



SAMRÅDSHANDLING

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för fastigheten Limhamn 154:229 m.fl. i Sibbarp i Malmö



Översikts- och fastighetskarta med planområdet markerat med röd linje

Planprocess

SKEDE	FÖRKLARING
SBN planuppdrag Mars 2022	Beslut om planuppdrag i stadsbyggnadsnämnden (SBN).
SBN Samråd Oktober 2022	Beslut om samråd i stadsbyggnadsnämnden (SBN). Samrådstid 8 november – 6 december 2022
Granskning April 2023	Granskning under minst 3 veckor
SBN antagande Oktober 2023	Beslut om antagande i stadsbyggnadsnämnden (SBN).
Laga kraft November 2023	

Planfakta

<p>Dp 5804</p> <p>Planförfarande standard</p> <p>Sökande Fastighets- och gatukontoret, Malmö kommun</p> <p>Planhandläggare Sara Lööf sara.loof@malmo.se tel 040 - 34 22 13</p>	<p>Planhandlingar</p> <ul style="list-style-type: none">• denna planbeskrivning• plankarta
--	--

Innehållsförteckning

PLANBESKRIVNING	1
Planprocess	2
Planfakta	2
Innehållsförteckning	3
1 Planförslaget i korthet.....	4
1.1 Syfte	4
1.2 Sammanfattning	4
2 Planförslag	5
2.1 Stadsbyggnadsidé (vad och hur)	5
2.2 Markanvändning	5
2.3 Egenskapsbestämmelser	6
2.4 Grönska, mark, vegetation	8
2.5 Trafik	8
2.6 Teknisk försörjning	9
2.7 Administrativa bestämmelser.....	11
3 Konsekvenser	13
3.1 Bedömning av miljöpåverkan.....	13
3.2 Konsekvenser för miljö och hälsa	13
3.3 Ekonomiska konsekvenser	15
3.4 Konsekvenser för fastigheter	15
3.5 Samhällskonsekvenser.....	15
4 Genomförande	16
4.1 Organisatoriska genomförandefrågor	16
4.2 Tekniska genomförandefrågor	16
4.3 Ekonomiska genomförandefrågor.....	16
4.4 Fastighetsrättsliga genomförandefrågor	17
5 Planeringsförutsättningar	18
5.1 Bakgrund och organisation	18
5.2 Planområdet	18
5.3 Tidigare ställningstaganden.....	22
5.4 Underlag till planarbetet.....	23

1 Planförslaget i korthet

1.1 Syfte

Det övergripande syftet med detaljplanen är att göra det möjligt att bevara området som ett stadsnära småskaligt koloniområde med fokus på rekreation och odling. Genom planläggningen ska både nya och befintliga kolonilotter kunna utvecklas i området samtidigt som det skapas tydliga ramar för framtida bygglov.

Syftet är även att värna om områdets natur- och kulturvärden samt att skapa en gemensam samlingsplats med servicefunktioner i det nya koloniområdet.

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

1.2 Sammanfattning

Planförslag

Följande punkter beskriver planförslaget i stora drag:

- Planförslaget innebär att befintliga koloniområden, med ca 130 kolonilotter, planläggs så att de blir planenliga och bygglov kan beviljas.
- Ett nytt koloniområde planläggs, med ca 55 nya lotter, dels som ersättningsområde för befintligt koloniområde vid Östervärn med 27 lotter som måste flyttas och dels som en framtida reserv om fler koloniområden måste flyttas.
- Tydliga bestämmelser anger vad som får byggas på respektive kolonilott. Bestämmelserna utgår ifrån de byggregler som redan idag gäller för områdena.
- Områdets kultur- och naturvärden värnas i stora drag genom att området planläggs för kolonier.
- Gemensamma samlingsplatser för koloniområdena planläggs för att samla gemensamma funktioner och främja möten och gemenskap.
- Allmänhetens tillträde igenom koloniområdet och ut mot havet säkras genom att en gata på fotgängares villkor planläggs i östvästlig riktning.

Konsekvenser

Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap 3§ miljöbalken. Motiv till denna bedömning finns i kapitel 3 - Konsekvenser.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Planförslaget är upprättat i enlighet med översiktsplanen.

2 Planförslag

2.1 Stadsbyggnadsidé (vad och hur)

- Planförslaget är att området bibehålls och utvecklas som ett småskaligt koloniområde. Områdets struktur och sammansättning av byggnader erbjuder ett småskaligt koloniområde med gott om plats för odling och rekreation på lotterna. Byggrätterna kommer även fortsättningsvis att vara små med 20 m² respektive 40 m² per kolonistuga, vilket syftar till att bibehålla området som ett koloniområde där man inte bor året runt.
- En ny samlingsplats med gemensamma funktioner tillåts i det nya koloniområdet, vilket kan bidra till att kolonisterna lär känna varandra och bygger upp en gemenskap. På samlingsplatsen görs plats för toalett och dusch och eventuellt även samlingslokal/klubbstuga.
- Allmänheten kan med enkelhet ta sig igenom området och vidare ner till hav och strand. Ett finmaskigt nät gör det lätt för fotgängare och cyklister att ta sig fram i området. Framkomligheten för motorfordon är mer begränsad och parkering sker på särskilt anvisade platser, vilket ger ett lugnt och tryggt område inte minst för barn.
- I området finns uppvuxna trädmiljöer som bidrar med biologisk mångfald och spännande lekmiljöer.
- De långsiktiga effekterna av detaljplanen förväntas bli att kommunen säkerställer att det även fortsatt finns möjlighet till stadsnära småskaligt koloniområde och att kolonistugeägarna kan utveckla sina kolonier i enlighet med detaljplanens bestämmelser.



Illustrationen ovan visar de befintliga koloniområdena, ytan som är tänkt att omvandlas till ett nytt koloniområde samt områden som ska planläggas som park och naturmark.

2.2 Markanvändning

Användning av allmän platsmark

En befintlig gång- och cykelväg i norr planläggs som GCVÄG. Bestämmelserna syftar till att bekräfta rådande förhållanden.

