

## GRANSKNINGSHANDLING

# PLANBESKRIVNING

Detaljplan för del av fastigheten Limhamn 150:384 m.fl. i Limhamn i Malmö



*Adress- och fastighetskarta med planområdet markerat med röd linje*

## Planprocess

SKEDE	FÖRKLARING
Planprogram December 2009	Planprogram Pp 6021 godkändes av stadsbyggnadsnämnden (SBN).
SBN planuppdrag November 2018	Beslut om planuppdrag i stadsbyggnadsnämnden (SBN).
SBN Samråd December 2020	Beslut om samråd i stadsbyggnadsnämnden (SBN). Samrådstid 22 december 2020 – 31 januari 2021
Granskning Mars 2023	Beslut om granskning i stadsbyggnadsnämnden (SBN). Granskningstid <b>12 april – 14 maj 2023</b>
SBN godkännande Prel. Kv. 1 2024	Beslut om godkännande i stadsbyggnadsnämnden (SBN).
KF antagande Prel. Kv. 1 2024	Beslut om antagande i kommunfullmäktige (KF).
Laga kraft Prel. Kv. 1 2024	

## Planfakta

<p><b>Dp 5621</b></p> <p><b>Planförfarande</b> utökat</p> <p><b>Sökande</b> Fastighets- och gatukontoret</p> <p><b>Planhandläggare</b> Aron Wetterlund aron.wetterlund@malmö.se tel 040 - 34 23 11</p>	<p><b>Planhandlingar</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• denna planbeskrivning</li> <li>• plankarta</li> <li>• miljökonsekvensbeskrivning (MKB)</li> </ul> <p><b>Övriga handlingar i ärendet</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• samrådsredogörelse</li> </ul>
--	--

## Planfakta Innehållsförteckning

<b>PLANBESKRIVNING</b> .....	<b>1</b>
<b>1 Planförslaget i korthet</b> .....	<b>4</b>
1.1 Syfte.....	4
1.2 Sammanfattning.....	4
<b>2 Planförslag</b> .....	<b>6</b>
Läsanvisning.....	6
2.1 Stadsbyggnadsidé .....	6
2.2 Användning av mark och vatten .....	12
2.3 Egenskapsbestämmelser för allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap .....	16
2.4 Egenskapsbestämmelser för kvartersmark .....	19
2.5 Administrativa bestämmelser.....	23
2.6 Övriga delar av planförslaget.....	24
<b>3 Konsekvenser</b> .....	<b>26</b>
3.1 Bedömning av miljöpåverkan.....	26
3.2 Sammanfattning av miljökonsekvensbeskrivning .....	26
3.3 Övriga konsekvenser för miljö och hälsa .....	28
3.3 Ekonomiska konsekvenser .....	42
3.4 Konsekvenser för fastigheter .....	42
3.5 Samhällskonsekvenser .....	42
<b>4 Genomförande</b> .....	<b>46</b>
4.1 Organisatoriska genomförandefrågor .....	46
4.2 Tekniska genomförandefrågor .....	46
4.3 Ekonomiska genomförandefrågor.....	47
4.4 Fastighetsrättsliga genomförandefrågor .....	47
<b>5 Planeringsförutsättningar</b> .....	<b>49</b>
5.1 Bakgrund och organisation .....	49
5.2 Planområdet .....	49
5.3 Tidigare ställningstaganden .....	54
5.4 Underlag till planarbetet.....	56

## 1 Planförslaget i korthet

### 1.1 Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra blandad stadsbebyggelse och att säkerställa allmänhetens tillgång till kanten runt Limhamns kalkbrott.

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

### 1.2 Sammanfattning

Planförslaget möjliggör för blandad stadsbebyggelse, med i huvudsak bostäder. Förutom bostäder möjliggörs också skola, förskola, sporthall, parkeringshus, centrumverksamhet, odlingslotter, park och natur. Bebyggelsen tillåts vara 2-5 våningar, plus en indragen våning eller vindsvåning, och består av en blandning av flerbostadshus, radhus, parhus och villor. Två större parker placeras längs med en grön axel mellan koloniområdet, en skogsdunge och Limhamns kalkbrott.

### Planförslag

Den övergripande stadsbyggnadsidén är att möjliggöra en robust bebyggelsestruktur med värden som varar över tid och som knyter ihop stadsdelen Elinelund till en helhet. Andra viktiga stadsbyggnadsidéer är:

- Allmänna funktioner i attraktiva lägen
- Tät och jämn bebyggelse
- Brett utbud av bostadstyper och boendekvalitéer

Planförslaget möjliggör för:

- Cirka 1 600 bostäder i flerbostadshus med rymliga bostadsgårdar, cirka 300 radhus och parhus och 13 villor
- En grundskola för 780 elever, förskola för 140 barn och en sporthall
- Ett brett utbud av större till mindre parker, varav två större parker som tillsammans med den befintliga skogsdungen skapar en stadsdelspark
- 1 350 kvadratmeter byggnadsarea tvingande centrumbestämmelse och ett centrumkvarter i anslutning till ett torg
- Fyra parkeringshus
- Att Limhamns kalkbrott blir mer tillgängligt för såväl boende i Elinelund som för allmänheten, genom att fler stråk och parker anläggs i anslutning till kalkbrottets kant
- Odlingslotter
- LSS-boende

### Konsekvenser

Detaljplanens genomförande bedöms medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap 3§ miljöbalken. Därför har en miljökonsekvensbeskrivning upprättats. Motiv till denna bedömning och sammanfattning av MKB finns i kapitel 3 - Konsekvenser.

**Planeringsförutsättningar**

Planområdet utgör den sista etappen av stadsdelen Elinelund och sträcker sig från Kalkbrottsgatan i väster till koloniområdet i öster, samt från Yttre Ringvägen i söder till kalkbrottet i norr. Planområdet består idag mestadels av åkermark. Den befintliga Blåsebergavägen, i nord-sydlig riktning, länkar samman området med Bunkeflostrand genom en bro över Citytunneln.

Kalkbrottet är Natura 2000-område med unik flora och fauna.

**Överensstämmelse med översiktsplanen**

Planförslaget är i huvudsak upprättat i enlighet med översiktsplanen. Dock avviker en liten del, som felaktigt markerats som park och natur i översiktsplanen. Denna del skulle egentligen vara blandad stadsbebyggelse i översiktsplanen och planläggs för skola och bostäder.

## 2 Planförslag

### Läsanvisning

Först presenteras stadsbyggnadsidén som är tänkt att beskriva genomgående idéer och värdegrund som planförslaget och de avvägningar som gjorts grundar sig i. Syftet är att förmedla en helhet men även viktiga detaljer för kommande bygglov, utbyggnad och förvaltning av området.

Kapitel 2.2-2.6 inleds med att planbestämmelserna presenteras i den ordning och hierarki de förekommer i plankartan med tillhörande lagstöd i plan- och bygglagen. I de fall där en bestämmelse är generell och inte har en bestämmelse skrivs hela bestämmelsen ut i fet text. Plankartan är ritad utifrån bestämmelsekatalog 20180801.

Därefter presenteras de delar av planförslaget som inte är kopplade till direkta planbestämmelser, till exempel angöring och sophantering.

### 2.1 Stadsbyggnadsidé

#### Stadsplan med en robust struktur

Stadsbyggnadsidén handlar övergripande om att möjliggöra en robust bebyggelsestruktur som knyter ihop stadsdelen Elinelund till en helhet. Bebyggelsestrukturen hämtar inspiration från stadsbyggnadsideal från början av 1900-talet, med en tydlighet i gränser mellan allmän platsmark och kvartersmark samt en jämn bebyggelseskala som är attraktiv att röra sig till fots i.

Väster om Blåsebergavägen består bebyggelsestrukturen av krökta gator och oregelbundna kvarter. Det skapar siktlinjer som bryts med fondmotiv. Bebyggelsestrukturen är utformad för att skydda mot buller från infrastrukturleder och den hårda vinden.

Öster om Blåsebergavägen har bebyggelsestrukturen en mer regelbunden karaktär med längre siktlinjer.

#### Arkitekturstaden

Nedan presenteras de teser ur Arkitekturstaden som varit mest relevanta för arbetet med planförslaget och har starkast koppling till stadsbyggnadsidén. Arkitekturstaden är ett tillägg till översiktsplanen. Arkitekturstaden beskriver Malmö stads ambitioner för hur de arkitektoniska kvaliteterna ska bevaras, stärkas och utvecklas, samt hur olika byggprojekt kan bidra till att Malmö blir en nära, tät, grön och blandad stad.

Arkitekturen  
ska tillföra värden  
till alla människor  
i Malmö

#### FUNKTION/STADEN

Planförslaget tillför flera värden till en mångfald av Malmöbor:

- Allmänhetens tillgång till kalkbrottets kant säkerställs.
- Allmänna funktioner så som skola, förskola, sporthall och de största parkerna placeras i attraktivt läge, närmast kalkbrottet. Den sammanhängande grönstrukturen möjliggör för stadsdelspark i Elinelund.
- Planförslaget möjliggör för ett brett utbud av olika bostadstyper: flerbostadshus, radhus, parhus och villor som skapar förutsättningar för människor med olika preferenser och förutsättningar att bo i Elinelund.

- Att allmänna funktioner placeras på attraktiva lägen symboliserar att alla har lika rätt till kvalitet på stadsdelsnivå.

Arkitekturen ska gestaltas i relation till sin omgivning

#### FORM/RUMMET

Planförslaget förhåller sig väl till sin omgivning:

- Bebyggelsens skala är högre mot Blåsebergavägen och uppsamlingsgatan och lägre mot kanterna i öst och väst där bebyggelsen slutar och börjar.

Arkitekturen ska ge sinnliga upplevelser

#### FORM/PLATSEN

Planförslaget bidrar till att skapa sinnliga upplevelser:

- Bebyggelseskalan är tät och jämn i 2-5 våningar och en indragen våning, vilket är en bebyggelseskala som brukar betraktas som mänsklig. Krökta gator som mynnar ut i platser och fondmotiv. Bebyggelsen möjliggör för intima och omfamnande rum, vars effekt stärks av kontrasten till det stora rum med långa siktlinjer som kalkbrottet utgör.
- Bebyggelsestrukturen och kvarteren är utformad för att förbättra mikroklimatet genom att skydda mot förhärskande vindar och buller från infrastrukturleder. Bostadsgårdar är stora. Det innebär att bostadsgårdar och trädgårdar kan bli attraktiva och stora boendekvaliteter.
- Det finns ett brett utbud av parker i olika storlekar som möjliggör för sinnliga kvartersgemensamma mötesplatser.

Arkitekturen ska kunna utvecklas över tid

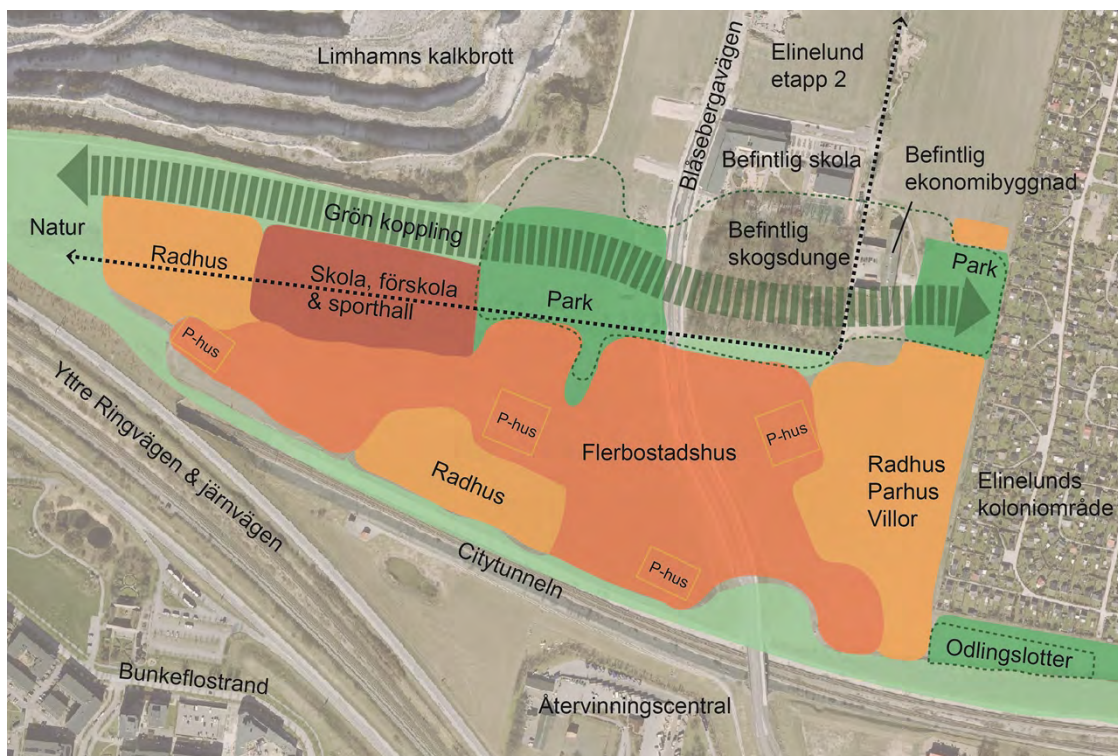
#### FRAMTID/RUMMET

Planförslaget innebär att stadsdelen kan ändras och utvecklas över tid:

- Planförslaget möjliggör för en robust och tydlig struktur med marginal som skapar förutsättningar för olika lösningar över tid.

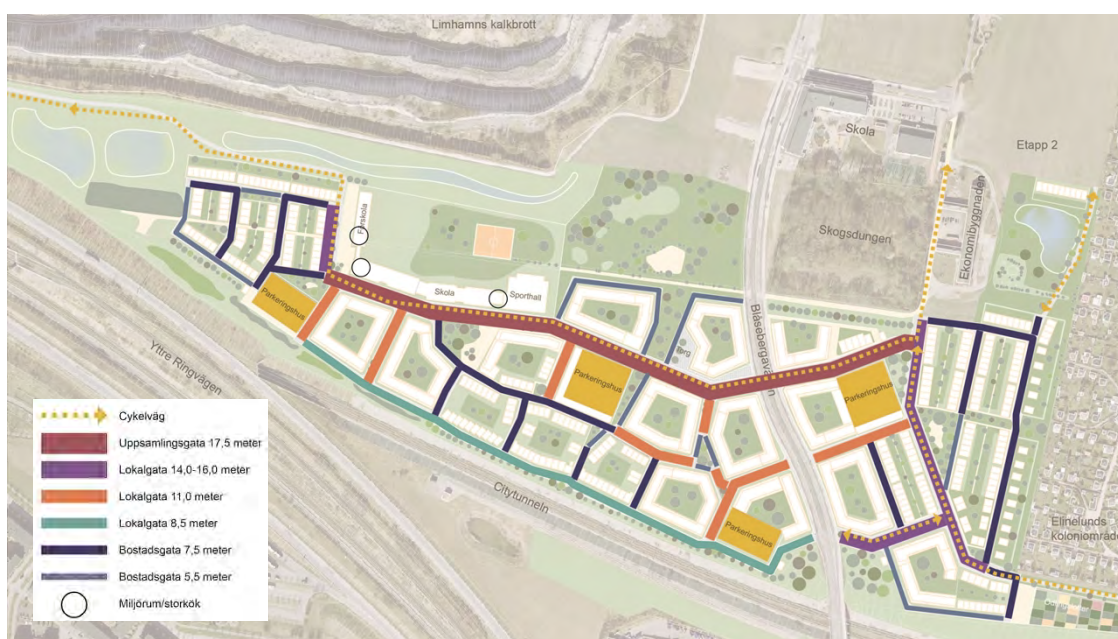


## Illustrationer



*Schematisk redovisning av principer för markanvändning för planförslaget.*

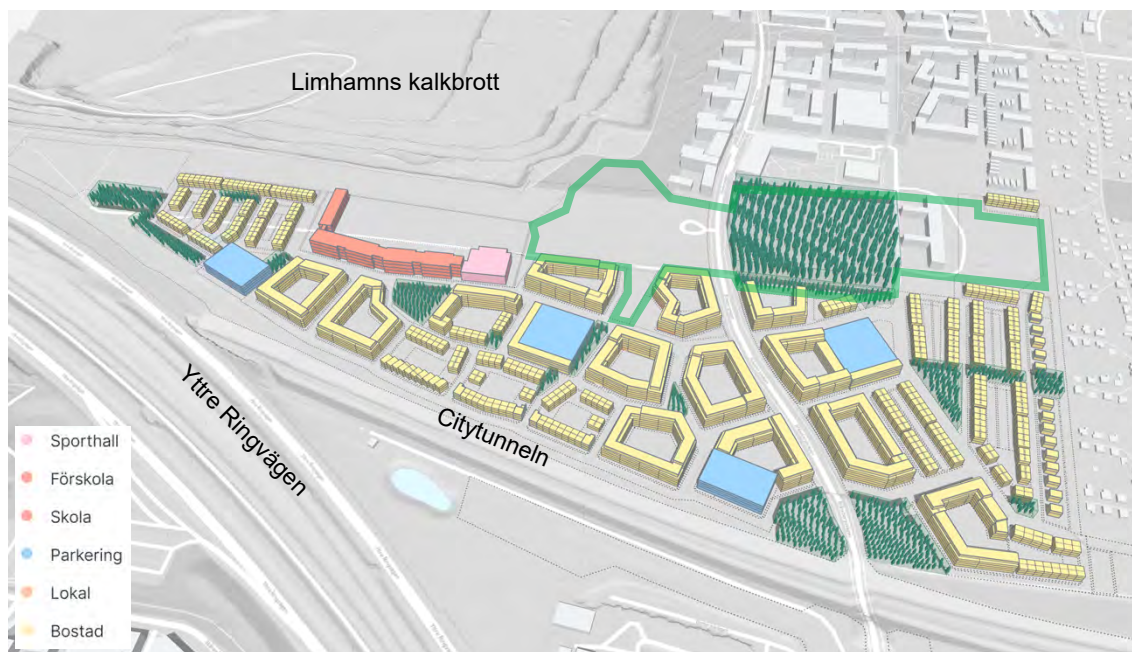
Allmänna funktioner som park, skola, förskola och sporthall samlas vid Limhamns kalkbrott kring en öst-västlig axel som löper parallellt med den befintliga grusvägen (streckad svart linje som avslutas med pilar). Flerbostadshus och parkeringshus samlas vid Blåsebergavägen och den öst-västliga uppsamlingsgatan. Planförslaget högsta exploatering koncentreras kring Blåsebergavägen. Mot öster trappar skalan ner till stadsradhus, radhus, parhus och avslutningsvis villor mot Elinelunds koloniområdet. Planområdets västra del avslutas med ett par kvarter med radhus. Ytterligare ett par radhuskvarter placeras mot Citytunneln och skapar förutsättningar för en mer småskalig bebyggelse.



*Schematisk redovisning av principer för gator, trafik och rörelse inom planområdet.*



Trafiken koncentreras i huvudsak till uppsamlingsgatan. De befintliga cykelvägarna på Blåsebergavägen kompletteras med nya dragningar som stärker planområdets koppling västerut mot Kalkbrottsgatan, norrut mot etapp 1 och 2 i Elinelund och österut mot Hyllie. Uppsamlingsgatan och lokalgatorna har utrymme för trädplantering och grönska i sektionen. Bostadsgatan med 7,5 meter i bredd är i huvudsak placerade vid radhusbebyggelse. För att kompensera för bristen på träd i gator placeras fickparker på strategiska ställen längs med lokalgator.



Flygbild från söder som visar planförslaget med schematiska tredimensionella volymer. Volymernas färger motsvarar olika användningar. Den gröna linjen visar sammanhängande parker och natur.



Flygbild från nordväst som visar planförslaget med schematiska tredimensionella volymer. Bilden visar hur bebyggelsen trappas ner i den västra delen (det högra hörnet i bilden), hur bebyggelsen möter kanten runt Limhamns kalkbrott och hur bebyggelsen möter infrastrukturlederna: Yttre Ringvägen och Citytunneln. Den gröna linjen visar sammanhängande parker och natur.





Fågelhy från öst som visar planförslaget med schematiska tredimensionella volymer. Bilden visar bland annat hur parkerna och skogsdungen hänger samman (grön linje), hur bebyggelsen trappar ner mot koloniområdet och hur bebyggelsens möter kanten till Limhamns kalkbrott.



Övergripande illustration av planförslaget.





