



GRANSKNINGSHANDLING

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för fastigheten Bunkeflostrand 155:5 m.fl. (Limhamns gamla skjutbana) i Bunkeflostrand i Malmö



Orienteringskarta med planområdet markerat med röd linje.

Planprocess

SKEDE	FÖRKLARING
SBN planuppdrag December 2018	Beslut om planuppdrag i stadsbyggnadsnämnden (SBN).
SBN samråd Juni 2021	Beslut om samråd i stadsbyggnadsnämnden (SBN). Samrådstid 19 juli 2021 – 27 augusti 2021
SBN granskning Mars 2022	Beslut om granskning i stadsbyggnadsnämnden (SBN). Granskningstid 4 april – 25 april
SBN godkännande September 2022	Beslut om godkännande i stadsbyggnadsnämnden (SBN).
KF antagande November 2022	Beslut om antagande i kommunfullmäktige (KF).
Laga kraft December 2022	

Planfakta

<p>Dp 5624</p> <p>Planförfarande utökat</p> <p>Sökande Peab Sverige AB</p> <p>Planhandläggare Ivan Gallardo ivan.gallardo@malmo.se tel 040 - 34 35 60</p>	<p>Planhandlingar</p> <ul style="list-style-type: none">• denna planbeskrivning• plankarta• miljökonsekvensbeskrivning (MKB)• samrådsredogörelse
---	--

Innehållsförteckning

PLANBESKRIVNING	1
Planprocess	2
Planfakta	2
Innehållsförteckning	3
1 Planförslaget i korthet.....	4
1.2 Sammanfattning	4
2 Planförslag	5
2.1 Stadsbyggnadsidé / Områdets disposition och gestaltning	5
2.2 Markanvändning	5
2.3 Bebyggelse	6
2.4 Grönstruktur och park på allmän platsmark	9
2.5 Grönska, mark, vegetation på kvartersmark	12
2.6 Trafik	14
2.7 Teknisk försörjning	18
2.8 Skydd mot störningar.....	20
2.9 Administrativa bestämmelser.....	20
3 Konsekvenser	21
3.1 Bedömning av miljöpåverkan.....	21
3.2 Konsekvenser för miljö och hälsa	21
3.3 Ekonomiska konsekvenser	29
3.4 Konsekvenser för fastigheter	29
3.5 Samhällskonsekvenser.....	30
4 Genomförande	32
4.1 Organisatoriska genomförandefrågor	32
4.2 Tekniska genomförandefrågor	32
4.3 Ekonomiska genomförandefrågor.....	33
4.4 Fastighetsrättsliga genomförandefrågor	33
5 Planeringsförutsättningar	34
5.1 Bakgrund och organisation	34
5.2 Planområdet	34
5.3 Tidigare ställningstaganden.....	39
5.4 Underlag till planarbetet.....	40

1 Planförslaget i korthet

1.1 Syfte

Syftet med detaljplanen är att göra det möjligt att bebygga delar av området med blandad stadsbebyggelse i form av småhus, flerbostadshus samt lokal för närservice. I den västra delen av planområdet ska detaljplanen säkerställa bevarandet av befintliga naturvärden.

Planläggningen motiveras av ett stort bostadsbehov i Malmö och att området är utpekad i översiktsplanen som ett lämpligt område för blandad stadsbebyggelse. Planläggningen motiveras även av att området är utpekad i naturvårdsplanen som ett område med höga naturvärden.

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

1.2 Sammanfattning

Planförslag

- Planförslaget medger ca 240 bostäder i form av ca 40 radhus och ca 200 lägenheter i flerbostadshus. Bebyggelsen i norr och öster föreslås som en halvsluten kvartersstruktur i ca 4 våningar. I söder och väster föreslås radhuslängor i 2 våningar.
- Parkering föreslås som underjordiska garage i flerbostadskvarteren. Småhusens parkering löses främst i mindre gemensamma markparkeringar men även som långsgående på några mindre gator.
- Dagvatten och skyfall ska tas om hand i fördröjningsmagasin/våtmark väster om bebyggelsekvarteren.
- Krav ställs på minst 300 m² lokal för närservice.
- Den västra delen av planområdet har ett mycket högt naturvärde tack vare en kombination av berggrundens beskaffenhet och en lång och obruten hävd. Drygt 13 ha avsätts därför som naturmark i planförslaget. Ca 11 ha är privatägd mark som avses övergå i kommunal ägo i samband med att detaljplanen vinner laga kraft. I naturområdet utvecklas stigsystem och mötesplatser för ökad tillgänglighet.
- I söder vidareutvecklas rekreativstråket Lernackestråket, som sträcker sig mellan Fosie och kusten.

Konsekvenser

En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) har upprättats för att utreda påverkan på naturvärden i den västra delen av detaljplanen. I och med att den tidigare föreslagna exploateringen i den västra delen utgått, bedöms planförslaget inte innebära en betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap 3§ miljöbalken.

Motiv till denna bedömning och sammanfattning av MKB finns i kapitel 3 - Konsekvenser. Miljökonsekvensbeskrivningen ligger dessutom som en bilaga till planhandlingarna.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Planförslaget är i huvudsak upprättat i enlighet med översiktsplanen, men avviker genom att hela detaljplaneområdet är utpekad för blandad stadsbebyggelse i översiktsplanen. Efter att en miljökonsekvensbeskrivning samt naturvärdes- och artinventering tagits fram som visar på höga naturvärden i den västra delen av planområdet föreslås detta område planläggas som naturmark, vilket inte ingår i definitionen för blandad stadsbebyggelse i översiktsplanen.

2 Planförslag

2.1 Stadsbyggnadsidé / Områdets disposition och gestaltning

- En tät och effektiv bebyggelsestruktur utifrån platsens förutsättningar.
- Tydlig indelning i kvarter med tydliga gränser mellan privat och offentligt.
- En blandning av småhus och flerbostadshus i två respektive fyra våningar, för att ge variation och erbjuda olika typer av bostäder inom området.
- Högre bebyggelse i norr och öster, för att avskärma mot buller och möta upp bebyggelsevolymerna som planeras på andra sidan Kalkbrottsgatan i detaljplan 5622.
- Lägre bebyggelse i söder och väster för att anpassa skalan till befintlig villabebyggelse i söder och naturmarken i väster.
- Varierat taklandskap och varierande byggnadsdjup i kvarteren med flerbostadshus. Byggnaderna smalnas av mot gavlarna för att ge ett lättare intryck.
- Bevarande av naturmarken i väster och ett grönt stråk söder om de nya bostadskvarteren.
- Ökad tillgänglighet till naturen genom gångstigar och mötesplatser.
- Gröna bostadsgårdar genom planterbart bjälklag över underjordiska garage.
- Små enskilda trädgårdar samt större gemensamma gårdar för småhusen.
- Effektiva parkeringslösningar som visuellt tar litet utrymme genom begränsad markparkering. Småhusens parkering ordnas främst i mindre samlade parkeringar, men även längs några gator. Flerbostadshusens parkering ordnas i garage.
- Minskad biltrafik i området genom att infarten till parkeringsgarage placeras vid infarten till området.
- Smala gator med övervägande blandtrafik.
- Östvästliga gator som mynnar ut i naturmarken genom gångstigar.

2.2 Markanvändning

Användning av allmän platsmark

Samtliga allmänna gator i området benämns med beteckningen *GATA* på plankartan. De allra flesta gator i området görs allmänna för att säkra tillträde igenom området och till naturmarken i väster.

Det stora området med naturmark i väster ska bevaras och benämns *NATUR* på plankartan.

Parkmark, *PARK* på plankartan, läggs ut söder om det planerade bostadsområdet för att säkra rekreationsstråk där. En liten bit parkmark läggs även ut i förlängningen av den östvästliga centrala gatan för att säkra att man som kan ta sig vidare västerut till fots.

Användning av kvartersmark

Planförslaget omfattar totalt ca 240 bostäder i form av ca 40 radhus och ca 200 lägenheter i flerbostadshus. Alla kvarter där bostäder tillåts markerar med *B-Bostäder* på plankartan. Bostäderna i området bör utgöras av en variation av upplåtelseformer. Detta kan dock inte styras i detaljplanen.

I de båda större kvarteren i norr är även olika typer av centrumverksamheter tillåtna, vilket benämns *C-Centrum* på plankartan. Inom *C-centrum* tillåts exempelvis handel, samlingslokaler, gym, café, restaurang, kontor och olika typer av service.

Längs två gator möjliggörs för långsgående parkering på kvartersmark. Dessa områden markeras med *P-Parkering* på plankartan och ska erbjuda parkering för de boende i småhusen. En kommunal parkeringsyta planeras i nordöst i syfte att ge möjlighet till parkering för besökare till naturområdet i väster. På parkeringsytan i nordöst får även nätstation placeras (E_1 på plankartan) i syfte att täcka behovet av el i området.

Ett område i sydväst är utpekad som friluftsområde där mindre bebyggelse av enklare karaktär medges, som t.ex. den scoutstuga som finns där idag. Camping, stugby och liknande medges inte. Området benämns N_1 på plankartan.

Ett mindre område i sydväst har avsatts som E_2 -mast på plankartan. Här finns idag en befintlig telemast som ska stå kvar.



3D-modell som visar den planerade nya bebyggelsen i beiget med vy västerifrån. Källa: FOJAB arkitekter

2.3 Bebyggelse

Exploateringsgrad, täthet, höjder

I kvarteren i norr och öster får större delen av bebyggelsen vara högst 13 m i byggnadshöjd. Undantag till detta är byggrätten i sydost som får vara högst 10 m i byggnadshöjd och byggrätten i nordost där byggnaden får vara högst 16 m i nockhöjd. Denna byggrätt har en bestämmelse om nockhöjd för att undvika ett brant sadeltak på denna byggnad. Byggnaden i nordost tillåts gå upp i höjd för att bättre möta det storskaliga gaturummet och bebyggelsen på andra sidan Kalkbrottsgratan. Byggnaden markerar även huvudinfarten till området. Byggnaden i sydost är lägre för att möta den lägre bebyggelseskalan på de befintliga husen söder om planområdet.

Flerbostadshusen får vara högst fyra våningar höga (f_2 på plankartan, undantaget byggnaden i nordost och sydost. Byggnaden i nordost får vara högst fem våningar (f_3 på plankartan). Utöver angivet antal våningar får vind inredas.

Flerbostadshus får vara högst 13 m djupa. Gavel på flerbostadshus mot allmän plats får vara högst 11 m djup 3 m in från gaveln.

Flerbostadshusen har en total bruttoarea (BTA) på ca 20 000 m². Totalt ger detaljplanens byggrätter möjlighet att bebygga en bruttoarea (BTA) på ca 25 000 m². Största bruttoarea har lagts in över byggrätterna för de flesta flerbostadshus (e_5 på plankartan).

Radhusen/småhusen får vara högst 7 m i byggnadshöjd, två våningar höga (f_1 på plankartan) och 11 m djupa. Byggrätterna är 12,5 m breda, vilket ger en flexibilitet i hur nära gatan de placeras.

Anläggning för lokal energiproduktion, så som solceller och vindkraft, får finnas utan att påverka byggnadshöjden och nockhöjden.

Komplementbyggnader får utgöra högst 10 % av ytan på flerbostadshusens bostadsgårdar (bestämmelse e_1 på plankartan). Komplementbyggnad får vara högst 2,5 m i byggnadshöjd. Därutöver får balkonger, skärmtak, uteplats och burspråk finnas.



Illustration som visar föreslagen ny bebyggelse med en blandning av flerbostadshus och småhus. Plangräns visas med röd streckad linje. Källa: FOJAB arkitekter

För ytorna kring enbostadshusen gäller att högst 10 % av den enskilda tomten eller gemensamhetsytorna får utgöras av komplementbyggnader (bestämmelse e_2 på plankartan). Bestämelsen syftar till att ge alla en möjlighet att bygga komplementbyggnader på sin tomt, på både de enskilda och de gemensamma ytorna. För enbostadshusen ska 10 % räknas på hela den enskilda tomten inklusive huvudbyggnad och förgårdsmark. Komplementbyggnad får vara högst 2,5 m i byggnadshöjd för att underordna sig huvudbyggnaderna.

Bestämmelse e_6 anger att minst 300 m² bruttoarea med lokal för centrumverksamhet ska finnas i byggrätten i nordost.

Bestämmelse e_4 anger att största byggnadsarea är 650 m² vid en byggrätt i flerbostadshusen. Bestämmelse e_3 anger att största byggnadsarea är 500 m² vid en byggrätt för småhus. Loftgångar och balkonger ska exkluderas vid beräkning av byggnadsarea.

Prickad mark får inte förses med byggnad, undantaget balkonger och burspråk. *Prickmark* läggs ut på förgårdsmark för att skapa en ca 1,5 m bred remsa obebyggd yta mellan byggnad och allmän plats. Denna yta behövs för att dörrar inte ska slå upp på allmän plats, dränering ska rymmas, samt att underhåll ska kunna göras utan att behöva använda den allmänna platsmarken.

Korsmark läggs ut på bostadsgårdar för att begränsa andelen som får bebyggas och skapa tillräckligt stora gårdar. På den korsade marken får endast komplementbyggnader och tekniska anläggningar placeras.

Utformning

Bostadsentréer ska vara genomgående med ingång från både gata och gård (f_6 på plankartan).