En mindre gata i norr planläggs som *GATA* med syftet att säkra tillgängligheten för allmänheten igenom området i och med att kringliggande kolonilotter planläggs som kvartersmark.

I planområdets västra del planläggs en del mark som *PARK* för att bekräfta den nuvarande markanvändningen. Banan för discgolf som finns i parken kan därmed finnas kvar på platsen.

I den södra delen av planområdet planläggs en trädbevuxen slänt som *NATUR*. Området fungerar som ett skydd mot angränsande trafikområde i söder och ska behållas.

Användning av kvartersmark

Större delen av planområdet planläggs som *L₁ -Koloniområde* i syfte att säkerställa att befintliga och nya kolonilotter kan bevaras och utvecklas i området.

Även den privatägda fastigheten i norr, Limhamn 154:238, planläggs som koloniområde.

I ett mindre område inom den nordvästra delen av koloniområdet får även *E₁ -Pumpstation* uppföras med syfte att vatten ska kunna pumpas från området vid behov.



Illustrationen ovan visar den västra delen av planområdet och förslag på hur det nya koloniområdet kan komma att se ut i stora drag. Etapp 1 utgör det område som kommer att ersätta Lundavägens koloniområde och etapp 2 kan bli aktuellt att omvandla längre fram i tiden. Röda områden innebär ytor som föreslås skötas gemensamt av koloniområdena och som kan innehålla gemensamma funktioner så som klubbhus, gemensam toalett, miljöhus mm.

2.3 Egenskapsbestämmelser

Begränsning av bebyggelse samt exploateringsgrad

Prickmark innebär att marken inte får bebyggas med tex. förråd, servicebyggnader och garage. Bestämmelsen har lagts ut på en parkering, på ett u-område som skyddar en ledning, samt på en gemensam trädgårdstomt i norr med syfte att bevara vegetation och begränsa möjligheten att bebygga tomten.

Bestämmelse s_1 innebär att man får endast få uppföra servicebyggnader med koppling till koloniområdet. Kontor, toalett, kök, samlingslokal, mindre café, kiosk, miljöhus och förråd är exempel på vad som är möjligt att uppföra med stöd av denna bestämmelse. Bestämmelsen syftar till att tillåta en begränsad mängd kompletterande bebyggelse i utvalda områden.

Inom det nya koloniområdet är den största tillåtna byggnadsarean 20 m^2 per kolonistuga och kolonilott (e_1). Utöver detta får följande uppföras; förråd på högst 3 m^2 , uterum/skärmtak på högst $7,5 \text{ m}^2$ och växthus på högst $6,5 \text{ m}^2$ (e_4). Bestämmelserna syftar till att enbart tillåta småskaliga byggnader och tar utgångspunkt i nuvarande bestämmelser som gäller för Lundavägens koloniförening.

Inom övriga koloniområden (Västkusten, Strandåsen och BK Start) är det tillåtet med högst 40 m^2 byggnadsarea per kolonistuga och kolonilott (e_2). Utöver detta får följande uppföras; förråd på högst 15 m^2 , uterum på högst 12 m^2 , skärmtak på högst 15 m^2 och växthus på högst $6,5 \text{ m}^2$ (e_3). Bestämmelserna syftar till att enbart tillåta småskaliga byggnader och i stort sett att hålla fast vid nuvarande byggregler som gäller för befintliga koloniområden.

Ännu ett syfte med att hålla nere storleken på byggnaderna är att inte uppmuntra till åretruntboende och att hålla nere prisnivån på kolonilotterna. Kolonisterna äger inte sina lotter utan arrenderar dem av kommunen.

I och med planläggningen har BK Start valt att övergå från djurkoloni med möjlighet att hålla duvor till att bli en trädgårdskoloni. Byggrätterna (e-talen) förändras därmed till att bli desamma som för Västkustens och Strandåsens koloniområden.

Bestämmelse e_5 respektive e_6 innebär att en byggnadsarea på högst 30 m^2 respektive 100 m^2 får uppföras inom respektive område. E-bestämmelserna används tillsammans med s_1 , vilket innebär att det enbart är servicebyggnader som får uppföras.

Inom det nya koloniområdet gäller även bestämmelse e_7 . Bestämmelsen innebär att man utöver kolonistugor även får uppföra gemensamma servicebyggnader med koppling till koloniområdet på totalt högst 150 m^2 . Bestämmelser syftar till att möjliggöra en flexibel placering av de gemensamma funktionerna i det nya koloniområdet.

Höjd och placering

Högsta byggnadshöjd är $2,6 \text{ m}$ på kolonistuga och $2,5 \text{ m}$ på komplementbyggnad (b_1). Högsta totalhöjd är $4,3 \text{ m}$ på kolonistuga och $3,0 \text{ m}$ på komplementbyggnad (b_2). Bestämmelserna gäller hela planområdet och syftar till att behålla en småskalig bebyggelse.

Bestämmelse p_1 anger att avståndet mellan byggnad och lottgräns samt mellan olika byggnader ska vara minst $0,8 \text{ m}$ med syftet att skapa framkomlighet och särskiljande av byggnaderna.

Bestämmelse p_2 anger att kolonistuga ska placeras i bakre delen av kolonilotten så att en öppen yta finns mellan stuga och gång. Det finns ett fåtal befintliga stugor som inte följer detta och dessa behöver inte flyttas. Syftet är att behålla/skapa en sammanhållande struktur i området genom den öppenhet som finns/skapas mellan stuga och gång.

Utformning

Inom hela koloniområdet gäller att byggnader (förutom växthus) ska uppföras i fasader i liggande eller stående träpanel. Fristående växthus ska utformas i glas eller annat liknande genomsiktligt material. Inom koloniområdet gäller även att tak på kolonistuga ska utföras i svart papp, svart plåt eller vara vegetationsklätt. Tak på övriga byggnader ska utföras i svart papp, svart plåt, plast eller vara vegetationsklätt. Bestämmelserna syftar till att hålla samman bebyggelsen gestaltningsmässigt.

