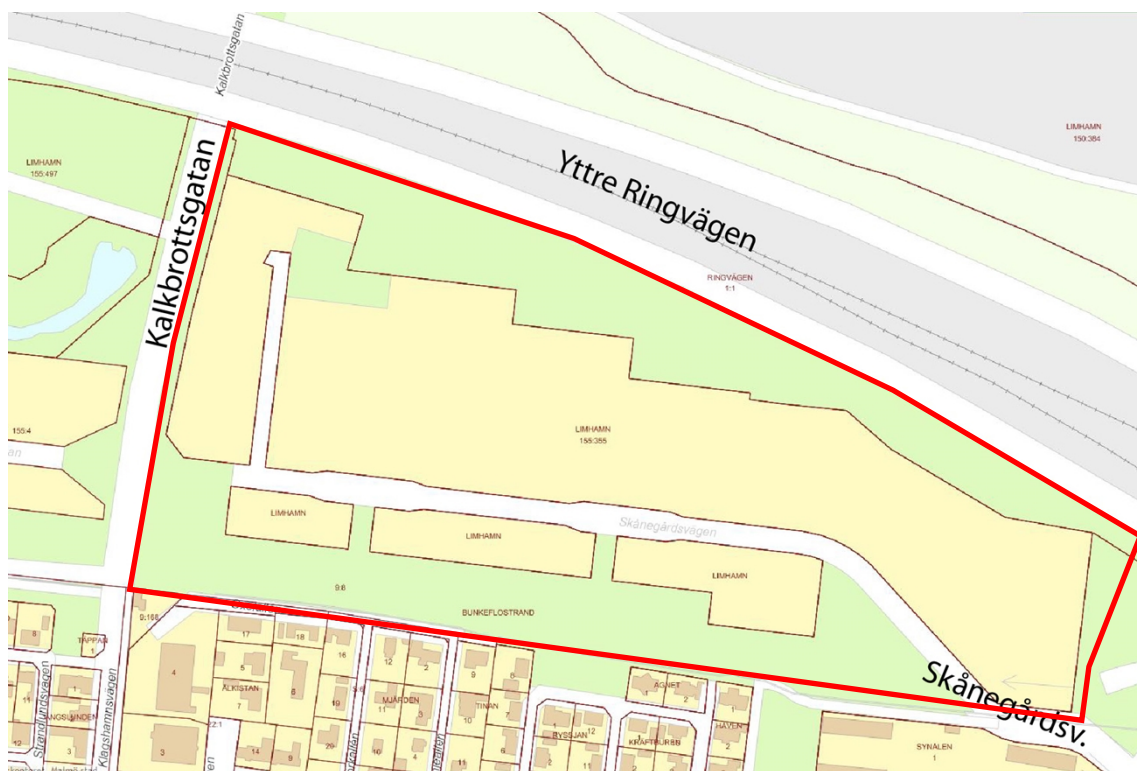




PLANBESKRIVNING

Detaljplan för fastigheten Limhamn 155:355 m.fl. i Bunkeflostrand i Malmö



Adress- och fastighetskartan med planområdet markerat med röd linje.

Planprocess

SKEDE	FÖRKLARING
SBN planuppdrag December 2018	Beslut om planuppdrag i stadsbyggnadsnämnden (SBN).
Samråd Mars 2020	Samrådstitid 27 mars – 4 maj.
Granskning Juni 2021	Granskningstitid 19 juli – 27 augusti.
SBN antagande mars 2023	Beslut om antagande i stadsbyggnadsnämnden (SBN).

Planfakta

Planhandlingar

- denna planbeskrivning
- plankarta med illustration
- samrådsredogörelse
- granskningsutlåtande

Innehållsförteckning

Planprocess.....	2
Planfakta	2
Innehållsförteckning	3
1 Planförslaget i korthet	4
1.1 Syfte	4
1.2 Sammanfattning	4
2 Planförslag.....	6
2.1 Stadsbyggnadsidé.....	6
2.2 Användning av mark och vatten	7
2.3 Egenskapsbestämmelser för allmän plats med kommunalt huvudmannaskap.....	12
2.4 Egenskapsbestämmelser för kvartersmark	13
2.5 Administrativa bestämmelser	18
2.6 Övrigt.....	19
3 Konsekvenser	25
3.1 Bedömning av miljöpåverkan	25
3.2 Konsekvenser för miljö och hälsa.....	25
3.3 Ekonomiska konsekvenser.....	34
3.4 Konsekvenser för fastigheter.....	34
3.5 Samhällskonsekvenser	34
4 Genomförande.....	37
4.1 Organisatoriska genomförandefrågor.....	37
4.2 Tekniska genomförandefrågor	37
4.3 Ekonomiska genomförandefrågor	38
4.4 Fastighetsrättsliga genomförandefrågor.....	38
5 Planeringsförutsättningar	39
5.1 Bakgrund och organisation.....	39
5.2 Planområdet	39
5.3 Tidigare ställningstaganden	44
5.4 Underlag till planarbetet	45

1 Planförslaget i korthet

1.1 Syfte

Syftet med detaljplanen är att göra det möjligt att bebygga området med en varierad och blandad stadsbebyggelse med bostäder, förskola, närservice och mobilitetshus. Syftet är vidare att säkerställa det gröna stråk som finns i södra delen av planområdet. Inom det gröna stråket ska det göras plats för lek, rekreation samt dagvatten- och skyfallshantering.

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

1.2 Sammanfattning

Planförslag

Planförslaget möjliggör ca 1 000 bostäder varav ca 100 småhus, en förskola, ett mobilitetshus, förlängning av grönstråket och naturmark.

Förslaget är ett resultat av ett parallellt uppdrag (arkitekttävling). Stor vikt lades på medborgardialog med ett flertal möten och workshops. Stadsbyggnadsidén bygger på ett samspel mellan bebyggelse och natur. Genom ett levande taklandskap med gröna tak samt flera varierade park- och gaturum tillförs mer biologisk mångfald med fler biotoper till platsen.

Förslaget bygger på att skapa många mötesplatser och varierade rörelsemönster i området. På så sätt erbjuds Bunkeflostrand en ny slags bymiljö med publika platser och gröna rum. Olika boendeformer skapas som bildar olika skalor i området.

Skånegårdsvägen förlängs till Kalkbrottsgatan i en bågform. Kvarteren läggs norr och söder om Skånegårdsvägen och binds samman med ett rutnät av gator.

Norr om Skånegårdsvägen möjliggörs en kvartersstruktur med en blandning av flerbostadshus och stadsradhus, där öppningar i kvarteren skapar torgbildningar. Höjderna är högre mot Yttre Ringvägen i norr med 4+1 våningar och trappas ner mot Skånegårdsvägen och mötande kvarter med 2+1 våningar. Mellan husen på entréplatserna möjliggörs paviljonger som kan användas för bostadskomplement eller centrumverksamhet. Några kvarter har en tvingande centrumbestämmelse för att möjliggöra närservice och skapa attraktiva gaturum.

Söder om Skånegårdsvägen öppnar bebyggelsen sig och övergår från flerbostadshus i 3-4 våningar till rad-, par- och kedjehus i 2 våningar. Småhusens möte med parken varierar genom entrésida, trädgård och gavel. Variation i mötet med parken är viktigt för att skapa en attraktiv park och integrera den nya bebyggelsen med den befintliga.

Parkstråket utformas med varierande bredder så att det kan utformas på ett attraktivt sätt. Parkstråket behöver kunna hantera dagvatten- och skyfall och delar av det kommer därför att vara nersänkt. Utöver detta behöver parkstråket användas för lek och rekreation samt att stärka den biologiska mångfalden.



Illustration över föreslagen bebyggelse med en blandning av flerbostadsbus och småbus. (Stadstudio)

Mitt i planområdet möjliggörs en förskola i 2 våningar för 120 barn. Byggnaden ska placeras mot Skånegårdsvägen för att stärka rumsligheten på gatan. Förskolan nås från Skånegårdsvägen och parkstråket.

Norr om Skånegårdsvägen möjliggörs ett mobilitetshus som placeras i mitten av planområdet. Mobilitetshusets höjd motsvarar ungefär 5 bostadsvåningar. I det sydvästra hörnet kläs mobilitetshuset med bostäder. Mot Skånegårdsvägen finns en tvingande centrumbestämmelse. Taket kan användas för grönska och/eller lokal energiproduktion.

Övrig parkering löses i underjordisk parkering eller markparkering.

Området mellan Yttre Ringvägen och den planerade bebyggelsen planläggs som natur för att kunna utgöra en del av ett allmänt rörelsestråk. Bullervallen förlängs österut för att minska trafikbuller i området och för att skärma av visuellt från Yttre Ringvägen.

Ett gestaltungsprogram har tagits fram för allmän platsmark inom planområdet. I programmet visas visioner kring hur gaturum och parkrum kan utformas, men även hur den biologiska mångfalden kan förstärkas i området med fokus på olika biotoper.

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.

Planeringsförutsättningar

Området är beläget söder om Yttre Ringvägen, öster om Kalkbrottsgatan, norr om befintlig villabebyggelse och nordväst om befintliga flerbostadshus. Planområdet omfattar omkring 17 hektar och består främst av ängsmark och skyddsvallar mot Yttre Ringvägen.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Planförslaget är upprättat i enlighet med översiktsplanen.

2 Planförslag

2.1 Stadsbyggnadsidé

- En förhållandevis tät och effektiv bebyggelsestruktur utifrån platsens förutsättningar.
- Att så långt det går blanda småhus och flerbostadshus inom varje kvarter för att möjliggöra kvarter med en blandning av olika bostadstyper. Blandningen leder även till en nedtrappning mot söder i respektive kvarter som gör att gårdarna blir ljusare och att den nya bebyggelsen möter den befintliga villabebyggelsen i jämn skala.
- Ett varierande taklandskap längs Skånegårdsvägen bidrar till en spännande utformning i området.
- Skånegårdsvägens förlängning utgör planens ryggrad och är gestaltad som en bågform med svag naturlig sluttning.
- Torgbildningar i ett pärlband genom öppningar i kvartersstrukturen norr om Skånegårdsvägen. På entréplatserna tillåts paviljonger för bostadskomplement och centrumfunktioner. Paviljongerna kan bidra till att ge området en egen prägel.
- Förlängning av parkstråket i öst-västlig riktning med varierad bredd på parkstråket skapar förutsättningar för olika typer av rum som möjliggör attraktiva och integrerande platsbildningar.
- En förskola placeras i mitten av planområdet längs med Skånegårdsvägen och i anslutning till parkstråket.
- Effektiva parkeringslösningar där huvuddelen av parkeringen sker i mobilitetshus och markparkering samt underjordisk parkering begränsas.



Fågelperspektiv över en 3D-modell av föreslagen bebyggelse i planområdet. (Stadtstudio)

2.2 Användning av mark och vatten

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

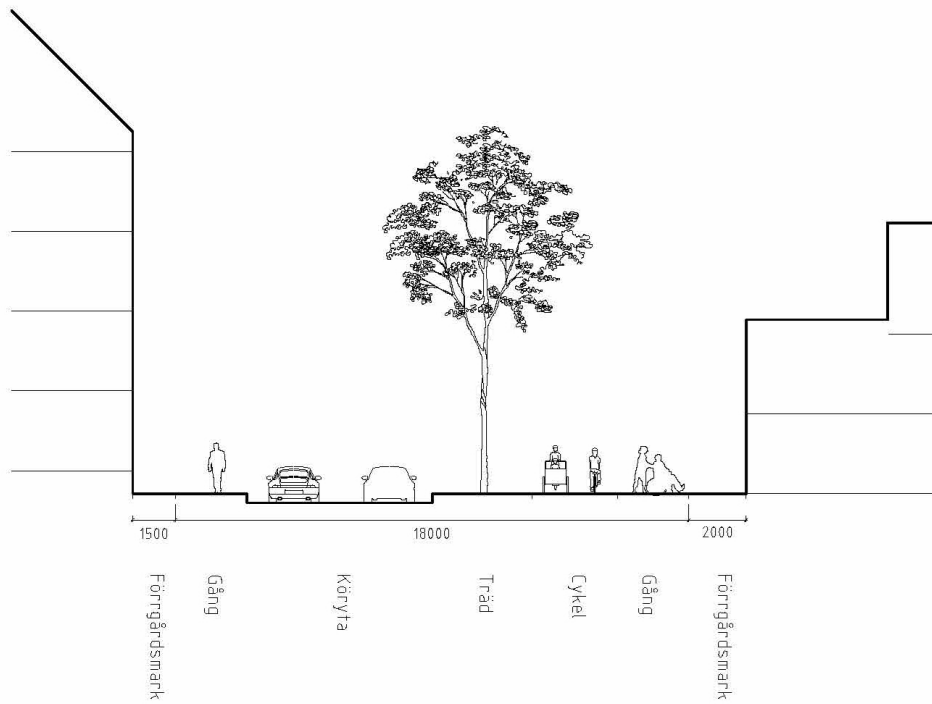
GATA Alla gator planläggs i ett sammanhängande nät med användning GATA. Gatornas bredd och byggnadernas placering styr utformningen. De bredare

gatorna har kantsten/trottoarer, cykelbanor, besöksparkering och träd medan de smalare gatorna har blandtrafik i ett och samma plan. Kalkbrottsгатan är i översiktsplanen markerad som huvudgata och ska utformas efter de principer som gäller för detta.

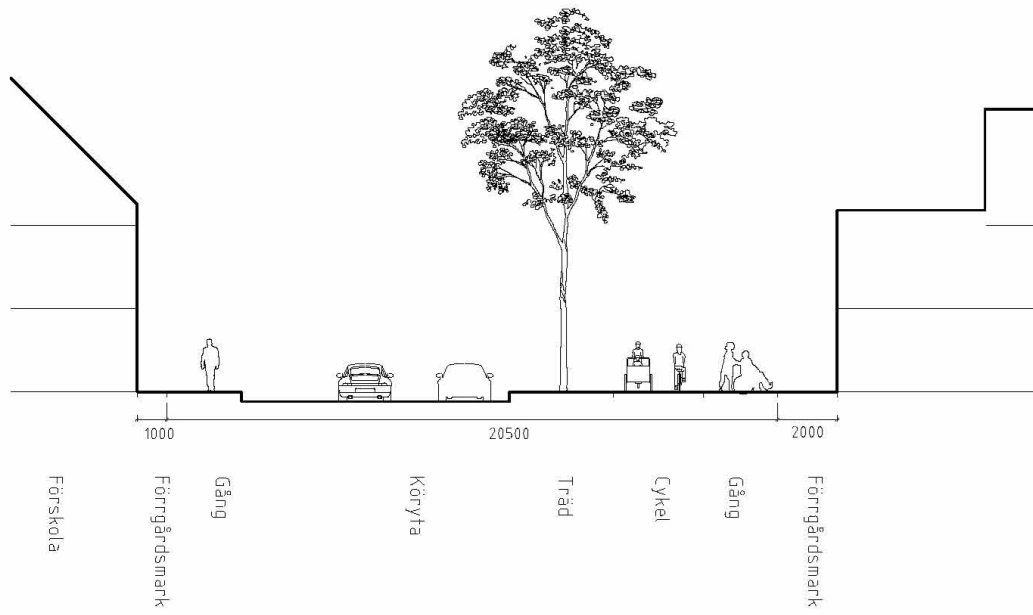


Lokaliseringskarta för sektionerna som visas nedan.