Fasader som är längre än 40 m ska ha minst två entréer mot gata på byggnadens långsida, fasader kortare än 40 m ska ha minst en entré mot gatan på byggnadens långsida. Alternativt ska minst 50 % av lägenheterna i markplan ha lägenhetsentréer ut mot gatan.

Lägsta plushöjd för golv i bostäder får inte understiga +3,2 meter i höjdsystem RH2000. Lokaler, källare och parkeringsgarage som ligger under denna nivå ska utföras med vattentät konstruktion upp till +3,2 meter i höjdsystem RH2000. Bestämmelsen syftar till att undvika översvämning med tanke på framtida högre havsnivåer.

Loftgångar får inte uppföras (f_7 på plankartan), undantaget en byggnad i området.

Balkonger får finnas på högst hälften av fasadlängden. Mot gata får balkonger kraga ut högst 1,6 m från fasad och de ska ha en fri höjd på minst 3 m över gatunivån.

Takkupor och frontespiser tillåts på högst 1/3 av fasadlängden utan att påverka byggnadshöjden (f_5 på plankartan) på många av byggnader i området.

Flerbostadshusen i norr och öster får endast förses med sadeltak eller mansardtak för att bidra till ett varierat taklandskap i området (f_6 på plankartan). Takvinkeln ska vara minst 40 grader vid sadeltak och minst 27 samt mest 80 grader vid mansardtak. Takkupor och frontespiser får uppföras till högst 1/3 av fasadlängden över våning 4 och 1/2 av fasadlängden på och under våning 4. Fasadens längd ska på byggnadens långsida vara minst 90 % av byggrättens utsträckning mot användningen GATA. Bestämmelsen syftar till att skapa tydliga kvartersgränser och undvika korta och tjocka byggnader.

I flerbostadskvarteren i norr gäller även bestämmelse f_4 som anger att minst 60 % av vinden ska inredas för bostadsändamål i syfte att skapa levande vindsvåningar.

Nedfart till parkeringsgarage ska ske genom byggnad för att undvika att gårdsyta används för detta ändamål.

Enbostadshusens förråd får inte placeras mellan huvudbyggnad och gata. På prickmark framför enbostadshus får ett skärmtak uppföras per bostad på högst 5 m² och med en totalhöjd på högst 2,2 m. Bestämmelsen syftar till att främja cykling men underordna sig huvudbyggnaden.

Flerbostadshus får högst vara 13 m djupa, samt att byggnaderna ska smala av mot gavlarna för att upplevas slankare.

På byggrätterna närmst naturmarken i väster ska fasadbelysning och belysning av trafikytor utformas och placeras så att ljusföroreningar mot intilliggande naturområde undviks (f_8 på plankartan).

Placering

Placeringsbestämmelser reglerar hur byggnaderna ska placeras inom byggrätten (ytan som inte är prickad). Bestämmelse p_1 anger att minst 60 % av fasadlängden mot allmän gata eller körbana på prickmark ska placeras i egenskapsgräns mot allmän gata eller körbana på prickmark. Minst 20 % av fasadlängden mot allmän gata eller körbar yta på prickmark ska placeras med minsta avstånd av 5 m från allmän gata eller körbar yta på prickmark. Bestämmelsen syftar till att ge en varierande förgårdsmark och liv åt fasaden.

Bestämmelse p_2 anger att småhusen ska placeras med högsta avstånd av 1,5 m från egenskapsgräns mot gata eller körbana på prickmark på huvudbyggnadens entrésida. När man räknar med prickmarken innebär det att husen får placeras högst 3 m från gatan. Bestämmelsen syftar till att placera småhusen nära gatan för att aktivera gaturummet, men samtidigt ge lite marginal. Bestämmelse p_3 anger att byggnad till minst 80 % ska placeras i egenskapsgräns mot gata och syftar till att placera flerbostadshusen nära gatan.

2.4 Grönstruktur och park på allmän platsmark



Flygbilden visar området från ovan sett öster ifrån år 2018. Det ungefärliga planområdet är inringat med röd linje.

Park

Park och naturstråk med gångstigar löper längs med bebyggelsens norra och södra sida och ansluter till naturmarken i väster. Stråken är viktiga för att skapa en sammanhängande grönstruktur och hjälper till att knyta samman park- och naturmark på båda sidor om Kalkbrottsgatan.

Natur

Ett gestaltningsprogram har tagits fram för den allmänna platsmarken inom planområdet (Ekologigruppen, 2022-02-11) En varsam platsskapande naturmarksskötsel föreslås av ytor som riskerar att växa igen och kombineras med upprustning och tillskapande av gångstråk och platser för ökad tillgänglighet och rekreativvärden.

Målet är att de karaktärer och naturvärden som redan idag finns i området ska bevaras och stärkas. För att åskådliggöra detta har åtta karaktärsområden identifierats och beskrivits. Karaktärsområdena hjälper oss att anpassa målbild och skötsel för områdets olika naturtyper och är en viktig utgångspunkt inför framtagande av framtida skötselplaner.

Delar av naturmarken kommer att användas som översilningsytor för skyfall. Vattenparken i söder ska utformas utifrån behovet av dagvatten- och skyfallshantering. Men området bör också anpassas dels för att fungera som lekmiljö och dels för att gynna djur som är knutna till vatten.



Illustrationen ovan visar ett övergripande förslag på hur den så kallade vattenparken skulle kunna utformas.

Källa: Ekologigruppen

Vid parkeringen i nordost finns en skyddsbestämmelse som anger att skyddsplantering mot fordonsljus ska finnas (*skyddsplantering*, på plankartan). På plankartan finns även en generell bestämmelse som anger att gatlykter och belysning inom allmän platsmark inte får riktas ut mot naturmark och att den ska utformas med avskärmning.

Bestämmelserna syftar till att minimera påverkan på djurlivet i intilliggande damm och naturmark.

Skötsel

Rätt skötsel med årlig hävd, är en avgörande faktor för att vidmakthålla de naturvärden som finns på platsen idag. Efter marköverlåtelse blir det Malmö stad genom Fastighets- och gatukontoret som ansvarar för naturmarkens skötsel. Upprättande av framtida skötselplan för naturområdet ska ske i samarbete med kommunens ekologer.

En utbyggnad med bostäder kan komma att öka slitaget på naturmarken. Eftersom den känsligaste delen består av fuktig mark och därmed inte lockar till vistelse, bedöms det inte vara någon större risk för naturvärdena.

Befintlig friskängsvegetation ska bevaras. Den friska ängsvegetationen är viktig och i huvudsak grunden till områdets höga naturvärden. Marken kräver en extensiv ängsskötsel. Delar av naturmarken utgörs av blandad ängsflora med tät buskvegetation i form av hagtorn. En del i att bevara ängsvegetationen är att aktivt glesa ut buskvegetation för att förhindra igenväxning och ge ängsfloran bättre förutsättningar.

Den täta buskvegetation som exempelvis finns i områdets södra delar bör gallras försiktigt för att området ska bli mer tillgängligt och mer genomträngligt. På detta sätt kan ett mosaiklandskap skapas som gynnar bland annat fågellivet.

Rekreation

Bunkeflo Strandängar, utsikten vid Lernacken och det befintliga gång- och cykelstråket utmed kusten är alla viktiga delar i grönstrukturen för de boende i närområdet liksom för Malmö i stort. Då utbyggnaden av Bunkeflostrand sker i hög takt ökar behovet av rekreat-

ionsytor och sammanhållna grönstråk i området. Området nyttjas inte till fullo för rekreation idag. Dels är stora delar i privat ägo och dels upplevs området tidvis som otryggt av de kringboende.

Stigar ska utföras med försiktighet och anpassas efter befintliga naturvärden. Klippta stigar kan vara ett alternativ till stenmjölsgångar. Vissa delar kan även utföras med spänger. Flera entréer till området binder samman det med omkringliggande och anslutande grönområden. Stigsystemet inbjuder till rekreation men tar samtidigt stor hänsyn till naturen.

För att öka tillgängligheten utvecklas ett gångstråk på skjutbanans södra vall liksom ett gång- och cykelstråk utmed Lernackendiket. Dessa är viktiga länkar ut till havet, naturreservatet och Lernacken. De binder samman rörelsestråken från bland annat Annestad och kommande Ekostråk i öster. Ekostråket är ett av Malmös viktigaste grönstråk. Det består av ett pärlband av parker och naturområden som sträcker sig från centrala Malmö (Pildammsparken) ut till kusten (Bunkeflo strandängar). De planerade gång- och cykelstråken knyter också an till det nord-sydliga rörelsestråket utmed Kalkbrottsgatan. För att öka kontakten med bebyggelsen söder om planområdet görs anslutande stigar dit.

Utmed Lernackendiket i planområdets södra del skapas en fortsättning på det våtmarksstråk - Bunkeflo kalkstråk, som följer diket österifrån. Där Kalkbrottsgatan skär av Lernackendiket ska karaktär och utformning följa med våtmarksstråket över på den västra sidan vägen in i planområdet. På detta sätt knyts våtmarksstråkets delar och naturytorna ihop. Karaktären för denna del bygger på en dagvattenhantering där ett bredare flodplan dämpar vattenflödet och översilningsytor och fuktängspartier skapas.

Längs skjutbanans vall minskar de tillgängliga ytorna och dikets karaktär ändras från flodplan till mer traditionellt dike. Diket görs mer varierat utmed sträckan genom att öppnas upp och om möjligt bitvis ledas om så att de biologiska värdena ökar, samtidigt som ytorna blir mer attraktiva att vistas på.

2.5 Grönska, mark, vegetation på kvartersmark

Bostadsgårdarnas, förgårdsmarkens och de enskilda trädgårdarnas innehåll och gestaltning är viktig dels genom att ge kvarteren en grön karaktär och dels genom att ge bebyggelseområdet en egen identitet. Det ska finnas en tydlig gräns mellan den privata och den allmänna marken i området.

Bostadsgårdar

De tre bostadsgårdarna för flerbostadshusens är ca 1500 m², 1200 m² respektive 600 m². Om man slår ut det per lägenhet blir det ca 15 m² per lägenhet (100 m² BTA), vilket enligt studier är ett bra mått. Gårdarna har främst öppningar mot väster, vilket bidrar till att ge gårdarna god solinstrålning framför allt på eftermiddagarna.

Gårdarna ska ges en tydlig avgränsning mot angränsande gator i form av byggnad, häck eller staket (*n* på plankartan). Häckar bör väljas i så stor utsträckning som möjligt, för att på sikt ge området ett lummigt och grönt intryck. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa en tydlig gräns mellan allmän plats och kvartersmark.

Gårdarna avses ges en grön karaktär och plats för lek och utevistelse bör prioriteras vid utformningen. Komplementbyggnader bör utformas med gröna tak för att ytterligare stärka den gröna karaktären samt bidra till lokalt omhändertagande av dagvatten.

Småhusen har dels egna mindre trädgårdar och dels två gemensamma bostadsgårdar i söder, som ska fungera som samlingsplatser för de boende i småhuskvarteren. Bostadsgårdarna ska ges en grön karaktär och en omsorgsfull utformning med ett varierat innehåll där det finns plats för möten, lek och aktivitet. De bör innehålla så många ekosystemtjänster

som möjligt. Exempelvis omhändertagande av dagvatten och växter som bidrar till ökad biologisk mångfald och pollinering.

På de båda flerbostadsgårdarna i norr samt på flerbostadshusens bygggrätter är inte parkering i markplan tillåten, undantaget parkering för rörelsehindrad (n_3 på plankartan).

Bestämmelse n_5 anger att parkerings inte får finnas undantaget för rörelsehindrad på de gemensamma bostadsgårdarna för småhusen samt flerbostadshuset i sydost.

Bestämmelserna n_3 och n_5 reglerar att marken inte får användas för parkering, eftersom bostadsgård och friyta har högre prioritering än markparkering. Parkeringsplats för rörelsehindrade får finnas, eftersom denna måste finnas inom 25 meter från entré till bostäder. Syftet med bestämmelserna är att säkerställa bostadsgårdarnas rekreativa kvalitéer.

Mark som underbyggs ska förses med planteringsbart bjälklag med jorddjup om 0,8 meter på 5 %, 0,6 meter på 15 % och 0,2 meter på 25 % av markytan. Om marken inte underbyggs får endast 40 % av markytan hårdgöras (n_2 på plankartan). Syftet med bestämmelsen är att säkerställa bostadsgårdarnas rekreativa kvalitéer.

I två långa bygggrätter för småhus finns en bestämmelse (f_{10} på plankartan) om att gångpassage igenom bostadslängan ska finnas. Syftet är att skapa gena vägar igenom bebyggelsen.

Förgårdsmark och parkeringsytor

Vid småhusen bör de privata förgårdarna (området mellan bostadshus och gata) utformas med häck för att ge en så grön karaktär som möjligt.

Ett skärmtak får uppföras framför varje enbostadshus, även om marken är prickad. Skärmtaket får vara högst 5 m² stort och ha en totalhöjd på högst 2,2 m. Denna bestämmelse syftar till att kunna anlägga attraktiv cykelparkering nära entréerna. Förråd får dock inte placeras mellan huvudbyggnad och gata vid enbostadshus oavsett om marken är prickad eller inte.

