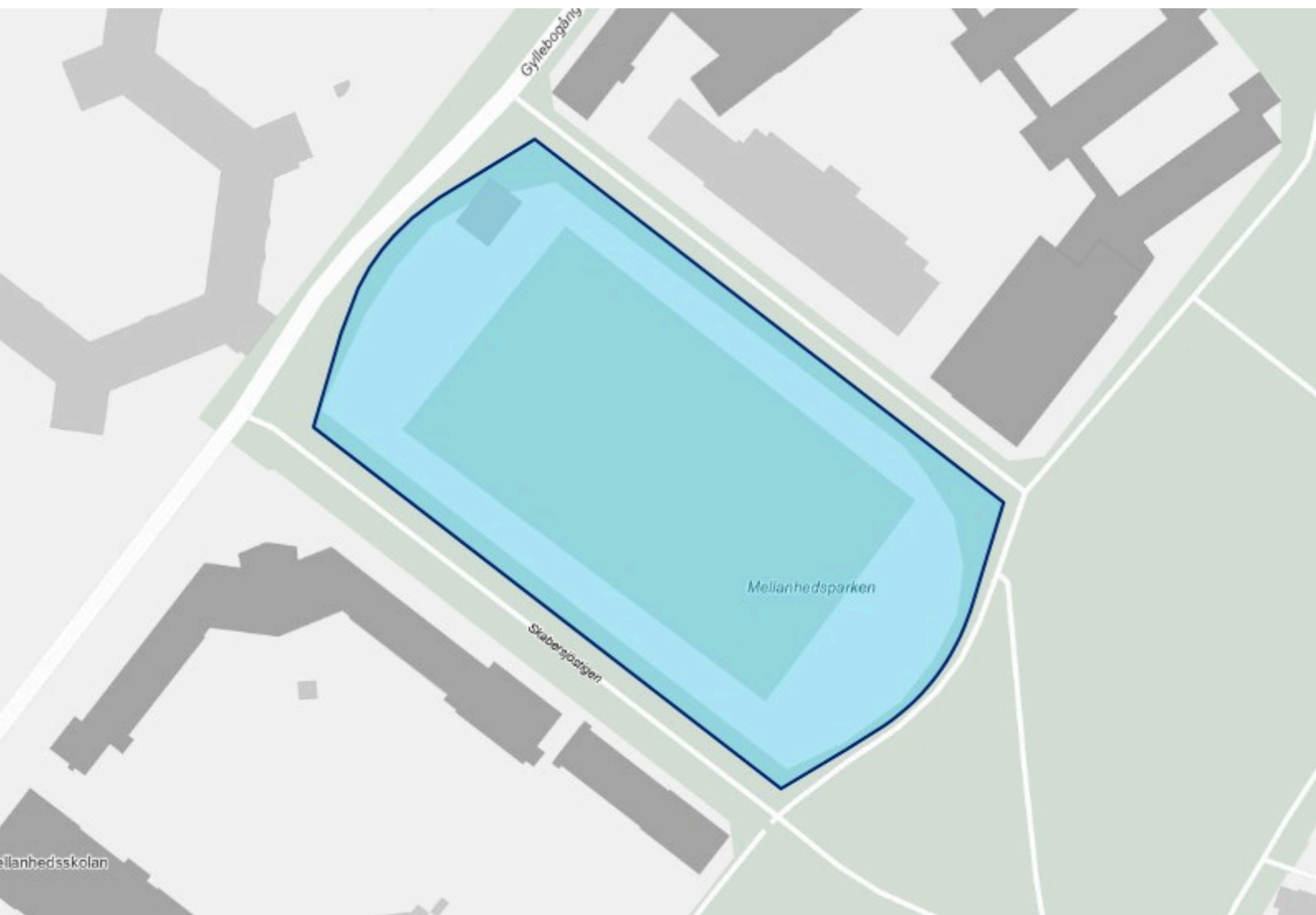




Detaljplan för del av Limhamn 11:149

Samråd
PLANBESKRIVNING



Innehållsförteckning

Planbeskrivning.....	1
1. Inledning.....	2
2. Detaljplanens innehåll.....	4
3. Förutsättningar och konsekvenser.....	9
Allmänna intressen.....	10
Fysisk miljö.....	11
Sociala frågor.....	15
Service.....	17
Hälsa och säkerhet.....	19
Trafik.....	22
Natur.....	26
Miljö.....	27
Geotekniska förhållanden och avrinning.....	30
Kulturmiljö.....	31
Teknik.....	32
Gällande planer och program.....	33
Riksintressen.....	36
4. Genomförande.....	37
Fastighetsrättsliga frågor.....	38
Ekonomiska frågor.....	39
5. Planeringsunderlag.....	40
Utredningar som legat till grund för detaljplanen.....	41
Kommunala planeringsunderla.....	42
Övrigt planeringsunderlag.....	43

Sammanfattning

Planförslaget

Planförslaget möjliggör uppförande av omklädningsrum, klubblokal och åskådarläktare i anslutning till Mellanhedens idrottsplats. Planområdet är beläget söder om riksintresse för Kulturmiljövård M:K 114 Malmö. Bedömningen är att förändringar kan göras med respekt för områdets befintliga karaktär och antikvariska värden. Mellanhedens idrottsplats nyttjas idag av föreningslivet samt Mellanhedsskolan och för att den ska kunna användas ändamålsenligt så behöver omklädningsrum, möteslokaler och åskådarläktare uppföras.

