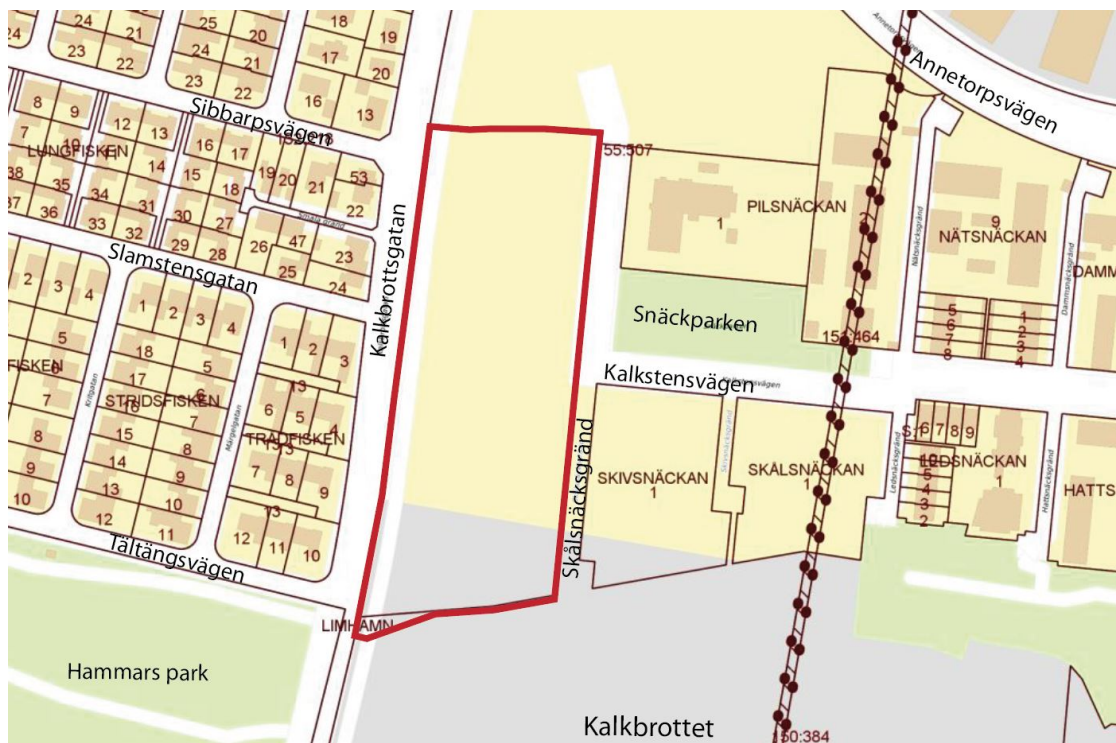




SAMRÅDSHANDLING

PLANBESKRIVNING

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



Översikts- och fastighetskarta med planområdet markerat med röd linje.

Planprocess

SKEDE	FÖRKLARING
SBN planuppdrag December 2020	Beslut om planuppdrag i stadsbyggnadsnämnden (SBN).
SBN Samråd Oktober 2023	Beslut om samråd i stadsbyggnadsnämnden (SBN). Samrådstid 1 november – 29 november 2023
SBN Granskning maj 2024	Granskning under minst 3 veckor
SBN godkännande November 2024	Beslut om godkännande i stadsbyggnadsnämnden (SBN).
KF antagande Januari 2025	Beslut om antagande i kommunfullmäktige (KF).
Laga kraft Februari 2025	

Planfakta

<p>Dp 5726</p> <p>Planförfarande utökat</p> <p>Sökande HSB Projekt i Malmö HB</p> <p>Planhandläggare Sara Löof sara.loof@malmo.se tel 040 - 34 22 13</p>	<p>Planhandlingar</p> <ul style="list-style-type: none">• denna planbeskrivning• plankarta
--	--

Innehållsförteckning

PLANBESKRIVNING	1
Planprocess	2
Planfakta	2
Innehållsförteckning	3
1 Planförslaget i korthet	4
1.1 Syfte.....	4
1.2 Sammanfattning.....	4
2 Planförslag	5
2.1 Stadsbyggnadsidé / Områdets disposition och gestaltning	5
2.2 Bebyggelse	6
2.3 Grönstruktur och park på allmän platsmark	8
2.4 Grönska, mark, vegetation på kvartersmark	9
2.5 Trafik.....	11
2.6 Teknisk försörjning.....	13
2.7 Skydd mot störningar	17
2.8 Administrativa bestämmelser.....	17
3 Konsekvenser	18
3.1 Bedömning av miljöpåverkan.....	18
3.2 Konsekvenser för miljö och hälsa	21
3.3 Ekonomiska konsekvenser	26
3.4 Konsekvenser för fastigheter	26
3.5 Samhällskonsekvenser	27
4 Genomförande	28
4.1 Organisatoriska genomförandefrågor	28
4.2 Tekniska genomförandefrågor	28
4.3 Ekonomiska genomförandefrågor.....	29
4.4 Fastighetsrättsliga genomförandefrågor	29
5 Planeringsförutsättningar	30
5.1 Bakgrund och organisation	30
5.2 Planområdet	30
5.3 Tidigare ställningstaganden.....	34
5.4 Underlag till planarbetet.....	35

1 Planförslaget i korthet

1.1 Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ny blandad stadsbebyggelse i området, samt att genom nya gator förbinda närliggande områden med varandra. Bebyggelsen ska utgöras av både småhus och flerbostadshus och inslag av närservice ska finnas. Syftet är även att skapa en park som både ska fungera till rekreation och till att fördröja dagvatten och skyfall.

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

1.2 Sammanfattning

Planförslag

- Tre kvarter planläggs med cirka 150 lägenheter i flerbostadshus mot Kalkstensgatan.
- Cirka 12 radhus planläggs längs Kalkbrottsgatan.
- Krav ställs på lokaler för närservice i bottenvåning till flerbostadshus.
- Ett parkstråk planläggs längs den västra delen av planområdet. I parken ska dagvatten och skyfall tas om hand i ett fördröjningsmagasin.
- Två allmänna gator planläggs i östvästlig riktning med anslutning mot Kalkbrottsgatan. I söder planläggs ett gång- och cykelstråk som innebär att befintliga huvudcykelstråk binds ihop.
- Parkering föreslås som underjordiska garage under flerbostadshusen. Småhusens parkering löses antingen i mindre gemensamma markparkeringar eller i garagen.

Konsekvenser

Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kapitlet 3§ miljöbalken. Motiv till denna bedömning finns i kapitel 3.1 – *Konsekvenser -Bedömning av miljöpåverkan.*

Överensstämmelse med översiktsplanen

Översiktsplanen anger markanvändningen blandad stadsbebyggelse för större delen av planområdet samt park och natur för den södra delen av området. Planförslaget följer översiktsplanen, men gränsdragningen mellan park och ny stadsbebyggelse har en något annan sträckning än i översiktsplanen, vilket beror på att översiktsplanen har en grövre linjedragning än en detaljplan. I översynen över översiktsplanen som planeras att antas hösten 2023 har gränsen justerats så att hela planområdet är utpekad som blandad stadsbebyggelse.

