



UTLÅTANDE EFTER GRANSKNING

Detaljplan för del av fastigheten Limhamn 155:507 m.fl. i Limhamn i Malmö

Innehållsförteckning

Kapitel 1 - Inledning	2
Hur granskningen bedrivits.....	2
Kapitel 2 - Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstaganden	3
Myndigheter	3
Kommunala och regionala organ	4
Övriga remissinstanser.....	7
Sakägare enligt fastighetsförteckning	8
Övriga, ej sakägare	13
Kapitel 3 – Miljöpåverkan	14
Synpunkter på miljökonsekvensbeskrivningen	14
Kapitel 4 – Justeringar efter granskning	16
Sändlista före antagande	17
Sändlista efter antagande	18

Kapitel 1 - Inledning

Hur granskningen bedrivits

Granskningstiden var 29 oktober – 19 november 2018. Planförslaget skickades för granskning till remissinstanser och sakägare. Planförslaget var tillgängligt för kännedom på www.malmo.se samt stadsbyggnadskontoret, August Palms plats 1.

Kapitel 2 - Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstaganden

Följande sammanställning redovisar synpunkter som har kommit in under granskningen. Personnamn anges inte.

Stadsbyggnadskontorets kommentarer redovisas i kursiv stil.

Myndigheter

Länsstyrelsen, diarienummer SBN-2015-1565-89:

REDOGÖRELSE FÖR ÄRENDET

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra bostadsbyggelse norr om Limhamns kalkbrott. Planförslaget innebär bostadsbebyggelse i 4–6 våningar, varav den översta våningen huvudsakligen ska vara indragen, samt centrumändamål i den nordöstra delen av planområdet och naturmark i den södra. Delar av fastigheterna 155:507 och 150:384 avses i förslaget tas i anspråk till allmän platsmark i form av gatumark och naturmark.

Planförslaget antas medföra betydande miljöpåverkan enligt 6 kap 3§ miljöbalken och därför görs en miljöbedömning parallellt med detaljplanen. Miljöbedömning innebär bland annat att en miljökonsekvensbeskrivning, MKB, har upprättats. Anledningen till detta var att då planområdet ligger i direkt anslutning till Limhamns kalkbrott som utgör ett Natura 2000-område finns det en risk för betydande påverkan på Natura 2000-området. Vidare har det gjorts fynd av skyddade arter inom planområdet.

För området gäller översiktsplan för Malmö stad, antagen 2018. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att förslaget är förenlig med översiktsplanen och Länsstyrelsens granskningsyttrande.

LÄNSSTYRELSENS RÅDGIVNING

Redovisning avseende påverkan på Natura 2000-område

Komplettering har gjorts från samråd till granskning. En MKB har tagits fram gällande påverkan på Natura 2000-området samt artskyddsfrågorna, och enligt Länsstyrelsen har relevanta bedömningar av den planerade exploaterings konsekvenser för de skyddade arterna gjorts.

Till Länsstyrelsen har det inkommit meddelande om att den gröNFLäckiga paddan iakttagits inom det föreslagna planområdet vid 20-30 gånger under de senaste 5 åren. Länsstyrelsen anser att uppgifterna om de boendes iakttagelser bör bedömas av kommunen och kommunens ställningstagande bör framgå av MKB:en. Förutom kommunens ställningstagande gällande de boendes uppgifter samt en utveckling av hur de föreslagna åtgärderna ska genomföras och säkerställas anser Länsstyrelsen att underlaget är tillräckligt. Under förutsättning att de åtgärder som föreslås i MKB:en genomförs och fullbordas bedömer Länsstyrelsen liksom kommunen att någon dispens enligt artskyddsförordningen eller prövningen enligt Natura 2000-bestämmelserna inte behövs.

LÄNSSTYRELSENS BEDÖMNING

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Miljökonsekvensbeskrivningen har kompletterats med bedömning och ställningstagande avseende iakttagelser av den grönfläckiga paddan. Vidare har föreslagna skyddsåtgärder avseende pilgrimsfalken utvecklats i miljökonsekvensbeskrivningen. Skyddsåtgärderna har arbetats in i exploateringsavtalet mellan Malmö stad och fastighetsägaren.

Lantmäterimyndigheten Malmö stad, diarienummer SBN-2015-1565-78

PLANBESKRIVNING

Planförslag

Fastigheter och markreservat

I planområdet läggs kvarterersmark även för en liten del av centrumverksamhet och nätstation och inte bara bostäder. Fastighetsbildning bör bytas ut mot avstyckning i första meningen i stycket. **(1)**

Detaljplanens konsekvenser

Limhamn 155:507

I planområdet läggs kvarterersmark även delvis för centrumverksamhet och nätstation. **(2)**

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

- 1. Planbeskrivningen har reviderats enligt synpunkt.*
- 2. Planbeskrivningen har kompletterats enligt synpunkt.*

Kommunala och regionala organ

Tekniska nämnden, diarienummer SBN-2015-1565-90:

Fastighets- och gatukontoret har inga synpunkter.