Uterum ska vara oisolerade och huvuddelen (minst 2/3) av de fria sidorna ska vara genom-siktliga. Bestämmelsen syftar till att uterummet ska upplevas som en lätt konstruktion.

Plank får uppföras inom 3,6 m från kolonistuga med en höjd av högst 1,8 m, och inte placeras närmre än 4,5 m mot gång och 0,8 m mot grannlott. Bestämmelsen syftar till att möjliggöra vind- och insynsskydd, men samtidigt behålla en öppenhet i området.

Utförande

För att minska risken för brand får inte eldstäder uppföras inom koloniområdet.

Källare får inte finnas, för att undvika översvänningsproblem.

Byggnader ska uppföras på plintar och får alltså inte uppföras med platta på mark, vilket både syftar till att byggnaderna ska vara av enklare karaktär och att göra marken lättare att omvandla till andra användningar om så önskas i framtiden. Undantag är gemensamma servicebyggnader så som toalett och pumphus som kan behöva stå på platta på mark.

2.4 Grönska, mark, vegetation

Grönytor och plantering

Mark planläggs som allmän platsmark i form av park och natur i den södra och västra delen av planområdet.

Inom koloniområdet finns det, förutom de enskilda kolonilotterna, ett område som bedöms innehålla högre naturvärden. Detta område avses bevaras och beskrivs närmre i kapitel 3.

Avgränsning mellan kolonilotter samt mot gemensamma gångar ska finnas i form av staket eller häck. Staketet ska vara genom-siktligt och högst 1,2 m högt (*n₁*). Bestämmelsen syftar till att skapa en sammanhållen, grön och trivsamt men samtidigt tydlig avgränsning mot de gemensamma gångarna.

Höjdsättning av mark

Planförslaget innebär ingen förändring av nuvarande markhöjder.

Lekytter

Planläggningen av kolonilotterna säkerställer att de kan finnas kvar även i framtiden, vilket erbjuder barn som vistas i området lugna och grönskande lekmiljöer.

2.5 Trafik

Gång- och cykeltrafik samt cykelparkering

Gångarna som löper igenom koloniområdena ger god framkomlighet för gående och cyklister. Den samlade parkeringen gör att områdena i stort sett blir bilfria och trygga att röra sig på för både barn och vuxna.

Den allmänna gatan som löper i östvästlig riktning, bör regleras som en gågata, och ger allmänheten tillträde att ta sig igenom området som fotgängare och cyklist på gåendes villkor. Gatan planeras att även fortsatt vara smal och grusbelagd.

En befintlig gång- och cykelväg planläggs i norr enbart för att bekräfta nuvarande förhållanden.

Cyklar parkeras på respektive kolonilott.

Biltrafik och parkering

Biltrafiken till BK Start och Västkustens koloniområde förändras inte utan nuvarande gator/gångar och parkeringar ska även fortsatt användas.

En allmän gata med trafik på gåendes villkor (gågata) föreslås genom koloniområdet i väster för att säkra att allmänheten även fortsättningsvis kan ta sig till fots och med cykel igenom området. Skyltning, i form av vägmärke för gågata, kommer att visa att man inte får köra igenom området om man inte har ett giltigt skäl. Vid behov kan nerfällbara pollare sättas upp för att hindra otillåten användning av gatan.

De interna gångarna är ca 4 m breda i Västkusten och BK Start. I det nya koloniområdet planeras de större gångarna att bli 4,5 m breda och de mindre 4 m breda.

Gällande policy och norm för mobilitet och parkering ska tillämpas, men koloniområden behandlas inte särskilt i den. 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.

Ett behov av 0,5 bilplatser/kolonilott har bedömts vara lämpligt för att beräkna parkeringsbehovet för nya kolonilottar i detta område. Som en jämförelse har BK Start som består av 16 lotter idag 8 p-platser som avses behållas i nuvarande läge. Västkusten består av 85 lotter och har idag 30 p-platser som även de avses behållas i nuvarande läge.

Strandåsens koloniägare parkerar idag direkt utanför sina tomter. Detta anses inte vara lämpligt och kommer inte vara möjligt i och med att området utökas med fler kolonier. Fordon hänvisas därför till en ny parkering som kommer anläggas i den västra delen av koloniområdet. De nya kolonierna kommer vara högst ca 55 st och Strandåsen består av 30 st kolonilottar. Detta ger ett parkeringsbehov på ca 42 st nya bilplatser.

De stora parkeringsytorna har markerats på plankartan med *n₂-parkering ska finnas* samt på illustrationsplanen för att tydliggöra var det är lämpligt att parkera. Parkering på kolonilottar och gator/gångar är förbjudet.

Angöring

Angöring med bil sker lämpligen på koloniernas parkeringar samt på intilliggande gator. Vid behov är det möjligt att köra fram till respektive kolonilott och lasta på och av gods eller personer.

2.6 Teknisk försörjning

Vattenförsörjning och spillvatten

Planområdet ligger idag utanför verksamhetsområde för vatten och avlopp. Befintliga kolonilottar är anslutna till det kommunala dricksvattennätet genom tappkran i gränsen till respektive kolonilott. Kommunalt avlopp saknas med undantag för den gemensamma toalettbyggnaden på Västkustens koloniområde. Diskussion pågår för att utreda om det är lämpligt att ansluta övriga koloniområden till kommunalt VA.

