdet är tänkt att fungera och gestaltas. Detaljplanens bestämmelser förklaras och motiveras. Övergripande avvägningar redovisas.

2.1 Beskrivning av detaljplanen

Stadsbyggnadsidé

Gårdarna i Västra Klagstorp är de klarast lysande stjärnorna. Ny bebyggelse underordnar sig därför gårdsbebyggelsen och tar hänsyn till kulturmiljövärdena i Änghaga gård, omkringliggande gårdar och bykärnan. Ny bebyggelse placeras också så att viktiga utblickar och kulturmiljösammanhang bevaras och har en struktur och typologi som hör hemma i byn, med omsorg om detaljer och hög kvalitet i byggandet. Befintlig grönska och värdefulla träd kring Änghaga gård värnas och bevaras.

En grön koppling mellan byn och det omkringliggande öppna landskapet säkerställs med en långsträckt park i mitten av planområdet. Parken kan även utgöra en ny mötesplats för de boende i Västra Klagstorp.

Beskrivning av planförslaget

Övergripande struktur

Planförslaget innebär att 1800-talsgården Änghaga bevaras och kan byggas om till bostäder och centrumverksamhet. Den befintliga trädgårdsanläggningen kan nyttjas som utemiljö för de framtida boende inom gården.

Förutom planläggning av gården föreslås också ny bebyggelse inom planområdet i form av enbostadshus med trädgårdar. Ett parkstråk med plats för rekreation och omhändertagande av dagvatten och skyfallsvatten föreslås mellan de nya bostäderna. Parkstråket tillför rekreationsytor som kommer framtida boende inom planområdet och övriga boende i Västra Klagstorp till del.

Inom området finns höga natur- och kulturvärden som har en viktig del i den övergripande strukturen.



Illustration som visar möjlig placering av ny småhusbebyggelse, parkeringsytor, trädgårdar, gator och parkstråk inom planområdet. (Semrén & Månsson och Malmö stad).

Allmän platsmark

En långsträckt park föreslås genom planområdets södra del. Parken formas kring ett befintligt lågstråk där dagvatten från planområdet kan fördröjas och dit även skyfallsvatten kan ledas vid stora regn. Förutom möjlighet att hantera vatten ska parken erbjuda grönska, estetiska kvaliteter och rekreativsmöjligheter för både boende inom planområdet och boende i övriga Västra Klagstorp.

En ny gata föreslås i planområdets södra del. Gatan bör utformas så att den anpassas till områdets småskaliga och lantliga karaktär. Utformning av gatan kommer studeras vidare under planprocessens gång.

Kvartersmark

Planförslaget medger cirka 60 bostäder, varav 15-20 bedöms kunna rymmas i form av lägenheter inom den befintliga gårdsbebyggelsen. Den befintliga innergården och trädgårdsanläggningen föreslås utgöra gemensam utemiljö för de boende i gården. Övrig bebyggelse inom planområdet föreslås utgöras av enbostadshus i form av friliggande villor, parhus och radhus med utformning som anpassas till omgivande kulturmiljö och landskapsbild.

Centrumverksamhet får finnas inom den befintliga gårdsbebyggelsen. Omfattning av centrumverksamheten och vilken typ av sådan verksamhet som kan vara lämplig i gården kan komma att specificeras inför kommande planskede.

Inom planområdet finns värdefull kulturmiljö i form av den fyrålgade gården Änghaga och dess trädgårdsanläggning. I det fortsatta planarbetet ska utredning kring gårdsbebyggelsens skick och ombyggnadsmöjligheter tas fram. Detta för att få svar på hur stor del av gården som kommer kunna bevaras och byggas om till det föreslagna ändamålet. Eftersom gården har stora kulturhistoriska värden föreslås bebyggelsen, tills utredning enligt ovan tagits fram, skyddas med rivningsförbud och varsamhetsbestämmelser.

Särskilt bevarandevärda träd inom planområdet skyddas med särskild planbestämmelse i planförslaget.

För radhusbebyggelse och bostäder inom gården föreslås gemensamma parkeringsytor.

En ny nätstation föreslås i anslutning till gatan i planområdets västra del.

Mobilitet och parkering

Parkeringsbehovet i planförslaget uppgår till knappt 100 bilplatser, baserat på parkeringstalet för basnivå av mobilitetsåtgärder.

Bilparkering får inte anordnas inom trädgårdsanläggningen som tillhör Änghaga gård, undantaget små ytor i gårdens sydöstra del och på innergården.

Parkering för bilar tillhörande gårdsbebyggelsen och nya radhus ska anordnas inom gemensamma parkeringsytor. Sådana gemensamma parkeringsytor ska begränsas i storlek och placering för att de ska kunna anpassas på ett bra sätt till planområdet och dess omgivningar. Parkering till parhus och villor får anordnas inom egen tomt.

Parkering för rörelsehindrades fordon kan anordnas inom egen tomt eller inom gemensam parkeringsyta.

Räddningstjänsten och fordon för avfallshantering respektive leveranser kan angöra i gatan.

Gestaltungsprinciper

Inför detaljplanens granskningsskede ska gestaltungsprinciper för ny bebyggelse, gårdsbebyggelsen och gemensamma ytor inom kvartersmark tas fram. I samband med det arbetet kommer utformningsbestämmelser för ny och befintlig bebyggelse ses över.

2.2 Detaljplanens bestämmelser med motiv

Användningsbestämmelser

Allmän platsmark

GATA

Användningen gata ska tillämpas för områden avsedda främst för trafik inom en ort eller för trafik som har sitt mål vid gatan. I användningen ingår även komplement som behövs för gatans funktion.

Motivet till bestämmelsen är att i detaljplanen bestämma placering av infart till området och gatans sträckning och bredd genom planområdet.

GC-VÄG

Användningen gång- och cykelväg ska tillämpas för områden avsedda för gång-, cykel- och mopedtrafik. I användningen ingår även komplement som behövs för vägens funktion.

Motivet till bestämmelsen är att reglera den del av Källgårdsvägen som ligger öster om Änghaga gård så att allmän gång- och cykeltrafik möjliggörs samtidigt som biltrafik endast kan köra in och ut från planområdet via Borrebackevägen. Detta för att intilliggande bostadsfastigheter öster om planområdet inte ska påverkas av tillkommande motortrafik.

PARK

Användningen park ska tillämpas för grönområden som kräver skötsel och som helt eller till viss del är anlagda. I användningen ingår även komplement till parkens användning.

Motivet till bestämmelsen är att göra det möjligt att anlägga ett parkstråk som ska fungera som grön rekreativ miljö och stråk för öppen dagvatten- och skyfallshantering.

Kvartersmark

B - Bostäder

Användningen bostäder ska tillämpas för områden för olika former av boende av varaktig karaktär. Även bostadskomplement ingår i användningen.

Motivet till bestämmelsen är att bostäder är en lämplig markanvändning inom området.

C - Centrum

Användningen centrum ska tillämpas för områden för kombinationer av handel, service, tillfällig vistelse, samlingslokaler, kontor och annan jämförlig verksamhet som ligger centralt eller på annat sätt ska vara lätta att nå. Även komplement till verksamheten centrum ingår i användningen.

Motivet till bestämmelsen är att öppna upp för en mer flexibel användning av gårdsbebyggelsen och därmed möjliggöra att gården kan utvecklas och användas till mer över tid än bostäder, om detta skulle bli aktuellt framöver. Inom Änghaga gård skulle detta till exempel kunna handla om småskalig gårdsförsäljning, café, en liten restaurang, festlokal eller annan verksamhet som inte har någon negativ omgivningspåverkan och som går att infoga i befintlig bebyggelse utan att användningen kommer i konflikt med de verksamhetsbestämmelser för byggnader och gårdsmiljö som måste beaktas. Eventuellt behov av att precisera användningsbestämmelsen kommer studeras under planprocessens gång.

E₁ – Nätstation

Användningen tekniska anläggningar ska tillämpas för områden för tekniskt ändamål. Även komplement till verksamheten tekniska anläggningar ingår i användningen.

Bestämmelsens index begränsar användningen till nätstation.

Motivet till bestämmelsen är att försörja området med el.

Egenskapsbestämmelser

Allmän platsmark

fördröjning, Möjlighet till fördröjning av dagvatten och skyfallsvatten ska finnas.

Motivet till bestämmelsen är att säkerställa att dagvatten från kvartersmark samt skyfallsvatten från planområdet kan fördröjas i parkstråket. Motivet är också att undvika översvämning av bebyggelse inom och i anslutning till planområdet vid skyfall.

Kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande

”Prickmark”Marken får inte förses med byggnad.

Motivet till bestämmelsen är olika på olika platser inom planområdet. Runt den befintliga gårdsbebyggelsen och inom dess trädgårdsanläggning är motivet till bestämmelsen att bevara befintlig bebyggelse- och grönstruktur, genom att inte tillåta ny bebyggelse som kan inverka negativt på denna. Motivet är också att bevara utrymme för vistelse och rekreation i en befintlig grönskande miljö kring gården.

Motivet till prickmark väster om gården är att säkerställa ett avstånd mellan ny bebyggelse och befintlig vegetation för att inte ny bebyggelse ska riskera att skada växtligheten.

Motivet till prickmark i anslutning till befintlig bostadsbebyggelse öster om planområdet är att säkerställa ett avstånd mellan ny och befintlig bebyggelse.

Höjd på byggnadsverk

h_1 Högsta byggnadshöjd är 3,5 meter

Motivet till bestämmelsen är att reglera ny småhusbebyggelse så den inte utförs högre än en våning med möjlighet att inreda ytterligare våning under sadeltak, motsvarande 1,5-våningsbebyggelse. Detta för att ny bebyggelse ska anpassas till landskapsbild samt övrig bebyggelse och känslig kulturmiljö inom Västra Klagstorp. Tillåten högsta byggnadshöjd, och lämplig byggnadsvolym, kommer studeras vidare i samband med att gestaltungsprinciper tas fram för förslaget inför kommande planskede.

Markens anordnande och vegetation

n_1 Trädet får endast fällas om det utgör en säkerhetsrisk

Motivet till bestämmelsen är att skydda befintliga träd som bedömts vara särskilt skyddsvärda.

n_2 Allé ska bevaras.

Motivet till bestämmelsen är att skydda befintlig trädrad.

n₃ Parkering får inte finnas, undantaget parkering för rörelsehindrades fordon

Motivet till bestämmelsen är att begränsa bilparkering till förmån för rekreativa värden. Inom planområdets nordöstra del är motivet också att skydda den värdefulla kulturmiljön kring Änghaga gård. I planområdets sydvästra del är motivet också att säkerställa att parkeringsytor inte placeras exponerat mot det omgivande slättlandskapet, som en åtgärd för att anpassa utbyggnadsområdet till befintliga kulturmiljövärden och landskapsbild.

Placering

p₁ Huvudbyggnad ska placeras med långsida längs gata och som högst 2,5 meter från användningsgräns mot gata.

Motivet till bestämmelsen är att skapa en tydlig rumslighet i gatan och att ny bebyggelse placeras med tillräckligt avstånd till skyfallshantering i parkstråket.

Rivningsförbud

r₁ Byggnad får inte rivas.

Motivet till bestämmelsen är att skydda befintlig gårdsbebyggelse med hänsyn till dess höga kulturvärden.

Byggnadernas förutsättningar för den föreslagna markanvändningen, och i vilken grad de befintliga byggnaderna kan bevaras, kommer utredas vidare inför kommande planskede.

Utformning

f₁ Endast friliggande enbostadshus

Motivet till bestämmelsen är att säkerställa att ny bebyggelse får en omfattning som anpassas till intilliggande befintlig bostadsbebyggelse.

f₂ Endast enbostadshus i form av friliggande villor, parhus och/eller radhus.

Motivet till bestämmelsen är att säkerställa att ny bebyggelse får en omfattning som anpassas till befintlig bebyggelsekaraktär och kulturmiljö i Västra Klagstorp.

f₃ Tak ska vara sadeltak med taklutning 45 grader. Gäller endast huvudbyggnad.

Motivet till bestämmelsen är att säkerställa att ny bebyggelse får en utformning som är anpassad till befintlig bebyggelsekaraktär och kulturmiljö i Västra

Klagstorp. Takutformning och tillåten taklutning kommer studeras vidare inför kommande planskede.

f₄ Endast enbostadshus i form av friliggande villor och/eller parhus

Motivet till bestämmelsen är att säkerställa att ny bebyggelse får en omfattning och utformning som är anpassad till befintlig bebyggelsekaraktär och kulturmiljö i Västra Klagstorp.

Utnyttjandegrad

e₁ Högst fyra bostäder får uppföras inom egenskapsområdet

Motivet till bestämmelsen är att begränsa antalet bostäder som kan tillkomma inom egenskapsområdet eftersom denna del av planområdet ligger inom skyddsavstånd från en befintlig gasledning (belägen ungefär 200 meter norr om planområdet).

Varsamhet

k₁ Kulturhistoriskt värdefull byggnad som ska bibehållas till sin karaktär med avseende på volym, proportioner, fasadmateriell och detaljeringsnivå. För byggnaden värdebärande karaktärsdrag ska tas tillvara vid ändring.

Motivet till bestämmelsen är att säkerställa att de kulturhistoriska värden som befintlig bebyggelse inom Änghaga gård har inte går förlorade vid eventuella ändringar och ombyggnader. Beskrivning av respektive byggnad, värdebärande karaktärsdrag, samt beskrivning av gården som helhet finns i planbeskrivningen under kapitel 3 Förutsättningar och konsekvenser/Kulturmiljövärden/Förutsättningar.

Ändrad lovplikt

a₁ Marklov krävs även för fällning av träd.

Motivet till bestämmelsen är att skydda befintliga träd som bedömts vara särskilt skyddsvärda. Träden omfattas också av bestämmelsen n₁.

Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark

Markens anordnande och vegetation

Parkeringsytor får innehålla högst 12 bilplatser vardera.

Motivet till bestämmelsen är att säkerställa att gemensamma parkeringsytor inte blir så stora att de upplevs dominerande i området.

Parkering tillhörande radhusbebyggelse ska anordnas i gemensamma parkeringsytor på mark.

Motivet till bestämmelsen är att säkerställa att parkering till radhus samordnas, om radhus uppförs inom området.

Skydd mot störningar

m₁ Om ekvivalent ljudnivå vid en bostads fasad överstiger 60 dBA ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida som vid fasad har en ekvivalent ljudnivå på högst 55 dBA och maximal ljudnivå nattetid (kl. 22.00 - 06.00) på högst 70 dBA. För en bostad med en boarea på maximalt 35 m² får den ekvivalenta ljudnivån vid fasad uppgå till 65 dBA. Om en bostad har en eller flera uteplatser ska minst en av dessa ha högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå. Maximalt värde får överskridas med som mest 10 dBA upp till fem gånger i timmen dagtid (kl. 06.00 - 22.00). Samtliga angivna ljudnivåer avser frifältsvärden

Bestämmelsen gäller för all ny bostadsbebyggelse inom planområdet. Motivet till bestämmelsen är att säkerställa en god ljudmiljö i enlighet med gällande bullerriktvärden vid tiden för detaljplanens framttagande.

3 Förutsättningar och konsekvenser

Detta kapitel beskriver planområdet tematiskt, uppdelat på hur platsen ser ut och fungerar idag (Förutsättningar) och hur platsen påverkas efter det att detaljplanen genomförts (Konsekvenser).

Här framgår också hur kommunen har gjort avvägningar och bedömt lämpligheten av markanvändningen på en detaljerad nivå.

3.1 Bebyggelse och landskap

Bebyggelse, stads- och landskapsbild

Förutsättningar

Planområdet ligger i den nordvästra utkanten av byn Västra Klagstorp.

Änghaga gård, som ligger på den norra delen av fastigheten Klagstorp 34:1, består av en mangårdsbyggnad och tre ekonomibyggnader som tillsammans bildar ett slutet gårdsrum. Mangårdsbyggnaden är väl synlig från det öppna jordbrukslandskapet sydväst om planområdet. Gården nås idag från Gamla Borrebackevägen via Källgårdsvägen. Den senare är grusbelagd och kantas till delar av stora träd. Gårdsbebyggelsen omges i norr, väster och söder av en stor trädgård med varierad växtlighet. Eftersom trädgården mestadels består av klippta gräsytor mot gårdens västra och södra fasader så syns gården tydligt från Källgårdsvägen idag. Innergården är obebyggd men hårdgjord.

Strax söder om Källgårdsvägen, sydost om Änghaga gård, ligger en samling småhus. Småhusbebyggelsen kan härledas till tidigt 1800-tal och utgör därmed, liksom gårdarna i området, en av de äldsta delarna i västra Klagstorp.