Den nya byggnaden ska anpassas till omgivande bebyggelse och förhålla sig till befintliga markhöjder. Skyfallssituationen får inte förvärras. I detaljplanen omvandlas allmän platsmark till kvartersmark.

1. Inledning

Detta avsnitt i planbeskrivningen tar upp de grundläggande utgångspunkterna för detaljplanen.

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att göra det möjligt att bebygga planområdet med omklädningsrum, klubblokal och åskådarläktare. Detaljplanen syftar även till att befästa den befintlig idrottsplatsen som idag ligger på allmän plats. I detaljplanen tas hänsyn till kulturhistoriska värden genom att den nya byggnadens utformning utgår ifrån platsens historia.

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

Bedömning av miljöpåverkan

Detaljplanen har vid undersökning enligt 6 kap miljöbalken inte bedömts medföra en betydande miljöpåverkan. Det innebär att en strategisk miljöbedömning inte har gjorts. De konsekvenser för miljön som detaljplanen ger upphov till redovisas i avsnittet förutsättningar och konsekvenser.

Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap miljöbalken.

Motiveringen är att marken är ianspråktagen sedan tidigare och omfattas inte av några särskilda naturvärden.

Planinformation

Beslutsinformation

Beslut om planuppdrag fattades av stadsbyggnadsnämnden 2023-08-24.

Digital funktionalitet

Detaljplanen följer Boverkets föreskrifter om detaljplan (BFS2020:5), Boverkets föreskrifter och allmänna råd om planbeskrivning (BFS 2020:8) och Lantmäteriets nationella informationsspecifikation för detaljplan (version 4.1).

Tillkommande egenskapsbestämmelser har utformats enligt Boverkets planbestämmelsekatalog daterad 2022-11-01.

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är 10 år (120 månader) från det att den har fått laga kraft.

2. Detaljplanens innehåll

I detta avsnitt beskrivs detaljplanen kortfattat. Stadsbyggnadsidén samt de övergripande avvägningar som kommunen har gjort och som ligger till grund för utformningen av detaljplanen samt och motiven till de enskilda reglerna redovisas.

Stadsbyggnadsidé

Stadsbyggnadsidén är att den tillkommande byggnaden innehållande omklädningsrum med klubblokal ska berika och stödja den redan ianspråktaga marken. Byggnadens utformning ska anpassas till omkringliggande miljö vad gäller höjd och material. Bebyggelsen i volym och gestaltning ska utföras så att hänsyn tas till kulturmiljön.

En permanent byggnad bedöms öka mänsklig närvaro och öka trygghet på platsen.

Beskrivning av detaljplanen



Ortofoto på Mellanhedens idrottsplats med den tillfälliga byggnaden.

Idrottsplatsen används idag som bokningsbar idrottsplan. Idag finns en byggnad med omklädningsrum i norra delen av planområdet med tidsbegränsat bygglov.

En utveckling av idrottsplatsen förväntas ge ett ökat fokus på fysisk aktivitet och social samvaro. Detaljplanen ska bidra till att öka känslan av trygghet vid Mellanhedens idrottsplats, längs med Gyllebogången och i Mellanhedsparken.

Fastighets- och gatukontoret har genom Stadsfastigheter ansökt om en detaljplan för att möjliggöra en ny byggnad och nya funktioner vid Mellanhedens idrottsplats. Den nya byggnaden kommer rymma omklädningsrum och klubblokaler och föreslås vara i en våning.

Beskrivning av omgivande område

Mellanhedens idrottsplats ligger i en stadsbyggnadsstruktur som har en unik särart och präglas av Gunnar Lindmans stadsplan från 1949. På nordvästra sidan om det allmänna stråket Gyllebogången ligger de välkända Stjärnhusen, en 400 meter lång sammanhängande struktur med flerbostadshus i tre våningar innehållande drygt 400 lägenheter.

Längs andra sidan av stråket ligger allmänna funktioner uppräddade: Mellanhedsskolan, Mellanhedens idrottsplats och Gyllebo förskola.

Övergripande avvägningar i detaljplanen

Avvägningen har gjorts att markanvändningen ska vara kvartersmark istället för allmän platsmark för att idrottsplatser generellt sett är placerade på kvartersmark inom Malmö stad. Därför ingår hela fotbollsplanen i planområdet.

Detaljplanens bestämmelser med motiv

Användning av mark och vatten

Kvartersmark

R₁ - Idrottsplats.

Idrottsplats möjliggörs inom hela planområdet.

Motivet är att fotbollsplanen ska ligga på kvartersmark och inte allmän platsmark samt att detaljplanen ska medge en byggrätt för omklädningsrum, klubblokal och åskådarläktare som behövs för idrottsverksamheten.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande

"Prickmark" - Marken får inte förser med byggnad, undantaget läktare som får vara högst 5 meter höga utan skärmtak.

Motivet till planbestämmelsen är att begränsa byggnation inom planområdet. Det exakta läget för åskådarläktarna har inte bestämts.

Höjd på byggnadsverk

h_1 - Högst nockhöjd är 4,0 meter. Skärmtak tillåts överstiga nockhöjden och vara högst 5 meter. Anläggning för förnybar energi får uppföras utöver högsta tillåtna nockhöjd.