2 Planförslag

2.1 Stadsbyggnadsidé / Områdets disposition och gestaltning

Planförslagets stadsbyggnadsidé följer nedan.

- Binda samman området bättre med omgivningen genom nya allmänna gång- och cykelvägar samt gator.
- Skapa en relativt tät bebyggelsestruktur utifrån platsens förutsättningar med lägre bebyggelse mot väster för att anpassa skalan till intilliggande småhusområde.
- Utveckla en blandad stadsbebyggelse med en blandning av småhus och flerbostadshus.
- Skapa ett ökat serviceutbud i området genom krav på lokaler.
- Skapa varierande byggnadsdjup i kvarteren med flerbostadshus, genom att byggnaderna smalnas av mot gavlarna i väster för att ge ett lättare intryck.
- Skapa en tydlig indelning i kvarter med tydliga gränser mellan privat och offentligt.
- Skapa gröna bostadsgårdar genom krav på grönytefaktor samt planterbart bjälklag över underjordiska garage.
- Ta hänsyn till befintliga naturvärden genom att bevara ett grönstråk och biotopskyddad trädrad i väster.
- Ta om hand dagvatten och skyfall inom planområdet för att undvika framtida problem med översvämningar.
- Skapa parkeringslösningar som visuellt upptar lite utrymme genom begränsad markparkering.



3D-modell som visar den planerade nya bebyggelsen med vy från Kalkbrottsgatan i väster. I förgrunden syns parken och den lägre radhusbebyggelsen. Illustration: Landscape Syd och Arkitektlaget

2.2 Bebyggelse

Användning av kvartersmark

Planförslaget omfattar cirka 150 lägenheter i flerbostadshus och cirka 12 radhus. Alla kvarter där bostäder tillåts markeras med *B-Bostäder* på plankartan.

I det norra samt mittersta kvarteret med flerbostadshus är även olika typer av centrumverksamheter tillåtna, vilket benämns *C-Centrum* på plankartan. Inom *C-centrum* tillåts exempelvis handel, samlingslokaler, gym, café, restaurang, kontor och olika typer av service. Minst 80 kvadratmeter bruttoarea med lokal för centrumfunktion ska finnas i bottenvåningen (s_1) inom två av byggrätterna för flerbostadshus.



Illustration som visar föreslagen ny bebyggelse med en blandning av flerbostadshus och radhus. Plangränsen visas med svart streckad linje. Illustration: Landscape Syd

Höjder och våningar

I väster får radhus, parhus eller kedjehus med en högsta nockhöjd på 10 meter uppföras (b_1), vilket ger möjlighet att bygga småhus i högst 3 våningar (f_2). Byggnaden längst uppe i nordväst får vara högst 11 meter i byggnadshöjd (b_4), vilket motsvarar 3 våningar. Utöver det medger detaljplanen att en vindsvåning kan inredas för bostäder.

Bestämmelserna ovan syftar till att begränsa höjden på bebyggelsen med hänsyn till det angränsande småskaliga småhusområdet, men att samtidigt ge en viss stadga åt Kalkbrottsgatans breda gaturum. Med tanke på det relativt stora avståndet till småhusbebyggelsen på andra sidan Kalkbrottsgatan anses 2-3 våningar vara en lagom skala.

Flerbostadshusens östvästliga längor får vara högst 14 meter i nockhöjd (b_2). De får vara högst 4 våningar höga och den översta våningen ska huvudsakligen vara indragen minst 1,8 meter från fasadlivet på respektive långsida i mot norr och söder.

Längst i öster tillåts byggnader med högst 17 meter i nockhöjd (b_3). Här gäller även bestämmelse f_4 som anger att byggnaderna får vara högst 5 våningar hög, och att den översta våningen huvudsakligen ska vara indragen minst 1,8 meter från fasadlivet (undantaget trapphus och hissar) och får uppta högst 60 % av byggnadsarean.

Bestämmelserna syftar till att anpassa bebyggelsen till de höjder som tillåts i kvarteret på andra sidan Skålnäcksgränd.

Utöver högsta nockhöjd får tekniska anordningar för lokal energiproduktion finnas, vilket syftar till att uppmuntra till hållbar energiproduktion.

Täthet, exploateringsgrad

Alla byggrätter begränsas med en största byggnadsarea inom ett avgränsat område, vilket syftar till att ge en viss flexibilitet vid placering och utformning av byggnaderna (e_2 - e_9).

Flerbostadshuset i nordväst får vara högst 12,5 meter djupt (f_6). Flerbostadshusen i öster får vara högst 13,1 meter djupa i den västra delen (f_7). Småhusen får vara högst 11,0 meter djupa (f_5). Bestämmelserna syftar till att skapa bra bostadsmiljöer med tillräckligt stora gårdar, goda proportioner samt goda dagsljusförhållanden.

Byggrätternas djup begränsas mot gatorna av prickmark (mark som inte får bebyggas) samt mot innergårdarna av korsmark (mark som endast undantagsvis får bebyggas). Prickmarken innebär att marken får inte förses med byggnad. Parkeringsgarage under mark får dock finnas. Korsmark innebär att marken endast får förses med komplementbyggnader och andra anläggningar än byggnader. Komplementbyggnader får utgöra högst 10 % av egenskapsområdet (e_1), det vill säga bostadsgården. Parkeringsgarage under mark får finnas.

Utformning

Byggnaden i nordväst får vara högst 3 våningar hög och ska förses med sadeltak (f_{10}) och ha en takvinkel mellan 30-40 grader (θ_1). Syftet är att anpassa byggnaden i storlek och utformning till den intilliggande småskaliga och mer traditionella arkitekturen i väster.

Övriga flerbostadshus får vara högst 4 respektive 5 våningar med högst bebyggelse i öster. Bestämmelserna syftar till att anpassa bebyggelsen till intilliggande kvarters skala och våningsantal.

Undantaget flerbostadshuset i nordväst, ska alla flerbostadshus ha genomgående trapphus som förbinder gårdsentréer med gatuentréer. Undantaget motiveras av att denna byggnad är kortare än övriga. Bestämmelsen syftar till att skapa bättre kopplingar mellan bostad, gata och gård.

Endast radhus, parhus eller kedjehus får finnas i väster (f_1), i syfte att skapa en blandning av olika bostadstyper i området.

Det är viktigt att bottenvåningen ges en särskild omsorgsfull gestaltning med gedigna och sinnliga material och hög detaljeringsgrad, särskilt kring entréer. En planbestämmelse anger att bottenvåning på flerbostadshus som gränsar mot gata eller park ska vara markerad genom avvikande färg och/eller material. Bestämmelsen syftar till att skapa identitet och karaktär i området.