För att skapa en grön karaktär längs gatorna, som i flera fall inte innehåller trädplanteringar, bör förslagsvis minst ett träd per fastighet planteras på förgårdsmarken ut mot gatan.

Murar och plank får vara högst 1,2 m höga mot allmän plats och kvartersgata för att säkra att god kontakt mellan bostäder och allmänna ytor uppnås.

Bestämmelse n_1 innebär att parkering får uppta högst 55 % av den totala ytan inom egenkapsområdet. Bestämmelsen syftar till att skapa förutsättningar för trädplantering längs med gatan för en trivsammare och grönare gatumiljö.

De samlade parkeringarna ska omges av häck för att bidra till en trivsam och grön utemiljö.

Grönytefaktor

Inom kvarter med flerbostadshus ska en grönytefaktor på minst 0,5 uppnås. Denna nivå bedöms vara tillräckligt hög med tanke på att gårdarna kommer att vara underbyggda samt att takbestämmelser ger begränsad möjlighet att anlägga gröna tak.

I enlighet med översiktsplanen ska Malmö utvecklas till en hållbar, tät, grön och blandad stad. En av strategierna för att uppnå en grönare stad är grönytefaktorn. Syftet med bestämmelse är att bidra till goda livsbetingelser för människor, djur och växter genom att skapa bra mikroklimat och luftkvalitet, god jordkvalitet och vattenbalans inom planområdet. Se dokumentet ”*Riktlinjer för grönytefaktor*” godkänd av stadsbyggnadsnämnden, för formler och delfaktorer för uträkning av grönytefaktorn.

Höjdsättning av mark

Avledningen av dagvatten och skyfall från den nya exploateringen måste hanteras så att översvämningar undviks, både inom och utanför planområdet. För att åstadkomma detta behöver marknivåerna justeras. En preliminär höjdsättning av området kommer att tas fram inför att detaljplanen antas.

2.6 Trafik

Gång- och cykeltrafik

Planförslaget innebär att gång- och cykelnätet byggs ut längs det nya parkstråket mellan ny och befintlig småhusbebyggelse i enlighet med översiktsplanens planerade nya kopplingar. Området sammanbinds även med en gång- och cykelväg söderut, ned mot John Lundvalls-gatan.

I de nya lokalgatorna inom planområdet sker gång och cykling i blandtrafik med biltrafiken. Gatorna utformas så att trafiken sker på de gåendes villkor, med mycket låga hastigheter för fordonstrafiken. Undantaget är sträckan närmast cirkulationsplatsen på Kalkbrottsgatan, där gångbanor anläggs längs gatan.

Planbestämmelse om trafikseparerad gång- och cykeltunnel under Kalkbrottsgatan i gällande plan tas bort.



Kartan visar områdets planerade gator, gång- och cykelvägar samt läge för busshållplats. Planområdesgränsen visas med röstreckad linje.

Kollektivtrafik

Den befintliga hållplatsen på Kalkbrottsgatan kan behöva flyttas till följd av den nya bebyggelsen, vilket är möjligt med Kalkbrottsgatans sektion.

Biltrafik

Området ansluts med två lokalgator till Kalkbrottsgatan. Den norra ansluts med en planerad cirkulationsplats. Infarter till parkering ska placeras så att huvuddelen av trafiken till planområdet använder den norra korsningen. Gatorna inne i planområdet utformas för mycket låga hastigheter.

Trafik till och från planområdet kommer att bestå av persontrafik och beräknas uppgå till ca 600 fordonsrörelser/dygn när området är fullt utbyggt.

Gatorna i planområdet har dimensionerats för fordon upp till 12 meters längd. Allmänna lokalgator sträcker sig igenom området. Den mittersta östvästliga gatan görs 10 m bred för att få plats med en trädplantering längs gatan (5,5 till 6,5 m breda).

Ett par mindre gator läggs ut som körytor på k



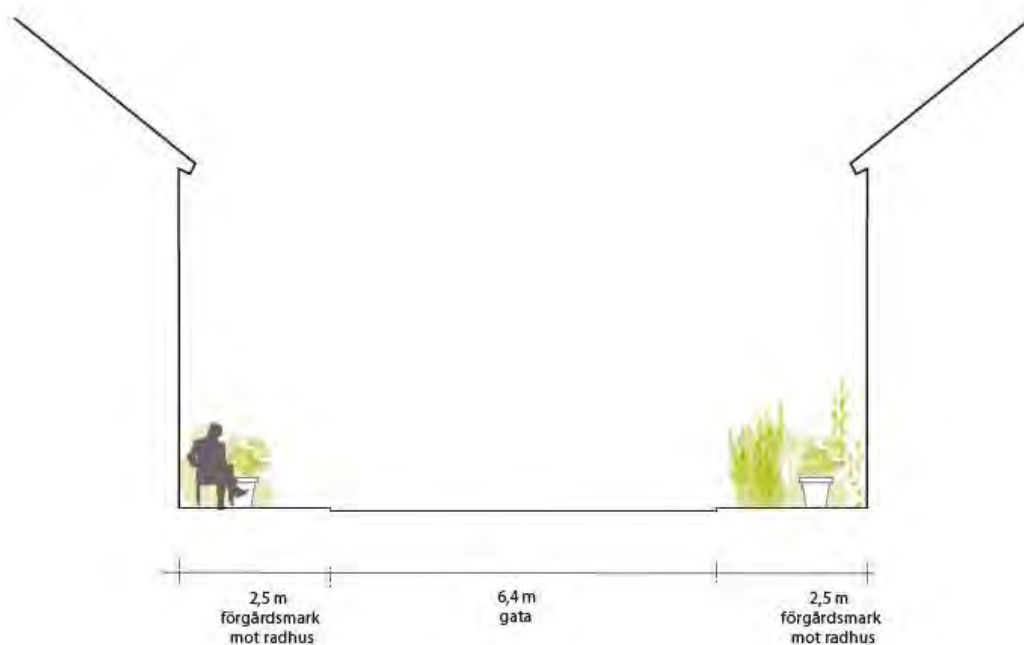
Illustrationen visar var gatusektionerna är gjorda.
Källa: FOJAB arkitekter



Gatusektionen ovan visar en princip över hur gatan i den norra delen av området ska se ut. Källa: FOJAB arkitekter (sektion 1 i kartan)



Gatusektionen ovan visar en princip över hur gatan som sträcker sig igenom bostadsbebyggelsen i östvästlig riktning ska se ut. Källa: FOJAB arkitekter (sektion 2 i kartan)



Gatusektionen ovan visar en princip över hur gatan som sträcker radhusområdet ska se ut. Källa: FOJAB arkitekter (sektion 3 i kartan)

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.

Parkeringen till flerbostadshusen planeras som underjordiska garage. Småhusens parkering ordnas främst i mindre samlade markparkeringar, men även som längsgående vid två gator.

På plankartan regleras det genom bestämmelsen; Parkering inom användningen B-Bostäder ska ske i samlade parkeringar, längsgående parkering eller garage under mark, med undantag för parkering för rörelsehindrad.

Samlade markparkeringar inom planområdet får inte finnas i kvarterens hörn mot en allmän gata. Parkeringsytor får innehålla högst 10 p-platser och flera parkeringsytor får inte placeras bredvid varandra. Samlade parkeringar ska omges av häckar för att inte bli lika framträdande samt ge ett grönare intryck.

Parkering inom användningen B-Bostäder får inte placeras framför byggnaden entré, undantaget parkering för rörelsehindrad.

Bestämmelserna ovan syftar till att skapa effektiva parkeringslösningar som visuellt tar litet utrymme genom begränsad markparkering och som inte inkräktar på ytor som avses för rekreation och lek.

Bilplatsbehovet har beräknats till ca 250 bilplatser, varav 190 för flerbostadshusen och 60 för enbostadshusen. Parkeringstalet för medelnivå av mobilitetsåtgärder har använts, men beroende på hur mycket fastighetsägaren väljer att arbeta med mobilitetsåtgärder kan parkeringstalet bli både högre och lägre.

I och med att naturområdet blir kommunalt så förväntas allmänheten och även förskolor och skolor att i högre grad ta sig hit för rekreation och lek. Därför planeras en allmän parkering för bil och buss i den nordöstra delen av planområdet.

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.

Vid flerbostadshusen placeras cykelparkeringen ske delvis på gård och delvis i cykelrum i källaren som nås genom garageramp eller från bostadsentré. Vid enbostadshusen planeras cyklar att placeras på de enskilda tomterna.

Angöring

Angöring för leveranser och varutransporter sker i gata, där reglering så tillåter, och på kvartersväg.

Persontransport för av- och påstigning samt angöring för färdtjänst och taxi, ska enligt Boverkets Byggregler (BBR) 3:122 ska kunna ske inom 25 meter från tillgänglig och användbar entré till publika lokaler, arbetslokaler och bostadshus.

Tillgänglighet för räddningstjänstens fordon ska anordnas inom området. Avståndet mellan körbar väg och entré får inte överstiga 50 m.

2.7 Teknisk försörjning

Vattenförsörjning och spillvatten

Globalt finns tydliga tendenser till ökade regnmängder och allt högre vattennivåer, vilket påverkar grundläggning och avloppssystem. Bebyggelse får därför endast ske med en golvnivå i entréplanet på över +3,2 meter i höjdsystem RH2000.

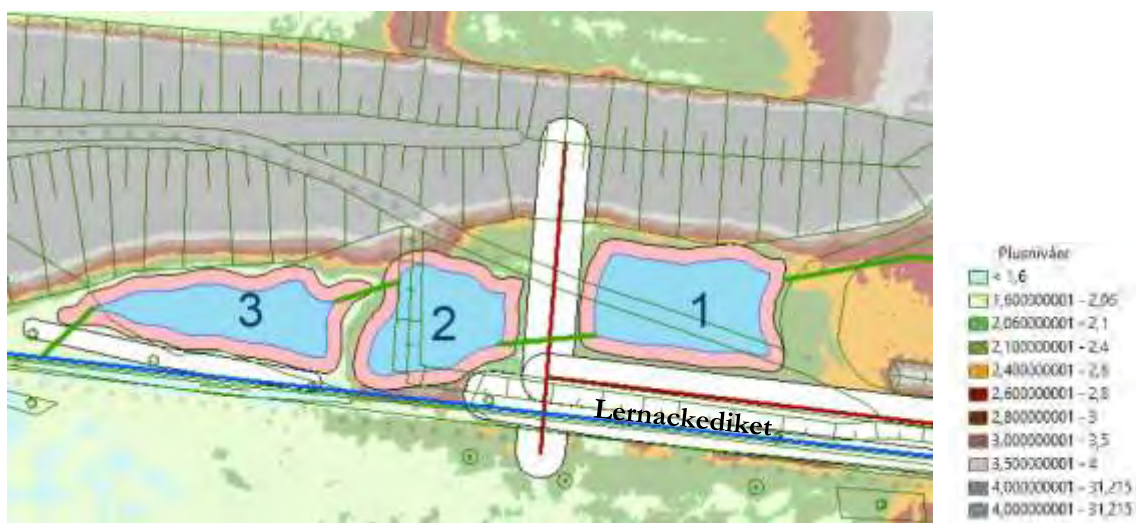
VA SYD är huvudman för VA-verksamhet inom området. Genom området passerar en huvudspillvattenledning i nord-sydlig riktning. Ledningen är huvudavloppsledning till Klagshamns reningsverk, och står ofta under tryck. Spillvattenanslutning föreslås ske till befintlig ledning väster om planområdet. Denna ledning är skyddad med ledningsrätt.

Det nya området ansluts lämpligen till dricksvattennätet i Kalkbrottsgatan. Trycknivå i området är ca 47 meter (RH2000). Anslutning till planområdet kan göras.

Dagvatten

Dagvatten från de nya bostadskvarteren ska tas om hand i ledningar. Dagvattnet leds därefter mot planerade dammar och våtmark i sydväst där det fördröjs och renas (*våtmark₁* och *dagvatten₁* på plankartan). Ledningsnätet måste gå igenom en befintlig vall för att komma fram till våtmarksområdet. Höjsättningen är mycket viktigt för att få en bra lösning. Våtmarken planeras få ett permanent vattendjup på ca 0,5-0,75 m. Våtmarkens dammar har placerats med hänsyn till befintliga naturvärden och har ett avstånd till befintliga träd på 2-5 m. Den befintliga nordsydliga spillvattenledningen får inte förläggas under vatten utan placeras mellan dammarna med ett avstånd på 5 m till dammkant.

Kring dagvattendammar krävs en yta på minst 5 meter för att kunna säkerställa tillgång till dessa vid behov av framtida drift och underhåll.



Bilden visar förslag till dagvatten och skyfallshantering i form av en våtmark med 3 dammar väster om den nya bebyggelsen och norr om Lernackediket. Blått visar den permanenta vattenytan och rosa visar ytan som rymmer 900 m³ vatten. De vita partierna visar buffertzoner på 2 och 5 m till träd och befintlig spillvattenledning. Den blåa linjen visar Lernackediket. De gröna linjerna visar nya ledningar och de röda visar befintliga ledningar. Till höger visas en legend med markhöjder.

Projekterade dammar ger en reglervolym på ca 2 500 m² för att rymma drygt 900 m³ vatten. Efter närmre studier har det visat sig att detta är mer än tillräckligt och våtmarksområdet kommer att kunna ta hand om dagvatten från det planerade nya bostadsområdet öster om Kalkbrottsgatan också.