Motivet är att reglera byggnadens högsta nockhöjd så att byggnaden uppfattas som en lägre byggnad.

Utformning

f_1 - Högst antal våningar är 1.

Motivet är att reglera hur många våningar byggnaden får ha för att anpassas till Stjärnhusen, genom att underordna sig deras höjd.

f_2 - Byggnaden ska utformas med ett lätt fasaduttryck med fasadmateriäl i puts, trä eller skivmaterial.

Motivet till planbestämmelsen är att byggnaden ska anpassas till omgivande bebyggelse och ha ett fasad material som byggnader har vid äldre idrottsplatser.

Utförande

b_1 - Minst 60% av marken ska vara genomsläpplig.

Motivet till bestämmelsen är att reglera markens genomsläpplighet och möjliggöra för infiltration av vatten.

Utnyttjandegrad

e₁ - Största tillåtna byggnadsarea är 400 kvadratmeter.

Utöver det får 250 kvadratmeter skärmtak uppföras.

Motivet till bestämmelsen är att reglera byggnadens största tillåtna area och hur stora skärmtak som får uppföras inom egenskapsområdet.

3. Förutsättningar och konsekvenser

I detta avsnitt beskrivs de avvägningar som gjorts i detaljplanen utifrån en tematisk indelning.

Utifrån olika aspekter beskrivs planeringsförutsättningarna samt konsekvenserna av detaljplanens genomförande. Här framgår också hur kommunen har bedömt lämpligheten på en detaljerad nivå.

Allmänna intressen

I detta avsnitt beskrivs de avvägningar som gjorts gällande allmänna intressen.

Fysisk miljö

Planområdet ligger i Mellanheden och är cirka 11 900 kvadratmeter stort. Planområdet omfattar del av fastigheten Limhamn 11:149 och ägs av Malmö stad.

Topografi

Nuläge

Topografin inom undersökningsområdet är flack med en höjd på cirka 4 meter över havet.

Planområdet är idag till största delen på samma nivå förutom två nedsänkta områden inom planområdet nordväst och sydöst om fotbollsplanen och en upphöjning vid det tillfälliga omklädningsrummet. När det tillfälliga byggnaden för omklädningsrum byggdes höjdes marken upp där byggnaden placerades.

Konsekvens

Detaljplanen bedöms inte medföra att större förändringar av markhöjder görs. Planförslaget medför inga förändringar för tillgängligheten till planområdet. Den nya byggnaden ska placeras där den tillfälliga byggnaden för omklädningsrum tidigare var placerad. Marken måste modelleras och höjas upp så att den nya byggnaden ryms.

Bebyggelse, stadsbild



Foto som visar det höga staketet, den nedsänkta gräsbevuxna ytan och befintlig byggnad.

Nuläge

Grönområdet där fotbollsplanen är placerad fanns med när Stjärnhusen planerades och är en viktig del av helheten. Fotbollsplanen och de omgivande träden är en grön del av grannskapet. Inom planområdet finns idag en byggnad som rymmer omklädningsrum. Denna byggnad har ett tidsbegränsat bygglov som går ut år 2026. Anläggningen är etablerad i området sedan länge och används flitigt.

Konsekvenser

Detaljplanen medger en byggnad där det idag finns en tillfällig byggnad. Byggnaden i detaljplanen begränsas i omfattning och i höjd för inte ta över och ska uppfattas som ett komplement till omgivande bebyggelse. Det är önskvärt att byggnaderna förses med tak med växtlighet för fördröjning av dagvatten.

Genomsiktligheten längs med Gyllebogången i öst-västlig riktning minskar på grund av den nya byggnaden. I övrigt bedöms inte den nya byggnaden medför någon större förändringar av dagens stadsbild.

Park och grönsstrukturer



Illustrationskarta PL275 från år 1949.

Nuläge

Inom planområdet finns en fotbollsplan och två nedsänkta områden på fotbollsplanens båda kortändor. Fotbollsplanen är omgärdad av höga träd. Det finns ett grönområde söder om

planområdet i Mellanhedsparken.

Konsekvenser

Tidigare allmän platsmark som är planerat som park övergår till kvartersmark. Planförslaget bedöms inte få någon konsekvens för grönstrukturer inom planområdet.

Sociala frågor

Barnperspektiv

Nuläge

Mellanhedens idrottsplats är en centralt placerad attraktiv idrottsplats som även används som skolgård på dagtid.

Konsekvenser

Enligt FN:s barnkonvention ska barns bästa sättas i främsta rummet. Planförslaget säkrar området för idrottsändamål som delvis riktar sig till barn och unga. Detaljplanen ska skapa möjlighet till en välfungerande mötesplatser i form av en tillgänglig lokal för idrottsändamål. För barn är närområdet kring en bostad, förskola och skola särskilt viktiga, eftersom barn inte kan förflytta sig så långt själva. Planområdet har goda förutsättningar att bli en bättre miljö för barn än idag eftersom satsningar görs på en ny byggnad för klubblokal och omklädningsrum.

Jämlikhet

Nuläge

Idrottsplatsen är omgärdad av höga stängsel, som kan kännas otrygga att röra sig längs med.

