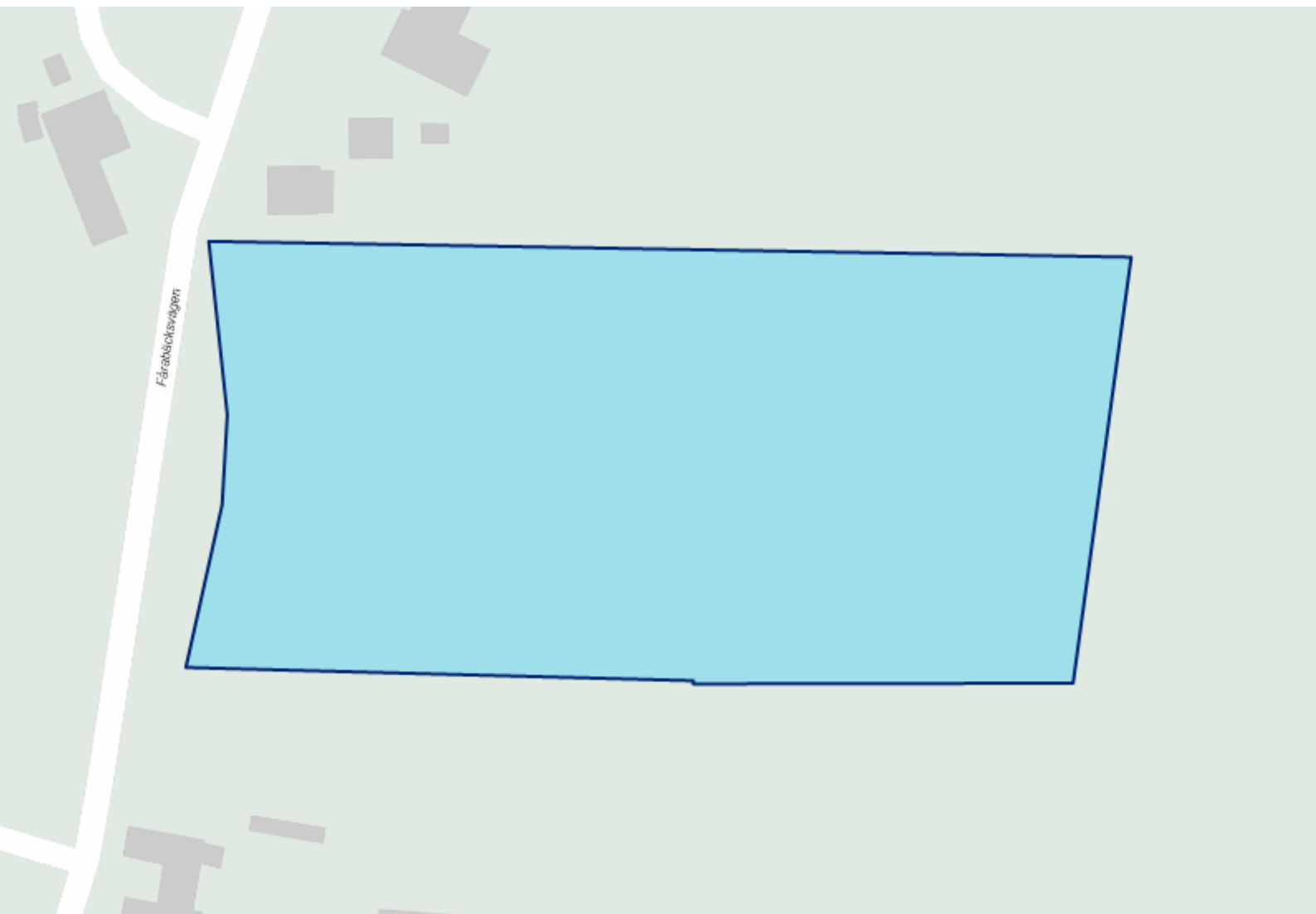




Detaljplan för fastigheten Fårabäck 180:37 i Södra Sallerup

PLANUPPDRAG



Innehållsförteckning

Planuppdrag.....	1
Inledning.....	3
Planuppdragets innehåll.....	6
Styrande dokument och tidigare beslut.....	10
Övriga planeringsförutsättningar.....	12

Underlag till begäran om planuppdrag för fastigheten Fårabäck 180:37

Sammanfattning

Planuppdraget formulerar utgångspunkterna för beslutet om planläggningen och ligger till grund för det fortsatta planarbetet. Det är stadsbyggnadsnämnden som ger stadsbyggnadskontoret i uppdrag att påbörja ett arbete med detaljplan.