Väster om Änghaga gård finns en vegetationsridå, med inslag av höga träd, som avgränsar trädgårdsanläggningen mot väster. Ytterligare väster om denna vegetationsridå finns en parkeringsplats och uppställningsyta. Dessa ytor, och träden bakom, syns idag tydligt mot det öppna jordbrukslandskapet i väster.

Söder och väster om Änghaga gård och Källgårdsvägen är landskapet svagt böljande. Närmast gården, inom planområdet, används marken som betesmark. Utanför planområdet används marken som jordbruksmark.

Tydliga siktlinjer finns idag över det öppna landskapet mellan Änghaga gård och möllan längs Gamla Borrebackevägen respektive Tygelsjöstigen i sydväst. Det finns också ett tydligt visuellt samband mellan Änghaga gård och kyrkan i öster respektive Kvarndala i söder.

Konsekvenser

Landskapsbilden och mötet med Västra Klagstorp från väster kommer till viss del förändras jämfört med idag eftersom mark som idag utgörs av öppen betesmark föreslås bebyggas. Eftersom den föreslagna nya bebyggelsen utgörs av småhus bedöms vegetationsridån runt gården, och därmed gårdens läge i landskapet, dock fortsatt kunna uppfattas på håll.

Föreslagen ny bebyggelse längs Källgårdsvägen kommer bilda en förlängning av den befintliga grupperingen av småhus som ligger längs vägen idag. Eftersom Källgårdsvägen ska ligga kvar i sin nuvarande sträckning bedöms det visuella sambandet mellan Änghaga gård och kyrkan vara oförändrat efter planens genomförande.

Ett genomförande av planförslaget medför att Änghagas trädgårdsanläggning och innergård bevaras obebyggda, vilket innebär att vyer mot gårdsbebyggelsen bibehålls från Källgårdsvägen. Det innebär också att befintlig vegetation kan finnas kvar.

Siktlinjen mellan Änghaga gård och Kvarndala gård bevaras genom att en ny gata förläggs i den riktningen. Anpassning till det omgivande landskapet och möjligheten att fortsatt skymta Änghaga gård från väster uppnås genom att tillkommande bebyggelse begränsas i höjd.

Parken följer en befintlig lågpunkt i planområdet och bebyggelsen anpassas i sin placering till befintlig topografi.

Kulturmiljövärden

Förutsättningar

Västra Klagstorp

En del av planområdet (Änghaga gård och området närmast Källgårdsvägen) ingår i ett område som pekas ut som uppmärksamhetsområde för kulturhistoriskt värdefulla miljöer i översiktsplanen. I översiktsplanen kan läsas att Västra Klagstorp har en bykärna med rötter i medeltid och lång historisk bebyggelsekontinuitet. Det finns en bevarad bykänsla med småskalig bebyggelse, ofta på stora tomter, vid sidan av gårdar med bibehållen karaktär som ligger kvar på bytomten. Byn har nära kontakt med det omgivande öppna odlingslandskapet.

Vid enskiftet 1804 flyttades en stor del av byns gårdar ut. Kvar på bytomten finns idag de fyra gårdarna Änghaga (Klagstorp 34:1), Källgården (Klagstorp 43:28), Kvarndala (Klagstorp 11:70) och Rosenhäll (Klagstorp 39:8).

Bebyggelsen i Västra Klagstorp består idag huvudsakligen av enfamiljshus i en eller två våningar med stora trädgårdar. Husen har huvudsakligen sadeltak och fasaderna är mestadels i puts och tegel.

Bebyggelsen har överlag en relativt enhetlig karaktär med avseende på material, takform och volym. Kyrkan, den tidigare skolan, och möllan är de enda högre byggnaderna i byn, och dessa utmärker sig därmed på avstånd från den i övrigt låga bebyggelsen.

En kulturmiljöutredning som beskriver ortens och gårdens historik och värden samt viktiga siktlinjer har tagits fram (Tyréns, 2024, Klagstorp 34:1 m.fl. Kulturmiljöunderlag). Utredningen har varit vägledande för utformningen av planförslaget. I bilden nedan visas ortens olika bebyggelsedelar och när de tillkommit, äldre vägsträckningar och fastighetsgränser, siktlinjer, med mera.



Bebyggelsestrukturer och viktiga vyer i Västra Klagstorp. (Tyréns, 2024, Klagstorp 34:1 m.fl. Kulturmiljöunderlag).

Änghaga gård

Historiska kartor visar att gården och dess marker har funnits på samma plats och förändrats väldigt lite från slutet av 1700-talet fram till idag. Bostadshuset och stallbyggnaden har sannolikt nyuppförts eller byggts om kring mitten eller senare delen av 1800-talet. Ekonomibygnaderna kan möjligen vara ännu äldre, eller innehålla äldre delar. Änghaga genomgick en omfattande renovering 1923–25. Sannolikt är det vid denna tid som bostadshuset har fått sitt nuvarande utseende.

Gården är helt kringbyggd och sammansatt av fyra smala långsträckta envåningsbyggnader med branta sadeltak. Byggnaden närmast Källgårdsvägen

är försedd med en rektangulär portgång för entré till gårdsplanen. Denna byggnad inrymmer stall och en mindre bostadsdel väster om portgången. Bostaden angränsar till det primära bostadshuset (mangårdsbyggnaden) i väst. Mot norr och öster ligger ekonomibyggnader, och utanför den kringbyggda strukturen ligger i sydöst en mindre byggnad som möjligen har använts som svinhus. Bostadshuset, stallet och svinhuset är fristående och något mer påkostade byggnader med inslag av dekorativ utformning, medan ekonomibyggnaderna är enklare med tydlig nyttokaraktär. Bostadshuset och stallet är sammanlänkat med de angränsande husen genom låga murar och skjul. Ekonomibyggnaderna är sammanbyggda i vinkel.

Byggnaderna har en enhetlig höjd, men uppvisar små variationer och viss oregelbundenhet sinsemellan. Gården ger ett sammanhållet helhetsintryck med vita fasader i puts och tegel, blåmålade dörrar och fönster, och branta eternittäckta sadeltak. Socklarna är genomgående grå, något utskjutande och relativt kraftiga, anpassade efter marknivån.

På stallet och en av ekonomibyggnaderna finns homejor med inlastningsportar till vindsutrymmena. På bostadshuset, stallet och svinhuset finns skorstenar. Dessa är putsade, plåtklädda eller av betong. Stallet och en av ekonomibyggnaderna har takfönster.

Byggnaderna är förändrade över lång tid genom kontinuerligt underhåll, upprustning och utbytta delar, men bibehåller i hög grad ett ålderdomligt utseende och karaktär.

Tidiga undersökningar visar på att delar av bebyggelsen inom gården är i dåligt skick. Ytterligare utredning behöver utföras för att det ska kunna avgöras om samtliga byggnader kan bevaras och byggas om för att rymma den användning som föreslås i detaljplanen.



Flygfoto över Ängbaga gård. Bostadshuset mot väster, stall och bostad mot Källgårdsvägen i söder, och ekonomibyggnader i nordöst.



Vy av gården från väster, med bostadshuset i förgrunden. (Källa: Tyréns, 2024, Klagstorp 34:1 m.fl. Kulturmiljöunderlag).

Stallet

Stallet har fasader i vitmålat tegel med markerade fönster- och dörrumfattningar samt hörnkedjor av rött tegel. Fönsterna är segmentbågiga och småspröjsade av gjutjärn, i både liggande och stående format. På bostadsdelen är det stående rektangulära tvålufts-fönster av trä. I gavelröstena sitter även runda och kvartscirkelformade fönster. Stallet har bräddörrar

infattade i segmentbågiga öppningar. Entrén till bostadsdelen nås via en halvcirkelformad trappa murad av tegel och utgörs av en spegelindlad pardörr.

Svinhuset

Svinhuset har likt stallet fasader av vitmålat tegel med markerade fönster- och dörrömfattningar samt hörnkedjor av rött tegel.

Bostadshuset

Bostadshuset har vita putsade fasader med klassicistiska drag i form av slätputsade fönster och dörrömfattningar samt hörn, färgsatta i en beige kulör. Vidare har bostadshuset en centralt placerad utåtvänd frontespis mot väster. Nedanför frontespisen finns en upphöjd terrass som vetter mot trädgården. Fönsterna är stående rektangulära tvålufts-fönster av trä. I gavelröstena och frontespisens tympanonfält sitter lunettfönster. Mot gården finns två entréer med spegelindlade pardörrar av trä, överljus, och gjutna betongtrappor med smidesräcken.

Ekonomibyggnaderna

Ekonomibyggnaderna har vita putsade fasader och flertalet stora öppningar i form av bräddörrar och skjutportar. Murarna är i övrigt nästan helt slutna, med bara något enstaka fönster och mycket små gluggar. Kullerstensbelagda gångar leder upp till två av portarna i öster, och till en annan port i norr finns en ramp av betongsten. I nordvästra hörnet finns två enkeldörrar med trappor av betong respektive huggen granit. I denna del kan det möjligen ha inrymts en enklare arbetarbostad. Här sitter även ett fönster av liknande slag som bostadshusets. Två gavelrösten på ekonomibyggnaderna är inklädda med träpanel och rödmålade.



Genom portgången finns en obruten siktlinje mot gården Kvarndala, som ramas in av öppningen. Källa: Tyréns, Klagstorps 34:1 m.fl. Kulturmiljöunderlag, 2024.

Grönstruktur runt gården

Trädgården kring Änghaga gård omgärdas av en delvis övervuxen stenmur i väster och en trädbevuxen jordvall i norr (sannolikt en tidigare stenmur). I söder avgränsas tomten av en grusväg (Källgårdsvägen) som i sin förlängning leder fram till Gamla Borrebackevägen och Tygelsjövägen i öster. Källgårdsvägen kantas av stora träd. Mellan vägen och gården är marken gräsbevuxen.

Den norra delen av trädgården har parkkaraktär med stora träd av varierande art. Väster om bostadshuset övergår parkkaraktären i mer tuktad trädgårdskaraktär med klippt gräsmatta och inslag av fruktträd och buskar. Här finns också rester av en köksträdgård i anslutning till muren mellan bostadshuset och stallet.

I gränsen mellan park och trädgård finns ett stenröse med ett stenbord där bordsskivan utgörs av en gammal kvarnsten. Stenröset är sannolikt resten av en så kallad kaffegrotta. En stor solitärbok står nära denna.

Gårdsplanen är kullerstensbelagd i olika kvarter längs fasaderna. Den östra delen av gårdsplanen är gräsbevuxen och den västra är grustäckt. Sannolikt finns kullerstensbeläggning även under dessa ytor.



Vy över gården och de olika delarna i trädgårdsanläggningen från väster. Källa: Tyréns, Klagstorp 34:1 m.fl. Kulturmiljöunderlag, 2024.

Värdebärande karaktärsdrag

I kulturmiljöutredningen har följande värdebärande karaktärsdrag för gårdsbebyggelsen och miljön runt gården identifierats:

Gården

- Den kringbyggda slutna formen
- Byggnadsvolymer och takform: låga långsträckta volymer med branta sadeltak
- Vitkalkade och vitmålade fasader
- Markerade socklar
- Taktäckning av eternit med synligt åldrad yta
- Gårdsplanens kullerstensbeläggning och gräsytor
- Homejor på stall och ekonomibyggnad
- Skorstenar på bostadsdelar

- Bevarade äldre fönster och dörrar. I synnerhet bräddörrar och -portar med kraftiga smidesbeslag samt gjutjärnsfönster på stallet
- Fönstersättning och fönsterform på bostadsdelar som berättar om byggnadens funktion
- Trappor av tegel och granit
- Portgång med utblick mot gården Kvarndala
- Stallbyggnadens tegelfasader med dekorativa kontrasterande dörr- och fönsteromfattningar i rött tegel
- Klassicerande drag på bostadshuset så som en kraftig frontespis med tempelgavel mot trädgården, listverk och slätputsade dörr- och fönsteromfattningar
- Gavlar på bostadshus och stall utsmyckade med fler och annorlunda fönsterformer; runda, lunettformade och kvartscirkelformade fönster

Miljön

- Hagmark i söder och väster
- Rader med höga uppvuxna träd längs Källgårdsvägen
- Stenmurar, jordvall och delvis övervuxen mur, samt stenar som avgränsar trädgården
- Trädgårdskaraktären i den västra delen av tomten med klippt gräsmatta, äldre fruktträd, stor solitär bok, syréner vid tomtgränsen mot väster samt rester av en köksträdgård i anslutning till muren mellan bostadshuset och stallet, med buxbomshäckar, fruktträd och en rabatt med rosenbuskar
- Parkkaraktären i den norra delen av tomten med höga uppvuxna träd, stenröse (sannolikt en rest efter en så kallad kaffegrotta) och stenbord med gammal kvarnsten som bordsskiva.

Uppmärksamhetsområde för kulturhistoriskt värdefulla miljöer

De äldre delarna av Västra Klagstorp, inklusive Änghaga gård och en del av den idag obebyggda marken söder om gården, ingår i uppmärksamhetsområde för kulturhistoriskt värdefulla miljöer i översiktsplanen. Byggnaderna är utpekade som särskilt värdefulla enligt Boverkets riktlinjer för särskilt värdefull bebyggelse. Det innebär att Änghaga, utöver Plan- och bygglagens (PBL) generella paragrafer avseende varsamhet och underhåll, också omfattas av det så kallade förvanskningförbudet i 8 kapitlet 13 paragrafen PBL. I

kulturmiljöutredningen (Tyréns, 2024) lyfts även byggnadernas värde som del av en kulturhistoriskt värdefull helhetsmiljö.

Fornlämning

En stor del av planområdet, inklusive gården Änghaga, ligger inom den medeltida bytomten Västra Klagstorp 18:1. I Riksantikvarieämbetets Forsök har bytomten beteckningen L1988:8062 (Västra Klagstorp 18:1) bytomt/gårdstomt och är registrerad som Möjlig fornlämning.

Arkeologisk utredning har inte utförts inom planområdet.



Ortofoto med den gamla bytomten markerad med blå yta.

Konsekvenser

Konsekvenser för kulturmiljövärden

Den nya bebyggelse som föreslås söder och väster om Änghaga gård kommer i viss mån att dölja gårdsbebyggelsen från det öppna landskapet i söder och väster.

Gårdsbebyggelsen och dess värden bedöms värnas genom föreslagna planbestämmelser om rivningsskydd och varsamhet. Teknisk utredning kring byggnadernas skick och möjlighet att bevara och bygga om dessa för att rymma den föreslagna markanvändningen kommer utföras i det kommande planarbetet. Omfattning av rivningsskyddet och ytterligare precisering av varsamhetsbestämmelserna kan därmed komma att justeras inför kommande planskede.

Trädgårdsanläggningen bedöms värnas genom att ingen ny bebyggelse tillåts inom tomten och genom att parkering enbart tillåts där den inte bedöms inverka negativt på upplevelsen av gårdsmiljön. Även skydd av särskilt betydelsefulla träd inom trädgårdsanläggningen bidrar till att den befintliga gårdsmiljön och dess värden bevaras.

Den viktiga siktlinjen mellan Änghaga gård och Kvarndala gård bibehålls genom att en ny gata placeras i riktning mellan gårdarna.

En arkeologisk utredning behöver utföras för att få svar på om ytterligare undersökningar av bytomten behöver göras inom planområdet.

Gröna och blå strukturer

Förutsättningar

Gården inramas i norr och i väster av uppvuxen vegetation i form av träd och buskar. Vegetationen i norr hänger samman med trädridåer utanför planområdet som omger den äldre bebyggelsen i byns norra och östra del, inklusive runt kyrkan och på kyrkogården.

Flera av träden inom gårdsfastigheten har bedömts bevarandevärda utifrån biologiska värden och eller kulturmiljövärden. Längs Källgårdsvägen finns en trädrad bestående av fem stora askar.

Den södra delen av planområdet avgränsas med låga staket. Ytan används idag som betesmark och hålls därmed öppen. Marken utanför planområdet utgörs av jordbruksmark.

Enligt Malmö stads brist- och tillgångsanalys för park och naturområden (grönmodellen) saknar planområdet tillgång till tre av de fem kategorier av park- och grönområden som boende inom kommunen bör ha tillgång till.

De tre kategorier som boende inom planområdet bedöms sakna tillgång till är:

- större rekreatiomsområde (minst 35 hektar och 300 meter bred) inom tre kilometer från bostad,
- stadsdelspark (minst fem hektar och 100 meter bred) inom en kilometer från bostad,
- gröning (minst 0,2 hektar och 30 meter bred) inom 300 meter från bostad.