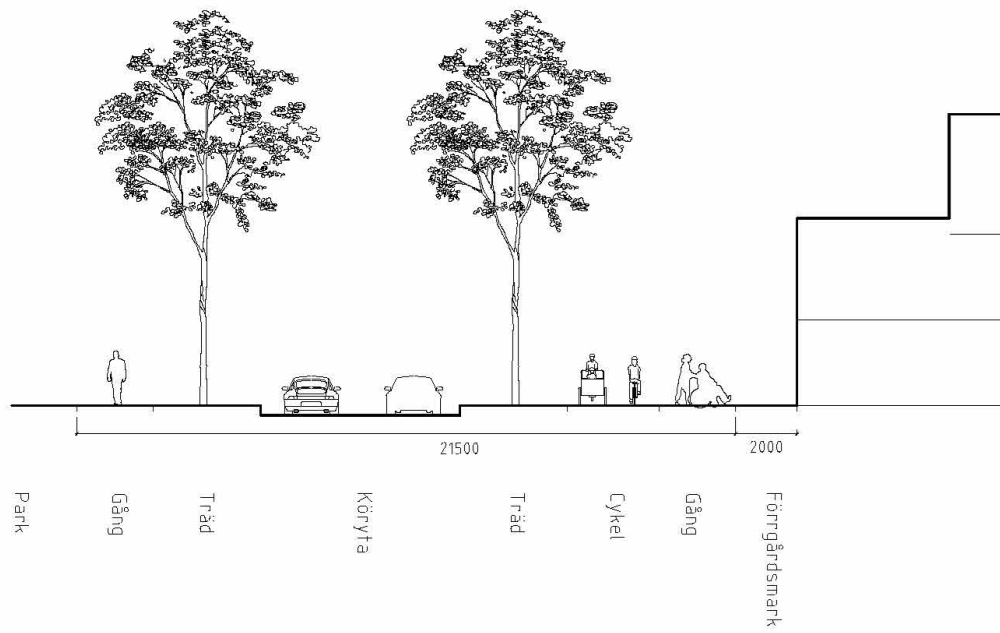
Skånegårdsvägen AA



Skånegårdsvägen BB

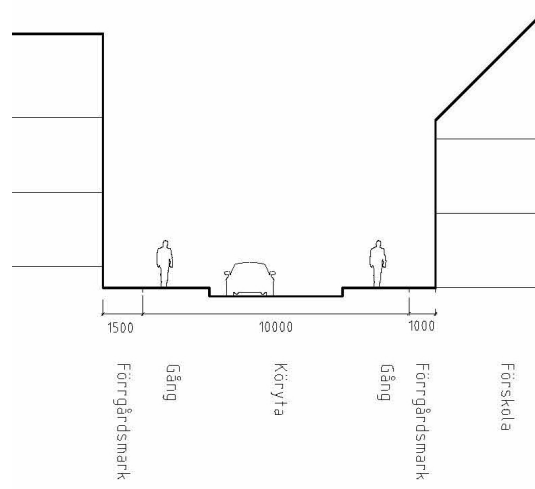
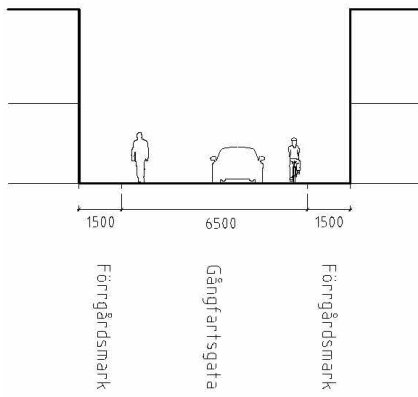


Skånegårdsvägen CC



Lokalgata EE

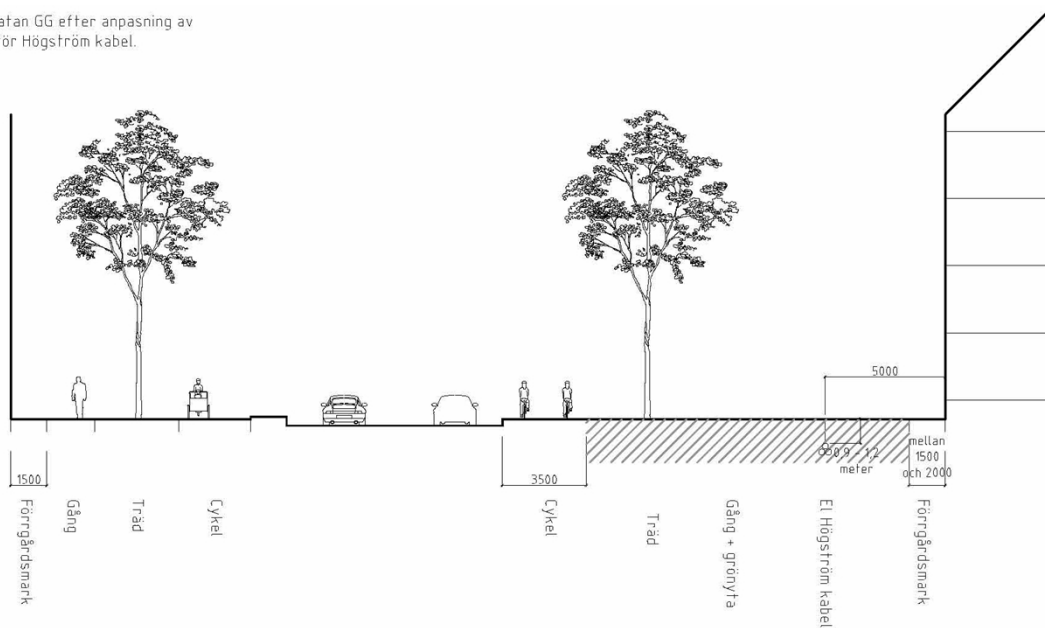
Lokalgata DD



Lokalgata FF



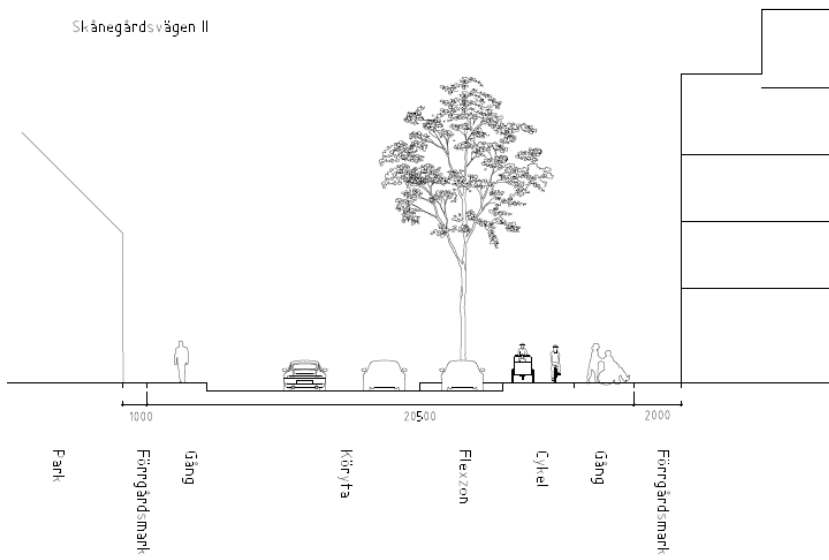
Kalkbrottsgatan GG efter anpassning av byggrätter för Högström kabel.



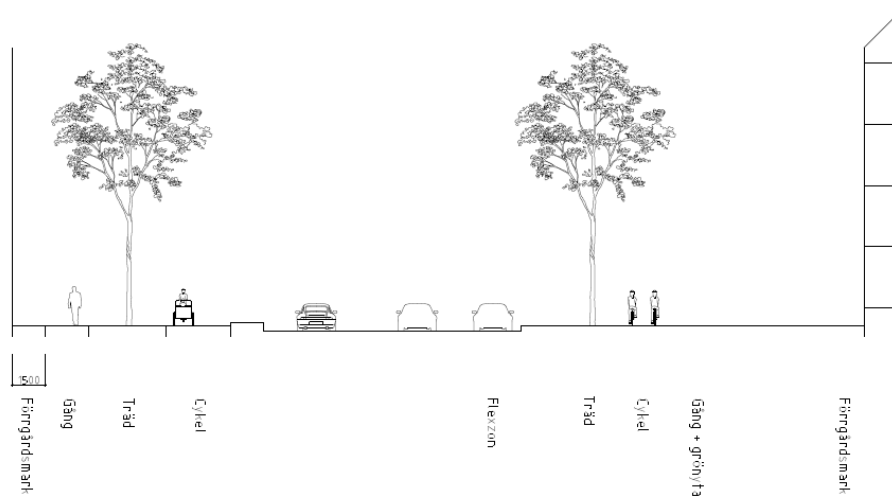
Skånegårdsvägen HH



Skånegårdsvägen II



Källbroffsgatan JJ



PARK Mellan befintlig villabebyggelse och den planerade bebyggelsen planläggs ett parkstråk som en fortsättning av parkstråket som löper genom Bunkeflostrand. Parkstråket sträcker sig även genom det nya området i nordsydlig riktning. Parkstråket i söder har utformats för att skapa en variation i upplevelsen av rummet genom att skapa en variation av olika storlekar på rummen i parken. Detta skapar förutsättningar för attraktiva allmänna platser i form av mötesplatser som kan ha en integrerande effekt för hela Bunkeflostrand. Här planeras det bl.a. för ett utegym och en lekplats.

En grundprincip inom parkområdena är att gynna biologisk mångfald genom att skapa och förstärka biotoper/natur som finns i området samt att förvalta dessa med anpassad skötsel. Biotoper förstärks med växter som gynnar den lokala biologiska mångfalden. Exempel på biotoper är följande: Skogsbiotop, vattenbiotop, ängsbiotop, bryn- och kantbiotop, biotoptak samt kalkbiotop.

NATUR Bullervallen mot Yttre Ringvägen planläggs som naturområde för att den ska vara tillgänglig för allmänheten och för att motverka att området uppfattas som en baksida. Funktioner som kan rymmas är promenadstråk och löpslingor. Söder om bullervallen planeras det även för en lekplats. Befintlig bullerskyddsvall förlängs och dess plantering kompletteras för att höja kvalitén av skogsbiotop. Grönstrukturen ska ges flera funktioner både biologiska och sociala inklusive att hantera dagvatten. Biotoperna ges en sammanhängande struktur eller ligger så nära varandra att djur och växter kan sprida sig mellan områdena.

Kvartersmark, 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

B Detaljplanen möjliggör olika typer av bostäder: flerbostadshus och småhus i form av rad-, par och kedjehus samt villor. Inom de flesta bostadskvarteren kombineras flerbostadshus och småhus för att skapa en mer integrerad bebyggelsestruktur. Detaljplanen möjliggör för ca 900 lägenheter och ca 100 småhus.

C Användningen Centrum inrymmer en kombination av olika verksamheter som handel, service, samlingslokaler och andra verksamheter som bör ligga centralt eller vara lätta att nå. Användningen har placerats utmed Kalkbrottsgatan, i mobilitetshuset, i vissa flerbostadshus mot Skånegårdsvägen och i byggrätterna för paviljonger vid entréplatserna. Kalkbrottsgatan är i översiktsplanen markerad som huvudgata och centrumfunktioner kan stärka upplevelsen av huvudgata. Tvingande bestämmelse om verksamhetslokaler finns vid korsningen Kalkbrottsgatan och Skånegårdsvägen. Bestämmelsen syftar till att stärka detaljplanens flexibilitet utifrån ett långsiktigt perspektiv med andra handels och/eller arbetsmönster.

E₁ Användningen Transformatorstation möjliggör att nätstationer kan placeras ut på flera olika platser i området bl.a. vid mobilitetshuset.

L₁ Ett ca 1 100 m² stort område längst i öster har lagts ut som område för odlingslotter. Detta med syfte att möjliggöra odling i området, vilket bidrar till möten och en social hållbarhet i området.

P Parkering. Bestämmelsen används för specifika markparkeringar som är begränsade i sin omfattning.

- P₁** Parkeringshus. Detaljplanen möjliggör för ett parkeringshus, även kallat mobilitetshus, norr om Skånegårdsvägen. Detta kombineras med bostäder och funktioner kopplat till mobilitet, så som bilreparation, bil- och cykelpool samt service. Mobilitetshuset har en kapacitet för ca 650 bilparkeringar.
- P₂** Underjordisk parkering. Bestämmelsen gör det möjligt att anlägga parkering under mark vid användningen B -Bostad i anslutning till mobilitetshuset.
- S** Skola medges i ett kvarter söder om Skånegårdsvägen i anslutning till parkstråket. Syftet med planbestämmelsen är att möjliggöra en förskola för ca 120 barn, men användningen preciseras inte till förskola eftersom det försämrar detaljplanens flexibilitet över tid.
- Enligt stadsbyggnadsnämndens riktlinjer *Friytan vid förskolor och skolor* ska friytan på skolgårdar uppgå till 30 m²/barn, vilket kräver en sammanlagd friyta om 3 600 m² för 120 barn. Föreslagen skoltomt är ca 5 100 m² varav byggnadsarean för skolbyggnaden är 1 100 m². Den angivna byggnadsarean förutsätter att förskolan byggs i minst två våningar, men att komplementbyggnader inte räknas in i byggnadsarean. Varuleveranser sker från Skånegårdsvägen, så att transporter inte behöver köra in på bostadsgatorna eller förskolegården. För att öka friytan kan parkeringsköp för personalparkering göras i mobilitetshuset.
- Frågan kring friytans storlek bevakas i samband med bygglov och miljöförvaltningens granskning av anmälan vid verksamhetens start.
- T₁** Detaljplanen reglerar en yta på 15 m för trafikändamål som en buffertzona i anslutning till Yttre Ringvägen, vilket innebär att bullervallens fastighet delas på toppen. Syftet är att SVEDAB (markägare av Yttre Ringvägen) ska ansvara för skötseln på sidan av bullervallen som vetter mot vägen och att Malmö stad ansvarar för bullervallens södersida. Den befintliga dagvattendammen planläggs som trafikändamål så att den befintliga markanvändningen bekräftas.
- T** Den befintliga dagvattendammen planläggs som trafikändamål så att den befintliga markanvändningen bekräftas.

2.3 Egenskapsbestämmelser för allmän plats med kommunalt huvudmannskap

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

dagvatten₁ Dagvattenfördröjning ska finnas. Syftet med bestämmelsen är förtydliga att marken behöver användas för fördröjning av dagvatten och skyfall.

lek₁ Lekplats ska finnas med syftet att skapa barnvänliga miljöer på den allmänna platsmarken.

Skydd, 4 kap. 12 § 1 st 1 p.

bullerskydd_{1,2} Bullervall ska finnas med en höjd av minst 5,0 m respektive 6,0 m över Yttre Ringvägens närmsta väggkant. Bestämmelsen används för att säkerställa höjden på bullervallen mot Yttre Ringvägen. En bullerutredning har utrett höjden som krävs på bullervallen. Utöver bullerskydd ger även vallen en grön visuell avskärmning från Yttre Ringvägen.

stängsel Ett stängsel ska uppföras i användningsgränsen mot norr. Bestämmelsen används för att säkerställa stängsel mot Yttre Ringvägen.

2.4 Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Bestämmelser utan beteckning gäller för hela planområdet om inget annat anges.

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

- e₁ 00** Största byggnadsarea i m². Bestämmelsen används för att begränsa byggrätterna för småhus och förskola.
- e₂** Största byggnadsarea är 90 % av egenskapsområdet. Bestämmelsen används för att begränsa flerbostadshusens byggrätter.
- e₃** Utöver angiven exploatering tillåts komplementbyggnader, som inte får placeras mellan rad-, par-, och kedjehus och gata, med en byggnadshöjd på högst 3,5 m. Syftet är att möjliggöra komplementbyggnader och carport. Bestämmelsen begränsas inte eftersom byggrätterna, där bestämmelsen kan appliceras, redan är relativt begränsade. Förskolan bedöms ha begränsad nytta av komplementbyggnader i förhållande till friyta, och därför begränsas inte andel komplementbyggnader på förskoletomten.
- e₄** Största exploateringsgrad är 95 % byggnadsarea inom egenskapsområdet. Bestämmelsen används för att begränsa flerbostadshusens byggrätter.
- e₈ 00** Bestämmelsen anger en största bruttoarea i kvadratmeter för byggrätterna närmst söder om Skånegårdsvägen och syftar till att ge större frihet i fördelning av bruttoarea mellan olika våningsplan.
- e₉** Bestämmelsen anger att största exploatering är 80 % byggnadsarea inom egenskapsområdet i kvarteret i nordväst. Bestämmelsen syftar till att ge en viss frihet i placering av byggnaden.
-  Bestämmelsen innebär att byggnader inte får uppföras. Syftet med planbestämmelse är att begränsa var byggnader får placeras och används för att säkerställa utrymme för körbar yta, förgårdsmark och parkeringsplatser. Förgårdsmarken är generellt mellan 1,5-2,0 m bred för att skapa attraktiva och intima gaturum. Balkonger, skärmtak, uteplatser och burspråk får finnas i begränsad omfattning över/på prickad mark.
-  Syftet med planbestämmelse om korsprickad mark är att säkerställa tillgänglighet till gårds- och friyta för bostäderna. Komplementbyggnader och tekniska anläggningar får uppföras men får högst utgöra 10 % av den korsprickade marken per egenskapsområde, högst 30 m² per komplementbyggnad och högst 2,5 m i byggnadshöjd. Balkonger, skärmtak, burspråk och uteplats får finnas utan någon begränsning. Bestämmelsen innebär att stationer för sophantering får finnas.
-  Bestämmelser om nockhöjd reglerar den högsta delen på en byggnads takkonstruktion. Utöver högsta nockhöjd får fläktrum, tak till ramp, hisstoppar och trapphus finnas i begränsad omfattning och ska integreras i byggnadens gestaltning. Därutöver får tekniska anordningar för lokal energiproduktion och planteringskärl finnas. Syftet med planbestämmelsen är att reglera tillkommande och befintlig bebyggelse i höjdded. Delar som sticker upp över taket som hisstorn, trapphus och ventilationsanläggningar räknas inte in.
-  Byggnadshöjden räknas till skärningen mellan fasadplanet och ett plan som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak. Bestämmelsen

reglerar högsta byggnadshöjd i meter. Utöver högsta byggnadshöjd tillåts hisstorn i begränsad omfattning.