Konsekvenser

Området kommer fortsatt vara omgärdad av stängsel men användningen ändras från allmän platsmark till kvartersmark. Trygghetsaspekter i området bedöms påverkas positivt när fler människor använder klubblokalen och omklädningsrummen. Planförslaget stärker utbudet av mötesplatser längs med det allmänna stråket utmed Gyllebogången. En variation av lokaler för olika former av verksamheter är viktigt för att främja service och träffpunkter som i sin tur skapar goda förutsättningar för god social

sammanhållning. Ett nytt omklädningsrum och klubblokal skapar möjlighet för människor att kunna bygga gemenskaper i sitt bostadsområde, vilket kan bida till en känslan av sammanhang och tillhörighet.

Service

Samhällservice

Nuläge

Det finns en grundskola, Mellanhedsskolan, som är uppdelad på två tomter. Dessa tomter är cirka 20 meter norr och söder om planområdet. Det finns även en kommunal förskola, Gyllebo förskola, cirka 100 meter söder om planområdet.



Mellanhedsskolan och Gyllebo förskola söder och norr om planområdet.

Konsekvenser

Planområdet övergår från kvartersmark till allmän platsmark genom detta planförslag. På så sätt stärks områdets tillgång till rekreation.

Kommersiell service

Nuläge

En livsmedelsbutik finns cirka 200 meter norr om planområdet.

Konsekvenser

Klubblokalen kommer kunna sälja lättare förtäring i samband med fotbollsmatcher.

Hälsa och säkerhet

Trafikbuller

Nuläge

Bullernivåerna inom planområdet är låga, men påverkas av trafik på Gyllebogången.



Bullernivåer i planområdet karta från m-map Malmö stad.

Konsekvenser

Planförslaget förväntas inte medföra ökade trafikbullernivåer.

Beräkning av omgivningsbuller

Nuläge

Mellanhedens IP används idag för idrottsutövning och bedöms inte bidra till störningar idag och planområdet bedöms inte vara utsatt för omgivningsbuller.

Konsekvenser

Bedömningen är att användningen inte förväntas medföra betydande mer omgivningsbuller än idag utifrån den planerade verksamheten vid Mellanhedens IP.

Förorenad mark

Nuläge

En översiktlig miljöteknisk markundersökning av Mellanhedens IP (Relement 2025-06-25) har tagits fram. Den visar på halter över känslig markanvändning av bly i en provpunkt och PAH H i två provpunkter. Samtliga prov med förhöjda halter återfinns i ytlig jord och bedöms komma från fyllnadsmaterial. Inga halter över känslig markanvändning (KM) har kunnat påvisas avseende resterande analyserade ämnen i form av metaller, olja eller lösningsmedel.

Undersökningen visar att området är lämpligt för exploatering med permanenta omklädningsrum. Samtliga provpunkter med förhöjda halter är belägna i den del av området som ska schaktas ut i samband med nybyggnation och bedöms därmed inte utgöra någon oacceptabel risk för människors hälsa eller miljön.

Konsekvenser

De överskottsmassor som uppkommer vid kommande schaktarbeten kan medföra ett behov av kompletterande provtagning för avfallsklassning beroende på mottagningsanläggning. Överskottsmassor med lätt förhöjda halter som behöver köras till mottagningsanläggning kommer troligtvis att innebära en merkostnad.

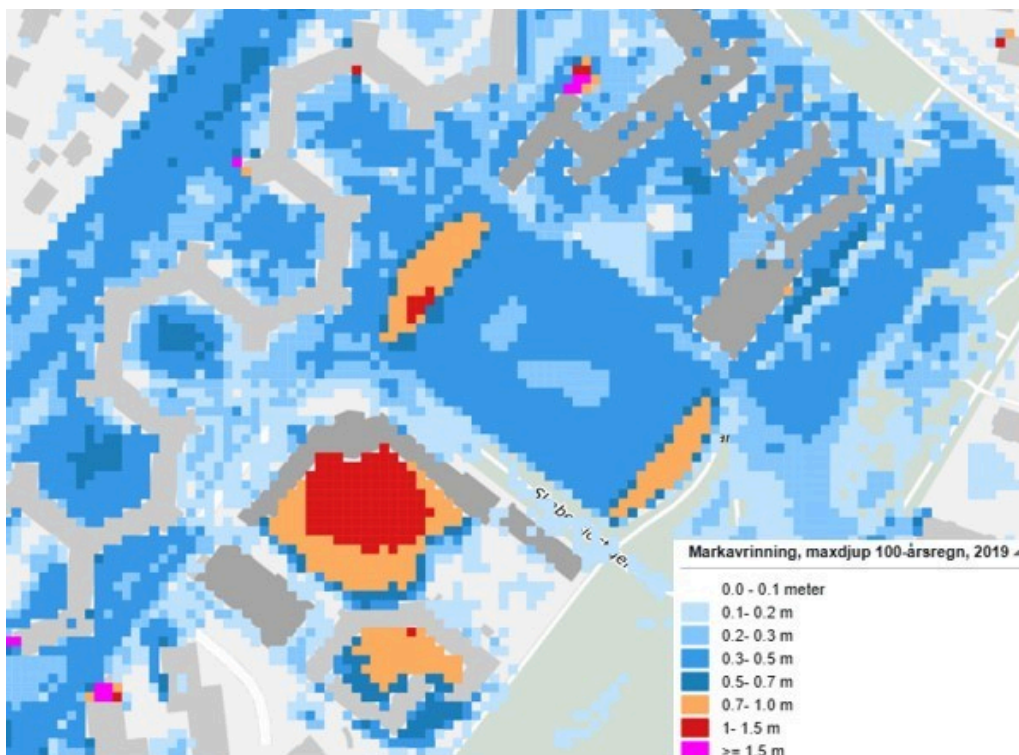
De områden som måste schaktas ut för ny byggnation kommer förbättras. Detaljplanen innebär inte att området måste saneras.

