



Innehållsförteckning

Planbesked.....	1
Inledning.....	2
Styrande dokument och tidigare beslut.....	4
Övriga planeringsförutsättningar.....	9
Stadsbyggnadskontorets bedömning.....	12

Underlag till begäran om planbesked för fastigheten Bunkeflo 7:61

Sammanfattning

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

Begäran om planbesked avser att möjliggöra bostadsbebyggelse. Exploateringsgraden och bebyggelsens utformning avses att studeras vidare i detaljplaneprocessen.

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att planläggningen kan inledas under år 2028 och att en detaljplan beräknas kunna antas år 2030.

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

Fastigheten Bunkeflo 7:61 ligger i Hyllie och i anslutning till utbyggnadsområdet Södra Hyllie. En utveckling enligt begäran om planbesked möjliggör en fortsatt utveckling av området i linje med kommunens intentioner. I anslutning till fastigheten som omfattas av planansökan finns redan beviljat planbesked som bland annat innefattar den kommunala fastigheten Bunkeflo 7:6. En förutsättning för att påbörja planarbete är att nödvändig infrastruktur helt eller delvis kan säkerställas och genomföras inom Bunkeflo 7:6.

Inledning

Begäran om planbesked

Stadsbyggnadskontoret tog den 26 mars 2026 emot en begäran om planbesked för fastigheten Bunkeflo 7:61. Sökande är en privat fastighetsägare.

Begäran om planbesked avser ny detaljplan för att uppföra bostadsbebyggelse inom fastigheten.

Intentionen enligt planansökningen är att ett eventuellt planarbete kan samordnas i en gemensam plan med kringliggande fastigheter.

Läge och areal

Fastigheten Bunkeflo 7:61, som begäran om planbesked avser ligger i södra delen av Hyllie. Fastigheten är i enskild ägo. Fastigheten utgör cirka 3 500 kvadratmeter och är bebyggd med del av ett parhus samt även uppställningsytor för arbetsfordon och maskiner kopplade till ägarens verksamhet.

Fastigheten avgränsas i norr och väster av Tygelsjöstigen. Öster om fastigheten finns nybyggda Alléskolan. Söder om fastigheten finns ett i översiktsplanen utpekade naturområde, naturstråket i Vintrie, vilken är en del av Lernackenstråket.

Orienteringskarta, flygfoto från 2025. Område som omfattas av begäran om planbesked är fastigheten inom röd markering.

Styrande dokument och tidigare beslut

Översiktsplan

Översiktsplan för Malmö 2023 anger blandad stadsbebyggelse, samt framtida huvudstråk för kollektivtrafik inom berörd fastighet.

Fördjupning av översiktsplanen, Översiktsplan för södra Hyllie omfattar området som avses i begäran om planbesked. Fastigheten ligger cirka 800 meter från Hyllie station och översiktsplanen anger att marken huvudsakligen skall användas för bostäder, med inslag av verksamheter samt infrastruktur och parkmark.

Begäran om planbesked för Bunkeflo 7:61 bedöms överensstämma med både Översiktsplan för Malmö 2023, och fördjupning av översiktsplan, Översiktsplan för Södra Hyllie samt länsstyrelsens granskningsyttrande tillhörande översiktsplanen.

Planprogram

Inget planprogram finns framtaget för området som berörs av planansökan. En bedömning om detaljplanen behöver föregås av ett planprogram ska göras innan eventuell planläggning.

Strukturskiss

En utredning, Strukturskiss för området norr om naturstråket i Hyllie, har tagits fram för området mellan Vintriediket och Almviksvägen samt Hyllie Boulevard. Strukturskissen är ett utredningsmaterial framtaget gemensamt av Malmö stads stadsbyggnadskontor samt fastighets- och gatukontor.

Utredningsmaterialet kompletterar antagna översiktsplaner för kommande detaljplaner i området för att specificera förutsättningarna och ge förslag på hur dessa kan hanteras.