Byggnadens användning, 4 kap. 11 § 1 st 2 p.

- e₅** För användningen B-Bostäder tillåts endast bostadskomplement och inte bostäder. Detaljplanen möjliggör för en byggrätt för paviljonger/mindre byggnad på entrétorget där bestämmelsen syftar till att begränsa denna till bostadskomplement och inte bostäder. Bestämmelsen möjliggör till exempel för gemensamhetslokal, funktioner för delande av verktyg, möbler, redskap och cykelverkstad. Även centrumändamål medges för dessa byggrätter.
- e₆** Bestämmelsen begränsar livsmedelshandel till 250 m² i två egenskapsområden och används för kvarteret med mobilitetshuset, vilket innebär att högst 500 m² totalt får användas för livsmedelshandel. Bestämmelsen motiveras med att det är nödvändigt att begränsa handel för att inte konkurrera med centrumetableringen i Gottorp.
- e₇** Bestämmelsen anger att minst 300 m² bruttoarea med lokal för centrumfunktioner ska finnas mot Skånegårdsvägen i anslutning till mobilitetshuset.

Placering, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

- p₁** Byggnad ska placeras parallellt med Skånegårdsvägen och med högsta avstånd om 2,0 m från egenskapsgräns mot Skånegårdsvägen. Syftet är att stärka Skånegårdsvägen rumsligt och att skydda mot buller från denna.
- p₂** Byggnad ska placeras inom 2,5 m från egenskapsgräns mot Skånegårdsvägen eller gata/körbana på kvartersmark på huvudbyggnadens entrésida. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att husen placeras nära gata/körbana på kvartersmark, vilket skapar en önskvärd gatumiljö.
- p₃** Byggnad ska placeras med högsta avstånd om 4 m från användningsgräns i söder. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att hus placeras nära gatan i söder.

Utformning, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

- f₁** Planbestämmelser reglerar bostadsbebyggelsen till radhus för att säkerställa en önskvärd blandning av olika typer av bostäder inom bostadskvarteret och mot Skånegårdsvägen. Skillnaden mellan **f₁** och **f₂** är att den förstnämnda används vid gator där det är viktigt att stärka rumsligheten.
- f₂** Planbestämmelser reglerar att rad-, par- och kedjehus får uppföras för att möjliggöra för flera olika typer av småhusbebyggelse med olika karaktär. Par- och kedjehus möjliggör för parkeringslösningar på byggrätten med bilen bredvid och mellan byggnaderna. Bestämmelsen används för kvarteren söder om förlängningen av Skånegårdsvägen och är tänkt att skapa förutsättningar för en övergång i bebyggelseskalan till det befintliga småhusområdet.
- f₃** Bestämmelsen reglerar att enbart småhus får uppföras och syftar till att valfri typ av småhus (även fristående villor) kan uppföras i de södra kvarteren.
- f₄** Sockel (överkant av bjälklag våningsplan 1) mot Skånegårdsvägen och Kalkbrottsgatan ska vid bostäder utföras till en höjd om 0,5-1,2 m över intilliggande marknivå, gäller inte mot bostadsgård. Syftet är att säkerställa att fönster på bottenplanet inte placeras för högt upp eller lågt ner, så att insyn minskas men att bostäderna ändå bidrar till trygghet på gatorna.

- f₅₋₈** Högsta antal våningar. Bestämmelse om nockhöjd kombineras med bestämmelse om våningsantal. Syftet med detta är att möjliggöra byggnader med träkonstruktion utan att antalet våningar blir fler än tänkt.
- f₉** Utöver angivet våningsantal tillåts ytterligare en våning om högst 60 % av byggnadsarean med högst 3,5 m i nockhöjd och med ett maximalt husdjup på 12 m. Avsikten med bestämmelsen är att tillåta en femte våning som läggs mot norr och som dras in från bostadsgården för att ge mer rymd för bostadsgården. Därutöver får fläktrum och tekniska anläggningar finnas i begränsad omfattning, under förutsättning att dessa integreras i byggnadens gestaltning. Detta syftar till att möjliggöra för attraktiva lösningar.
- f₁₀** Utöver angivet våningsantal tillåts ytterligare en våning om högst 60 % av byggnadsarean, högst 50 % av våningen får användas för bostadsändamål och högst 10% till fläktrum och tekniska anläggningar. Våningen får ha ett maximalt husdjup på 12 m. Fläktrum och tekniska anläggningar ska integreras i byggnadens gestaltning. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra en extra våning på en del av byggnaden men att behålla en lägre skala in mot gården.
- f₁₁** Minst 85 % av våning 4 ska vara indragen minst 2,0 m vid sida som vetter mot användningen P-Parkering. Syftet med bestämmelsen är att få ner skalan mot kvartersträndan.
- f₁₂** Minst 85% av fasadlängd på våning 5 ska vara indragen minst 2,0 m mot användning GATA och PARK. Syftet med bestämmelsen är att få ner den upplevda skalan av bebyggelsen.
- f₁₃** Husdjup på våning 5 får inte överstiga 12 m.
- f₁₄** Gavel får som mest vara 12,0 m bred. Planförslaget har många gavlar som exponeras. Bestämmelsen används för att säkerställa att gavlarna inte blir för dominant.
- f₁₅** Loftgångar får inte uppföras. Loftgångar tillåts ansluta till byggnad i begränsad omfattning för att möjliggöra anslutning till trapphus i byggnadernas innerhörn. För att garantera en variation i bostadstyper i flerbostadshusen så tillåts loftgångar enbart på korta delar av bostadslängorna.
- f₁₆** Endast sadeltak eller mansardtak är tillåtet. Takvinkeln ska vara minst 40° vid sadeltak och minst 27° samt mest 80° 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. Minst 60 % av vind ska inredas för bostadsändamål. Bestämmelsen syftar till att skapa ett intressant och varierande taklandskap.
- f₁₇** Endast sadeltak eller mansardtak. Takvinkeln ska vara minst 40° vid sadeltak och minst 27° samt mest 80° vid mansardtak.
- f₁₈** Utöver angivet våningsantal tillåts ytterligare en våning om högst 70 % av byggnadsarean, högst 60 % av våningen får användas för bostadsändamål och högst 10% till fläktrum och tekniska anläggningar. Våningen får ha ett maximalt husdjup på 12 m. Fläktrum och tekniska anläggningar ska integreras i byggnadens gestaltning. Syftet med bestämmelsen är att

möjliggöra en extra våning på en del av byggnaden men att behålla en lägre skala in mot gården.

- f₁₉** Bostadsentréer ska placeras med ingång från allmän gata eller körbar yta på prickmark. Bostadsentréer till trapphus i flerbostadshus ska vara genomgående. Syftet med att reglera att entréer ska vara vända mot allmän gata eller körbar yta är att skapa förutsättningar för aktiva gaturum där människor rör sig och möts. Syftet är även att boende enkelt ska kunna nå sin bostadsgård och de funktioner som finns där såsom förråd, miljöhus, tvättstuga, miljöhus. Ingång från bostadsgården är särskilt viktigt för att små barn ska kunna nå bostadsgården för utelek.
- f₂₀** Minst 20 m av fasaden på bottenvåningen mot användningen GATA ska utgöras av verksamhetslokal. Lokalen ska placeras i hörnet mot Skånegårdsvägen och Klagshamnsvägen.
- f₂₁** Bostadskomplement tillåts i begränsad omfattning för att förhindra att ytan används för bostadskomplement för omkringliggande bebyggelse.
- [utan index]** Fasader mot allmän gata eller körbar yta på prickmark som är längre än 40 m ska ha minst två genomgående entréer mot gata på byggnadens långsida. Fasader kortare än 40 m ska ha minst en genomgående entré mot gatan på byggnadens långsida. Alternativt ska minst 50 % av lägenheterna i markplan ha lägenhetsentréer ut mot gatan. Fasad med centrumverksamhet får undantas i beräkningen av fasadlängd. Bestämmelsen syftar till att reglera att ett större antal entréer ska vända sig mot gatan. Många entréer mot gatan är viktigt för att aktivera gaturummet och undvika slutna fasader, vilket bidrar till att skapa trygghet.
- Loftgångar får inte uppföras mot användningarna GATA och PARK. Bestämmelsen motiveras med att loftgångar minskar kontakten mellan byggnad och gata/park.
- Loftgångar ska vara integrerade i byggnadens gestaltning och ska understiga 50 m. Bestämmelsen motiveras med att loftgångarnas utseende och längd är betydelsefull för områdets karaktär.
- Mot GATA och PARK får balkonger kraga ut högst 1,6 m från fasad och ska ha en frihöjd på minst 3,0 m över gatunivån. Bestämmelsen är allmän och används för att tydliggöra hur mycket balkonger som får finnas.
- Grönytefaktor regleras till minst 0,6 för kvarter med flerbostadshus och till minst 0,3 för kvarter med mobilitetshus. 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 bestämmelsen är att bidra till goda livsbetingelser för människor, djur och växter genom att

skapa bra mikroklimat och luftkvalitet, god jordkvalitet och vattenbalans inom planområdet.

Nedfart till garage ska ske genom byggnad för att inte uppta plats på gårdarna.

Utförande, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

[utan index] Flerbostadshus inom 150 m från Yttre Ringvägens vägkant ska förses med centralt avstängningsbar ventilation.

På byggnader inom 60 m från Yttre Ringvägens vägkant ska tak och fasader som vetter mot vägen utföras av obrännbart material alternativt med ytskikt i klass B-s1-d0 och uppfylla SP Fire 105.

För att begränsa risken för brand och brandgasspridning in i husen ska takfötter på de gavlar som vetter mot Yttre Ringvägen utföras täta (EI 60). Detta gäller endast första husraden.

Bestämmelserna syftar till att säkerställa lämpligheten utifrån Yttre Ringvägen som farligt godsled. Läs om motivering och avvägning till bestämmelserna under 2.7 Övrigt.

Markens anordnande och vegetation, 4 kap. 10 §

- n₁₋₂** Marken får inte användas för parkering med undantag för parkering för rörelsehindrades fordon. På bostadsgårdarna tillåts ingen markparkering eftersom bostadsgård och friyta har högre prioritering än markparkering. Parkeringsplats för rörelsehindrades fordon får finnas då denna måste finnas inom 25 m från entré till bostäder, skola och andra verksamheters byggnader. Skillnaden mellan n₁ och n₂ är att underjordisk parkering får finnas i den sistnämnda och att denna ska utföras med planteringsbart bjälklag om denna placeras under bostadsgårdar. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa bostadsgårdarnas rekreativa kvalitéer.
- n₃** Samlade markparkeringar får innehålla högst 12 parkeringsplatser. Parkering får inte finnas i kvarterens hörn och får inte placeras bredvid varandra. Underjordisk parkering tillåts inte. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra mindre parkeringsplatser på byggrätterna men att dessa blir underordnade bebyggelsen.
- n₄** Parkering ska ordnas med högst 4 parkeringar i följd, därefter ska ett släpp om minst 3,0 m finnas. Syftet med planbestämmelsen är att minska parkeringens utbredning.
- n₅** Parkering får som mest finnas på 1/3 av taket. Syftet med planbestämmelsen är att säkerställa att inte hela taket används till bilparkering, utan även som bostadsgård.
- n₆** Endast 40 % av markytan får hårdgöras. Bestämmelsen används i enlighet med dagvatten- och skyfallsutredningen för att förbättra omhändertagande av dagvatten och skyfall, samtidigt som bestämmelsen möjliggör för attraktiva bostadsgårdar. Bestämmelsen kompletteras med bestämmelse om utökat marklov.
- n₇** Marken som underbyggs ska förses med planteringsbart bjälklag med jorddjup om 0,8 m på 5 %, 0,6 m på 15 % och 0,2 m på 25 %. Bestämmelsen används istället för n₆ på de bostadsgårdar där underjordisk parkering tillåts. För att få en liknande effekt som bestämmelsen om hårdgöringsgrad använts olika intervaller för hur starkt det planteringsbara bjälklaget ska vara.

Om gårdarna inte underbyggs gäller att högst 40 % får hårdgöras. Syftet med bestämmelsen är dels att förbättra situationen för dagvatten- och skyfallshanteringen och dels att säkerställa att även underbyggda innergårdar kan uppnå rekreativa kvaliteter.

- n₈** Marken är avsedd för damm. Syftet med planbestämmelsen är att säkerställa befintlig dagvattendamm som behövs för Yttre Ringvägen och järnvägen.

Skydd mot störningar, 4 kap. 12 § 1 st 3 p.

- m₁** Gatlyktor och belysning får inte riktas ut mot damm och ska utformas med avskärmning. Bestämmelsen syftar till att undvika störning på dammens djurliv.

- m₂** Fasadbelysning och belysning av trafiklyktor ska utformas och placeras så att ljusföroreningar mot intilliggande damm undviks. Bestämmelsen syftar till att undvika störning på dammens djurliv.

- m₃₋₄** Bullervall ska finnas med en höjd av minst 5,0 m respektive 6,0 m över Yttre Ringvägens närmsta väggkant. Bestämmelserna används för att säkerställa bullervallen mot Yttre Ringvägen

[utan index] Trafikbullerförordningens riktvärden har gjorts bindande i detaljplanen genom en generell planbestämmelse som anger att dessa värden inte får överskridas.

2.5 Administrativa bestämmelser

Genomförandetid, 4 kap. 21 §

[utan index] Genomförandetiden är 15 år från det datum då beslutet att anta detaljplanen vinner laga kraft.

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

[utan index] Marklov krävs även för åtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet. Bestämmelsen används för att komplettera och säkerställa bestämmelse om hårdgörningsgrad.

Villkor för startbesked, 4 kap. 14 § 1 st 4 p.

- a₁** Startbesked får inte ges för bostäder inom området markerat med a₁ förrän markföroreningar inom området är avhjälpna. Bestämmelsen syftar till att säkra att marken saneras, men att sanering inte behöver ske förrän innan startbeskedet.