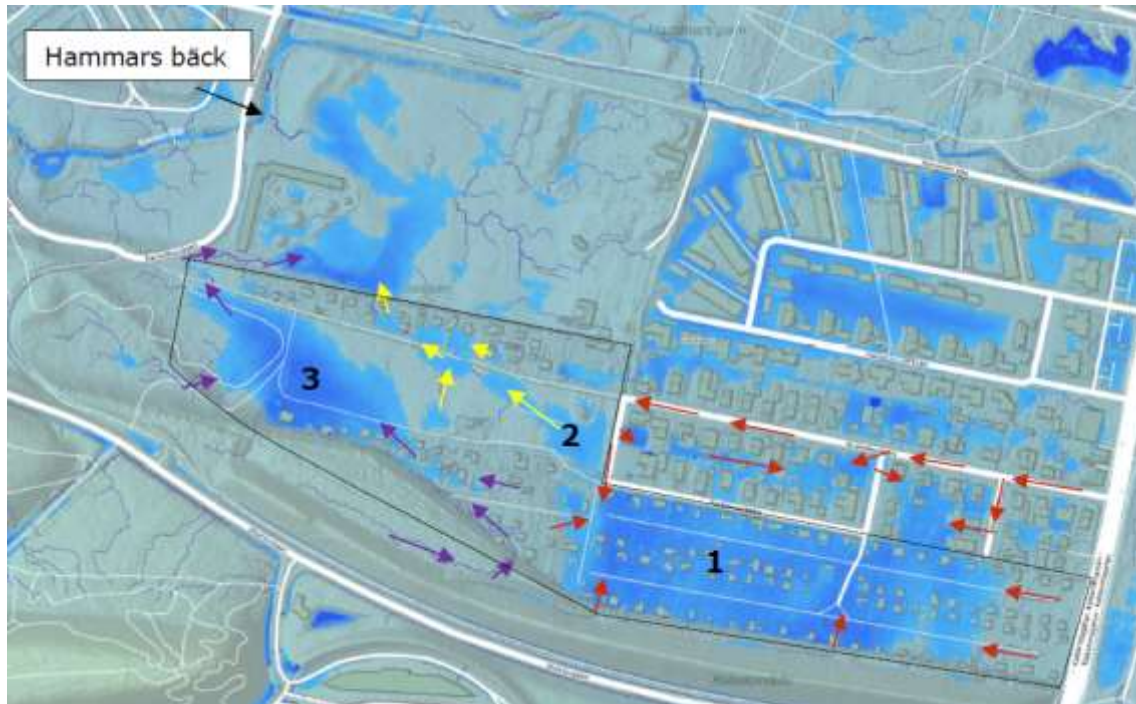
En gemensamhetsanläggning för VA bör bildas.

Dagvatten

Dagvatten ska liksom idag tas om hand genom ytlig infiltration inom planområdet. Eftersom bebyggelsen är begränsad så är det lämpligt att dagvatten infiltreras ytligt. Vattnet bör ses som en resurs som gör att odlingarna växer bättre.

Skyfallshantering

En skyfallshanteringsutredning har tagits fram av Ramböll. Koloniområdena ligger 3-4 m över havet och saknar större höjdskillnader. Marken lutar något mot väster och vid skyfall rinner vattnet främst mot väster och når slutligen havet. Inom planområdet har tre lågpunktsområden karterats och dessa visas på kartan nedan.



Bilden visar en lågpunktskartering för utredningsområdet vid ett 100-årsregn med en varaktighet på 6 timmar och en klimatfaktor på 1,3. Tre lågpunktsområden (nr. 1-3) är identifierade. Bidragande rinnvägar till respektive lågpunktsområde är markerade med röda, gula och lila pilar. Utredningsområdesgräns är markerad med svart linje.

Man kan tolka kartan ovan som att det finns problem vid skyfall. Ett flertal koloniägare har intervjuats angående hur deras lotter och stugor påverkats av tidigare skyfall. Ingen har upplevt att stugor översvämmats (inkluderat tillfället vid den kraftiga regnhändelsen år 2014) eller att det finns problem med att skyfall samlas i området idag. Detta visar att området klarar sig bättre än vad skyfallskartan ovan visar.

För att ta fram en skyfallsmodell som är mer sanningsenlig har infiltrationskapaciteten anpassats utefter insamlad information från intervjuer och platsbesök. Det vill säga det resultat som beskriver översvämningssituation om ett skyfall skulle inträffa idag under befintliga förhållanden. Denna modell visas i kartan nedan.



Kartan visar översvämningssituationen vid dagens skyfall med befintliga förhållanden.

Befintlig situation är alltså betydligt bättre än vad enbart beräkning av markhöjder visade.

Planområdet ligger intill ett villaområde med ett kombinerat avloppssystem med risk för bl.a. källaröversvämningar. Det är därför viktigt att ny exploatering inte förvärrar skyfallssituationen. För att säkra detta föreslås ett skyfallsdike anläggas i den norra delen av det nya koloniområdet. Diket mynnar ut i en nedsänkt fördröjningsyta i den västra delen av planområdet.



Förändring av vattendjup när området belastas med ett framtida skyfall i befintliga förhållanden jämfört med framtida förhållanden. Negativa värden visar på områden där vattendjup ökar, medan positiva värden visar vart vattendjupen minskar.

Sammantaget visar skyfallsutredningen att planförslaget inte innebär en ökad risk för översvämning i omgivande bebyggelse. Lösningen med skyfallsdike och fördröjningsyta minskar risken för översvämningar även inom planområdet.

Avfallshantering

Planen ger möjlighet att uppföra miljöhus dels i anslutning till Fackelrosvägen och dels på parkeringen i den västra delen av det nya koloniområdet. Angöring för sophämtning föreslås främst ske längs med Fackelrosvägen där sopbilen redan idag kör.

Elförsörjning

Planområdet är anslutet till det allmänna elnätet och det finns inget behov att anlägga nya nätstationer.

2.7 Administrativa bestämmelser

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det datum då beslutet att anta detaljplanen vinner laga kraft.

Ändrad lovplikt

Bygglov krävs inte för uppförande av byggnadsåtgärder på kolonilott som följer planbestämmelserna. Teknisk anmälan måste dock göras. Bestämmelsen gäller under obegränsad tid.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

Markreservat för allmännyttig underjordisk ledning (u_1) har lagts ut över en stor VA-ledning som går i norrsydlig riktning igenom planområdet.

3 Konsekvenser

3.1 Bedömning av miljöpåverkan

Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap 3§ miljöbalken. Därför har ingen miljökonsekvensbeskrivning upprättats.