De två kategorier som boende inom planområdet bedöms ha god tillgång till är:

- stadspark (minst 10 hektar och 200 meter bred) inom två kilometer från bostad,
- grannskapspark (minst en hektar och 50 meter bred) inom 500 meter från bostad.

De allmänna park- och naturområden som planområdet har närmast till ligger dels längre söderut i Västra Klagstorp dels i norra delen av Tygelsjö.

Eftersom Änghaga gård och dess kringtytor inom planområdet är privatägda och används som bostad respektive betesmark så finns det idag inte någon tillgång till området för allmänheten. Träd och annan växtlighet, samt de öppna beteshagarna, är dock tydligt synliga från flera håll i byn och bidrar på ett positivt sätt till byns karaktär.

Konsekvenser

Grönytorna kring gården, inklusive träd- och buskpartier, avses fortsatt fungera som trädgårdsanläggning för framtida boende inom gårdsbebyggelsen. Här tillåts ingen ny bebyggelse, vilket medför att befintlig grönska kan bevaras.

Större delen av de ytor som idag används som betesmark tas i anspråk för ny bebyggelse, vilket innebär att hårdgörningsgraden ökar jämfört med dagsläget. Den bebyggelse som föreslås utgörs av småhusbebyggelse där avsikten är att varje bostad också ska ha tillgång till en egen uteplats eller trädgård. Detta ger i sin tur förutsättningar att i viss mån återställa en del av marken till grönytor.

Vid genomförandet av planförslaget får invånarna i Västra Klagstorp tillgång till en ny park.

Topografi

Förutsättningar

Planområdet gränsar till ett svagt böljande öppet landskap. Inom planområdet ligger de högsta punkterna kring gårdsbebyggelsens nordöstra delar. Därifrån sluttar marken svagt mot sydväst. Områdets lägsta del ligger i mitten av beteshagen, i planområdets södra del.

Konsekvenser

Planförslaget är i huvudsak anpassat efter befintliga markhöjder. Ny bebyggelse föreslås huvudsakligen placeras där marken ligger som högst.

Inför detaljplanens granskningsskede kommer en förprojektering, inklusive höjdsättning, tas fram. Denna kommer tydliggöra om förändring av befintliga markhöjder behöver ske i samband med planens genomförande.

Geotekniska och hydrologiska förhållanden

Förutsättningar

Jordlager

Jordartskarta från Sveriges geologiska undersökning (SGU) visar att majoriteten av planområdet ligger på ett jordlager av morängrovlara. I den

sydöstra delen förekommer lerig morän och direkt väster om planområdet förekommer ett mindre område med svämsediment.

En geoteknisk undersökning har utförts i juli 2024 av PQ Geoteknik & Miljö AB. Undersökningen har omfattat totalt 17 undersökningspunkter. Ur den marktekniska undersökningsrapporten (MUR) kan utläsas att de ytliga jordlagerna i huvudsak består av främst av mulljord, typisk för åker- och ängsmark, samt fyllnadsmassor som utgörs av blandat grus, sand och mulljord under hårdgjorda ytor. Ytjorden sträcker sig vanligtvis till ett djup av 0,5 till 1 meter. Under ytjorden återfinns naturligt lagrad mineraljord, bestående av omväxlande sediment och lermorän. Sedimenten utgörs huvudsakligen av sand, men silt och lera förekommer också.

Naturliga jordlager inom området är generellt fast lagrade och är inte sättningsskänsliga.

Berggrund indikeras förekomma från djup mellan 5 och 10 meter i nordost samt från djup mellan 10 och 20 meter i sydost och utgörs av kalksten.

Markradon

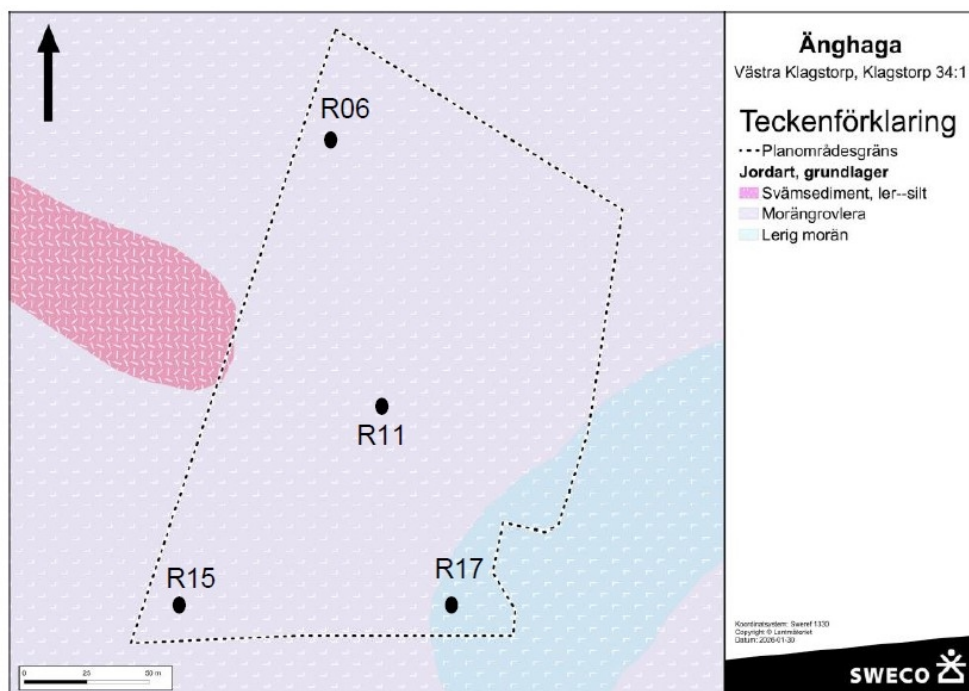
Planområdet ligger inom lågriskområde för markradon.

Grundvatten

Planområdet ligger på grundvattenförekomsten SV Skånes kalkstenar.

I samband med den geotekniska undersökningen har fyra grundvattenrör installerats inom planområdet. Mätningar i grundvattenrören tyder på en grundvattenyta vid cirka +19,3 i norr samt mellan +18,1 och +18,5 i söder, vilket motsvarar ungefär 1,4 till 2,4 meter under markytan.

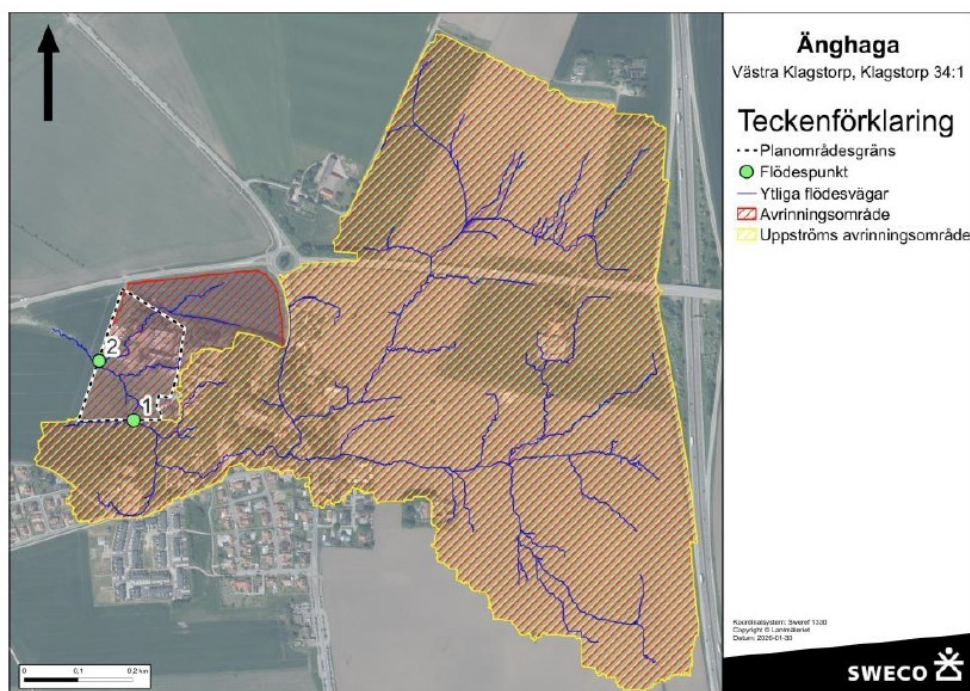
Grundvattennivån är dynamisk och påverkas av flera faktorer såsom nederbörd, årstid och eventuella förändringar i markanvändning och vattenuttag. Detta innebär att nivåerna kan ändras över tid och att en noggrann bedömning av grundvattenförhållandena kräver kontinuerlig övervakning och analys.



Planområdets avgränsning mot bakgrund av jordartskarta från SGU. Punkterna visar ungefärlig placering av de grundvattenrör som installerats inom planområdet. Källa: SWECO, 2026-04-17, Dagvatten- och Skyfallsutredning Änghaga, Västra Klagstorp, Klagstorp 34:1.

Ytavrinning

De topografiska förhållandena i området innebär att marken har en generell yttlig avrinning i västlig riktning. Vatten som rinner yttligt rinner huvudsakligen enligt blå linjer i bilden nedan. Till planområdesgränsen (till punkt 1 i bilden nedan) avrinner ett större område motsvarande cirka 0,7 kvadratkilometer (se gul skraffering i bilden nedan). Det totala avrinningsområdet genom planområdet (till punkt 2 i bilden nedan) motsvarar cirka 0,77 kvadratkilometer (gul och röd skraffering i bilden nedan).



Ytliga avrinningsvägar (blå linjer) utifrån topografi, samt avrinningsområde som avvattnas genom planområdet (röd- och gulskrafferat område). Källa: SWECO, 2026-04-17, Dagvatten- och Skyfallsutredning Änghaga, Västra Klagstorp, Klagstorp 34:1.

Infiltrationsförmåga

Jordarter som innehåller lera, likt den här, har generellt en låg infiltrationskapacitet.

Konsekvenser

Jordlager

Grundläggning av byggnader bedöms kunna utföras med ytliga grundläggningsmetoder, exempelvis genom platta direkt på mark eller källargrundläggning.

Förekommande jordlager är inte sättningsskänsliga. Inga stabilitetsproblem bedöms förekomma inom området.

Rekommendationer för anläggning av hårdgjorda ytor, vatten- och avloppsanläggningar samt schakt- och terrasseringsarbeten finns i det PM tillhörande den geotekniska utredningen som utförts (PQ Geoteknik & Miljö AB, 2024-08-20, PM – Geoteknik).

Innan detaljprojektering påbörjas måste kompletterande geotekniska undersökning utföras för byggnationer och anläggningar.

Markradon

Byggnader behöver inte utföras radonskyddade eftersom planområdet ligger inom lågriskområde för markradon.

Grundvatten

Ingen tendens till eller risk för påverkan på grundvattnet har observerats under genomförd fältundersökning, jordprovtagning eller vid detektering av ämnen i marken. De genomförda markanalyserna har inte visat några tecken på föroreningar eller andra avvikelser som skulle indikera en påverkan på grundvattnet.

Med tanke på den låga risken för och avsaknaden av synliga tecken på grundvattenpåverkan har ingen provtagning eller kemisk analys av grundvattnet utförts vid tillfälle för den genomförda undersökningen. För att säkerställa en fortsatt övervakning och möjliggöra framtida undersökningar har grundvattenrör installerats på strategiska platser inom planområdet.

Vid eventuella schaktningsarbeten nära eller under grundvattenytan måste denna avsänkas innan markarbeten påbörjas. Lokala grundvattensänkande åtgärder beräknas kunna utföras med konventionella metoder, till exempel dränkbara pumpar i filtersatta rörbrunnar. Grundvattensänkning kan vara tillståndspliktig.

Ytavrinning

Inför detaljplanens granskningsskede ska en förprojektering, inklusive höjdsättning av mark, utföras. I samband med det arbetet ska det säkerställas att ytvatten kan avledas genom området mot det samlande diket i parkstråket utan att påverka föreslagen och befintlig bebyggelse.

Infiltrationsförmåga

Eftersom marken bedöms ha låg infiltrationskapacitet behöver dagvattenhantering sannolikt anordnas genom en kombination av infiltration och avledning.

3.2 Naturvärden

Naturvärden, naturvårdsplan, områdesskydd, arter att särskilt uppmärksamma och miljöer som omfattas av samrådsskyldighet

Förutsättningar

Naturvärdena i planområdet finns i huvudsak i park- och trädgårdsanläggningen norr och väster om gårdsbebyggelsen samt längs Källgårdsvägen.

En naturvärdesinventering har utförts för området (Tyréns, PM Naturvärdesinventering för Klagstorp 34:1, 2024-08-29).

Vid inventeringen påträffades två naturvärdesbiotoper i form av ett skogsparti med stora ädellövträd och en kantzon med mindre träd och buskar.

Skogspartiet bedöms ha ett påtagligt biotopvärde och ett visst artvärde och klassas därmed med högt naturvärde (klass 2 i en skala från 1-4 där 1 är högsta naturvärdet och 4 lägsta). Kantzonen med mindre träd och buskar bedöms ha visst naturvärde (klass 4).

Inom planområdet finns också fem särskilt skyddsvärda träd. Att de är särskilt skyddsvärda innebär att de är ovanliga i vardagslandskapet och har en mycket stor betydelse för olika djur- och växtarter. För åtgärder som väsentligt kan skada eller påverka särskilt skyddsvärda träd krävs anmälan om samråd enligt 12 kapitlet 6 § miljöbalken.

Dessutom har också en del fågelarter observerats inom planområdet. Dessa listas nedan under rubriken Arter att särskilt uppmärksamma.

Fladdermöss

En fladdermusinventering (Espen Jensen Natur & Kultur, 2024, Fladdermusinventering. Västra Klagstorp) och ett tillägg till denna (Espen Jensen Natur & Kultur, 2025, Fladdermusinventering. Västra Klagstorp. Kolonisök. Tillägg till inventering från 2024) har utförts. Inventeringen visar att flera fladdermusarter vistas inom planområdet och att planområdet konstateras ha värde som jaktområde. Fladdermöss har framförallt observerats i anslutning till mörka trädridåer norr och väster om gården samt inom gårdsbebyggelsen. Även gödselbrunn på gårdens östra sida kan vara viktig som födosöksområde. I inventeringen 2024 noterades totalt sju olika arter.

Träden längs Källgårdsvägen är exponerade för befintlig belysning och bedöms därmed inte utgöra troliga tillhåll för fladdermöss.

Eftersom man vid undersökningstillfället 2024 misstänkte att kolonier kunde finnas inom inventeringsområdet gjordes en kompletterande inventering 2025. Vid detta tillfälle undersöktes både gårdsbebyggelsen och större träd med

håligheter inom trädgårdsanläggningen för att fastställa om någon del används av fladdermöss för övervintring, koloni eller överdagning. Slutsatsen i den kompletterande undersökningen är dock att varken gårdsbebyggelsen eller träd inom området används för övervintring, koloni eller permanent överdagning.

Redovisning av vilka arter som observerats inom planområdet finns under rubrik nedan (Arter att särskilt uppmärksamma).

Områdesskydd enligt 7 kapitlet miljöbalken eller förordning om områdesskydd

Inom planområdet finns en allé bestående av stora askar längs Källgårdsvägen. Träden i allén omfattas av generellt biotopskydd enligt 7 kapitlet 11 § miljöbalken.

- Större brunfladdermus
- Gråskimlig fladdermus
- Mustasch/'Tajgafladdermus
- Barbastell (fladdermus)

Inom planområdet har följande rödlistade arter observerats:

- Nordfladdermus
- Ask
- Grönfink
- Gulsparv
- Stare
- Svartvit flugsnappare
- Tornseglare

Miljöer som omfattas av samrådsskyldighet enligt 12 kapitlet 6 paragrafen miljöbalken

Inom planområdet finns ett antal träd som definieras som särskilt skyddsvärda.

Konsekvenser

Större delen av de träd och vegetationsstrukturer som pekats ut i naturvärdesinventeringen kan bevaras vid ett genomförande av detaljplanen, med något undantag, eftersom ingen ny bebyggelse föreslås inom gårdens trädgårdsanläggning. Skyddsvärda träd inom planområdet skyddas från fällning genom särskild planbestämmelse.

Ask-allén längs Källgårdsvägen skyddas med planbestämmelse som anger att allé ska bevaras. En skogslind längs Källgårdsvägen har bedömts vara skyddsvärd (klass 2) men omfattas i sin helhet av föreslagen användning gata och kan därför komma att behöva fällas.