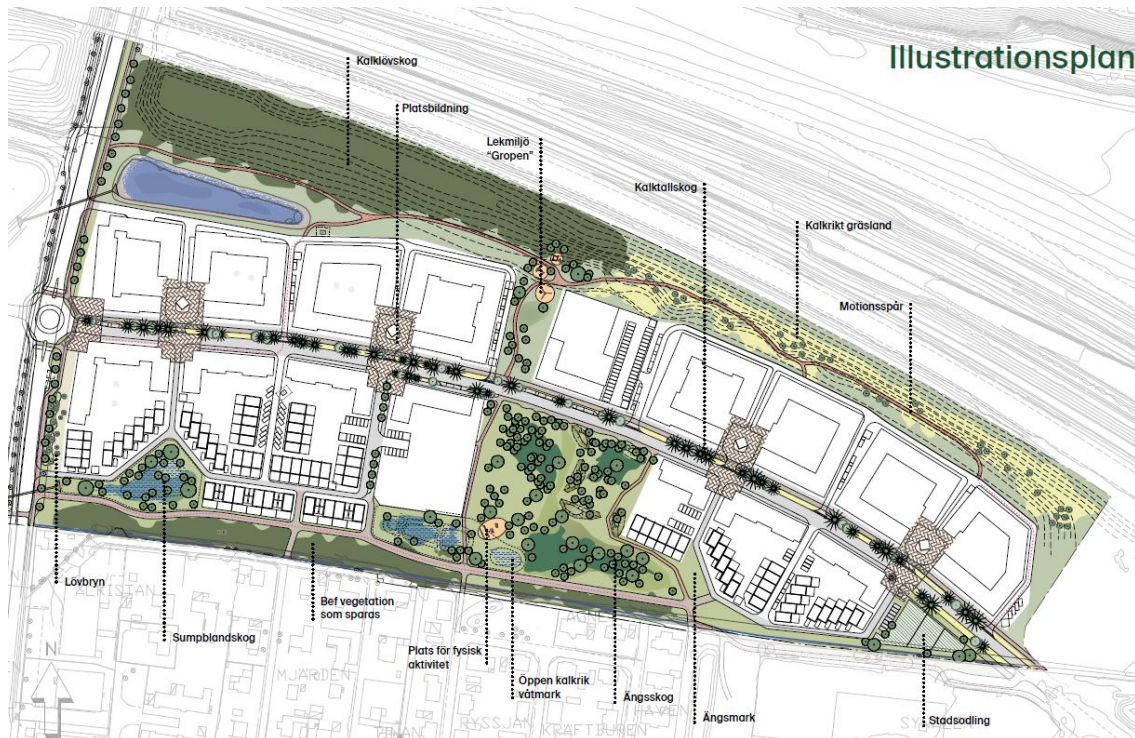
Markreservat, 4 kap. 6 §

- u₁** Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Bestämmelsen innebär att en befintlig svårflyttad starkströmsledning längs Kalkbrottsgatan skyddas.

2.6 Övrigt

Allmän plats

Ett gestaltungsprogram har tagits fram för den allmänna platsmarken inom planområdet. I programmet visas visioner kring hur gaturum och parkrum kan utformas. Planområdet har delats in i biotoper baserat på områdets naturliga förutsättningar och med syftet att öka den biologiska mångfalden och samtidigt ge besökare stora upplevelsevärden. En lekplats planeras i den norra delen av den centrala parken och ett utegym planeras i den södra delen av parken.



Illustrationsplan från gestaltungsprogrammet som visar förslag till gestaltning av områdets parker, natur och gatumiljöer (Stadstudio, Landskapsgruppen och Habitats, 2022).

Gång och cykel

Planförslaget innebär att gång- och cykelnätet byggs ut längs med Skånegårdsvägen och i det nya parkstråket mellan ny och befintlig villabebyggelse.

På ömse sidor längs de nya lokalgatorna föreslås gångytor i samma nivå som gatan

Planbestämmelse om trafikseparerad gång- och cykeltunnel under Kalkbrottsgatan i gällande plan tas bort eftersom sådana lösningar ofta upplevs som otrygga.

Kollektivtrafik

Skånegårdsvägens sektion har anpassats så att den i framtiden ska kunna trafikeras med buss. Den befintliga hållplatsen på Kalkbrottsgatan kan behöva flyttas till följd av den nya bebyggelsen.

Cykelparkering

Gällande parkeringsnorm och parkeringspolicy för Malmö stad gäller som utgångspunkt för beräkning av cykelplatsbehovet.

Cykelparkeringen för lägenheter och småhus ska vara attraktiv och tillgänglig, och erbjuda platser för både vanliga cyklar och lådcyklar. Det är viktigt att en stor del av cykelparkeringen erbjuder möjlighet till fastlåsning av ram samt att de placeras väl synliga i en trygg miljö.

För verksamheter tillkommer även cykelparkering för besökare och dessa ska placeras i direkt anslutning till respektive entré. Cykelparkering för förskolan ska lösas i direkt anslutning till respektive entré och erbjuda väderskyddade platser för både vanliga cyklar och lådcyklar. Det bör också finnas ett låsbart förråd där föräldrar kan låsa in vagnar för att underlätta vidare resa med kollektivtrafik eller cykel.

Bilparkering

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

Beräknat parkeringsbehov för planområdet är ca 1 050 bilplatser. 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.

Bilparkeringar ska i första hand lösas i mobilitetshuset, därefter som underjordisk parkering under flerbostadskvarteren och som mindre, samlade markparkeringar. Det krävs en kombination av lösningar för att klara av parkeringsnormen.

Bilplatsbehovet för verksamheter inom planområdet och personalparkering för förskola ska lösas i mobilitetshuset och kan samnyttjas med boendeparkeringen. För förskolan kan korttidsparkering lösas på den egna fastigheten.



Hur parkeringen lösas är avgörande för planområdets karaktär, eftersom bilar är skrymmande och stora parkeringar oftast inte är attraktiva för boendemiljön och stadsbilden. Bilden visar en möjlig integrerad parkeringslösning för småhusen söder om Skånegårdsvägen. (Stadstudio)

Angöring

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

Angöring för leveranser och varutransporter föreslås ske i gata och på körbara ytor. För förskolan är det önskvärt med en angöringsficka för leveranser på Skånegårdsvägen för att undvika tung trafik på lokalgatorna. För kvarteren norr om Skånegårdsvägen finns gator på kvartersmark som kan användas för sophämtning och angöring.

Parkering för rörelsehindrades fordon

Parkering för rörelsehindrades fordon ska lösas inom fastigheten. Tillgänglig angöring och parkering för besökare till publika platser och centrumlokaler med entré mot Skånegårdsvägen eller Klagshamnsvägen sker dock i fickor, som anläggs längs gatorna men parkering på gatan kan inte reserveras för en enskild fastighets behov.

Farligt gods

Yttre Ringvägen och järnvägen är utpekade som farligt godsleder. En riskutredning (Tyréns 2017-11-17) har tagits fram. Ska-krav säkerställs med planbestämmelse, se under rubrik 2.5 *Egenskapsbestämmelser för kvartersmark*. Andra åtgärder ska beaktas i bygglovsskedet:

- Centralt avstängningsbar ventilation ska finnas. Detta gäller flerbostadshus inom 150 m från Yttre Ringvägens väggkant. Reglage för detta placeras på central plats eller på annat lämpligt ställe. För småhus anses detta vara tekniskt svårt att genomföra. Småhus planeras som närmst ca 100 m från Yttre Ringvägens väggkant och dessutom finns det en länga av flerbostadshus mellan småhusen och vägen.
- Befintlig bullervall ska kompletteras så att denna sträcker sig längs med hela planområdet.
- Dörrar tillåts i riktning mot väg och järnväg, dock ska husen som är belägna närmast vägen och järnvägen ha tillgång till utrymning i annan riktning. Krav på formell utrymningsväg finns inte.
- Balkonger och uteplatser bör i möjligaste mån placeras så att dessa vetter in mot bostadsområdet (bort från motorvägen och järnvägen). Åtgärden är angiven som ”bör”, eftersom åtgärd kan innebära ett stort negativt ingrepp med potentiellt försämrade boendemiljö.
- Ventilationsintag bör placeras riktade bort från järnvägen, eller på annat sätt skyddas från att exponeras för direkt intag av giftiga gaser. Åtgärden är angiven som ”bör”, eftersom viss tveksamhet kring dess effektivitet föreligger (risk för försämring av situationen vid bildande av ”lävak” på motsatt sida av huset).

Om husen närmast vägen placeras med ett avstånd mindre än 60 m (dock minst 30 m, dvs. den beräknade individrisken befinner sig inom det nedre ALARP-området (As Low As Reasonably Practicable)) från vägen ska husen närmast vägen (dvs. inom 60 m från vägen) även utföras enligt följande:

- Eftersom risk för strålningspåverkan förekommer, ska husens taktäckning utföras av obrännbart material, fasaderna utföras av obrännbart material alternativt med ytskikt i klass B-s1-d0 och uppfylla SP Fire105. Detta gäller taken på de hus som är belägna inom 30–60 m från närmsta körfält och fasaderna som vetter mot vägen på dessa hus.
- För att begränsa risken för brand- och brandgasspridning in i husen ska takfoten på de gavlar som vetter mot vägen utföras täta (EI 60).
- Stora glasningar i fasaden bör inte placeras mot väg och järnväg. Detta rekommenderas starkt, men har inte angetts som ett ska-krav. Detta skyddar till exempel mot strålning från en pölbrand eller jetflamma för de delar av byggnaderna som kommer sträcka sig över bullervallen.
- Ej öppningsbara fönster bör också övervägas för de fönster som vetter mot vägen och är belägna inom 30–60 m.

Dagvatten och skyfall

För hantering av dagvatten har en principlösning för ledningsdragnings presenterats. Resultatet visar att ledningarna uppfyller de krav som ställs av VA Syd. Detta för ett dimensionerande regn med återkomsttiden 20 år justerat med klimatfaktor 1,25.

I Samrådsförslaget krävdes stora fördröjningsvolymmer, vilket försvårade gestaltningen av parkmarken som även ska erbjuda rekreation, lek och hög biologiskt mångfald. En fördjupad utredning har tagits fram, som visar att fördröjningsvolymerna kan minska inom planområdet. En förutsättning för detta är att man kommit fram till att man kan öka

dagvattenutsläppet till 160 l/s från planområdet till Lernackendiket. Detta utan att påverka översvämningsrisken längs diket.

I det nya förslaget krävs en total fördröjningsvolym av dagvatten på 1 500 m³ fördelat på 1000 m³ i park A och 500 m³ i park B. Vattendjupet vid ett 20-årsregn kommer inte överstiga 1 m och släntlutningen är 1:5. Stängsel är därmed inte nödvändigt.

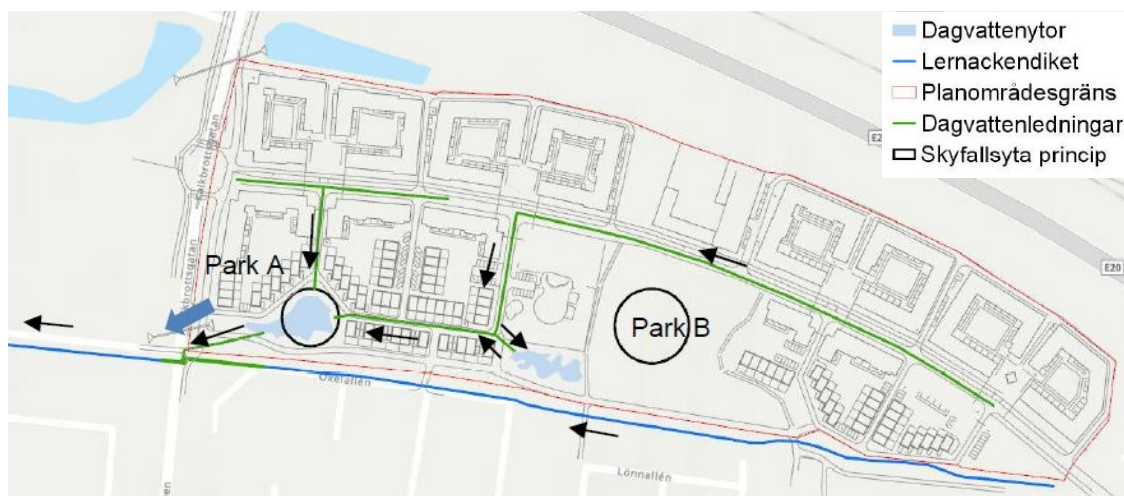
Vid skyfall kan översvämningsdjupet i park A stiga till 1,3 m, innan bräddning sker via skyfallsled över Kalkbrottsgatan till Lernackendiket. Behov av fördröjningsvolym är i park A 1500 m³ och i park B 3000 m³.

För att möjliggöra avledning av dagvatten från park A till Lernackendiket anläggs en s.k. dykarledning under den starkströmskabel som sträcker sig längs Kalkbrottsgatans östra sida.

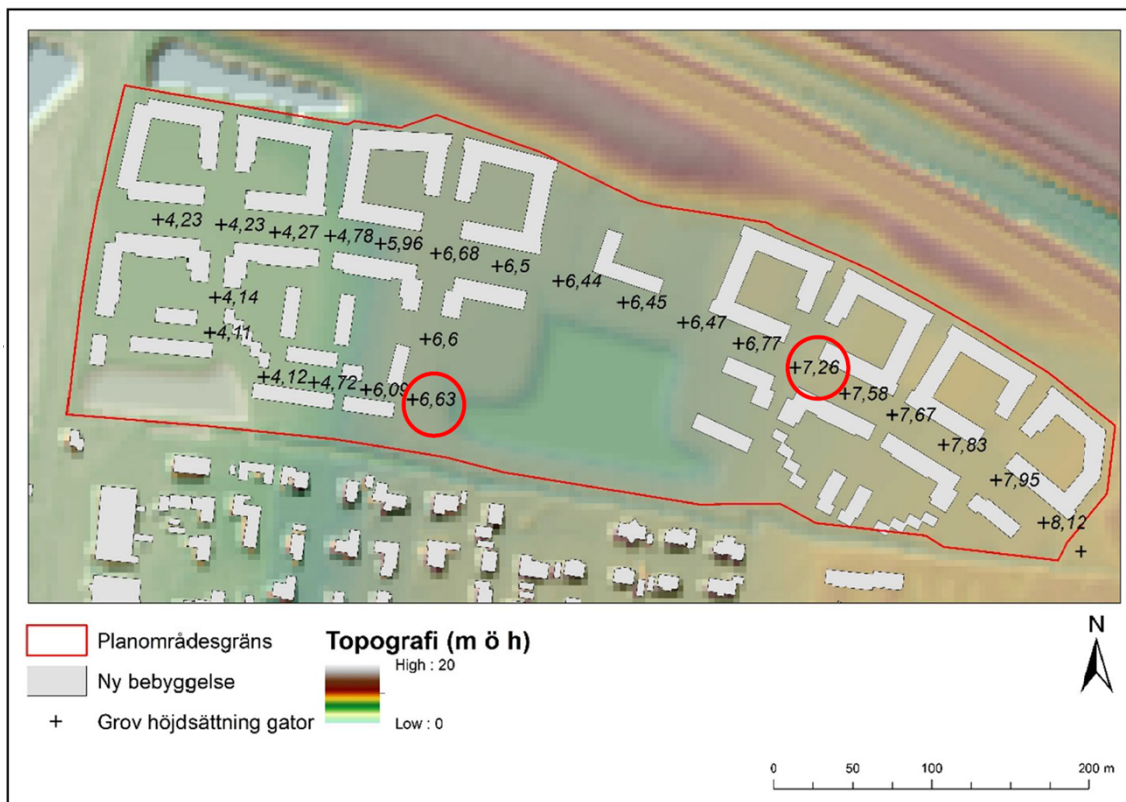
Allt skyfallsvatten kan inte omhändertas inom planområdet. För att säkerställa att bräddning efter exploatering sker kontrollerat och utan risk för människors hälsa och säkerhet eller att skador inträffar på byggnader och infrastruktur föreslås en skyfallsled från planområdet, över Kalkbrottsgatan till Lernackendiket. Skyfallsvattnet styrs över Kalkbrottsgatan via en speciellt anpassad korsning till Lernackendiket.

Det finns ett behov av en lägre skyddsvall längs med Lernackendiket väster om Kalkbrottsgatan för att hantera ökade trycknivåer.

För att minska mängden dagvatten och skyfall som måste tas om hand så har de flesta bostadsgårdar inom detaljplanen en planbestämmelse som anger att endast 40 % av markytan får hårdgöras. Bestämmelsen syftar till att fördröja dagvatten och skyfall på kvartermark.



Principskiss för dag- och skyfallshantering inom planområdet. Svarta pilar visar riktning för avledning i ledningar och dike. Blå pil visar avrinning på markyta vid skyfall (bräddning från park A). Figuren visar principer för lokaliserings av fördröjningsytor. (Tyréns 2022-04-13)



Förslag på höjdsättning för gator. (Tyréns 2021-05-18).

Vattenförsörjning och spillvatten

Anslutningspunkt av vatten sker till befintlig V250 GJJ alternativt 160 PE vid Kalkbrottsgatan strax sydväst om planområdet och till V160 PE i Skånegårdsgatan öster om planområdet enligt VA Syd. Tryck- och flödesberäkning i anslutningspunkten saknas. Vid flervåningsbostäder behövs en intern tryckstegring.