Våtmarkerna kopplas samman med ledning eller brädd med samma kapacitet som inloppsledning för att volymerna ska samverka. Utloppet från våtmark 3 till Lernackediket stryps till 1,5 l/s.

I en kompletterande utredning (PM Kompletterande dagvatten- och skyfallsutredning Tyréns 2022-03-02) bedöms det finnas behov av skyddsvall längs med Lernackendiket för att hantera ökande trycknivåer (se bild nedan). Skyddsvallarna kan minskas i omfattning om våtmark anläggs. På plankartan har en bestämmelse om skyddsvall lagts in.



Översiktligt behov av skyddsvall längs med Lernackendiket. Källa: Tyréns

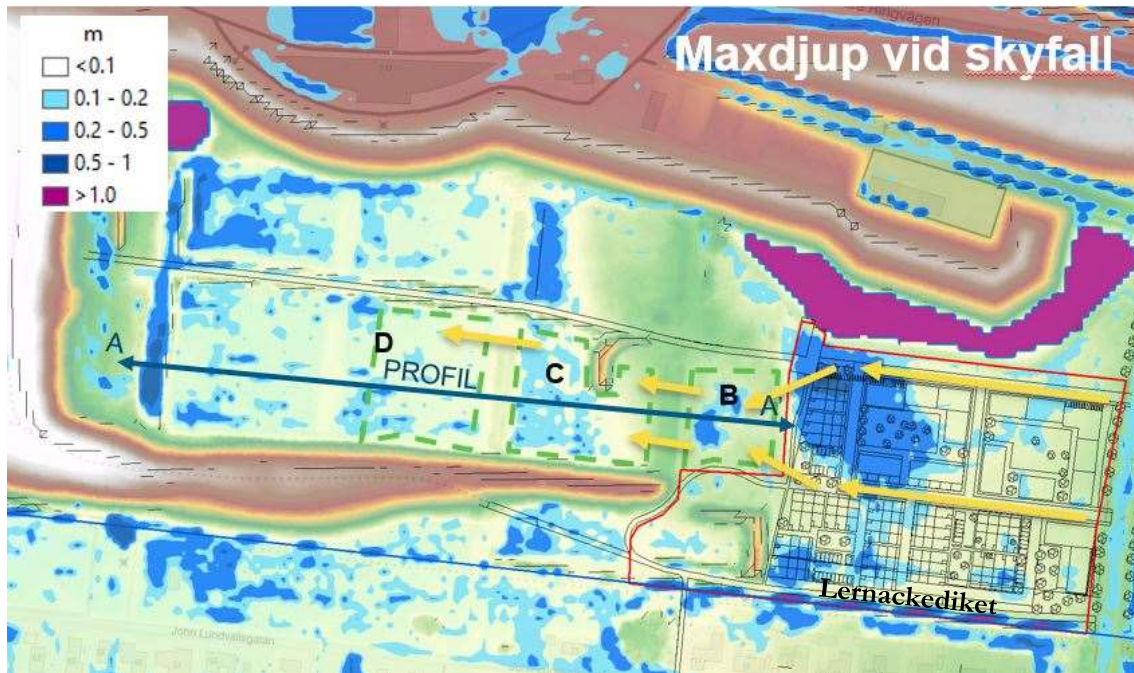
Skyfallshantering

Den del av planområdet där byggnation planeras fördröjer idag en skyfallsvolym på ca 3 800 m³ vid ett simulerat 100-årsregn. I och med att området bebyggs och höjs upp så tas lågpunkterna bort och infiltrationsmöjligheterna minskar i och med att hårdgörningen ökar. Den kommande skyfallsvolymen som behöver hanteras uppgår till 4 750 m³.

Färdiggolv höjd regleras till +3,2 m över havsnivå. Lokaler, källare och liknande som ligger under denna nivå ska utföras vattentäta upp till +3,2 m.

Närheten till naturmarken är en fördel för hantering av skyfallsvatten, eftersom vattnet leds mot grönytor och dammar istället för vidare genom annan bebyggelse. Skyfallsvatten föreslås ledas västerut ut i naturmarken från bostadsområdet. Höjdsättningen utformas så att yttlig avrinning sker ut mot område B, C och D i naturmarken på kartan nedan. Dessa områden ger en total volym på ca 5000 m³ och räcker alltså mer än väl för att klara områdets fördröjningsbehov.

Vid punkt A behövs ett par trummor/rör som möjliggör bräddning vid riktigt stora skyfall ut på den stora naturmarksytan i väster.



Kartan visar avrinning och översvämningsutbredning vid ett 100-års regn idag, samt principen för avdelning av skyfall. Källa DHI

Avfallshantering

Avfallshantering inom området utformas i samråd med VA Syds avfallsenhet. Angöring för avfallsfordon för den tillkommande bebyggelsen ska ske från kringliggande gator. Avfallshandlingen utformas i bygglovsskedet. Miljöhus får inte placeras längre bort än 50 meter från flerbostadshusets entréer. Vid miljörummens placering ska hänsyn tas till framkomlighet och angöringsmöjlighet för avfallsfordon. Backning med avfallsfordon ska undvikas.

Värme

Fjärrvärmeledningar håller på byggas i Kalkbrottsgatan, inifrån staden och söderut till strax norr om betalstationen. Det finns därför goda förutsättningar att i framtiden försörja området med fjärrvärme.

Elförsörjning

För att kunna försörja planerade nybyggnader med el krävs en ny nätstation. Ett område för nätstation har avsatts inom ytan för parkeringen i den norra delen av området.

I planområdets sydvästra hörn finns en telemast, vilken säkras på plankartan med ett E-område.

2.8 Skydd mot störningar

Det finns en befintlig bullervall norr om planområdet som skyddar mot buller.

2.9 Administrativa bestämmelser

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från det datum då beslutet att anta detaljplanen vinner laga kraft.

Ett u-område (u_1 på plankartan) anger markreservat för allmänna underjordiska ledningar och syftar till att skydda en befintlig ledning i områdets sydvästra hörn.

3 Konsekvenser

3.1 Bedömning av miljöpåverkan

Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap 3§ miljöbalken.

En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) har upprättats för att utreda påverkan på naturvärden i den västra delen av detaljplanen (se bilaga till planhandlingarna). MKB:n har uppdaterats med ett alternativ (nr 4) som motsvarar planförslaget inför granskningsskedet. MKB:n visar att en exploatering i de västra delarna innebär stora negativa konsekvenser för naturvärdena inom planområdet. För att säkra naturvärdena inom planområdet så begränsas utbyggnaden till den östra delen av området där naturvärdena bedöms vara låga. I och med att den tidigare föreslagna exploateringen i den västra delen utgått, bedöms planförslaget inte innebära en betydande miljöpåverkan.

Inom område med höga naturvärden kommer delar att användas för skyfalls- och dagvattenhantering. Detta bedöms inte medföra några negativa konsekvenser för naturvärdena.

Jämförelsealternativ 4 innebär en lägre exploateringsgrad än i alternativ 1 samt i tidigare planförslag, och påverkar inte några utpekade naturvärden direkt. Anpassningar görs för att minska den indirekta påverkan på naturmiljön. En positiv påverkan blir att de delar som planläggs som natur får en återupptagen skötsel, vilket gynnar naturmiljövärdena.

Sammanfattningsvis bedöms alternativ 4 medföra små negativa konsekvenser för naturmiljön och alternativet bedöms vara acceptabelt i jämförelse med övriga alternativ.

3.2 Konsekvenser för miljö och hälsa

Stadsbild och landskapsbild

Landskapsbilden kommer att förändras i och med att de öppna gräsytor närmst Kalkbrottsgatan ersätts av bebyggelse. Bunkeflostrands norra bebyggelsegräns flyttas därmed norrut.

Bevarandet av naturmarken i väster säkras i och med att området planläggs som NATUR. Även diket och ett smalt grönstråk norr om befintlig småhusbebyggelse bevaras och planläggs som PARK.

Kulturmiljö och arkeologi

Kulturmiljövärdena relaterar till två landformationer, Lernackenutfyllnaden och Järavallen. Mellan dessa finns spåren efter skjutbanan i form av vallar och markörgravar.

Kulturmiljön är ett allmänt intresse och en resurs som bidrar till både attraktivitet och identitet i staden. Kulturmiljön skapar förankring och tillför en historisk dimension som är viktig för en hållbar utveckling av staden.

Konsekvenserna på kulturmiljövärden bedöms som små, eftersom de kulturmiljövärden som finns bevaras inom naturmarken.

Grönstruktur

Planläggningen innebär att den gröna strukturen i Bunkeflostrand utvecklas med ett större naturområde samt ett grönstråk mellan ny och befintlig bebyggelse samt strandängarna. Tillgängliggörandet av natur är en demokratisk fråga som bidrar till att stärka Malmös och Bunkeflostrands sociala hållbarhet.

Planen möjliggör även för grönytor på kvartersmark, vilket gör att samtliga bostäder kommer få god tillgång till natur och grönska. Det stora naturområdet medför att tillgången till grönska förbättras för invånarna i hela Bunkeflostrand.

Trädrad längs Kalkbrottsgatan

Den befintliga trädraden som står längs med Kalkbrottsgatan bedöms inte omfattas av biotopskydd med hänsyn till ålder och storlek på träden. Detaljplaneläggningen bedöms innebära att tre av träden måste tas ner för att anlägga infarter till området.

Dammarna i norr

Dammarna (en i den nordvästra delen av planområdet och en strax norr om planområdet) ägs av Svensk-Danska broförbindelsen Svedab AB och har en rent teknisk funktion och omfattas därav inte av strandskydd. Dammarnas funktion är att fånga upp dagvatten från intilliggande vägområde.

Diket i planområdets södra del är inte markerat som strandskydd enligt Länsstyrelsen i Skåne (<https://www.lansstyrelsen.se/skane/natur-och-landsbygd/aktiviteter-och-ingrepp-i-naturen/strandskyddsdispens.html>).

Naturmiljö

Konsekvenserna av planläggningen bedöms sammantaget vara att naturvärdena bevaras och utvecklas. I förlängningen är förhoppningen att det område som reglerats som natur i detaljplanen kan ingå i naturreservatet Bunkeflo strandängar.

Området som avses bebyggas har i naturvärdesinventeringen bedömts sakna naturvärden. Dock har det mindre området i nordost, som avses bli en parkering, bedömts ha ett påtagligt naturvärde. För att påverka naturvärdena så lite som möjligt har planförslaget justerats inför granskningen så att parkeringsytan minskats. Även bestämmelser om avskärmning av fordonsljus samt skyddsplantering har införts.

Påverkan på de skyddade arterna undviks och begränsas genom att större delen av planområdet planläggs som natur samt att bestämmelser om skydd mot störning har införts på plankartan i form av ljusreglering. De skyddade arternas livsmiljö kommer inte att skadas eller förstöras på grund av planläggningen. I och med dessa åtgärder bedömer kommunen att det inte behövs någon dispens från artskyddsförordningen.

Omvandlingen från intensivt brukad åkermark till stadslandskap bedöms på längre sikt bli positiva när nya värden utvecklas genom en mer varierad vegetation inom bebyggelsen.

Påverkan på skyddade arter

De arter som är skyddade enligt artskyddsförordningen, och som skulle kunna komma att påverkas av projektet beskrivs nedan. Urvalet av arter baseras på MKB:n och övriga artinventeringar i området.

Alla vilda fåglar i Sverige är fridlysta. I linje med Naturvårdsverkets handbok för artskyddsförordningen har ett urval bland fåglarna gjorts.

Grönfläckig padda, ätlig groda och vanlig snok

Den grönfläckiga paddan har inte hittats vid upprepade inventeringar i området år 2020, men har rapporterats i norra delen av området strax väster om planerad bebyggelse år 2017.

Man har i inventeringarna inte kunnat visa att kalkstensbranten i västra delen av utredningsområdet är någon övervintringsplats, att de två dammarna är lekplatser eller att Limhamns skjutfält är en viktig jaktmark för vuxna grönfläckiga paddor.

Det går därför att sluta sig till att Limhamns skjutbana har en potential som spridningskorridor i ett långt perspektiv, men att utredningsområdet idag inte är särskilt viktigt för den grönfläckiga paddan.

Den ätliga grodan leker och lever i de båda dammarna som finns norr om respektive i den norra delen av planområdet. Populationen är ökande och måste betraktas som allmän i Malmö kommun.

Fynd av vanlig snok finns rapporterat till Artportalen inom området och bedöms som livskraftig i rödlistan.

Samtliga arter ovan trivs längs vattendrag, dammar och våtmarker. Eftersom bebyggelse enbart föreslås i den östra delen samt att mer våtmark planeras i området, så är bedömningen att arternas bevarandestatus inte kommer att påverkas av exploateringen.