Potential för naturvärden

Detaljplanens genomförande innebär att ett nytt parkstråk tillförs inom planområdet. Inom parken ska dagvatten och skyfallsvatten från planområdet kunna omhändertas och fördröjas. Beroende på hur fördröjningsytorna och parken i övrigt utformas kan tillkommande vegetation och vattenhantering medföra positiva effekter för biologisk mångfald i området.

Småhusbebyggelse kan medföra ett positivt tillskott för biologisk mångfald i området under förutsättning att de privata trädgårdarna utformas med en variationsrik växtlighet.

Områdesskydd enligt 7 kapitlet miljöbalken och förordning om områdesskydd

Detaljplanens genomförande riskerar att påverka den trädrad med fem askar som finns längs Källgårdsvägens norra sida i samband med eventuella ombyggnader av Källgårdsvägen som kan krävas för att säkerställa tillfart och ledningsdragning till bebyggelse inom planområdet. Även eventuella tillkommande anläggningar inom kvartersmark, så som parkeringsytor för bostäderna, kan påverka trädens rotsystem vid anläggning. Alléer skyddas genom 7 kapitlet 11 § miljöbalken och förordningen (SFS 1998:1252) om områdesskydd, och skador på allén bör därmed undvikas. Under planprocessens gång kommer utformning av Källgårdsvägen, inklusive behov av ledningar, studeras. I det arbetet ingår närmare undersökning av hur träd och deras rotsystem kan skyddas i samband med anläggningsarbeten inom allmän platsmark och kvartersmark.

Arter att särskilt uppmärksamma

Detaljplanens genomförande kan komma att påverka några av de träd- och djurarter som har observerats i naturvärdesinventering och fladdermusinventering.

Träd

Av de träd som bedömts bevarandevärda i naturvärdesinventeringen är ask det enda som är rödlistat. Ask förekommer dels i trädraden längs Källgårdsvägen dels inom trädgårdsanläggningen kring Änghaga gård. Inom trädgårdsanläggningen bedöms risken för att befintliga askar ska skadas vara låg eftersom ny bebyggelse föreslås med ett avstånd till träden som bedöms tillräckligt för att de ska kunna stå kvar. Hårdgjorda ytor, exempelvis för parkering, kan enligt planförslaget placeras inom ej byggbar yta. Lämpligt avstånd till träden behöver därför undersökas närmare i kommande planarbete. Eftersom ask riskerar att drabbas av askskottsjuka omfattas de inte av planbestämmelse om fällningsförbud. Träden skyddas istället genom att mark runt dem inte får bebyggas. De fem stora askar som finns längs Källgårdsvägen skyddas genom biotopskydd samt genom planbestämmelse om att allé ska bevaras.

Fladdermöss

Eftersom inga tecken på koloni eller vintertillhåll hittats under inspektion är bedömningen att befintliga gårdsbyggnader, vid behov, kan rivas eller byggas

om utan risk för försämring av fladdermössens möjligheter för jakt och aktivitet inom inventeringsområdet.

Riskerna för fladdermöss vid fällning av större träd med håligheter i den parkliknande delen av trädgården i samband med ändring av markanvändandet bedöms som låga men inte obefintliga.

Eftersom den befintliga trädgårdsanläggningen och särskilt bevarandevärda träd skyddas genom planbestämmelser som gör att ingen ny bebyggelse får uppföras inom trädgårdsanläggningen samt att de skyddade träden inte får fällas bedöms stor del av de områden som är viktiga för fladdermössen som jaktområde kunna bevaras. Den bebyggelse som föreslås kunna uppföras nära gården är till stor del placerad längs Källgårdsvägen. Vid inventeringen bedömdes träd längs Källgårdsvägen inte utgöra lämpliga tillhåll för fladdermöss eftersom träden redan idag är exponerade för belysning. Belysning från tillkommande bebyggelse söder om Källgårdsvägen bör därmed inte medföra någon avsevärd skillnad när det gäller påverkan på fladdermössens vistelsezoner.

Eftersom fladdermöss har observerats flyga mellan gården och planområdets södra delar kan dessa rörelsemönster påverkas när bebyggelse tillkommer inom det idag obebyggda området.

Föreslagen bebyggelse, med belysning från fönster och bilar, väster om gården kan påverka ljuskänsliga arter som vistas där. Eftersom ingen ny bebyggelse får tillkomma inom gården kan befintlig vegetation i kanten på befintlig trädgårdsanläggning stå kvar och därmed utgöra en ljusavskärmande buffert för de fladdermöss som vistas innanför denna. Tillfart till nya bostäder väster om gården föreslås placeras väster om den nya bebyggelsen, vilket gör att de föreslagna husen till viss del kan skärma av ljus från bilar som färdas längs gatan. Om parkeringsytor placeras nära vegetationsridån kan belysning från bilar eventuellt medföra störning. Möjlighet att avskärma billyktor bör studeras vid utformning av parkeringsytor.

Parkering för framtida boende inom gårdsbebyggelsen föreslås öster om gården, där det idag finns en gödselbrunn. Det är troligt att en omvandling av gården till bostäder i sig medför att gödselhantering inte längre kommer vara aktuellt inom Änghaga. Detta kommer sannolikt att påverka möjligheten för fladdermöss att röra sig och söka föda på just den platsen. Även här bör möjlighet att avskärma billyktor mot idag mörka vegetationspartier undersökas.

Miljöer som omfattas av samrådsskyldighet enligt 12 kapitlet 6 paragrafen miljöbalken

Detaljplanens genomförande påverkar en skogslind som i inventeringen har definierats som skyddsvärd (klass 2). Den står, i planförslaget, inom område som markeras som GATA och förutsätts därmed påverkas negativt vid en eventuell ombyggnad av Källgårdsvägen. I det fortsatta planarbetet kommer en förprojektering och ledningsutredning genomföras. I denna ska det studeras hur befintliga träd, i möjligaste mån, kan skyddas vid eventuell ombyggnad av Källgårdsvägen. Om undersökningen visar att åtgärder på skyddsvärd träd behövs för genomförande av planen kommer samråd med länsstyrelsen krävas.

Åtgärder för att minimera eller kompensera

Eventuella negativa konsekvenser av detaljplanens genomförande kan minimeras genom att gatuutformning studeras i det fortsatta planarbetet för att anpassas till de befintliga trädens kron- och rotutbredning.

För att minimera påverkan på fladdermöss i området har vissa skyddsåtgärder, varav de första tre har vägts in i planens utformning, föreslagits i den inventering som genomförts (Espen Jensen, 2025):

- Bevara parkvegetationen i områdets norra del och behåll den obelyst. Fokus bör ligga på att ta till vara den vegetation som gör att fladdermöss kan ta sig till och från goda jaktmarker inom planområdet. Detta eftersom inventeringen visat att fladdermössen troligen bor utanför planområdet (granngården, kyrkan eller annan lämplig plats i närheten).
- Om möjligt kan en renings- eller avrinningsdamm anläggas i anslutning till vegetation/träd.
- Undvik fällning av större träd i den parkliknande delen av området. Detta gäller särskilt större träd med håligheter.
- Behåll möjlighet för fortsatt betande djur någonstans inom området. Djurspillning och gödselstack ger hög insektsproduktion.



Blå markering visar vilket område som primärt bör skyddas mot trädgårdsskärning och belysning. Röd cirkel visar var det skulle kunna vara lämpligt att förslagsvis anlägga en damm för biologisk mångfald. Källa: Espen Jensen, 2025.

Inom det blåmarkerade området föreslås ingen ny bebyggelse och särskilt bevarandevärda träd skyddas. Parkvegetationen inom det blå området bedöms därmed kunna bevaras.

I bilden nedan visas vilka flygvägar som är troliga att fladdermöss använder idag. Gården och träden längs Källgårdsvägen bevaras i planförslaget, vilket innebär att flygvägar runt gården och vidare österut fortsatt bör kunna fungera ostört. Den flygväg som visas söderut, i kanten av planområdets östra del, kommer till viss del påverkas av tillkommande bebyggelse.

Planförslaget omöjliggör inte att damm anläggs inom den befintliga trädgårdsanläggningen. Föreslagen park längre söderut inom planområdet bedöms i övrigt kunna utgöra ett bra tillskott till ökad biologisk mångfald, särskilt om den kan utformas med vattenytor.

Att behålla betesmark inom planområdet bedöms inte vara möjligt eftersom all mark som betas idag föreslås tas i anspråk för ny bebyggelse.



Vit markering visar var fladdermöss troligen flyger frekvent för att komma till viktiga jaktlokaler baserat på inventering som utfördes under sommaren 2024. Källa: Espen Jensen Natur & Kultur, 2025, Fladdermusinventering, Västra Klagstorp. Kolonisök. Tillägg till inventering från 2024.

En slutsats i fladdermusinventeringen är att beaktande av de rekommenderade skyddsåtgärderna i utredningen (listade ovan) troligen kommer bibehålla områdets funktion för fladdermusfaunan.

3.3 Sociala frågor

Barnperspektiv

Förutsättningar

Idag bor det drygt 700 personer i delområdet Västra Klagstorp varav cirka 200 är barn i åldrarna 1-18 år (statistik från Malmö stad 2026).

Det går att åka regionbuss längs Tygelsjövägen mellan Västra Klagstorp och Tygelsjö. Det finns också en gen cykelväg mellan orterna, längs Tygelsjövägen.

Det finns två lekplatser i Västra Klagstorp, varav den ena ligger mindre än 100 meter fågelvägen från planområdets sydöstra del. För att gå dit från planområdet behöver man dock färdas cirka 300 meter via Källgårdsvägen och Gamla Borrebackevägen eftersom området mellan planområdet och lekplatsen idag utgörs av hagmark och jordbruksmark.

Konsekvenser

Planförslaget möjliggör nya bostäder i form av småhus med egna trädgårdar i en lantlig miljö, vilket sannolikt kan bli attraktivt för barnfamiljer. Parkstråket i planområdets mitt bidrar med extra lek- och rekreationsytor för både barn och vuxna.

Del av Källgårdsvägen föreslås regleras som gång- och cykelväg. Detta medför att Källgårdsvägen i sin sträckning öster om planområdet inte belastas av mer trafik än idag, vilket är positivt för barns möjlighet att röra sig på ett tryggt sätt mellan planområdet och byns inre del.

Jämlikhet

Förutsättningar

Bebyggelsen i västra Klagstorp består idag huvudsakligen av friliggande villor och gårdar. I södra delen av byn finns ett relativt nyuppfört bostadsområde som består av radhusbebyggelse.

Idag trafikeras Västra Klagstorp av regionbuss 150 (Malmö-Vellinge).

Det finns en påtaglig brist på park- och naturområden inom rimligt avstånd från planområdet.

Planområdet är utpekad som del av ett större utbyggnadsområde i översiktsplanen. Inom tillkommande bebyggelseområden kommer det att finnas behov av ytor för allmän platsmark, publika mötesplatser och kommersiell service som kan försörja orten på sikt.

Kvarndala Hembygdsgård, strax söder om planområdet, erbjuder mycket aktiviteter. I övrigt bedöms det finnas få mötesplatser i byn.

Konsekvenser

Inom planområdet föreslås en ny park som allmän platsmark. Parken blir allmänt tillgänglig via Källgårdsvägen. På detta sätt utökas möjligheten till rekreation både för boende inom planområdet och för boende i andra delar av Västra Klagstorp.

De nya bostäderna inom planområdet medför ett tillskott av invånare på orten. Detta kan stärka möjligheter för framtida service i Västra Klagstorp och Tygelsjö. Bostadsutbudet i Västra Klagstorp förändras inte nämnvärt eftersom planförslaget huvudsakligen tillför småhus, vilket är den dominerande bostadstypen redan idag. Inom gårdsbebyggelsen möjliggörs dock viss variation eftersom det här finns möjlighet att anordna bostäder i form av lägenheter, vilket är positivt för det totala bostadsutbudet i byn.

Eftersom planförslaget medger centrumverksamhet inom gårdsbebyggelsen ges det möjlighet att tillföra fler mötesplatser i Västra Klagstorp.

3.4 Service

Samhällsservice

Förutsättningar

Det finns en fristående förskola i Västra Klagstorp, Västra Klagstorps Montessori, cirka 300 meters gångväg från planområdet.

I Tygelsjö finns två kommunala grundskolor (Tygelsjöskolan med årskurs F-3 och Pilbäcksskolan med årskurs 4-9) samt en fritidsgård. Det finns också två kommunala förskolor (Bäckens förskola och Kallenbergs förskola) samt en fristående förskola (I Ur och Skur Tygelsjö).

I Tygelsjö finns också ett bibliotek samt två vård- och omsorgsboenden. LSS-boenden finns både i Västra Klagstorp och i Tygelsjö.

Närmaste vårdcentral finns i Hyllie respektive i Bunkeflostrand.

Närmaste idrottsplats och sporthall finns i den norra delen av Tygelsjö, cirka 1,5 kilometer från planområdet. Ytterligare en idrottshall finns vid Tygelsjöskolan lite längre söderut.

Sammanfattningsvis finns det ett gott utbud av samhällsservice för alla åldrar i närområdet.

Plats för postanordning

Enligt Post- och telestyrelsens föreskrifter och allmänna råd om utdelning av post, PTSFS 2022:20, bör en postanordning placeras tillsammans med andra postanordningar och där postmottagarna normalt rör sig. Fastighetsägaren ska samråda med PostNord innan utdelning kan påbörjas.

Konsekvenser

Skola och förskola

Detaljplanens genomförande bedöms generera cirka 60 nya bostäder. Med utgångspunkt i att området klassificeras som ytterstad och att bostäderna huvudsakligen kommer bestå av enbostadshus bedöms bostäderna generera ett behov av cirka 20 förskoleplatser och 35 grundskoleplatser på lång sikt. På kort sikt kan behovet bli högre, beroende av inflyttningstakten. Beräkningen är genomförd i ett verktyg för beräkning av det behov av för- och grundskoleplatser som genereras av ny bebyggelse, framtaget av stadsbyggnadskontoret 2017.

Behovet av förskola löses genom att det i planområdets närhet finns befintliga förskolor, vilka bedöms ha kapacitet att ta emot barn från planområdet.

Behovet av grundskola löses genom att det i planområdets närhet finns befintliga grundskolor som bedöms ha kapacitet att ta emot dessa barn.

Kommersiell service

Förutsättningar

Det finns ingen kommersiell service i Västra Klagstorp.

Närmaste livsmedelsbutik finns i Tygelsjö, cirka 1,5 kilometer söder om planområdet. Närmaste centrumbildning finns i Bunkeflostrand och i Hyllie, som ligger cirka sju respektive fem kilometer från planområdet.

Konsekvenser

Detaljplanens genomförande innebär fler boende i ett område som idag har relativt långt till närmaste service. Det innebär sannolikt att många boende kommer att vara beroende av bil i vardagen.

På längre sikt kan dock ökningen av boende i Västra Klagstorp innebära ett större underlag för kommersiell service i närområdet.

3.5 Miljö

Klimatpåverkan

Förutsättningar

Befintlig bebyggelse inom planområdet består av en fyrlängad gård från 1800-talet.

Inom planområdet finns stora träd, både längs infarten till gården och inom gårdens trädgårdsanläggning.

Konsekvenser

Befintlig bebyggelse bevaras och byggs om, vilket bedöms medföra mindre klimatpåverkan än nybyggnad.

Stora träd bevaras, vilket är positivt ur klimatsynpunkt.

Ett genomförande av detaljplanen innebär ny bebyggelse vilket alltid har en klimatpåverkan.

Dagvatten

Förutsättningar

Det aktuella planområdet ligger delvis inom verksamhetsområde för dagvatten. Kommunalt vatten och avlopp finns i Källgårdsvägen strax öster om Änghaga gård. Flödet har därifrån riktning söderut och ansluter till markavvattningsföretaget Tygelsjö dagvattenföretag.

Anslutning till VA Syds ledningar kan antingen ske via ledningarna i anslutningspunkt i Källgårdsvägen eller vid en anslutningspunkt strax sydöst om planområdet.