Spillvattenledning dras runt park A, längs med gång- och cykelstråket och samförläggas med dagvattenledning under starkströmskabeln. Spillvattenledningen korsar Kalkbrottsgatan och avleds vidare längs med Lernackendiket.

Anslutningspunkten för spillvatten är belägen väster om detaljplaneområdet. Beräkningar visar på att en ledning från tänkt anslutningspunkt till detaljplanområdet bedöms kunna landa på ca 3 promilles lutning. Erforderlig täckning på ledning mellan anslutningspunkt och planområdet bedöms översiktligt inte utgöra något hinder.

Anslutning för dricksvatten kan ske i Kalkbrottsgatan och Skånegårdsvägen. Det lägsta befintliga vattentrycket i området är + 47 m över havet (referenssystem RH2000). Med hänsyn till fritt frostdjup ska minsta marktäckning på ledningshjässan vara 1,2 m.

För att avloppsvatten från den nya bebyggelsen ska kunna avledas med självfall är rekommendationen att färdigt golv ska ligga minst 30 cm över marknivå i förbindelsepunkten i allmänna gator.

Avfallshantering

Avfallshantering inom området utformas i samråd med VA Syds avfallsenhet. Angöring för avfallsfordon för den tillkommande bebyggelsen ska ske från kringliggande gator.

Avfallshanteringen utformas i bygglovsskedet. Miljöhus får inte placeras längre bort än 50 m från flerbostadshus entré. Vid miljörummens placering ska hänsyn tas till framkomlighet och angöringsmöjlighet för avfallsfordon. Backning med avfallsfordon ska undvikas.

Värme

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

Elförsörjning

För att kunna försörja planerade nybyggnader med el krävs flera nya nätstationer.

Längs Kalkbrottsgatans östra sida ligger en starkströmsledning. Under granskningen uppmärksammades att den låg under flera föreslagna byggrätter. Ledningen är kostsam att flytta på och byggrätterna närmst gatan har därför flyttats ca 7 m österut.

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.

Motivering till denna bedömning:

Genomförandet av detaljplanen kommer att medföra konsekvenser för landskapsbilden, buller, trafik, natur och grönstruktur men dessa konsekvenser bedöms inte i sig som betydande. Genomförandet av detaljplanen bedöms inte få någon betydande påverkan på områden som omfattas av områdesskydd enligt miljöbalken. Planförslaget möjliggör heller ingen verksamhet eller åtgärd med negativ miljöpåverkan eller som innebär risk för människors hälsa.

Planförslaget bedöms inte få någon direkt fysisk påverkan på naturreservatet och Natura 2000 området Limhamns kalkbrott, norr om planområdet. Dels eftersom avståndet är ca 200-230 m till närmsta bebyggelse och dels för att den föreslagna bebyggelsens skala på 2-5 våningar inte ger någon skuggpåverkan eller någon typ av intrång i kalkbrottet. Utöver detta utgör Yttre Ringvägen och järnvägen, som ligger emellan, en kraftig fysisk barriär och källa till buller- och ljusstörning för kalkbrottet.

Planförslaget bedöms inte påverka förutsättningarna för en gynnsam bevarandestatus för de utpekade Natura 2000-arterna och naturtyperna. Rovfåglar i kalkbrottet kan påverkas av detaljplanen genom ett minskat jaktrevir, vilket redovisas nedan under konsekvenser för naturmiljö, men påverkan bedöms inte bli betydande.

Under kapitel *Naturmiljö* redogörs för konsekvenser för specifika arter.

3.2 Konsekvenser för miljö och hälsa

Stadsbild och landskapsbild

Landskapsbilden kommer att förändras i och med att åkermark ersätts av bebyggelse. Bunkeflostrands norra bebyggelsegräns flyttas norrut. Kvarteret i nordväst kommer att bli den första bebyggelsen man möts av när man närmar sig Bunkeflostrand norrifrån och bebyggelsen kommer att synas från Yttre Ringvägen.

Genomförandet av denna detaljplan jämfört med gällande detaljplan skiljer sig i och med att den aktuella detaljplanen mestadels består av bostäder i skala 2-5 våningar, medan den gällande mestadels består av kontor i skala 2-5 våningar med två torn (med höjd om +64 m ovan nollplan) längs med Yttre Ringvägen. Den föreslagna detaljplanens konsekvenser är mildare vad gäller påverkan på stads- och landskapsbild.

Kulturmiljö och arkeologi

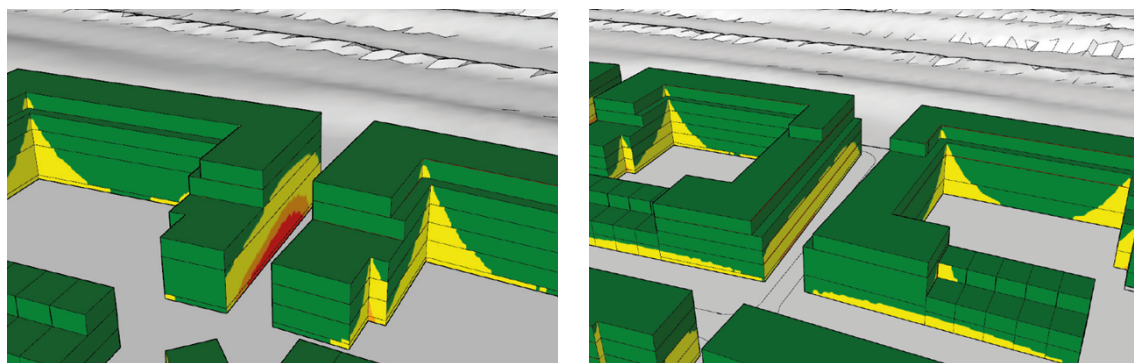
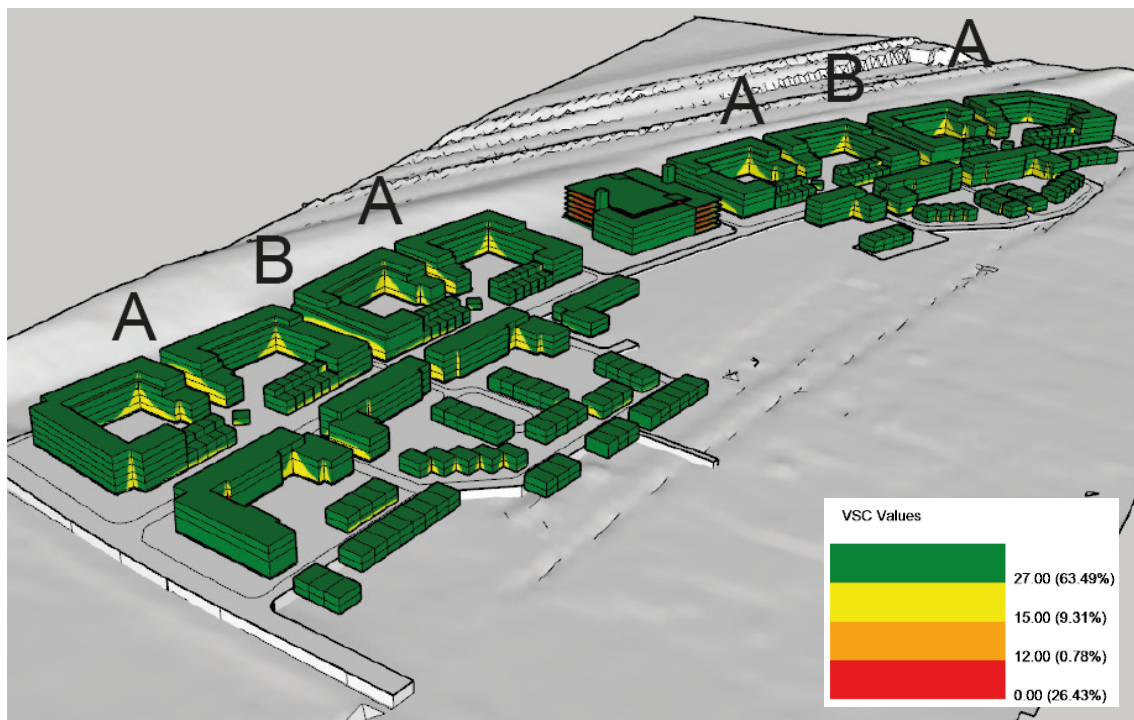
Länsstyrelsen har beslutat att en arkeologisk förundersökning behöver genomföras och en fördjupad arkeologisk förundersökning har slutförts under 2022.

Sammantaget visar fornlämningsbilden tillsammans med resultaten från genomförda undersökningar att det finns fornlämningar dolda under mark under stor del av området. En exploatering inom det aktuella området kräver därför tillstånd för ingrepp i fornlämning enligt 2 kap. Kulturmiljölagen enligt länsstyrelsen.

Detaljplaneläggningsen får därmed konsekvensen att området kommer att undersökas arkeologiskt.

Dagsljus

Tillgång till dagsljus inomhus regleras i Boverkets byggregler (BBR). Av dessa framgår att rum eller avskiljbara delar av rum där människor vistas mer än tillfälligt ska utformas och orienteras så att god tillgång till direkt dagsljus är möjlig, om det inte är orimligt med hänsyn till rummets avsedda användning. (BBR - avsnitt 6:322). I gemensamma utrymmen i gruppboenden såsom studentboenden räcker det dock med tillgång till indirekt dagsljus. Det gäller inte för bostäder för personer med nedsatt funktionsförmåga (LSS). (BFS 2016:6).



Bilderna visar resultatet av en dagsljusberäkning (2021) genom Vertical Sky Component metod. Metoden anger andel av himmelsljus (mulen himmel) som träffar respektive fasad. Utifrån resultatet finns goda förutsättningar för att klara dagsljuskraven inom den planerade bebyggelsen. Grönt visar var det är god tillgång till ljus, orange var det är begränsad tillgång och rött var det är dålig tillgång till dagsljus. (Stadstudio 2020)

Naturmiljö

Befintlig gräsmark kommer att ersättas av bebyggelse, gator och park. Den naturinventering som gjorts (Ekologgruppen 2017) pekar ut skogsområdet i norr, dagvattendammen, samt diket i söder som miljöer som bör sparas, vilket planförslaget säkerställer.

Naturinventeringens föreslagna bebyggelsefria avstånd om 50 m i söder och 30 m från dagvattendammen uppfylls inte helt.

Efter samrådet, och utifrån de synpunkter som kommit in kopplade till natur, har Ekologigruppen skrivit en bedömning angående påverkan på naturvärden i detaljplanen (Ekologigruppen 2020).

Nedan beskrivs de olika områdena och arternas påverkan mer specifikt.

Kantzonen i söder

Det södra parkområdet varierar i bredd mellan ca 25-70 m och utformas så att området med uppväxt vegetation sparas. Parkområdet blir sammanlagt ca 30 000 m² stort och utan biltrafik. Stadsbyggnadskontoret gör avvägningen att det är viktigare att områdena integreras än att ett bebyggelsefritt avstånd om 50 m uppnås längs hela sträckan. Detta eftersom en integrering innebär att parkstråket knyter ihop den nya bebyggelsen med den befintliga bebyggelsen och för att variation i parkstråkets bredd möjliggör för olika typer av platsbildningar som i sin tur möjliggör för olika typer av rekreation och mötesplatser.

Påverkan på den befintliga varierade och artrika örtfloran som är viktig för pollinerande insekter, beror till stor del på hur parken utformas och förvaltas. Parkstråkets utformning skulle kunna möjliggöra för en ökad biologisk mångfald, eftersom parkstråket kommer att kompletteras med vattenmiljöer. Genomförandet av detaljplanen innebär i sig inga större konsekvenser för de befintliga naturvärdena i kantzonen i söder.

Dagvattendammen i nordväst

Naturinventeringen (2017) föreslog ett bebyggelsefritt område på 30 m från dagvattendammens kant. Ett genomförande av planförslaget innebär att byggnader placeras som närmst ca 6-10 m från dammens kant. Bebyggelsens avstånd till dagvattendammen och byggnadernas höjd, som innebär att dagvattendammen kommer skuggas under delar av dagen, innebär en negativ påverkan på vanlig padda och ätlig groda.

En dispensprövning är godkänd av Länsstyrelsen angående detta. Stadsbyggnadskontoret gör avvägningen att det är viktigare att få till fler bostäder och ett effektivt markutnyttjande än att hålla 30 m avstånd till dagvattendammen, eftersom denna är en teknisk anläggning och tillhör riksintresse för Yttre Ringvägen.

Artskyddsförordningen

Utöver påverkan på vanlig padda och ätlig groda, som beskrivs ovan, berörs även andra artskyddade arter av genomförandet av detaljplanen. Arterna har påträffats inom planområdet eller i närheten av planområdet.

Mindre vattensalamander har påträffats ca 400 m sydost, utanför planområdet, vid Skånegården. Genomförandet av detaljplanen innebär ingen påverkan enligt Ekologigruppens bedömning (2020) även om det finns en teoretisk möjlighet att enstaka salamandrar kan vandra in i planområdet.

Grönfläckig padda har påträffats ca 300 m västerut, utanför planområdet vid den gamla skjutbanan. Genomförandet av detaljplanen innebär ingen påverkan på den grönfläckiga paddan enligt Ekologigruppens bedömning (2020). Arten kan vandra längre sträckor in i befintlig bebyggelse och då är bilar största hotet. Parkstråket kommer utformas med vattenmiljöer och vara fritt från biltrafik, vilket kan vara en fördel för den grönfläckiga paddan om den skulle försöka vandra in i planområdet.

Två stycken grodtunnlar planeras att anläggas under Kalkbrottsgatan för att underlätta grodornas rörelse och förhindra att grodor blir överkörda.

Årtsångare påträffades sjungande inom planområdet 2017 och förmodas häcka inom planområdet. Enligt Ekologigruppens bedömning (2020) bedöms denna kunna fortleva i skogsområdet i planområdets norra del vid ett genomförande av detaljplanen.

Sånglärka är rapporterad från planområdet vid två tillfällen under 2000-2020. Arten kommer troligen försvinna enligt Ekologigruppens bedömning (2020) vid ett genomförande av detaljplanen, vilket stadsbyggnadskontoret bedömer som acceptabelt eftersom arten är klassad som livskraftig (LC).

Rörsångare är funnen sjungande vid ett tillfälle och har möjligen häckat i vassen vid dagvattendammen. Enligt Ekologigruppens bedömning (2020) är det svårt att bedöma hur ett genomförande av detaljplanen kan antas påverka arten.

Spridningskorridor

Genomförandet av detaljplanen kan innebära en negativ påverkan för området som grön spridningskorridor mellan Limhamns kalkbrott, gamla skjutbanan och Bunkeflo strandängar. Detta gäller främst för fåglar som inte till lika stor grad påverkas av den barriäreffekt som Yttre Ringvägen och järnvägen redan idag utgör. Stadsbyggnadskontoret bedömer konsekvensen som trolig och med måttliga konsekvenser.

Natura-2000 Limhamns Kalkbrott

Kalkkrassing, större vattensalamander och grönfläckig padda bedöms inte bli påverkade av genomförandet av detaljplanen (Ekologigruppens bedömning 2020). För den förstnämnda är platsens kalkrika och öppna underlag ganska avgörande och för groddjuren utgör järnvägen och Yttre Ringvägen ett oöverstigligt vandringshinder. Dessutom finns idag inga lämpliga lekmiljöer för paddan och salamander inom planområdet.

Berguven i kalkbrottet håller sig uteslutande inne i kalkbrottet där bytesunderlaget i form av däggdjur och fåglar anses vara gott enligt naturvärdesinventeringen och bedöms således inte påverkas av genomförandet av detaljplanen.

Pilgrimsfalken passerar planområdet men ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka denna enligt Ekologigruppens bedömning (2020).

Brun kärrhök häckar företrädesvis i vassområden i kalkbrottet och vid Bunkeflo strandängar. Genomförandet av detaljplanen har troligen en större påverkan på brun kärrhök än berguv och pilgrimsfalken, enligt Ekologigruppens bedömning (2020). Inrapporterade fynd antyder att den besöker planområdet då och då vid sitt födosök, flera gånger under varje säsong. Eftersom det är okänt om observerade kärrhökar flugit in från strandängarna eller kalkbrottet, eller från annat håll, går det inte att utifrån ovanstående observationer fastställa med säkerhet att genomförandet av detaljplanen är negativt för kärrhökar i kalkbrottet (Natura-2000 området). Ett genomförande av detaljplanen innebär att kärrhökarna blir hänvisade till andra platser för födosökning. Enligt Ekologigruppens bedömning (2020) går det inte att säkerställa hur häckningarna i närheten påverkas som följd av detaljplanen och det minskade jaktrevir som blir en följd av detaljplanen.