Fåglar

I naturvärdesinventeringen över planområdet kan man läsa följande: *”Slutligen har ett stort antal rödlistade fåglar rapporterats från området (25 arter), men dessa bedöms samtliga utgöras av tillfälligt rastande eller förbipasserande arter som inte häckar i området eller är knutet till det på annat vis.”*

Vidare kan man i rapporten läsa: *”Inventeringsområdet byser en individrik fågelfauna med ett stort antal häckande småfåglar. Bland dessa kan törnsångare, ärtsångare, trädgårdssångare, härmsångare och järnsparv nämnas. Det är inte fråga om några ovanliga arter, men det är tydligt att området nyttjas av många arter. I den långsmala dammen häckar även rörhöna och sjöfåglar som vigg och småskerake rastar. Hornuggla jagar i området. Vidare är de kustnära dungarna viktiga för rastande småfåglar under höstflyttningen. Dessa koncentreras mot kusterna i sydvästra Skåne, där det råder brist på lövdungar och buskmarker för vila och födosök.”*

I MKB:n kan man läsa: *”Den häckfågelinventering som genomförts under 2019 gör bedömningen att området är en synnerligen artrik miljö och visar på ett flertal häckande fåglar. De flesta arterna är triviala, men tre rödlistade arter, grönfink, stare och ärtsångare, har noterats. Området innehåller ett mycket stort antal revir i förhållande till den lilla ytan. Området används därtill av ett stort antal andra fåglar som födosöksområde och som grön korridor mellan Limhamns kalkbrott och Bunkeflo strandängar. Bland annat har tornfalk och sparvhök setts jaga i området och stora flockar med svalor och seglare har noterats. I den täta trafiken i nordostlig och sydvästlig riktning har gravänder, tärnor, skärfläckor, hägrar och skeräntärnor noterats.”*

Grönfink, Stare och Ärtsångare

De tre arterna har stora, nationella populationer, men är rödlistade eftersom de minskar i hög takt.

Ärtsångare hotas av rationaliseringar i jord- och skogsbruket samt avverkning av större träd. Ärtsångaren befinner sig ofta i täta snår eller buskar och är ganska allmänt förekommande i södra delen av landet. Den bedöms kunna fortleva i skogsområdet vid en exploatering, en bedömning som får inkludera flera andra tättingar knutna till samma typ av miljö.

Stare hotas också bl.a. av förändringar i jordbruket och starka populationer (som exempelvis finns i Skåne) bör värnas. Staren är dock fortfarande en av de vanligaste och mest spridda fågelarterna i södra och mellersta Sverige, trots en kraftig minskning sedan 1970-talet.

Även grönfink påverkas negativt av förändringar i jordbruket, men under de senaste 10 åren har den minskat kraftigt pga en sjukdom. Den trivs i hagar, buskmarker, parker och trädgårdar.

De allra flesta observationer av fåglar i området är på den mark som ska bevaras som naturmark. Trädmiljöerna bevaras och planläggningen av naturmark innebär att fåglarnas livsmiljö kommer att bevaras. Bedömningen är att tillkommande exploatering inte kommer att skada eller förstöra fåglarnas livsmiljö.

Fladdermöss

Tio fladdermusarter har påträffats under inventering i området 2020, varav fyra arter är listade i rödlistan som nära hotade eller sårbara. Fladdermusaktiviteten var generellt låg inne i området förutom kring sjöarna i norra delen av projektområdet, vilka troligen står för den största insektsproduktionen. Skjutbanan i sig utgör inte någon speciellt värdefull fladdermuslokal. Inte heller noterades några särskilt bra koloniplatser för fladdermöss i projektområdet. Det är därför troligt att fladdermössen endast utnyttjar området som transportsträcka mellan deras födosöksområden och koloniplats.

I rapporten rekommenderas att inte exploatera norra delen av skjutbanan för att minimera fladdermuspåverkan. Genom att lämna norra delen av området opåverkat från byggnation och upplysning kommer fladdermössen fortfarande ha en korridor för transport kvar. Genom att undvika att lysa upp och dika ut dammarna kommer fladdermössen fortfarande ha tillgång till jaktmarker.

Bebyggelse föreslås inte i den norra delen av området och bestämmelser har införts för att begränsa ljusstörning ut mot naturmarken och dammen, vilket ger en begränsad påverkan på fladdermöss i området.

Fjärilar, steklar och bin

Bla. bredbrämad bastardsvärmare, sexfläckig bastardsvärmare, vickerglasvinge, mindre blåvinge, vitt stråfly, klöversidenbi, och lusernbi har hittats vid inventering i området.

Samtliga trädmiljöer avses bevaras och bedömning är att påverkan på fjärilar, steklar och bin är begränsad.

Insekter

Vid insektsinventeringen av trädmiljöer på Limhamns f.d. skjutbana noterades sex rödlistade arter. En av dessa, mulmstyltflugan, är rödlistad som Starkt hotad och antalet fynd på Artportalen uppgår till bara sju fynd från Skåne till Östergötland. Övriga fem rödlistade arter är klassade som Nära hotad. Samtliga sex arter är knutna till ved, vedsvampar, gamla träd, trädhåligheter och liknande substrat.

Samtliga trädmiljöer avses bevaras och bedömning är att påverkan på insekter är begränsad

Sandödla

Limhamns skjutbana har i inventeringar inte bedöms utgöra livsmiljö för sandödlan, då arten inte påträffats inom området. I större delen av området är vegetationen för tät för att arten ska trivas.

Backsippa

Arten växer i den norra delen av området på mark som planläggs som NATUR.

Eftersom enbart bebyggelse föreslås i den östra delen efter att MKB:n tagits fram så är bedömningen att backsippan inte kommer att försvinna. En ökad mängd mänsklig aktivitet i området gör att den riskerar att påverkas negativt över tid genom slitage eller plockning. Denna risk hanteras lämpligen i kommande skötselplan över området.

Det finns försök med att flytta förekomster av backsippa för att skydda den som slagit väl ut och detta skulle kunna undersökas om arten minskar. För att flytta arten krävs dispens från Artskyddsförordningen.

Kalkkrassing

Arten växer i den branta slänten mot Lernacken längst till väster i planområdet på mark som planläggs som NATUR. Förekomsten av kalkkrassing bedöms inte påverkas av exploateringen. Kalkkrassing gynnas av störning, förekomsten i slänten finns antagligen just där eftersom vegetationen naturligt är gles i de branta slänterna. Dessa förutsättningar bedöms inte ändras på grund av utbyggnadsförslagen.

Skogsknipprot

Förekomsten av skogsknipprot ligger i den nordvästra delen av området på mark som planläggs som NATUR. Skogsknipprot är klassad som livskraftig i Sverige och i Skåne finns knappa 1000 observationer av arten. Den ökade mängden människor som kommer röra sig i området innebär en risk för påverkan genom slitage och eventuell plockning. Denna risk hanteras lämpligen i kommande skötselplan över området.

Ängskära

Arten växer i den västra delen av området på mark som planläggs som NATUR. Arten är endast fridlyst i Västra Götalands län och beaktas därför inte vidare.

Luddstarr

Arten förekommer rikligt på den friska gräsmarken i den mittersta och västra delen av området på mark som planläggs som NATUR. Luddstarr är mycket sällsynt och förekommer endast på fyra lokaler i Skåne. Att luddstarr finns kvar på Limhamns skjutbana kan kopplas till lokalens långa hävdkontinuitet. Eftersom enbart bebyggelse föreslås i den östra delen är bedömningen att luddstarr inte kommer att påverkas i någon större grad av exploateringen.

Sommarfibbla

Arten finns dels utanför planområdet i norr och dels även i den nordöstra delen av området som kommer att omvandlas till parkering. Den ena förekomsten bedöms försvinna medan den andra bevaras i och med planläggningen. Arten bedöms få goda förutsättningar att sprida sig i och med att hävden av ängsmarkerna kommer att återupptas i samband med att naturmarken planläggs.

Risker och säkerhet

Inga åtgärder bedöms vara nödvändiga med hänsyn till säkerhet och risker.

Bebyggelsen placeras ca 200 meter från Yttre Ringvägen och är avskärmd med en bullervall. Bedömningen är därför att det inte föreligger någon förhöjd risk inom planområdet.

Luftkvalitet

Beräkningar av luftkvaliteten i planområdet och dess närhet visar att halterna idag ligger kring 11-13 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ som årsmedelvärde för kvävedioxid. Planområdets förväntade biltrafiktillskott bedöms sammantaget inte medföra risk för överskridande av miljökvalitetsnormer inom planområdet, i områdets närhet eller i Malmö som helhet, varken för kvävedioxid eller för någon annan norm för utomhusluft.

Vattenkvalitet

Dagvatten från planområdet avleds via kommunala dagvattenledningar och -anläggningar. Slutlig recipient är havet (Öresund). Den vattenförekomst som berörs är ”S Öresunds kust-

vatten”. Vattenförekomsten har idag måttlig ekologisk status på grund av för hög näringsbelastning. Bedömningen är att god status inte kommer kunna nås till 2021. God kemisk status (om man räknar bort kvicksilver och PBDE) är uppfylld.

Planförslagets dagvattenmagasin i den södra delen av planområdet, leder till minskade utsläpp av näringsämnen. Sammantaget bedöms därför ett genomförande av planförslaget inte medföra någon risk för försvårande att uppnå mål för miljö kvalitetsnormer för vatten.

Dagvatten och skyfall

Andelen hårdgjord yta kommer att öka, vilket ökar risken för översvämningar. Dagvatten och skyfall har utretts i *Dagvatten- och översvämninganalys, Limhamns skjutbana, DHI, 2021-02-26*. Dagvattenmagasin planeras i den södra delen av planområdet, för att ta emot dagvatten från det planerade bostadsområdet.

En grönytefaktor på 0,5 ska uppnås i kvarter med flerbostadshus. Denna bestämmelse säkrar att en stor del av bostadsgårdarna blir gröna, vilket gör att skyfallsproblematiken minskar.

Området kan i och med de stora naturområdena som finns avsatta i detaljplanen hantera stora mängder vatten. Framtagen dagvattenutredning visar sammantaget att det finns goda förutsättningar att hantera skyfall vid föreslagen bebyggelse.

Markföroreningar

Området har använts som skjutbana i snart hundra år och under den tiden har platsen anpassats för ändamålet. De senast anlagda vallarna har funnits i ca 30 år och består av sand. Delar av fångstvallarna har schaktats bort och sanerats i samband med byggnationen av terminalområdet för Öresundsförbindelsen. Miljörisken med verksamheten är främst att skytteverksamhet kan generera höga halter av bly i mark och grundvatten.

Miljöförvaltningen har utfört en inventering av skytteverksamhet i Malmö (*Rapport 1/2001 Skjutbanor i Malmö - Förekomst och uppträdande av bly vid skjutbanor i Malmö stad*). I denna rapport uppskattas den totala mängden bly fördelat på den totala ytan till 30 ton, från vall till strandkant. I dessa siffror är den stora vallen väster om planområdet inräknade. Enligt Naturvårdsverkets klassificeringssystem för inventering av förorenade områden, MIFO, har området klassats som riskklass 3, vilket innebär måttlig risk. Denna bedömning har gjorts med avseende på de förutsättningar som gällde år 2001, dvs oförändrad markanvändning med kvarvarande skytteverksamhet. Spridningsförutsättningarna bedömdes vara små och tillgängligheten till området ansågs vara låg.

Under 2005 utfördes en miljöteknisk mark- och grundvattenundersökning inom området i syfte att bedöma föroreningssituationen och kunna ta fram åtgärdsförslag i samband med en eventuell exploatering (*SWECO VLA AB, 2005-12-21: Miljöteknisk undersökning AB, Limhamn 155:3, Malmö – Miljöteknisk markundersökning*). Provtagning och analyser med avseende på bly samt ett antal andra metaller har utförts på prov av jord och grundvatten. Mycket höga halter av bly påträffades i de ytnära proven från fångstvallarna, både i den östra delen av området och i den stora vallen väster om planområdet. Provtagna i direkt anslutning till fångstvallarna uppvisar inte höga halter av blyföroreningar. I grundvattnet har endast låga halter av bly uppmätts, långt under aktuella riktvärden och övriga jämförelsevärden, vilket tolkas som att spridning inte skett till grundvatten och omkringliggande jord. Av övriga tungmetaller har generellt sett endast låga halter uppmätts.

Kompletterande undersökningar, med prover tagna 0,0-0,25 m under markytan vid fyra utskjutningsplatser, har utförts av SWECO och redovisas i PM daterat 2008-09-30. Samtliga prover visar på halter som understiger gällande riktvärden, även de riktvärden för känslig markanvändning som krävs för bostadsändamål och förskola underskrids.

Ytterligare utredningar håller på att tas fram, men kommer inte bli klara förrän efter granskningskedet. Man ska även undersöka risken mot nyttan av sanering, eftersom det kan bli en konflikt mellan artskydd och sanering i naturområdet.

Geoteknik

Ytterligare geoteknisk- och markmiljöutredning genomfördes 2009-12-03. Här anges att grundförhållandena inom området är generellt goda, eftersom undergrunden i huvudsak består av mycket fast lermorän under de ytliga, organiska jordlagren.

Eftersom grundvatten förekommer relativt ytligt i området behöver detta beaktas vid eventuella djupa schakter. Speciellt bör djupet till övergångszonen och dess egenskaper utredas eftersom grundvattnets trycknivå i detta lager är dimensionerande vid kontroll mot bland annat upplyft i schaktbotten. Byggnader kan grundläggas på konventionellt sätt med platta på mark eller grundsulor i naturligt lagrad jord eller på kontrollerad packad uppfyllning efter det att förekommande organiska jordlager samt okontrollerad fyllning schaktats bort.

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 m² 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.