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

Övriga planarbeten

I närområdet finns ett antal pågående och kommande detaljplaneprocesser.



Flygfoto från 2025 med pågående detaljplaner samt beviljade planbesked. Angränsande pågående detaljplaner markerade i orange. Angränsande beviljade planbesked markerade i brunt. Område berört av begäran om planbesked markerat i rött.

I närheten till fastigheten Bunkeflo 7:61 pågår planarbete Dp5829, där ny bostadsbebyggelse i form av flerfamiljshus planeras. Inom Dp5809, avses ett natur- och

rekreationsområde tillskapas. Dp5809 syftar även till att säkerställa dag- och skyfallshantering för stora delar av södra Hyllie.

Fastigheten Bunkeflo 7:61 gränsar till den kommunala fastigheten Bunkeflo 7:6 som ingår i ett område som fått positivt planbesked, SBN-2025-426. Inom ramen för SBN-2025-426 avses ny gata med kollektivtrafik att utredas. Gatan ska enligt kommunens översiktsplan förse Vintrie och framtida utbyggnadsområden vid Vintrie med kollektivtrafik. Gatan förutsätts passera Bunkeflo 7:61. I kommande planarbete kommer en samordning behöva ske.

För att kunna påbörja planläggning för Bunkeflo 7:61 krävs att nödvändig infrastruktur kan tillgodoses, vilket möjliggörs inom planansökan för Bunkeflo 7:8 m.fl. Ett planarbete för Bunkeflo 7:61 bedöms antingen kunna samordnas, ske parallellt eller efterföljande ett planarbete inom Bunkeflo 7:8 m.fl.

Stadsbyggnadsnämndens riktlinjer

Följande riktlinjer är relevanta för planbeskedet.

Riktlinjer för levande bottenvåningar

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

Riktlinjer för grönytefaktor

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

Gällande detaljplan

Området är inte tidigare planlagt.

Riksintressen

Riksintresse högexploaterad kust

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

Riksintresse för totalförsvaret

Hela landets yta är samrådsområde för objekt högre än 20 meter utanför, och högre än 45 meter inom, sammanhållen bebyggelse. Föreslagen bebyggelse inom berörda fastigheter ligger inom sammanhållen bebyggelse och avsikten är inte att bebyggelsen ska överskrida 45 meter.

Riksintresse för civil luftfart

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

Övriga planeringsförutsättningar

Bebyggelse, stads- och landskapsbild

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

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

Vägledningen *Mer malmöitisk arkitektur* är en konkretisering av Malmö stads arkitekturpolicy, antagen av stadsbyggnadsnämnden 2026. Den utgör ett stöd i stadsbyggnadsprocessen och avser att stärka en platsbaserad arkitektur som tar tillvara och utvecklar Malmös särart. Hur principerna ska tillämpas i det aktuella projektet, inklusive bebyggelsens omfattning, skala och utformning, prövas vidare i det fortsatta planarbetet.

Grönstruktur och naturvärden

Fastigheten utgörs idag av ett bostadshus med tillhörande uppställningsytor för arbetsfordon samt även till mindre del uppvuxen trädgårdsstruktur. Övrig framträdande grönstruktur är bland annat den allékantade Tygelsjöstigen som angränsar i västra delen av fastigheten. Tygelsjöstigens alléer är biotopskyddade.

I anslutning till Tygelsjöstigen samt närliggande Ekströms väg har även inventeringar och fynd av fladdermöss gjorts. Söder om fastigheten Bunkeflo 7:61 finns en del av

Lernackenstråket, som också innefattar Vintriediket. Längs Vintriediket och Ekströms väg planeras ett nytt allmänt naturstråk. Här har befintliga naturvärden undersökts för ett större område. Undersökningarna visar att det i delar av området finns stora naturvärden, bland annat flera arter fladdermöss. Naturvärdena på och i anslutning till fastigheten Bunkeflo 7:61 kan komma att påverka hur mycket av fastigheten som kan bebyggas..