Balkonger som vänder sig mot gata får kraga ut högst 0,8 meter från fasadliv och ska ha en frihöjd på minst 3 meter över gatunivån. Syftet med bestämmelsen är både att säkra framkomligheten på gatan och att hålla ihop karaktären i området, samt att ge ett bättre skydd mot vind.

Nedfart till garage ska ske genom huvudbyggnad. Bestämmelsen syftar till att ramper inte ska placeras på gårdarna och ta plats från rekreation och lek, och inte heller bli så framträdande i gatumiljöerna.

Loftgångar får inte uppföras. Bestämmelsen syftar till att skapa trivsamma lägenheter utan stor insyn och med goda ljusförhållanden samt att byggnadskropparna inte ska uppfattas alltför breda.

En bestämmelse på byggrätten i sydöst anger att fasadbelysning och belysning framför byggnad ska utformas och placeras så att ljusföroreningar mot tilliggande naturmark undviks (f_8). Bestämmelsen syftar till att minska störning av djurlivet i närliggande Natura 2000-område.

Utförande

Fasader som är längre än 45 meter ska ha minst två entréer mot gatan på byggnadens långsida. Fasader kortare än 45 meter ska ha minst en entré mot gatan på byggnadens långsida. Alternativt ska minst 50 % av lägenheterna i markplan ha lägenhetsentréer ut mot gatan. Syftet med bestämmelsen är att skapa bättre kopplingar mellan byggnad, gata och gård och ett tryggare gaturum.

Lägsta plushöjd för golv i bostäder får inte understiga +4,2 meter i höjdsystem RH2000. Lokaler, källare och parkeringsgarage som ligger under denna nivå ska utföras med vattentät konstruktion upp till +4,2 meter i höjdsystem RH2000. Bestämmelsen syftar till att undvika översvämningskador vid skyfall eller höjda havsnivåer.

Fastighetsstorlekar

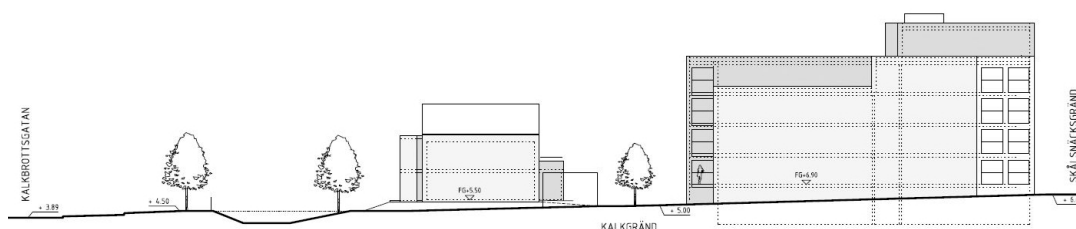
Detaljplanen innehåller inga bestämmelser om fastighetsindelning.

Fastighetsindelningsbestämmelser kan dock vid behov, genom en ny planprocess, införas för att styra det fastighetsrättsliga genomförandet av detaljplanen.

2.3 Grönstruktur och park på allmän platsmark

Park

Längs planområdets västra kant sträcker sig ett långsmalt parkområde som blir bredare mot söder. Parken planläggs som *PARK* på plankartan och syftar både till att fördröja dagvatten och skyfall, och till att ge närboende möjlighet till ytor för rekreation och lek. Längs parkens västra sida står en befintlig trädrad som är biotopskyddad och som till allra största del bevaras.



Sektion längs med Kalkgränd från Kalkbrottsgränd i väster till Skålnäcksgränd i öster. Illustration: Arkitektlaget

En avvägning har gjorts mellan att antingen ta bort trädraden för att kunna placera nya byggnader närmre Kalkbrottsgatan eller att behålla trädraden och få ett längre avstånd mellan bebyggelsen på båda sidor om Kalkbrottsgatan. Bedömningen är att trädraden är värdefull och träden styr därmed att bebyggelsen inte kan placeras nära Kalkbrottsgatan.

Stora delar av parkytan kommer att vara nedsänkt i förhållande till intilliggande kvarter och det är viktigt att den utformas för att även kunna fungera för olika typer av aktivitet, eftersom det enbart är efter större regn som den kommer fyllas med vatten.

Natur

I sydvästra delen av planområdet planläggs en liten markyta som NATUR. Marken behöver ingå i detaljplanen för att rymma en ny gång- och cykelväg (GCVÄG) som ska ansluta ut mot Hammars park och omgivande cykelvägar. Cykelvägens sträckning har anpassats så att alléns träd ska kunna stå kvar.

Gatlyktor och belysning får på allmän platsmark närmst Kalkbrottet inte riktas ut mot naturmark och ska utformas med avskärmning (*belysning₁*). Bestämmelsen syftar till att minska störning av djurlivet i närliggande Natura 2000-område.

Biotopskydd allé

Ett träd som står i trädraden längs Kalkbrottsgatans östra sida behöver fällas för att kunna genomföra planförslaget med en ny gata som ansluter ut till Kalkbrottsgatan. Trädet är en cirka 12 meter hög lind med en stamdiameter på cirka 30 centimeter och en kron diameter på cirka 9 meter. Ansökan om dispens från biotopskydd planeras att göras i samband med detaljplanens samråd.

2.4 Grönska, mark, vegetation på kvartersmark

Grönytor och plantering

Områdets grönska är viktig för att skapa identitet och trivsamt i området. Både bostadsgårdar, förgårdsmark och enskilda trädgårdars innehåll och gestaltning är viktig.

Det ska finnas en tydlig gräns mellan den privata och den allmänna marken i området. I gränsen mellan bostadsgårdar/privata trädgårdar och allmänna ytor kan häckar bidra till att både tydliggöra gränsen och vara en del av områdets gröna karaktär.

Bostadsgårdar

Storleken på de tre flerbostadshusens bostadsgårdarna är cirka 1500 m² (den norra) respektive cirka 1000 m² (den mellersta och södra). Om man slår ut det per lägenhet finns det cirka 20 m² gårdsyta per lägenhet (100 m² BTA), vilket enligt Riktlinjer för bostadsgårdar är ett bra mått. Gårdarna inramas av lägre bebyggelse i väster, vilket bidrar till att ge gårdarna goda solförhållanden inte minst under eftermiddagarna.

Gårdarna ska ges en tydlig avgränsning mot angränsande gata och park i form av byggnad, häck eller staket (*n₂*). Häckar bör väljas i så stor utsträckning som möjligt, för att på sikt ge området ett lummigt och grönt intryck. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa en tydlig gräns mellan allmän plats och kvartersmark och att de boende ska känna sig trygga på gårdarna.