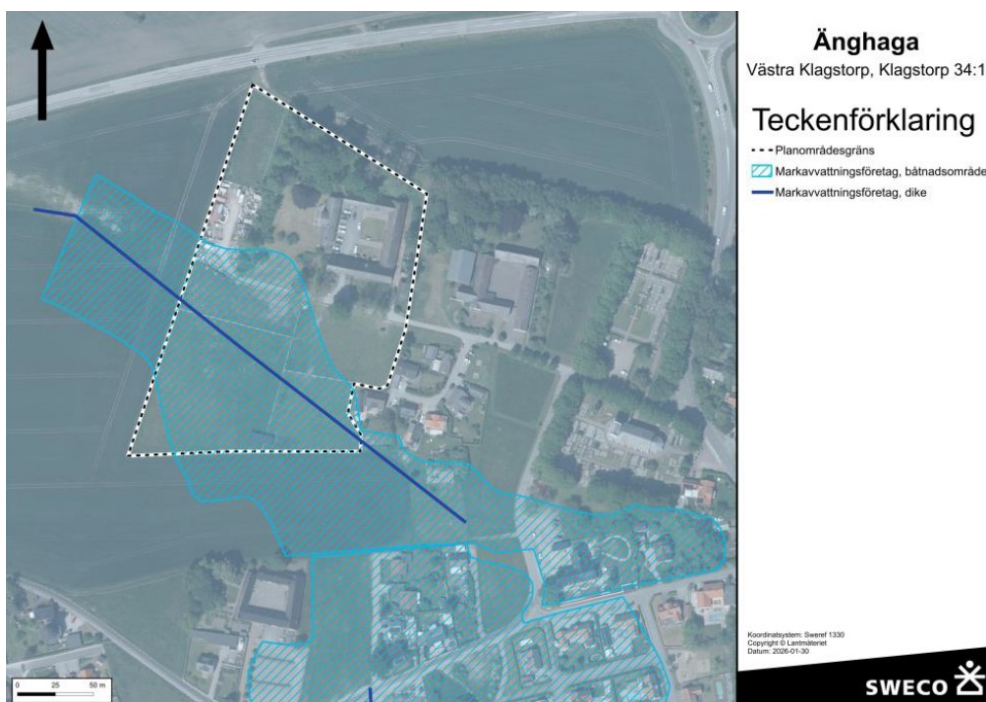
Markavvattningsföretag

Planområdet ligger delvis inom båtnadsområde för markavvattningsföretaget Nr 18, 11, 5, 6 och 12 Västra Klagstorp (se bild nedan). Sedan 2004 har dikningsföretaget dock upphört enligt beslut i Miljödomstolen (Jordbruksverket 2004).

Enligt tillståndsbeslutet daterat 2003-07-18 ingår det i dikningsföretaget en ledning (se mörkblå linje i bilden nedan). Denna ledning ingår inte i det kommunala dagvattensystemet och belastas inte med dagvatten från fastigheter, eftersom majoriteten av fastigheterna numera är anslutna till VA Syds ledningssystem öster om planområdet. Dikningsföretagets ledning utanför tätorten är enbart av jordbruksintresse.

Även om markavvattningsföretaget juridiskt har upphört så avrinner ytligt vatten fortfarande till de diken, trummor och ledningssystem som finns nedströms. Sydväst om planområdet ansluter dessa befintliga system till Tygelsjö dagvattenföretag.

VA Syds dagvattenledningsnät öster om planområdet har också anslutning till markavvattningsföretaget Tygelsjö dagvattenföretag som ligger söder om planområdet, och som i sin tur ansluter till Tygelsjöbäcken. Tygelsjöbäcken rinner västerut mot havet från Tygelsjöns norra del. Enligt tillståndsbeslutet daterat 2003-07-18 (Jordbruksverket 2004) har ett antal nyckeltal tagits fram för gällande flöden i Tygelsjöbäcken. Specifik avrinning från uppströms områden har bedömts till 1,5 liter per sekund och hektar och utgör därmed högsta tillåtna utflöde från planområdet vid exploatering.



Planområdets placering i förhållande till dike och båtnadsområde inom markavvattningsföretaget Nr 18, 11, 5, 6 och 12 Västra Klagstorp. Källa: Dagvatten- och skyfallsutredning, Sweco, 2026-04-17.

Ytavrinning

De topografiska förhållandena i området innebär att marken har en generell yttlig avrinning i västlig riktning. Vatten som rinner yttligt rinner huvudsakligen enligt blå linjer i bild som redovisas under rubrik 3 Förutsättningar och konsekvenser, Geotekniska och hydrologiska förhållanden, Förutsättningar, Ytavrinning.

Konsekvenser

En dagvattenutredning har tagits fram av Sweco inför samråd (Dagvatten- och skyfallsutredning, Änghaga Västra Klagstorp, Klagstorp 34:1, 2026-04-17).

Ett genomförande av detaljplanen kommer att innebära en ökad hårdgörningsgrad jämfört med befintlig situation. Detta innebär i sin tur ökade dagvattenvolymer och flöden.

Dagvatten ska hanteras genom att vattnet leds till ett dike inom planområdet för fördröjning innan det leds vidare till det kommunala ledningsnätet. Diket föreslås anläggas inom befintlig lågpunkt i det nya parkstråket.

Fördröjningsbehovet regleras av tillåtet utflöde från området enligt Tygelsjö dagvattenföretags förrättningshandlingar. Oavsett anslutningspunkt så kommer vatten att avledas mot Tygelsjö dagvattenföretag och Tygelsjöbäcken, vilket

innebär att flödet begränsas till 1,5 liter per sekund och hektar. Detta motsvarar ett totalt tillåtet utflöde på 4,5 liter per sekund från planområdet.

Med ett utflöde på 4,5 liter per sekund bedöms det totala fördröjningsbehovet uppgå till 845 kubikmeter vid ett 20-årsregn. Volymen ska kunna rymmas i diket i det föreslagna parkstråket.

En förprojektering och ledningsutredning ska utföras inför kommande planskede. I samband med den utredningen kommer utformning av diket att studeras vidare. Vilken anslutningspunkt för dagvatten som är bäst att ansluta de nya bostäderna till ska också utredas.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Förutsättningar

Miljökvalitetsnormer för vatten omfattar ytvatten (sjöar, vattendrag och kustvatten) och grundvatten. Syftet med normerna är att säkra Sveriges vattenkvalitet. En miljökvalitetsnorm för vatten beskriver den kvalitet en vattenförekomst ska ha nått vid en viss tidpunkt.

I planområdets närhet och i dess nedströms avrinningsområde finns två vattenförekomster som omfattas av miljökvalitetsnormer (MKN). Dessa är grundvattenförekomsten SV Skånes kalkstenar och kustvattenförekomsten Höllviken.

SV Skånes kalkstenar

Grundvattenförekomstens nuvarande statusklassning innebär god kemisk status och god kvantitativ status (VISS 2025a). Målen är fortsatt god kemisk grundvattenstatus och fortsatt god kvantitativ status. Av alla undersökta parametrar i förekomsten har samtliga bedömts ha god status och det råder inga tidsfrister eller mindre stränga krav.

Höllviken

Höllviken är en cirka 56 kvadratkilometer stor kustvattenförekomst. Vattnet ligger cirka 4,3 kilometer väster om planområdet och den ytliga rinnvägen dit, ovan mark och via dike, uppgår till cirka 7 kilometer.

Vattenförekomstens nuvarande statusklassning innebär måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status (VISS 2025b). Målen är god ekologisk status 2027 och god kemisk ytvattenstatus med undantag (mindre stränga krav) för bromerad difenyleter (PBDE) samt kvicksilver och kvicksilverföreningar. Att det råder mindre stränga krav för PBDE och kvicksilver har att göra med att det i dagsläget bedöms som tekniskt omöjligt att åtgärda dessa föreningar.

Nuvarande halter av dessa båda ämnen får dock inte öka och lokala påverkanskällor ska åtgärdas oavsett mindre stränga krav.

Ekologisk status är bedömd som måttlig med avseende på näringsämnen. Uppmätta halter av särskilt förorenande ämnen (SFÄ) är bedömda som goda.

Kemisk status är bedömt utifrån uppmätta halter av PBDE och kvicksilver. Övriga prioriterade ämnen är ej klassade.

Tygelsjöbäcken

Dagvatten som rinner från planområdet, oavsett om det sker via VA Syds ledningsnät eller befintliga diken och ledningssystem, kommer att rinna till Tygelsjöbäcken. Vattendraget är inte klassat som en vattenförekomst och omfattas därmed inte av vattendirektivet och MKN, däremot är det klassificerat som dagvattenrecipient i Malmö stad och bör därmed beaktas med hänsyn till det som står i kommunens dagvattenstrategi.

Tygelsjöbäcken har, enligt Malmö stads dagvattenstrategi, fått klassning 1 med avseende på flöde och föroreningar, vilket innebär att vattendraget är mycket känsligt för ökad vattenföring och mycket känslig för föroreningar. För närsalter har vattendraget fått klassning 3 vilket innebär att det är mindre känsligt för närsalter.

Konsekvenser

Eftersom planområdet är litet i förhållande till grundvattenförekomstens totala storlek är det osannolikt att påverkan inom planområdet skulle ha en nämnvärd effekt på grundvattnets status eller möjlighet att uppnå MKN. Inom planområdet planeras ingen användning av ämnen som kan medföra särskild risk för förorening och eftersom infiltrationsmöjligheterna är små bedöms sannolikheten som låg att dagvatten ska kunna nå grundvattnet. Därmed görs bedömningen att planområdet sannolikt inte kommer ha någon negativ inverkan på grundvattenförekomstens möjlighet att uppnå MKN, även om kumulativa effekter beaktas.

Ytvattenförekomstens ekologiska status är klassad som måttlig med avseende på näringsämnen (kväve och fosfor). Till följd av exploateringen kommer marken att utgöras av tomtmark men även viss del gata och park. I den föreslagna parken avses befintlig lågpunkt, och plats för den befintliga flödesvägen, bevaras. Förutsatt att tillräcklig rening av dagvatten sker bedöms det som att planen inte medför någon risk för att vattenförekomsten inte ska kunna uppnå MKN. Givet det långa avståndet mellan planområdet och recipienten (sju kilometer rinnväg över mark och i dike) kan det dessutom förväntas ske ytterligare rening av dagvattnet längs vägen, både genom avlagring och sedimentation av ämnen.

Status med avseende på särskilt förorenande ämnen (SFÄ) är bedömd som god och planen bedöms inte ha någon negativ inverkan på denna bedömning. Kemisk status för ytvattenförekomsten påverkas av halterna av PBDE samt kvicksilver. Dessa halter får inte öka.

Behov av rening och förslag till systemlösning

Kvicksilverhalterna bedöms kunna öka till följd av exploateringen. För kvicksilver och PBDE råder ett icke försämringskrav som säger att befintliga halter inte får öka. Att dagvatten från planområdet kommer avledas till Tygelsjöbäcken, som har fått en klassning som innebär att den är mycket känslig för föroreningar, medför också i sig ett krav på att dagvattnet renas.

Rening av dagvatten föreslås ske inom planområdet genom att diket i parkstråket, dit dagvatten från området ska föras för fördröjning, utförs som krossdike. Detta bedöms vara den bästa lösningen för att uppnå tillräcklig rening av kvicksilver. Ett vanligt gräsklätt dike eller en torr damm bedöms inte ge tillräcklig rening.

Ett krossdike innebär att diket har en botten av makadam där dagvatten kan filtreras och renas. I diket bottenlager läggs en dräneringsledning vilken samlar upp vattnet och leder det från planområdet till anslutningspunkten.

Utformning av diket och möjlighet att rena dagvattnet där ska studeras vidare genom en förprojektering inför detaljplanens granskningsskede.

Luftkvalitet

Förutsättningar

Halterna av kvävedioxid inom planområdet är beräknade till 6-7 mikrogram per kubikmeter luft (årsmedelvärde) enligt beräkning gjord av Malmö stad, 2023. Det innebär att miljökvalitetsnormen för utomhusluft, enligt Luftkvalitetsförordningen (2010:447), på högst 40 mikrogram per kubikmeter luft (årsmedelvärde) klaras. Sedan 2015 har miljökvalitetsnormen inte överskridits på någon gata i Malmö, enligt miljöförvaltningens Miljöbarometer.

Konsekvenser

Planförslaget innebär ett tillskott av 60 bostäder vilket bedöms medföra en liten ökning av antalet trafikrörelser. Av dessa bedöms ett större antal bli bilresor, vilket riskerar att försämra luftkvaliteten. Eftersom småhusbebyggelse har en struktur som gör att vindar lätt kan röra sig runt huskropparna och planområdet kommer vara exponerat för vindar från det öppna landskapet i sydväst bedöms luftomsättningen kring den tillkommande bebyggelsen vara god.

Sammantaget bedöms miljö kvalitetsnormen för utomhusluft inte riskera att överskridas till följd av genomförandet av planförslaget.

Dagsljus

Förutsättningar

Tillgång till dagsljus inomhus regleras i Boverkets byggregler (BBR). Krav på dagsljus ska uppfyllas för att startbesked ska kunna ges i samband med bygglovsprövning. Möjligheten att kunna uppnå kraven behöver studeras redan i samband med detaljplanering.

Konsekvenser

Med de bebyggelse typer, nockhöjder och den placering av ny bebyggelse som föreslås i detaljplanen bedöms det inte vara några svårigheter att uppnå gällande krav på dagsljus i bostäderna.

3.6 Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

Förutsättningar

Trafikbuller

Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader anger följande riktvärden:

Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad. Vid uteplats bör inte 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå överskridas.

Om ljudnivån vid fasaden ändå överskrider bör minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrider. Dessutom bör minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå vid fasaden inte överskrider mellan klockan 22.00 och 06.00. Om ljudnivån om 70 dBA maximal ljudnivå ändå överskrider, bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan klockan 06.00 och 22.00.

För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller i stället att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad, enligt förordning (2017:359).

Planområdet påverkas idag av trafikbuller från Borrebackevägen och Pildammsvägen i norr, från Tygelsjövägen i öster, från Gamla

Borrebackevägen i öster respektive söder och i viss mån från Källgårdsvägen som löper genom planområdet.

Högst bullernivåer finns kring Borrebackevägen i norr där den nordvästra delen av planområdet i viss mån påverkas. Som helhet beräknas bullernivåerna dock vara låga inom planområdet.



Utdrag ur Malmö stads kartunderlag (år 2022) som visar beräkning av trafikbuller (ekvivalenta bullernivåer från vägtrafik två meter över marken).

Konsekvenser

Trafikbuller

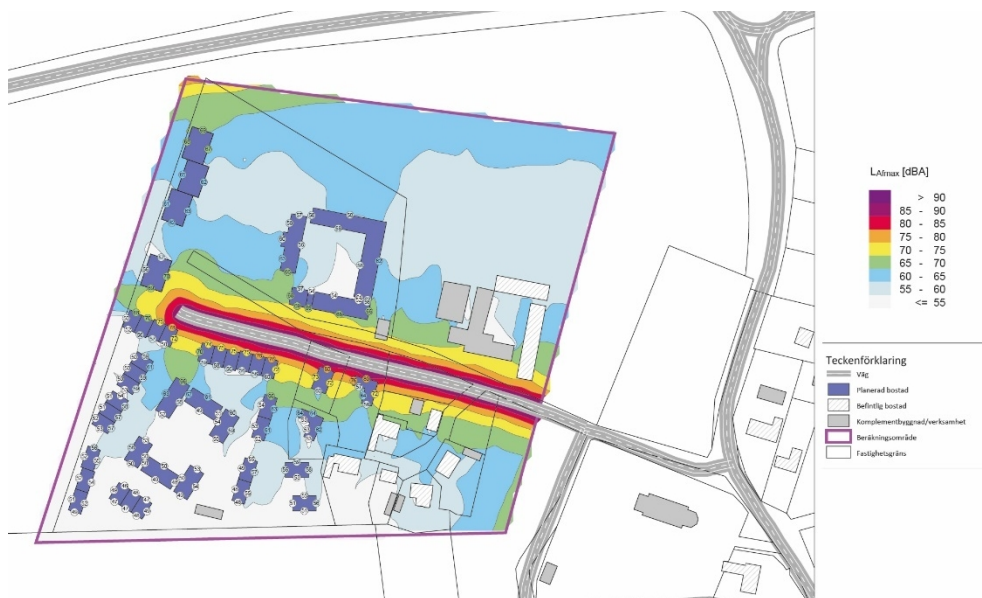
En trafikbullerutredning har tagits fram (Trafikbullerutredning, Detaljplan för Klagstorp 34:1 m.fl., Sweco, 2024-09-27) för ett utformningsförslag för ny bebyggelse inom planområdet som undersöktes i tidigt skede. Prognosår i utredningen är 2040. Planförslaget har justerats sedan dess avseende antal småhus och placering av dessa. Även placering av infart till området har ändrats. Vid tidpunkten för framtagandet av utredningen utgjorde Källgårdsvägen infart till planområdet, medan gällande samrådsförslag utgår ifrån att området nås från Borrebackevägen i norr.

Eftersom det är samma ytor som föreslås för ny bebyggelse i rådande planförslag bedöms dock resultatet från utredningen kunna indikera att inga fasader på föreslagen bebyggelse inom planområdet utsätts för ljudnivåer som överstiger 60 dB(A). Likaså bedöms samtliga bostäder kunna få tillgång till en bullerskyddad uteplats.