*Illustration som visar bebyggelsen väster om Blåsebergavägen.*



*Illustration som visar bebyggelsen runt Blåsebergavägen.*





*Illustration av en möjlig gestaltning av platsen framför skolan. Skolan till vänster i bilden. Brunnberg & Forsbed, 2019.*

## 2.2 Användning av mark och vatten

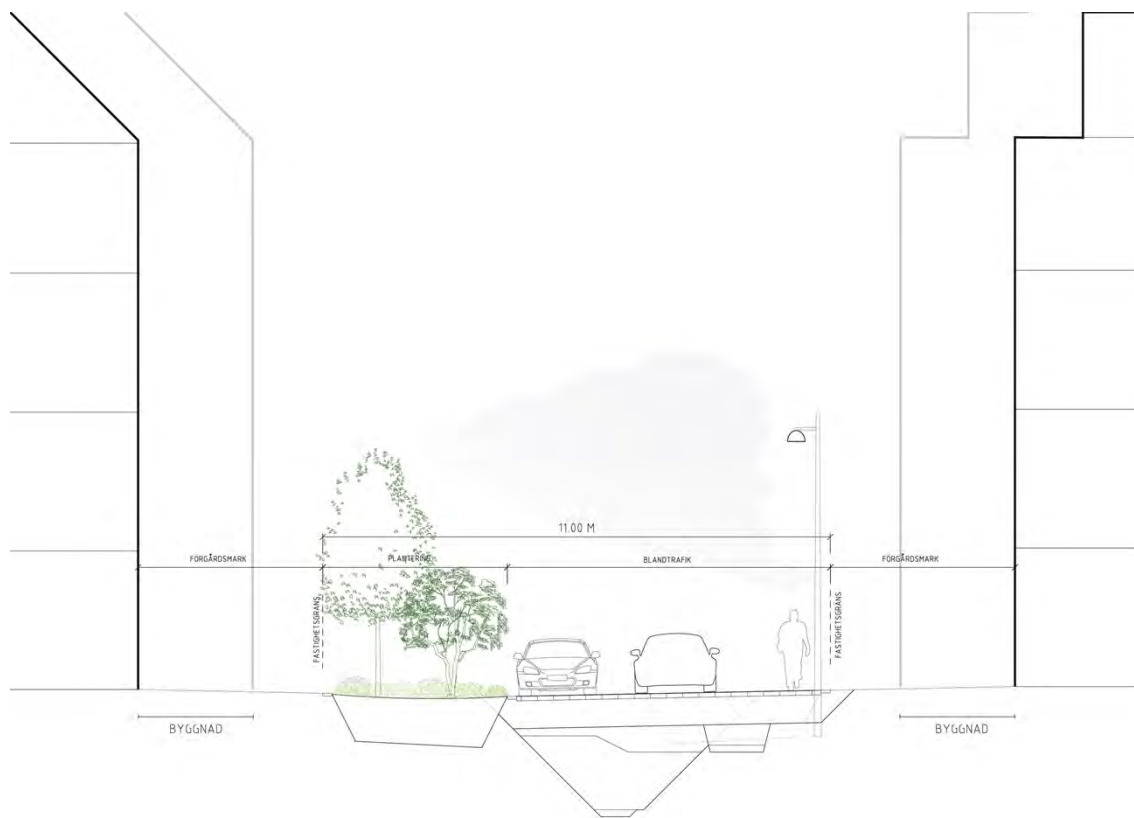
*Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap, 4 kap 5 § 1 st 2 p.*

**TORG** En yta som sträcker sig från Blåsebergavägen in till den större parken regleras som torg. Torget och den planerade centrumetableringen är tänkta att stärka varandra och skapa en offentlig mötesplats.

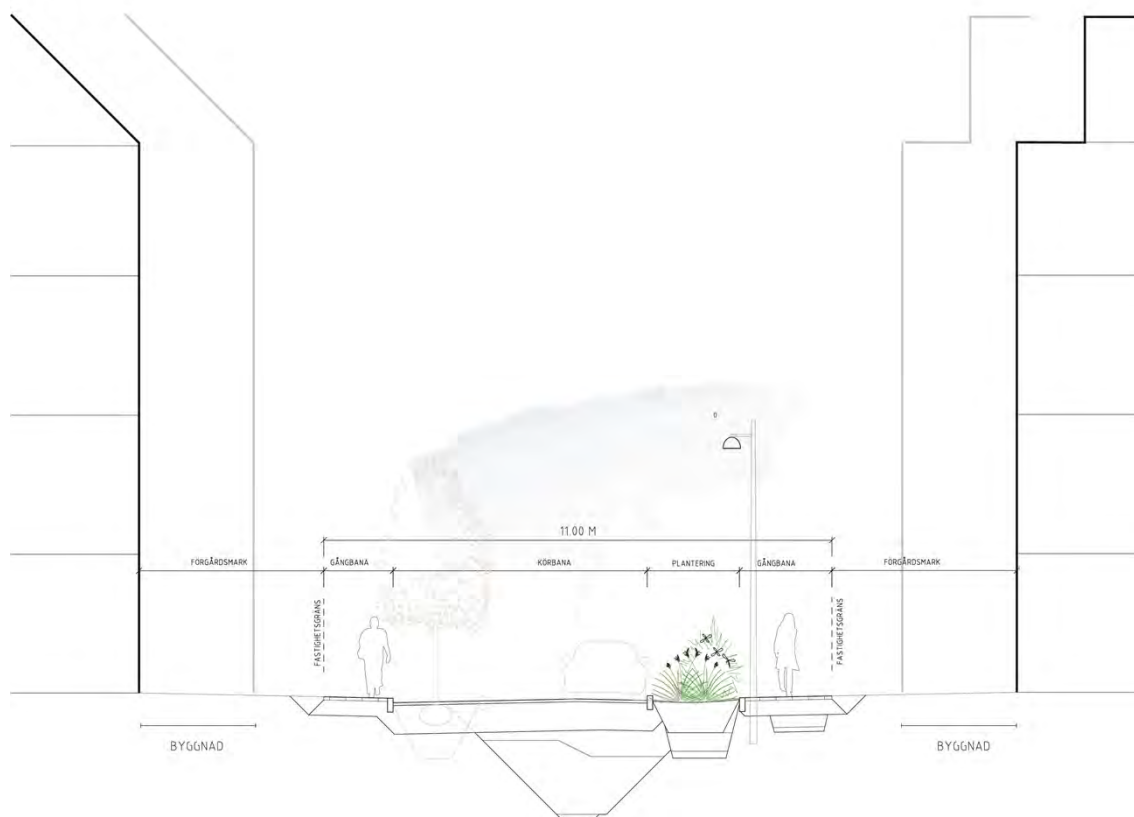
**GATA** Planförslagets struktur bygger på ett sammanhängande nät av gator i olika hierarkier. Bredden på gatorna avgör vilken karaktär den får. Gator som är 7,5 meter breda är tänkta som bostadsgator i ett plan utan trottoarer med blandtrafik. Gator som är 11,0 meter utformas för blandtrafik eller med separerade gångbanor. Gator som är bredare än 11,0 utformas i regel med plats för trädplantering, angöringsfickor samt med separerade gång- och cykelvägar.

Gator kan även användas för att hantera dagvatten. Enligt dagvatten- och skyfallsutredningen behöver nödvändigtvis inte varje gata ha dagvattenledningar utan kan i stället samla upp ytvatten i svackdiken eller andra typer av ytavledningsstråk som sedan avleds vidare nedströms mot fördröjningsmagasinen.

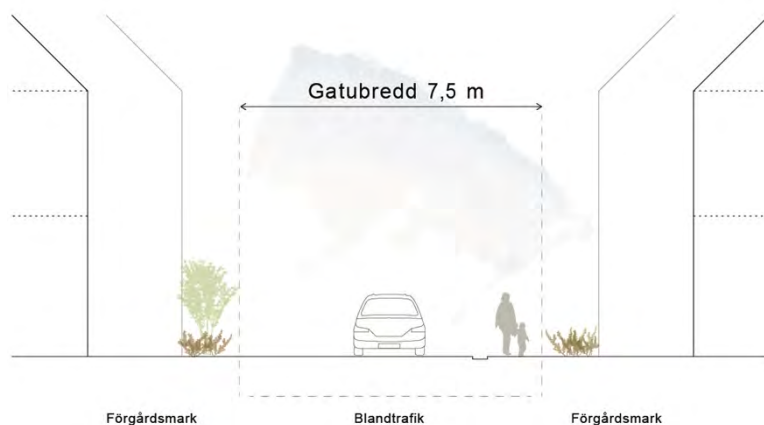
Blåsebergavägen har breddats cirka 1,0 meter för att kunna lägga raka linjer mot kvartermark, i stället för en linje i båge.



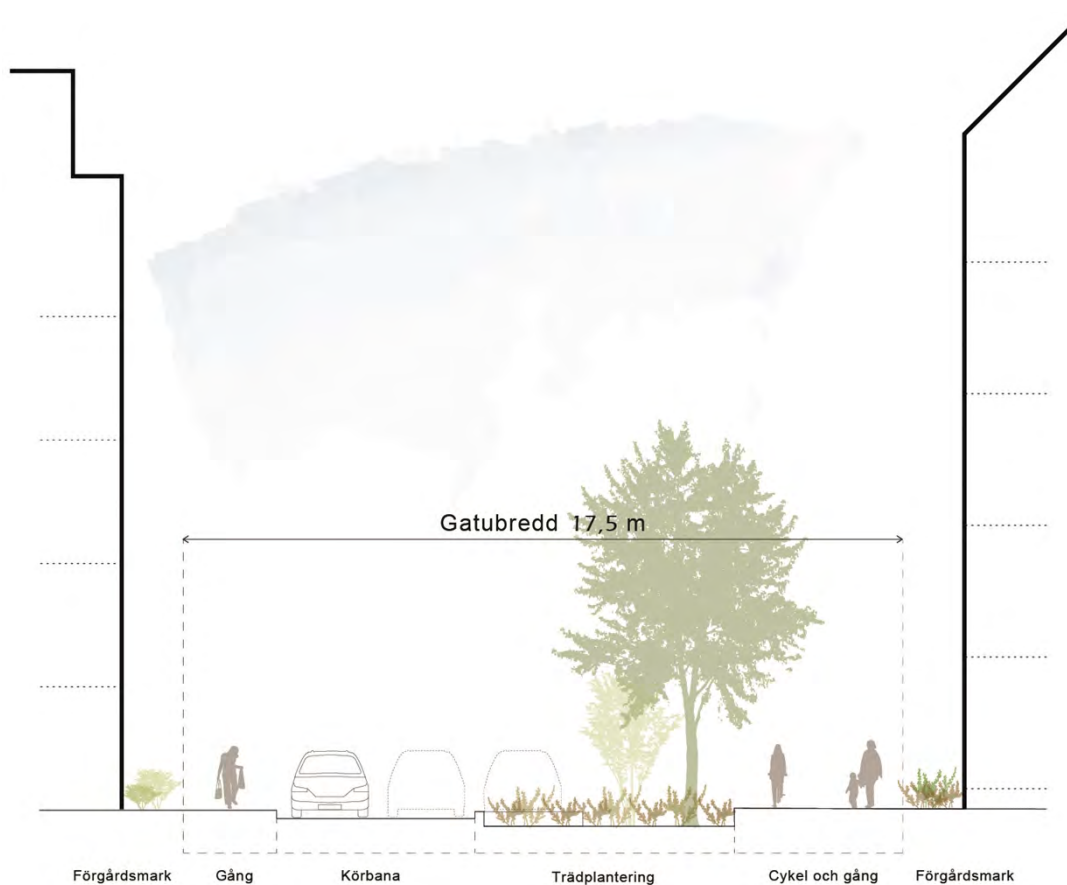
*Ovan och under, två typsektioner för 11,0 meter breda lokalgator. Sektionerna visar att både trädplantering och ledningar och att gatorna kan vara med eller utan trottoarer.*







*Schematisk sektion för bostadsgator vid radbus.*



*Schematisk sektion för uppsamlingsgatan.*

## **PARK**

Planförslaget innebär att de största parkerna placeras i attraktiva lägen inom planområdet: mot Limhamns kalkbrott och mellan koloniområdet och ekonomibyggnaden. De större parkerna kombinerat med den befintliga skogsdungen som är planlagd som natur skapar en sammanhängande park som motsvarar storleken för en stadsdelspark. Ett allmänt grönområde av denna storlek stärker hela Elinelund och även detaljplanens syfte att öka tillgängligheten för allmänheten till Limhamns kalkbrott.

På båda sidor om Blåsebergavägen möjliggörs även för mindre parker och parkstråk som är tänka att främja grannskapssämjan.

Stråket mellan koloniområdet och villorna planläggs som park eftersom utformningen är viktig för att integrera områdena med varandra. Parken möjliggör för framtida öppningar in till koloniområdet.

Ett gestaltungsprogram (2021) har tagits fram som redogör för olika koncept för hur parkerna kan utformas.

Den större parken väster om Blåsebergavägen ska innehålla ett landmärke i form av en paviljong, en skulptur eller något liknande men gärna kopplat till Limhamns kalkbrott. Det stärker Elinelunds identitet som stadsdel och som besöksmål.

## NATUR

Mellan Limhamns kalkbrott och kvartersmark (skola och bostäder) planläggs en remsa som natur. Planområdesgränsen mot kalkbrottet följer naturreservatets gräns. Kvartersmarken är placerad cirka 51-55 meter från kalkbrottets kant. Ytan säkerställer ett bebyggelsefritt område som kan användas av allmänheten för att uppleva och ta sig runt kalkbrottet, vilket är en del av syftet med detaljplanen.

Den befintliga grusvägen söder om den befintliga skogsdungen planläggs som natur och ska förses med trädplantering för att minska störning från den kommande bebyggelsen mot skogsdungen.

Den södra entrén till området, vid bron över järnvägsspåren, planläggs som natur på ömse sidor av Blåsebergavägen. Syftet är att skapa en grön entré med mycket träd.

*Kvartersmark, 4 kap 5 § 1 st 3 p.*

- B** Bostäder. Planförslag möjliggör olika typer av bostäder: flerbostadshus i slutna kvarter, flerbostadshus i halvslutna kvarter, kvarter med en blandning av flerbostadshus, radhus, parhus och villor. Totalt möjliggörs omkring 1 600 lägenheter, 300 radhus och parhus samt 13 villor.
- C** Centrum. Användningen rymmer en kombination av olika verksamheter som handel, service, samlingslokaler och andra verksamheter som bör ligga centralt eller vara lätta att nå. Användningen används frikostigt för att möjliggöra framtida behov med andra handels/arbetsmönster. Inom centrumkvarteret och parkeringshuset vid uppsamlingsgatan finns tvingande bestämmelse e<sub>7,8</sub> om 700 respektive 400 kvadratmeter lokal för centrumverksamhet, vilket motiveras med den handelsutredning (2021) som tagits fram för området.
- D** Plankartan möjliggör för användningen vård vid två av parkeringshusen. Enligt handelsutredningen (2021) kan det finnas ett långsiktigt behov av t. ex vårdcentral inom planområdet.
- E<sub>1</sub>** Tekniska anläggningar. Syftet är att möjliggöra nätstationer. Dessa placeras i parkeringshusen, skola, i bostadskvarter och längs gränser mellan park/natur och kvartersmark. För att försörja planområdet med el behövs cirka 8 nätstationer. Om byggnaderna inom området ska värmas upp med el behövs fler nätstationer.
- L<sub>1</sub>** Odlingslotter möjliggörs söder om koloniområdet. Bestämmelsen är förenlig med markanvändningen som anges i översiktsplanen. Den västra delen av området kombineras med bestämmelser som möjliggör parkering, nätstation

och byggrätt, så att det finns möjlighet för samutnyttjande av parkering och byggnader kopplat till odlingsförening.

- P** Delar av marken som planläggs för odlingslotter planläggs även för parkering för att kunna samnyttjas med exempelvis närliggande bostäder.
- P<sub>1</sub>** Plankartan möjliggör för tre parkeringshus på västra sidan om Blåsebergavägen och ett på östra sidan om Blåsebergavägen. Totalt ryms omkring 1 600-2 000 bilparkeringar i parkeringshusen. De tre parkeringshusen närmst Blåsebergavägen har flexibla byggrätter med användningarna centrum, bostäder, tekniska anläggningar, varav två av dessa även kombineras med vård. Den flexibla regleringen möjliggör för parkeringshuset att helt omvandlas till bostäder om behovet av parkeringar i framtiden skulle minska.
- Parkeringshuset i väster mot Yttre Ringvägen kombineras med bestämmelse om inte störande verksamheter och tekniska anläggningar.
- R<sub>1</sub>** Sporthall möjliggörs som kan användas av skolan under dagtid och föreningar under kvällstid och helger. Det är därav önskvärt att sporthallen placeras mot den stora parken eftersom det kan stärka upplevelsen av att sporthallen är öppen för allmänheten.
- S** Skola medges mot Limhamns kalkbrott jämte den största parken. Fastighetens storlek är cirka 24 200 kvadratmeter. En möjlig fördelning av funktionerna är grundskola för 780 barn med 11 700 kvadratmeter friyta, förskola för 120 barn med 3 600 kvm friyta och en sporthall. Förskolan kan också komma att omfatta en så kallad äventyrsavdelning för cirka 20 barn, som behöver viss plats i byggnaden, men inte använder friytan.
- Fördelningen mellan skola, förskola och sporthall regleras inte i detaljplan för att göra skolfastigheten långsiktigt flexibel. Byggrätten begränsas med e<sub>2</sub> som innebär att högst 30 % byggnadsarea av fastigheten får bebyggas, vilket bedöms som lämpligt för att få plats med huvudbyggnader, komplementbyggnader och behålla den öppna karaktär som en skola innebär och som är önskvärt för att skolan ska passa in bra i närheten till Limhamns kalkbrott. Byggrätten tillåter en högre nockhöjd mot söder och en lägre mot norr för att undvika störningar mot kalkbrottet.
- Skolan har angöring på den egna fastigheter i den sydvästra delen av fastigheten. Storkök och miljörum placeras lämpligen intill angöringen.
- Z** Verksamheter. Användningen möjliggörs i parkeringshuset mot Yttre Ringvägen. Inom användning ryms service, lager, tillverkning med tillhörande försäljning, partihandel och annan jämförlig verksamhet med begränsad omgivningspåverkan. Även komplement till verksamheten ingår i användningen. Tanken är att möjliggöra arbetsplatser som kan kombineras med parkeringshuset i ett läge där det är svårt att klara bullerkraven för bostäder.

### **2.3 Egenskapsbestämmelser för allmän platsmark med kommunalt huvudmannskap**

*Utformning av allmän platsmark, 4 kap 5 § 1 st 2 p.*

- lek<sub>1</sub>** Lekplats ska finnas. Det är viktigt att det finns allmänna lekplatser eftersom det gynnar barn och det blir även mötesplatser för barn och vuxna.

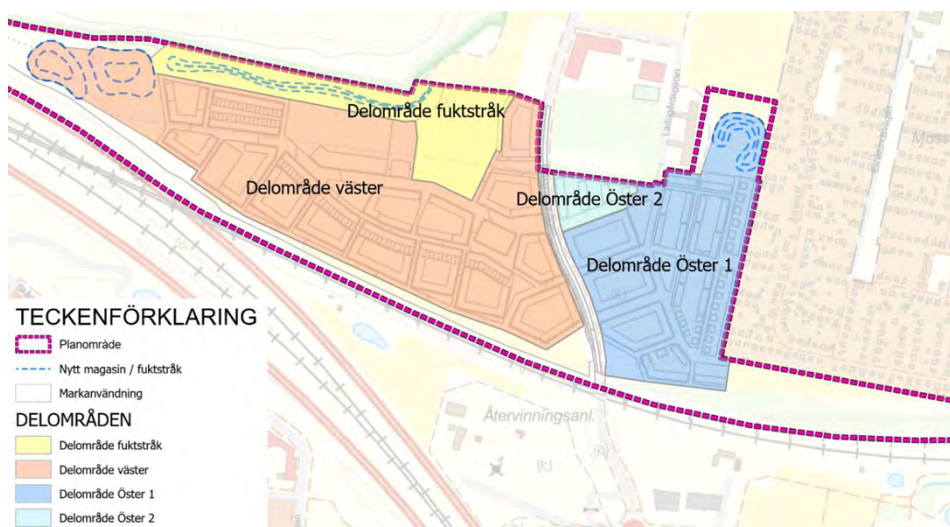
**vall<sub>1</sub>** Vall får finnas. Syftet är att ta höjd för eventuellt behov av bulleråtgärder vid återvinningscentralen.

**landmärke<sub>1</sub>** Syftet med bestämmelsen är att den större parken ska innehålla ett, för Elinelund och området som helhet, identitetsskapande verk som kan bli ett landmärke likt det befintliga vattentornet nordväst om kalkbrottet. Det kan vara i form av paviljong, utsiktstorn, installation, skulptur eller dylikt.



*Skiss av ett besöksmål kopplat till Limhamns kalkbrott, av AFRY och Sandell Sandberg från det parallella uppdraget för detaljplanen.*

**dagvattenfördröjning<sub>1</sub>** Dagvattenhantering är en teknisk nödvändighet men ska även ses som en rekreativ och biologisk resurs. Därför föreslås bland annat ett fuktstråk och öppen hantering av dagvatten i vissa gator.