Planområdet ligger nära Natura 2000-området *Limhamns kalkbrott*, men bedöms inte påverka detta negativt. Planförslaget innebär ingen förändring av området som ligger närmst Natura 2000-området och det ligger dessutom en större väg däremellan.

Planförslaget möjliggör heller ingen verksamhet eller åtgärd med negativ miljöpåverkan eller som innebär risk för människors hälsa.

3.2 Konsekvenser för miljö och hälsa

Stadsbild och landskapsbild

Området kommer i stort bevaras precis som det ser ut idag. Gräsmarken kommer dock att omvandlas till kolonilotter, vilket gör att områdets öppenhet och fria sikt minskar.

Kulturmiljö och arkeologi

Områdets arkeologi är färdigutredd och planläggningen påverkar därmed inte arkeologin.

Områdets kulturmiljö i stort bevaras i och med planläggningen som koloniområde. Områdets småskaliga karaktär med vissa gemensamma drag men även en stor brokighet, avses bevaras genom bl.a. begränsning av bebyggelsegrad och olika utformningsbestämmelser.

Naturmiljö

Befintlig värdefull grönska avses värnas i och med att större delen av planområdet planläggs som koloniområde och mindre delar som park- och naturmark. Gräsytor kommer att omvandlas till koloniträdgårdar med odlingar av olika slag, vilket bedöms öka den biologiska mångfalden. Den gemensamma trädgården i norr med värdefulla träd kommer att bevaras som en gemensam trädgård. Här finns två mindre byggrätter som ger möjlighet att uppföra klubbhus samt komplementbyggnad. Enbart ett träd (en apel) bedöms behöva fällas för att utnyttja byggrätterna.

Grönstruktur och park

Planförslaget innebär att parkmark övergår till kvartersmark för koloniområde, vilket innebär att allmänhetens tillträde begränsas inom planområdet. I verkligheten fungerar större delen av planområdet redan som ett koloniområde och förändringen blir därför inte så stor. Koloniområdena får inte stängas utan ska dagtid vara tillgängliga för allmänheten. Ett allmänt stråk, som kopplar till den stora strandparken och havet i väster, planläggs genom koloniområdet. Tillgången till park och natur är fortfarande stor i närområdet.

Risker och säkerhet

Kolonilotterna ligger som närmst drygt 100 m från väg för farligt gods, vilket innebär att ingen riskbedömning behöver göras.

För att räddningstjänsten ska komma fram i området får grindar eller bommar vid huvudentréerna inte vara låsta på ett sådant sätt att de inte kan öppnas av räddningstjänsten.

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

Vattenkvalitet

Dagvatten från planområdet avleds ytligt västerut. Slutlig recipient är havet (Öresund). Den vattenförekomst som berörs är ”S Öresunds kustvatten”. Vattenförekomsten har idag måttlig ekologisk status på grund av för hög näringsbelastning. God kemisk status (om man räknar bort kvicksilver och PBDE) är uppfyllt.

De nya kolonilotterna kommer ha tillgång till en gemensam byggnad med toalett. Byggnaden ansluts till kommunalt vatten och avlopp och belastar därmed inte recipienten.

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

Skyfall

Planområdet ligger nära kusten och gränsar till lågländ parkmark i väster. Detta gör att planområdet med omnejd har goda förutsättningar att ta hand om skyfall och att planförslaget inte kommer att försämra för omkringliggande bebyggelse.

Ett dike som möjliggör avledning av skyfall och en fördröjningsyta för skyfall föreslås för att säkerställa att tillkommande kolonilotter inte innebär en försämring i kringliggande områden vad gäller översvämning.

Markföroreningar

Fastighets- och gatukontoret har tagit fram en historisk inventering (2020-03-20) gällande markföroreningar. Denna ska ligga till grund för den geotekniska markundersökning och provtagning som ska ske innan detaljplanen kan skickas ut på granskning.

De borrhningar som gjorts och de uppgifter som framkommit i arkivstudierna visar att planområdet inte kopplas till de större strukturella utfyllnaderna som gjorts längs kusten och inte heller till Lernacken som deponi. Inom området finns dock risk för föroreningar i utfyllda områden, vilka främst bedöms finnas i de områden som höjts upp för att förhindra översvämning. Diket från Hammars park nuvarande och tidigare sträckning är en potentiell föroreningskälla liksom eventuella ledningsdragningar i området.

Eventuella fyllnadsmassor förväntas i området underlagras av morän med lager av organiskt material på 0-1 meter.

Föroreningspåverkan kan sammanfattningsvis inte uteslutas. Beroende på resultat från kommande undersökning samt eventuellt behov av masshantering till följd av planerad exploatering kan det finnas behov av fördjupade utredningar innan lämpligheten kan säkerställas.

Föroreningspåverkan från Hammars park, kartläggning av utfyllda områden (även innefattande nuvarande och tidigare sträckning av vattendrag) samt eventuell föroreningspåverkan från slambassängerna i Lernacken ska utredas.

Analys bör ske brett på metaller och oljetyper och i utvalda prover även PCB, klorerade lösningsmedel samt CN.

Omgivningsbuller

Bullerutredning har inte tagits fram eftersom det inte är fråga om bebyggelse för stadigvarande vistelse.

Trafikkonsekvenser

Planförslaget innebär att trafiken bedöms öka längs med Gamlebrovägen, eftersom de nya kolonilotternas parkering placeras i anslutning till denna. Längs Strandåsvägen och Fackelrosvägen i öster bedöms trafiken förbli densamma, eftersom parkeringen inte förändras för de befintliga kolonilotterna.

Den allmänna gatan innebär att allmänhetens tillträde igenom området och ner mot havet säkerställs.

3.3 Ekonomiska konsekvenser

Övriga ekonomiska konsekvenser

Kostnad för lantmåteriförrättning och eventuell ersättning för mark.

3.4 Konsekvenser för fastigheter

Fastigheten Limhamn 155:229

Fastigheten Bunkeflostrand 155:229 kommer genom fastighetsbildning att avstå mark till lämplig gatu- och parkmarksfastighet för att bilda allmän platsmark för gata, gång- och cykelväg samt park- och naturmark.