Gårdarna ska ges plats och förutsättningar för att rymma en rik och varierande växtlighet. De ska utformas så de bidrar till många olika ekosystemtjänster, till exempel biologisk mångfald, fördröjning av dagvatten och skuggning. Gårdsbjälklag över garage ska dimensioneras för plantering för att säkra att gårdarna görs tillräckligt gröna trots underliggande garage. Gårdsyta som underbyggs ska förses med planteringsbart bjälklag med ett jorddjup om 0,8 meter på minst 5 %, 0,6 meter på minst 15 % och 0,2 meter på

minst 25 % av ytan. Om marken inte underbyggs får endast 40 % av markytan hårdgöras (n₃).

Låglutande tak ska huvudsakligen beläggas med takvegetation, i syfte att ge ett grönskande intryck och samtidigt ta hand om dagvatten.

Bostadsgårdarna ska fungera som en förlängning av bostaden, genom att plats avsätts för olika slags sociala aktiviteter. Gården ska delas in rumsligt för att kunna rymma olika slags aktiviteter samtidigt.

Bostadsgården ska rymma tillräcklig yta för lek och vistelse. Andra funktioner som cykelparkering, avfallshantering och förråd kan placeras på gården i mån av plats.

Höjdsättning av mark

Förprojektering ska ske inför granskning för att säkerställa bland annat en god höjdsättningen av området. En grov höjdsättning av planområdet har dock redan utförts och presenteras i illustrationen nedan.



Kartan visar ett översiktligt förslag till höjdsättning av planområdet. Illustration: Landscape Syd

Grönytefaktor

Inom fastighet med flerbostadshus ska en grönytefaktor på minst 0,6 uppnås.

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

2.5 Trafik

Gång- och cykeltrafik

Planförslaget bidrar till att binda ihop befintliga huvudecykelstråk och utbyggnaden av planområdet har stor betydelse för att länka samman bostadsområdena som ligger öster respektive väster av om planområdet. Idag utgör planområdet en barriär där det är svårt att ta sig fram som gående och cyklist.

Planförslaget innebär att cykelvägnätet byggs ut både längs den allmänna gatan i norr, längs Skålnäcksgränd (*GCVÄG*) samt som en gc-väg söder om bostadskvarteren (*gc-väg₁*). Föreslagna stråk möjliggör att befintliga huvudecykelstråk binds ihop runt planområdet. Över Kalkbrottsgatan föreslås två hastighetssäkrade gång- och cykelpassager.

Trottoarer, parkstråk och gc-vägar gör att fotgängare kan ta sig fram längs ett finmaskigt nät genom planområdet.

Kollektivtrafik

Stadsbuss 4 stannar längs Kalkbrottsgatan intill den norra delen av planområdet, vilket gör att man har god tillgång till kollektivtrafik. I samband med linjeomläggningen sommaren 2024 kommer istället linje 12 att trafikera Kalkbrottsgatan.

Kalkbrottsgränds anslutning till Kalkbrottsgatan kommer i konflikt med befintlig busshållplats, vilket innebär att hållplatsen behöver byggas om och flyttas norrut.

I översiktsplanen anges att en ny gata planeras strax norr om planområdet. Det är fortfarande osäkert om denna gata kommer att bli verklighet eller om man väljer att behålla nuvarande vägdragning.

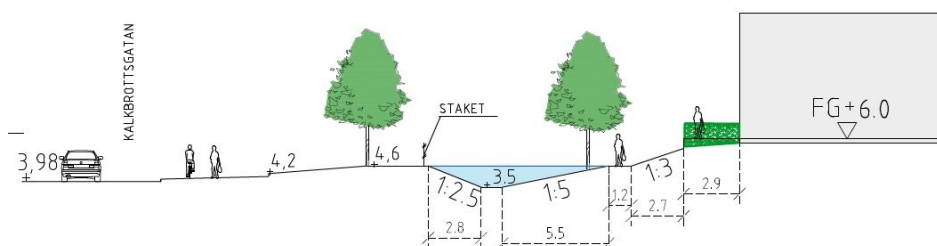
Biltrafik

Två allmänna gator, med benämning *GATA* samt *GATA₁* på plankartan, föreslås i östvästlig riktning med anslutning mot Kalkbrottsgatan. Att gatorna görs allmänna är viktigt för att säkra tillträde igenom området och minska den barriäreffekt som området idag har.

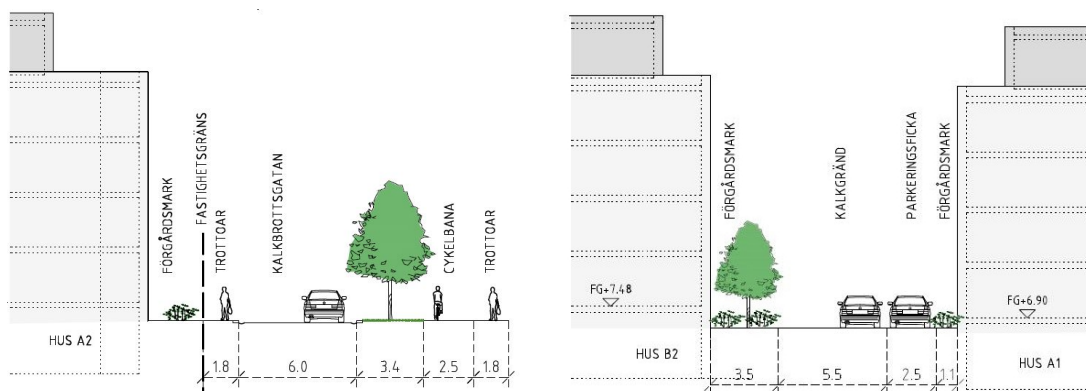
Den norra gatan utgör en förlängning av Kalkstensvägen och har samma sektion som denna med kantsten och separat gång- och cykelväg. Gatan längre söderut, *GATA₁*, benämns Kalkgränd och innebär en 5,5 meter bred gata med trafik på gåendes villkor. Gatan föreslås innehålla en båge i väster och få en avvikande beläggning samt planteringar som gör att hastigheterna hålls låga.

Ytterligare längre söderut anläggs en kvartersgata som en återvändsgränd.

Innan granskningsskedet av detaljplanen ska en förprojektering av gatorna och ledningsutredning tas fram för att säkerställa den allmänna platsmarkens funktioner. Detta kan påverka utformningen.



Sektion från Kalkbrottsgatan i väster, genom parken med fördröjningsmagasinet och fram till radhusen. Sektionen är tagen strax söder om Kalkgränd. Illustration: Landscape Syd



Till vänster: Sektion över den allmänna gatan längst upp i norr. Till höger: Sektion över Kalkgränds östra del. Illustrationer: Landscape Syd



Till vänster: Sektion över Kalkstensvägen väster om förskolan. Till höger: Sektion över Skålsnäcksgränds södra del. Illustrationer: Landscape Syd

Bilparkering

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

Bilplatsbehovet har beräknats till cirka 130 bilplatser, varav 112 för flerbostadshusen och 18 för småhusen. 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.