Miljönämnden, diarienummer SBN-2015-1565-96:

EKOSYSTEMTJÄNSTER OCH GRÖNA VÄRDEN

Miljönämnden anser att det i den fortsatta exploateringen ska säkerställas att området utmärkt som Natur inte används som byggupplag under byggtiden, samt att det är viktigt att Tyréns Förslag till åtgärder på sidan 17-18 i miljökonsekvensbeskrivningen följs. **(1)**

Miljönämnden anser att det inte bör finnas en körbar väg som separerar naturområdet från kalkbrottskanten. **(2)**

Planområdet gränsar till en känd häckningsplats för pilgrimsfalk, vilket måste skyddas mot störningar under häckningstiden. Miljönämnden anser att det bör regleras i planbestämelse alternativt exploateringsavtal att en bullerskärm av exempelvis byggbodars används i den södra delen av planområdet. Dessutom bör en överenskommelse träffas om att inga störande arbeten sker under häckningstiden och inga arbeten sker under skymning, natt och gryning under samma tid. **(3)**

Markytan är idag kalkmark som är genomsläpplig och har hög kapacitet för omhändertagande av dagvatten. Den är även värdefull ur naturvårdssynpunkt. Gårdsytor, förgårdsmark och andra ytor bör planeras så att den kalkrika jorden och dess habitat bibehålls. Överbliven kalkrik jord bör användas på annan plats i området för att förstärka de naturliga biotopena. Miljönämnden anser att detta bör regleras i plankarta eller exploateringsavtal. **(4)**

ENERGI OCH KLIMAT

Eftersom planområdet har strålande potential för solenergiproduktion anser miljönämnden att planbestämmelsen om högsta byggnadshöjd bör kompletteras med en formulering som möjliggör och inspirerar till lokal förnybar energiproduktion, som till exempel solenergiproduktion. Detta bör även adresseras i planbeskrivningen. Förslag på formulering av planbestämmelse: "Utöver tillåten byggnadshöjd medges anordnande av teknisk anläggning för produktion av förnybar energi." (5)

LJUDMILJÖ

Miljönämnden anser att planbeskrivningen under Omgivningsbuller (sidan 23) bör kompletteras med en prognos för framtida buller, baserat på planerad exploatering samt planerade förändringar i gatunätet. Om detta inte kan åstadkommas bör plankartan kompletteras med bestämmelser om riktvärden för omgivningsbuller i enlighet med Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggande (SFS 2015:216). (6)

MARKFÖRORENINGAR

Det finns ett markföroreningsärende hos miljöförvaltningen (MN-2019-2273). Miljönämnden anser att det underlag som i nuläget inkommit från sökande inte är tillräckligt för att bedöma markens lämplighet för avsett ändamål. (7)

NÄTSTATION

Enligt planbeskrivningen krävs en ny elstation. Miljönämnden anser att den ska placeras så att elektromagnetiska fält inte överstiger 0,4 mikrottesla där människor bor eller varaktigt vistas. (8)

VATTEN

Miljönämnden anser att planbeskrivningen bör kompletteras med ett utvecklat resonemang kring hur planområdet omhändertar dagvatten. Enligt planbeskrivningen tas dagvatten inte omhand inom aktuellt planområde. Istället hänvisar texten till ett fördröjningsmagasin öster om Kalkbrottsvägen, det vill säga inom samma fastighet men inte inom aktuellt planområde. Det framgår inte vem som äger/ansvarar för beskrivet fördröjningsmagasin. Området där fördröjningsmagasinet finns är idag planlagt som industriområde (från 1947). Innan en ny detaljplan för det området tagits fram är det inte säkerställt att området kommer att planläggas för vattenfördröjning, vilket gör att den beskrivna dagvattenhanteringen är osäker.

Miljönämnden anser att planbeskrivningen bör förtydliga detta samt att VA Syd bör informeras om att det beskrivna fördröjningsmagasinet är placerat på mark som idag inte är planlagt för detta ändamål.

Det bör även klarläggas om fördröjningsmagasinet klassas som tillstånds- eller anmälningspliktig enligt miljöbalken. (9)

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

1. Byggarbetsplatsen ska avskärmas mot kalkbrottet och naturmarken får inte användas som upplagsyta. Avtal om tillfälliga etableringsytor utanför planområdets kvartersmark ska träffas mellan Malmö stad och fastighetsägaren särskilt. De i miljökonsekvensbeskrivningen angivna skyddsåtgärderna under byggtiden har gjorts bindande genom exploateringsavtalet mellan Malmö stad och fastighetsägaren. Efterlevandet av skyddsåtgärderna under byggskedet kommer att kontrolleras genom stickprovsmässig tillsyn av Malmö kommun, genom kommunens ekologer.

2. Den körbara vägen är den enda befintliga nerfarten till kalkbrottet därför kan inte vägen stängas.

3. De i miljökonsekvensbeskrivningen angivna skyddsåtgärderna under byggtiden, exempelvis avseende uppförande av avskärmning mot kalkbrottet samt begränsning av tider för arbeten, har gjorts bindande genom exploateringsavtalet mellan Malmö stad och fastighetsägaren.

4. I en detaljplan kan inte regleras att kalkrik jord ska användas på gårdsytor med mera. I planbeskrivningen tas upp att innersytor bör anläggas på ett sådant sätt att de gynnar lokala biotoper med ett val av växter som knyter an till den omgivande naturmiljön runt och i kalkbrottet. Vidare beskrivs att, istället för traditionella gräsmattor och uppstammade träd, bör torrängsytor eller kalkstäppsytor med inslag av solitära buskar anläggas.

5. Planbestämmelserna hindrar inte uppförande av anläggningar för förnyelsebar energi inom angiven totalhöjd. Bedömningen har gjorts att anläggningar utöver gällande totalhöjd inte är lämpliga med hänsyn till omgivande bebyggelse.

6. En särskild bullerutredning för planområdet tas inte fram eftersom området inte är eller kommer bli utsatt för buller som överstiger 55 db(A)- ekvivalent ljudnivå. Denna bedömning har gjorts utifrån den bullerkartläggning för vägtrafik som miljöförvaltningen genomfört under 2017. Ytterligare motivering är att avståndet till de övergripande huvudgatorna Kalkbrottsgränd och Annetorpsvägen uppgår till cirka 90-150 meter samt att det mellan planområdet och dessa vägar finns eller planeras för nya byggnader som ytterligare kommer att skärma av planområdet från trafikbuller från dessa vägar. Den lokala gatan Kalkstensvägen syftar till att trafikförsörja de boende inom närområdet och är inte ansedd för genomgående trafik. I framtiden beräknas Kalkstensvägen på denna sträcka få cirka 500 motorfordon per dygn förbi planområdet varav en mycket låg andel är tung trafik. Bullernivåerna bedöms därför inte överskrida gränsvärdena avseende buller och därmed tas ingen bullerutredning fram för planområdet.