Fastigheten Limhamn 154:238

Fastigheten övergår från parkmark till koloniområde i och med planläggningen.

Limhamn 154:238 har idag ingen formell rätt till väg från fastigheten till allmän platsmark. Detta skulle kunna säkerställas genom bildande av servitut för väg.

3.5 Samhällskonsekvenser

Social konsekvensbeskrivning (SKB)

Planläggningen ger fler malmöbor möjlighet att odla och tillbringa sin lediga tid i en grönskande miljö nära staden. Koloniföreningarna bidrar till att människor möts och får ett rikare socialt liv.

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 att erbjuda ett naturnära, lugnt och grönt koloniområde med ett säkert och utvecklat gång- och cykelvägnät och begränsad tillgänglighet för fordon. Koloniområdena kan fungera som en oas för de barn vars familjer har lotter inom området.

4 Genomförande

4.1 Organisatoriska genomförandefrågor

Kommunen ansvarar genom fastighets- och gatukontoret för genomförandet av de delar av detaljplanen som utgörs av allmän platsmark. Arrendatorerna/koloniföreningarna ansvarar tillsammans med fastighets- och gatukontoret för utbyggnaden av de delar som ligger inom kvartersmark. Fastighets- och gatukontoret ansvarar för utbyggnad av gemensamma gator, gångstigar, parkeringar och nödvändiga servicebyggnader vid områdets upprättande.

Frågor om lantmäteriförrättningar, ledningar och avtal ska samordnas mellan arrendatorerna inom planområdet.

Tidplan för etapp 1 (den östra delen av det nya koloniområdet)

Antagande av detaljplan	kvartal 3, 2023
Projektering	kvartal 3-4, 2023
Upphandling	kvartal 1, 2024
Genomförande	kvartal 2-4, 2024
Överlämnande till koloniförening	kvartal 1, 2025

Det finns i nuläget ingen tidplan för genomförandet av etapp 2, det vill säga den västra delen av det nya koloniområdet.

4.2 Tekniska genomförandefrågor

Mark

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.

Brand

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

Brandvattenförsörjning ska anordnas i området i samråd med VA-Syd. Avståndet mellan brandposterna ska vara max 150 meter. Fastighets- och gatukontoret ska redovisa att brandvattenförsörjningen är säkerställd i samband med bygglov och färdigställande av projektet.

Tillträde för räddningstjänstens fordon ska anordnas inom området. Avståndet mellan körbar väg och kolonistugornas entréer får inte överstiga 50 meter. Avståndet mellan brandpost och uppställningsplats ska vara max 75 meter. Fastighets- och gatukontoret ska redovisa att åtkomligheten är säkerställd i samband med bygglovsansökan och färdigställande av projektet.

4.3 Ekonomiska genomförandefrågor

Eventuell nödvändig flytt av kolonistuga eller övriga anläggningar bekostas av berörd koloniförening.

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

4.4 Fastighetsrättsliga genomförandefrågor

Fastighetsbildning

Området som upplåts för odling kräver ingen fastighetsbildning eftersom kolonilotterna arrenderas ut.

Den mark som ska ingå i allmän platsmark ska genom fastighetsreglering överföras till en av kommunen ägd park- eller gatumarksfastighet.

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

5 Planeringsförutsättningar

5.1 Bakgrund och organisation

Planförfarande

Detaljplanen handläggs med standardförfarande i enlighet med 5 kap 7§ plan- och bygglagen. Förslaget är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande och har inte ett betydande intresse för allmänheten.

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

Historik i processen

De befintliga koloniområdena inom planområdet har bedömts vara planstridiga och inga bygglov beviljas därför i väntan på att denna detaljplan ska bli klar. Även den privatägda mindre fastigheten Limhamn 154:238 saknar planstöd i och med att marken är planlagd som park idag.

Det befintliga koloniområdet Lundavägens koloniområde nära Östervärns station ska tas bort, eftersom man beslutat att förtäta med ny bebyggelse där. Ett politiskt beslut har tagits om att koloniområdet ska flyttas till en ny plats. Det nu aktuella planområdet har bedömts vara en lämplig placering av det flyttade koloniområdet.

Fastighets- och gatukontoret och Lundavägens koloniförening träffade 2018 ett nytt arrendeavtal (med kortare arrendeperioder) för det aktuella koloniområdet. Fram till hösten 2020 utreddes ett område i Bulltofta som möjlig ersättningsplats. Men sedan platsen visat sig alltför förorenad föreslås nu detta område som ersättningsområde.

Medverkande

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

5.2 Planområdet

Plandata

Planområdet som innefattar hela fastigheten Limhamn 154:229 är ca 10 hektar stort och ägs av Malmö kommun. I planområdet ingår även den lilla fastigheten Limhamn 154:238 som är privatägd. Planområdet är ca 800 m långt och som mest ca 200 m brett.



Planskiss som dels visar de befintliga koloniområdena Strändåsen, Västkusten och BK Start och dels en möjlig yta för ett nytt koloniområde. Planområdet är markerat med röd linje.

Inom planområdet finns idag de tre befintliga koloniområdena; Strandåsen med 30 kolonilotter; Västkustens koloniområde med 85 kolonilotter, samt brevduveklubben BK Start med 16 lotter. Kommunen arrenderar ut marken till föreningarna som i sin tur arrenderar ut mark till medlemmarna i föreningarna.



Kartorna ovan visar Strandåsens och BK Starts utbredning och indelning i lotter.



Kartan ovan visar Västkustens utbredning och indelning i lotter.

I den västra delen av planområdet sträcker sig en stor öppen gräsyta in mellan kolonierna och i sydväst finns en trädbevuxen slänt.

Planområdet gränsar i norr och väster mot Sibbarps strandängar. I nordöst gränsar planen mot villabebyggelse och i öster mot Kalkbrottsgatan. I söder gränsar planen till en större vegetationsbevuxen vall och söder därom till Lernackens betalstation och Yttre Ringvägen.