Biotopskydd

Inga biotopskyddade träd eller områden har identifierats under planprocessen, om sådana skulle påträffas efter det att planen vunnit laga kraft ska dispens sökas hos Länsstyrelsen.

Sammantagna konsekvenser

Genomförandet av detaljplanen kan sammanfattningsvis få både negativ och delvis positiv inverkan för naturvärdena, vilket till stor del beror på hur den allmänna platsmarken anordnas och förvaltas. Naturvärdena i sig bedöms inte som anmärkningsvärda eller höga varken ur ett nationellt eller regionalt perspektiv och kan till viss del bevaras och förbättras, varpå stadsbyggnadskontoret anser konsekvenserna för naturvärdena som acceptabla.

Grönstruktur och park

Planförslaget bedöms ha positiva effekter för grönstruktur och parker i Bunkeflostrand eftersom parkstråket förlängs och utformas så att det kompletterar de övriga delarna av

parkstråket. Därigenom uppnås en större mångfald på olika typer av allmänna platser i Bunkeflostrand.

Risker och säkerhet

Delar av planområdet ligger inom uppmärksamhetsavstånd längs väg och järnväg för farligt gods på Yttre Ringvägen. Länsstyrelsen i Skåne har tagit fram riktlinjer för riskhänsyn i samhällsplanering, förkortat till RIKTSAM (2007). Riktlinjerna delas upp i individ- och samhällsrisker som mäts enligt ALARP (As Low As Reasonably Practicle). En riskutredning (2017) för planområdet har tagits fram som visar att risknivåerna är att betrakta som höga ($>10^{-5}$ per år) inom ungefär 5-10 m från körfältet på Yttre Ringvägen och låga ($<10^{-7}$ per år) ungefär 60 m från järnvägen. Risknivåerna mellan dessa ”ytterligheter” är belägna inom ALARP-området. Placeras närmsta byggnad minst 60 m från närmst körfält innebär detta att riktlinjerna enligt RIKTSAM uppfylls, men riskreducerande åtgärder ska införas i sådan utsträckning att oönskade händelser reduceras eller elimineras på platsen.

Åtgärder har valts utifrån dominerande konsekvenser på aktuellt avstånd (framförallt skydd mot giftmoln).

För alternativet där närmsta byggnad placeras mellan 50-60 m från körfältet uppfylls inte RIKTSAMs individrisk om $<10^{-7}$ per år. Ett flertal åtgärder vidtas som inte sänker riskmättet platsspecifika individrisk (som beräknas för en fiktiv individ som vistas utomhus dygnet runt och som inte förflyttar sig när fara uppfattas). Åtgärder som rör fasad, avstängningsbar ventilation, tillgång till väg ut etc. sänker inte det beräknade riskmättet, dock sänks givetvis risknivån och situationen förbättras.

På aktuellt avstånd (som närmst 30 m) är den platsspecifika individrisken som mest ca $6 \cdot 10^{-7}$ per år, det vill säga i den nedre delen av ALARP-området, på väg mot att betraktas som ”låg risk”.

Bedömningen är att situationen bör betraktas som acceptabel trots att RIKTSAMs kriterier inte uppfylls. Motivering till detta är:

- Den beräknade individrisken är i den undre delen av ALARP, på väg mot ”låg risk” (och därmed i närheten av att klara kriterium i RIKTSAM).
- RIKTSAM utgör ett vägledningsdokument och är inte tvingande.
- Ett flertal åtgärder vidtas som inte sänker det riskmått som används som kriterium i RIKTSAM (platsspecifik individrisk).
- Åtgärder fokuserar på de konsekvenser som dominerar på aktuellt avstånd, vilket säkerställer ett så effektivt skydd som möjligt.
- I andra delar av landet (där RIKTSAM inte tillämpas) är en individrisk på 10^{-6} per år ofta att betrakta som acceptabel.
- Ett bebyggelsefritt avstånd av 30 m (i gällande plan är minsta avståndet 50 m) från vägen uppfylls enligt riktlinjerna i RIKTSAM.
- Definitionen av individrisken bygger på att det är risk för en person som befinner sig utomhus och inte förväntas förflytta sig även om den uppmärksammar faran. Under de tider på dygnet som det är accepterat att köra farligt gods på väg över bron (kl. 19-06) är det under majoriteten av dessa timmar generellt få människor utomhus. En person som befinner sig inomhus kan bedömas vara på en mer säker plats jämfört med någon som befinner sig mellan bebyggelse och transportled för farlig gods.

För samhällsriskerna uppfylls kraven i RIKTSAM från 30 m från väggkanten.

Luftkvalitet

Beräkningar av luftkvaliteten i planområdet och dess närhet visar att halterna idag ligger kring 11-13 µg/m³ 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 kustvatten”. 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.

Planförslaget, med minskad jordbruksverksamhet samt fördröjning genom anläggande av dagvattenanläggning i 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 miljökvalitetsnormer för vatten.

Skyfall

Andelen hårdgjord yta kommer att öka, vilket ökar risken för översvämningar. Fördröjningsytor för dagvatten och skyfall planeras i den södra delen av planområdet. Området har goda förutsättningar att hantera stora mängder vatten i och med att parkytor finns avsatta i planen.

För att förebygga risk för översvämningar är det en fördel att kvartersmarken utformas med stor andel genomsläppliga ytor och stor andel grönska. Exempelvis parkeringsplatser bör göras genomsläppliga.

Genomförandet av detaljplanen innebär att skyfall tas omhand på ett sådant sätt att befintlig bebyggelse inte får någon ökning av vatten vid skyfall.

Markföroreningar

Följande utredningar har tagits fram:

- Geo- och miljöbedömning (PQ Geoteknik och miljö, 2016-05-27)
- Markteknisk undersökningsrapport -Geoteknik, hydrogeologi och miljöteknik, samt Planeringsunderlag (Tyréns, 2020-04-17)
- Kompletterande PM (Tyréns 2021-01-20)
- PM Grundvattenprovtagning (Tyréns 2021-07-25)
- Kompletterande miljöteknisk markundersökning, (Tyréns 2022-01-15)

Utredningarna har förankrats med miljöförvaltningen som är tillsynsmyndighet.

I syfte att översiktligt klargöra de geotekniska, miljögeotekniska och hydrogeologiska förhållandena inför planerad byggnation utförde Tyréns under mars 2020 markundersökningar inom fastigheten.

Efter synpunkter från miljöförvaltningen utfördes under december 2020 en mindre komplettering med provtagning och laboratorieanalys av grundvatten samt ett ytligt samlingsprov av jord kring punkten 20T01. Tillsammans med den kompletterande undersökningen redovisades även en historisk inventering av Limhamn 155:355 och dess närområde.

Utifrån den historiska inventeringen, genom granskning av flygbilder samt genomgång av länsstyrelsens register över potentiellt och konstaterade förorenade områden, framgår det tydligt att det utifrån tillgänglig information endast bedrivits jordbruk inom undersökningsområdet. Totalt identifierades fem objekt utifrån länsstyrelsens databas över potentiellt förorenade verksamheter. Ingen av dessa verksamheter är av den typen, eller har den närheten till området att de skulle kunnat påverka föroreningsituationen inom undersökningsområdet.

Resultat från undersökningarna 2020 visade låga föroreningshalter i jord. Med undantag från en påvisad blyhalt i ett ytligt samlingsprov (i punkten 20T05) över Naturvårdsverkets generella riktvärde för KM (känslig markanvändning), påvisades enbart halter av undersökta ämnen (metaller, PAH och PCB) under KM-riktvärden.

Analyserat grundvattenprov visade även låga halter avseende ämnena metaller, PAH, BTEX, alifater, aromater samt pesticider – dock noterades en något förhöjd nickelhalt.

Miljöförvaltningen ansåg i sitt granskningsyttrande att ytterligare provtagning krävdes och därför togs en kompletterande markteknisk utredning med provtagning fram med slutrapport daterad i januari 2022.

Resultat från den kompletterande undersökningen av jord visade låga halter av undersökta ämnen, dvs. metaller, PAH och klorerade pesticider. Med undantag från en halt av PAH H marginellt över KM-riktvärdet i ytlig jord i en punkt påvisades enbart halt under KM-riktvärden. Den tidigare påvisade blyhalten kring kan genom nu utförd undersökning ses som avgränsad till ett mindre område (<10x10 m). Avseende grundvattnet påvisades även nu låga analysresultat av metaller, PAH och pesticider - som stämmer väl överens med de resultat som erhöles vid undersökningen 2020.

Sammanfattningsvis bedöms enbart låga föroreningshalter förekomma i jord, och marken kan anses uppfylla markanvändningstypen känslig markanvändning. Vid den framtida exploateringen rekommenderas att den lokalt förekommande blyföroeningen schaktas ur och hanteras separat som s.k. ”MKM-massor” (dvs. halter över KM men under MKM). Detta område är markerat med a₁ i plankartan och startbesked får inte ges förrän föroeningen är avhjälp.

I övrigt bedöms utifrån utförda undersökningar inga efterbehandlingsåtgärder som erforderliga. Grundvattnet har inte kunnat undersökas i tillräcklig utsträckning önskad av miljöförvaltningen. Detta pga. att rören vid provtagningstillfället var torra. Det rör som har provtagits och där analys utförts visar dock låga föroreningshalter.

Marken bedöms utifrån de utredningar och undersökningar som genomförts lämplig för ändamålet.

Omgivningsbuller

Trafikbuller

Planområdet är utsatt för trafikbuller från väg E20 (Yttre Ringvägen), Kalkbrottsgatan samt från järnvägen mellan Hyllie och Lernacken.

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

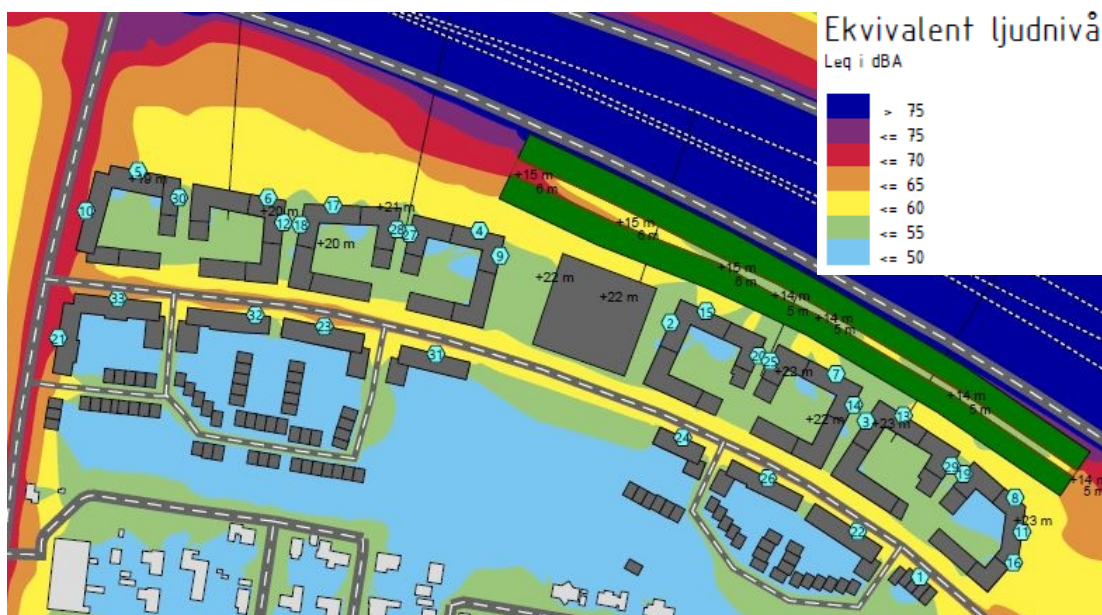
där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrider vid fasaden och 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrider mellan kl 22.00 och 06.00.

Detaljplanen innehåller en bestämmelse som gör ovanstående riktvärden bindande.

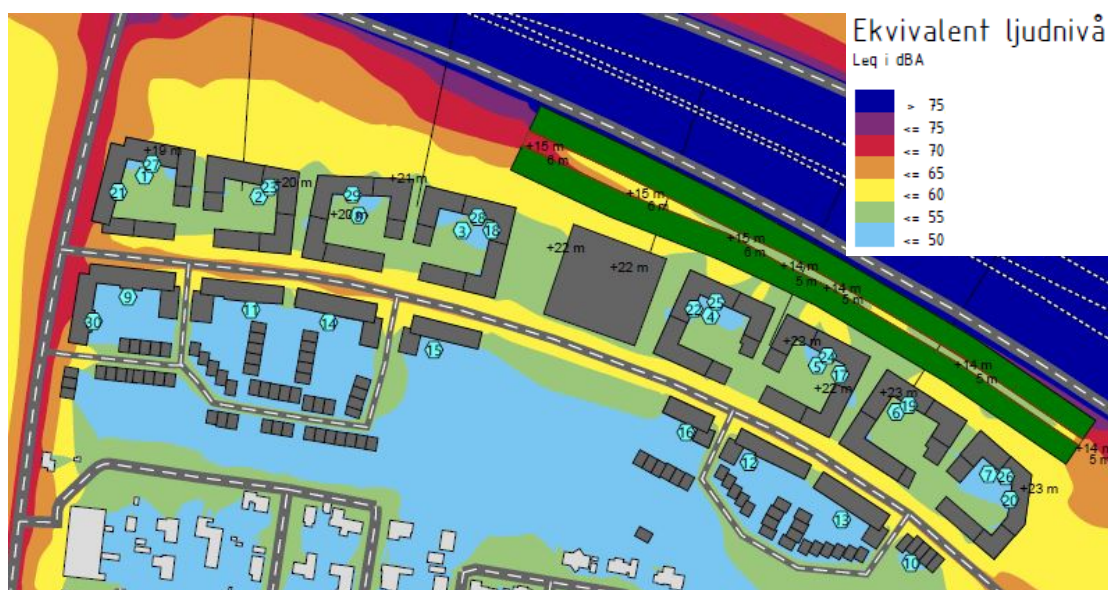
Vad gäller uteplatser så är det tillräckligt att en uteplats, om det finns flera, uppfyller riktvärdet.

En första bullerutredning genomfördes 2019 och ytterligare en 2021. Utredningen från 2021 visar sammanfattningsvis att det finns goda förutsättningar för att planera bebyggelse i området under förutsättning att bullervall uppförs i enlighet med plankartans bestämmelser och förutsatt att lämpliga planlösningar väljs vid utsatta lägen.

Med dagens förutsättningar understiger den ekvivalenta bullernivån 60 dB i större delen av området. Med förlängd bullervall understigs 60 dB i princip hela området.