Parkeringen till flerbostadshusen planeras som underjordiska garage. Småhusens parkering förordas även den ske i garage, men möjlighet ges att ordna dem i mindre samlade markparkeringar. Byggrätter finns dock på parkeringsytorna för att uppmuntra till en parkeringslösning i garage. Samlade markparkeringar för bostäder får innehålla högst 10 bilplatser. Samlade parkeringar ska omges av häckar för att inte bli så framträdande samt ge ett grönnare intryck.

Högst 6 stycken (n_4) respektive 16 stycken (uppdelat på minst två olika parkeringsytor) (n_5) parkeringsplatser får finnas och komplementbyggnader får finnas i begränsad omfattning i de olika radhuskvarteren.

Parkering får inte finnas i markplan på gårdarna, undantaget parkering för rörelsehindrades fordon(n_1).

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

Cykelparkering

Gällande policy och norm för mobilitet och parkering ska tillämpas. Cykelplatsbehovet ska lösas på kvartersmark inom fastigheten. *Mobilitet för Malmö* anger vilka krav som gäller för utformning och lokalisering av cykelparkering.

Cykelplatsbehovet har beräknats till cirka 518 cykelplatser för bostäderna. Vid flerbostadshusen placeras cykelparkeringen delvis på gård och delvis i cykelrum i källaren, alternativt i byggnadernas bottenplan. Vid enbostadshusen föreslås cyklar placeras på de enskilda tomterna.

Angöring

Angöring för leveranser och varutransporter sker i gata, där reglering så tillåter, och på kvartersgata. Persontransport för av- och påstigning samt angöring för färdtjänst och taxi, ska enligt Boverkets Byggregler (BBR) 3:122 kunna ske inom 25 meter från tillgänglig och användbar entré till publika lokaler, arbetslokaler och bostadshus.

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

2.6 Teknisk försörjning

Vattenförsörjning och spillvatten

Planområdet ligger till största del inom verksamhetsområde för VA. Verksamhetsområdet behöver dock justeras för att inkludera hela det nya bostadsområdet.

Nya allmänna ledningar för dricks-, spill- och dagvattenledningar kommer att läggas ut inom allmän platsmark för att kunna ansluta alla nya fastigheter till VA-ledningsnätet. Enskilda ledningar kan läggas inom kvartersmark och gemensamhetsanläggningar kan bildas för dessa.

Dagvatten

Det finns idag ett öppet dagvattenmagasin i den västra delen av planområdet som enligt gällande servitutsavtal ska fördröja dagvatten från dp 4969 samt dp 5053 (öster om planområdet). I samband med denna planläggning ska servitutsavtalet utökas till att även inkludera dp 5544 och aktuell detaljplan dp 5726. Se kartan nedan för att få en översikt över området för nytt servitutsavtal.

Vid höga dagvattenflöden leds vatten in i det öppna magasinet, för att sedan succesivt tömmas tillbaka till ledningsnätet när flödena i ledningsnätet minskar. Från magasinet leds vattnet vidare via ledningar och dike söder om Hammars väg ut till Barnviken och Öresund.



Område för nytt servitutsavtal illustreras i rött. Området i gult visar de befintliga fastigheter som inte ingår i gällande eller nytt servitutsavtal och antas fördröja sitt eget dagvatten. Huvudledning för dagvatten i Kalkstensvägen illustreras i grönt.

En kontroll av flöden och volymer har genomförts för att ta reda på hur mycket som behöver fördröjas i det öppna uppsamlade magasinet inom denna detaljplan. Beräkningar har gjorts för ett regn med statistisk återkomsttid på 20 år och klimatkraft 1,25. Beräkningar resulterade i ett tillåtet utflöde på 296 l/s och en erforderlig fördröjningsvolym på 1 945 m³ i magasinet. Eftersom magasinvolymen inom planområdet inte rymmer hela denna volym behöver cirka 350 m³ fördröjas i kommande utökad fördröjningsvolym inom området norr om denna detaljplan, alternativt behöver fördröjningsvolymen utökas i denna detaljplan inför granskningsskedet. Fördröjningsvolymen i denna detaljplan har minskat efter att en murlösning ersattes av slänter.

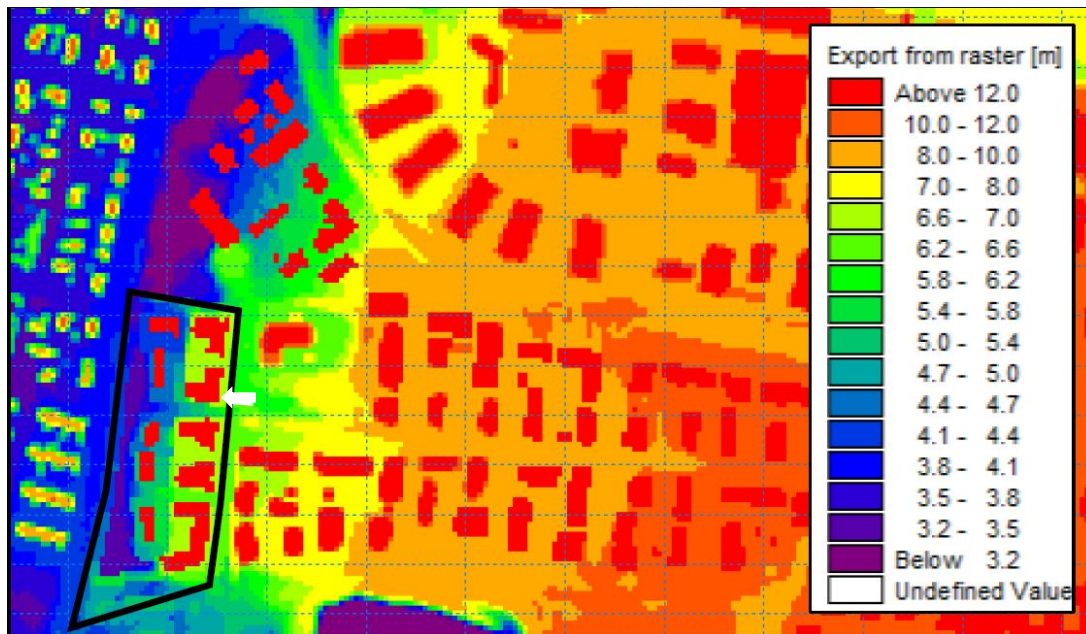
Det är viktigt att magasinet utformas så att större delen av bottenytan står torr och användbar kort efter normala regn.

Marken i väster som behövs för fördröjning av dagvatten och skyfall är planlagda som parkmark och markeras med *fördröjning₁* på plankartan. Som komplement till fördröjningsmagasinet syftar även grönytefaktorn, planterbart bjällklag och gröna tak till att fördröja dagvatten inom planområdet.