Planområdet är utsatt för trafikbuller framförallt från Kalkbrottsgatan vars trafik genererar höga ljudnivåer. En bullerutredning har genomförts (*Tyréns, Trafikbullerutredning till detaljplan Bunkeflo äng, Malmö, 2021-03-30*) som visar att alla byggnader med fasad direkt mot Kalkbrottsgatan får ljudnivåer som överskrider trafikbullerförordningens grundriktvärde Leq 60 dBA.

På grund av avståndet samt den gynnsamma topografin mellan planområdet och Öresundsförbindelsen uppfylls trafikförordningens riktvärde om Leq 60dBA vid samtliga hus med fasader som vetter mot järnvägen, planlösningen i dessa kan planeras fritt ur bullersynpunkt.

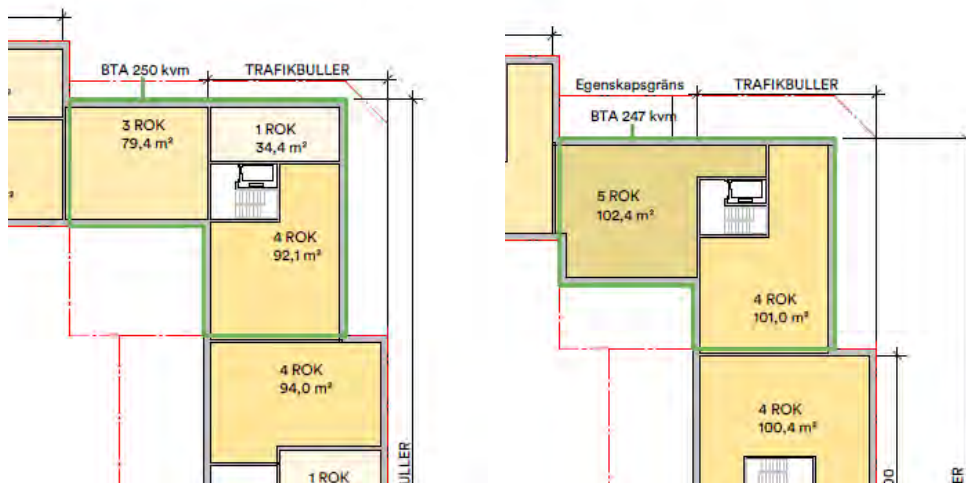
Samtliga bostäder med fasad direkt mot Kalkbrottsgatan, dvs de bostäder som inte har in-skjuten fasad, kräver någon form av kompensationsåtgärd, vilka kan vara:

- Bostäder med fasadnivåer om Leq 60 dBA eller högre planeras med genomgående planlösning så att hälften av bostadsrummen orienteras mot sida som uppfyller Leq 55 och Lmax 70 dBA, dvs in mot innergård.

- Hus med fasad mot Kalkbrottsgatan kan planeras för små lägenheter om högst 35 m².

Även i hörnlägen går det att antingen arbeta med större genomgående lägenheter eller med små lägenheter om högst 35 m².

Samtliga planerade radhus samt byggnader i planområdet uppfyller Leq 60 dBA.



Figureerna visar två olika möjliga planlösningar som klarar bullerriktvärdena i börnlaget ut mot Kalkbrottsgatan utan tekniska lösningar.



Figuren visar de ekvivalenta bullervärdena vid fasad (Tyréns, Trafikbullerutredning till detaljplan Bunkeflo ång, Malmö, 2021-03-30).

Övrigt buller

En bullerutredning har även utförts för att ta reda på om transformatorstationen norr om planområdet kan innebära en bullerproblematik (*PM Bullerutredning transformatorstation*), Tyréns, 2021-12-21).

Resultatet var att det inte förekommer några höga ljud från transformatorstationen. Mellan transformatorstationen och planområdet finns dessutom en ca 5–7 m hög vall. Därmed bedöms bullret från transformatorstationen inte vara en begränsning för att bygga bostäder på planområdet.

Trafikkonsekvenser

Planförslaget innebär en ökning av trafik på framför allt Kalkbrottsgatan. Konsekvenserna av planförslaget är även ökade fordonsrörelser på bland annat, Klagshamnsvägen, Skånegårdsvägen samt Gottorpsvägen. Enligt trafikprognosen så kommer den tillkommande bebyggelsen generera ca 600 nya fordonsrörelser per dygn med bil till och från planområdet. En cirkulationsplats planeras längs Kalkbrottsgatan för att säkra god framkomlighet från området ut på gatan.

Kalkbrottsgatans barriäreffekt bedöms minska i och med att gatan kommer att omges av mer bebyggelse och förses med fler korsningar och övergångsställen.

3.3 Ekonomiska konsekvenser

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal ska upprättas, som reglerar kostnader för bland annat anläggande av gator och parker.

3.4 Konsekvenser för fastigheter

Många nya fastigheter kommer att bildas efter planläggningen av området. Se karta under rubrik 5.2 *Plandata* för att se fastigheternas placering.

Fastighet Bunkeflostrand 155:5 (JM AB)

Hela fastigheten Bunkeflostrand 155:5 kommer genom fastighetsbildning att överföras till lämplig gatu- och parkmarksfastighet för att bilda allmän platsmark för naturmark.

Fastighet Bunkeflostrand 155:4 (Peab Sverige AB)

Fastigheten Bunkeflostrand 155:4 kommer att erhålla mark från Bunkeflostrand 9:8 och avstå mark till lämplig gatu- och parkmarksfastighet, för att därefter bilda fastigheter för bostadsändamål och parkeringsändamål.

Fastighet Bunkeflostrand 155:3 (Trianon Bunkeflostrand AB)

Hela fastigheten Bunkeflostrand 155:3 kommer genom fastighetsbildning att överföras till lämplig gatu- och parkmarksfastighet för att bilda allmän platsmark för naturmark.

Bunkeflostrand 9:8 (Malmö kommun)

Den kommunala gatu- och parkmarksfastigheten Bunkeflostrand 9:8 kommer att erhålla mark från Bunkeflostrand 155:4 och avstå mark till fastigheter som bildar kvartermark för bostäder och parkering.

Ringvägen 1:1 (Svensk-Danska Broförbindelsen Svedab AB)

Fastigheten Ringvägen 1:1 kommer genom fastighetsbildning att avstå mark till lämplig gatu- och parkmarksfastighet för att bilda allmän platsmark för naturmark.

Bunkeflostrand 9:62 (Malmö kommun)

Fastigheten berörs i och med att Bunkeflostrand 8:20 med flera fastigheter kommer att föras över till denna parkfastighet. Ett servitut bör bildas för att säkra in- och utfart till scoutstuga och telemast i sydväst.

Bunkeflostrand 8:20; 8:21, 8:23, 8:24 och 8:26 (Malmö kommun)

Dessa sex små fastigheter, som när de bildades var tänkta att bebyggas med småhus, kommer genom fastighetsbildning att föras över till intilliggande gatu- och parkmarksfastighet för att bilda allmän platsmark för naturmark.

Bunkeflostrand 8:25 (Malmö kommun)

Denna fastighet omfattas idag inte av någon detaljplan och kommer att planläggas för fri-luftsändamål samt allmän platsmark för naturmark.

3.5 Samhällskonsekvenser

Bostadspolitiska mål

Genomförandet av detaljplanen bidrar till uppfyllelse av de bostadspolitiska målen genom att medge bebyggelse med en bredd av bostadstyper för att tillgodose olika befolkningsgruppers bostadsbehov.

Denna detaljplan är en del av att säkerställa en god planberedskap och ett gott samarbete med marknadens aktörer och bidra till ökat bostadsbyggande samt attraktiva, hälsosamma och hållbara livsmiljöer.

Barnperspektiv

Enligt FN:s barnkonvention ska barns bästa sättas i främsta rummet. Planområdet har goda förutsättningar för att bli en bra miljö för både barn och vuxna genom närhet till grönområden och bostadsgårdar. Det planeras även för ett säkert och utvecklat gång- och cykelvägnät. Det är viktigt att gatorna utformas så att fotgängare och cyklister kan röra sig tryggt och säkert och att bilarnas hastigheter hålls nere.

Dammar bör utformas med flacka kanter så att de inte utgör en säkerhetsrisk.

Tomten som scoutkåren använder har säkrats som friluftsområde i detaljplanen, vilket gör att scoutkårens värdefulla verksamhet för barn kan fortsätta.

Tillgänglighet

Området i öster där bostäder planeras är relativt flackt. Förutsättningarna för tillgänglighet bedöms vara goda.

Jämställdhet och trygghet

En variation av bostadstyper finns i planförslaget, vilket stödjer jämställdheten i samhället. Andra jämställdhetsaspekter är att ha nära till samhällsservice, vilket planen ger förutsättningar för, samt att hållplatser utformas trygga med trygga stråk dit.

Längs viktiga gator i området finns bestämmelser om att bostädernas entréer ska placeras ut mot gatan, samt att byggnaderna ska placeras förhållandevis nära gatan. Detta bidrar till mer liv, rörelse och ögon på gatan och till ökad trygghet i området.

Kommunal service

Detaljplanens genomförande bedöms generera ca 240 nya bostäder inom området. Med utgångspunkt i att området kan klassificeras som ytterstad och får en för staden genomsnittlig fördelning av lägenhetstyper och upplåtelseformer, bedöms bostäderna generera ett behov av ca 50 förskoleplatser och ca 60 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 det i angränsande område finns befintliga förskolor samt att en ny förskola planeras i området öster om Kalkbrottsgatan, vilka bedöms ha kapacitet att på sikt ta emot dessa barn.

Behovet av grundskola löses genom att det i angränsande område finns befintliga grundskolor som bedöms ha kapacitet att på sikt ta emot dessa barn.

Angående äldreomsorg är tillgången till särskilt boende i Bunkeflostrand tämligen god och någon bestämmelse som möjliggör vård inom planområdet är inte nödvändig. Vårdboende ryms inom kategorin D-Vård, vilket inte möjliggörs inom planområdet. Angående behovet av seniorboende/trygghetsboende så ryms denna boendetyp inom kategorin B-Bostäder.

Kommersiell service

Det finns idag en brist på olika typer av service i Bunkeflostrand, samtidigt växer samhället fort. Underlaget för befintlig service ökar i och med det stora antalet nya bostäder. En handelsutredning för Bunkeflostrand har tagits fram. Denna visar sammanfattningsvis att det finns förutsättningar att utveckla ett nytt centrum i Bunkeflostrand. Ett nytt centrum planeras därför i området mellan Gottorpsvägen och Gottorps gård, en dryg kilometer sydöst om planområdet.

Livsmedelsbutik finns idag ca 800 m söder om planområdet. Ett mer komplett serviceutbud finns i Limhamns centrum ca 2 km norr om planområdet.

Inom planområdet ställs krav på minst 300 m² lokaler för att säkerställa att en viss närservice byggs ut i området.

Relevanta övriga projekt

Väster om Kalkbrottsgatan pågår ett detaljplanearbete (*detaljplan 5622 för del av fastigheten Limhamn 155:355 m.fl.*) för framförallt bostäder, men även förskola och park/natur samt centrumverksamhet. Den planerade bebyggelsen på båda sidor om Kalkbrottsgatan ska knytas ihop genom gator och gång- och cykelvägar.

4 Genomförande

4.1 Organisatoriska genomförandefrågor

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

Frågor om markköp, lantmåteriförrättningar, ledningar och avtal ska samordnas mellan fastighetsägarna, VA Syd samt andra ledningsägare inom planområdet.

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

4.2 Tekniska genomförandefrågor

Mark

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

En geoteknisk utredning har tagits fram för planområdet.

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 och VA 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.

Brand

Planområdet är beläget inom normal insatstid, under 10 minuter, för räddningstjänsten.

Brandvattenförsörjning ska anordnas i området i samråd med VA-Syd. Avståndet mellan brandpost och uppställningsplats för släckbil får inte överstiga 75 meter. Uppställningsplatsen får vara placerad maximalt 50 meter från byggnadens angreppsväg (normalt entrén). Byggherren ska redovisa att brandvattenförsörjningen är säkerställd senast vid det tekniska samrådet.

Tillträde för räddningstjänstens fordon ska anordnas inom området. Avståndet från körbar väg (minst 3 meters bredd) till byggnadernas entréer får högst uppgå till 50 meter. Vid utrymning med hjälp av räddningstjänstens stegutrustning ska uppställningsplats finnas i direkt anslutning till fasaden, för mer info se räddningstjänstens råd och anvisning Utrymning med hjälp av Räddningstjänsten Syd på www.rsyd.se/rad. Om utrymning ska ske med räddningstjänstens stegutrustning kräv åtkomlighet med höjdfordon kan krävas om avståndet från mark till fönster-/balkongkant överstiger 11 meter. Kontakt ska tas med Fastighets- och gatukontoret om uppställning kommer att ske på det allmänna gatunätet. Räddningstjänstens tillgänglighet behöver bevakas i det fortsatta planarbetet. Exploatör ska redovisa att åtkomligheten är säkerställd i samband med bygglovsansökan.

För att undvika uppställningsytor på allmän plats bör tr2 trapphus uppföras.

Enligt planbeskrivningen planeras det för underjordiska garage. Observera att det kan krävas särskilda krav på bärigheten om utrymning förväntas ske med hjälp av höjdfordon i direkt anslutning till garagen.

Buller

En bullerutredning har tagits fram. Mer detaljerade underlag kan behöva redovisas av exploatören i samband med bygglovsansökan, för att säkerställa att planbestämmelser om trafikbuller är uppfyllda.