*Översikt över delavrinningsområden för dagvattenhantering samt föreslagna öppna dagvattenanläggningar.*

Föreslagen dagvattenhantering inom planområdet utgår ifrån de krav på begränsat utflöde som ställts av VA SYD. Dagvattenhanteringen för planområdet har delats in i två huvudområden: väster respektive öster om Blåsebergavägen.

Från västra delområdet avleds dagvattnet åt väster med självfall där det fördröjs i två seriekopplade dagvattenmagasin innan det avleds vidare västerut till anslutningspunkt i Kalkbrottsgatan. Dagvattendammarna är seriekopplade för att effektivare hantera höjdskillnaden, eftersom en dagvattendamm skulle behöva vara väldigt djup för fungera med höjdskillnaderna.

Ett fuktstråk i västra delområdet avleder även en del ytavrinning från den intilliggande parken samt en intilliggande gata och släpper ett reglerat flöde nedströms till fördröjningsmagasinen.

Från östra delområdet avleds dagvattnet norrut med självfall, där det fördröjs i ett dagvattenmagasin innan det når anslutningspunkt i Ladugårdsgatan. Östra delområdet innefattar en del (Öster 2) där dagvattenhanteringen inte kan fördröjas. I stället sker kompensation för detta genom att en större mängd från Öster 1 fördröjs i magasinet.

Område	Erforderlig volym (m <sup>3</sup> )	Volym i modell (m <sup>3</sup> )	Max utflöde (l/s)	Utflöde i modell (l/s)	Bottenare (m <sup>2</sup> )	Bottennivå (m)	Dim. Maxnivå (m)
Magasin 1 väster		2236		98,2	<u>1325</u>	+7,53	
Magasin 2 väster		2292		49,1	<u>1579</u>	+6,71	
Summa	<u>4474,6</u>	4528	<u>49,1</u>		<u>2904</u>		
Fuktstråket	<u>253</u>	276	<u>3,1</u>		<u>420</u>	[lutning 0,5%]	
Magasin östra	<u>1510</u>	1524	<u>65</u>	65	<u>1126</u>	10,4	+11,4

Tabell som visar styrande magasinparametrar samt faktiska parametrar för de föreslagna magasinerna och fuktstråket. Styrande parametrar är understrukena.

#### Rening av dagvatten

De tre föreslagna dagvattenmagasinen är utredda som torra magasin, det vill säga utan en permanent vattenspegel. För att få till en effektiv rening behöver botten i magasinerna anläggas som en slags våtmark. Magasinen går att modifiera så att delar eller hela får en vattenspegel.

#### Belysning ska utformas och placeras så att ljusföroreningar ner Limhamns kalkbrott undviks [utan index]

Syftet är att minska störningen för arter och friluftslivet nere i kalkbrottet.

#### Inom användningen Natur får körbar väg och parkering finnas [utan index]

Planbestämmelsen syftar till att möjliggöra befintliga vägar och parkering och även ta höjd för kommande som det kan finnas ett långsiktigt behov av. Det är i linje med att tillgängliggöra Limhamns kalkbrott till fler personer och stärka det som besöksmål.

Mark och vegetation, 4 kap 5 § 1 st 2 p.

**plantering,** Plantering ska finnas. Bestämmelsen syftar till att använda växtlighet för att i ena fallet avskärma bostadsbebyggelse från Yttre Ringvägen och i andra fallet skogsdungen från bebyggelsen. Mot Yttre Ringvägen ska växtligheten vara tät och rumsskapande för att minska upplevelsen av Yttre Ringvägen. Vid skogsdungen ska växtligheten minska ljusföroreningar från bostadsbebyggelsen till skogsdungen för att minska störningen för fladdermöss.

Skydd av kulturvärden, 4 kap 8 §

**q-skydd,** Vattentornet ska behållas i sin utformning. Syftet med att skydda byggnaden är för att den utgör en intressant lämning från industriepoken och är av stort värde att bevara. Det är också en viktig orienteringspunkt för de som rör sig i



området eller vill orientera sig från gamla bilder. Det står mer om vattentornet i kapitel 5.2 Planområdet.

*Skydd, 4 kap 12 § 1 st 2 p.*

### **Belysning på allmän platsmark ska utformas och placeras så att ljusföroreningar ner Limhamns kalkbrott undviks [utan index]**

Syftet är att minska störningen för arter och friluftslivet nere i kalkbrottet.

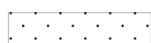
## **2.4 Egenskapsbestämmelser för kvartersmark**

*Bebyggandets omfattning 4 kap 11 § 1 st 1 p.*

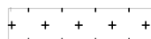
- e<sub>1</sub>** Byggnad eller del av byggnad med ändamål bostad får som mest vara 13,0 meter djup. Planlösningar kan behöva anpassas för att hantera buller och dagsljus, vilket kan innebära att byggnader behöver göras smalare. Bestämmelsen innebär att andra funktioner kan vara djupare, exempelvis centrum i bottenvåningen.
- e<sub>2</sub>** Största byggnadsarea är 30 % av fastighetsarean. Bestämmelsen används för att begränsa exploateringen för villorna mot koloniområdet och fastigheten för skola, förskola och sporthall. För villabebyggelsen handlar det om att behålla en öppen karaktär, vilket kännetecknar villor. Bestämmelsen inkluderar komplementbyggnader. För motiv till skolfastigheten läs motivering under bestämmelse **S**.
- e<sub>3</sub>** Förråd får vara högst 6,0 meter i byggnadsarea per bostad. Kvartersegemensamma bostadskomplement får finnas om 140 kvadratmeter per enhet. Högsta nockhöjd är 3,5 meter. Bestämmelsen används för radhus och parhus. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra mindre förråd för varje bostad och även möjliggöra kvartersegemensamma funktioner så som bastu, verkstad, växthus och andra gemensamma funktioner.
- e<sub>4</sub>** Totalt får högst 10 % av korsmarken förses med byggnad. Miljörum får vara högst 35,0 meter i byggnadsarea per enhet. Högsta nockhöjd är 3,5 meter. Bestämmelsen syftar till att skapa goda förutsättningar för attraktiva bostadsgårdar och säkerställer att inte för stor yta används för komplementfunktioner.
- e<sub>5</sub>** Lägsta byggnadshöjd i meter. Bestämmelsen används på bygggrätter som vetter mot Yttre Ringvägen och Citytunneln för att minska buller från Yttre Ringvägen och Citytunneln in i planområdet.

### **Utöver högsta byggnadshöjd och nockhöjd får hisstoppar, tekniska anläggningar, fläktrum och trapphus finnas i begränsad omfattning och ska integreras i byggnadens gestaltning. Därutöver får tekniska anordningar för lokal energiproduktion finnas [utan index]**

Syftet är att reglera vad som får finnas utöver angivna höjdbestämmelser och för att möjliggöra lokal energiproduktion, vilket bedöms som viktigt för att kunna möta framtidens behov av hållbar energi.



Marken får inte förses med byggnaden. Gäller inte burspråk, balkonger, skärmtak och väderskydd till cykelparkering. Bestämmelsen används främst för att säkerställa 1,5 meter bebyggelsefri förgårdsmark.



Endast komplementbyggnader, balkonger, burspråk och andra anläggningar än byggnader får placeras. Bestämmelsen kompletteras med **e<sub>3-4</sub>** och **n<sub>1-4</sub>** som

redogör för begränsning av byggrätten och hur parkering får anordnas på den korsprickade marken. För flerbostadshus används även **b<sub>4</sub>** för att markytorna på bostadsgårdarna utförs genomsläppliga.



Högsta nockhöjd i meter. Bestämmelsen används för att begränsa bebyggelsens omgivningspåverkan.



Byggnadshöjd i meter. Bestämmelser om byggnadshöjd används för att styra hur bebyggelsen upplevs från gatan, genom att få en lägre takfot än nockhöjden, vilket också ger förutsättningar för ett varierat taklandskap.

Nockhöjd och byggnadshöjd kombineras med bestämmelse om våningsantal **f<sub>4</sub>-f<sub>5</sub>** och generell bestämmelse om vad som får finnas utöver nockhöjd och byggnadshöjd. Syftet med bestämmelserna om byggnadernas volym är att möjliggöra en tät och jämn skala på bebyggelsen med ett varierande taklandskap.

*Byggnadets användning, 4 kap 11 § 1 st 2 p.*

**e<sub>6</sub>** För användningen B – Bostäder gäller endast bostadskomplement, inte bostäder. Bestämmelsen används på byggrätter där det inte lämpar sig med bostäder, exempelvis på bostadsgården eller i parkeringshus. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra bostadsgård på mark eller tak och bostadskomplement, så som förråd eller liknande.

**e<sub>7-9</sub>** Olika bestämmelser som säkerställer lokal till centrumverksamhet. Bestämmelserna motiveras utifrån en den framtagna handelsutredningen (Niras, oktober 2021). Syftet med bestämmelsen är att skapa en attraktiv centrumbildning vid torget och i närheten av den större parken. Enligt utredningen är det önskvärt att samla centrumverksamhet för att kunna uppnå klustereffekter. Att kunna erbjuda olika typer av service är något som stärker Elinelund som stadsdel och Limhamns kalkbrott som besöksmål.

*Fastighetsstorlek, 4 kap 18 § 1 st p.*

**d<sub>1</sub>** Största fastighetsstorlek är 450 kvadratmeter. Bestämmelsen används för att säkerställa att villorna blir tillräckligt småskaliga så att de kan fungera som en övergång mellan det småskaliga koloniområdet och det förhållandevis mer storskaliga bebyggelseområdet. Villatomterna kommer bli i samma storlek som kolonilotterna som ligger i spannet kring 300-450 kvadratmeter, men med en större byggrätt. Totalt möjliggörs för cirka 13 villatomter.

*Placering, 4 kap 16 § 1 st 1 p.*

**p<sub>1-2</sub>** Byggnad ska placeras i huvudsak högst 1,0 och 1,0-3,0 meter från egenskapsgräns mot gata. Med i huvudsak menas att mindre avvikelser är acceptabla, så som om en entré behöver dras in någon meter eller liknande.

**p<sub>1</sub>** används för att skapa ett tydligare avgränsat gaturum vid Blåsebergavägen och uppsamlingsgatan.

**p<sub>2</sub>** används för resterande del av bebyggelsen. Det större intervallet skapar flexibilitet för att kunna ta upp höjdskillnader till färdigt golv, skapa attraktiva uteplatser med plats för grönska och även mer funktionella lösningar som cykelparkering.

Sammantaget hamnar byggnaderna 1,0-2,5 och 1,5-4,5 meter från gräns mot gata när även den prickmarkerade förgårdsmarken räknas med.

- p<sub>3</sub>** Byggnad ska placeras minst 1,5 meter från fastighetsgräns, gäller inte komplementbyggnader. Bestämmelsen används för de friliggande villorna och är tänkta att säkerställa att huvudbyggnaderna inte byggs samman över fastighetsgränserna. Garage och förråd undantas eftersom det möjliggör för yteffektiva lösningar.

*Utformning, 4 kap 16 § 1 st 1 p.*

- f<sub>1-3</sub>** Olika regleringar av endast: radhus, parhus och friliggande hus. De olika bostadstyperna regleras för att säkerställa en variation av olika typer av bostäder. Gemensamt för de olika typerna av småhus är att de är i ett sammanhang av högre exploatering, vilket innebär att de kommer ha en mer stadsmässig karaktär och kunna byggas i 2-4 våningar. Radhusen kan kombineras med lägenhet ovanför, vilket gör att de i praktiken kan tolkas som en- och tvåbostadshus i form av radhus.

De högre radhusen ses som en lämplig bostadstyp mellan mer traditionella radhus och flerbostadshus eftersom de möjliggör för en effektivare markanvändning, många entréer i markplan och höga boendekvaliteter i form av egna uteplatser och eventuellt gemensamma komplementfunktioner.

Parhusen är en hommage till Limhamn och dess arbetarhistoria. Parhusen som byggdes som arbetarbostäder till arbetarna som jobbade med kalkbrytning är ett av Limhamns starkaste karaktärsdrag när det kommer till den byggda miljön.

- f<sub>4-5</sub>** Högsta antal tillåtna våningar är 4 respektive 5 och därutöver en indragen våning eller vindsvåning. Bestämmelserna kompletterar bestämmelserna om byggnadshöjd och nockhöjd. Syftet med bestämmelsen är dels att möjliggöra en höjdmässig variation, olika takfall och byggnation med träkonstruktion eftersom det kräver ett högre bjälklag än exempelvis betongkonstruktion.

**Balkonger får finnas på högst 2/5 av fasadlängden. Mot gata får balkonger kraga ut högst 1,6 meter från fasad och ska ha en frihöjd på minst 3,0 meter över gatunivån [utan index]**

Begränsningen av balkonger bedöms som nödvändig för att skapa förutsättningar för attraktiva gaturum.

**Sockel (överkant bjälklag våningsplan ett) får vid flerbostadshus utföras till en höjd av högst 1,0 meter över intilliggande allmän platsmark [utan index]**

Bestämmelsen är en avvägning mellan det allmänna intresset av att skapa attraktiva gaturum där bostäderna i markplan har kontakt med gatan och det enskilda intresset att skydda den enskilda bostaden från insyn. Behovet av sockel ökar ju mindre förgårdsmarken är. Bestämmelsen gäller endast för flerbostadshus eftersom radhus/parhus/villor oftast har förutsättningar att skapa den önskade avskildheten på annat sätt. Bestämmelsen gäller inte heller för lokaler för verksamheter i bottenvåningen.

**För kvarter med användningsbestämmelse B ska grönytefaktor om minst 0,6 uppnås. Gäller endast för flerbostadshus. För kvarter med användningsbestämmelserna P och B kombinerat ska grönytefaktor om minst 0,3 uppnås [utan index]**

Grönytefaktorn beräknas per kvarter. Syftet med bestämmelsen är att bidra till goda livsbetingelser för människor, djur och växter genom att skapa bra mikroklimat och luftkvalitet, god jordkvalitet och vattenbalans inom planområdet. Grönytefaktorn gäller endast flerbostadshus eftersom det är svårt att följa upp grönytefaktorn för radhus och villor.

**Bostadsentréer ska placeras med ingång från gata. Entréer till trapphus i bostadshus ska utformas som genomgående från sida mot gata till gård [utan index]**

Syftet med bestämmelsen är att stärka kopplingen mellan bostäder och gata för att skapa förutsättningar för attraktiva gaturum. Det är även en boendekvalité att smidigt kunna röra sig mellan bostad, gård och gata.

**Takkupor och frontespiser tillåts på högst 1/3 av fasadlängden [utan index]**

Bestämmelsen syftar till de fall där vindsvåning är tänkt att inredas och proportionerna bedöms som lämpliga för att skapa attraktiva miljöer.

**Loftgångar får inte uppföras ut mot allmän platsmark [utan index]**

Syftet med bestämmelsen är att skapa förutsättningar för attraktiva gaturum. En nackdel med loftgångar är att det tenderar att försämra kopplingen mellan bostäder och gata eftersom det i regel blir färre entréer, vilket oftast innebär mindre attraktiva gator. En annan nackdel med loftgångar är att det kan bli sämre boendekvaliteter för den enskilda eftersom insynen i bostaden riskerar att bli för omfattande och att lägenheterna i praktiken upplevs som markboende fast utan att ha tillgång till bostadsgård eller egen uteplats i marknivå. s

**Komplementbyggnader får inte placeras mellan huvudbyggnad och gata, gäller inte väderskyddad cykelparkering [utan index]**

Syftet med bestämmelsen är att skapa förutsättningar för attraktiva gaturum. Komplementbyggnader mellan bostadshus och gata försämrar kontakten genom att in- och utsyn minskas. Att ha ”ögon” på gatan bedöms som viktigt för att öka tryggheten och attraktiviteten på gatorna. Väderskyddade cykelparkeringar undantas eftersom de ofta är typer av byggnader som går att se igenom och att det är önskvärt att ha cykelparkering nära till hands för att kunna minska på användningen av bil.

*Utförande, 4 kap 16 § 1 st 1 p.*

- b<sub>1-3</sub>** Bestämmelserna reglerar olika skyddsåtgärder för att reducera risken vid olyckor med farligt gods på Yttre Ringvägen, så att marken blir lämplig för bostäder. Läs mer under kapitel 3.3 Övriga konsekvenser för miljö och hälsa / Risk.
- b<sub>4</sub>** Minst 40 % av markytan ska göras genomsläpplig. Bestämmelsen gäller inom egenskapsgränser, vilket oftast är på korsprickad mark. Bestämmelsen motiveras av dagvatten- och skyfallsutredningens beräkningar för att klara skyfall. En fördel med bestämmelsen är att det också skapas förutsättningar för trädplantering på bostadsgårdar. Bestämmelsen innebär en begränsning av underjordisk parkering, eftersom marken inte räknas som genomsläpplig om den är underbyggd.
- Marken räknas som genomsläpplig om den utgörs av planteringsyta, gräs, sand, grus, stenmjöl eller gräs- och grusarmering. Marken räknas inte som genomsläpplig om den är bebyggd eller utgörs av asfalt, sten- eller plattläggning.
- b<sub>5</sub>** Mellan bottenvåningens bärande bjälklag ska höjden vara minst 3,5 meter. Planbestämmelsen kombineras med användning C för att förbereda bottenvåningen för lokaler.

**Nivå på färdigt golv på bottenvåningar ska vara minst 0,2 meter högre än höjden på omgivande gata [utan index]**

Bestämmelsen används för att skydda byggnader vid skyfall och för att skapa självfall till gata från kvartersmark.

*Markens anordnande och vegetation, 4 kap 13 § 1 st 1 p.*

**n<sub>1-4</sub>** Olika bestämmelser som reglerar hur marken får användas eller inte användas för parkering och var underjordisk parkering får anordnas. Markparkering har en negativ rumslig påverkan eftersom de tar i förhållandevis stor plats och ger lite upplevelsemässiga värden till sin omgivning. För mycket markparkering innebär också ett ineffektivt marknyttjande. Syftet med de olika regleringarna är att begränsa parkering där det inte bedöms som lämpligt av ovanstående skäl och samtidigt möjliggöra olika lösningar vid genomförandet.

**n<sub>1</sub>** och **n<sub>2</sub>** är varianter där markparkering inte tillåts, med undantag för parkering för rörelsehindrades fordon. Med **n<sub>1</sub>** tillåts underjordisk parkering och bestämmelsen används för flerbostadshusen längs med Blåsebergavägen. Andelen underjordisk parkering begränsas av **b<sub>4</sub>**.

**n<sub>3</sub>** möjliggör för samlade markparkeringar som får innehålla högst 12 parkeringsplatser. Samlad markparkering får inte finnas i kvarterens hörn och får inte placeras bredvid varandra. Underjordisk parkering tillåts. Bestämmelser möjliggör även för parkering vid enbostadshus, vilket i det här sammanhangen innebär parkering i huset, garage jämte huset eller parkering utan tak jämte huset. Syftet är att begränsa och undvika parkeringsplatser mellan huvudbyggnad och gata eftersom det försämrar kontakten mellan bostaden och gatan.

**n<sub>4</sub>** innebär att samlade markparkeringar inte tillåts. Bestämmelsen används på utvalda platser där det inte bedöms som lämpligt på grund av rumsliga skäl eller där bebyggelsen behövs för att skydda mot buller.

*Skydd mot störningar, 4 kap 12 § 1 st 1 p.*

**Fasadbelysning ska utformas och placeras så att ljusföroreningar ner i Limhamns kalkbrott undviks [utan index]**

Syftet med bestämmelsen är att undvika störningar ner i Limhamns kalkbrott. För mer om konsekvenser för Limhamns kalkbrott hänvisas till kapitel 3 Konsekvenser / 3.2 Sammanfattning av miljökonsekvensbeskrivning.

**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 m<sup>2</sup> 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 [utan index]**

Planbestämmelsen används för att säkerställa lämpliga ljudnivåer i enlighet med gällande bullerförordning.



## 2.5 Administrativa bestämmelser

*Genomförandetid, 4 kap 21 §*

### Genomförandetiden är 15 år [utan index]

15 år bedöms som en rimlig tid för detaljplanen eftersom det är ett stort planområde.

*Ändrad lovplikt, 4 kap 15 § 1 st 3 p.*

### Marklov krävs även för åtgärder som försämrar markens genomsläpplighet. Gäller endast för områden med bestämmelsen **b<sub>4</sub>** [utan index]

Bestämmelsen används för att säkerställa att **b<sub>4</sub>** följs.

*Markreservat, 4 kap 5 § 1 st 2 p.*

**u<sub>1</sub>** Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Bestämmelsen placeras på sidan som vetter mot Yttre Ringvägen för parkeringshuset närmst Yttre Ringvägen och på en yta som är tänkt som körbar väg. Bestämmelsen syftar till att säkerställa det befintliga ledningspaketet.