Utifrån ovan beskrivna bullersituationen bedöms det inte finnas skäl för att ha med bullerbestämmelserna på plankartan.

7. Kompletterande markundersökning har gjorts efter granskning av detaljplanen. Resultatet har arbetats in i planhandlingarna. Se nedan för miljönämndens kompletterande yttrande och stadsbyggnadskontorets svar.

8. Nätstationens placering har gjorts i samråd med E.ON Elnät Sverige AB. E.ON ansvarar för att nätstationen uppförs enligt Elsäkerhetsverkets föreskrifter och allmänna råd (ELSÄK-FS 2008:1). Med hänsyn till starkströmsföreskrifterna placeras nätstationen minst fem meter från brännbar byggnad/byggnadsdel. Detta avstånd är även fördelaktigt sett ur magnet-fältsynpunkt om det finns byggnader i närheten där människor vistas mer än tillfälligt.

9. Planbeskrivningen har kompletterats med hänvisning till avtal från 2013-05-15 mellan fastighetsägare och Malmö stad avseende ansvarsfördelningen mellan fastighetsägaren, Malmö stad samt VA syd.

Miljönämnden, diarienummer SBN-2015-1565-99:

Miljönämnden vill lämna följande kompletterande yttrande som bör beaktas i det fortsatta planarbetet.

MARKFÖRORENINGAR

Markföroreningar har påträffats inom planområdet som överskrider riktvärden för känslig markanvändning (KM). Se ärende MN-2019-2273, Bemötande av miljöteknisk undersökning (191022). Dessa ska vara avhjälpta innan startbesked ges, vilket regleras i planbestämmelse.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Plankartan har kompletterats med en administrativ planbestämmelse som innebär att startbesked inte får ges för byggnation förrän sanering av markföroreningar har kommit till stånd.

VA Syd - avfall, diarienummer SBN-2015-1565-82

VA SYDs avfallsavdelning ser mycket glädjande på den hänsyn som tagits till att beskriva hur avfallshanteringen ska lösas. VA SYDs avfallsavdelning hade sett positivt på att avfallshanteringen löses i underjordiska behållare (UWS) vilket kan främjas exempelvis genom att tillåta placering av sådana på prickmark. Underjordiska behållare bidrar till minskad trafik för avfallshämtning och därmed minskat buller och förhöjd säkerhet i området. **(1)**

VA SYDs avfallsavdelning ser också gärna att ytterligare utväxling av miljönyttan av avfallet genom att förebygga dess uppkomst samt att kartlägga vilka behov av delningsbara produkter som kan uppkomma inom detaljplaneområdet. Detta kan innebära att ytor eller utrymmen avsätts för att byta och dela saker och verktyg med varandra samt utrymme för att förlänga livslängden på produkter genom att få tillgång till att kunna laga, reparera eller måla om. **(2)**

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

- 1. Bestämmelsen om prickmarken, som reglerar att marken inte får förses med byggnad, utgör inget hinder för avfallshantering i underjordiska behållare (UWS). Hur avfallshantering löses redovisas i samband med bygglovet.*
- 2. Önskemål enligt synpunkten är inget som kan regleras i detaljplanen. Utformning av ytor för avfallshantering redovisas i samband med bygglovet.*

VA Syd – vatten och avlopp, diarienummer SBN-2015-1565-76

VA SYD har tagit del av granskningshandlingen och har inget att erinra.

Räddningstjänsten Syd, diarienummer SBN-2015-1565-81:

Räddningstjänsten Syd har inga synpunkter.

Region Skåne - regionala utvecklingsnämnden, diarienummer SBN-2015-1565-83:

Region Skåne har inga synpunkter utifrån det regionala utvecklingsansvaret.

Övriga remissinstanser

Weum Gas AB, diarienummer SBN-2015-1565-75

Weum Gas AB tidigare E.ON Gas Sverige AB, har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende. Weum Gas tidigare yttrande i planärendet har beaktats och kommunen anger i samrådsredogörelsen att exploitör ansvarar för att ta kontakt med ledningsägare. I aktuellt planområde finns äldre avkopplade gasledningar som redovisas stål alternativt plastmaterial.

Dessa ledningar kan demonteras av exploatör i samråd med områdesansvarig på Weum Gas. Vid demontering ska inmätning ske vid avkopplingsställena av exploatör och redovisas till Weum Gas för dokumentation i kartsystem. **(1)**

Ledningar för Biogas/Naturgas finns i närområdet och Weum Gas vill gärna ha en dialog med kommunen och fastighetsägare om möjlig försörjning i framtida utbyggnadsområden i Malmö kommun. **(2)**

Biogas/naturgas är ett mycket effektivt energialternativ för att uppnå ekologisk hållbar utveckling och möjligheten finns även att kombinera olika energilösningar för att uppnå minskad klimatpåverkan.

Det finns många handelsaktörer på marknaden som redan idag erbjuder leveransavtal med möjligheten till 100% biogas och därmed uppfyller kravet på förnybar energi enligt 2 kap 5 § Miljöbalken.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

1. *Exploatören ansvarar för att arbetet sker i samråd med ledningsägaren.*
2. *Weums förfrågan har vidareförmedlats till stadsbyggnadskontorets strategiavdelning, som ser möjlighet till samarbete utifrån en koppling till översiktsplanarbetet, energistrategin och teknisk samhällsservice.*

Sakägare enligt fastighetsförteckning

Ägare till fastigheten Ledsnäckan 3, diarienummer SBN-2015-1565-74

Vi (ägare till fastigheten Ledsäckan 3) har tagit del av underrättelse om granskning gällande detaljplan för del av fastigheten Limhamn 155:507 mfl i Malmö.