4.3 Ekonomiska genomförandefrågor

Exploateringsavtal

Genomförandet av denna detaljplan kommer att ske med stöd av exploateringsavtal mellan Malmö stad och PEAB. Exploateringsavtalet upprättas i enlighet med 6 kap 40 § plan- och bygglagen. Efter samrådet kommer arbetet med att ta fram ett exploateringsavtal att påbörjas och avtalet undertecknas innan dess att detaljplanen antas eller godkänns i stadsbyggnadsnämnden.

Eventuella kostnader för ombyggnad av Kalkbrottsgatan fördelas mellan exploatören i aktuell plan och exploatören i detaljplan 5622 öster om aktuellt område.

Exploateringsavtalet kommer preliminärt att reglera frågor som har med överlåtelse av mark, ersättning för gatukostnader och bildande av servitut att göra.

Övriga ekonomiska genomförandefrågor

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

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

Eventuella kostnader i samband med planens genomförande så som flyttningar eller ändringar av närliggande fördelningsstation, eller kostnader för eventuell bullersanering bekostas av exploatören.

4.4 Fastighetsrättsliga genomförandefrågor

Fastighetsbildning

Nya fastigheter inom området kommer att bildas. 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.

För att trygga in- och utfart till scoutstugan och telemasten i planområdets sydvästra del bör ett servitut bildas.

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

5 Planeringsförutsättningar

5.1 Bakgrund och organisation

Motiv för planläggningen

Planläggningen motiveras av ett stort bostadsbehov i Malmö och att området är utpekad i översiktsplanen som ett lämpligt område för blandad stadsbebyggelse.

Planförfarande

Detaljplanen handläggs med utökat planförfarande i enlighet med 5 kap 7§ plan- och bygglagen. Detta eftersom detaljplanen inledningsvis antogs kunna innebära en betydande miljöpåverkan med anledning av de höga naturvärden som finns inom och i närheten av planområdet samt att detaljplanen avviker från översiktsplanen då området som är utpekad som blandad stadsbebyggelse planeras för naturmark.

En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) har upprättats för att utreda påverkan på naturvärden i den västra delen av detaljplanen. I och med att den tidigare föreslagna exploateringen i den västra delen utgått, bedöms planförslaget inte innebära en betydande miljöpåverkan.

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

Historik i processen

En tidigare detaljplaneprovning har skett på området och detaljplanen antogs av stadsbyggnadsnämnden 2016. Detaljplanen överklagades och upphävdes av Mark- och miljödomstolen samma år. Skälet till upphävandet var brister i kartläggningen av naturvärdena på platsen. Stora delar av det som föreslogs som blandad bebyggelse i den tidigare detaljplanen föreslås i denna detaljplan istället som naturmark.

Medverkande

Detaljplanen har handlagts av stadsbyggnadskontoret. Under arbetet med att ta fram detaljplanen har dessutom tjänstepersoner från VA syd, fastighets- och gatukontoret och miljöförvaltningen deltagit.

5.2 Planområdet

Plandata

Planområdet ligger i norra Bunkeflostrand, strax söder om Yttre Ringvägen. Planområdet är ca 16 hektar stort och utgörs av flera olika fastigheter. Inom området finns fem markägare, JM AB (Bunkeflostrand 155:5), Peab Sverige AB (Bunkeflostrand 155:4), Trianon Bunkeflostrand AB (Bunkeflostrand 155:3), Malmö kommun (Bunkeflostrand 9:8), (Bunkeflostrand 9:62) och (Bunkeflostrand 8:20, 8:21, 8:23, 8:24, 8:25 och 8:26) och Svedab (Ringvägen 1:1) Se fastighetskarta på nästa sida.

Platsens historik

Marken inom planområdet har utgjort en perifer del av Hyllie by. Planområdet motsvarade fram till slutet av 1700-talet byns sydligaste strandängar ut mot Öresund. Marken har sedan slutet av 1700-talet ingått i egendomen Annetorp och genom den ägostruktur som skapades vid tillkomsten av Annetorp kom Lernacken att bevaras som ett bebyggelsefritt område. Den nya kalk- och cementindustrin växte fram i Limhamn under 1800- och 1900-talen och utfyllnaderna vid Lernacken är ett av flera tydliga spår som berättar om denna epok.

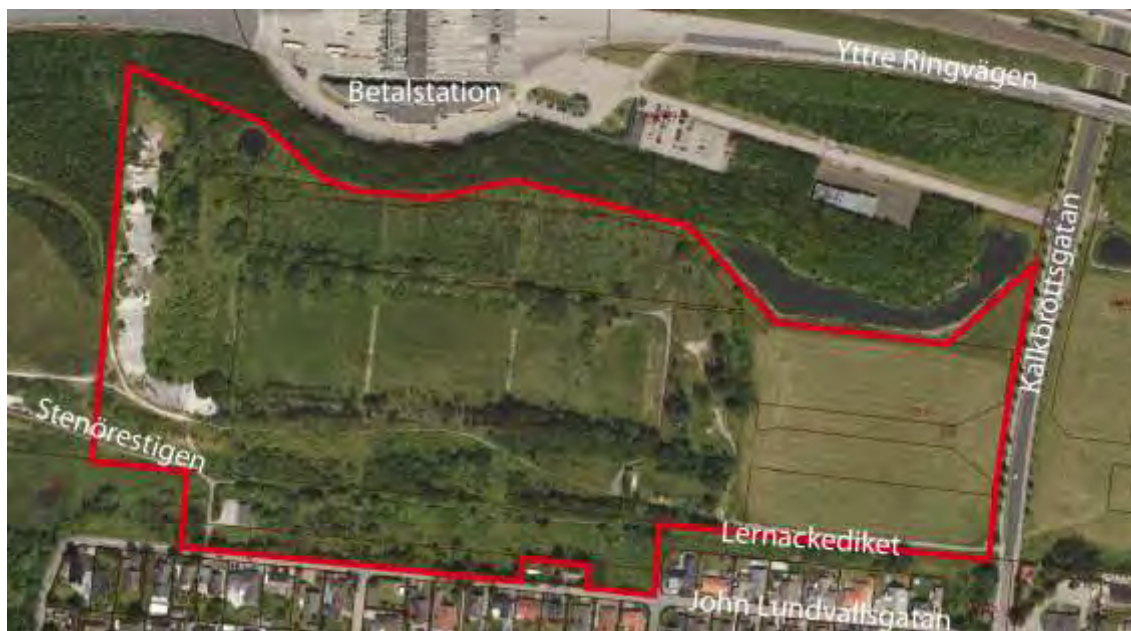
Delar av området har en lång hävdkontinuitet som slätter- och betesmark. Kontinuiteten i markanvändningen kan genom historiskt kartmaterial följas tillbaka till mitten av 1600-talet, men kan gå betydligt längre tillbaka i tid. Den västra delen av planområdet har fram till

2007 disponerats av Limhamns skytteförening. Genom etableringen av skjutbanan 1913 kom markanvändningen under 1900-talet att påminna om den tidigare ängshävd, vilken haft stor betydelse för floran i området.

Planområdet genomkorsas av Järavallen, en strandvall som avsattes under Littorinatid (ca 4200 f.Kr.) då havsytan var högre än idag. På Järavallen har ett flertal förhistoriska gravmonument undersökts, varav ett bronsåldersröse inom planområdet. Graven undersöktes 1941 i samband med utvidgning av skjutbanan och återuppbyggdes efter undersökningen i nytt läge framför skyttepaviljongen.



Kartan visar de olika fastigheterna som ingår i planområdet.



Flygfoto som visar planområdets utbredning och utseende från ovan.

I området har några få byggnader funnits som hört samman med skytteföreningens verksamhet. Byggnaderna har brunnit ned och endast delar av grundläggningar finns kvar.

Upptrampade stigar leder idag runt och igenom området och visar att stora delar av området används för rekreation.

Längs nere i söder ingår sex obebyggda fastigheter längs John Lundvallsgatan i planområdet. Fastigheterna är bildade för bostadsändamål, men bedöms numera som olämpliga. Detta eftersom marknivån är för låg (ca +2 m över havet) och tomterna riskerar att över-svämmas från Lernackendiket.

Stråk, struktur, sammanhang

Planområdet angränsar till villabebyggelse i söder och till naturreservatet Bunkeflo strandängar i väster. I norr gränsar det till Yttre Ringvägen och de höga vallar som finns söder om vägen. I norr finns även en stor damm som tillhör Trafikverket och tar hand om dagvatten från vägytorna i norr.

I öster gränsar planområdet till Kalkbrottsgatan och öster därom ett ängsmarksområde där en detaljplaneprocess pågår för blandad stadsbebyggelse i detaljplan 5622. I södra delen av planområdet sträcker sig ett grönstråk som förbinder strandängarna med östra delarna av Bunkeflostrand.

När man tar sig in i planområdet från öster, från Kalkbrottsgatan, möts man av en öppen äng som avslutas med en trädunge. Träddungen är resterna av en trädgård och när man passerat den träder man in i ett ovanligt landskapsrum; ett stort rum som på alla sidor är avgränsat av vallar och vegetation. Ytan upptas huvudsakligen av den nedlagda ängsbevuxna skjutbanan som med sina skyttegångar, vallar och små byggnader i förfall tydligt avtecknar sig i landskapet. I det slutna rummet är man avskärmad från världen utanför. Man får en stark känsla av närhet till platsen. Fortsätter man vandringen västerut och bestiger rasbranten möter man en storslagen utsikt åt alla håll med Öresundsbron i väster.

Kulturmiljö

Arkeologi

Arkeologisk utredning steg 1 har genomförts och en arkeologisk utredning steg 2 är beställd för den östra delen. Planområdet ligger inom ett viktigt fornlämningsområde, och det är möjligt att det finns ännu ej kända fornlämningar inom området.

Beslut om undersökning och tillstånd för borttagande av fornlämningar fattas av länsstyrelsen. Inom området finns ett rekonstruerat bronsåldersröse som är skyddat enligt kulturminneslagen.

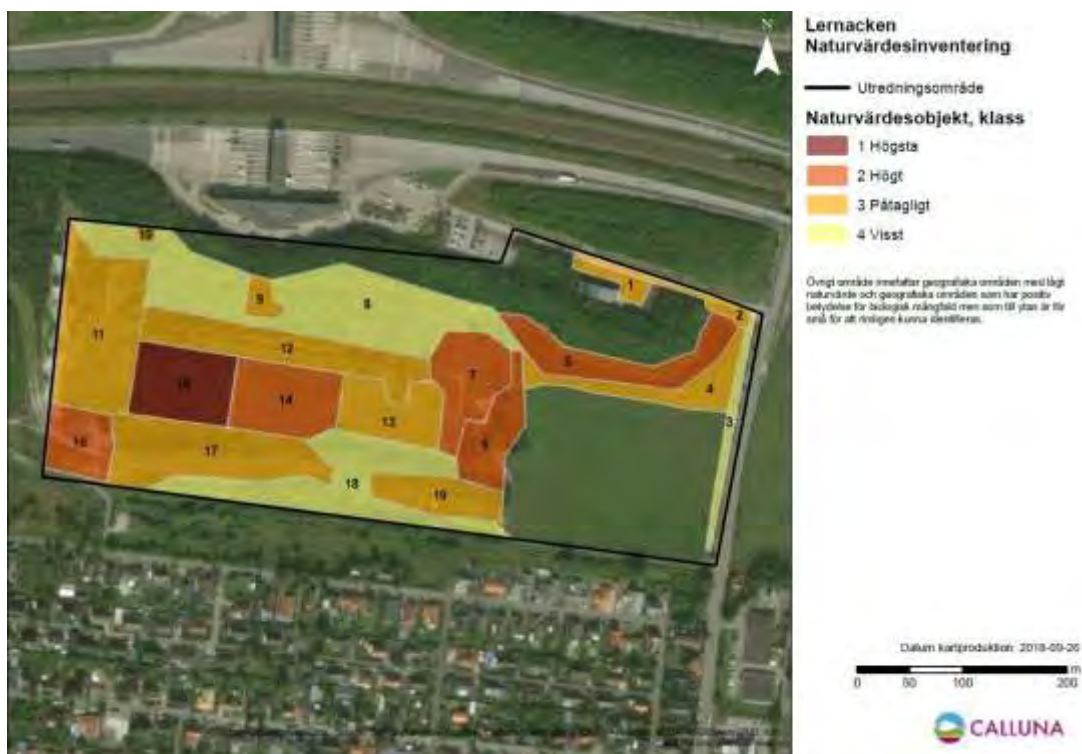
Naturmiljö

Enligt *Naturvårdsplan för Malmö* ingår planområdet i området *Limhamns skjutbana*. Området är ett biologiskt värdefullt område, som hyser mycket höga naturvärden med en artrik flora och fauna. En naturvärdes- och artinventering har genomförts över planområdet för att ta reda på mer om områdets värden (se karta på följande sida).

De kalkrika gräsmarkernas långa hävdkontinuitet har inneburit att en ängsflora som i stort sett helt försvunnit från sydvästra Skånes slättbygd finns kvar, med värdefulla arter som ängsskära, backsippa och luddstarr. Den rika floran bidrar till att artrikedomen när det gäller insekter är mycket stor, bland annat påträffas stora mängder gräshoppor och fjärilar. Den sällsynta och rödlistade mindre blåvingen är stationär i området.