Planuppdraget avser att möjliggöra en gruppbostad enligt LSS för sex lägenheter med tillhörande bostadsgård. Vidare är syftet att den nya bebyggelsens placering och skala ska anpassas till platsens särdrag, existerande kvaliteter och kulturmiljövärden.

Motiv till planläggningen är att det råder brist på gruppbostäder för personer med komplexa stödbehov, vilket bland annat ställer krav på en stimulerande miljö - det vill säga en lugnare vardagsmiljö. För vissa personer kan det krävas särskilt lugna lägen i lantlig miljö för att uppnå LSS-lagstiftningens övergripande mål om jämlika och goda levnadsvillkor.

Tidplan för detaljplanearbetet är preliminärt: samråd maj 2027, granskning november 2027, antagande april 2028 och laga kraft maj 2028.

Översiktsplan 2023 anger jordbruksmark för området. Annan markanvändning kan ändå vara lämplig, om det behövs för ett väsentligt samhällsintresse. Vissa bostäder enligt LSS-lagstiftning kan vara ett sådant intresse. I Malmö är de lugnare och lantligare platserna som regel en del av

jordbrukslandskapet. En ny detaljplan enligt planuppdraget bedöms vara förenlig med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande över översiktsplanen.

Planområdet ligger i byn Fårabäck i den sydöstra delen av Södra Sallerup och omfattar fastigheten Fårabäck 180:37. Fastigheten utgör cirka 9 500 kvadratmeter. Gruppboendet kommer inte att uppta hela fastigheten, planområdet kommer att anpassas för att enbart tillgodose boendets behov av ytor.

Inledning

Detaljplanens syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra en gruppbostad enligt LSS för sex lägenheter med tillhörande bostadsgård. Vidare är syftet att den nya bebyggelsens placering och skala ska anpassas till platsens särdrag, existerande kvaliteter och kulturmiljövärden.

Processen att ta fram detaljplanen innebär en prövning om denna markanvändning och reglering av bebyggelse och byggnadsverk är lämpliga eller inte.

Motiv, långsiktiga mål och ambitioner

Motiv till planläggningen

Motiv till planläggningen är att det råder brist på gruppbostäder för personer med komplexa stödbehov, vilket bland annat ställer krav på en stimulerande miljö - det vill säga en lugnare vardagsmiljö. För vissa personer kan det krävas särskilt lugna lägen i lantlig miljö för att uppnå LSS-lagstiftningens övergripande mål om jämlika och goda levnadsvillkor.

Långsiktiga mål

Det långsiktiga målet är att den nya bebyggelsen ska upplevas som en naturlig del av Fårabäcks by, detta genom att ta hänsyn till byns kulturhistoria som ska återspeglas i den nya bebyggelsens skala, utformning och placering.

Jämlikhetsambition

- Det finns få grönområden i närområdet, vilket gör att det är viktigt med lättillgänglig grönska i anslutning till gruppboendet.

Klimatambition

- Placering och utbredning av bebyggelsen ska anpassas så att påverkan på den intilliggande jordbruksmarken minimeras. Ett effektivt markutnyttjande ger för staden som helhet mindre klimatpåverkan.
- Stadsfastigheters klimattrappa ska användas.

Kvalitetsambition

- Nya byggnader bör placeras utmed Fårabäcksvägen, likt befintlig bebyggelse, för att bygga vidare på bystrukturen.
- Byggnaderna bör ha en skala, utformning och placering som harmonierar med äldre bebyggelsen i byn.
- Bebyggelsen bör utformas och placeras för att värna viktiga utblickar.

Sökande

Sökande för detaljplanen är Malmö stad genom fastighets- och gatukontoret.