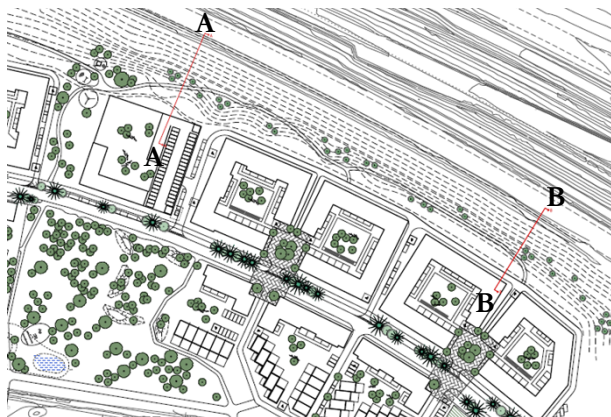


Bullersituationen vid planerad bebyggelse. Ekvivalenta ljudnivåer vid yttre fasad med bullervall dimensionerad för att innehålla riktvärden. Ljusblå färgzon underskrider 50 dBA. Prognos tågtrafik och vägtrafik år 2040. (Efterklang 2021)

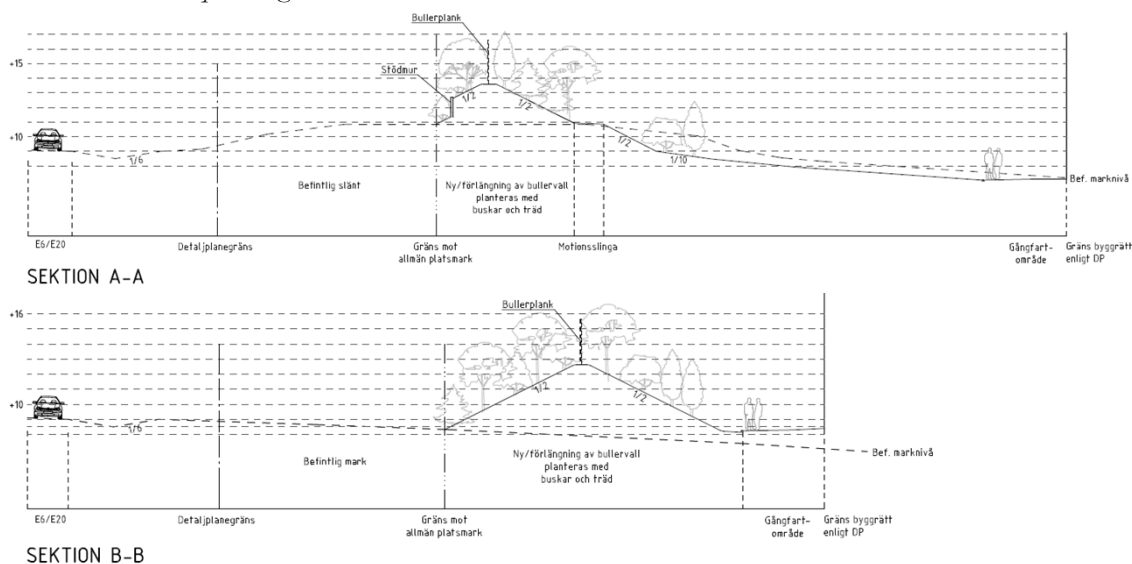


Bullersituationen vid planerad bebyggelse. Ekvivalenta ljudnivåer vid inre fasad med bullervall dimensionerad för att innehålla riktvärden. Ljusblå färgzon underskrider 50 dBA. Prognos tågtrafik och vägtrafik år 2040. (Efterklang 2021)

För att uppnå planbestämmelsen om buller krävs att genomgående lägenheter, alternativt lägenheter mindre än 35 m² planeras i de mest bullerutsatta lägena. Byggnader ska även placeras så att bullerskyddade uteplatser skapas. Förskolegården klarar enligt bullerutredningen bullerriktvärden på högst 50 dBA.



Översiktskarta med placering av sektionerna som visas nedan.



Sektionerna ovan visar en alternativ placering och utformning av bullervallen.

Trafikkonsekvenser

Planförslagets trafikkonsekvenser är inräknat i översiktsplanens bedömning av konsekvenser, eftersom det är en del av översiktsplanens kategori blandad stadsbebyggelse.

Detaljplanens genomförande med ca 1100 bostäder och en ny förskola för 120 barn förväntas öka trafiken i området. Enligt trafikprognosen så kommer den tillkommande bebyggelsen generera ca 3000 nya fordonsrörelser med bil till och från planområdet. I detaljplanen förlängs Skånegårdsvägen mellan Kalkbrottsgatan och Gottorpsvägen. Skånegårdsvägens förlängning förväntas medföra ca 1000 nya genomfartsresor. En cirkulationsplats planeras längs Kalkbrottsgatan för att säkra god framkomlighet från området ut på gatan.

Konsekvenserna av planförslaget är ökade fordonsrörelser på de angränsade gatorna Kalkbrottsgatan, Klagshamnsvägen, Skånegårdsvägen samt Gottorpsvägen. Majoriteten av den nya trafiken i området kommer att ansluta till cirkulationsplatsen på Gottorpsvägen.

Förskolans leveranser kan ske från Skånegårdsvägen eller lokalgatan, där den förstnämnda bedöms ge minst negativa trafikrelaterade konsekvenser eftersom det avlastar lokalgatan

bredvid förskolan. Det finns goda förutsättningar för att angöra förskolan till fots eller på cykel, eftersom förskolan ligger i parkstråket som löper genom Bunkeflostrand.

Planens genomförande innebär att det befintliga cykelvägnätet längs med Skånegårdsvägen förlängs från Gottorpsvägen till Kalkbrottsgatan. Sammankopplingen av länkar i huvudcykelnätet och genom parkområdet söder om den nya bebyggelsen möjliggör även för fler hållbara resor till förskolor och grundskolor i området.

För kollektivtrafiken innebär planförslaget inga nya busshållplatser. Skånegårdsvägens sektion möjliggör för en framtida busslinje. Det kommer att skapas ett större underlag för befintliga busslinjer.

3.3 Ekonomiska konsekvenser

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal ska upprättas, som reglerar kostnader för bl.a. anläggande av gator och parker samt bullervall.

3.4 Konsekvenser för fastigheter

Fastighet Limhamn 155:355

Fastigheten kommer att genom fastighetsbildning ombildas till kvarter för bostäder, parkeringshus, förskola mm. Fastigheten kommer även att genom fastighetsreglering avstå mark till lämplig kommunal fastighet för att bilda gata, torg, park och natur (allmän platsmark).

Fastighet Bunkeflostrand 9:8

Delar av fastigheten kommer att genom fastighetsbildning överföras till kvarter för bostäder, parkeringshus, förskola mm. Större delen av fastigheten kvarstår som allmän plats.

Fastighet Ringvägen 1:1

Delar av fastigheten överförs till fastighet för allmän plats/naturmark samt en mindre del till kvartersmark.

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. En förskola planeras mitt i området, vilket stödjer att barnen får en nära och trygg väg till förskolan.

Tillgänglighet

Området är relativt flackt. Förutsättningarna för tillgänglighet bedöms vara goda.

Jämställdhet

En variation av bostadstyper finns i detaljplanen, vilket stödjer jämställdheten i samhället. Andra jämställdhetsaspekter är att ha nära till samhällsservice, samt att hållplatser utformas trygga med trygga stråk dit. En förskola planeras mitt i området vilket stödjer ett jämställt samhälle.

Kommunal service

Detaljplanens genomförande bedöms generera ca 1000 nya bostäder inom området. Med utgångspunkt i att området kan klassificeras som ytterstad och består av ca 900 lägenheter och 100 småhus, bedöms bostäderna generera ett behov av ca 180 förskoleplatser och 210 grundskoleplatser på lång sikt. På kort sikt kan behovet bli högre, beroende av inflyttningstakten i området.

Behovet av förskola löses inom detaljplanen genom att en förskola för ca 120 barn planeras inom detaljplanens område. Bedömningen är att det i förskolor i planområdets närhet finns kapacitet att ta emot de överstigande antal barn som inte ryms i förskolan som planeras inom detaljplanen.

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

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 knapp kilometer från planområdet.

Inom detaljplaneområdet möjliggörs kommersiell service i mobilitetshuset samt i bottenvåningarna längs Kalkbrottsgatan.

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

Relevanta övriga projekt

Väster om Kalkbrottsgatan pågår ett detaljplanearbete för bostäder och park/natur. Den planerade bebyggelsen på båda sidor om Kalkbrottsgatan ska knytas ihop genom gator och övergångsställen som korsar Kalkbrottsgatan.

I området mellan Gottorpsvägen och Gottorps gård har nyligen ett detaljplanearbete avslutats för bostäder samt ett nytt centrum med möjlighet att etablera bland annat dagligvaruhandel och vårdcentral.

4 Genomförande

4.1 Organisatoriska genomförandefrågor

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

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

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

Tidplan

Byggstart beräknas preliminärt till 2023-2024.

4.2 Tekniska genomförandefrågor

Mark

En arkeologisk slutundersökning ska beställas och bekostas enligt exploateringsavtalet. Ingrepp i fornlämning regleras i Kulturmiljölagen (1988:950) och beslut gällande detta fattas av länsstyrelsen.

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

Dammar med fördröjande och renande effekt är anmälningspliktigt enligt Miljöbalken (1998:808) 9 kap §7, förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (1998:899) samt Lokala miljöföreskrifter för Malmö §2 punkt 4.

Teknisk försörjning

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

I samband med fortsatt markprojektering bör behovet av ledningar för el och VA utredas.

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 en insatstid för räddningstjänsten som överstiger 10 minuter. Det måste därför säkerställas att utrymning av lokaler kan ske utan hjälp av räddningstjänsten.

Brandvattenförsörjning ska anordnas i området i samråd med VA Syd. Avståndet mellan brandposterna ska vara max 150 m. Exploitör ska redovisa att brandvattenförsörjningen är säkerställd i samband med bygglov.

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

Utrymningen ska som huvudprincip lösas inom fastigheten, företrädesvis genom tr2 trapphus. Eventuell yta för uppställning av räddningstjänstens utrustning, stegar och höjdfordon, ordnas i regel på den egna tomten.

Buller

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

4.3 Ekonomiska genomförandefrågor

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal har tagits fram och antagits av tekniska nämnden.

Övriga ekonomiska genomförandefrågor

Eventuell nödvändig flytt eller ombyggnad av fjärrvärme-, gas-, va-, tele- eller elledningar bekostas av exploatörerna och Malmö stad i enlighet med gällande exploateringsavtal.

Kostnaden för en ombyggnad av Kalkbrottsgatan ska bekostas av exploatörerna på båda sidorna av vägen samt Malmö stad i enlighet med gällande exploateringsavtal.

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

4.4 Fastighetsrättsliga genomförandefrågor

Fastighetsbildning

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

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

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

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

5 Planeringsförutsättningar

5.1 Bakgrund och organisation

Motiv för planläggningen

Planuppdraget motiveras av ett stort bostadsbehov i Malmö.

Planförfarande

Detaljplanen har handlagts med standardförfarande i enlighet med 5 kap 7§ plan- och bygglagen. Förslaget är i stort förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande och har inte ett betydande intresse för allmänheten. Länsstyrelsen anser dock att det måste motiveras bättre hur utbyggnadsområden som ligger inom riksintresset för kustzon anses utgöra en tätortsutveckling. Detta har förtydligats i planbeskrivningen.

Medverkande

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

5.2 Planområdet

Plandata

Planområdet ligger i norra Bunkeflostrand, strax söder om Yttre Ringvägen. Planområdet utgör ca 16 hektar fördelat över tre fastigheter: Limhamn 155:355 som ägs av Magnolia bostad, Bunkeflostrand 9:8 som ägs av Malmö kommun och Ringvägen 1:1 som ägs av SVEDAB.



Flygbild där planområdet är markerat med röd linje.

Platsens historik

Fastighetsindelningen vittnar om en gällande detaljplan från år 2000 som inte har genomförts. Detaljplanen från år 2000 möjliggör för ca 84 500 m² bruttoarea, majoriteten kontor men även bostadsbebyggelse, och naturområden.

Området utgör en sydlig del av Hyllie bys ägor och har by- och sockengränsen mot Bunkeflo i sin sydgräns. Marken har tillhört Annetorps gård. Kopplingen till Hyllie by och Annetorps gård är idag svår att utläsa i landskapet på grund av Yttre Ringvägens dragning och barriäreffekt.

Stråk, platser, struktur, sammanhang

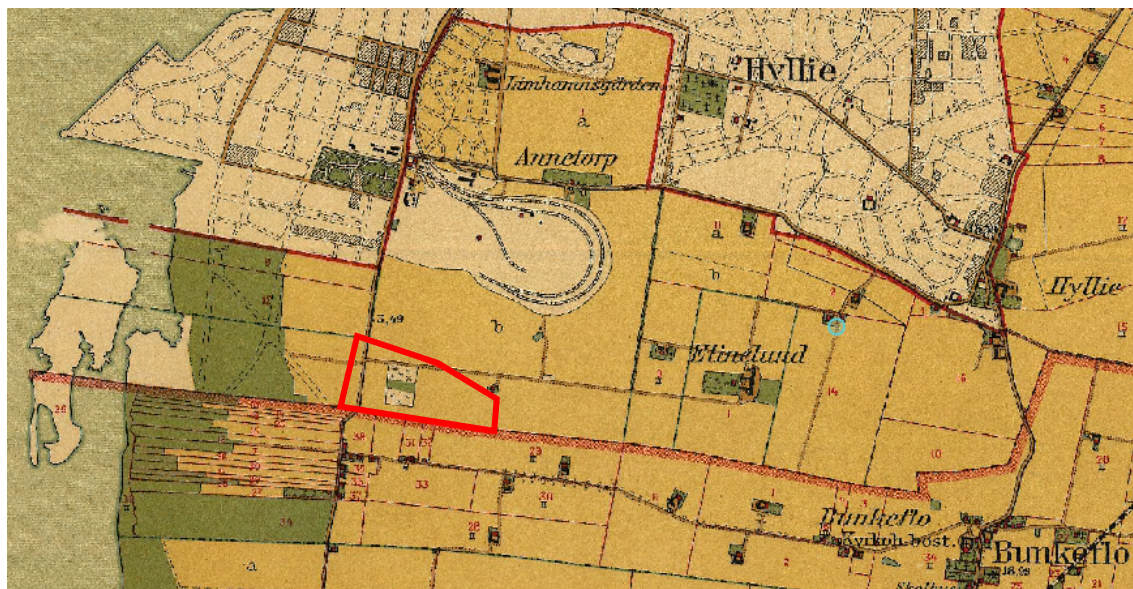
Det finns ett par upptrampade stigar genom planområdet som visar att området används för promenader.

Planområdet angränsar till småhusbebyggelse i söder, ett parkstråk som löper genom hela Bunkeflostrand öster om småhusbebyggelsen och flerbostadshus i Annestad öster om parkstråket. Mellan flerbostadshusen och Yttre Ringvägen finns några kolonilotter och en upphöjd utsiktsplats, varifrån bland annat Limhamns kalkbrott syns. Mot norr angränsar planområdet till Yttre Ringvägen, som delvis avskärmas av en bullervall. Söder om bullervallen i planområdets västra del finns en dagvattendamm. Mot väster avgränsas planområdet av Kalkbrottsgatan som löper i nordsydlig riktning. Väster om Kalkbrottsgatan finns ett obebyggt område, som planläggs parallellt med aktuell detaljplan. Ytterligare västerut finns den gamla skjutbanan som har mycket höga naturvärden.

En viktig aspekt i aktuell detaljplan är att hantera de många olika sammanhang som planområdet är en del av.

Kulturmiljö

Enligt Riksantikvarieämbetets Fornsök finns det flera kända fornlämningar inom områden. En fördjupad arkeologisk förundersökning har slutförts under 2022.



Utdrag från häradskartan 1912. Planområdet i röd linje, ligger inom Hyllie bys ägor och har by- och sockengränsen mot Bunkeflo i sin sydgräns, vid det befintliga diket. Marken har tillhört Annetorps gård.

Naturmiljö

En naturinventering (2017) har tagits fram som visar att områdets flora inte hyser några höga naturvärden i ett nationellt eller regionalt perspektiv. Naturinventeringen visar att den förhållandevis artrika örtfloran bedöms som värdefull för bland annat pollinerande insekter och är viktig för den biologiska mångfalden i ett lokalt perspektiv. En rik örtflora innebär

också ett mervärde för boende i närområdet som utnyttjar området för rekreation och friluftsliv.

En sammanfattning av naturmiljön för planområdets olika delar och arter följer nedan:

Öppna centrala ytor med lågvuxen gräs/örtvegetation

Större delen av området utgörs av stora öppna ytor med lågvuxen vegetation som genomkorsas av stigar. Vegetationen bedöms som trivial, men hyser betydligt fler arter i jämförelse med en mer regelbundet klippt gräsmatta.

Avbanad yta i söder

I södra delen ligger en ca 30 x 270 m stor yta som avbanats i samband med en arkeologisk utredning inom området. Matjorden har inte lagts tillbaka vilket innebär en magrare jord och därmed en glesare vegetation. I högvuxen vegetation i östra kanten av den avbanade ytan förekommer ett par bestånd av den relativt ovanliga krisslan. Liksom övriga ytor hyser området en förhållandevis rik örtflora.

Kantzoner med högvuxen obävdad gräs-örtvegetation samt buskvegetation

Kantzoner runt de öppna hävdade ytorna utgörs av högvuxna gräs och örter. Området hyser en för tätortsnära grönytor förhållandevis varierad och artrik örtflora som är viktiga för pollinerande insekter och i hög grad bidrar till den biologiska mångfalden.