## 2.6 Övriga delar av planförslaget

### Gång- och cykeltrafik

Det är möjligt att gå och cykla längs med alla gator i planområdet. I de mindre gatorna samsas gående och cyklister på samma yta som biltrafiken. Längs uppsamlingsgator finns gångbanor och längs huvudcykelstråken finns även separerade cykelbanor. Utöver detta finns även gång- och cykelbanor genom grönområden.

### Bilparkering

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

Parkering ska i första hand anordnas i parkeringshus, därefter får samlad parkering eller underjordisk parkering finnas på utvalda delar av planförslaget. Parkering till radhus, parhus och villor kan lösas i byggrätten.

### Cykelparkering

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

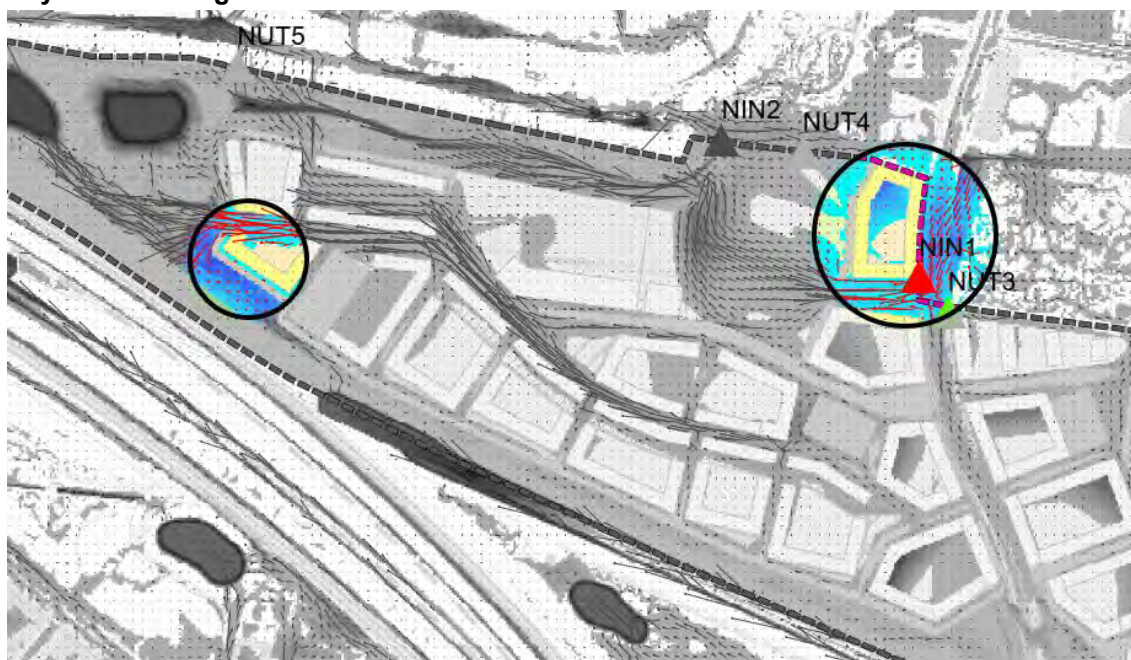
### Angöring

Persontransport för av- och påstigning samt angöring för färdtjänst och taxi, ska enligt Boverkets Byggregler (BBR) 3:122 kunna ske inom 25 meter från tillgänglig och användbar entré till publika lokaler, arbetslokaler och bostadshus. Parkeringsplatser för rörelsehindrades fordon kan anordnas i på bostadsgård eller underjordisk parkering för kvarter närmst Blåsebergavägen. För övriga kvarter kan angöring ske längsmed gator på kvartersmark i dialog med kommunen, mellan byggrätter och i samlade markparkeringar.

### Vattenförsörjning och spillvatten

Planområdet ligger inom planerat verksamhetsområde för kommunalt VA. Planförslaget innebär att nya dricks- och spillvattenledningar byggs ut inom bebyggelseområdet på allmän platsmark som ansluts till Blåsebergavägen och Kalkbrottsgatan.

### Skyfallshantering



Byggnader som ligger intill lågpunkter och som kommande höjdsättning kommer att behöva anpassas till. Den östra byggnaden har ersatts av park.

En övergripande höjdsättning har tagits fram i en dagvatten- och skyfallsutredning (WSP, 2021). Blåsebergavägen ligger som en höjdrygg genom planområdet och styr hur vattnet rinner vid ett skyfall. Väster om Blåsebergavägen rinner vattnet västerut och öster om Blåsebergavägen norrut, förutom delen söder om koloniområdet där vattnet rinner österut. För att minska mängden vatten som rinner in i koloniområdet den planerade gång- och cykelbanan söder om koloniområdet läggs på en höjd om ett par decimeter över nuvarande marknivå (cirka +12,0).

Dagvatten- och skyfallsutredningen visar att bostadsgårdar kan komma att få en del stående vatten vid skyfall. Det är därför viktigt även dessa höjdsätts både i förhållande till gatan och så att delar av gårdarna kan ha vatten stående. För att säkerställa att viss fördröjning kan ske och för att det ger goda förutsättningar för attraktiva bostadsgårdar regleras **b<sub>4</sub>** som innebär att minst 40 % av markytan ska vara genomsläpplig, vilket motsvarar den hårdgörning som skyfallsutredningen grundar sig i.

### Avfallshantering

Gatunätet möjliggör för sopbilar att köra runt och därmed undvika backrörelser och vändzoner. Det finns utrymme att inom kvartersmark placera gemensamma utrymmen för källsortering. Det finns förutsättningar för att alla bostäder ska kunna källsortera inom 50 meter från entré, detta följs upp i bygglovet.

## 3 Konsekvenser

### 3.1 Bedömning av miljöpåverkan

Detaljplanens genomförande bedöms kunna medföra en sådan betydande miljöpåverkan, som avses i 6 kap 3§ miljöbalken, på Limhamns kalkbrott som är ett Natura-2000-område och naturreservat. Därför har en miljökonsekvensbeskrivning upprättats.

Miljökonsekvensbeskrivningen är av den omfattningen att den redovisas i ett särskilt dokument.

### 3.2 Sammanfattning av miljökonsekvensbeskrivning

Miljökonsekvensbeskrivningen syftar till att belysa de miljökonsekvenser som kan tänkas uppstå vid genomförandet av planen samt beskriva hur eventuella negativa miljökonsekvenser kan minimeras eller undvikas. De miljöaspekter som behandlas är naturmiljö och vatten.

Planområdet består främst av jordbruksmark, med inslag av naturmark – främst i den västra delen av området. Planområdet angränsar i söder och väster till Limhamns kalkbrott, vilket är Natura 2000-område och kommunalt naturreservat och har höga naturvärden.

Alternativ lokalisering samt annan utformning av planområdet har studerats. Det bedöms inte finnas bättre alternativa utbyggnadsområden för bostäder än den aktuella platsen. Den aktuella utformningen bedöms också som den mest lämpliga med hänvisning till att skola och den största parken placeras närmst Limhamns kalkbrott.

Nollalternativet innebär att dagens markanvändning med jordbruksmark och naturmark fortsätter. Nollalternativet bedöms inte medföra några konsekvenser med avseende på naturmiljö eller vatten.

#### Miljökonsekvenser inom planområdet

##### *Naturmiljö*

Sammantaget bedöms utbyggnad av planområdet ge små negativa konsekvenser på befintliga naturvärden inom planområdet i jämförelse med nollalternativet. Utbyggnaden av planområdet sker framför allt på mark som idag utgör åker och saknar naturvärden. Vidare planeras en cirka 50 meter bred zon kring Limhamns kalkbrotts södra och västra sida som planläggs som naturmark. Med rätt skötsel finns potential för nya naturvärdena att utvecklas inom detta område. Även planerade dagvattendammar bedöms tillföra värden ur naturmiljösynpunkt.

Åkermarken inom planområdet utgör livsmiljöer för ett antal olika fågelarter, där vissa arter nyttjar den som häckningslokal under vår och sommar, och där andra fågelarter rastar under våren. Fågelarterna kommer att påverkas av utbyggnaden, men konsekvenserna bedöms sammantaget som små negativa. Inom och i anslutning till planområdet finns även fladdermöss. Under förutsättning att ljusföroreningar från vägar och bebyggelse begränsas mot skogsmiljöerna vid Elinelunds gård bedöms inte planområdets fladdermusfauna påverkas märkbart av utbyggnaden.

Anläggandet av de två nya dagvattenmagasinen bedöms öka planområdets kvaliteter som möjlig livsmiljö för groddjur och möjlig kläckningsplats för insekter som gynnar fladdermössen. Den nya bebyggelsen kommer däremot att utgöra hinder för spridning, och nya vägar kan utgöra nya farozoner där groddjuren riskerar att bli överkörda och dödade. Planförslaget bedöms sammantaget ge försumbara konsekvenser på groddjur, där det i nuläget saknas en population.

Om avverkning, röjning, avbaning och liknande markomvandlande åtgärder undviks i planområdet under fåglarnas huvudsakliga häckningsperiod (1 mars till 31 juli), bedöms

förbudslagstiftningen i Artskyddsförordningens 4 § inte aktiveras. Avseende fladdermöss bedöms en utbyggnad enligt planförslaget inte aktivera förbudslagstiftningen i Artskyddsförordningens 4 §, eftersom inga koloniplatser, jaktområden eller viktiga spridningsvägar påverkas. Utbyggnaden av planförslaget bedöms inte heller aktivera förbudslagstiftningen i Artskyddsförordningens 4 § med avseende på groddjur, eftersom området idag saknar en population av skyddade groddjur. Endast ett groddjur med skydd enligt Artskyddsförordningen har påträffats inom området under perioden 2000-2022.

#### *Vatten*

Sammantaget bedöms ingen negativ konsekvens för vattenmiljöerna uppstå inom planområdet jämfört med nollalternativet. Planförslaget innebär att dagvattnet kommer att fördröjas och renas inom planområdet. Utifrån fördröjning och rening bedöms inte planförslaget motverka uppfyllande av miljö kvalitetsnormer för vatten. Planförslaget eller eventuell tillfällig avsänkning av grundvatten i den övre grundvattenakvifären vid byggnation bedöms inte innebära någon påverkan på grundvattenförekomsten.

Om byggnation planeras under grundvattennivån krävs länshållning. Planförslaget medför sannolikt länshållning i byggskedet, framför allt vid byggnation av underjordiska parkeringsgarage eller källare samt vid anläggande av dagvattenmagasin. Grundvattenbortledning är tillståndspliktigt enligt 11 kapitel miljöbalken, om det inte bedöms uppenbart att vare sig allmänna eller enskilda intressen skadas av vattenverksamheten (undantagsregeln 11 kapitel 12§ miljöbalken).

#### **Miljökonsekvenser Limhamns kalkbrott**

Grundvattenkänslig flora eller fauna i kalkbrottet bedöms inte påverkas negativt av planförslaget jämfört med nollalternativet. Eftersom dammarna i kalkbrottet inte påverkas alls uppstår ingen negativ effekt eller konsekvens på de djur som är beroende av dessa, exempelvis den grönfläckiga paddan och större vattensalamandern. Vad gäller den grundvattenkänsliga växtligheten, exempelvis kalkkrassing, går det inte att utesluta att något mindre lokalt område i kalkbrottet får en minskad mängd vatten som sipprar fram ur väggarna. Detta skulle kunna leda till att den grundvattenkänsliga växtligheten i ett mindre område längs plåtarna vid kalkbrottets väggar får sämre möjligheter att trivas, men för området i sin helhet bedöms denna påverkan vara ytterst marginell. Sett över hela området bedöms ingen negativ effekt eller konsekvens. Samma bedömning gäller för eventuell grundvattenbortledning i byggskedet.

Påverkan på kalkbrottets fladdermöss och groddjur bedöms bli försumbara, eftersom det saknas indikationer på att individer från kalkbrottet nyttjar marken i planområdet för jakt, födosök, parning eller övervintring. Påverkan från en utbyggnad i planområdet på kalkbrottets fågelfauna bedöms som liten, förutsatt att ny belysning och ökade ljudnivåer dämpas. Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra några konsekvenser för de känsliga arterna pilgrimsfalk och berguv.

Bedömningen görs att planförslaget inte påverkar förutsättningarna för en gynnsam bevarandestatus för utpekade Natura 2000-arter och naturtyper i kalkbrottet jämfört med nollalternativet.

Planområdet utgör det sista oexploaterade markområdet kring Limhamns kalkbrott. I de genomförda inventeringarna har inga uppgifter framkommit som stöder ett resonemang om att planområdet skulle utgöra en viktig spridningskorridor för groddjur, fladdermöss eller fåglar mellan kalkbrottet och naturmark öster eller söder om planområdet. Det finns heller inga uppgifter som talar för att en exploatering av planområdet, som innebär en ökad andel hårdgjord mark och en ökande rumslig isolering skulle ge några märkbara negativa effekter av kalkbrottets naturmiljöer, annat än hypotetisk barriäreffekt.

### Miljö kvalitetsmål

Vad gäller de nationella miljö kvalitetsmålen bedöms planförslaget kunna ha viss motverkan beträffande *Ett rikt odlingslandskap*, *God bebyggd miljö* och *Ett rikt växt och djurliv*, utifrån att jordbruksmark tas i anspråk och viss förlust av naturvärden sker. Beträffande målet *Ingen övergödning* bedöms planförslaget med de föreslagna reningsåtgärderna medverka till uppfyllelse i viss grad samtidigt som möjligheten att uppnå *Grundvatten av god kvalitet* inte påverkas.

### Uppföljning

De negativa konsekvenser som uppkommer kan troligen minskas med ytterligare åtgärder. Frågor avseende naturmiljö, exempelvis kring artskydd och generellt biotopskydd, bedöms vara väsentliga att följa upp inom ramen för kommunens plan-, tillsyns- och bygglovsarbete.

Följande tillstånd och dispenser kan komma att krävas:

- Dispens från det generella biotopskyddet för artrik väggkant längs befintlig grusväg väster om Blåsebergavägen
- Dispens från artskyddsförordningen om avverkning, röjning, avbaning och liknande markomvandlingar sker under fåglarnas huvudsakliga häckningsperiod 1 mars till 31 juli. Dispensen gäller då fyra rödlistade arter som häckar inom eller i närheten av planområdet: grönfink, kråka, stare och ärtsångare
- Tillstånd för vattenverksamhet enligt 11 kap. MB för exempelvis grundvattenbortledning.
- Dispens från markavvattningsförbud

## 3.3 Övriga konsekvenser för miljö och hälsa

### Stadsbild och landskapsbild

Genomförandet av detaljplanen innebär en påverkan på landskapsbilden eftersom området idag helt består av obebyggd jordbruksmark.

Landskapsbilden från kalkbrottets kant kommer påverkas på den södra sidan, då bebyggelsen kommer att utgöra gräns för utblickar mot söder. Från de andra sidorna av kalkbrottet kommer bebyggelsen ha en måttlig påverkan eftersom upplevelsen av Yttre Ringvägen, bebyggelsen i norra Bunkeflostrand och övrig bebyggelse runt kalkbrottet har en redan idag betydande påverkan och den nya bebyggelsen utgör en mindre del av bebyggelsen.

Landskapsbilden från Yttre Ringvägen påverkas betydligt för resande mot Danmark, eftersom stadsbebyggelsen förlängs något. För resanden in mot Sverige är planområdet inte lika synligt eftersom det inte är fri västlig sikt.

### Dagsljus

Planförslaget har analyserats angående dagsljus i de planerade bostäderna. Analysen visar att det finns goda förutsättningar för att klara dagsljus. De områden som är svåra är den sydvästra insidan av slutna kvarter och gavlar. Sammantaget bedöms ett genomförande av detaljplanen klara kraven för dagsljus, men på lokala delar kan åtgärder behövas genom exempelvis anpassning av planlösningar, placering av eventuella balkonger och val av fasadkulörer.



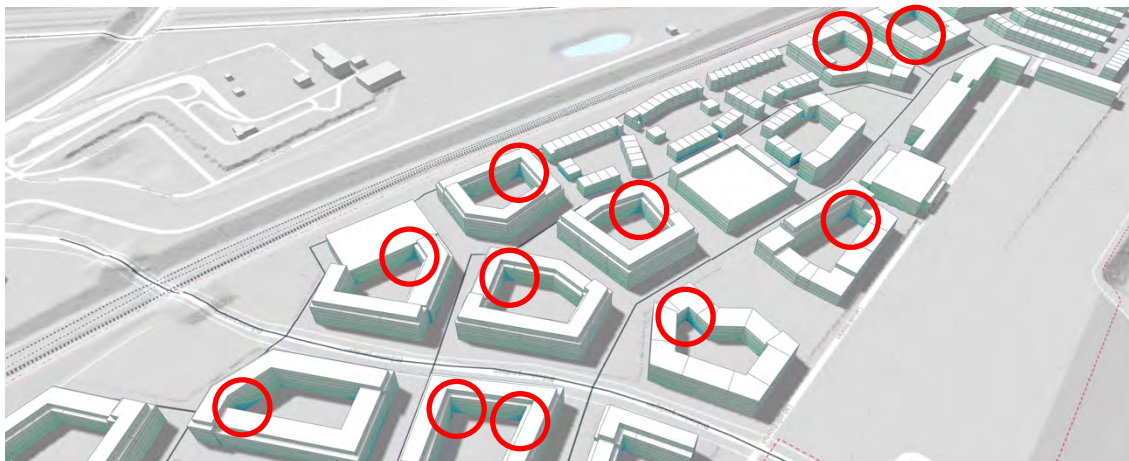


Bild som visar Vertical Sky Component, som är en metod för att bedöma dagsljus. Röda ringar visar exempel på områden som behöver undersökas i bygglov.

## Sol och vind

### Solstudier

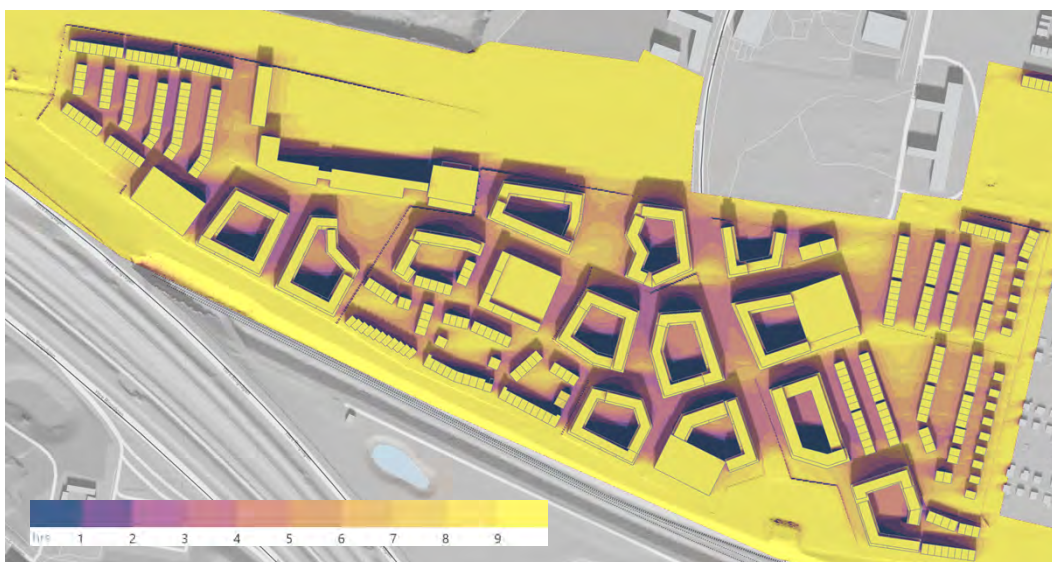


Bild ovan hämtad från Spacemaker visar antal soltimmar per dygn i marknivå vid vår- och höstdagjämning.

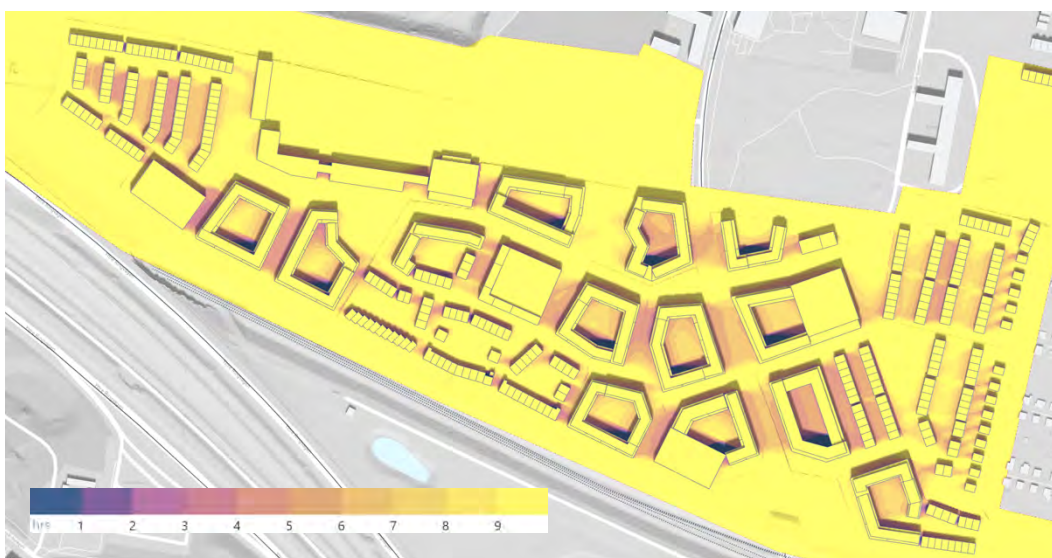


Bild ovan hämtad från Spacemaker visar antal soltimmar per dygn i marknivå på midsommarafton.