Skyfall

Nuläge

Planområdet ligger inom ett område som drabbas hårt vid skyfall. Enligt dagvatten- och skyfallsutredningen för Mellanhedens IP (AFRY 2025-09-05) visar resultaten av

skyfallsanalysen, för befintlig situation, att planområdet är hårt drabbat av översvämning, vilket främst beror på att det är beläget i en större lågpunkt.



Markavrinning, maxdjup 100-årsregn karta från m-map Malmö stad.

Konsekvenser

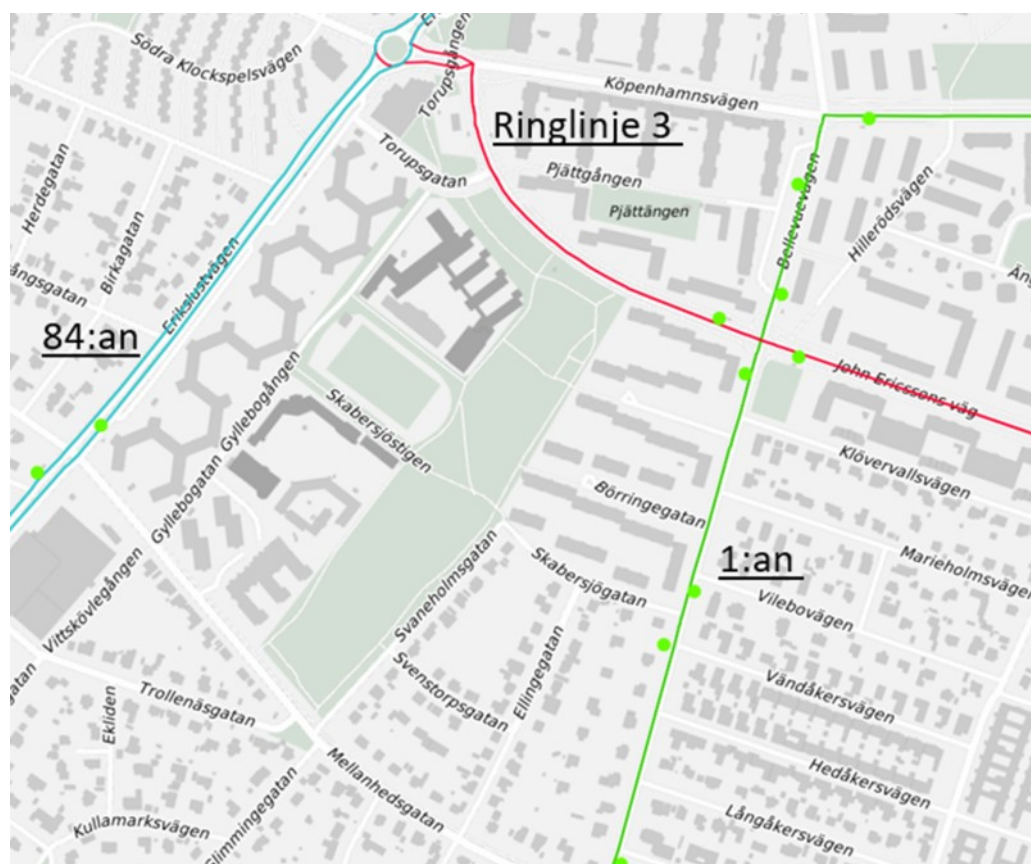
Utredningen visar att utflödet från planområdet ökar marginellt med den nya bebyggelsen. Den högsta vattennivån inom planområdet uppgår till +3,63 meter, och lägsta golvnivå för den nya byggnaden ska placeras ovan denna nivå. Den största byggnadsarean i planförslaget är bedömt 450 m² för att kunna hantera dagvatten och skyfall, vilket har beaktats i simuleringarna. I fortsatt planarbete kommer möjligheter till ökad fördröjning att studeras vidare.

Trafik

Kollektivtrafik

Nuläge

Planområdet är välförsörjt med kollektivtrafik. Vid Erikslustvägen stannar buss 84, Ringlinje 3 stannar vid John Ericssons väg och buss 1 stannar vid Bellevuevägen cirka 300- 500 meter från planområdet.



Busshållplatser för linje 1, 84 och Ringlinje 3.

Konsekvenser

Detaljplanen medför inga konsekvenser för kollektivtrafiken.

Biltrafik

Nuläge

Området ligger väl integrerat i gatu- och cykelvägnätet. Möjlighet finns att köra in till planområdets entré om det krävs från nordöstra delen av planområdet. Gyllebogången är reglerad som gågata och det finns pollare som stoppar obehörig trafik.



Omkringliggande gatu- och cykelvägnät.

Konsekvenser

Biltrafiken och angöringen bedöms kunna fungera som tidigare.