Närheten till Öresundskusten med Lernacken och Bunkeflo strandängar är också värdehöjande för området. Förekomsten av vitt stråfly är kopplad till denna geografiska förutsättning som gör att Limhamns skjutbana är en av få lokaler i landet med denna sällsynta art. Kopplingen till Limhamns kalkbrott är också tydlig, vilket illustreras av den gemensamma förekomsten av kalkkrassing. Vidare utgör skjutbanan ett avbrott i den bebyggelse som breder ut sig strax innanför kusten både norrut och söderut. Grönområdet utgör livsmiljö åt en lång rad arter.

Tidigare gick strandlinjen ungefär där skjutvallarna idag är belägna. Sannolikt har ängarna hävdats under en mycket lång tid och tack vare skytteklubbens skötsel genom slätter har de biologiska värdena bevarats. De hävdade ängarna är unika i Malmöregionen. Biotopen kan närmast beskrivas som fuktig till frisk ängsmark.



Kartan visar inventeringsområdet med resultaten från naturvärdesinventeringen där naturvärdesobjekten och deras naturvärdesklass framgår. Källa Calluna

Den före detta skjutbanan består av två banor, en nordlig och en sydlig, och varje bana är indelad i tre sektioner. Hävden har varit olika i de olika sektionerna. Den södra skjutbanan utgör den intressantaste ängsmarken, med torrare partier i öster och fuktigare i väster. Mycket skyddsvärd är den sydvästligaste tredjedelen som är en frisk-fuktig ängsmark, vilken tack vare hävden har en mycket sällsynt flora. Här växer ett mycket stort bestånd av ängsskära som i övrigt nästan är försvunnen från regionen och hotad i landet. Den sällsynta luddstarren finns också här.

Den östra delen, området mellan den före detta skjutbanan och Kalkbrottsvägen är ett flackt, gräsbevuxet område som i princip saknar naturvärde.

Topografi, landskap, grönstruktur

Östra delen av planområdet är flack, gräsbevuxen och saknar träd och buskvegetation. Längs Kalkbrottsgatan löper en ung alléplantering.

Den västra delen av planområdet har en stark rumslighet genom att vallar och massdepotier omsluter marken på tre sidor. Höjdskillnaderna är markanta, med upp till tjugofem meter höga branter. Dagens markhöjder i den lägre delen varierar mellan +1 och +4 meter över havet. De lägst belägna delarna är sankta. Slänternas krön når som mest upp till +29 meter över havet i den del som ligger strax väster om det aktuella planområdet. Man kan avläsa Järvallen som en svag höjning i terrängen.

I den östra delen av det område som föreslås bli naturmark, finns en dunge med större träd och buskar som är en rest från den numera rivna skyttepaviljongens trädgård. Längre västerut växer träd och buskar främst längs med vallarna med öppen ängsmark däremellan. Detta ger intrycket av ett stort, samlat rum och är ett karaktärsdrag som bör bevaras. Den

västra delen har en rik flora och fauna och har genom sina grundförutsättningar – skötsel, varma kalkslänter, torräng och skyddade fuktängspartier – fått en karaktär som är unik i Malmö.

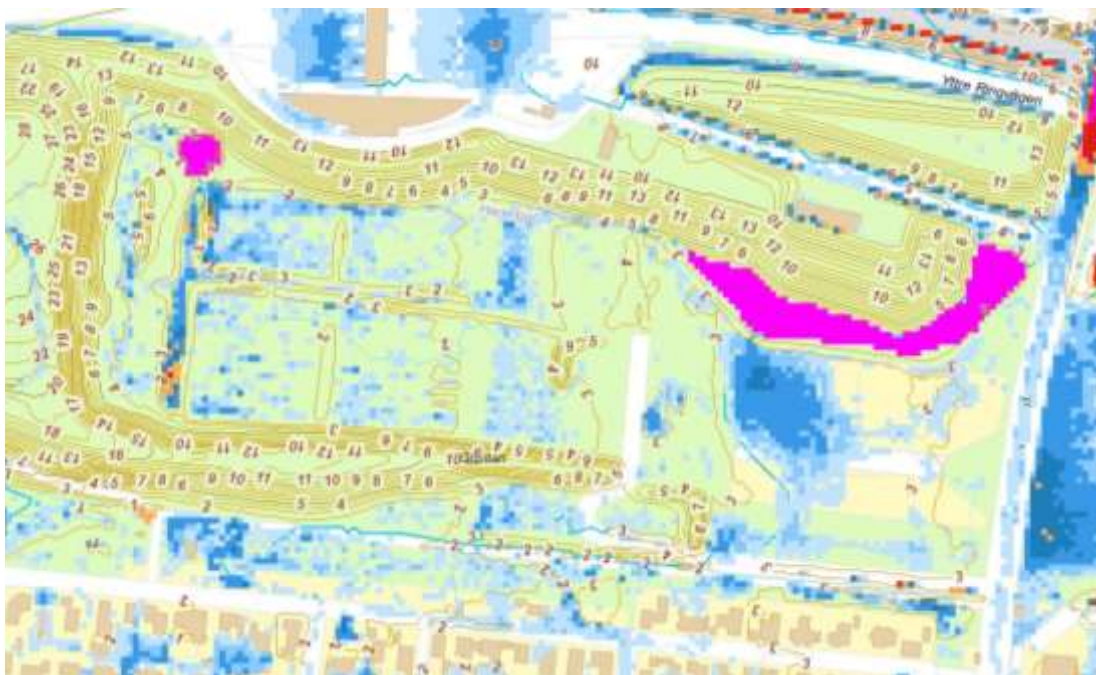


Vy från mitten av området mot vallen i väster.

Områdets karaktär, flora, fauna och speciella läge innebär att det har ett stort bevarandevärde. Området är utpekade både i Naturvårdsprogrammet och i Grönplanen som mycket värdefullt.

I grönplanen anges att planområdet har god tillgång till parker av olika storlekar.

Planområdet ligger ca 2-3 m över havsnivån och sluttar svagt åt väster. Dagvatten och skyfall rinner idag mot dammarna i norr och diket i söder samt mot naturmarken i väster. Vattnet leds sedan liksom idag vidare ut till havet i väster.



Kartan ovan visar höjdkurvor (orange), flödesvägar (blå linjer) samt var vatten beräknas samlas vid ett kraftigt skyfall, även kallat 100-årsregn (blå/orange/röd/rosa fält).

Kollektivtrafik

Det finns en busshållplats till busslinje 4 på Kalkbrottsgatan strax norr om planområdet. Bussen går mellan Bunkeflostrand och Malmö C ca tre gånger i timmen under dagtid. Resan tar ca 30 minuter.

Gång-, cykel- och biltrafik

Kalkbrottsgatan (som byter namn till Klagshamnsvägen i Bunkeflostrand) är den enda anslutande huvudgatan till området. Kalkbrottsgatan trafikeras idag av ca 7000 fordon per dygn och är skyltad med 40 km/h. Kalkbrottsgatan har gång- och cykelbana på respektive sida om vägen.

I den södra delen av planområdet finns en grusad GC-väg som leder genom området till strandängarna i väster. Den möjliggör att ta sig vidare längs kusten mot Ribersborgsstranden eller fortsätta söderut längs strandängarna via Lernacken. I området finns även mindre upptrampade stigar som används för motion och rekreation.

Den närmsta hållplatsen ligger i höjd med planområdet. Busslinjen går in till Malmö centrum via Linnégatan och går i sin förlängning söderut till Klagshamn. Linje 4 har en hög turthet under större delen av dagen och restiden in till Gustav Adolfs torg är ca 25 min.

Teknisk försörjning

El-, gas-, VA- och teleledningarna finns längs Kalkbrottsgatan. Fjärrvärme är utbyggt fram till Hammars Park norr om planområdet.

Genom området passerar en större huvudspillvattenledning i nordsydlig riktning.

Kommunal och kommersiell service

Inom 1 000 meter från planområdet finns en matvaruaffär, en kiosk/livsbutik, grundskolor, förskolor, tandläkare och en pizzeria.

Det planeras för ett nytt centrum i Gottorp i den östra delen av Bunkeflostrand.

5.3 Tidigare ställningstaganden

Riksintressen enligt 3 eller 4 kap miljöbalken

För riksintressena gäller hänsynsregler. Ett område av riksintresse ska skyddas mot åtgärder som hindrar att det nyttjas på avsett sätt.

Riksintresse för kustzonen omfattar hela detaljplaneområdet. Riksintresset gäller särskilt strandområden och avser att de ska vara allmänt tillgängliga för bad och vandringar, samt att miljöer av betydelse för fisk- och fågelliv skyddas. Exploatering får endast komma till stånd om områdets natur- och kulturvärden inte påtagligt skadas. Detta riksintresse ska dock inte hindra tätortsutbyggnad.

Malmö stads bedömning är att föreslagen planering inte medför någon påtaglig skada på riksintresset utan utgör en komplettering av den befintliga orten. Stora delar av planområdet avsätts som naturmark och på den del som föreslås bebyggas är natur och kulturvärdena små.

Föreslagen utbyggnad, innebär ett effektivt tillvaratagande av befintlig infrastruktur, kollektivtrafikförbindelser och grönstruktur, samt bedöms vara lämplig mot bakgrund av behovet av ny bebyggelse för bostäder i närområdet. I relation till stadens storlek, såväl till invånarantal som yta, är det föreslagna området för ny bebyggelse utanför Yttre Ringvägen mycket begränsat i förhållande till riksintressets utbredning.

Ny bebyggelse placeras med ett avstånd på ca 500 m från *riksintresse för naturvärden*. Delar av strandängarna är kommunalt naturreservat. Planområdet ligger också i närheten av *riksin-*

tresse för väg som avser väg E20 samt *riksintresse för järnväg* som avser tågtrafiken mellan Sverige, Danmark och kontinenten. Avståndet mellan väg och ny bebyggelse är ca 200 m och naturmark fungerar som en buffert mellan bebyggelse och riksintressena. Föreslagen bebyggelse är topografiskt avgränsad från såväl strandängarna som väg E20 samt järnvägen. Bedömningen har gjorts att planförslaget inte riskerar att påtagligt skada något av riksintressena.

Översiktsplan

Planförslaget är i huvudsak upprättat i enlighet med översiktsplanen, men avviker genom att hela detaljplaneområdet är utpekad för blandad stadsbebyggelse i översiktsplanen. Efter att en miljökonsekvensbeskrivning tagits fram som visar på höga naturvärden i den västra delen av planområdet föreslås detta område planläggas som naturmark, vilket inte ingår i definitionen för blandad stadsbebyggelse i översiktsplanen.

Gällande detaljplaner och områdesbestämmelser

Området är delvis tidigare planlagt. Berörda gällande detaljplaner är, Dp 4560, 4561, 4426 samt PL 841 och 1091. Gällande detaljplaner upphör att gälla inom planområdets gränser i samband med att denna detaljplan vinner laga kraft.

5.4 Underlag till planarbetet

Kommunövergripande dokument

- Riktlinjer för grönytefaktor, 2014
- Handlingsprogram för arkitektur och stadsbyggande, 2005
- Skyfallsplan för Malmö, 2017
- Grönplan för Malmö, 2003
- Naturvårdsplan för Malmö, 2012
- Bostadspolitiska mål, 2018–2022
- Policy och norm för mobilitet och parkering i Malmö, 2020
- Renhållningsordning 2021-2030 för Malmö stad
- Riktlinjer för exploateringsavtal, 2016

Utredningar till grund för planförslaget

- Miljökonsekvensbeskrivning revidering, Tyréns, 2022-02-21
- Naturvärdesinventering, Calluna, 2018-09-28
- Vårflora på Limhamns f.d. skjutbana, Calluna 2020-08-31
- Inventering av insekter, Calluna, 2020-10-15
- Artinventeringar Limhamns skjutbana 2020, Calluna
- Inventering av groddjur vid Limhamns f.d. skjutbana, Calluna, 2020-08-31
- Inventering av fladdermöss och sandödlor vid Limhamns skjutbana, Calluna, 2020-11-13
- Dagvatten- och översvämningsanalys, Limhamns skjutbana, DHI, 2021-02-26
- Dagvatten PM Limhamns skjutbana/Bunkeflo äng, DHI, 2021-03-15
- PM Kompletterande dagvatten- och skyfallsutredning, Lernackendiket och Bunkeflo Dp 5622, Tyréns, 2022-03-02
- Miljöteknisk markundersökning, SWECO VIAK AB, 2005-12-21
- Kompletterande Miljöteknisk markundersökning, Sweco 2008-09-30
- Översiktlig geo- och markmiljöteknisk undersökning, WSP, 2009-12-03
- Miljöteknisk undersökning av mark och grund- och ytvatten, Structor, 2016-04-04
- Trafikbullerutredning till detaljplan, Tyréns, 2021-03-30

- PM Bullerutredning (transformatorstation), Tyréns 2021-12-21
- Kulturmiljö- och arkeologisk utredning steg 1, Malmö kulturmiljö, Rapport 2006:015
- Gestaltungsprogram -Vilda dalen, Ekologigruppen, 2022-02-11

Stadsbyggnadskontoret

Johanna Perlau
Enhetschef

Ivan Gallardo
Planhandläggare