Utredningen avses uppdateras enligt gällande struktur och med prognosår 2045 inför detaljplanens granskningsskede.



Utdrag ur bilaga 1 i trafikbullerutredningen (Sweco, 2024) som visar beräknade ekvivalenta trafikbullernivåer för det bebyggelseförslag som då var aktuellt.



Utdrag ur bilaga 2 i trafikbullerutredningen (Sweco, 2024) som visar beräknade maximala ljudnivåer för det bebyggelseförslag som då var aktuellt.

Förorenad mark

Förutsättningar

En miljöteknisk markundersökning har genomförts för planförslaget inför samråd (Miljöteknisk markundersökning, PQ Geoteknik & Miljö AB, 2024). Studier av historiska flygfoton och kartmaterial visar att den befintliga gårdsbebyggelsen kan spåras tillbaka till åtminstone tidigt 1800-tal. Under lång tid har området huvudsakligen använts för jordbruk. Ett undantag är ytan väster om gården som fram till 2013 användes som paddock. Efter 2013 började denna yta i stället användas som uppställningsplats för fordon och förvaring av utrustning, upplag och maskiner. I övrigt har inga betydande förändringar ägt rum inom planområdet.

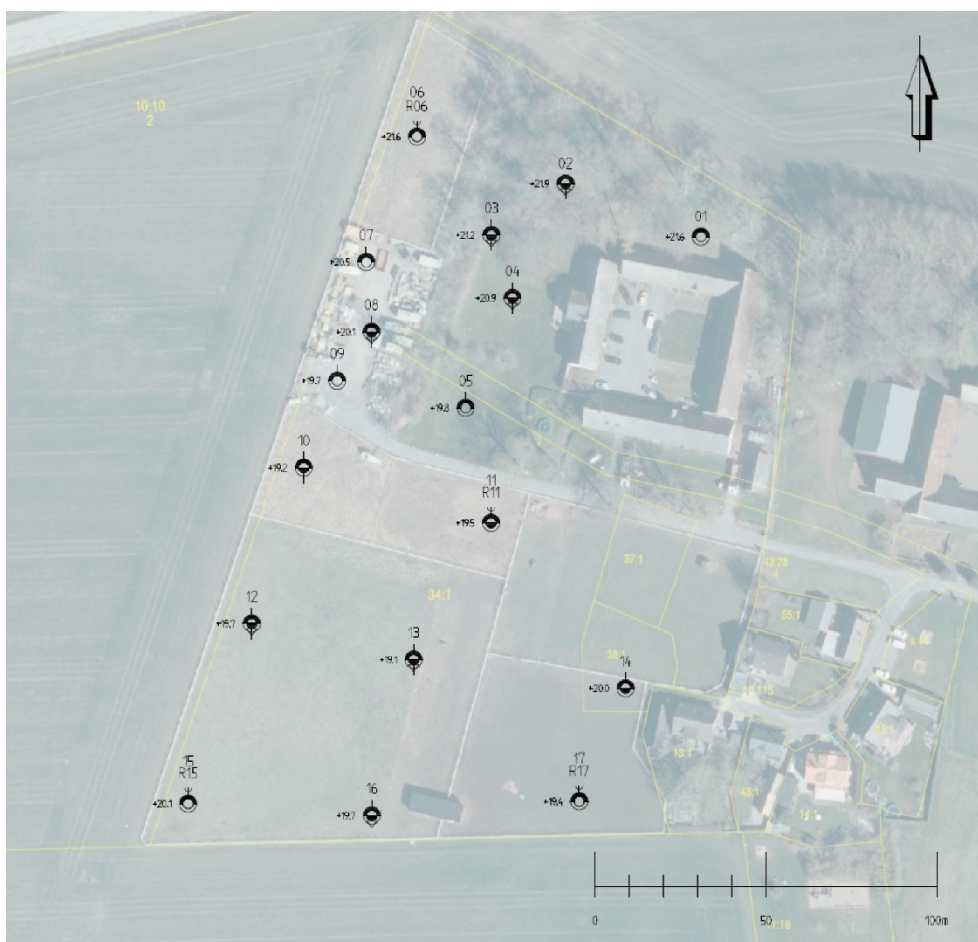


Bild ur markmiljöutredningen (PQ Geoteknik & Miljö AB, 2024) som visar ungefärlig utbredning av undersökningsområdet (röd streckad linje) samt var den tidigare paddocken ligger.

Resultaten från de jordprover som tagits inom planområdet (PQ Geoteknik & Miljö AB, 2024) visar att de flesta analyserade proverna ligger under Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning (NV-KM).

Tre specifika prover (borrpunkterna 7, 8 och 9, mellan 0–1,5 meter under markytan) har dock uppvisat förhöjda halter av arsenik, PAH och delvis alifater. Dessa prover togs i det område som sedan cirka 2013 använts för bland annat uppställning av fordon, upplag och arbetsredskap. Föroreningarna tros ha samband med nuvarande användning av ytan för fordon och maskiner samt att överytan delvis består av tegel- och betongkross. Halterna överstiger riktvärdena för NV-KM och MKM (mindre känslig markanvändning).

Härutöver har förhöjda halter av bekämpningsmedel identifierats i två samlingsprov (från flera borrhål), mellan 0-0,6 till 0,7 meter under markytan med inslag av mulljord. Dessa halter överstiger riktvärdena för NV-KM men är betydligt lägre än riktvärdena för MKM. Övriga samlingsprover visar spår av bekämpningsmedel som ligger under riktvärdena för NV-KM. Jordlager med spår av bekämpningsmedel (<KM), är vanliga i skånska jordar, och kan betraktas som bakgrundshalter.



Borrpunkter inom undersökningsområdet (PQ Geoteknik & Miljö AB, 2024).

Konsekvenser

Resultaten från undersökningen indikerar att ämnena som överskrider KM och MKM på grund av sina fysikaliska och kemiska egenskaper är hårt bundna till jordpartiklar och bedöms därför inte benägna att spridas till grundvattnet. Därför bedöms ingen akut eller direkt risk för hälsa, miljö eller spridning föreligga.

Vid uppförandet av nya byggnader rekommenderas åtgärder för massor med förhöjda halter. Detta kan lämpligen ske i samband med bortskaffning av fyllnadsmassor av grund- och anläggningsskäl. Efter genomförda åtgärder förväntas inga resthalter över KM föreligga och därmed ingen kvarvarande förhöjd risk efter byggnationen. Flertalet av proverna innehåller även bitvis förhöjda halter av tungmetaller över nivåerna för mindre än ringa risk (MRR), vilket kan vara relevant vid borttransport av jordmassor.

Marken bedöms kunna göras lämplig för föreslagen markanvändning.

Föroreningar i byggnader

Förutsättningar

En markmiljöteknisk utredning har genomförts (PQ Geoteknik & Mijlö AB, 2024) vars syfte var att utreda markföroreningar inom planområdet. Inom ramen för utredningen togs ett fåtal markprover inom trädgårdsanläggningen kring den befintliga gården. Markproverna påvisade inga förhöjda halter i enlighet med naturvårdsverkets riktlinjer för känslig markanvändning. Byggnaderna har inte undersökts.

Konsekvenser

För att kunna bedöma eventuella föroreningar i byggnadsmaterial bör en inledande materialinventering genomföras. Om materialinventeringen påvisar miljö- och hälsofarliga byggnadsmaterial ska en bedömning göras om dessa kan saneras utan att motverka syftet om att bevara byggnaderna.

Hälsofarlig värme

Förutsättningar

Planområdet ligger i ett område som inte är särskilt sårbart för extremvärme. Området har däremot delvis höga strålningstemperaturer i det öppna landskapet där det finns liten andel uppvuxen grönska. Inom planområdets norra del, runt Ängdala gård finns en betydande del grönska i form av uppvuxna lövträd.

Konsekvenser

Planförslaget möjliggör ny bostadsbebyggelse inom Ängdala gård och inom idag öppna beteshagar. Ett större antal träd, som lokalt mildrar omständigheterna för extremvärme, föreslås skyddas genom planbestämmelser. Inom de delar där ny bebyggelse möjliggörs föreslås en parkyta som kommer att medföra goda förutsättningar för ny vegetation.

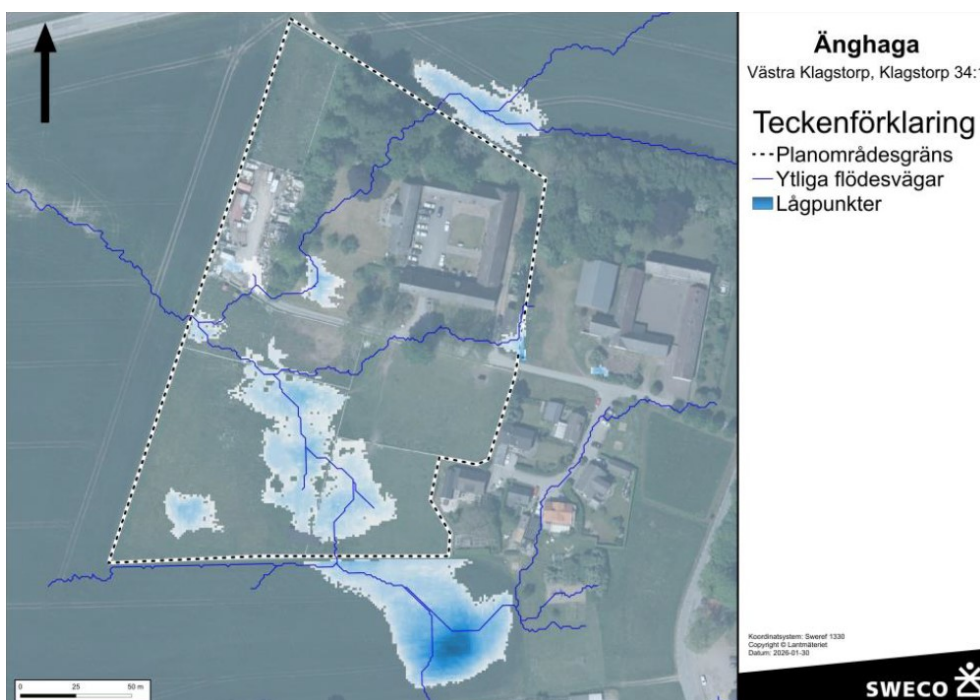
De föreslagna förändringarna i området bedöms inte medverka till att öka sårbarheten för extremvärme.

Risk för översvämning från skyfall

Förutsättningar

Inom planområdet och direkt söder om planområdet finns två stora lågpunkter, se bild nedan. Lågpunkten söder om planområdet rymmer enligt en statisk analys (modell som visar hur vatten samlas och rinner vid ett kraftigt regn, utan att ta hänsyn till hur vattnet rör sig över tid) cirka 360 kubikmeter

vatten. När denna lågpunkt fylls upp svämmas vatten över till planområdet och den lågpunkt som finns där, som bedöms rymma cirka 155 kubikmeter vatten.



Befintliga lågpunkter inom och omkring aktuellt planområde. (Sweco, 2026).

Vid en dynamisk analys av skyfallssituationen (en simulering som visar hur regnvattnet rinner vid skyfall, så man kan se var det finns risk för översvämning) sker översvämning av området över en större yta än enbart i lågpunkterna, se bild nedan. Detta beror på att marken inom planområdet och väster om planområdet är väldigt flack och består av ängsmark och jordbruksmark. Gräsbevuxen mark hjälper till att bromsa upp kraftiga flöden och när marken dessutom är flack gör detta att vatten sprider ut sig på en bredare front. Den situation som redovisas i bilden nedan utgör maximal vattennivå som uppstår i varje beräkningspunkt i modellen under modellens simuleringstid som är sex timmar. Maximal vattennivå uppstår dock inte samtidigt i alla punkter.



Skärmbild ur dynamisk skyfallsmodell för befintlig situation. Figuren redovisar maximal vattennivå som kan förväntas uppstå i varje beräkningspunkt i modellen under modellens simuleringstid som är sex timmar. (Sweco, 2026).

Området har i befintlig situation en övergripande lutning mot nordväst. Lågpunkterna inom planområdet är del i ett större flödesstråk för skyfallsvatten, där vattnet rinner mot nordväst.

I kartbilden nedan, som är ett utdrag ur en dynamisk skyfallsanalys som har utförts av Malmö stad för befintlig situation, visas stående vatten som är högre än 10 centimeter i blått. Kartbilden visar också orange områden som representerar områden där vatten flödar. Av bilden kan det därmed utläsas att den södra delen av planområdet är en del av ett längre rinnstråk för skyfallsvatten som rör sig från sydöst till nordväst. Bilden visar de största vattendjupen och de högsta flödena som förekommer under modellens simuleringstid som är sex timmar. De högsta flödena och vattennivåerna förekommer dock inte samtidigt överallt.

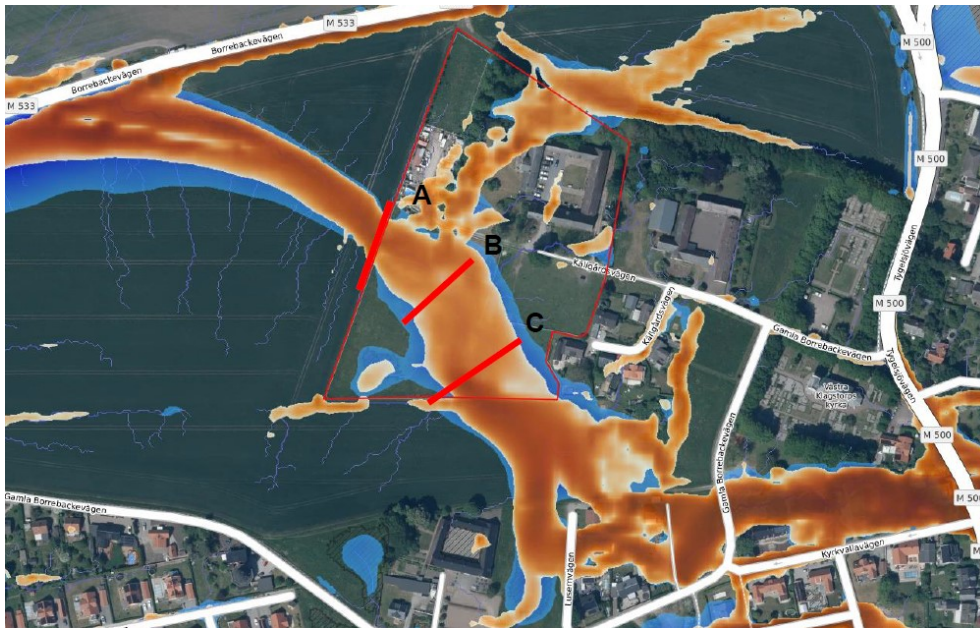
Högsta vattennivå i tre olika punkter inom planområdet (se röda sektionsmarkeringar A, B och C på bilden nedan) har avlästs:

A: +19,63 meter

B: +19,81 meter

C: +19,84 meter

Den totala mängden vatten som passerat genom området under simuleringstiden (6 timmar) uppgår till cirka 5 500 kubikmeter.



Resultat av dynamisk skyfallsmodellering för befintlig situation som utförts av Malmö Stad. Områden i blått visar stående vatten (mer än 10 centimeter djupt) och orange ytor visar områden där vatten flödar. Högsta vattennivå i de tre rödmarkerade sektionerna A-C har avlästs.

Konsekvenser

För att området ska kunna exploateras behöver skyfallssituationen särskilt beaktas. En första, grov höjdsättning av området har gjorts baserat på den dynamiska skyfallsmodellen för befintlig situation. Föreslagen placering av nya småhus inom planområdet och avgränsning av tomtmark i anslutning till parkstråket baseras på antaganden gjorda utifrån den dynamiska modellen.

I den utredning som hittills tagits fram (Sweco, 2026) har en beräkning av ökningen av mängd skyfallsvatten vid ett genomförande av detaljplanen gjorts. Inräknat exploatering och klimateffekter förväntas den totala volymen skyfallsvatten uppgå till strax över 900 kubikmeter. Volymen skyfallsvatten bedöms kunna hanteras i det föreslagna parkstråket. Detta innebär att detaljplanen inte bedöms påverka det skyfallsvatten som flödar genom området från uppströms liggande områden. Planområdet tar hand om det vatten ett genomförande av detaljplanen genererar, och vatten från uppströms områden bör fortsatt kunna passera genom området via skyfallsstråket.

I kommande planarbete ska en ny dynamisk analys genomföras för att bekräfta de antaganden som gjorts kring grönstråkets bredd, de nya tomternas och byggnadernas placering samt planens påverkan på skyfallssituationen i samband med exploatering av planområdet. I denna modell behöver förändrad

hårdgörningsgrad och ny, detaljerad höjdsättning av planområdet ingå för att effekterna av exploateringen ska kunna studeras.