Gång- och cykeltrafik

Nuläge

Gång- och cykeltrafik är möjlig längs med Gyllebogången norr om planområdet.

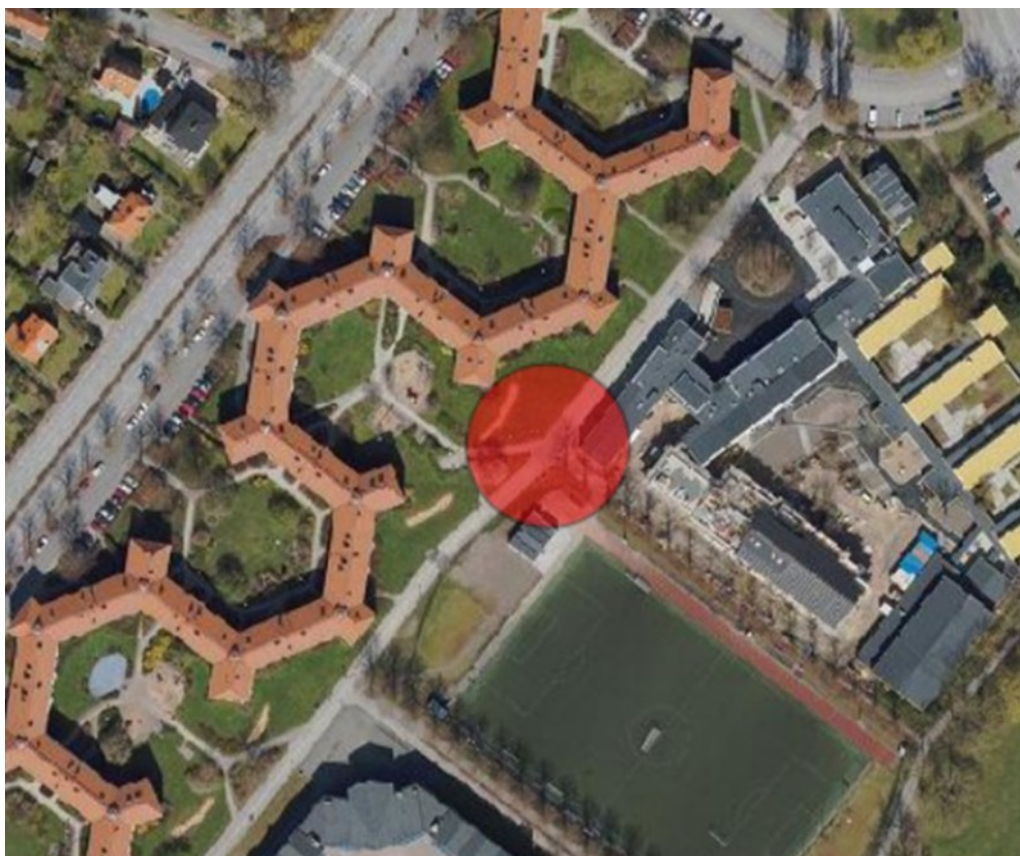
Konsekvenser

Planförslaget bedöms inte medföra några konsekvenser för gång- och cykeltrafiken.

Parkering

Nuläge

Idag finns inga ordnade parkeringsplatser vid idrottsplatsen. Parkering kopplad till idrottsplatsen sker framförallt inom kvartersmark för omgivande skolor och i omgivande gator. Idrottsplatsen är en lokal målpunkt och de flesta utövare bedöms färdas till platsen till fots eller med cykel vilket gör att behovet av parkeringsplatser är marginellt. Parkering för rörelsehindrades fordon kan anordnas på idrottsplatsen eller på kvartersmark för skola, fastighet Klarinetten, precis utanför planområdet.



Röd cirkel visar en diameter på 25 meter.

Konsekvenser

Parkeringsbehovet bedöms inte ha ändrats i större utsträckning sedan bygglovet gavs för den tillfälliga byggnaden för omklädningsrum.

Natur

Naturvärden

Nuläge

Längs idrottsplatsens sidor finns det två rader av träd som omfattas av biotopskydd. Ytan där träden finns omfattas inte av detaljplanen och kommer även fortsättningsvis att vara reglerad som allmän plats.

Konsekvenser

Bedömningen är att träden inte påverkas negativt av ett genomförande av detaljplanen.

Miljö

Dagvatten

Nuläge

Enligt dagvatten- och skyfallsutredningen för Mellanhedens IP (AFRY 2025-09-05) ligger aktuellt planområde inom allmänt verksamhetsområde för dagvatten. I gatan nordväst om planområdet finns två kommunala dagvattenledningar med dimension 1,5 meter. Servisledning från planområdet får anslutas till det kommunala ledningsnätet efter planerad exploatering.

Konsekvenser

Åtgärder kommer krävas inom planområdet. En dagvatten- och skyfallsutredning av Mellanhedens IP har tagits fram (AFRY 2025-09-05). Flödesberäkningar har utförts för ett 20-årsregn med en varaktighet på 33 minuter och en klimatfaktor på 1,25. Enligt gällande strategi för dagvattenhantering ska utflödet från planområdet begränsas till 1,5 liter per sekund och hektar, vilket motsvarar 1,8 liter per sekund för planområdets area på 1,2 hektar. Det beräknade dagvattenflödet för planområdet uppgår till 33 liter per sekund, vilket visar behovet av fördröjning innan anslutning till det kommunala ledningsnätet. För att uppnå detta krav har en erforderlig magasinsvolym om 100 kubikmeter beräknats, baserat på ett magasin med strypt utlopp enligt Svenskt Vattens riktlinjer.