Läge och areal

Planområdet ligger i byn Fårabäck i den sydöstra delen av Södra Sallerup och omfattar fastigheten Fårabäck 180:37. Fastigheten utgör cirka 9 500 kvadratmeter.

Planområdet gränsar i väster till Fårabäcksvägen, i söder till en trädridå. Längs Fårabäcksvägen norr och söder om fastigheten finns bostadsbebyggelse. I öster gränsar fastigheten till jordbruksmark. Planområdet nås från den allmänna gatan Fårabäcksvägen i väster.

Planområdet utgör en lucktomt. Området är idag obebyggt och är en del av en större sammanhängande yta för jordbruksändamål.



Orienteringskarta, flygfoto från 2025. Planområdet omfattar fastigheten Fårabäck 180:37 inom röd markering.

Planuppdragets innehåll

Beskrivning av planuppdraget

Planuppdraget avser att möjliggöra en gruppbostad enligt LSS för sex lägenheter med tillhörande bostadsgård.

Gruppboendet kommer inte att uppta hela fastigheten, planområdet kommer att anpassas för att enbart tillgodose boendets behov av ytor.

Utredningar och fördjupande analyser i planarbetet

Följande utredningsbehov bedöms preliminärt vara aktuellt för detaljplanearbetet:

- **Kvalitet i den byggda miljön**
 - Kulturmiljö och arkeologi
 - Stadsbild eller landskapsbild
 - Platsanalys och stadsbyggnadsidé
- **Grönstruktur och naturvärden**
- **Klimatkompensation och minskad klimatpåverkan**
 - Klimatberäkning
- **Trafik och mobilitet**
- **Teknisk infrastruktur**
 - Dagvatten, grundvatten och översvämningsrisker (skyfall)
 - Ledningar och tekniska anläggningar
- **Omgivningspåverkan och risker**
 - Föroreningar i mark och vatten
 - Buller
 - Dagsljus
 - Solljus
- **Riksintressen**

Behov av fler utredningar och analyser kan tillkomma under detaljplanearbetet.

Planförfarande, planprocess och antagandeinstans

Standardförfarande

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
- planläggningen är förenlig med översiktsplanen
- planläggningen är förenlig med länsstyrelsens granskningsyttrande över översiktsplanen
- planläggningen bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan
- planläggningen har inte ett betydande intresse för allmänheten
- planläggningen 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.

Ställningstagande om betydande miljöpåverkan

En undersökning om betydande miljöpåverkan ska genomföras i ett tidigt skede av planarbetet för att bedöma om en strategisk miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning ska genomföras.

Tidplan

Stadsbyggnadskontoret gör följande preliminära bedömning av tidplanen för detaljplanearbetet:

- Samråd (stadsbyggnadsnämndens beslut) - maj 2027
- Granskning - november 2027
- Antagande (stadsbyggnadsnämndens beslut) - april 2028
- Laga kraft - maj 2028

Styrande dokument och tidigare beslut

Översiktsplan

Översiktsplan för Malmö 2023 redovisar fastigheten som jordbruksmark. Jordbruksmarken ska så långt möjligt hushållas som en produktionsresurs för framtida generationer. Annan markanvändning kan ändå vara lämplig, om det behövs för ett väsentligt samhällsintresse. Vissa bostäder enligt LSS-lagstiftning kan vara ett sådant intresse. I Malmö är de lugnare och lantligare platserna som regel en del av jordbrukslandskapet.

Planuppdraget bedöms vara förenlig med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande över översiktsplanen.

Planbesked

Positivt planbesked har tidigare lämnats av stadsbyggnadsnämnden den 2026-01-28.

Medskick till den fortsatta planläggningen är att placering och utformning av bebyggelse ska utgå från att minimera påverkan på kringliggande jordbruksmark. Karaktären på bebyggelsen i Fårabäcks by och dess kulturhistoriska och arkitektoniska värden ska beaktas.

Gällande detaljplan

Området är inte detaljplanelagt sedan tidigare.