Majoriteten av kvarteren har ett par timmar sol om dagen under vår- och höstdagjämningen. Under sommaren har de flesta kvarteren flera soltimmar om dagen. Parkerna har goda förutsättningar för soltimmar året runt. Sammantaget bedöms konsekvenserna för tillgången till solljus acceptabla.

### Vind



Bild visar en vindaanalys.

Området är utsatt för hård vind från sydväst och väst. Torget, parken framför skolan och radhuskvarteren mot Citytunneln (markerade med svart) har studerats och justerats extra noggrant för att uppnå mindre blåsiga miljöer. Generellt sett blir bostadsgårdarna vindstilla, vilket är en stor boendekvalité.

### Kulturmiljö och arkeologi

De fornlämningar som finns inom bebyggelseområdet enligt den arkeologiska förundersökningen (Länsstyrelsen Skåne, 2022) kommer inte kunna bevaras och behöver dokumenteras genom en arkeologisk undersökning.

Det befintliga vattentornet i planområdets nordvästra del bevaras och skyddas genom planbestämmelse.

### Jordbruksmark

Genomförandet av detaljplanen innebär att jordbruksmark med hög bördighet, klass 8-10, tas i anspråk för blandad stadsbebyggelse. Åtgärden är inte reversibel. Planförslaget grundar sig i översiktsplanens avvägning om att Malmö i huvudsak ska växa innanför Yttre Ringvägen. Alternativet att exploatera jordbruksmark utanför Yttre Ringvägen bedöms som ett sämre alternativ.

### Naturmiljö

Planförslaget innebär att befintliga naturvärden inom planområdet så som biotopskyddade träd och områden med höga naturvärden, vilka i regel utgörs av kanterna av den befintliga åkermarken bevaras genom att de planeras som natur. Ett område vid grusvägen väster om Blåsebergavägen med högre naturvärden planläggs som bostäder, vilket innebär en möjlig förlust av naturvärdena.

Den södra och västra delen av kanten till kalkbrottet kommer planläggas som natur. Det bedöms som positivt för naturmiljön eftersom planlagd mark ges en större möjlighet till en förbättrad förvaltning.

Genomförandet av detaljplanen innebär en del negativa och några positiva konsekvenser för den befintliga och kommande naturmiljön.

### **Grönstruktur och park**

Planförslaget innebär att den södra och västra delen av kalkbrottets kant planläggs som natur och kan nås av allmänheten med flertalet allmänna kopplingar. Det innebär att planförslaget säkerställer allmänhetens tillgång till kalkbrottets kant, vilket är en del av detaljplanens syfte.

Gång- och cykelkopplingen mellan Ekostråket och Lernacken stärks.

Planförslaget möjliggör för cirka 5,3 hektar ny parkmark varav en sammanhängande yta med park och befintlig skogsdunge omkring cirka 7 hektar, vilket kan tolkas som en stadsdelspark.

Genomförandet av detaljplanen innebär sammantaget att grönstrukturen stärks för hela Elinelund.

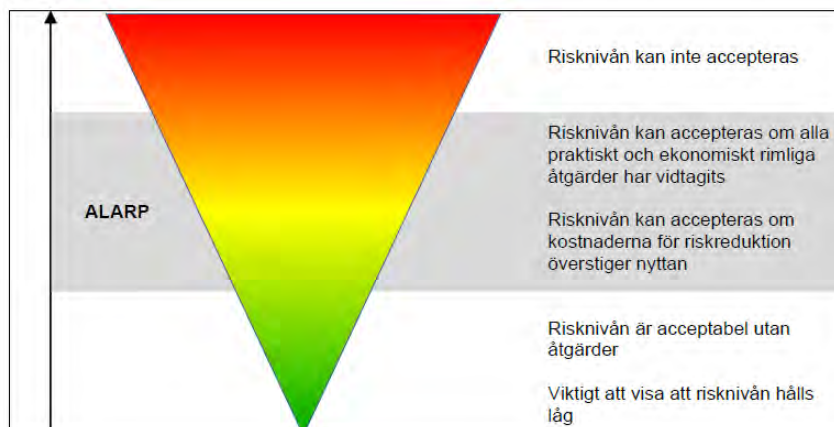
### **Friluftsliv**

Genomförandet av detaljplanen innebär att friluftslivet kopplat till upplevelsen i kalkbrottet och längs med kalkbrottets kant påverkas:

- Tillgängligheten till kalkbrottets nedre del påverkas inte av planförslaget.
- Tillgängligheten till kalkbrottets kant ökar eftersom gång- och cykelnätet byggs ut.
- Den mänskliga aktiviteten omkring kalkbrottet ökar. Den mänskliga närvaron försämrar upplevelsen av kalkbrottet som en avskild livsmiljö men stärker den som ett urbant naturområde.
- Bebyggelsen närmst kalkbrottets kant blir synlig från delar av kalkbrottet, vilket försämrar upplevelsen av kalkbrottet som en avskild livsmiljö. Bebyggelsen har dock anpassats så att den närmsta bebyggelsen endast är 2-3 våningar höga.
- Skuggpåverkan (på Limhamns kalkbrotts kant) bedöms som måttlig och acceptabel.
- Besöksmålet stärker friluftslivet och kalkbrottet som besöksmål/för Malmömedborgare, i enlighet med naturreservatets syfte.

### **Risker och säkerhet**

Yttre Ringvägen och järnvägen utgör farligt gods led och en riskutredning (Sweco, 2019) har därför tagits fram. Citytunneln räknas inte som farligt godsled. Riskutredningen utgår från en vedertagen metod där ALARP (As Low As Reasonably Practicable) används.



Ovanstående diagram redogör för beräkningsmodell i hur risker kan vägas i förhållande till åtgärder och kostnader för åtgärderna.

#### *Risk från järnväg*

Yttre Ringvägen skiljer planområdet från järnvägen med cirka 40 meter. Bortom cirka 40 meter från järnvägens närmaste spårmittpunkt är risken med avseende järnväg under ALARP, dvs på den nivå att riskreducerande åtgärder inte är motiverade. Individrisken minskar betydligt vid cirka 30 meter från järnvägen spårmittpunkt och även med fördubblad trafikmängd ökar inte individrisknivån betydligt. Med ovanstående resonemang bedöms risken från järnvägen som betydligt mindre och utgör inte något att ta hänsyn till ur riskhänseende.

#### *Risk från Yttre Ringvägen*

Planförslaget innebär att natur och en liten remsa med gata planläggs 0-50 meter från Yttre Ringvägen. Risken med de föreslagna markanvändningarna bedöms som acceptabla enligt utredningen så länge området utformas så att det inte uppmuntrar till stadigvarande vistelse. Gång- och cykelvägar bedöms som acceptabla ur riskhänseende enligt utredningen.

50-100 meter från Yttre Ringvägen föreslås markanvändning bostäder, centrum, verksamheter, tekniska anläggningar, parkering, gata och natur. Av dessa utgör bostäder och centrum vad som inom riskhänseende klassas som hög respektive medelhög känslighet. För att bostäder och centrum ska vara lämpliga föreslås tre åtgärder:

- Ventilation ska placeras på fasad som inte vetter mot riskkällan, alternativt på tak. Syftet med åtgärden är att minska den mängd brandfarlig och giftig gas samt rökgaser som kan komma in i byggnaden vid en olycka med farligt gods.
- Det ska vara möjligt att utrymma bort från Yttre Ringvägen.
- Fasad som vetter mot riskkällan ska utföras i brandteknisk klass EI30. Om byggnader inom 100 meter från farligt gods-led ska förses med balkonger är det upp till byggaktören att visa att det är lämpligt i samband med bygglov.

De andra markanvändningarna som föreslås räknas som låg och mycket låg känslighet, varpå inga skyddsåtgärder behövs för dessa.

Bortanför cirka 100 meter från vägen är individrisken i princip under ALARP. Brandfarliga gaser utgör störst och är i princip det enda riskbidraget på 100 meters avstånd från vägen. Enligt riskutredningen överskattar beräkningsmodellen sannolikt risken på detta avstånd och koncentrationen är sannolikt så låg på 100 meters avstånd att den inte längre utgör något större hot.





Illustration som visar de olika avstånden från Yttre Ringvägen.

### Rasrisk, erosion och bärighet

En utredning som undersöker erosionsbenägenheten och stabiliteten kring Limhamns kalkbrotts kant (Norconsult, februari 2023) har tagits fram. Enligt utredningen bedöms kanten erodera 3-10 cm/år. Konservativt sett innebär det 3-10 meter på 100 år och det bebyggelsefria området är minst 50 meter från kanten till kalkbrottet och föreslagna bebyggelse. Sammantaget bedöms risken som acceptabel.

### Luftkvalitet

Inga åtgärder bedöms vara nödvändiga med hänsyn till luftkvalitet. Föroreningshalterna i området är relativt låga och den föreslagna bebyggelsen bedöms inte generera ett sådant tillskott i antalet trafikrörelser att miljö kvalitetsnormerna för luft riskerar att överskridas.

### Vattenkvalitet

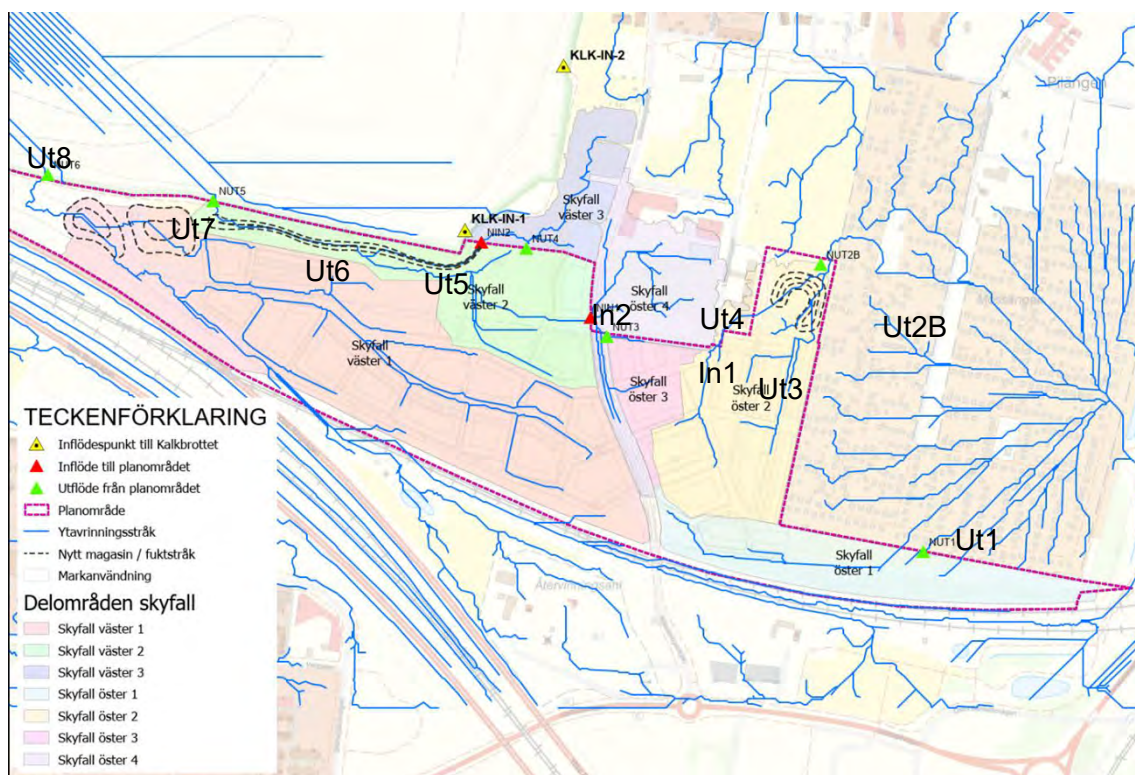
Dagvattnet från planområdet kommer efter fördröjning att ledas söderut, genom dagvattenledningar till Strandängarna och vidare till Öresund, till vattenförekomsten Södra Öresund. Västra sidan avleds till ledning i Kalkbrottsgatan och sedan vidare norrut till ett dike i Hammars park. Genom att dagvattnet fördröjs och leds över genomsläppliga ytor innan det ansluts till VA Syds ledningsnät, anses inte recipienten påverkas negativt.

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

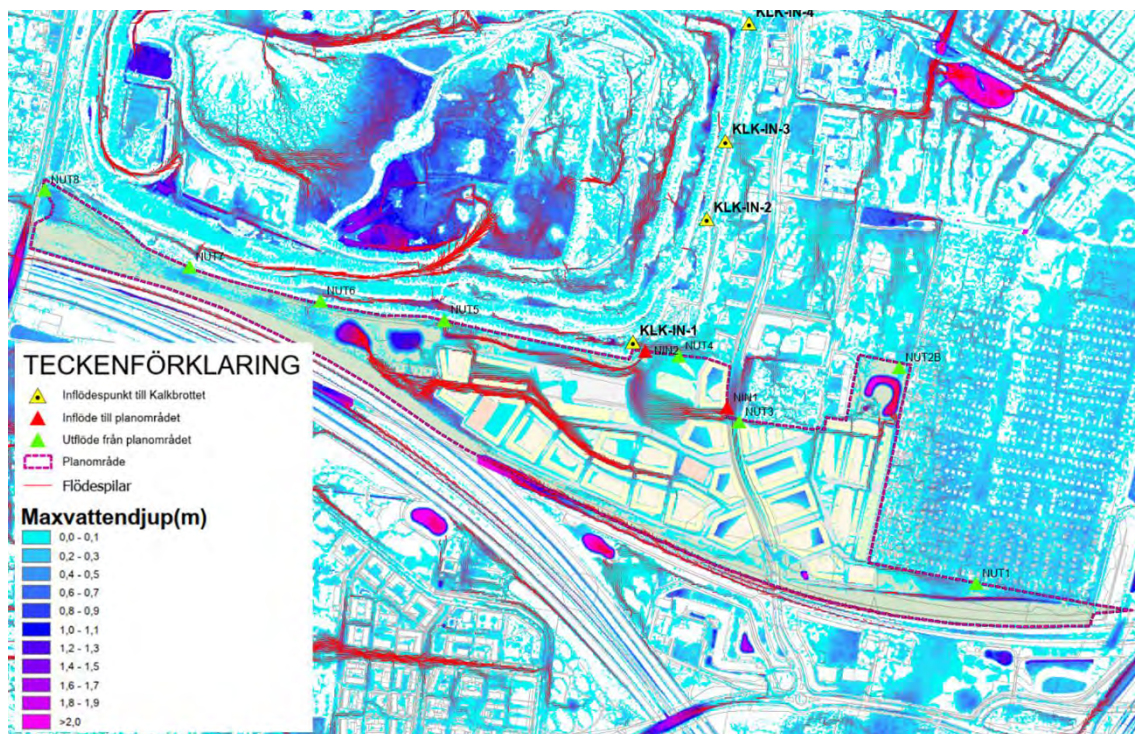
### Skyfall

En dagvatten- och skyfallsutredning (2022) har tagits fram som visar konsekvenser och föreslår lösningar för att bedöma hur planområdet och intilliggande fastigheter påverkas vid skyfall. Konsekvenserna bedöms utefter en föreslagna översiktlig höjdsättning och att dagvattenmagasinen dimensioneras enligt utredningen.





Karta över det framtida planområdets delavrinningsområden, ytavrinningsstråk samt in- och utflödespunkter vid skyfall. In är en förkortning för vatten som rinner in i planområdet och Ut är förkortning för vatten som rinner ut från planområdet.



Skyfallssimulering över det framtida planområdet med maxvattendjup, flödespilar samt in- och utflödespunkter. NIN och NUT är förkortningar för in- och utflöden.

Avrinnings- område	Nederbörds- volym (m3)	Volym som infiltrerar (m3)		Tillgänglig volym i lågpunkter (m3)		Volym som lämnar avrinningsområdet (m3)		
		Nuläge	Ny plan	Nuläge	Ny plan	Nuläge	Ny plan	Skillnad
Öster 1	5171	2565	2223	2363	2075	243	873	<b>+630</b>
Öster 2	7378	3633	1624	246	4174	3499	1580	<b>-1919</b>
Öster 3	1757	879	239	27	12	851	1506	<b>+655</b>
Öster 4	4818	2093	2093	505	733	2220	1992	<b>-228</b>
Väster 1	18626	9313	4677	1944	8643	7369	5306	<b>-2062</b>
Väster 2	6684	3342	2529	278	689	3064	3466	<b>+402</b>
Väster 3	2716	1348	1348	411	391	957	977	<b>+20</b>

Tabell som visar resultatet för tillgängliga volymer i delavrinningsområdena för befintligt och framtida scenario. Se karta ovanför tabellen för de olika avrinningsområdenas ytor.

#### *Konsekvenser för koloniområdet*

Mängden vatten som rinner ut från planområdet in till koloniområdets södra del (Öster 1) kan reduceras ner till noll om den planerade gång- och cykelvägen placeras ett par decimeter högre än nuvarande marknivå.

Planförslaget innebär en rejäl minskning av vatten som lämnar planområdet till koloniområdets västra del (Öster 2). Det beror till stor del på att det föreslagna fördröjningsmagasinet rymmer en stor volym.

#### *Konsekvenser för Limhamns kalkbrott*

För Limhamns kalkbrott innebär ett genomförande av detaljplanen ingen märkbar skillnad i totalt flöde vid skyfall. Däremot påverkas fördelningen av flöde mellan de olika inflödespunkterna, vilket i sin tur bedöms som acceptabelt.

#### *Konsekvenser för planområdet*

Enligt utredningen klarar den planerade bebyggelsen skyfall.

### **Markföroreningar**

En historisk miljöinventering (Fastighetskontoret, 2018-04-16) togs fram som föranledde en översiktlig miljöteknisk markundersökning (COWI, 2021-10-27). Enligt utredningarna är de gamla gårdsmiljöerna föremål för eventuella markföroreningar. Kompletterande provtagningar pågår utifrån miljöförvaltningens bemötande av den översiktliga miljötekniska markundersökningen.





*Gårdsmiljöer och vägar på flygbild från 1960-talet där de gamla gårdsmiljöerna har markerats i rött.*

## Omgivningsbuller

### Trafikbuller

Riktvärden för trafikbuller från spårtrafik och vägar anges i förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (SFS 2015:216). Av dessa framgår att trafikbullernivån vid en bostadsfasad inte bör överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå. Om bostaden inte är större än 35 m<sup>2</sup> är motsvarande nivå 65 dBA. Vid en uteplats bör bullernivån inte överskrida 50 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå. Vid uteplatsen bör den maximala ljudnivån inte överskridas med mer än 10 dBA fem gånger i timmen mellan 06.00 och 22.00.

