



UNDERLAG TILL BEGÄRAN OM PLANUPPDRAG

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

SYFTE MED DETALJPLANEN OCH PLANMOTIV

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för blandad stadsbebyggelse. Syftet är även att bevara värdefulla natur- och kulturvärden och att säkerställa allmänhetens tillträde fram till kalkbrottet.

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

Detaljplanen motiveras av ett stort behov av bostäder i Malmö och översiktsplanens övergripande strategi om att växa innanför Yttre Ringvägen, i kombination med markägarens vilja att utveckla området med bostadsbebyggelse.

PLANFÖRUTSÄTTNINGAR OCH BESKRIVNING AV DEN PLANERADE ÅTGÄRDEN

Planområdet utgörs av före detta industrimark, där bebyggelsen rivits och marken sanerats. Området består idag till övervägande del av öppen grustäckt mark, så kallad ruderatmark. Marken ägs av HSB till största del, förutom området längst i söder som ägs av Malmö kommun.

I det fortsatta planarbetet kommer bl.a. lämplig plangräns att utredas närmre. I norr föreslås detaljplanen avgränsas i linje med den befintliga förskolan, för att inte hindra en eventuell framtida gatukoppling mellan Annetorpsvägen och Kalkbrottsgatan. I väster avgränsas planområdet av Kalkbrottsgatan och i öster av Dp 5544 där HSB planerar att utveckla bostadsbebyggelse. I söder angränsar planområdet till kalkbrottet som är ett naturreservat och Natura 2000-område. Ett tillräckligt avstånd måste hållas till Kalkbrottet, för att inte skada områdets naturvärden. Målsättningen är att bibehålla eller stärka kalkbrottets värden och att i den södra delen av planområdet bevara och utveckla den karakteristiska naturtyp som utvecklats på platsen.

Områdets framtida struktur och exploateringsgrad kommer att utredas i det fortsatta planarbetet. Föreslagna förutsättningar är att området ska utgöras av en blandning mellan flerbostadshus och småhus med bebyggelse i 2-4 våningar, eventuellt med någon enstaka högre byggnad. Bebyggelsen ska anpassas till skalan på omkringliggande bebyggelse.

Planområdet är strategiskt viktigt för att knyta samman bebyggelsen bättre längs med Kalkbrottsgatan och en målsättning i planarbetet är att stärka detta gaturum. En annan målsättning är att området ska bidra med ett ökat serviceutbud.

En viktig förutsättning i området är att det enligt ett befintligt avtal mellan HSB och Malmö stad ska rymmas en större dagvattenanläggning som tar hand om dagvatten från ett större område norr om Kalkbrottet. Andra viktiga delar att ta hänsyn till i området är en trädrad längs med Kalkbrottsgatan samt ett gammalt vattentorn i områdets södra del.

Området ligger inom det som är utpekad som riksintresse för kustzon. Planläggningen bedöms inte medföra någon påtaglig skada på riksintresset, eftersom området mellan planområdet och kusten redan är bebyggt.

ÖVERENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN

Översiktsplanen anger markanvändningen *blandad stadsbebyggelse* för större delen av planområdet samt *park och natur* för den södra delen av området. Det föreslagna ändamålet avviker från översiktsplanen på en del av det som är utpekad som *park och natur* i söder, och föreslås där prövas för *blandad stad*. Förslaget innebär att bebyggelsegränsen följer fastighetsgränsen och ansluter till befintlig bebyggelsegräns i både öster och väster.

ÖVERENSSTÄMMELSER MED LÄNSSTYRELSENS GRANSKNINGSYTTRANDE

Den planerade åtgärden är förenlig med länsstyrelsens granskningsyttrande över översiktsplanen.

BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Genomförandet av detaljplanen bedöms preliminärt inte medföra en betydande miljöpåverkan enligt 6 kap 3§ miljöbalken, men en miljökonsekvensbeskrivning ska tas fram som underlag till miljöbedömningen och redovisas i planbeskrivningen. I intilliggande detaljplan 5544 gjordes en miljökonsekvensbeskrivning för att utreda om detaljplanen har en betydande miljöpåverkan och man kom där fram till att så inte var fallet. Denna detaljplan bedöms ha i princip samma förutsättningar och miljöpåverkan och kommer att anpassas enligt de föreslagna riktlinjerna i miljökonsekvensbeskrivningen.

BEHOV AV UTREDNINGAR OCH FÖRDJUPADE ANALYSER

I planarbetet bedöms bland annat följande utredningar och analyser vara nödvändiga:

- Den nya bebyggelsens skala och bebyggelsestruktur
- Trafikstruktur
- Markundersökning
- Naturinventering
- Kulturvärdesinventering
- Dagvatten- och skyfallsutredning
- Ledningsutredning
- Bullerutredning

PLANFÖRFARANDE	<p>Utökat planförfarande i enlighet med 5 kap 7§ plan- och bygglagen. Förfarandet motiveras av att detaljplanen till en mindre del kan komma att avvika från översiktsplanen på det sättet att en del av området som är utpekad som <i>park och natur</i> prövas för blandad stadsbebyggelse.</p> <p>Beslut om att samråda om och låta granska detaljplaneförslaget fattas av stadsbyggnadsnämnden.</p>
ANTAGANDE	<p>Detaljplanen bedöms vara av principiell beskaffenhet och av stor vikt, såsom avses i 5 kap 27§ plan- och bygglagen. Beslut om antagande ska därför preliminärt fattas av kommunfullmäktige.</p>
SÖKANDE	<p>HSB Projekt i Malmö HB.</p>
PLANPROGRAM	<p>Planprogram har inte upprättats.</p>
PLANBESKED	<p>Planbesked har inte begärts.</p>
GÄLLANDE DP OCH FIB	<p>DP 267</p>

PRELIMINÄR TIDPLAN

Planuppdrag	SBN	2020-12
Samråd	SBN	2021-09
Granskning	SBN	2022-04
Godkännande	SBN	2022-10
Antagande	KF	2023-01

Johanna Perlau
Enhetschef

Sara Lööf
Planhandläggare

KARTOR OCH ILLUSTRATIONER



Orienteringskarta med planområdet markerat med röd linje.



Utdrag ur översiktsplanen där mörkbrunt är ny blandad stadsbebyggelse och grönt park/natur. Den röda linjen markerar planområdet och den blå linjen markerar området som föreslås prövas för blandad stad.