Vi har bött på Ledsnäckstränd 10 sedan huset var klart för inflyttning 2013. Vi läser i materialet gällande den grönfläckiga paddan, att en ekolog har gjort en erfarenhetsmässig bedömning, att fynd av den grönfläckiga paddan endast handlar om enstaka individer. Detta är fullständigt lögn, vi har vid många tillfällen, bedömer det till 20-30 gånger, under dessa 5 år, sett denna grönfläckiga padda i anslutning till vår tomt, bifogar två foto som är taget på vår tomt nu i år och föregående år. Att bebygga på detta område, när det bevisligen finns en akut utrotad art, är inte acceptabelt.

På området där det planeras att bebyggas, är idag ett vildvuxet grönt område, när jag varit och lekt med barnen i detta område, har jag vid 2 tillfällen sett denna grönfläckiga padda.

Med alla dessa observationer vi gjort, delar jag ej uppfattningen i materialet, att det rör sig om enstaka individer.

(Till yttrandet bifogade foton finns tillgängliga på stadsbyggnadskontoret.)

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Inventeringar i området tillsammans med åtskilliga indirekta inventeringar vid anslutande asfaltsväg och inventeringar i själva kalkbrottet har inte visat på några förekomster av grönfläckig padda inom planområdet. Däremot har arten observerats i det nybyggda bostadsområdet öster om aktuellt detaljplanområde. Före exploateringen med bostäder i närheten av kalkbrottet gjordes inga dokumenterade fynd av arten. Muntliga uppgifter finns om exemplar som besökte Heidelberg cements kontor – med största sannolikhet ditlockade av ljus från byggnaden. Den nya bebyggelsen har på samma vis lockat upp en del paddor från kalkbrottet och ytor nära byggnader och vägar används som födosöksområde efter lekpe-

rioden på våren. Under dagtid ligger de sannolikt i daggömslen nära "jaktmarkerna" och då under stenar, trädgårdsföremål, bråten med mera. Huruvida det finns lämpliga övervintringsplatser i bostadsområdet saknas det kunskap om. Eftersom paddorna är stationära när de väl hittat ett lämpligt område bittar man ofta återkommande samma individer inom ett begränsat område.

Med utgångspunkt i ovanstående är bedömningen att själva detaljplaneområdet kan besökas av enstaka individer men att det inte är ett område som kan räknas som ett betydande födosöksområde. Området är inte heller någon reproduktionsplats och bedöms inte som lämpligt för övervintring.

Ägare till fastigheten Ledsnäckan 5, diarienummer SBN-2015-1565-85:

Nya detaljplanen är en liten förbättring av tidigare detaljplan på grund av att planen nu presenterar 2 separata byggnader istället. Trots det får den nya planen många negativa konsekvenser för oss boende på Ledsnäcksgränd 4-12 samt de närmast boende på Kalkstensvägen.

Byggnaden närmast Ledsnäcksgränd är fortfarande alldeles för hög och ligger alldeles för nära våra hus vilket upplevs klaustrofobiskt. Detta är till och med tätare än mellan husen i centrala Limhamn. Bebyggelsen vid infarten, Limhamnsgrändens allé är redan ett exempel på hur tätheten förmörkar och förminskar ett kvarter. Samtidigt kommer vi boende på Ledsnäcksgränd förlora all vår nuvarande utsikt, få mycket insyn, förlora värdefulla soltimmar vilket försämrar vår livskvalitet avsevärt. Då våra uteplatser ligger i öster har alla boende på Ledsnäcksgränd investerat i nya uteplatser i västerläge vilka nu kommer att hamna i skugga när man som helst vill nyttja dem. Denna försämring minskar också husens värde.

Vår önskan om småhusbebyggelse för att bevara våra soltimmar, vår utsikt och områdets karaktär kvarstår. **(1)**

Vi instämmer även med Liberalerna, Nya Moderaterna och Sverigedemokraternas yrkande.

Sist men inte minst stöter man på den grönläckiga paddan allt oftare varav 2 överkörda på Ledsnäcksgränd och Kalkstensvägen. **(2)**

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

1. En utredning för sol och skugga har tagits fram. Utredningen redovisar hur fastigheterna öster om planområdet påverkas i mars respektive juni. Enligt utredningen skuggas de intilliggande fastigheterna av den nya bebyggelsen under en begränsad tid av dagen.

Den tillkommande bebyggelsen medför att möjligheten till utsikt och utblickar västerut från befintlig bebyggelse öster/nordöst om planområdet kommer att förändras. Genom förskjutna byggnadsvolymer, varierande byggnadshöjder och mellanrum mellan byggnader eftersträvas bibehållande av de befintliga utblickarna mot kalkbrottet och förbättrad utsikt i förhållande till planprogrammets förslag som bl.a. visar ett sammanhängande flerbostadshus i 3-5 våningar längs västra sidan av Ledsnäcksgränd.

En utbyggnad med radhus/småhus skulle inte ske i enlighet med översiktsplanens intentioner. Vidare gjordes redan i planprogrammet från 2004 en bedömning att området norr om kalkbrottet som helhet är lämpligt för en utbyggnad med byggnader huvudsakligen i 2-5 våningar, med några inslag av 6 och 7 våningar.

2. För svar se uppdaterad miljökonsekvensbeskrivning, avsnittet Förutsättningar Skyddade arter, samt svar till yttrande från fastigheten Ledsnäckan 3 ovan.

Ägare till fastigheten Ledsnäckan 6, diarienummer SBN-2015-1565-77

Vi instämmer i ägare till fastigheten Ledsnäckan 3 inlaga angående den grönfläckiga paddan i området. Det är omöjligt att det enbart skulle röra sig om enstaka individer av paddan i området. Vårt hus ligger ytterligare en bit längre ifrån Kalkbrottet än fastigheten Ledsnäckan 6 och vi har vid ett flertal gånger sett paddor i vår trädgård. Senaste gången den 25:e augusti i år då vår tonårsdotter filmade en padda i vår trädgård, filmen bifogas till detta mail.