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

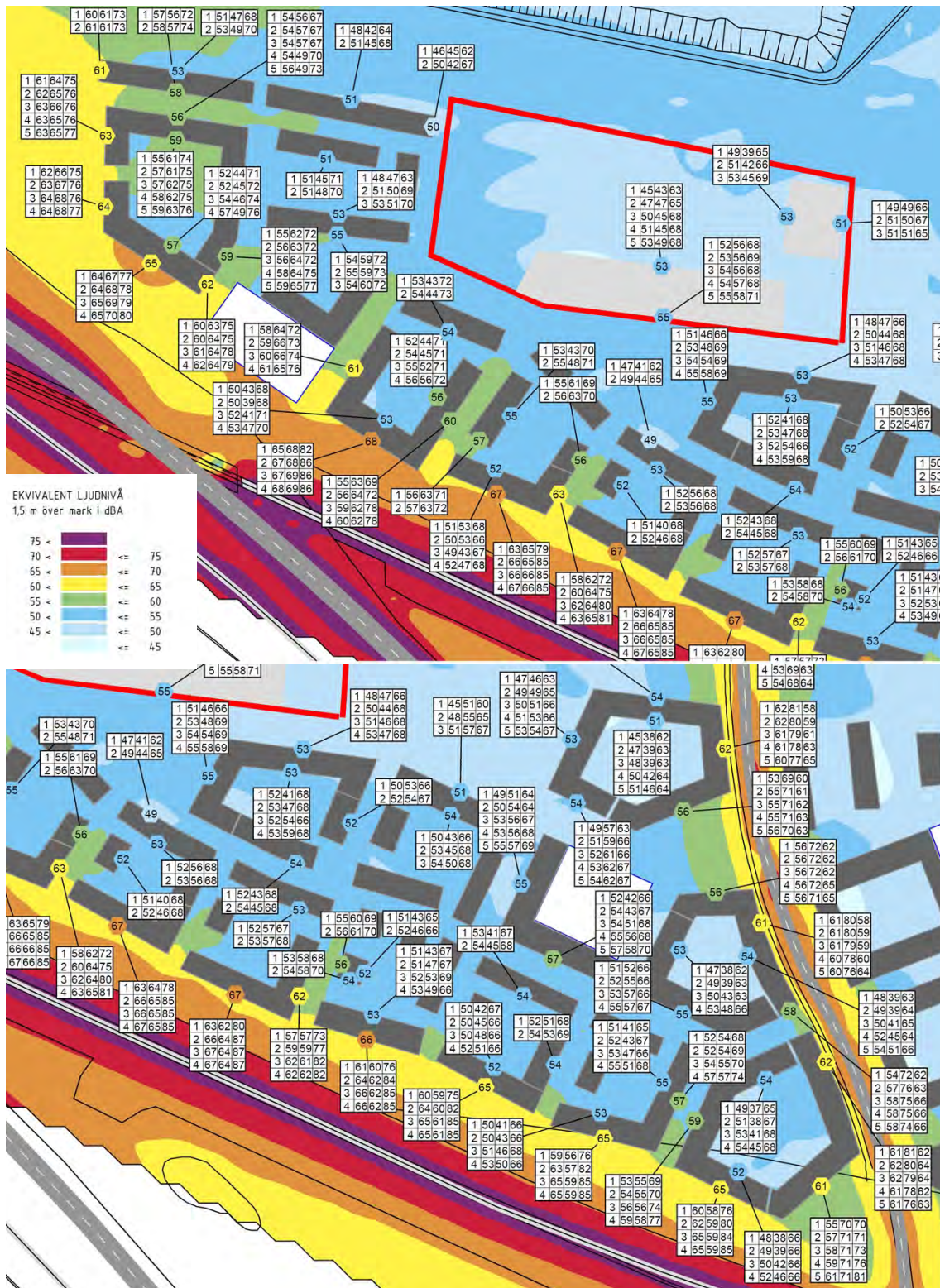
Detaljplanen innehåller en bestämmelse som gör ovanstående riktvärden bindande.

Vad gäller uteplatser så är det tillräckligt att en uteplats, om det finns flera, uppfyller riktvärdet.

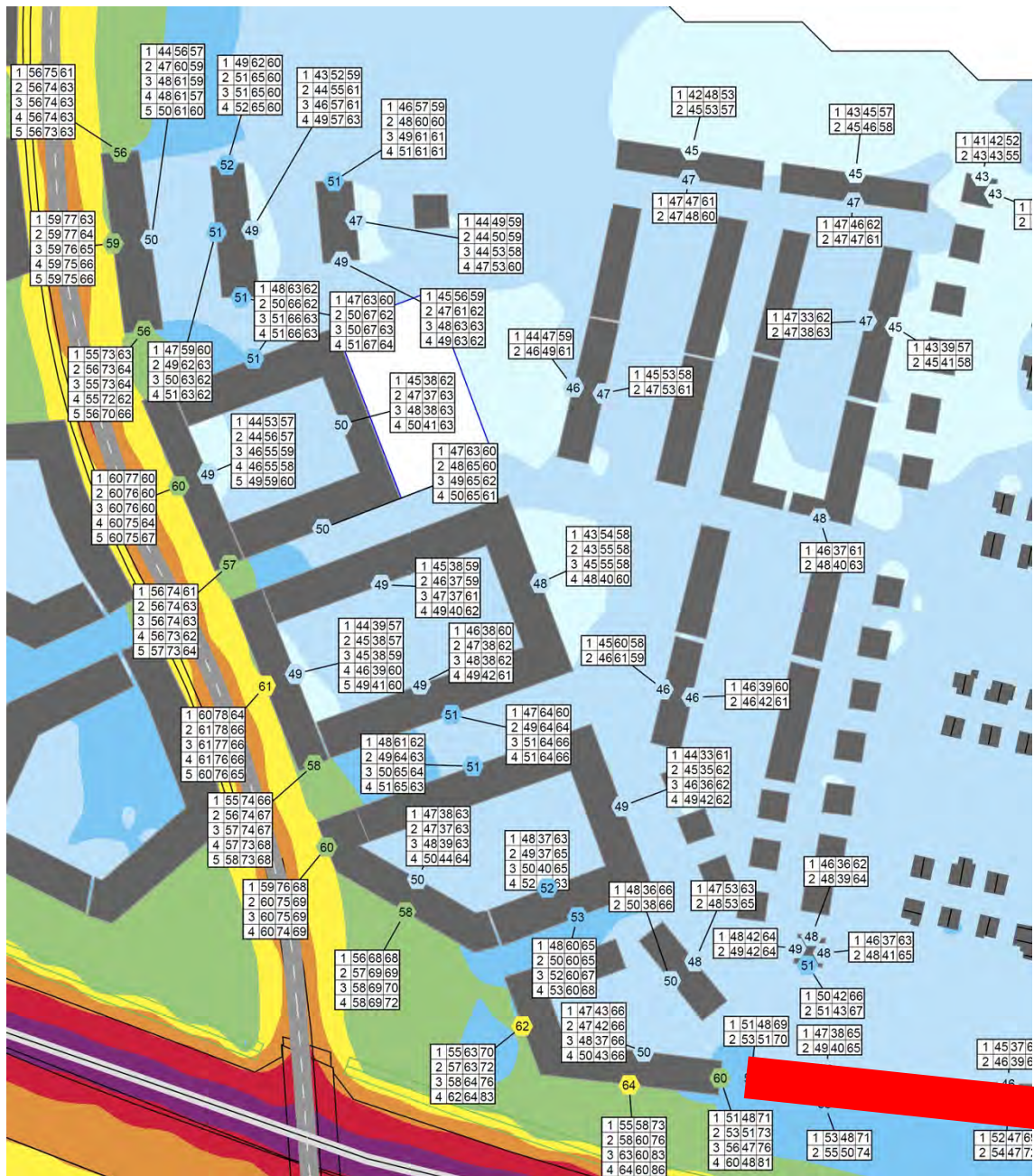
### Trafikbullerutredning

Planområdet är utsatt för trafikbuller från Yttre Ringvägen, Blåsebergavägen och Citytunneln och därför har en trafikbullerutredning (2021) tagits fram. Bullerberäkningarna har utgått från prognosår 2040 för väg- och tågtrafik.

Utredningen visar att trafikbullerförordningens riktvärde för buller vid fasad, 60 dBA ekvivalent ljudnivå, överskrids på delar av fasaderna som vetter ut mot de ovan nämnda bullerkällorna. Majoriteten av övriga fasader uppfyller riktvärdet om 60 dBA.







De tre ovanstående bilderna visar planområdets ekvivalenta bullernivåer. Kolumnerna i kartan visar från vänster: våning, ekvivalent ljudnivå, maximal ljudnivå från vägbuller och maximal ljudnivå från järnvägsbuller. Byggnader som är rödmarkerade har tagits bort från planförslaget.

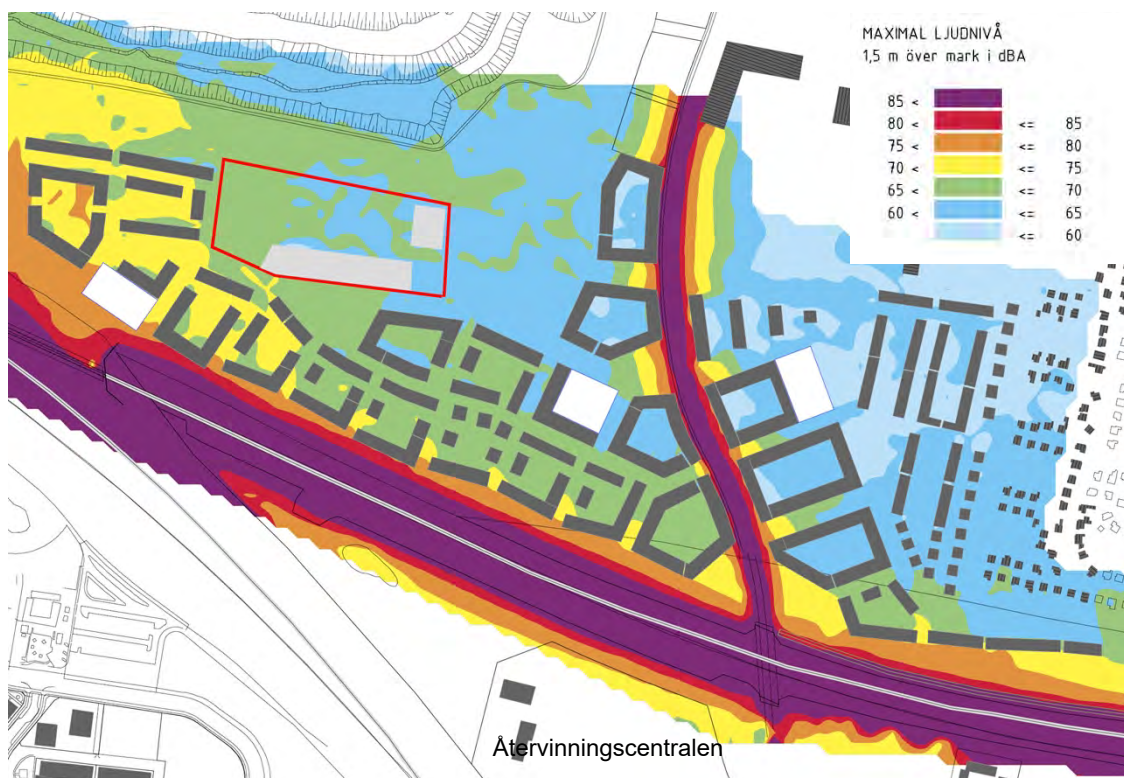
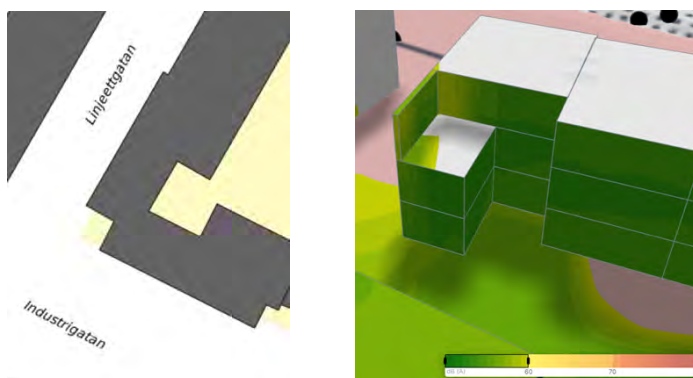


Bild som visar planområdets maximala bullernivåer.

Enligt trafikbullerutredningen går det att kombinera många olika åtgärder och på så sätt uppnå gällande riktvärden i trafikbullerförordningen. Exempelvis kan bullerskydd anordnas mot Citytunneln, mellan Citytunneln och återvinningscentralen samt vid Yttre Ringvägen. Resultatet med de olika skyddsåtgärderna blir liknande i att de reducerar buller på marknivå men inte högre upp, över 3-4e våningen.

Generellt för området krävs inga skyddsåtgärder i form av bullerskyddsvall eller skärmar för att uppfylla riktvärdena. Det kommer dock krävas god planering av planlösningarna så att byggnaderna som har fasad mot sida som överskrider  $L_{eq}$  60 dB(A) kan planeras för genomgående bostäder med minst hälften av rummen mot sida upp uppfyller  $L_{eq}$  55 dB(A) och  $L_{max}$  70 dB(A) alternativt planera bostäder om maximalt 35 kvadratmeter på fasader där  $L_{eq}$  65 dB(A) överstigs. Att planera för genomgående bostäder med minst hälften av rummen mot sida som uppfyller  $L_{eq}$  55 dB(A) och  $L_{max}$  70 dB(A) är svårare på gavlar och i hörnor. Det kan då bli aktuellt med tekniska lösningar såsom inglasad balkong eller att med hjälp av byggnadsvolymens form åstadkomma en tyst.



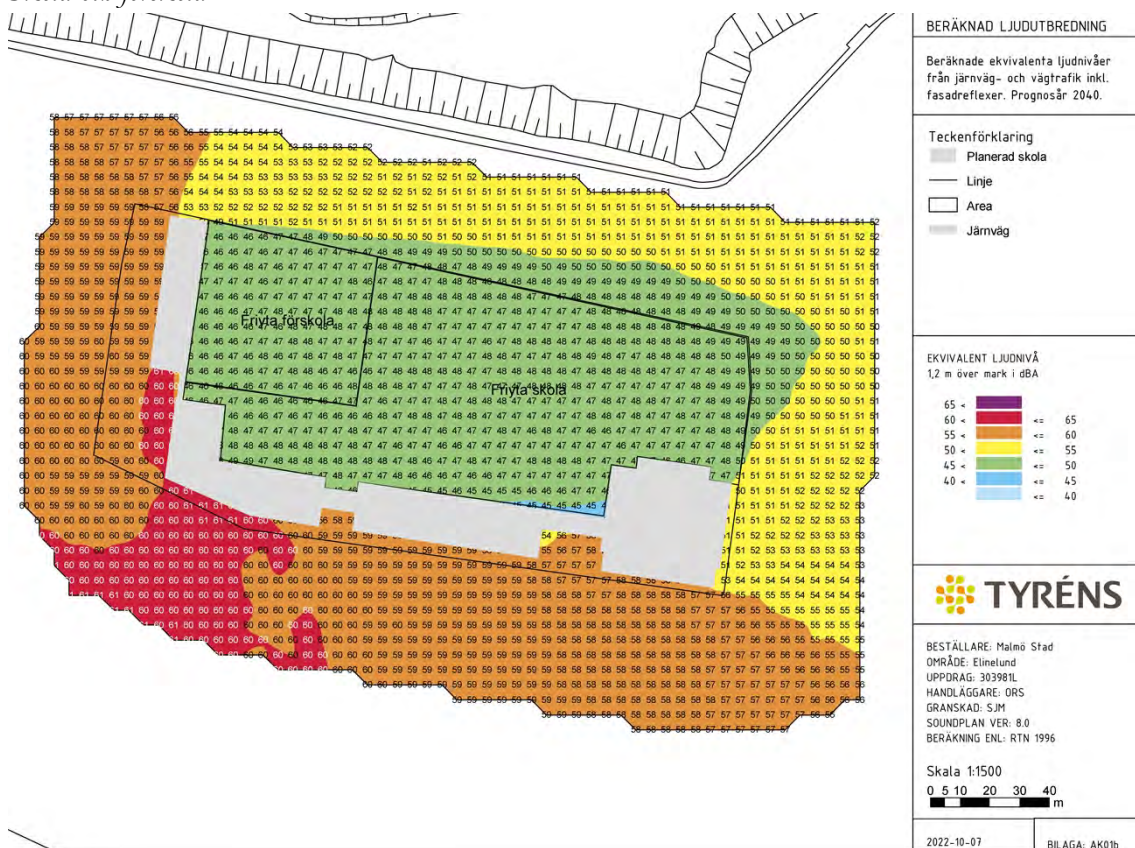
Till vänster: exempel i norra Sorgenfri på en atrium-liknande lösning för att uppnå tyst sida.

Till höger: exempel på ett sätt att skapa tysta sidor genom hur byggnaderna är utformade.



Även om bullerskyddsvallar/skärmar inte behövs för att uppfylla gällande riktvärden på bostäder så ger dessa en ljuddämpande effekt på planområdet i marknivå/öronhöjd, vilket ger ett behagligare område att vistas i. Vall/skärmar reducerar även ljudnivån på fasad till motsvarande höjd som vallen/skärmen är, det vill säga en till två våningar. Bullerskyddsvall kan också vara lämpliga att anlägga om det finns stora volymer schaktmassor som behöver komma till användning, vilket är vanligt vid utbyggnad av nya områden.

### Skola och förskola



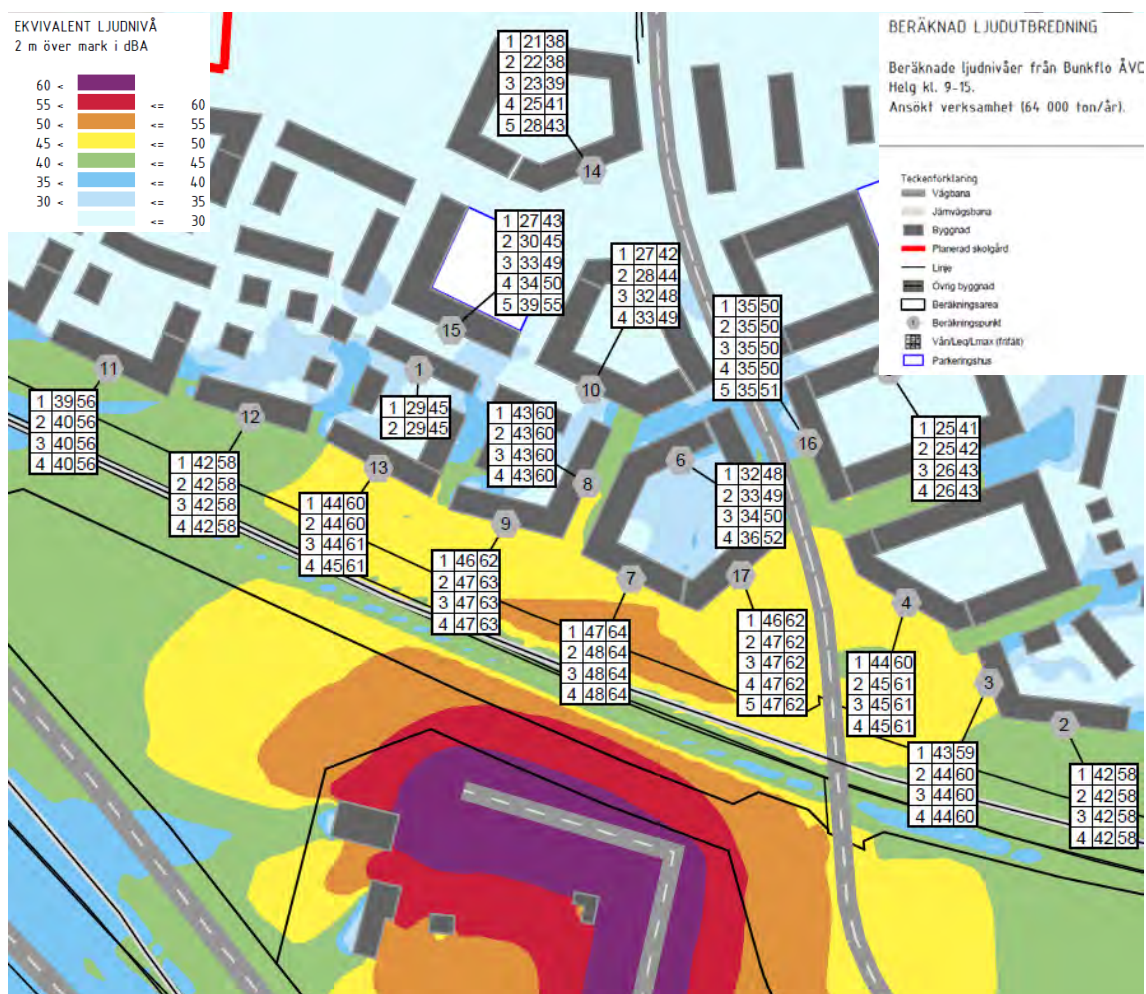
*Bullerkarta som visar bullervärden för skolan och förskolas fastighet. Enligt bullerutredningen är skolan och förskolan inte beroende av annan utbyggnad för att klara riktvärdena för buller på friyta.*

En separat bullerutredning har tagits fram av stadsfastigheter för att undersöka buller för skola och förskola. Enligt utredningen kan riktvärdena för buller på friyta uppnås oberoende av annan utbyggnad. Det innebär att skolan kan byggas i ett tidigt skede av utbyggnaden av området.

Ur säkerhets- och stadsbyggnadsperspektiv är det en nackdel att byggnaden behöver vara sluten mellan de olika funktionerna eftersom skolgården blir avskärmd och utan insyn samt att byggnaden skapar en typ av barriär som försämrar möjligheterna för barn att enkelt nå skolgården på kvällar och helger.

### Buller från industriell verksamhet

Planområdet är utsatt för industribuller från SYSAVs återvinningscentral som ligger söder om Citytunneln och väster om Blåsebergavägens förlängning och därför har en industribullerutredning tagits fram (2021). Bullret har beräknats utifrån återvinningscentralens helldrift, när verksamheten har bedömts bullra som mest. Bedömningsgrunderna utgår från Boverkets allmänna råd (2020:2) om omgivningsbuller utomhus från industriell verksamhet och annan verksamhet med likartad ljudkaraktär för planläggning av nya bostäder.