En systemlösning för dagvattenhantering föreslås, där dagvattnet leds via ytavrinning till den nordvästra delen av planområdet. En torrdamm med en kapacitet på 120 kubikmeter föreslås som principlösning för att magasinera dagvatten. Dammen föreslås fördröja både skyfall- och dagvatten. Detta för att möjliggöra att dammen har tillräckliga volymer vid skyfall, så att utflödet är oförändrat eller minskar

jämfört med dagens situation. Utformningen av dammen eller andra möjligheter att fördröja skyfall- och dagvatten kommer att studeras vidare i fortsatt planarbete.

Miljökvalitetsnormer för luft

Nuläge

Miljökvalitetsnormen för luft överskrids inte idag.

Konsekvenser

Miljökvalitetsnormen för luft bedöms inte överskridas till följd av planförslaget.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Nuläge

Inom planområdet finns två potentiella recipienter för dagvatten. Det naturliga avrinningsområdet når via infiltration grundvattenförekomsten SV Skånes kalkstenar och Alnarpsströmmen. SV Skånes kalkstenar har en god kemisk grundvattenstatus och en god kvantitativ status avseende miljökvalitetsnormer, MKN. Det tekniska avrinningsområdet når Lommabukten via det kommunala ledningsnätet. Lommabukten är en ytvattenförekomst. Avseende MKN för Lommabukten så är ekologisk status måttlig och kemisk status uppnår ej god.

Konsekvenser

Enligt dagvatten- och skyfallsutredningen för Mellanhedens IP (AFRY 2025-09-05) minskar alla föroreningshalter utom Kadmium (Cd) och Arsenik (As) efter rening jämfört med befintlig situation, och samtliga halter underskrider de redovisade riktvärden med god marginal.

Mängden Kadmium och Arsenik ökar marginellt med mindre än 0,06 gram respektive 0,5 gram per år. Då inga uppmätta halter finns tillgängliga i recipienten via VISS

(Vatteninformationssystem Sverige) , och ökningen är så liten, bedöms exploateringen inte orsaka någon mätbar försämring i recipienten. Därmed påverkas inte möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormerna (MKN) negativt.

Miljökvalitetsnormer för buller

Nuläge

Miljökvalitetsnormen för buller överskrids inte idag.

Konsekvenser

Miljökvalitetsnormen för buller bedöms inte överskridas till följd av planförslaget.

Dagsljus, solljus, vind

Nuläge

Planområdet har idag en lägre bebyggelse så bebyggelsen bedöms idag inte ha effekt på dagsljus, solljus och vind.

Konsekvenser

Detaljplanen bedöms inte ge påverkan på dagsljus, solljus och vind till följd av planförslaget.

Geotekniska förhållanden och avrinning

Nuläge

Det finns inga uppgifter om djup till grundvatten eller flödesriktning för grundvattnet. Generellt kan grundvattnets flödesriktning förväntas vara riktad åt nordväst, men markinstallationer, ledningsgravar och fyllnadsmassor kan lokalt ha en stor påverkan på grundvattennivåer och flödesriktning.

Geotekniska förhållanden har undersökts i Översiktlig miljöteknisk markundersökning av Mellanhedens IP (Reglementet 2025-06-25). Enligt SGU:s jordartskarta utgörs de ytliga jordarterna i området av fyllnadsmassor på lermorän. Det finns ingen information om hur mäktig fyllningen är, men det totala jorddjupet ska enligt SGU uppgå till mellan 5–10 meter. Baserat på SGU:s brunnsarkiv kan man konstatera att man vid tidigare brunnsborrningar i närområdet, upp till 250 från undersökningsområdet, har påträffat berg på ett djup av mellan 6,5–12 meter under markytan.

Konsekvenser

Planförslaget möjliggör uppförande av en mindre byggnad och geotekniska förhållanden bedöms inte påverkas.

Kulturmiljö

Kulturhistoriska värden

Nuläge

Mellanheden är ett fint och välbevarat exempel på en så kallad grannskapsenhet från tidigt 1950-tal. Utemiljöerna i området är omsorgsfullt gestaltade och bidrar till att hålla samman områdets bebyggelse. Planområdet ligger precis utanför riksintresseområdet för kulturmiljövård enligt 3 kapitlet 6 § miljöbalken, [M 114] och Malmö stad äger marken. Malmö stad ska som fastighetsägare utgöra en god förebild när det gäller kulturhistorisk hänsyn.

Konsekvenser

Bedömningen är att detaljplanen inte riskerar att påtagligt skada riksintresset då den föreslagna markanvändningen Idrottsplats (R_1) inte bedöms påverka de uttryck som riksintresset avser att skydda vilket är planmönstren, olika byggnadstyper och stort inslag av grönska i Mellanheden. Detaljplanen har tagit hänsyn till befintlig gatustruktur och befintlig bebyggelsen.

Den nya byggnaden begränsas i höjd och yta för att inte påverka kulturmiljön.

Fornlämningar

Nuläge

Enligt Fornsök finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

Konsekvenser

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet, därav bedöms inte detaljplanen innebära några konsekvenser för fornlämningar.