Vi motsätter oss utökad bebyggelse i området med anledning av den grönfläckiga paddans påtagliga närvaro i området.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

För svar se uppdaterad miljökonsekvensbeskrivning samt svar till yttrande från fastigheten Ledsnäckan 3 ovan.

Ledsnäckans samfällighetsförening, diarienummer SBN-2015-1565-88:

Synpunkter angående estetiskt utförande av kommande hus på fastigheten Limhamn 155:507.

Det byggs många bostäder i vårt område, på vardera sidan av Öresund. På denna sidan f. ex. i Limhamns sjöstad, Hyllie, Elinegård och på den motsatta, vid Köpenhamns hamnbassäng och i Nordhavn. Här på Kalkstensvägen skjuter det ena huset upp efter det andra. I det hela taget ser man inte direkt arkitektoniska mästerverk men det verkar som att man på någon instans i alla fall har visat lite intresse vad husens utformning angår och försöker få till utseendemässigt tilltalande nya bostadsområden. Men inte här!

Vid uppförande av 8 nyligen färdigställda hus här på området, Nätsnäcksgränd och Dammsnäcksgränd (Riksbyggen*) samt Limhamnsgårdens Allé (HSB**) ser vi tyvärr något helt annat, man har varit fullständigt likgiltig med arkitektur, form och estetiskt utförande, med total brist på känsla för färgkombinationer och överhuvudtaget inte brytt sig om hur dessa hus påverkar områdets helhetsbild.

I detta förslag till detaljplan som i tidigare planförslag här i området, så framhävs att alla socklar, murar och fasader skall vara svarta upp till en höjd av tre meter, ”*detta för att bilda en sammanhållande bas som blir stadsdelens grundtema och ge området en stark identitet. Ovanför den mörka basen är utformning och färgsättning mer fri*”.

Detta är att lägga ribban mycket lågt och visar på likgiltighet från Stadsbyggnadskontorets sida.

Vi kan bara konstatera att ett bostadsområde får ingen ”stark identitet” av att murar och socklar upp till 3 meter håller samma färg när man sedan inte bryr sig om husens utseende, form och färg för övrigt.

Ingen tvekan att våra nya grannar har fått efterlängtade, moderna hem som de är glada för, samt att de bidrar med fin mångfald i området.

Men dessa hus, fyrkantiga oinspirerande lådor, bara raka linjer, en fönsterstorlek, ”låtsas”-franska balkonger, inga indragna takvåningar, inga underjordiska garage och mycket oattraktiva färger är den tråkigaste och mest likgiltiga bostadsbyggelse som har setts på länge, så trist.

Känns som att någon vill pröva hur nära 60 och 70 talets misslyckade miljonprogram- byggen man kan komma innan folk börjar klaga. Vidare får man tanken, att den eller de arkitekter som ritade, själva förstod hur illa det stod till och så försökte att styra upp det med ”glada” färger på plåt och balkongräcken, men endast med katastrofala ”strö salt på såren”- effekt.

Nu kan vi beskåda teknikhusbubblor i grälla färger på toppen av varje hus i stället för attraktiva indragna takvåningar med fin utsikt över kalkbrottet, bron och Öresund.

Nej vi kan inte ta bort dessa undermåliga hus, men bygg för guds skull inte mera efter denna mall, inte här, inte någon annan stans heller för den sakens skull.

Ja visst skal det byggas billigt men se till att det finns arkitektonisk / estetisk minimumnivå på byggnaders utseende, dessa hus skal trots allt stå här i upp till 100 år.

Med tanke på det bostadsbyggande som i framtiden kommer att genomföras här på kalkbrottsområdet, så är förbättrat estetiskt utförande ett absolut krav.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Med en sammanhållande bas i bebyggelsens utformning och färgsättning - svart sockel, svart fasad upp till tre meters höjd samt möjlighet till enstaka fasad, eller delar av fasad, som är svart – eftersträvas ett visst mått av sammanhang och karaktär för området. Mot den basen kan en stor grad av variation inrymmas.

I det föreliggande förslaget till kvarterens utformning är också de indragna takvåningarna ett sammanhållande utformningsdrag, liksom att mot allmän platsmark, d.v.s. gator och parkmark, ska balkonger endast sticka ut som mest 80 cm utanför husens fasadliv. Det innebär att balkongerna kommer att vara indragna i fasaden, vilket ger husen ett lugnat uttryck.

Med dessa karaktärsdrag, som läggs fast med planbestämmelser, eftersträvas en sammanhängande utformning av husens volymer och grundläggande färgsättning. Utifrån detta är variation möjlig i färg- och materialval, vilket kommer att behandlas i bygglovskedet.

Brf Korallen diarienummer SBN-2015-1565-87

Vi, Brf Korallen, är som delägare av fastighet gränsande till den planerade nybyggnationen.

När vi tagit del av era samrådshandlingar infinner sig en hel del betänkligheter gällande förvaltningen av området vid Kalkbrottet.

- I planförslaget föreslås uppförande av fastigheter på 4 våningar mot Kalkstensvägen samt dito på 5 + 1 indragen våning. Det sistnämnda går stick i stäv mot tidigare detaljplan, att hela Kalkbrottsområdet endast skall bebyggas med fastigheter på max 4 våningar + 1 indragen våning. Planförslaget kommer att medföra försämrade havsutsikt från våra fastigheter. Vi kräver att de nyplanerade husen följer tidigare detaljplan dvs max 5 våningar (inkl. den indragna våningen). Varför ändras detaljplanen så att vissa hus nu kommer att vara 17 respektive 20 meter höga? Detta är ju en väsentlig / häpnadsväckande ändring av ursprungliga detaljplanen. **(1)**
- Hur kan de ledande politikerna i Stadsbyggnadsnämnden godkänna denna förändring vad gäller miljön och trafiken? Då vänder vi oss i första hand till den röd-gröna ledningen, eftersom oppositionen reserverat sig mot ändringen och vill återremittera ärendet. Det uppstår redan idag trafikfaror och kommer bli betydligt mycket farligare för barn att korsa Kalkstensvägen i deras väg mot Snäckparken. Det beror i stor del på bilburna föräldrar, som ska till och från förskolan, i alltför hög fart.