Skyfall

Stora mängder skyfall rinner västerifrån mot planområdet och vidare till området norr om planområdet. Vid ett 100-årsregn har volymen beräknats till 5 300 m³. En skyfallsutredning har tagits fram (Tyréns, 2023-08-30) som visar vilka åtgärder som krävs för att förhindra skador på byggnader. Eftersom det inte hittats någon lämplig lösning på fördröjning av skyfall utanför planområdet kommer även skyfall att behöva fördröjas inom planområdet.

Ett öppet magasin för dagvatten och skyfall föreslås anläggas i den västra delen av planområdet. Magasinet föreslås med bottenivåer mellan +3,7 och +3,2 från söder till norr, med släntlutningar mellan 1:3 och 1:6. Planerad bebyggelse närmast magasinet föreslås placeras på marknivåer mellan +5,2 och +5,8 meter. Bräddnivå norrut från magasinet föreslås på en nivå +4,1. För att styra ytlig avrinning från Kalkstensvägen in till det öppna magasinet föreslås en vägbula med 0,2 meters höjd anläggas i Kalkstensvägen.



Förslag på höjdsättning av mark med ny och planerad exploatering. Inom planområdet (markerat i svart i bild) har kvartersmark höjdsatts och planerad bebyggelse höjts upp. Ett öppet magasin föreslås placeras längs med den västra plangränsen. Placering av vägbula i Kalkstensvägen (markerat med vit pil) styr den ytliga avrinningen in i planområdet.

Huvudledningen direkt nedströms magasinet har strypts till 296 l/s i modellen, vilket medför att höga flöden i ledningsnätet bräddar in till det öppna magasinet inom planområdet.

Regn som faller inom planområdet avrinner tidigt i skyfallsförloppet till det öppna magasinet. Planområdet mottar även en betydande avrinning från Kalkstensvägen, vilken föreslås styras in till planområdet via en lokal gata med hjälp av en vägbula.

Skyfallsanalysen har utgått från regn med en återkomsttid på 100 år, 6 h varaktighet och en klimatfaktor på 1,3. Avrinningen från Kalkstensvägen motsvarar cirka 1 450 m³ och uppgår i ett maximalt flöde på cirka 1,4 m³/s. Vidare mottar det öppna magasinet även brädd från ledningsnätet till följd av den strypning som sker i ledningsnätet utanför planområdet. Brädd från ledningsnätet in till magasinet motsvarar cirka 2 100 m³ och uppgår i ett maximalt inflöde till cirka 0,8 m³/s. Avrinning från Kalkstensvägen såväl som brädd från ledningsnätet börjar efter cirka 2 h skyfall och pågår i cirka 1,5 h.

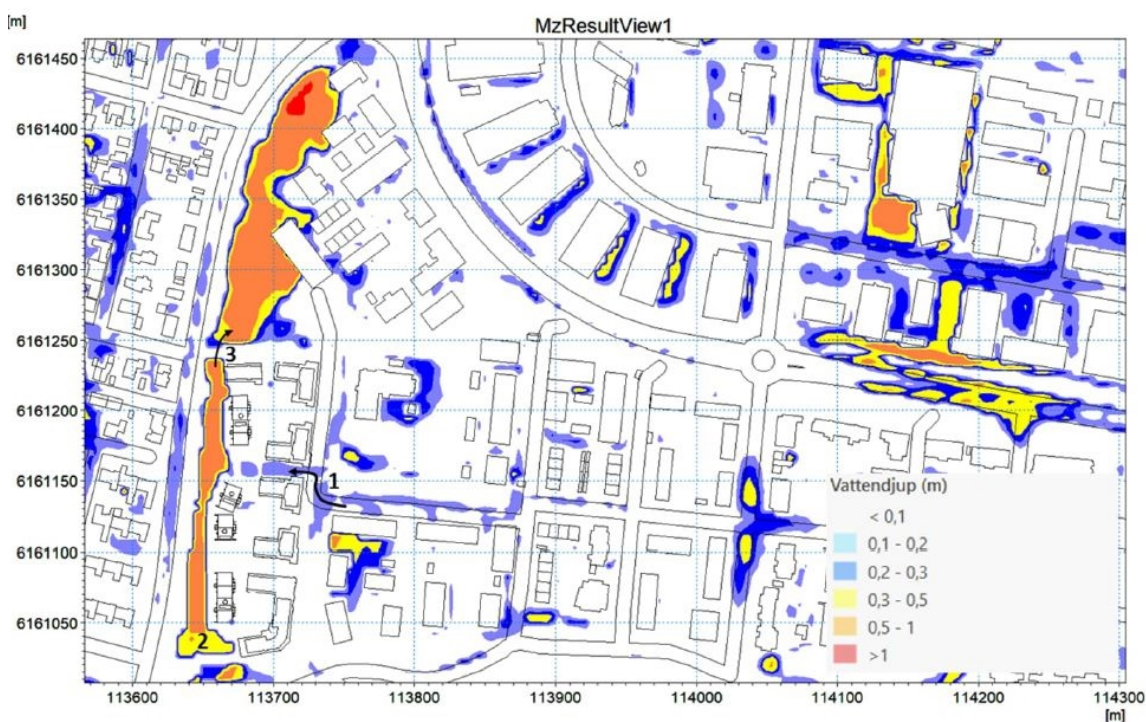
Det öppna magasinet blir fullt efter endast cirka 2,5 h skyfall. Magasinet bräddar då norrut till angränsande område i norr. Bräddflödet norrut motsvarar cirka 1 050 m³ och uppgår som mest till cirka 0,5 m³/s. Bräddnivån norrut ligger i modellens beräkning på +4,1 meter, men en maximal vattennivå på +4,2 meter nås dock tillfälligt i magasinet till följd av dämningseffekter vid de högsta flödena. Således nås ett tillfälligt maximalt översvämningsdjup på cirka 1 meter i magasinets norra delar och 0,5 m i magasinets södra delar. Efter cirka 3,5 h skyfall börjar magasinet tömmas till ledningsnätet och vattennivån inom planområdet börjar således successivt minska.

Där parken bräddar norrut kommer vattendjupet på gatan att vara maximalt 0,12 m. Beräknad maximal hastighet på korsande vatten är cirka 0,69 m/s.

Området norr om planområdet mottar vid skyfall ytlig avrinning från den egna fastigheten tidigt i förloppet. Området mottar vidare ytlig avrinning från Kalkstensvägens norra sträckning. Denna avrinning utgörs av flöden som tar sig över vägbulan i Kalkstensvägen, samt som genereras inom och avrinner från Snäckparken, förskolan och Kalkstensvägens

norra sträckning. Slutligen mottar området i norr även bräddflödet från det öppna magasinet inom planområdet.