Utdrag ut industribullerutredningen. Kolumnerna i kartan beskriver våningsplans, ekvivalent ljudnivå och maximal ljudnivå. Färgerna baseras på den ekvivalenta ljudnivån 2,0 meter över mark i dBA. Beräkningen bygger på en modell utan några bullerskydd. Notera att planförslaget har justerats så att ett av parkeringshusen har flyttats söderut, närmst återvinningscentralen. Det bedöms förbättra bullersituationen för kvarteret som parkeringshuset är del av.

Utredningen visar att Boverkets helgriktvärde för Zon A (Leq 45 dBA) uppfylls vid samtliga planerade bostäderna öster om Blåsebergavägen, dessa hus kan därmed planeras fritt utan krav på bullerdämpande åtgärder med avseende på verksamhetsbuller från återvinningscentralen.

Väster om Blåsebergavägen uppfylls Zon A vid samtliga hus utom vid de två närmaste huskropparna direkt norr om återvinningscentralen, där det krävs någon form av kompensationsåtgärd exempelvis genomgående lägenheter.

Gemensamma uteplatser som uppfyller riktvärdet (Leq 45) kan anläggas i markplan i anslutning till samtliga planerade bostadshus.

### Trafikkonsekvenser

Planförslaget innebär tillskott på bostäder, vilket i sin tur innebär ökad trafik i närområdet med alla färdmedel. Totalt beräknas planområdet generera cirka 3 000 fordonsrörelser per vardagsdygn med bil, som förväntas fördelas jämnt åt norr och åt söder på Blåsebergavägen. Andelen människor som rör sig till fots eller med cykel kommer också att öka. För att den ökade trafiken inte ska leda till fler olyckor är det viktigt med en trafiksäker utformning av gatumiljöerna och att biltrafikens hastigheter hålls nere.



Kapacitetsberäkningar har utförts för den största planerade korsningen med Blåsebergavägen. Beräkningarna visar att korsningens belastningsgrad blir låg och att det inte är nödvändigt med någon trafiksinal eller cirkulationsplats för att ha god framkomlighet.

Utbyggnaden av huvudcykelnätet inom planområdet ger positiva konsekvenser för möjligheterna att cykla i området och att nå omgivande stadsdelar som Bunkeflostrand, Hyllie och Limhamn. Enligt den sociala konsekvensbedömningen (2021) bedöms det som extra viktigt, eftersom planområdet är inklämt mellan olika barriärer i form Citytunneln, Yttre Ringvägen, kalkbrottet och koloniområdet. Utredningen lyfter även översiktsplanens gång- och cykelkopplingen över Yttre Ringvägen till Bunkeflostrand som viktig för att knyta ihop de olika stadsdelarna. Denna har dock bedömts som svår att genomföra av ekonomiska och tekniska skäl, vilket kan få negativa konsekvenser för både Elinelund och Bunkeflostrand.

### **3.3 Ekonomiska konsekvenser**

Efter att detaljplanen vunnit laga kraft kommer Malmö kommun genom fastighets- och gatukontoret att sälja tomter till bostadsaktörer. Kommunen bekostar och anlägger den allmänna platsmarken – gator inklusive gång- och cykelbanor samt park- och naturmark.

### **3.4 Konsekvenser för fastigheter**

#### **Fastighet Limhamn 154:265**

Planförslaget innebär ingen konsekvens för fastigheten, mer än att området planläggs som natur i stället för gata.

#### **Fastighet Limhamn 154:325**

I fastighetens västra del kommer den del av fastigheten överförs till kommunägd park- och gatufastighet.

#### **Fastighet Limhamn 150:384**

Fastigheten kan genom fastighetsbildning ombildas till nya fastigheter för exempelvis bostäder, centrum, parkeringshus och skola. Gemensamhetsanläggningar kan bildas för samverkan mellan fastigheterna. Den del av fastigheten som består av allmän plats kommer att fastighetsregleras till en kommunägd gatu- och parkmarksfastighet.

#### **Fastighet Bunkeflostrand 3:1**

Den del av fastigheten norr om Citytunneln kan genom fastighetsbildning ombildas till nya fastigheter för bostäder, centrum och odlingslotter. Gemensamhetsanläggningar kan bildas för samverkan mellan fastigheterna. Den del av fastigheten som består av allmän plats kommer att fastighetsregleras till en kommunägd gatu- och parkmarksfastighet.

#### **Fastighet Bunkeflo 1:5**

Planförslaget innebär ingen konsekvens för fastigheten, mer än att området blir detaljpanelagt som allmän platsmark. Den del av fastigheten som består av allmän plats kommer att fastighetsregleras till en kommunägd gatu- och parkmarksfastighet.

#### **Fastighet Bunkeflo 10:1**

Planförslaget innebär ingen konsekvens för fastigheten, mer än att området blir detaljpanelagt som allmän platsmark. Den del av fastigheten som består av allmän plats kommer att fastighetsregleras till en kommunägd gatu- och parkmarksfastighet.

### 3.5 Samhällskonsekvenser

#### Bostadspolitiska mål

Genomförandet av detaljplanen bidrar till uppfyllelse av de bostadspolitiska målen 2018–2022, främst genom att detaljplanen möjliggör för en stor bredd av olika bostadstyper, från friliggande villor till radhus och flerbostadshus. De olika bostadstyperna har goda förutsättningar att erbjuda olika upplåtelseformer, bostadsstorlekar, hustyper och varierande prisnivåer. Det innebär att området kan motsvara många malmöbor och blivande malmöbors behov och efterfrågan.

Detaljplanen innehåller även ett varierande utbud av parker, gator med plantering och natur med närhet till Limhamns kalkbrott. Närheten till grönska kombinerat med goda förutsättningar för olika bostadstyper och gedigna bostadsgårdar skapar förutsättningar för attraktiva, hälsosamma och hållbara livsmiljöer.

Detaljplanen möjliggör även för en så kallad Mallbo-tomt. Mallbo står för Malmö Allemansrätt Boende och är en modell och ett verktyg för Malmö stad att nå målet om en mer hållbar bostadsmarknad.

#### Bostadsgårdar

##### *Slutna flerbostadshuskvarter*

Bostadsgårdarna för slutna flerbostadshuskvarter är relativt rymliga och blir som minst 1000–1500 kvadratmeter. Bostadsgårdarna är tillräckligt stora för att flera aktiviteter ska kunna pågå samtidigt. Det finns även förutsättningar för växtlighet att etableras och att återhämta sig från slitage. Inom bostadsgårdarna tillåts bostadskomplementfunktioner, som inte uteslutande behöver användas till sophantering utan även kan innehålla gemensamma funktioner som ateljéer, bastu, verkstad, festlokal, växthus eller liknande delningsfunktioner, som kan stärka de boendes sammanhållning och områdets identitet.

Bostadsgårdarna kompletteras med förgårdsmark på 1,5–4,5 meter som kan användas till privata uteplatser, cykelparkering och parkering för rörelsehindrades fordon. Eftersom bostadsgårdarna är relativt rymliga och förgårdsmarken är relativt tilltagen bedöms det finnas goda förutsättningar för att skapa både praktiska och attraktiva miljöer.

##### *Radhuskvarter*

De finns olika typer av radhuskvarter inom planområdet. I de större kvarteren finns utrymme för gemensamma ytor mellan de privata trädgårdarna, som kan användas liksom bostadskomplementfunktionerna för slutna flerbostadshus. För kvarteren som är mindre finns inte utrymmet på samma sätt, men om behov eller önskemål finns kan ett radhus inom kvarteren ersättas med praktiska och rekreativa funktioner. För radhuskvarteren säkerställs att alla gårdar ska kunna nås från en privat gång. Det bedöms som extra viktigt för att stärka sammanhållningen inom kvarteren och för att stärka barnperspektivet, så att de kan röra sig fritt mellan radhusen.

#### Barnperspektiv

Enligt FN:s barnkonvention ska barns bästa sättas i främsta rummet. En bostadsnära skola, förskola, sporthall, parker, natur, rymliga bostadsgårdar, separata gång- och cykelvägar längs angränsande större gator är fördelaktigt ur ett barnperspektiv.

#### Föreningsliv och identitet

Enligt den sociala konsekvensbeskrivningen kan områdets identitet stärkas om gator dimensioneras så att de rymmer grönska och att byggnader i fondmotiv ges extra hänsyn vid gestaltning. Detaljplanen möjliggör för både gröna gator och olika fondmotiv. En tumregel är att gator mellan flerbostadshus ges en gatubredd om minst 11,0 meter, vilket enligt ledningsutredningen bedöms som tillräckligt brett för att få plats med ledningar och

träd i samma sektion. Gator mellan radhus ges i regel 7,5 meter i bredd för att skapa ett intimare gaturum, eftersom radhusen i regel är lägre än flerbostadshusen. Radhus tenderar att ha grönnare förgårdsmarker.

Enligt den sociala konsekvensbeskrivningen (2021) är det viktigt att bevara ekonomibyggnaden öster om skogsdungen, eftersom den är viktig för föreningslivet och utgör även en unik miljö för området. Ekonomibyggnaden planläggs inte i aktuell detaljplan, vilket är ett sätt att bevara den.

Enligt den sociala konsekvensbeskrivningen hade ett samarbete med SYSAV:s återvinningscentral kunna innebära att material återanvänds vid utbyggnad av området. Det skulle stärka området karaktär och identitet.

Både den sociala konsekvensbeskrivningen och handelsutredningen lyfter vikten av kultur- och gemensamhetslokaler för att stärka områdets sammanhållning och attraktivitet för både boende och besökare. Enligt handelsutredningen kan skolan vara lämplig för samutnyttjande. Sporthallen som används av skola under dagtid kan användas av föreningar under kvällstid.

Detaljplanen möjliggör byggrätter för centrum och bostadskomplement och det finns därmed förutsättningar för att få in kultur- och gemensamhetslokaler. Enligt handelsutredningen är det viktigt att kommunen och fastighetsägare tar ansvar för att det genomförs eftersom verksamheter inom kultur och föreningsliv har begränsade ekonomiska möjligheter.

Sammantaget skapar detaljplanen förutsättningar för en stadsdel med identitet. Detaljplanen skapar också förutsättningar för föreningsliv genom att erbjuda en robust struktur som delvis säkerställer och delvis möjliggör för kultur, föreningar och bostadskomplementfunktioner.

### **Tillgänglighet**

Planområdet är relativt flackt förutom där Blåsebergavägen går över järnvägen med en bro där en höjdrygg om 4-5 meter skapas. Det finns över lag goda förutsättningar för att skapa tillgängliga allmänna platser och gator. Detaljplanen reglerar förgårdsmark om 1,5-4,5 meter för att säkerställa att nivåskillnaden från gator till färdigt golv kan tas upp på ett praktiskt och attraktivt sätt genom naturlig lutning, ramper eller genom invändiga lösningar.

### **Jämställdhet**

Ett genomförande av detaljplanen innebär att boende och besökare kan röra sig i ett område med ett utbyggt gång- och cykelnät, en busslinje, kommersiell och offentlig service. Utöver det möjliggör detaljplanen för attraktiva allmänna platser i form av parker, natur och gator. Dessa parametrar underlättar för att få ihop ett bra vardagsliv, vilket i sin tur kan gynna jämställdheten.

Utbudet av fritidsaktiviteter i närområdet är mycket varierat, inom 3 kilometer nås såväl ishall som ridanläggning, gym och badhus. Planförslaget bidrar till att dessa målpunkter kan nås enkelt med gång-, cykel- och kollektivtrafik. En annan jämställdhetsaspekt är trygghet i offentliga miljöer, så att kvinnor vågar röra sig utomhus under dygnets alla tider. Planförslaget skapar förutsättningar för trygga mötesplatser och offentliga rum, genom att reglera att entréer vänds mot gator, stråk, torg och parker.

Även om detaljplanen skapar förutsättningar för jämställdhet är det ingen fråga som kan säkerställas i en detaljplan.

### **Kommunal service**

Detaljplanens genomförande bedöms generera ca 2000 nya bostäder inom området. Med utgångspunkt i att området kan klassificeras som ytterstad och består av en blandning av

olika bostadstyper, lägenhetsstorlekar och upplåtelseformer, bedöms bostäderna generera ett behov av ca 350 förskoleplatser och 500 grundskoleplatser på lång sikt. På kort sikt kan behovet bli högre, beroende av inflyttningstakten i området. Beräkningen är genomförd i en modell för beräkning av behov av för- och grundskoleplatser som alstras genom ny bebyggelse, framtagen av stadsbyggnadskontoret 2017.

Behovet av förskola löses genom att en förskola för ca 120 barn planeras inom planområdet. Resterande behov av förskola kan lösas i närliggande befintliga och planerade förskolor utanför planområdet. Behovet av grundskola löses genom den grundskola som planeras inom detaljplanens område.

#### **Kommersiell service**

En handelsutredning (2021) som belyser handel, service och mötesplatser inom Elinelund har tagits fram. Utredningen har fokuserat på det långsiktiga underlaget för framtida kommersiell service i Elinelund som en helhet, dvs även för etapp 1 och 2. Det framtida behovet för planförslaget bedöms inrymma funktioner som restaurang, café, gym, servicehandel, och skomakare/kemtvätt/cykelservice. Utöver det kan det finnas efterfrågan för frisör, mäklare, tandläkarmottagning och vårdcentral.

Inom den aktuella detaljplanen säkerställs de kvadratmeter centrumfunktioner som bedöms som rimliga och utöver det så möjliggör detaljplanen för fler centrumfunktioner, främst kopplat till områdets större gator.

Enligt handelsutredningen är det speciellt viktigt att koncentrera centrumfunktionerna, vilket görs genom att detaljplanen möjliggör för ett ”centrumkvarter” med bra läge mellan Blåsebergavägen och den större parken vid Limhamns kalkbrott. Centrumkvarteret har ett torg i västerläge mot parken med goda förutsättningar för sol under stora delar av dagen. Torget har även anpassats för att skapa ett bättre mikroklimat med en vinklad fasad, vilket minskar utsattheten för vind.

Sammantaget säkerställer och möjliggör detaljplanen för kommersiell service och ett genomförande av detaljplanen innebär att servicen inom Elinelund som stadsdel stärks.



## 4 Genomförande

### 4.1 Organisatoriska genomförandefrågor

Kommunen ansvarar genom fastighets- och gatukontoret för genomförandet av de delar av detaljplanen som utgörs av allmän platsmark. Respektive fastighetsägare ansvarar för utbyggnaden av de delar som utgörs av kvartersmark.

Frågor om markköp, lantmåteriförrättningar, ledningar och avtal ska samordnas mellan fastighetsägarna inom planområdet.

E.ON ansvarar för att nätstationer uppförs enligt Elsäkerhetsverkets föreskrifter och allmänna råd (ELSÄK-FS 2008:1).

Området kan börja bebyggas under 2024-2026.

### 4.2 Tekniska genomförandefrågor

#### Mark

En arkeologisk undersökning av området ska beställas och bekostas av exploatör. Ingrepp i fornlämnung regleras i Kulturmiljölagen (1988:950) och beslut gällande detta fattas av länsstyrelsen.

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

#### Teknisk försörjning

I samband med fortsatt markprojektering bör behovet av ledningar för el, vatten och avlopp utredas.

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

Försiktighetsprincipen ska tillämpas vid placering av nätstationer. Utformning och placering av nätstationer bör ske på ett sätt som begränsar exponeringen för strålning och brandrisk. Oavsett om nätstationen placeras i byggnad eller fristående, bör ett avstånd på minst fem meter hållas mellan nätstationen och byggnadsdel med hög vistelsegrad, till exempel bostad eller kontor. Detta hanteras vidare i bygglovprocessen.

Om byggnation planeras under grundvattennivån krävs länshållning. Planförslaget medför sannolikt länshållning i byggskedet, framförallt vid byggnation av parkeringsgarage med källare och vid anläggande av dagvattenmagasin. Grundvattenbortledning är tillståndspliktigt enligt 11 kapitel miljöbalken om det inte bedöms uppenbart att vare sig allmänna eller enskilda intressen skadas av vattenverksamheten (undantagsregeln 11 kapitel 12§ miljöbalken).

Eventuella restauranger vid torget kommer behöva ha en angöring för avfallsfordon inom 20 meter från anslutningspunkten.

#### Brand

Planområdet är beläget inom normal insatstid, under 10 minuter, för räddningstjänsten. Detta medför att utrymning med hjälp av räddningstjänsten är möjlig under särskilda förutsättningar.

Om byggnaderna dimensioneras för utrymning med hjälp av räddningstjänsten krävs tillgänglighet direkt till fasaden. Räddningstjänstens bärbara stege kan användas vid utrymning om avståndet mellan marken och balkongens överkant eller fönstrets underkant inte överstiger 11 meter. Räddningstjänstens höjdfordon kan användas vid utrymning från en maximal höjd om 23 meter under förutsättning att körbar väg/räddningsväg och

uppställningsplatser för höjdfordon finns. Om flerbostadshus i anslutning till underjordiska parkeringsgarage skall utrymmas med hjälp av räddningstjänstens höjdfordon måste det säkerställas att taket på parkeringshuset dimensioneras med sådan bärighet att räddningstjänstens höjdfordon kan köras fram till de aktuella byggnaderna. Observera också att trädplantering kan komma att påverka räddningstjänstens möjlighet att genomföra fönsterutrymning. För vidare information, se råd och anvisningar ”Tillgänglighet för räddningstjänsten” på [www.rsyd.se](http://www.rsyd.se).

Vid den fortsatta planeringen av området och vid projektering av byggnader ska räddningstjänstens tillgänglighet för utrymning beaktas. Om tillgängligheten inte kan säkerställas krävs att byggnaderna dimensioneras för utrymning utan räddningstjänstens medverkan. Det innebär att trapphusen skall uppfylla lägst klass Tr2, alternativt att ytterligare en oberoende utrymningsväg skall anordnas.

Brandvattenförsörjning ska anordnas. Flödet i brandposterna ska dimensioneras enligt VAV-normen P-83. Avståndet mellan brandpost och uppställningsplats skall vara maximalt 75 meter. Uppställningsplatsen ska vara placerad maximalt 50 meter från byggnadens entréer. Byggaktören ska redovisa att brandvattenförsörjningen är säkerställd senast vid bygglovsansökan.

Tillträde för räddningstjänstens fordon ska anordnas inom området. Avståndet mellan körbar väg och husens entré får inte överstiga 50 meter. Avståndet mellan brandpost och uppställningsplats ska vara max 75 meter. Exploatör ska redovisa att åtkomligheten är säkerställd i samband med bygglovsansökan.

#### **Buller**

Exploatören kan behöva redovisa mer detaljerade utredningar i samband med bygglovsansökan.

#### **Dagsljus**

Mer detaljerade utredningar gällande dagsljusstillgång i byggnader kan behöva redovisas av exploatören i samband med bygglovsansökan.

### **4.3 Ekonomiska genomförandefrågor**

Eventuell nödvändig flytt eller ombyggnad av fjärrvärme-, gas-, vatten och avlopp-, tele- eller elledningar bekostas av exploatören.

Planens genomförande förutsätter lantmåteriförrättning som ska bekostas av fastighetsägaren/ledningshavaren om inget annat avtalas.

### **4.4 Fastighetsrättsliga genomförandefrågor**

#### **Fastighetsbildning**

Nya fastigheter inom området kommer att bildas genom avstyckning/klyvning/sammanläggning. Övriga förändringar av fastighetsindelningen kommer att ske genom fastighetsreglering. Den mark som ska ingå i allmän platsmark ska genom fastighetsreglering överföras till en av kommunen ägd park- eller gatumarksfastighet.

I planområdet läggs kvartersmark ut för bland annat bostäder. Kvartersmarken förmodas delas in i ett antal fastigheter mellan vilka samverkan måste ske. För fastigheternas gemensamma behov inom kvartersmark, t.ex. körytor och grönytor, bildas gemensamhetsanläggningar. Fastighetsägare ansöker om fastighetsbildning och anläggningsförrättning.

Ledningar som kommer att förläggas eller finnas kvar inom kvartersmark säkras lämpligen genom att servitut eller ledningsrätter bildas för dess ändamål. Initiativ till bildande av ledningsrätt tas av berörd ledningshavare.

Ansökningar om förändringar av fastigheter, gemensamhetsanläggningar och ledningsrätter ska lämnas till Lantmäterimyndigheten Malmö stad.

## 5 Planeringsförutsättningar

### 5.1 Bakgrund och organisation

#### Effektmål för planläggningen

- Stärka allmänhetens tillgång till Limhamns kalkbrotts kant
- Skapa förutsättningar för en allsidig bostadsbebyggelse med blandade bostadstyper
- Effektiv markanvändning genom att samla parkering i parkeringshus
- Stärka stadsdelen Elinelund genom centrumbildning och en stadsdelspark

#### Planförfarande

Detaljplanen handläggs med utökat planförfarande i enlighet med 5 kap 7§ plan- och bygglagen. Anledningen är att planområdet angränsar till Limhamns kalkbrott som är riksintresse eftersom det är ett Natura-2000 område.