Vägbulor / trafik hinder samt hastighetsbegränsning (30 km/t) är ett krav. En annan faktor som kommer påverkas är det idag rika djurlivet såsom rådjur, harar, rovfåglar samt gröNFLäckiga paddan. (2)

- Förtätningen av området kommer att påverka trafiken mycket negativt. Det byggs i detta nu fastigheter strax intill och kommer inom ca 1 år innebära att området förtätas med totalt 265 lägenheter plus det i planbeskrivningen angivna 163 lägenheterna. Summa 428 lägenheter med därtill beräknat tillhörande ca 200 fordon. Alla dessa skall enligt er beskrivning dela på infarten via Limhamnsgårdens allé med oss som bor här samt föräldrarna som lämnar och hämtar barnen på förskolan. Detta är en ORIMLIG belastning på gatubilden samt mycket stor fara för barn boende i området. En öppning mot Kalkbrottsgatan, vid redan befintlig infart till Kalkbrottet, är en tänkbar lösning. (3)
- Vår förening sällar oss till den reservation som lämnats av tre ledamöter i nämnden, nämligen ”Vi anser det i detta fall viktigare att lägga till och behålla eventuella grönytor och förtäta genom att bygga småbus eller radbus, vilket skulle ge en mer harmonisk utvecklingstakt för Limhamn”

I övrigt instämmer vi i allt vad som skrivits av boende på Ledsnäcksgränd. När kommunen lät bygga förskolan vid Snäckparken ville de att den skulle vara tre våningar hög. Detta ändrades dock och den fick endast vara två våningar hög. Vi i brf Korallen vill att ni beaktar vårt inlägg samt ger oss svar på våra angivna betänkligheter och förslag till ändringar.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

1. Planprogrammet från 2004 syftar till att visa de övergripande strukturer som planeras för området och ska fungera som stöd vid utarbetandet av detaljplaner. I planprogrammet bedömdes att inom det aktuella planområdet skulle bebyggelse i upp till fem våningar vara lämplig, med de högre husen i området närmast kalkbrottets kant. Placeringen av de högre husen bygger på bedömningen att högre byggnader samspelar på ett bra sätt i landskapsbilden med det storskaliga kalkbrottet. Detaljplane förslaget följer planprogrammets grundidé med indelning i kvarter och med varierande byggnadshöjder, där de högre husen ligger ut mot kalkbrottets kant.

Sedan planprogrammet togs fram har planeringen i Malmö inriktats tydligare mot att staden ska växa inåt, innanför Yttre Ringvägen, och att marken vid byggnation ska användas effektivt. Anledningen är att staden inte ska växa ut över, och ianspråkta, den goda åkermarken runt Malmö. Denna inriktning är tydlig i Malmös gällande översiktsplan. Stadsbyggnadskontoret har mot den bakgrunden gjort bedömningen att en mer effektiv användning av marken i planområdet, i enlighet med Malmös översiktsplan, är lämplig. Därför föreslås kvarteren bebyggas med flerbostadshus i en tätare bebyggelsestruktur och med högre hus än i planprogrammet. Även i detaljplane förslaget föreslås de högre husen ligga ut mot det storskaliga kalkbrottet.

Byggnadernas faktiska, föreslagna höjder har inte ändrats, däremot har hur byggnadernas höjder anges ändrats efter samrådet, från byggnadshöjd till totalhöjd, för att tydliggöra hur höga byggnaderna maximalt får bli. Begreppet byggnadshöjd redovisar den höjd där byggnadens fasad möter taket och anger därmed inte lika tydligt hur höga byggnaderna faktiskt kan komma att bli, vilket däremot begreppet totalhöjd gör.

2. Kalkstensvägen utgör en befintlig gatumiljö. Eventuella hastighetsänkande åtgärder på gatan kan inte regleras i detaljplanen utan är något som ligger inom tekniska nämndens ansvarsområde. Synpunkten har framförts till fastighets- och gatukontoret.

Detaljplanens konsekvenser för djurlivet redogörs för i den miljökonsekvensbeskrivning som tagits fram. Genomförandet av detaljplanen bedöms inte innebära en betydande påverkan på naturmiljön i och kring kalkbrottet. Se vidare miljökonsekvensbeskrivningen som upprättats.

3. En utbyggnad enligt detaljplanen innebär att trafikmängderna kommer att öka på befintliga gator i anslutning till planområdet. Gatunätet är planerat för att betjäna hela det ursprungliga planprogramsområdet. Eftersom hela området, och därmed även gatunätet, ännu inte är utbyggt kan belastningen på vissa gator i nuläget bli större än avsett. Planprogrammet redovisar dock en ny koppling från Kalkbrottsgatan in i planprogramsområdet. Den nya gatukopplingen kommer att innebära att trafiken i framtiden fördelas på fler gator. Att däremot leda trafiken till den befintliga infarten från Kalkbrottsgatan i höjd med Hammars park bedöms inte som möjligt med hänsyn till natur- och rekreationsvärdena i kalkbrottet.

Övriga, ej sakägare

Boende på Söderåsgratan 1 diarienummer SBN-2015-1565-79

Överklagan avser då det finns paddor på denna plats som är fridlysta samt det blir för sterilt i området med mer hus och betong. För något år sedan hittade man en växt med gul blomma som inte setts på flera årtionden. Bevara något som naturen själv. **(1)** Ur miljösynpunkt så måste det finnas en del gifter i marken då det är dumpat en del där genom åren.