I modellens beräkning ansamlas totalt cirka 6 400 m³ inom både det nu aktuella planområdet och i kommande detaljplan i norr under skyfallsförloppet, innan tömningen till ledningsnätet börjar. Dessa volymer genereras inom fastigheterna själva, avrinner ytligt från uppströms gator och fastigheter, samt bräddar in till det öppna magasinet från ledningsnätet. Således finns ett behov av att vid ett skyfall hantera totala volymer på 6 400 m³ inom de två fastigheterna. I modellen rymms cirka 1 600 m³ i det öppna magasinet i planområdet, vilket innebär att cirka 4 800 m³ behöver rymmas inom kommande detaljplan i norr.



Kartan ovan visar maximala översvämningar och flödesstråkar vid skyfall (1, 2 och 3). Översvämningar som uppstår vid olika tidpunkter i förloppet illustreras i samma bild. I bakgrunden illustreras planerad bebyggelse inom dp 5726 samt ett schablonområde för norra delen som använts i modellen för att ta höjd för eventuell framtida exploatering.

En planbestämmelse finns som anger att ett fördröjningsmagasin för dagvatten och skyfall ska anläggas inom parkmarken. Inför granskningen av detaljplanen kommer storleken på magasinet inom detaljplanen eventuellt att utökas, för att undvika att en alltför stor andel av vattnet ska behöva tas om hand i området i norr.

Följande skyfallsåtgärder behöver säkerställas:

- En styrning av vatten från Kalkstensvägen mot det öppna magasinet inom planområdet, förslagsvis med vägbula i Kalkstensvägen.
- En kapacitet för att hantera totalt cirka 6 400 m³ vatten inom det nu aktuella planområdet och framtida planområde i norr. Fördröjningsmagasinet inom planområdet beräknas rymma cirka 1 600 m³, vilket innebär att cirka 4 800 m³ behöver hanteras inom det framtida planområdet norr om planområdet.
- Att bräddflöde norrut från planområdet kan ske vid en vattennivå +4,1.
- Att planerad bebyggelse inom planområdet anläggs ovanför markhöjd +4,2 meter, vilket blir den maximala vattennivån i det öppna magasinet.

- För att säkerställa avrinning från parken inom planområdet anläggs en ränna som styr mindre regn direkt till utlopp. Den del som ligger i anslutning till utloppet kan med fördel utformas med växtlighet som tillfälligt tål översvämningar.
- Där Kalkgränd korsar parken krävs större trummor genom vallen för att säkerställa genomströmning av regnvatten

Följande översvämningrisker kvarstår:

- Risk för översvämning i Kalkstensvägens lågpunkt, mellan förskolan och ny bebyggelse inom planområdet.

Förprojektering ska ske inför granskning för att säkerställa bland annat en god höjdsättningen av området.

Förslaget säkerställer tillgänglighet och innebär att inga skador sker på byggnader vid skyfall. Läs mer i kapitel 3 *Konsekvenser -Skyfall*.

Avfallshantering

Avfallshanteringen ska lösas i samråd med VA Syds avfallsenhet och i enlighet med gällande renhållningsordning. Angöring för avfallsfordon för den tillkommande bebyggelsen ska ske från kringliggande gator. Miljöhus får inte placeras längre bort än 50 meter från flerbostadshusens entréer. Vid miljörummens placering ska hänsyn tas till framkomlighet och angöringsmöjlighet för avfallsfordon. Backning med avfallsfordon ska undvikas.

Värme/Gas

Fjärrvärmeledningar samt gasledningar finns i Kalkbrottsgatan. Det finns därför goda förutsättningar att försörja området med fjärrvärme eller gas.

Elförsörjning

Planområdet kan anslutas till befintligt omgivande elnät. Det finns inte behov av någon ny nätstation inom planområdet, utan området kan försörjas från den nätstation som planeras i kvarteret precis öster om planområdet.

2.7 Skydd mot störningar

Trafikbullerförordningens riktvärden har gjorts bindande i detaljplanen genom planbestämmelse, se vidare under 3.2 *Konsekvenser för miljö och hälsa - Omgivningsbuller*.

2.8 Administrativa bestämmelser

Genomförandetid

Genomförandetiden är 60 månader (5 år) från det datum då beslutet att anta detaljplanen vinner laga kraft.

3 Konsekvenser

3.1 Bedömning av miljöpåverkan

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan enligt 6 kapitlet 3§ miljöbalken. Bakgrund till denna bedömning beskrivs nedan genom sammanfattningar av de miljökonsekvensbeskrivningar som tagits fram för de närliggande detaljplanerna 5621 (ej antagen) och 5544 (antagen).

Denna detaljplan bedöms ha i princip samma förutsättningar och miljöpåverkan som detaljplan 5544. Planområdet är till större del omgivet av tät bebyggelse och innehåller samma naturtyp som intilliggande område, men bebyggelsen placeras inte lika nära själva brottet som i dp 5544. Det aktuella planområdet ligger som närmst cirka 25 meter och närmsta planerade bebyggelse 30 meter från gränsen till Natura 2000-området och cirka 85 meter från själva brottet, vilket motsvarar samma närhet till kalkbrottet som i dp 5544 och delar av dp 5621. Mellan det nu aktuella planområdet och Natura 2000-området *Limhamns kalkbrott* finns det en cirka 30-50 meter bred buffertzon, som planläggs som naturmark i detaljplan 5621.



Karta som visar det nu aktuella planområdet i rött, detaljplaneområde 5544 i orange, detaljplaneområde 5621 i gult, samt Natura 2000-området Limhamns kalkbrott blåskrafferat. I detaljplan 5544 och 5621 har miljökonsekvensbeskrivningar tagits fram som används i denna detaljplan.

Planområdet utgörs huvudsakligen av öppen mark med kalkstensgrus som delvis täcks av lågvuxen vegetation. Planområdet saknar högre vegetation förutom en trädrad längs den västra gränsen. Området sanerades år 2012-2013 och vegetation samt det övre markmaterialet togs då bort från i princip hela planområdet. Planområdet ingår i området *Limhamns kalkbrott* som är utpekad som område 158 i *Naturvårdsplan för Malmö*. Området har ett särskilt värde genom sina botaniska, zoologiska och geologiska värden. Kalkbrottet utgör både ett Natura 2000-område och ett kommunalt naturreservat.

Dessa förutsättningar gör sammantaget att en helt ny MKB inte bedöms behöva tas fram, utan att MKB:erna för dp 5544 samt dp 5621 kan användas som underlag för miljöbedömningen.