Bunkeflo 7:61 gränsar till Sivåkersgården som i Malmö stads naturvårdsplan har pekats ut inneha högt naturvärde. I en kommande detaljplanprocess kommer ytterligare inventeringar av naturvärden och grönstruktur sannolikt krävas.

Jämlikhet i planprocessen

Det finns goda förutsättningar för att tillgodose olika demografiska behov inom eller i anslutning till berörd fastighet. Inför planuppdraget ska en jämlikhetsambition tas fram för planen.

- Miljön i anslutning till bostäder behöver utformas så den möjliggör lek och utevistelse för barn.
- Barns fria rörlighet till och inom området, tillgång till förskola, skola, fritidsanläggningar med mera behöver undersökas.

Trafik och mobilitet

Malmö stad har i tidigare planeringsunderlag samt översiktsplaneringen identifierat behovet av att trafikförsörja Vintrie med kollektivtrafik. Ett kollektivtrafikstråk har därför pekats ut precis öster om fastigheten Bunkeflo 7:61.

I samband med framtagandet av strukturskissen för området norr om naturstråket har en trafikutredning gjorts, vilken visar på en lämplig dragning av kollektivtrafikstråket. Kollektivtrafikstråket antas även kunna tillgodose behov av

mobilitet med andra färdmedel, som bil, gång, cykel. Gatan bedöms vara en förutsättning för att kunna förse fastigheten Bunkeflo 7:61 med infrastruktur och tillfart.

Arkeologi

Fastigheten ingår i ett område som genomgått en arkeologisk utredning, genomförd av Sydsvensk arkeologi, 2019. I utredningen konstateras att en majoriteten av berört område ej innehar betydande fyndigheter.

Inom fastigheten Bunkeflo 7:61 bedöms det preliminärt inte finnas något större arkeologiskt intresse och eventuell exploatering behöver inte föregås av en arkeologisk förundersökning.

Samhällsservice och kommersiell service

Fastigheten Bunkeflo 7:61 har god tillgång till samhällsservice. Norr om Almviksvägen har en ny förskola uppförts och ytterligare en handfull förskolor finns inom relativ närhet i stadsdelen Hyllie. Vidare finns god tillgång till flertalet grundskolor, däribland en högstadieskola i direkt närhet till Bunkeflo 7.61. En ny fritidsgård har uppförts precis norr om Almviksvägen, i anslutning till Hyllie sporthall.

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

Avstånd till stadsdelscentrum i Hyllie är mindre än en kilometer, där ett stort kommersiellt utbud finns. Även i närområdet finns kommersiell service att tillgå.

Stadsbyggnadskontorets bedömning

Bedömning

Stadsbyggnadskontoret föreslår att den sökande ges ett positivt planbesked. En ny detaljplan enligt planbeskedet bedöms vara förenlig med översiktsplanen samt fördjupningen av översiktsplanen för södra Hyllie och länsstyrelsens granskningsyttrande för översiktsplanerna.

Fastigheten i ansökan angränsar till fastigheterna Bunkeflo 7:8 m.fl som getts positivt planbesked, diarienummer SBN-2025-426. En förutsättning för att planarbete för Bunkeflo 7:61 kan påbörjas är att infrastruktur till fastigheten kan säkerställas, detta innebär att ett eventuellt planarbete behöver ske på ett samordnat sätt med angränsande fastigheter.

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

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

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

Förutsättningar för planläggningen

Stadsbyggnadskontorets bedömning gäller med följande förutsättning för planläggningen:

- Planläggning förutsätter ett samordnat förfarande med kringliggande fastigheter för att kunna säkerställa nödvändig infrastruktur och tillfart till Bunkeflo 7:61.

Tidplan

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att planläggningen kan inledas under år 2028 och att en detaljplan beräknas kunna antas under år 2030.