(2)

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

1. Enligt uppgifter från fastighets- och gatukontorets ekolog handlar fynden av grönfläckig padda inom planområdet om enstaka individer som lockats upp av diffus belysning huvudsakligen längre österut. Detaljplaneområdet utgör inte en fortplantningsmiljö eller övervintringsplats för den grönfläckiga paddan. Se vidare den miljökonsekvensbeskrivning som upprättats efter samrådet.

Inga kända fynd av sällsynta växter har gjorts inom planområdet.

2. Markföreningar har påträffats inom planområdet och dessa ska vara sanerade innan byggnation påbörjas.

Kapitel 3 – Miljöpåverkan

Synpunkter på miljökonsekvensbeskrivningen

Detaljplanens genomförande har av stadsbyggnadskontoret bedömts medföra betydande miljöpåverkan enligt 6 kap 3 § miljöbalken, vilket innebär att en *strategisk miljöbedömning* krävs. *Strategisk miljöbedömning* innebär bland annat att en miljökonsekvensbeskrivning ska upprättas och vara en av planhandlingarna.

Följande skrivelser har berört miljökonsekvensbeskrivningen:

Skrivelse från **Länsstyrelsen**, diarienummer SBN-2015-1565-89:

REDOGÖRELSE FÖR ÄRENDET

Redovisning avseende påverkan på Natura 2000-område

Komplettering har gjorts från samråd till granskning. En MKB har tagits fram gällande påverkan på Natura 2000-området samt artskyddsfrågorna, och enligt Länsstyrelsen har relevanta bedömningar av den planerade exploaterings konsekvenser för de skyddade arterna gjorts.

Till Länsstyrelsen har det inkommit meddelande om att den grönfläckiga paddan iakttagits inom det föreslagna planområdet vid 20-30 gånger under de senaste 5 åren. Länsstyrelsen anser att uppgifterna om de boendes iakttagelser bör bedömas av kommunen och kommunens ställningstagande bör framgå av MKB:en. Förutom kommunens ställningstagande gällande de boendes uppgifter samt en utveckling av hur de föreslagna åtgärderna ska genomföras och säkerställas anser Länsstyrelsen att underlaget är tillräckligt. Under förutsättning att de åtgärder som föreslås i MKB:en genomförs och fullbordas bedömer Länsstyrelsen liksom kommunen att någon dispens enligt artskyddsförordningen eller prövningen enligt Natura 2000-bestämmelserna inte behövs.

Beaktande av synpunkter på miljöbedömningen

Miljökonsekvensbeskrivningen har kompletterats enligt ovan med bedömning och ställningstagande avseende iakttagelser av den grönfläckiga paddan. Vidare har föreslagna skyddsåtgärder avseende pilgrimsfalken utvecklats i miljökonsekvensbeskrivningen.

Beaktande av miljökonsekvensbeskrivningen i planarbetet

Skyddsåtgärderna har arbetats in i exploateringsavtalet mellan Malmö stad och fastighetsägaren.

Hur miljöaspekterna har påverkat planförslaget

Alternativ lokalisering och utformning har studerats.

Det bedöms inte finnas bättre alternativa utbyggnadsområden för bostäder istället för planområdet. Alla byggbara områden i Limhamn som är utpekade i Malmö stads översiktsplan som områden för blandad stadsbebyggelse behöver bebyggas för att tillgodose behovet av bostäder i Malmö.

Utformning av planområdet studerades i planprogrammet från 2004. Planprogrammet redovisade en struktur med två bostadskvarter med en lägre exploateringsgrad jämfört med det aktuella planförslaget. I planprogrammet föreslogs exempelvis radhus i delar av planområdet. Efter planprogrammet har områdets utformning studerats vidare och en bedömning har gjorts att området kan bebyggas med en tätare bebyggelsestruktur, men som ändå följer rytmen i den redan planerade och bebyggda delen av området norr om kalkbrottet.

Utförningen enligt planprogrammet med en lägre täthet bedöms inte ge någon skillnad i konsekvenser jämfört med planförslaget, eftersom markanspråket är det samma.

Uppföljning och övervakning

Kommunen ansvarar för genomförandet av åtgärderna på allmän platsmark, medan fastighetsägaren/byggherren ansvarar för genomförandet på kvartersmark.

Skyddsåtgärderna på kvartersmark, som ska genomföras och upprätthållas under byggskedet, förs in i exploateringsavtalet, det avtal som reglerar förhållandet mellan byggherren och Malmö kommun.

Placeringen av den skyddande avskärmningen mellan byggarbetsplatsen och kalkbrottet bestäms i samråd med Malmö kommun.

Efterlevandet av skyddsåtgärderna under byggskedet kommer att kontrolleras genom stickprovsmässig tillsyn av Malmö kommun, genom kommunens ekologer.

Kapitel 4 – Justeringar efter granskning

Efter granskningen har nedanstående justeringar gjorts i planhandlingarna. Dessa har inte bedömts vara sådana ändringar som föranleder en ny granskning.

Planbeskrivning:

Förtydligande under fastigheter och markreservat samt under konsekvenser för fastigheter har gjorts.

Listan med planbestämmelser har uppdaterats.

Beskrivning av hantering av dagvatten har kompletterats.

Planbeskrivningen har kompletterats med text om skyfall.

Texten om geotekniska utredningar har kompletterats.

Tekniska genomförandefrågor har kompletterats avseende på skyddsåtgärder under byggtiden och ansvarsfrågan avseende eventuell sanering av naturmarken.

Beskrivning av exploateringsavtal under ekonomiska genomförandefrågor har justerats.

Detaljplanens konsekvenser har kompletterats med avseende på miljökonsekvensbeskrivningen samt med beskrivning av markföroreningar inom planområdet.

Beskrivning av administrativa frågor har kompletterats med villkor för startbesked.