Vid framtida detaljprojektering är det viktigt att studera höjdsättning av den nya gata genom området som ska säkerställa tillgänglighet för bland annat räddningstjänst. Gatan behöver anpassas så att maximalt 20 centimeter vatten blir stående på den vid skyfall, men gärna mindre. Samtidigt kan inte gatan utgöra en barriär för vatten som ska rinna genom området eftersom detta då riskerar att orsaka dämning bakåt och skapa negativa konsekvenser för uppströms liggande områden. Gatan måste höjdsättas så att den inte översvämmas samtidigt som en passage för vatten under eller genom vägen säkerställs. Eftersom trummor har en begränsad kapacitet rekommenderas någon typ av landskapsbro.

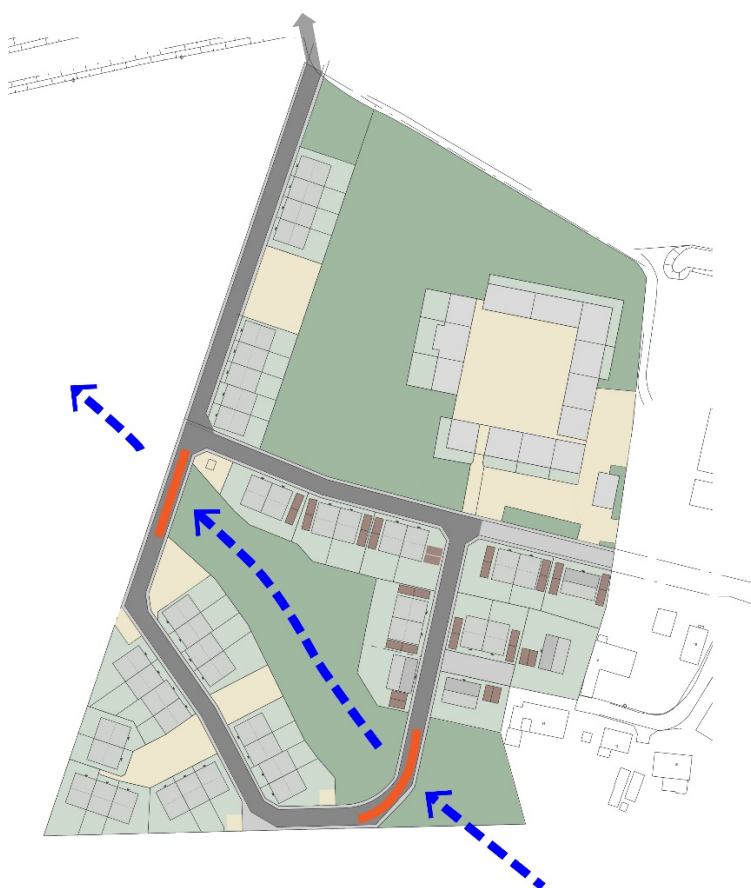


Illustration som visar hur skyfallsvatten leds genom den södra delen av planområdet, från sydöst till nordväst, via lågpunkter. Rödmarkerade sträckor längs den föreslagna nya gatan genom planområdet behöver studeras så att vatten kan passera under gatan vid skyfall.

Konsekvenser för bebyggelse inom planområdet och fastigheter uppströms respektive nedströms ska ytterligare utredas. Marken inom planområdet ska höjdsättas och placering av nya byggnader studeras så att rinnvägar mot diket i parkstråket inte blockeras och skadar ny bebyggelse eller intilliggande

fastigheter. Anpassning av höjdsättning och bebyggelseförslag kan behöva göras inför detaljplanens granskningsskede.

Risk för erosion, skred och ras

Förutsättningar

En översiktlig geoteknisk utredning har genomförts (PQ Geoteknik & Miljö AB, 2024). Utredningen konstaterar att jordlager inom planområdet inte är sättningskänsliga och att inga stabilitetsproblem bedöms finnas.

Precis väster om området, i ett befintligt skyfallsstråk, finns mark som utgörs av lera och silt.

Konsekvenser

Genom att planområdet har goda geotekniska förhållanden bedöms planförslaget kunna genomföras utan negativa konsekvenser. Planförslaget rymmer ett parkstråk. Parkstråket kommer att omfatta en del av det skyfallsstråk som löper genom planområdet i östvästlig riktning. Inom parkstråket bedöms det finnas tillräcklig yta för att rymma släntlutningar och annan utformning som kan motverka eventuell erosion och skred. Utformning av parken, inklusive släntlutningar, kommer studeras i kommande förprojektering.

Elektromagnetiska fält

Förutsättningar

Kring en elanläggning finns elektriska och magnetiskt fält. Fältstyrkan beror bland annat på avståndet till anläggningen, spänningen och belastningsströmmen. Det finns inga riktvärden för var nätstationer ska placeras, men myndighetens försiktighetsprincip tillämpas.

Utformning och placering bör ske på ett sätt som begränsar exponeringen av magnetfält, exempelvis i friliggande byggnad med ett avstånd till annan byggnad som överstiger fem meter. Detta hanteras vidare i bygglovsprocessen.

Enligt Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter och standarder så ska minsta avstånd från nätstation vara fem meter till annan brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag.

Konsekvenser

Eftersom befintlig nätstation inom närområdet i Västra Klagstorp inte har kapacitet att försörja den föreslagna bebyggelsen med el så krävs en ny nätstation inom planområdet. Plats för ny nätstation föreslås i planområdets

västra del. Nätstationen bedöms kunna uppföras så att minsta avstånd till närmaste bebyggelse enligt ovan kan tillgodoses.

Djurhållning

Förutsättningar

Idag används delar av planområdet som betesmark för får och hästar.

Konsekvenser

Planförslaget medför att betesmarken försvinner och att det därmed inte längre kommer kunna bedrivas djurhållning inom planområdet.

Civil beredskap

Förutsättningar

Det finns idag inte något skyddsrum i Västra Klagstorp. Närmaste skyddsrum finns i Tygelsjö, cirka en kilometer från planområdet. Inom några kilometer från planområdet finns skyddsrum exempelvis i Klagshamn, Bunkeflostrand och Hylle.

Konsekvenser

Boende inom planområdet kommer inte ha tillgång till skyddsrum i sin omedelbara närhet.

3.7 Trafik

Gångtrafik

Förutsättningar

Planområdet är beläget inom en lantlig miljö. Källgårdsvägen, som idag är tillfartsvägen till Änghaga gård, är en smal grusväg där gående rör sig tillsammans med andra trafikslag. Längs Gamla Borrebackevägen, strax utanför planområdet, finns en smal gångbana på den ena sidan av gatan.

Konsekvenser

Ett genomförande av planförslaget alstrar, enligt beräkning med Trafikverkets trafikstringsverktyg, cirka 40 nya gångtrafikanter.

Vid ett genomförande av planförslaget finns det plats att anlägga smala gångbanor längs gatorna och stigar genom parken, vilket ger en utökning av gångvägnätet genom Västra Klagstorp.

Cykeltrafik

Förutsättningar

Befintliga cykelvägar finns längs Tygelsjövägen och Pildammsvägen i riktning mot Malmö respektive Tygelsjö. Cirka 500 meter (fågelvägen) väster om planområdet finns gång- och cykelvägen Tygelsjöstigen, som också leder mot Malmö respektive Tygelsjö. För att nå dessa cykelvägar från planområdet behöver cyklister färdas i blandtrafik längs Källgårdsvägen och längs Gamla Borrebackevägen.

Längs den del av Tygelsjövägen som leder genom Västra Klagstorp finns idag inte någon cykelbana. Ett framtida primärt huvudcykelstråk föreslås längs sträckan i översiktsplanen. Längs Borrebackevägen i norr finns inte något cykelstråk idag, men i översiktsplanen föreslås ett framtida sekundärt huvudcykelstråk längs vägen.

Konsekvenser

Ett genomförande av planförslaget alstrar, enligt beräkning med Trafikverkets trafikstringsverktyg, cirka 60 nya cykeltrafikanter per dygn.

Vid ett genomförande av planförslaget föreslås cyklister röra sig i blandtrafik längs gatorna i planområdet. Detta bedöms inte medföra någon risk eftersom trafikmängderna inom planområdet sannolikt blir låga.

Del av Källgårdsvägen föreslås bli gång- och cykelväg, vilket säkerställer tillgänglighet till byns centrala delar och till busshållplatsen.

Kollektivtrafik

Förutsättningar

Närmaste busshållplats ligger cirka 300 meter öster om planområdet. Idag trafikeras Västra Klagstorp av regionbuss 150 (Malmö-Vellinge) via Tygelsjövägen.

I översiktsplanen föreslås ett framtida stråk för kollektivtrafik med högre kapacitet längs Tygelsjöstigen, cirka 500 meter väster om planområdet (fågelvägen).

Konsekvenser

Underlaget för kollektivtrafiken ökar vid ett genomförande av planförslaget med cirka 80 resenärer, enligt beräkning med Trafikverkets trafikstringsverktyg.

Via regionbussen, som går i 15-minuterstrafik, kan boende inom planområdet nå viktiga målpunkter som Hyllie och Triangeln.

Motortrafik

Förutsättningar

Planområdet nås idag med motortrafik från Källgårdsvägen, via Gamla Borrebackevägen i öster.

Trafikmängderna inom och i anslutning till planområdet är låga.

Konsekvenser

De nya bostäderna bedöms generera cirka 400 resor per dygn, enligt beräkning med Trafikverkets trafikstringsverktyg. Med en färdmedelsfördelning enligt Trafik- och mobilitetsplanen skulle dessa resor utgöra cirka 60 med cykel, 80 med kollektivtrafik och 40 till fots.

Förslaget kommer att generera cirka 180 fordonsrörelser (cirka 1,2 personer per bil) per dygn (årsvardagsmedeldygn) exklusive godsleveranser.

Fordonsrörelser bedöms fördela sig jämnt inom planområdet.

Under planarbetets gång har två alternativ för infart till planområdet studerats. Det ena alternativet som undersökts är att fortsatt använda Källgårdsvägen som infart. En sådan lösning skulle innebära en breddning av vägen för att ge plats åt alla trafikslag och ge möjlighet för fordon att mötas. En breddning av vägen bedöms dock vara svår att genomföra utan negativ påverkan på de skyddsvärda träd som idag står längs vägen. Ombyggnad till allmän gata, med en viss ökning av trafikmängder jämfört med idag, bedöms också kunna medföra att vägens idag lantliga karaktär och kulturmiljövärden påverkas negativt.

Som alternativ till infart via Källgårdsvägen har möjligheten att köra med bil från Borrebackevägen i norr också undersökts. Bedömningen är att en sådan anslutning är möjlig under förutsättning att en hastighetssänkning görs längs Borrebackevägen. En anslutning från Borrebackevägen möjliggör tillgänglighet med fordon till samtliga nya bostäder, inklusive Änghaga gård, utan att trafik till och från dessa belastar Källgårdsvägen. Detta i sin tur innebär att Källgårdsvägen inte behöver byggas om till allmän gata i hela sin sträckning till Gamla Borrebackevägen. Fastigheterna öster om planområdet som idag använder Källgårdsvägen för att nå sitt hus med bil kan fortsatt göra det utan påverkan från trafik inom planområdet. För att undvika biltrafik längs Källgårdsvägen, mellan planområdet och Gamla Borrebackevägen, föreslås att en del av Källgårdsvägen inom planrådets östra del planläggs som gång- och cykelväg.

Utifrån de utmaningar som identifierats i alternativ Källgårdsvägen föreslås att in- och utfart till planområdet för motortrafik löses via ny gata från

Borrebackevägen. Gång- och cykeltrafik kan fortsatt färdas längs Källgårdsvägen. Förutsättningar för anslutningen och utformning av denna ska studeras vidare inför kommande planskede.

Nedan visas de två infartsalternativen principiellt.



Till vänster visas alternativ med infart till de nya bostäderna från Källgårdsvägen. Till höger visas det alternativ med infart via Borrebackevägen som föreslås i planförslaget.

Mobilitet och parkering

Förutsättningar

Idag finns det enbart behov av parkering för boende inom Änghaga gård. Bilar tillhörande de boende står idag huvudsakligen parkerade på innergården.

Konsekvenser

Parkeringsbehovet har beräknats till totalt 98 bilplatser. Av dessa beräknas 23 stycken behövas för lägenheter inom gårdsbebyggelsen (p-tal 1,1), 12 stycken till radhus i nordväst och 31 stycken till radhus i sydväst (p-tal 1,5). Varje parhus och friliggande enbostadshus beräknas behöva två parkeringsplatser per bostad (p-tal 2,0). Beräkningarna baseras på parkeringstalet för basnivå av mobilitetsåtgärder i *Policy och norm för mobilitet och parkering i Malmö, 2020*.

I planförslaget föreslås lägenheterna i gårdsbebyggelsen, liksom radhusen inom området, parkera i gemensamma parkeringsytor nära respektive bostad medan parhus och villor ordnar parkering inom egen tomt.

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

Cykelparkering ska anordnas för de nya bostäderna. För enbostadshus ska det ordnas fyra cykelplatser per bostad. En av platserna ska vara anpassad för platskrävande cykel.

3.8 Teknisk infrastruktur

Ledningar för el, tele, gas och fjärrvärme

Förutsättningar

Befintliga ledningar för el och gas finns i Källgårdsvägens östra del, mellan Gamla Borrebackevägen och den bostadsbebyggelse som ligger öster om planområdet. El- och teleledningar finns framdraget till Änghaga gård.

En stor gasledning löper norr om Borrebackevägen, se bild under Konsekvenser. Gasledningen har ett skyddsavstånd på 200 meter från ledningens mitt. En mindre del av planområdet faller in om skyddsavståndet. En tidig bedömning från ledningsägaren är, utifrån restriktioner för ledningen, att högst fyra nya bostäder får tillkomma inom den berörda ytan.

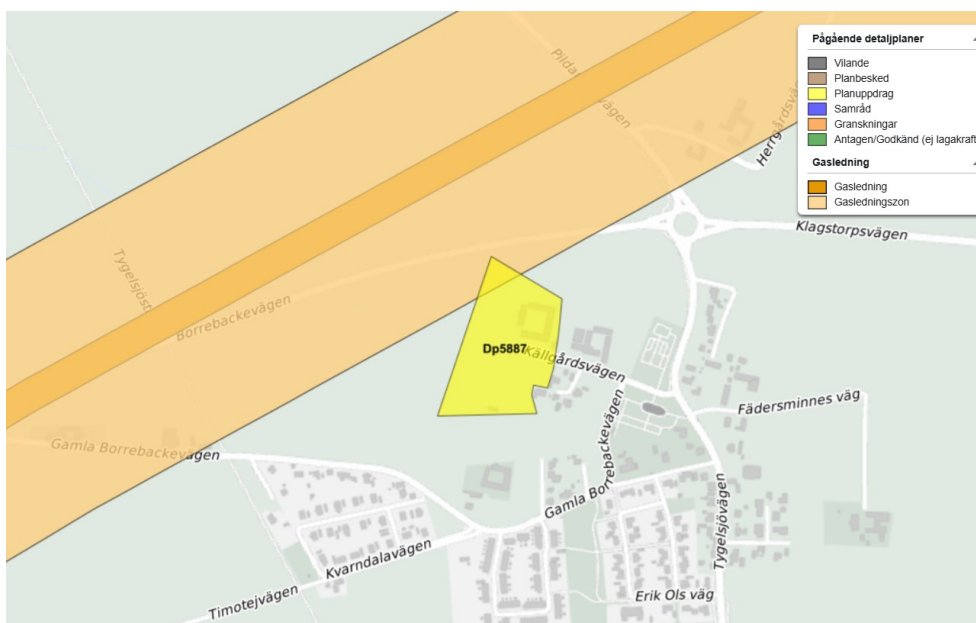
Konsekvenser

För att förse nya bostäder inom planområdet med el krävs en ny nätstation inom planområdet, varifrån elledningar behöver dras till respektive ny fastighet.

Behov av övriga ledningsslag inom planområdet, och möjlighet att ansluta till befintliga ledningar i närområdet, kommer att utredas genom en ledningsutredning i kommande planskede.

Planförslaget begränsar tillkommande bostäder till högst fyra inom den del av planområdet som bedöms falla inom skyddsavståndet för gasledningen. Planförslaget bedöms därmed inte gå emot gällande restriktioner inom gasledningszonen.

Se även kapitel 5 Genomförande.