Träd- och busk område i norr söder om E20

Området utgörs av en tät skogsplantering av unga träd och buskar. Skogen utgör ett skydd mot den trafikerade vägen i norr. Många bärande träd och buskarter bidrar till att gynna insekts- och fågelliv i området.

Damm i nordväst

Den långsmala dammen i nordvästra delen av området kantas av täta bestånd av vass i den norra kanten.

Dammen hyser inga anmärkningsvärda naturvärden. Precis som övriga områden är artrikedomen av örter och gräs kring dammen förhållandevis stor.

Groddjur

Förekomsten av groddjur undersöktes under fyra besök i området, under perioden maj–september 2017. Resultaten av inventeringen visade på få fynd av groddjur, vilka alla var koncentrerade till dagvattendammen i nordväst. Lek av vanlig padda och ätlig groda har konstaterats i dammen, med kväk av båda arterna. Antalet exemplar var dock lågt. Däremot har vare sig ägg, yngel eller årsungar av ovanstående arter hittats vid dammen därefter. Detta beror troligen delvis på negativ påverkan av fisk och signalkräftor, vilka tidigare satts ut illegalt i dammen. En större karp samt mindre mörtliknande fiskar har observerats vid flera besök, samt åtskilliga kräftor. Av den anledningen är det också svårt att tänka sig en förekomst av salamandrar i dammen.

Kvällsinventeringarna gav inga fynd av groddjur på land. De vanliga paddor och ätliga grodor som observerades vid dagvattendammen förmodas hålla sig på land närmast dammen. Båda arterna kan dock vandra längre sträckor vid behov.

Eftersom den rödlistade grönfläckig paddan förekommer på Lernacken, Bunkeflo strandängar och är funnen vid något tillfälle i området väster om Kalkbrottsgatan, finns det en teoretisk möjlighet av enstaka paddor även skulle kunna vandra in på det aktuella inventeringsområdet. Paddan kan ibland vandra kilometerlånga sträckor i rätt typ av öppen terräng. Eftersom inga fynd har gjorts efter fyra besök totalt, blir slutsatsen att grönfläckig padda inte har hittat in i området. Dagvattendammen är ingen lämplig lekmiljö för arten. Det finns heller ingen möjlighet att paddan skulle kunna ta sig in norrifrån från den

välkända lokalen Limhamns kalkbrott. Här utgör Yttre Ringvägen och järnvägen ett överstigit hinder.

Eftersom alla Sveriges groddjur är fridlysta enligt Artskyddsförordningen får man inte förstöra deras miljöer utan tillstånd. Att bevara dagvattendammen och en zon närmast dammen är därför nödvändigt.

Slutsatser och speciella hänsynstagande enligt naturvärdesinventeringen 2017:

Undersökning har inte visat på några stora naturvärden inom området. De delområden och miljöer som bör sparas vid en exploatering är följande:

- Skogsområdet i norr
- Dagvattendammen samt 30 m zon runt om
- Diket i söder samt en 50 m bred naturlig zon norr om diket

Hur planförslaget hanterar de föreslagna åtgärderna diskuteras i kapitel 2 Planförslaget och i kapitel 3 Konsekvenser.

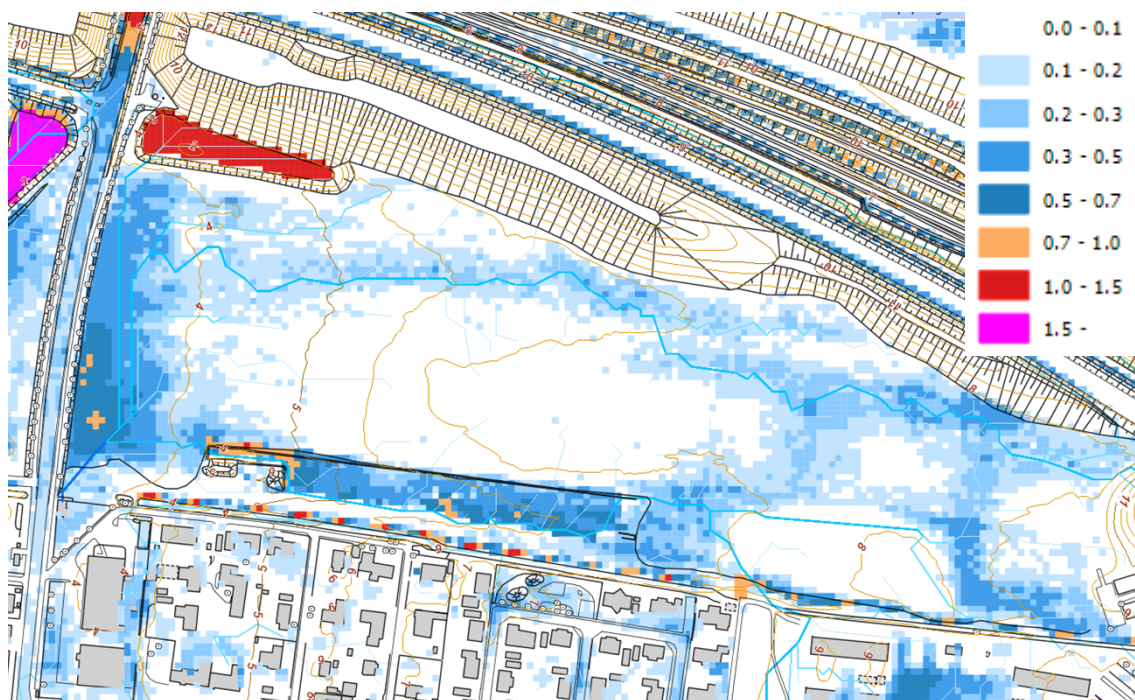
Art databanken

Art	Rödlistad	Fridlyst	Habitat-direktiv	Fågel-direktiv	Förekomst	Källa
Vanlig padda	Livskraftig (LC)	Ja			Stationär	1,
Ätlig groda	Livskraftig (LC)	Ja	Bilaga 5		Stationär	1, 2
Ärtsångare	Nära hotad (NT)	Ja			Häckning	1, 2
Sånglärka	Livskraftig (LC)	Ja		Bilaga 2	Häckning?	2
Rörsångare	Nära hotad (NT)	Ja			Häckning?	2
Kråka	Nära hotad (NT)	Ja			Häckning?	1
Gravand	Nära hotad (NT)	Ja			Tillfällig	2
Smådopping	Nära hotad (NT)	Ja			Tillfällig	2
Tornseglare	Starkt hotad (EN)	Ja			Tillfällig	2
Hussvala	Sårbar (VU)	Ja			Tillfällig	2
Trädlärka	Livskraftig (LC)	Ja		Bilaga 1	Tillfällig	2
Stare	Livskraftig (LC)	Ja		Bilaga 2	Tillfällig	2
Fisktärna	Livskraftig (LC)	Ja		Bilaga 1	Tillfällig	2
Sångsvan	Livskraftig (LC)	Ja		Bilaga 1	Tillfällig	2
Brun kärnhök	Livskraftig (LC)	Ja		Bilaga 1	Tillfällig	2
Blå kärnhök	Nära hotad (NT)	Ja		Bilaga 1	Tillfällig	2
Röd glada	Livskraftig (LC)	Ja		Bilaga 1	Tillfällig	2
Fjällvråk	Nära hotad (NT)	Ja			Tillfällig	2
Hornuggla	Nära hotad (NT)	Ja			Tillfällig	2
Pilgrimsfalk	Nära hotad (NT)	Ja		Bilaga 1	Tillfällig	2
Tornfalk	Livskraftig (LC)	Ja			Tillfällig	2

Tabell som redogör för rödlistade eller skyddade arter som påträffats inom planområdet 2000–2020. Påverkan på vissa av arterna diskuteras i texten nedan. Källa anger fynduppgift, varav 1 är från naturvärdesinventeringen 2017 och 2 är från Artportalen. För info om de olika arterna, rödlistning och skyddsformer, se referenslistan sist i rapporten. Källa: Ekologigruppens bedömning 2020.

Topografi, landskap, grönstruktur

Planområdet sluttar från 9 m över havsnivå i öster till 3 m över havsnivå i väster. Den befintliga vegetationen inom planområdet utgörs till största del av en äng.



Karta med höjdnivåer, primärkarta, maxdjup vid ett 100-årsregn och vattnets flödesvägar. Från kartan går att utläsa att det vid Kalkbrottsgatan och norr om den befintliga villabebyggelsen kommer stå 0.3-1.0 m vatten vid ett skyfallsregn. Flödesvägarna (de blå strecken) visar att vattnet rinner från flerbostadshusen i Annestad, parallellt med den befintliga villabebyggelsen västerut och att vattnet rinner söder om bullervallen västerut.

I grönpLANEN anges att planområdet lider brist på gröningar och grannskapsparker. Gröningar är små offentliga grönytor (0,2–1 hektar) som kan ha varierande innehåll och utformning. Ofta är gröningarna viktiga mötesplatser med strukturerande och orienterande funktion i stadsmiljön. Grannskapsparker är små parker (1–5 hektar) nära bostaden med viktig social funktion.

Kollektivtrafik

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

Gång-, cykel- och biltrafik

Kalkbrottsgatan har gång- och cykelbana på respektive sida om vägen, i övrigt är planområdet inte utbyggt. Ingen biltrafik finns inom planområdet.

Teknisk försörjning

Parallellt med planområdets södra del vidare längs med Kalkbrottsgatans östra sida finns en ledningsrätt för gas och starkström.

Kommunal och kommersiell service

Inom 1 000 m från planområdet finns bl.a. en livsmedelsbutik, grundskola, förskola, tandläkare och en pizzeria.

Det planeras för ett nytt centrum i Gottorp.

Strandskydd

Dagvattendammen i planområdets nordvästra del anläggs för dagvattenhantering i samband med byggnation av Yttre Ringvägen och bedöms som en teknisk anläggning, varför strandskyddet inte gäller för dammen.

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>).

5.3 Tidigare ställningstaganden

Riksintressen enligt 3 eller 4 kap miljöbalken

Planområdet omfattas av riksintresse för kustzon enligt 4 kap 1 och 4 §§ miljöbalken. Exploatering och andra ingrepp i miljön får endast komma till stånd om natur- och kulturvärden i området inte påtagligt skadas.

Malmö stads bedömning är att föreslagen planering inte medför någon påtaglig skada på riksintresset utan utgör en naturlig komplettering av tätorten Bunkeflostrand. Hänsyn har tagits till befintliga natur- och kulturvärden vid placering av den nya bebyggelsen så att dessa inte påtagligt skadas.

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. Att möjliggöra tät småhusbebyggelse inom kommunens gränser är ett sätt att minska trafikbelastningen i regionen. 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.

Planområdet gränsar i norr till Europaväg 20 och Öresundsbanan som utgör riksintressen för kommunikationer enligt 3 kap. 8 § miljöbalken. Områden som är av riksintresse för kommunikationer ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av anläggningarna. Ett bebyggelsefritt avstånd om 50 m samt buller- och riskutredning säkerställer att riksintresset inte påverkas.

Riksintresse för försvaret bedöms inte påtagligt skadas.

Översiktsplan

Planområdet redovisas i översiktsplanen som blandad stadsbebyggelse med täthetskala 3–4, varav Bo01 och Västra Sorgenfri beskrivs som referensprojekt för täthetskalan. Blandad stadsbebyggelse omfattar flertalet av stadens funktioner, exempelvis bostäder, parker, gator, skolor, fritidsanläggningar, handel och kontor.

Kalkbrottsgatan i planområdets västra del är i översiktsplanen markerad som huvudgata och utgör, tillsammans med parker och torg, stadens vardagsrum och ska utformas och fungera därefter. En annan viktig funktion är att huvudgatan ska vara ett naturligt vägval för fordonstrafik mellan områden – för såväl person- som godstrafik. Trafiken med olika färdssätt, ska samtidigt berika och befolka gaturummet, och kräver därför tillgänglighet i mänskligt tempo, även om huvuddelen av transport och biltrafik går här.

Stadsbusslinje 4 som går längs Kalkbrottsgatan med en hållplats precis väster om planområdet ska utvecklas och diskuteras för elektrifiering inom den pågående Sverigeförhandlingen. Det är motiverat att utveckla tätorter i samband med utveckling av kollektivtrafiken så att fler kan resa hållbart.

Delar av planområdet ligger inom uppmärksamhetsavstånd längs Yttre Ringvägens farligt godsled och behöver utredas om uppmärksamhetsområdet ska bebyggas.

Gällande detaljplaner och områdesbestämmelser

Området är tidigare planlagt. Berörda gällande detaljplaner är Dp 4560 samt mindre delar av Dp 4726 och Dp 4816.

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

5.4 Underlag till planarbetet

Parallella uppdrag

Planförslaget bygger på ett parallellt skissuppdrag över aktuell detaljplan och detaljplan väster om Kalkbrottsgatan. Tre arkitektkontor fick i uppgift att skissa på området.

Huvuddragen i programmet för det parallella uppdraget formulerades enligt följande:

Norra Bunkeflostrand ska utvecklas med företrädesvis bostäder i varierad upplåtelseform och typologi. Norra Bunkeflostrand ska ges en täthet som överstiger villastaden Bunkeflostrand. Samtidigt är det viktigt att området erbjuder utrymme för naturvärden, mötesplatser, lummighet, rekreation och att den nya bebyggelsen vävs samman med den befintliga.

Uppgiften ligger i att skapa attraktiv stad, bostäder och boendemiljöer utifrån platsens förutsättningar och utifrån utmaningarna:

- kombinera bostäder med naturvärden
- identifiera vad som är hållbart just här och för framtiden
- väva samman närområdet
- erbjuda mötesplatser, rekreation och service

Stadstudio som deltog i skissuppdraget har ritat vidare på sitt förslag som ligger till grund för detaljplaneförslaget.

Dialog

I samband med framtagandet av det parallella uppdraget 2019 hölls ett möte med en referensgrupp i Bunkeflostrand där synpunkter samlades in. De boende lyfte bland annat:

- Då Bunkeflostrand har växt för snabbt så har bykänslan försvunnit
- En oro för den kommande exploateringen
- En önskan om fler mötesplatser, bättre rekreation och service

Under hösten 2019 hölls ytterligare ett möte med samma referensgrupp där aktuellt planförslag visades. Detta möte handlade mer om information än dialog.

Kommunövergripande dokument

- Riktlinjer för grönytefaktor, 2014
- Riktlinjer för friytor vid förskolor och skolor, 2016
- Grönplan för Malmö, 2003
- Bostadspolitiska mål, 2018-2022
- Policy och norm för mobilitet och parkering i Malmö, 2020
- Dagvattenstrategi för Malmö, 2008
- Skyfallsplan för Malmö, 2017
- TROMP (trafik- och mobilitetsplan), 2016
- Renhållningsordning 2021-2030 för Burlövs kommun och Malmö stad

Utredningar till grund för planförslaget

- Riskutredning, Tyréns, 2017-11-17
- Naturinventering, Ekologgruppen, 2017-09-28
- Bedömning angående naturvärden, Ekologgruppen, 2020-12-07
- Dagvatten- & skyfallsutredning, Tyréns, 2019-12-02 och 2021-05-18

- Kompletterande dagvatten- och skyfallsutredning, Lernackendiket samt Dp 5622 & Dp 5624, Tyréns, 2022-04-13
- Trafikbullerutredning, Efterklang, 2021-03-12
- Dagsljusberäkning, Stadstudio, 2020-02-25
- Ledningsutredning, Sweco, 2021-05-11
- PM Geo- och miljöteknisk bedömning, PQ geoteknik & miljö, 2016-05-27
- Markteknisk undersökningsrapport, Tyréns, 2020-04-17
- Planeringsunderlag, Geo- och miljöteknisk undersökning, Tyréns, 2020-04-17
- Kompletterande PM (Jordprovtagning), Tyréns 2021-01-20
- Kompletterande Miljöteknisk markundersökning, Tyréns 2022-01-15
- Fördjupad arkeologisk förundersökning, Rapport 2022:24, Arkeologerna
- Gestaltungsprogram -norra Bunkeflostrand, Stadstudio, Landskapsgruppen och Habitats, april 2022

Stadsbyggnadskontoret

Johanna Perlau
Enhetschef

Ivan Gallardo
Planhandläggare