Teknik

Teknisk infrastruktur

Nuläge

Planområdet innehåller va-ledningar och el-ledningar.

Konsekvenser

En yta på fem meter från va-ledningens mitt längs med Gyllebogången har försetts med prickmark och u-område.

Den nya byggnaden bedöms kunna kopplas till befintlig teknisk infrastruktur.

Gällande planer och program

Översiktsplan

Nuläge

Översiktsplan för Malmö antogs av kommunfullmäktige 28 september 2023. De prioriterade inriktningarna är:

- Malmö som regional motor för grön tillväxt och sysselsättning
- Staden som kulturell och demokratisk livsmiljö
- En nära, tät, grön och funktionsblandad stad

Planområdet redovisas i översiktsplanen som befintlig blandad stadsbebyggelse. Blandad stad innebär att fler människor bor och vistas på samma yta vilket leder till att underlaget för service, handel och nöje ökar. Utbyggnad ska bidra till att stärka samband mellan olika stadsdelar. Ny bebyggelse ska utformas och placeras så att den bidrar till stadsliv och trygghet.

Funktioner som saknas i närområdet ska tillföras utifrån platsens och de boendes behov och förutsättningar, till exempel arbetsplatser, platser för idrott och fysisk aktivitet eller öppna dagvattenanläggningar. Förtätning ska i första hand ske på redan hårdgjorda ytor.

Konsekvenser

Planförslaget bedöms vara utformat i enlighet med översiktsplanen eftersom användningen Idrottsplats (R_1) planläggs inom området.

Gällande detaljplaner och områdesbestämmelser

Nuläge

Planområdet är tidigare planlagt och berörd gällande detaljplan är PL275 från år 1949. Dagens idrottsplats anges som allmän platsmark gata och plantering etcetera.



Befintlig detaljplan PL275 från 1949, ungefärligt planområdet markerat med röd streckad linje.

Konsekvenser

Gällande detaljplan upphör att gälla inom planområdets gränser i samband med att denna detaljplan vinner laga kraft.

Riksintressen

Kulturmiljövård

Nuläge

Stjärnhusen ligger inom område för riksintresse för Kulturmiljövård [M 114] Malmö och gränsen går innan planområdet och avgränsas ungefärligen av Gyllebogången. Bedömningen är därför att förändringar ska därför ske med största varsamhet och med respekt för områdets befintliga karaktär och antikvariska värden.

Planområdet är beläget inom uppmärksamhetsområde för kulturhistoriskt värdefulla miljöer. Dessa områden är markerade som områden där det sannolikt finns kulturhistoriskt särskilt värdefulla byggnader eller bebyggelseområden enligt 8:13 PBL och där det är extra viktigt att utreda detta samband i kommande planering och andra byggnadsåtgärder.

Konsekvenser

Planområdet är beläget precis utanför området för riksintresseområdet och det är Malmö stad som äger marken. Malmö stad ska som fastighetsägare utgöra en god förebild när det gäller kulturhistorisk hänsyn. Detaljplanen har tagit hänsyn till befintlig gatustruktur och bebyggelsen. Bedömningen har gjorts att den inte riskerar att påtagligt skada riksintresset då den föreslagna markanvändningen Idrottsplats (R₁) inte bedöms påverka de uttryck som riksintresset avser att skydda vilket är planmönstren, skilda byggnadstyper och stort inslag av grönska i Mellanheden.

4. Genomförande

Avsnittet beskriver hur detaljplanen ska genomföras, dvs vilka åtgärder som är nödvändiga att vidta och hur ansvaret för dessa fördelar sig mellan byggherre/fastighetsägare och kommunen.

Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

Nuläge

Fastigheten Limhamn 11:149 ägs av Malmö stad och består av allmän platsmark.



Röda markerade områden visar fastighet Limhamn 11:149.

Konsekvenser

Den del av fastigheten Limhamn 11:149 som utgörs av planområdet för Dp5873 kommer bli kvartersmark med användningen idrottsändamål. En ny fastighet kommer bildas inom planområdet genom avstyckning.

Ansökan om förändringar av fastigheter och ledningsrätter ska lämnas till lantmäterimyndigheten Malmö stad.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Fastighetsägare till mark inom planområdet ansvarar för kostnader för utbyggnad av kvartersmark.

Fastighetsägare och ledningsägare ansvarar för kostnad för flytt av ledningar.

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

Planavgift

Kostnaden för planläggning tas ut i samband med i samband med samråd, granskning och antagande av detaljplanen.

Ersättningsanspråk

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

5. Planeringsunderlag

I kapitlet redovisas vilka planeringsunderlag som har haft betydelse för detaljplanens utformning och omfattning.

Utredningar som legat till grund för detaljplanen

- Översiktlig miljöteknisk markundersökning av Mellanhedens IP, Malmö Limhamn 11:149, Malmö (Relement 2025-06-25)
- Dagvatten- och Skyfallsutredning Mellanheden IP DP 5873 (AFRY 2025-09-05)

Kommunala planeringsunderla

Översiktsplan för Malmö, 2023

Skyfallsplan för Malmö, 2027

Trafik- och mobilitetsplan (TROMP), 2016

Policy och norm för mobilitet och parkering i Malmö, 2020

Renhållningsordning 2021-2030 för Malmö

Övrigt planeringsunderlag