Platsens historik

Området har historiskt utgjorts av gamla strandvallar och betesmarker. Kustremsan började fyllas ut runt förra sekelskiftet och den så kallade Badparken anlades utanför Strandgatan på 1940-talet.

Området har använts som ett koloniområde sedan 1940-talet. Kolonirörelsen var då i sin linda och kristider gjorde att det blev mer och mer aktuellt för människor att arrendera grönsakslotter för hushållsbehov. De första byggnationerna påbörjades under 1940-talet och 1960 var både Västkusten och Strandåsen utbyggda, medan BK Start byggdes ut under 1970-talet. BK Start har idag den speciella inriktningen att det finns möjlighet att hålla duvor. Föreningen har dock i samband med denna planläggning beslutat att övergå till en vanlig trädgårdskoloni.

Området ägdes av Skånska Cementaktiebolaget när koloniområdena växte fram, men 2008 blev Malmö kommun markägare.

Planområdet ligger i södra delen av stadsdelsområdet Sibbarp. Sibbarp präglas av en heterogen bebyggelse av olika ursprung där det är variationen som ger karaktären.



Flygfoto från ca 1960 med planområdet markerat med röd linje.

Stråk, platser, struktur, sammanhang

Strax norr om planområdet ligger en brukshundsklubb och väster om finns en discgolfbana och ute vid kusten ligger Sibbarps camping och badplats. Många människor rör sig i området framför allt under sommarhalvåret. Allmänheten kan röra sig längs de grusade vägarna intill Strandåsens koloniområde för att ta sig ner till havet. BK Start och Västkustens koloniområde är mer slutna och man tar sig in till dessa områden genom grindar.

Bebyggelse

Stora delar av planområdet är idag bebyggt med småskalig bebyggelse i form av kolonistugor och diverse komplementbyggnader så som förråd och växthus. Inom Strandåsens och Västkustens koloniområden är det idag tillåtet med högst 40 m² stora kolonistugor. Därutöver får man bygga skärmtak och förråd på högst 15 m², uterum på högst 12 m² och växthus på högst 6,5 m². I BK Start får man idag bygga en kolonistuga på högst 20 m², uterum/skärmtak på högst 15 m², duvhus på högst 36 m² med voljär på högst 8 m², samt växthus på högst 6,5 m².

På Lundavägens koloniområde får man idag bygga en kolonistuga på högst 20 m², uterum/skärmtak på högst 7,5 m², förråd på högst 2,5 m² samt växthus på högst 6,5 m².

Västkustens koloniområde har även några gemensamma byggnader som innehåller föreningslokal med kök, gemensam toalett och dusch samt miljöhus.

BK Start har ett gemensamt litet klubbhus medan Strandåsen inte har några gemensamma byggnader.

Kulturmiljö

Värdefulla bebyggelsemiljöer

Området utgör en kulturhistorisk intressant miljö som helhet. Området har en sammanhållen gestaltning tack vare bl.a; begränsningar i byggnadsvolymer samt bestämmelser om takmaterial och träfasader.

Stugorna är dock inte särskilt gamla (från 1950-1970-talet) och bildar en brokig och charmig miljö.

Arkeologi

Enligt Riksantikvarieämbetets finns det två mindre fyndplatser på den stora gräsytan som är klassade som övriga kulturhistoriska lämningar. Inom de båda områdena har det påträffats bränd flinta samt träkol. I öster sammanfaller fyndplatsen med strandvallsbildningen Järavallen. Fynden har tillvaratagits. (RAÄ dnr 321-1611-2005). Länsstyrelsen har meddelat att inga ytterligare arkeologiska utredningar är nödvändiga.



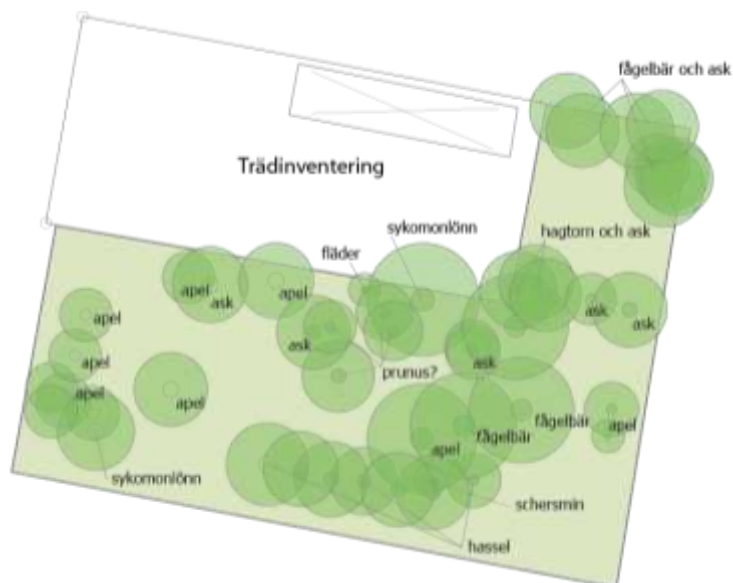
Kartan visar placeringen av de båda fornlämningsområdena (blåskräfferade) som har undersökts inom planområdet, samt trädgårdstomten (rödmarkerad) som har relativt höga naturvärden.

Naturmiljö

Enligt Naturvårdsplan för Malmö ingår en liten del av planområdets västra del i naturvårdsområdet Sibbarp söder. I planen står det att den biologiska mångfalden kan bli avsevärt högre om gräsmattorna omvandlas till ängsmark. Gräsytor har av kommunens ekologer inte bedöms vara särskilt artrika i dagsläget. Där växer mycket fräken, smörblomma och andra kvävegynnade arter. Gräsytan längst i väster används bl.a. för discgolf.

Intill den privatägda lilla fastigheten i den norra delen av området finns en för kolonierna gemensam yta med högre och äldre träd. Trädgårdstomten har förhållandevis höga naturvärden genom sin rika trädmiljö. Här finns en blandning av framför allt ask, apel, fågelbär och hassel. På tomten finns även en biodling.