Plankarta:

Plankartan har kompletterats med administrativ bestämmelse avseende att startbesked inte får ges för byggnation förrän sanering av markföroreningar har kommit till stånd.

Miljökonsekvensbeskrivning:

Föreslagna skyddsåtgärder under byggtiden har preciserats.

Miljökonsekvensbeskrivningen har kompletterats med bedömning och ställningstagande avseende iakttagelser av den gröNFLäckiga paddan.

Stadsbyggnadskontoret

Johanna Perlau
Enhetschef

Ida Marttila
Planhandläggare

Sändlista före antagande

Skrivelse och utlåtande

Ledsnäckan 3	Fredrik Tevin-Ivarsson Ledsnäcksgränd 10 216 31 Limhamn
Ledsnäckan 3	Helena Tevin Ledsnäcksgränd 10 216 31 Limhamn
Ledsnäckan 5	Sigrid Anita Ekstein-Ångerman Tvetgatan 27 442 33 Kungälv
Ledsnäckan 5	Christel Nilsson Ledsnäcksgränd 6 216 31 Limhamn
Ledsnäckan 5	Niclas Ekstein Ledsnäcksgränd 6 216 31 Limhamn
Ledsnäckan 6	Cathrine Palm Kalkstenvägen 69 216 31 Limhamn
Ledsnäckan 6	Björn Palm Kalkstenvägen 69 216 31 Limhamn
Ledsnäckan 7	Michel Massadakis Kalkstenvägen 67 216 31 Limhamn
Ledsnäckan 7	Theodosia Massadakis Kalkstenvägen 67 216 31 Limhamn
Ledsnäckan 8	Gisli Magnusson Kalkstenvägen 65 216 31 Limhamn
Ledsnäckan 8	Lisbeth Fridolf Kalkstenvägen 65 216 31 Limhamn
Ledsnäckan 9	Carl Åke William Raihle Kalkstenvägen 63 216 31 Limhamn
Ledsnäckan 9	Dahlberg, Malin Cecilia Kristina, Wahlqvist Kalkstenvägen 63 216 31 Limhamn

Ledsnäckan 10	Sofia Nebrelius Ledsnäcksgränd 4 216 31 Limhamn
Ledsnäckan 10	Martin Nebrelius Ledsnäcksgränd 4 216 31 Limhamn
Ledsnäckans samfällighetsförening	C/O Gisli Magnusson Kalkstenvägen 65 216 31 Limhamn
BRF Korallen	C/O Ronny Ivehed Hattsnäcksgränd 1 216 31 Limhamn
Nätsnäckan 4	Sofie Lauridsen Kalkstenvägen 63 216 31 Limhamn
Nätsnäckan 4	Christian Lauridsen Kalkstenvägen 63 216 31 Limhamn
	Emelie Mellbrand Lorensborgsgatan 3A 217 61 Malmö
	Matilda Nordahl Kalkstenvägen 63 216 31 Limhamn
	Niklas Nordahl Kalkstenvägen 63 216 31 Limhamn
	Thomas Persson Söderåsgatan 1 216 17 Limhamn

Sändlista efter antagande

Protokollsutdrag, utlåtande och överklagandeanvisning

Ledsnäckan 3	Fredrik Tevin-Ivarsson Ledsnäcksgränd 10 216 31 Limhamn
Ledsnäckan 3	Helena Tevin Ledsnäcksgränd 10 216 31 Limhamn

Ledsnäckan 5	Sigrid Anita Ekstein-Ångerman Tvetgatan 27 442 33 Kungälv
Ledsnäckan 5	Christel Nilsson Ledsnäcksgränd 6 216 31 Limhamn
Ledsnäckan 5	Niclas Ekstein Ledsnäcksgränd 6 216 31 Limhamn
Ledsnäckan 6	Cathrine Palm Kalkstenvägen 69 216 31 Limhamn
Ledsnäckan 6	Björn Palm Kalkstenvägen 69 216 31 Limhamn
Ledsnäckan 7	Michel Massadakis Kalkstenvägen 67 216 31 Limhamn
Ledsnäckan 7	Theodosia Massadakis Kalkstenvägen 67 216 31 Limhamn
Ledsnäckan 8	Gisli Magnusson Kalkstenvägen 65 216 31 Limhamn
Ledsnäckan 8	Lisbeth Fridolf Kalkstenvägen 65 216 31 Limhamn
Ledsnäckan 9	Carl Åke William Raihle Kalkstenvägen 63 216 31 Limhamn
Ledsnäckan 9	Dahlberg, Malin Cecilia Kristina, Wahlqvist Kalkstenvägen 63 216 31 Limhamn
Ledsnäckan 10	Sofia Nebrelius Ledsnäcksgränd 4 216 31 Limhamn
Ledsnäckan 10	Martin Nebrelius Ledsnäcksgränd 4 216 31 Limhamn
Ledsnäckans samfällighetsförening	C/O Gisli Magnusson Kalkstenvägen 65 216 31 Limhamn
Region Skåne	region@skane.se

Skrivelse och utlåtande

BRF Korallen

C/O Ronny Ivehed
Hattsnäcksgränd 1
216 31 Limhamn

Nätsnäckan 4

Sofie Lauridsen
Kalkstenvägen 63
216 31 Limhamn

Nätsnäckan 4

Christian Lauridsen
Kalkstenvägen 63
216 31 LimhamnEmelie Mellbrand
Lorensborgsgatan 3A
217 61 MalmöMatilda Nordahl
Kalkstenvägen 63
216 31 LimhamnNiklas Nordahl
Kalkstenvägen 63
216 31 LimhamnThomas Persson
Söderåsgatan 1
216 17 Limhamn**Protokollsutdrag, utlåtande, överklagandeanvisning och planhandlingar**

Länsstyrelsen i Skåne län

skane@lansstyrelsen.se

(för prövning enligt 11 kap 10§ PBL)