*Utdrag från Malmö stads kartunderlag. Planområdet markerat med gul färg.
Gasledningszon markerad med orange färg.*

Ledningar för vatten och avlopp

Förutsättningar

Endast en mindre del av planområdet (i sydöst) omfattas av befintligt verksamhetsområde för vatten och avlopp.

Befintliga ledningar för vatten och avlopp finns i Källgårdsvägens östra del. Det finns också en anslutningspunkt för vatten och avlopp strax sydöst om planområdet.

Konsekvenser

Det bedöms i detta skede möjligt att ansluta planområdet till befintliga ledningar, antingen i Källgårdsvägen eller i anslutningspunkten i sydöst. Vilken av dessa anslutningspunkter som är mest lämplig att ansluta det nya området till kommer studeras vidare i samband med ledningsutredning och förprojektering inför detaljplanens granskningsskede.

Se även kapitel 5 Genomförande.

Avfallshantering

Förutsättningar

Avfallshanteringen ska lösas i enlighet med gällande renhållningsordning för Burlövs kommun och Malmö stad och ska dimensioneras för samtliga åtta fraktioner som ska samlas in fastighetsnära.

Konsekvenser

Ett genomförande av detaljplanen innebär att avfallshantering löses vid respektive enbostadshus med tömningsmöjlighet längs gata.

För bostäder inom Änghaga gård föreslås att ett gemensamt miljöhus anordnas inom befintlig bebyggelse, med åtkomst för tömningsfordon från Källgårdsvägen.

4 Gällande planer och program, riksintressen och hushållningsbestämmelser enligt miljöbalken

4.1 Gällande planer och program

Översiktsplan

Översiktsplan för Malmö (2023) anger att planområdet ska användas för blandad stad.

Blandad stad omfattar de flesta av stadens funktioner som inte är farliga eller störande: bostäder, kontor, mindre parker, gator, torg, skolor, förskolor, mindre fritidsanläggningar, handel, allaktivitetshus, kulturverksamheter, vård, med mera.

Större delen av Västra Klagstorp, inklusive Änghaga gård, är utpekad som uppmärksamhetsområde för kulturhistoriskt värdefulla miljöer.

Översiktsplanen anger vidare för området att:

- Det finns en viss brist på park och natur i Västra Klagstorp enligt Grönmodellen.
- Befintlig och ny bebyggelse ska anpassas efter en möjlig förbindelse för kollektivtrafik med högre kapacitet mellan Malmö och Vellinge. Planering av utbyggnadsområden ska i allt väsentligt avvakta beslut om denna förbindelse.
- Ny bebyggelse i Västra Klagstorp ska respektera byns historiska struktur och anpassas till den befintliga bebyggelsen. Källgården och Änghaga gård ska fortsättningsvis utgöra byns avslutning mot slätten. Bykärnans kontakt med landskapet ska säkerställas med instick av ängsmark och gröna kopplingar ut till omgivande landskap.

Planförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande över översiktsplanen.

Detaljplaner

Planområdet är inte planlagt.

4.2 Riksintressen

Planområdet berörs av de riksintressen som redovisas nedan.

Riksidresse för civil luftfart

Malmö-Sturup flygplats utgör riksidresse för civil luftfart. Trots att den ligger utanför kommunen omfattas hela kommunens yta av ett skyddsområde för flygplatsen. Skyddsområdet avser objekt högre än 20 meter ovan mark- eller vattenytan. Planförslaget bedöms inte påverka riksidresset eftersom föreslagen ny bebyggelse inte överstiger denna höjd.

Riksidresse för totalförsvaret

Malmö

Hela kommunen är samrådsområde för Försvarsmakten avseende objekt högre än 20 meter utanför, och högre än 45 meter inom, sammanhållen bebyggelse. Planförslaget bedöms inte påverka riksidresset eftersom föreslagen ny bebyggelse inte överstiger denna höjd.

4.3 Hushållningsbestämmelser enligt miljöbalken

Jordbruksmark

Planområdet består huvudsakligen av jordbruksfastigheten Klagstorp 34:1 och är nästan tre hektar stort, varav cirka 1,6 hektar utgörs av betesmark. Betesmarken är uppdelad i två markområden, varav det större utgör 1,4 hektar.

Inom fastigheten har det under en längre tid bedrivits djurhållning, huvudsakligen hästhållning. Historiska kartunderlag visar att fastigheten under 1970-talet och tidigare utgjordes av åkermark. Kartunderlaget visar även tecken på att marken varit påverkad av befintligt rinnstråk och lågpunkt som finns inom det som idag är betesmark.

Plan- och bygglagen hänvisar till miljöbalkens 3 kapitel § 4 vid exploatering av jordbruksmark. Första steget i bedömningen är att avgöra om jordbruksmarken är brukningsvärd. Malmö stad bedömer att marken inom planområdet, utifrån livsmedelsproduktion, har relativt låga värden och därmed inte är särskilt brukningsvärd. Detta eftersom området är påverkat av översvämningsproblematik. Vidare bedöms betesmarken inte ha några särskilda biologiska värden, baserat på den naturvärdesinventering som har tagits fram för detaljplanen.

Kommunens planeringsprinciper, vilka anges i översiktsplanen, är att Malmö huvudsakligen ska växa innanför Yttre Ringvägen och att kommunens övriga orter ska kompletteringsbebyggas så att alla orter utvecklas som livaktiga, attraktiva boplatser med förutsättningar för service och samhällsutbud. Planområdet ligger inom ett område som pekas ut i översiktsplanen som

område för ny blandad stad. Planförslaget är därmed i linje med
översiktsplanens intentioner och ställningstagande.

5 Genomförandefrågor

5.1 Organisatoriska frågor

Ansvar för genomförande av allmän platsmark

Kommunen (Malmö stad) är huvudman för allmän platsmark. Det innebär att det är kommunen som ansvarar för utformning, utbyggnad och skötsel av all mark som enligt detaljplanen är allmän platsmark.

Ansvar för att minimera eller kompensera påverkan på naturvärden

Malmö stad ansvarar för åtgärder för att minimera påverkan på naturvärden inom allmän platsmark. Exploatören ansvarar för att minimera påverkan på naturvärden i samband med utbyggnad inom kvartersmark.

Ansvar för olika anläggningar

Vatten- och avloppsledningar

VA Syd ansvarar för dimensionering, utbyggnad, drift och underhåll av dagvattenledningar och ledningar för vatten och avlopp på allmän platsmark inom planområdet. Fastighetsägaren ansvarar för detta inom kvartersmark.

Elförsörjning

Eon ansvarar för elförsörjning inom planområdet genom dimensionering, utbyggnad, drift och underhåll av ledningar och nätstationer.

Gemensamma gator på kvartersmark

Exploatören ansvarar för utbyggnad av gator på kvartersmark.

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal avses att tecknas för genomförandet av detaljplanen. Exploateringsavtalet tecknas mellan kommunen och den exploatör som är berörd. Avtalet innehåller överenskommelser om att exploatören ska bekosta utbyggnad av allmän plats inom detaljplanen och pekar ut de åtgärder som ska bekostas. Även marköverföringar kan regleras i exploateringsavtalet.

Exploateringsavtalet måste tecknas innan detaljplanen antas.

5.2 Tekniska frågor

Brand

Planområdet är beläget inom en insatstid för räddningstjänsten på 10 minuter. 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. Placering av och flödet i brandposterna ska dimensioneras enligt branschstandarden P114.

Åtkomst till samtliga bostäder för räddningsfordon säkerställs via gata på allmän plats eller kvartersgata. Eftersom samtliga byggnader, befintliga och föreslagna, är låga och åtkomsten till bostäderna är god bedöms utrymning kunna ske på ändamålsenligt sätt. Även gårdsbebyggelsen bedöms kunna nås via den omgivande trädgårdsanläggningen.

Flytt av ledningar

Befintliga el-, gas-, vatten-, spill- och dagvattenledningar finns i Källgårdsvägen. Dessa kan behöva flyttas i samband med eventuell ombyggnad av vägen och vid eventuell anslutning till ledningarna för att försörja den tillkommande bebyggelsen inom planområdet.

5.3 Ekonomiska frågor

Ersättning vid markförvärv och markinträang

Genom planförslaget föreslås nya allmän plats inom fastigheterna Klagstorp 34:1, 37:1, 38:1 och 43:28. Överlåtelse av mark i exploatörens ägo som avses bli allmän plats hanteras i exploateringsavtalet.

För mark som krävs för tillfart till nya bostäder behöver del av fastigheten Klagstorp 43:28 planläggas som allmän platsmark. Det innebär att fastighetsägaren kan ha rätt till ersättning av Malmö stad. Om parterna inte är överens om ersättningsbeloppet beslutas det av lantmäterimyndigheten i lantmäteriförrättning, enligt expropriationslagens regler. Kommunen är skyldig att lösa in de områden som planläggs som allmän plats. Rätten till ersättning gäller så länge detaljplanen gäller, även efter genomförandetiden.

Ersättning eller inlösen vid skydd av kulturvärde eller rivningsförbud

Detaljplanen innehåller bestämmelser om rivningsförbud. Frågan om eventuell ersättning för detta hanteras i exploateringsavtalet.

Ansvar för exploateringskostnader

Utbyggnad av allmän platsmark

Utbyggnad av allmän platsmark bekostas av exploatören enligt exploateringsavtal.

Utbyggnad av teknisk infrastruktur

Utbyggnad av ledningar och nätstationer bekostas av exploatören.

Eventuell flytt av ledningar bekostas av exploatören.

Iordningställande av kvartersmark

Iordningställande av kvartersmark inför exploatering bekostas av exploatören.

Gemensamhetsanläggning

Utbyggnad av eventuell gemensamhetsanläggning bekostas av exploatören.

Drift och underhåll av eventuell gemensamhetsanläggning bekostas av de parter som ingår i gemensamhetsanläggningen.

Avgifter

Planarbetet finansieras genom ett planavtal mellan exploatören och Malmö stad. Ingen planavgift kommer att tas ut i samband med bygglov.

Avgift för bygglov betalas av exploatören.

Anslutningsavgifter för vatten och avlopp, gas och el betalas av exploatören.

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

Intäkter

Exploatören får intäkter genom planläggning och försäljning av kvartersmark för bostäder.

5.4 Fastighetsrättsliga frågor

Förändringar i fastighetsindelningen

Detaljplanen innebär flertalet förändringar i fastighetsindelning.

Följande fastigheter kommer att behöva avstå mark till en allmän platsmarksfastighet: Klagstorp 34:1, Klagstorp 37:1, Klagstorp 38:1 och Klagstorp 43:28.

Inom kvartersmarken kan de berörda fastigheterna ombildas och möjlighet finns att dela upp kvartersmarken i flera styckningslotter. Klagstorp 34:1, Klagstorp 37:1 och Klagstorp 38:1 ombildas för bostadsändamål och nätstation. Norra delen av Klagstorp 34:1 kan ombildas för bostadsändamål alternativt bostad- och/eller centrumändamål. Den del av Klagstorp s:1 som omfattas av planområdet kommer att behöva regleras till intilliggande kvartersmark och ombildas till för området gällande ändamål.

Det kan även komma att bildas nya samfälligheter inom kvartersmarken för gemensamma ändamål (exempelvis för att belastas av ny gemensamhetsanläggning).

Exploatören ska ansöka om lantmäteriförrättning för kvartersmark.

Kommunen ansöker om förrättning för ianspråktagande av allmän platsmark.

Gemensamhetsanläggningar

Detaljplanen anger att gemensamma parkeringsytor ska anordnas om ny bebyggelse i form av radhus uppförs inom planområdet. Om sådana parkeringsytor anordnas behöver en gemensamhetsanläggning sannolikt bildas för dessa. Det kan även uppkomma behov av gemensamma infartslösningar inom kvartersmark för att lösa tillgänglighet till samtliga bostäder. Även sådana lösningar kan regleras genom gemensamhetsanläggning. Exploatören ansvarar i så fall för att ansöka om att bilda gemensamhetsanläggning hos kommunala lantmäterimyndigheten. Prövningen av vilka fastigheter som ska ingå i eventuell gemensamhetsanläggning görs i lantmäteriförrättningen.

6 Utredningar och planeringsunderlag

6.1 Utredningar för detaljplanen

Bebyggelse och landskap

Klagstorp 34:1 m.fl. Kulturmiljöunderlag. Tyréns 2024-07-05.

Naturvärden

Naturvärdesinventering för Klagstorp 34:1. Tyréns 2024-08-29.

Uppmärkning av träd, Källgårdsvägen 5, Tygelsjö. Bladform AB 2025-04-07.

Fladdermusinventering Västra Klagstorp. E. Jensen Natur & Kultur 2024.

Fladdermusinventering Västra Klagstorp. Kolonisök. Tillägg till inventering från 2024. E. Jensen Natur & Kultur 2025.

Miljö

Dagvatten- och skyfallsutredning Änghaga, Västra Klagstorp, Klagstorp 34:1. SWECO 2026-04-17.

Hälsa och säkerhet

Trafikbullerutredning, Detaljplan för Klagstorp 34:1 m.fl. SWECO 2024-09-27.

Miljöteknisk markundersökning. PQ Geoteknik & Miljö AB 2024-09-19.

Markteknisk undersökningsrapport (MUR) – Geoteknik. PQ Geoteknik & Miljö AB 2024-08-20.

PM Geoteknik. PQ Geoteknik & Miljö AB 2024-08-20.

6.2 Kommunal planeringsunderlag

Bostadsförsörjningsprogram för Malmö 2022–26. Malmö stad, 2023

Bostadsförsörjningsprogrammet ger en samlad bild av Malmö stads inriktningar för att skapa förutsättningar för att alla stadens invånare ska ha tillgång till goda bostäder. Riktlinjer för bostadsförsörjning ska enligt lag antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod.

Vattentjänstplan för Malmö stad. Malmö stad och VASyd, 2025

Vattentjänstplanen är en plan som enligt lag ska finnas i varje kommun. Planen beskriver kommunens långsiktiga planering av hur behovet av allmänna vattentjänster ska tillgodoses.

Dagvattenstrategi för Malmö. Malmö stad, 2008

Dagvattenstrategin förtydligar bland annat ansvarsförhållande för dagvatten från planeringsskede till drift.

Skyfallsplan för Malmö. Malmö stad 2017

Skyfallsplanen handlar om stora regn som inte kan hanteras av dagvattensystemet och som innebär allvarliga risker.

Miljöprogram för Malmö stad 2021 - 2030. Malmö stad, 2021

Miljöprogrammet är Malmös lokala agenda för arbetet med den ekologiska dimensionen av Agenda 2030 och de nationella miljömålen. Programmet består av tolv mål med indikatorer fördelade på tre övergripande målområden: Ett Malmö med minsta möjliga klimatpåverkan, Ett Malmö med god livsmiljö och Ett Malmö med rik och frisk natur.

Renhållningsordning 2021 - 2030 för Burlöv och Malmö. Burlövs kommun och Malmö stad 2021

Enligt miljöbalken ska varje kommun anta en renhållningsordning (15 kapitlet 41 §). Renhållningsordningen i Malmö stad och Burlövs kommun består av en kretsloppsplan och lokala föreskrifter. Dessa sätter riktningen för kommunernas avfallsverksamhet och gäller fram till 2030.

Trafik- och mobilitetsplan. Malmö stad 2016

Trafik- och mobilitetsplanen beskriver hur en progressiv och holistisk trafikplanering kan bidra till att skapa ökad livskvalitet för fler Malmöbor, besökare och verksamma.

Planen beskriver hur ett hållbart trafiksystem kan skapas genom att gång-, cykel- och kollektivtrafik främjas tillsammans med effektiva godstransporter och en miljöanpassad biltrafik.

Policy och norm för mobilitet och parkering i Malmö. Malmö stad 2020

Policy och norm för mobilitet och parkering är styrande i stadens planering av parkering och angöring. Den ska användas i plan- och bygglovsprocessen, vid anordnande av allmän platsmark, samt av stadens aktörer som tillhandahåller ytor för parkering och angöring.

Parkering och angöring på gemensamma ytor påverkar hur staden kan användas, upplevs och kan utvecklas. Parkeringslösningarna i Malmö ska bidra till goda livsmiljöer för boende, verksamma och besökare. De ska även bidra

till att uppnå de mål som anges bland annat i stadens översiktsplan, bostadspolitiska mål, näringslivsprogram och trafik- och mobilitetsplan.

Mobilitet för Malmö. Stadsbyggnadsnämnden Malmö, 2021

Mobilitet för Malmö kompletterar *Policy och norm för mobilitet och parkering* genom att ge riktlinjer och inspiration i arbetet med mobilitetsåtgärder. Skriften vänder sig till fastighetsägare och de som arbetar med mobilitet och parkering.