De enskilda kolonierna bildar tillsammans en lummig miljö med en förhållandevis hög biologisk mångfald.



Illustrationen ovan visar storlek och art på inventerade träd på den gemensamma trädgårdstomten som ligger i korsningen mellan Strandåsstigen och Strandåsvägen. (Stadsbyggnadskontoret juni 2022)

Topografi, landskap, grönstruktur

Planområdet har med sitt strand- och naturnära läge väldigt god tillgång närliggande park och natur.

Marken inom planområdet ligger ca 4 m över havet förutom i sydväst där en brant slänt sträcker sig upp till ca 10 m över havet. Den östra delen av planområdet utgörs helt och hållet av kolonier medan den västra delen även utgörs av en stor öppen gräsyta samt en trädbevuxen slänt. Den öppna ytan gör att man har långa siktlinjer och fina vyer ut mot strandängarna.

Kolonilotterna har en varierande och uppvuxen vegetation som ofta består av buskar, häckar och mindre träd. Ofta kringgärdas de av en häck, men även staket är vanliga. Många mindre träd och buskar finns planterade och mångfalden är totalt sett stor vad gäller växtlighet.

Kollektivtrafik

Planområdet har god tillgång till kollektivtrafik. Stadsbuss linje 34 stannar vid hållplats Sibbarp ca 200 m norr området. Längs med Kalbrottsgatan precis öster om planområdet stannar stadsbusslinje 4 på hållplats Hammars Parkväg. Bussarna stannar vid hållplatserna ca var 10-15:e min under dagtid måndag-fredag.

Gång-, cykel- och biltrafik

Med bil tar man sig idag till befintliga kolonier från Kalkbrottsgatan och vidare längs med Strandåsvägen och Fackelrosvägen. Västkustens koloniområde har en gemensam parkering i centrala delar av området. BK Start har en mindre parkering precis utanför grinden in i området.

Till Strandåsen kan man även komma från Strandgatan i nordväst och vidare längs med Gamlebrovägen. Strandåsen har ingen gemensam parkering utan många parkerar sina bilar direkt utanför tomten längs med de smala grusvägarna som löper längs med tomterna. Det finns dock bommar som oftast är stängda för att hindra framkomlighet med bil.

Till fots eller med cykel kan man ta sig från Kalkbrottsgatan och vidare längs med Hammars väg eller Strandåsvägen som längre västerut övergår i Strandåsstigen. Man kan även ta sig in i området ifrån väster, från Strandgatan i nordväst och vidare längs med Gamlebrovägen.

Teknisk försörjning

VA-ledningar finns i gatorna som ligger intill koloniområdet. Västkustens koloniområde har en samfällighet för dricks- och spillvatten med inkoppling från Fackelrosvägen. Strax öster om det nya koloniområdet sträcker sig en stor VA-ledning i nordsydlig riktning.

El- och teleledningar finns utlagda igenom större delen av de befintliga koloniområdena.

Gas- och fjärrvärmeledningar finns längs med Kalkbrottsgatan i öster.

Kommunal och kommersiell service

Från planområdet är det ca 1,5 km både till livsmedelsbutik i Bunkeflostrand och till Limhamns centrum där det finns ett stort utbud av olika typ av handel och service.

5.3 Tidigare ställningstaganden

Riksintressen enligt 3 eller 4 kap miljöbalken

Området berör område av riksintresse för kustzon. Bedömningen har gjorts att planförslaget inte riskerar att påtaglig skada riksintresset, eftersom det följer översiktsplanen och större delen av området redan är bebyggt.

Planområdet bedöms vara en lämplig plats att utöka antalet kolonier, särskilt med tanke på att koloniområdet vid Östervärn måste flytta för att ge plats åt tätare stadsbebyggelse i ett stationsnära läge.

Översiktsplan

Nästan hela planområdet redovisas i översiktsplanen som fritidsområde, men en mindre del i väster redovisas som park och natur i översiktsplanen. Koloniområdena inkluderas i kategorin fritidsområden och planförslaget följer därmed översiktsplanen.

I översiktsplanen anges att existerande koloniområden ska bevaras eller ersättas med likvärdiga områden samt att deras kulturhistoriska och ekologiska värden ska värnas.

Överensstämmelse med Arkitekturstaden

Under planarbetet har följande teser från *Arkitekturstaden* varit utgångspunkt: *Arkitekturen ska stärka Malmös särart* samt *Arkitekturen ska bidra till Malmös miljömässiga hållbarhet*.

Genom att säkerställa att befintliga kolonier kan vara kvar samt göra plats för nya kolonier stärks Malmös särart som en blandad stad där kolonier får ta plats vid sidan av bostadsområden och parker.

Planläggningen bidrar till en miljömässig hållbarhet genom att fler Malmöbor får tillgång till stadsnära odling och sommarvistelse i gröna omgivningar. Den biologiska mångfalden bedöms även stärkas i och med förslaget.

Gällande detaljplaner och områdesbestämmelser

Området är tidigare planlagt. Berörda gällande detaljplaner är Pl 62 och Pl 192.

Pl 62 gäller för den södra delen av planområdet och anger kvarter och kvarterdelar, vilka ska bebyggas öppet (fristående hus) och halvöppet (kopplade hus). Pl 192 gäller för den norra delen och anger område för allmän badpark.

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

5.4 Underlag till planarbetet

Kommunövergripande dokument

- Handlingsprogram för arkitektur och stadsbyggande, 2005
- Skyfallsplan för Malmö, 2017
- Grönplan för Malmö, 2003
- Naturvårdsplan för Malmö, 2012
- Policy och norm för mobilitet och parkering i Malmö, 2020
- Renhållningsordning 2021-2030 för Malmö stad
- Arkitekturstaden Malmö, 2018

Utredningar till grund för planförslaget

- Historisk inventering, Fastighets- och gatukontoret, 2020-03-20
- Skyfallsutredning, Ramböll, granskningshandling oktober 2022

Stadsbyggnadskontoret

Thomas Ihre
Enhetschef

Sara Löf
Planhandläggare