Stadsbyggnadsnämndens riktlinjer

Följande riktlinjer är relevanta för planarbetet:

Riktlinjer för bostadsgårdar i Malmö

Planuppdraget omfattas av riktlinjer från stadsbyggnadsnämnden (2022-12-15). Riktlinjerna är vägledande och anger principer för bostadsgårdars funktion och form.

Riksintressen

Planområdet berörs av riksintresse för naturvård N 87 Backlandskapet söder om Romeleåsen. Riksintresseområdet är omfattande och rymmer delar av kommunens backlandskap men även delar av Svedala och Trelleborgs kommun. Planområdet berörs inte av något av de värden som särskilt omnämns i riksintressebeskrivningen. För Malmös del är det endast området kring Södra Sallerups by som särskilt omnämns.

Planområdet berörs också av riksintresse för kulturmiljövård M 128 Foteviken – Glostorp. Riksintressets utbredning är omfattande och rymmer förutom delar av sydvästra Malmö kommun även stora delar av Vellinge kommun. Motiveringen av riksintresset är: vidsträckt och öppen slättbygd utmed Öresundskusten med förhistorisk bruknings- och bosättningskontinuitet med talrika och landskapsdominerande fornlämningsmiljöer samt flera kyrkbyar. Inga av de uttrycken som tas upp i riksintressebeskrivningen berör det aktuella området.

Övriga planeringsförutsättningar

Bebyggelse- och landskapsbild

Planområdet utgör en lucktomt i bebyggelsen i Fårabäcks by. Bebyggelsen i byn kännetecknas av friliggande bostadshus, ofta med en tydlig huvudbyggnad och flera mindre komplementbyggnader. Bymiljön har arkitektoniska kvaliteter och kulturhistoriska värden som behöver beaktas i planförslaget. Dessa kvaliteter och värden bör analyseras inför ställningstaganden kring omfattning, placering och gestaltning av ny bebyggelse. Planförslaget ska utgå från platsens specifika förutsättningar, exempelvis bör den nya bebyggelsen placeras i planområdets västra del längs Fårabäcksvägen, liksom befintlig bebyggelse är placerad. Bebyggelsen bör ges en skala och struktur som ansluter till befintlig bebyggelse, eventuellt uppdelad i flera volymer för att samspela med byns struktur.

Planområdet ingår i det större, sammanhängande backlandskapet som präglar östra Malmö. Inom planområdet syns det särskilt i den sydvästra delen, där marken är fint böljande. En annan kvalitet är den uppvuxna trädridån i söder om fastigheten. Dessa kvaliteter ska värnas och utblickar från Fårabäcksvägen bör tas tillvara.



Vy från Fårabäcksvägen. Bildkälla: Google Maps, Street View, hämtad 26 maj 2026.

Grönstruktur och naturvärden

Planområdet består av jordbruksmark utan några särskilda naturvärden. Det finns en uppvuxen trädrad vid fastighetsgränsen i söder som ny bebyggelse behöver ta hänsyn till.

Trafik och mobilitet

Närmaste busshållplats med regelbunden trafik ligger längre än en kilometer från planområdet. Hållplats för anropsstyrd trafik finns i Fårabäcks by cirka 200 meter från fastigheten.

Fårabäcksvägen är en smal landsväg som delvis är samfällad och delvis privatägd och som saknar gång- och cykelväg.

I detaljplanen behöver det utredas hur in-/utfart, angöring och logistik ska lösas.

Teknisk infrastruktur

Planområdet ligger utanför VA Syds verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Vatten och trycksatt avloppsnät finns framdraget i Fårabäcksvägen, väster om fastigheten.

Omgivningspåverkan och risker

Fastigheten är en jordbruksfastighet och det kan inte uteslutas att markföroreningar finns inom området. En historisk förundersökning av området ska genomföras. Mark och grundvatten behöver provtas.

Planområdet ligger i anslutning till Fårabäcksvägen och är därmed påverkad av trafikbuller från vägen. Detta behöver utredas.

Planområdet ligger utanför verksamhetsområde för dagvatten. Dagvatten behöver hanteras lokalt inom fastigheten.

Samhällsservice och kommersiell service

Närmsta service finns i Oxie, cirka 1,5 kilometer från planområdet.