Avsikten är att detaljplanen ska antas av kommunfullmäktige i enlighet med 5 kap 27§ plan- och bygglagen.

#### Medverkande

Detaljplanen har handlagts av stadsbyggnadskontoret. Under arbetet med att ta fram detaljplanen har dessutom tjänstepersoner från fastighets- och gatukontoret, grundskoleförvaltningen, stadsfastigheter, VA Syds ledningsavdelning, fritidsförvaltningen, förskoleförvaltningen, grundskoleförvaltningen och miljöförvaltningen deltagit.

### 5.2 Planområdet

#### Plandata

Planområdet är cirka 48 hektar stort och utgör den tredje och sista etappen av stadsdelen Elinelund. Planområdet gränsar till Elinelunds och Mossängens koloniområde i öster, Yttre Ringvägen och citytunneln i söder, samt Limhamns kalkbrott, en skogsdunge och planerad bebyggelse i norr. Fastigheter inom planområdet som ägs av Malmö stad är Limhamn 150:384, Limhamn 154:265, Limhamn 154:325, Bunkeflostrand 3:1, Bunkeflo 1:5 och Bunkeflo 10:1. Det finns ett servitut i mitten av planområdet, strax norr om Yttre Ringvägen.





*Flyfoto 2022, planområdet i rött.*

### **Platsens historik**

Planområdet har varit jordbruksmark under en lång tid.



*Flyfoto 1938-1947 där rött markerar planområdet på ett ungefär. Limhamns kalkbrott (vitt område på kartan) låg tidigare längre norrut. Tidigare har området använts för jordbruk och kalkbrytning.*

### *Limhamns kalkbrott*

Norr om planområdet ligger Limhamns kalkbrott., som är en unik plats i Malmö. Området är ett resultat av den industriella brytningen av kalk för tillverkning av cement. Naturen har börjat ta över, men det finns fortfarande mycket kvar som påminner om kalkbrytningen. Kalkbrottet är cirka 1 300 meter långt, 800 meter brett och 65 meter djupt. Går man runt brottet har man gjort en promenad på 4 kilometer. Brytningen av området påbörjades 1866 och pågick fram till 1994. Den sista sprängningen gjordes i slutet av 1980-talet. Den sprängteknik som användes har format brottet så det består av plåtår, så kallade pallar, med 20 meter höga och lodräta väggar.

Vatten pumpas kontinuerligt ur brottet - annars hade brottet nu varit en 55 meter djup sjö. Vattnet pumpas ut i Hammarsbäck och vidare till Öresund. I genomsnitt pumpas 70 liter per sekund ut. Under andra världskriget anlades djupa dammar som vattenreservoar. Den södra dammen innehåller stora ålar som förmodligen är över 70 år gamla - isläppta för att rena vattnet. Det finns över 1 400 olika djur- och växtarter i kalkbrottet och det trots brottets speciella livsmiljöer och att den industriella verksamheten inte upphörde förrän 1994. Flera av arterna är sällsynta eller speciella på något sätt. Mest uppmärksammas är förekomsten av den utrotningshotade grönläckiga paddan och kalkkrassing. Kalkbrottet är både Natura-2000 område och kommunalt naturreservat.

### **Sammanhang och rumslig analys**

Planområdet utgör den tredje och sista etappen av Elinelund som är den stadsdel som växer fram öster och delvis söder om Limhamns kalkbrott. Blåsebergavägen knyter samman de tre etapperna med sin nordsydliga dragning.

Planområdet är till stor del omgivet av barriärer; citytunneln i söder som övergår till Yttre Ringvägen, kalkbrottet i nordväst och Elinelunds koloniområde i öst. Barriärerna fungerar som tydliga gränser som inte går att korsa i dagsläget.

### **Kulturmiljö**

#### *Kulturmiljö*

En kulturhistorisk inventering (Malmö Museer, 2010-06-02) har tagits fram. Utredningen lyfter fram tre tydliga historiska arv: vattentornet norr om brottet, skyltar samt spår efter avfallslager. Vattentornet bedöms som en intressant lämning från industriepoken och av stort värde att bevara. Det är också en viktig orienteringspunkt.



*Bilder från den kulturhistoriska inventeringen.*



### Arkeologi

En arkeologisk förundersökning (Länstyrelsens Skåne, 2022) har tagits fram som visar att det finns fornlämningar inom området, vilka tolkats som senneolitiska och från äldre järnåldern. Fornlämningarsområdet är skyddat genom 2 kap kulturmiljölagen. Ett långsiktigt bevarande av fornlämningarna bedöms inte möjligt, varför området bör dokumenteras genom en arkeologisk undersökning.

### Naturmiljö

Limhamns kalkbrott ingår i *Naturvårdsplan för Malmö*. Enligt *Grönplan för Malmö 2003* är förbindelsen mellan Hammars Lernacken/Hammars park och Elinelund/Mossängen koloniområde är avgörande för att Lernackestråket ska bli sammanhängande och för tillgängligheten till planerade grönytor. Stråket ska vara så brett som möjligt och kan med fördel fördela sig både norr och söder om kalkbrottet.



*Illustration som visar utpekade grönstråk som berör planområdet. Planområdet markerat i rött.*

Kalkbrottet är Natura 2000-område, och i Naturvårdsplan för Malmö stad (2012) har kalkbrottet bedömts ha högsta naturvärde. Ett kommunalt naturreservat med samma avgränsning som Natura 2000-området har bildats, för att säkerställa naturvärdena.



Utdragen ur kartan visar avgränsning av identifierade naturvärdesobjekt i planområdets olika delar (Ecom, 2018). Se tabell nedanför ID, naturtyp och biotoper.

ID	Naturtyp	Biotoper	Klass
1	Äng och betesmark, igenväxningsmark	Ängsmark, igenväxande ängsmark	2
2	Skog och träd	Lövskog	3
3	Äng och betesmark	Kantzön mot åker	4
4	Skog och träd	Pilevall med hamlade träd	3
5	Skog och träd	Lövskog	3
6	Igenväxningsmark	Kantzön mot åkermark	4
7	Äng och betesmark, igenväxningsmark	Ängsmark, igenväxande ängsmark	2
8	Igenväxningsmark	Högörtsäng i sluttning	4

Tabell från naturvärdesinventeringen (Ecom, 2018) som visar en översikt över identifierade naturvärdesobjekt. Bestämning av naturtyp följer SS 199000:2014, bestämning av biotoper följer i den utsträckning det är möjligt Naturvärdsverkets vägledning för naturtypsindelning enligt Natura-2000 eller Vegetationstyper i Norden (Påhlsson 1998).

### Topografi, landskap, grönstruktur

Landskapet består mestadels av åkermark och ängsmark. Se flygbild nedan för värdefulla träd inom planområdet.



Flygbild från april 2022 med träd som ingår i trädinventering (Östberg, 2020) i beldragen linje och träd som bedöms ha ett stort värde men som inte var del av trädinventeringen i streckad linje. Träden omfattas av biotopskydd.

Blåsebergavägen ligger med markhöjder högre än planområdet generellt. Öster om Blåsebergavägen sluttar planområdet cirka 1-2 meter mot nordväst och väster om Blåsebergavägen cirka 9 meter vid Kalkbrottsgatan.



### **Kollektivtrafik**

Området nås med stadsbusslinje 1, som går från Elinelund till Malmö centrum. Det tar drygt 20 min från Elinelund till Malmö C. Busshållplats finns vid Elinelundsskolan precis intill planområdet. Ytterligare ett hållplatsläge planeras utmed Blåsebergavägen intill planområdet.

Hyllies regionala tågstation ligger cirka 2 kilometer fågelvägen österut från Blåsebergavägen. Stationen är lättillgänglig med cykelväg från planområdet, en tur på cirka 10 minuter.

### **Gång-, cykel- och biltrafik**

Blåsebergavägen är utbyggd med gång- och cykelvägar på respektive sida, förutom vid bron över Citytunneln, där det endast finns cykelväg på vägens östra sida.

### **Teknisk försörjning**

Planområdet ligger utanför verksamhetsområde för vatten- och avlopp.

### **Kommunal och kommersiell service**

I närområdet finns flera förskolor, både kommunala och privata. De båda närmaste ligger inom detaljplanen för etapp 1 Elinelund, varav en är byggd och den andra är planlagd. Grundskola finns direkt norr om skogsdungen, norr om planområdet.

Kommersiella centrum finns i Limhamn och i Hyllie, båda cirka 2 kilometer bort. Mindre kommersiella verksamheter kommer att finnas i bottenvåningar på bebyggelse i etapp 1 Elinelund, bland annat finns en livsmedelsbutik som öppnade år 2019. Närmaste vårdcentral finns i Bunkeflostrand eller Limhamn, cirka 2 kilometer söder- respektive västerut.

## **5.3 Tidigare ställningstaganden**

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

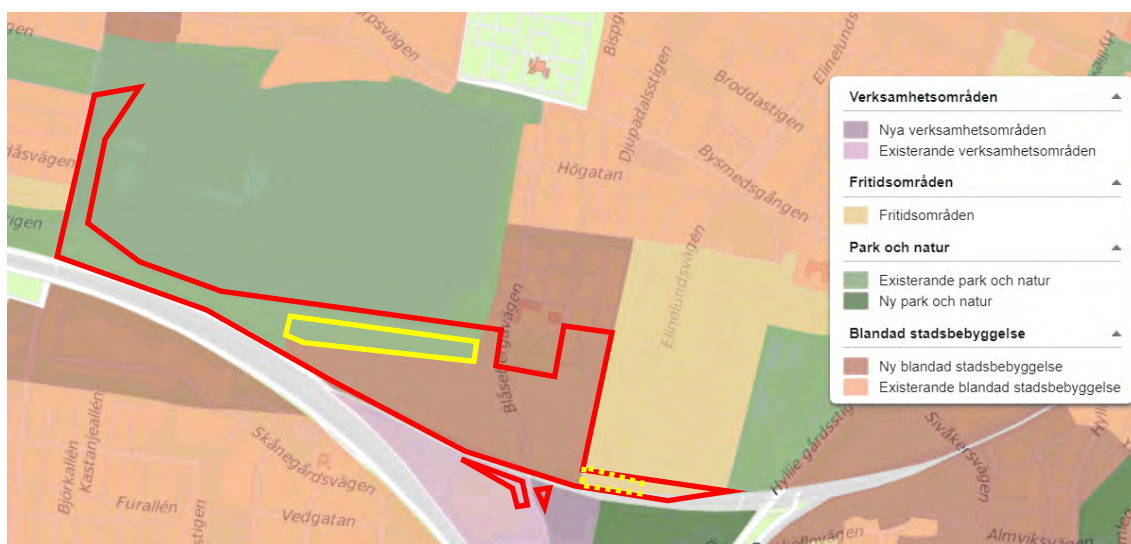
Planområdet ligger inom riksintresse för kustzon. Riksintresset syftar till att värna allmänhetens tillgång till strandområden. Ny bebyggelse inom kustzonen ska prövas restriktivt så att allmänhetens tillgång till strandområden inte påverkas negativt. Planen bedöms inte påverka riksintresset.

Planområdet ligger i direkt anslutning till Limhamns kalkbrott, som i sin helhet är fastställt som Natura 2000-område. Sedan 2001 räknas Natura 2000-område som riksintressen. Detaljplanen bedöms inte medföra en betydande påverkan på riksintresset, motivering finns i kapitel 3 Miljökonsekvenser.

Planområdet ligger i anslutning till Yttre Ringvägen samt Kontinentalbanan och Citytunneln som är av riksintressen för väg respektive järnväg. Ny bebyggelse och verksamhet får inte lokaliseras i anslutning till viktiga transportleder så att riksintressets funktion äventyras. Den nya bebyggelsen (byggnader) placeras minst 50 meter från Yttre Ringvägen och minst 30 meter från Citytunnelns spår. Med respektive skyddsavstånd bedöms planförslaget inte ha någon negativ påverkan på riksintresse för väg och järnväg.

### **Översiktsplan**

Hela planförslaget, bortsett från området som är gulmarkerat i bilden neda, är förenligt med översiktsplanen som anger ny blandad stadsbebyggelse. Det gulmarkerade området är felaktigt markerat i översiktsplanen som natur där det egentligen är tänkt att vara blandad stadsbebyggelse. Efter samrådet har bostadsbebyggelsen söder om koloniområdet, se gulstreckad linje i karta nedan, plockats bort varpå planförslaget nu är förenligt med översiktsplanen.



Ovanstående bild är ett utdrag från översiktsplanen och planområdet är markerat i rött. Området som är gulmarkerat föreslås för ny blandad stadsbebyggelse och är felaktigt utpekad som natur översiktsplanen.

Blåsebergavägen är markerad som huvudgata, stomlinjenät för buss och huvudcykelnät. Huvudcykelnätet ritas även ut i öst-västlig riktning genom planområdet, där kopplingen söder om koloniområdet blir den genaste cykelvägen till Hyllie, som är en nod för regional kollektivtrafik, och i nord-sydlig riktning väster om koloniområdet. Kopplingen över Yttre Ringvägen är inte tänkt att genomföras i aktuell detaljplan, men ska inte omöjliggöras i framtiden.

En remsa norr om Yttre Ringvägen och Citytunneln är markerad som område lämpligt för stora anläggningar med solenergi och vindkraft. Det sistnämnda kommer inte att prövas eftersom det bedöms ha en negativ påverkan på naturmiljön och rekreationen i Limhamns kalkbrott.

Yttre Ringvägen och Citytunneln är i översiktsplanen markerad som farligt gods-led. Eftersom bostäder föreslås ligga inom uppmärksamhetsområde (100 meter för väg och 80 meter från järnväg) för farligt gods behöver lämpligheten utredas. Enligt framtagen riskutredning (Sweco, 2019) används inte Citytunneln för farligt gods.

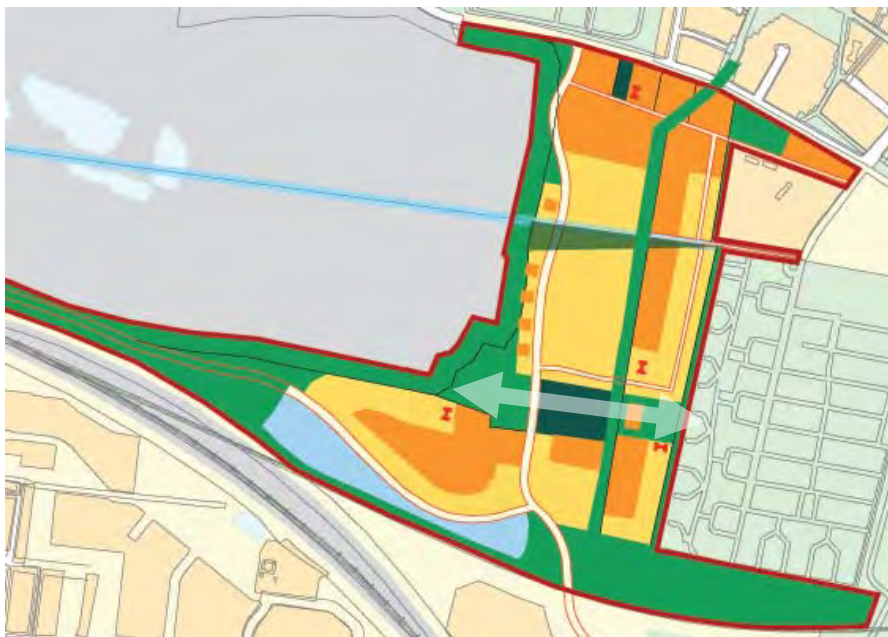
Den planerade åtgärden bedöms vara i linje med översiktsplanens intentioner.

### Överensstämmelse med Arkitekturstaden

Den planerade åtgärden bedöms vara i linje med arkitekturstaden. Se kapitel 2.1 Stadsbyggnadsidé för resonemang om vilka teser som varit utgångspunkt i arbetet med detaljplanen.

### Planprogram

Planförslaget grundar sig på ett planprogram, Pp 6021, som godkändes av stadsbyggnadsnämnden i december 2009. Planprogrammet anger blandad stadsbebyggelse med relativt låg exploateringsgrad och verksamheter mot Citytunneln och Yttre Ringvägen. En bärande idé i planförslaget är att starka den ”gröna axeln” mellan Limhamns kalkbrott, skogsdungen och koloniområdet. Det aktuella planförslaget har utformats i linje med den principen.



Utdrag från planprogram 6021 där den "gröna axeln" markerats i efterband med genomskinlig linje.

#### **Gällande detaljplaner och områdesbestämmelser**

Stora delar av planområdet är inte planlagt. Beröra detaljplaner (Dp) och områdesbestämmelser (OB) tas i anspråk:

- Dela av Ob 3049 som anger reservat för järnvägsutbyggnad.
- Del av OB 3074 som anger koloniområde.
- Del av Dp 4959 som anger väg på kvartersmark.
- Del av Dp 4426 som anger gata.

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

#### **5.4 Underlag till planarbetet**

##### **Parallella uppdrag**

Ett parallellt uppdrag har legat till grund för detaljplanens strukturplan. Programmet till det parallella uppdraget arbetades fram tillsammans med Atelier 01 arkitektur. Tre kontor: AFRY, Open Studio och Brunnerberg & Forshed, fick i uppgift att med utgångspunkt i översiktsplanens vision om en stad som präglas av närhet, som är tät, grön, funktionsblandad och sammanfogad (socialt och fysiskt) samt i planområdets unika läge vid Limhamns kalkbrott, ta fram ett platsspecifikt förslag och en strukturplan för framtida bebyggelse med offentliga rum, grönstruktur och parker inom Elinelunds gård etapp 3.

Följande deluppgifter skulle lösas:

- Föreslå 5–7 delområden med olika karaktär inom planområdet
- Hantera områdets kantzoner
- Ta fram idéer för utvecklingen av Navet (den befintliga ekonomibyggnaden öster om skogsdungen som inte planläggs i aktuell detaljplan)
- Identifiera bästa placering av en framtida paviljong och besöksmål

Det parallella uppdraget pågick under hösten 2019. Planförslaget bygger på Brunnberg & Forsheds förslag med tillhörande bearbetning och idéer från de andra två förslagen.

#### **Kommunövergripande dokument**

- Riktlinjer för grönytefaktor, 2014
- Friytor vid förskolor och skolor, 2016
- Skyfallsplan för Malmö, 2017
- Grönplan för Malmö, 2003
- Naturvårdsplan för Malmö, 2012
- Bostadspolitiska mål, 2018-2022
- Miljöprogram för Malmö stad 2021-2030
- Energistrategi för Malmö, 2009
- Trafik- och mobilitetsplan (TROMP), 2016
- Trafiksäkerhetsstrategi för Malmö Stad, 2015-2020
- Cykelprogram för Malmö Stad 2012-2019
- Policy och norm för mobilitet och parkering, 2020
- Mobilitet för Malmö, 2020
- Renhållningsordning 2021-2030 för Burlövs kommun och Malmö stad

#### **Utredningar till grund för planförslaget**

- Social konsekvensbedömning, Stadsbyggnadskontoret 2021
- Arkeologisk utredning sammanställning, Länsstyrelsen Skåne, 2022-11-28
- Fågelinventering, Ecogain AB, 2022-09-29
- Miljökonsekvensbeskrivning, Tyréns, 2022-11-11
- Groddjur vid Limhamns kalkbrott, Ekologigruppen, 2022-08-30
- Markteknisk undersökningsrapport, COWI, 2022-07-01
- Gestaltungsprogram, Sigma, 2022-09-2029
- Verksamhetsbullen från ÅVC, Tyréns, 2021-12-17
- Ingenjörsgelogisk kartering, COWI, 2021-08-20
- PM Hydrogeologi, COWI, 2021-10-27
- Centrumutredning, NIRAS, 2021-10-13
- Trafikbullenutredning, Tyréns, 2021-12-16
- Fladdermusinventering, E. Jensen Natur och kultur, 2021-12-10
- Trädinventering, Johan Östberg, 2020-03-11
- Översiktlig geoteknisk utredning, COWI, 2022-07-01
- Dagvatten- och skyfallsutredning, WSP, 2022-05-13
- Riskutredning Elinelund, Sweco 2019-06-27
- Historisk miljöinventering, Fastighets- och gatukontoret, 2018-04-16
- Naturvärdesinventering, Ecocom, 2018-10-02
- Erosionsbenägenhet och stabilitet, Norconsult, 2023-02-09
- En kulturhistorisk inventering (Malmö Museer, 2010-06-02)

Stadsbyggnadskontoret

Thomas Ihre  
Enhetschef

Aron Wetterlund  
Planhandläggare