Detaljplanen har anpassats enligt de föreslagna riktlinjerna i miljökonsekvensbeskrivningarna och innehåller följande planbestämmelser som begränsar belysningen ut mot Natura 2000-området:

- *belysning₁ - Gathyktor och belysning inom allmän platsmark får inte riktas ut mot naturmark och ska utformas med avskärmning.*
- *f₈ - Fasadbelysning och belysning framför byggnad ska utformas och placeras så att ljusföroreningar mot intilliggande naturmark undviks.*

Sammanfattning av miljökonsekvensbeskrivning -detaljplan 5544, Tyréns 2020-01-31

I detaljplan 5544, som ligger precis öster om det nu aktuella planområdet, gjordes en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) - *MKB till detaljplan för del av fastigheten Limhamn 155:507 m.fl. (DP 5544)*, för att utreda om detaljplanen har en betydande miljöpåverkan och man kom där fram till att så inte var fallet.

Natura 2000

Kalkbrottet som är beläget söder om planområdet, har höga naturvärden med rik flora och fauna trots den artificiella miljön efter kalkbrytningen. Det övergripande bevarandesyftet med Natura 2000-området *Limhamns kalkbrott* är att bevara resterna av det gamla kalkbrottet som utgörs av ett 65 meter djupt kalkbrott där bland annat kalkkrassing lever.

Vidare är kalkbrottet geologiskt intressant och mycket artrikt med bl.a. ett intressant fågelliv. De Natura 2000-arter som finns i området utgörs av kalkkrassing och större vattensalamander. Den större vattensalamandern förekommer och reproducerar sig i en damm i brottets nordöstra hörn medan kalkkrassing förekommer utspritt i hela kalkbrottet.

Bland bevarandemålen för området nämns att störningar från ljud- och ljuskällor ska undvikas i och i närheten av kalkbrottet, småvatten får inte torka ut eller ändra vattenkvalitet, arter som kalkkrassing och större vattensalamander ska ha en gynnsam bevarandestatus i området, samt att grönfläckig padda ska finnas i kalkbrottet.

Naturresevat

Kalkbrottet i sin helhet utgör även ett kommunalt naturresevat sedan 2010 och dess gränser sammanfaller med Natura 2000-områdets. För att säkerställa syftet med reservatet finns det fastställda föreskrifter. Om det finns särskilda skäl får dispens från föreskrifterna lämnas.

Naturresevatets övergripande syften är:

- att långsiktigt bevara brottets speciella biologiska, geologiska och kulturhistoriska värden samt den speciella atmosfären och avskildheten från den urbana omgivningen och dess påverkan
- att långsiktigt bevara och utveckla upplevelsekviteterna och de pedagogiska värdena för besökare, friluftsliv och turism samt för studier och forskning.

Utöver de övergripande syftena finns ett flertal mål som handlar om att säkerställa bevarande/skydd av växt- och djurarter.

Det finns även rekommendationer gällande hänsynstagande utanför reservatet för att uppnå syftena med naturresevatet. Utanför naturresevatet rekommenderas:

- att inte sprida ljud och/eller ljus från exempelvis ljudanläggningar, trafik, gatubelysning och fyrverkerier som skadar djurlivet och/eller stör friluftslivet i reservatet

- att inom 200 meter från reservatsgränsen inte plantera växtarter som är kända för att kunna sprida sig och göra skada i reservatet, såsom havtorn och korgvide.

Skyddade arter

Artskyddsförordningen omfattar arter upptagna i fågeldirektivet, habitatdirektivet eller som är nationellt fridlysta. Fridlysning och/eller skydd av en art enligt artskyddsförordningen innebär att en art som riskerar att utrotas fredas. Vanligen betyder detta att den inte får plockas, dödas eller fångas. I särskilda fall kan dispens från fridlysningsbestämmelserna i 4-9 §§ artskyddsförordningen medges. De för detta område aktuella arterna, som är skyddade enligt artskyddsförordningen, och som skulle kunna komma att påverkas av projektet är pilgrimsfalk och gröNFLäckig padda.

Enligt uppgifter från tidigare MKB:er för detaljplaner i anslutning till kalkbrottet har ett pilgrimsfalkspar uppehållit sig i kalkbrottet sedan början på 2000-talet. Pilgrimsfalken är känslig för störningar under häckningstiden, vilket har resulterat i misslyckade häckningsförsök vissa år. Pilgrimsfalksparets häckningsplats är huvudsakligen en av silon i den nordvästra delen av kalkbrottet.

Enligt bevarandeplanen för Natura 2000-området är populationen av den gröNFLäckiga paddan i kalkbrottet den näst största och den mest stabila i Sverige. Populationen finns huvudsakligen i kalkbrottets östra del. I samrådssynpunkter till detaljplan 5544 framkom det att fynd av gröNFLäckig padda hade gjorts även inom planområdet och i dess närhet. Enligt erfarenhetsmässig bedömning handlar det om enstaka individer som har lockats upp av diffus belysning i området norr om kalkbrottet, och då huvudsakligen längre österut. Planområdet (dp 5544) utgör inte en fortplantningsmiljö eller övervintringsplats för den gröNFLäckiga paddan.

Förslag till åtgärder

Nedanstående åtgärder ska genomföras för att undvika negativ påverkan på skyddade arter enligt Artskyddsförordningen:

- Byggskedet ska anpassas i tiden så att huvuddelen av denna sker utanför pilgrimsfalkens häckningssäsong. Byggskedets arbete ska anpassas så att störande ljud, ljus och vibrationer hålls på en låg nivå. Dessa åtgärder ska preciseras i samråd med ornitologisk expertis.
- Gatlyktor och belysning inom allmän platsmark ska inte riktas ut mot kalkbrottet och ska utformas med avskärmning.

Nedanstående åtgärder bör genomföras för att undvika, minska och avhjälpa negativ miljöpåverkan. Åtgärderna behöver studeras vidare och anpassas utifrån behov.

- Säkerställa att nya områden med kalkgrus där kalktorrängsflora spontant kan invandra skapas inom planområdet (dp 5544).
- Gatlyktor och övrig utomhusbelysning inom kvartersmark bör inte riktas ut mot kalkbrottet och bör utformas med avskärmning.
- Om möjligt förhindra användandet av smällare, raketer och andra saker som åstadkommer kraftiga ljud i området.

Samlad bedömning

Ett genomförande av planen (dp 5544) innebär inget intrång i kalkbrottet som utgör både ett Natura 2000-område och naturreservat. Planförslaget bedöms dock bidra till en ökad mänsklig aktivitet kring kalkbrottet. Denna aktivitet bedöms dock inte innebära en betydande miljöpåverkan på kalkbrottet, där de huvudsakliga värdena finns, eftersom det omgärdas av ett stängsel idag.

Planförslaget bedöms inte påverka förutsättningarna för en gynnsam bevarandestatus för utpekade Natura 2000-arter och naturtyper. Planförslaget i sig bedöms inte heller innebära någon negativ påverkan på de skyddade arterna pilgrimsfalken och den grönfläckiga paddan. Med förutsättning att åtgärder kring anpassning av byggtiden samt minskning av störande ljud, ljus och vibrationer vidtas, bedöms påverkan på pilgrimsfalken kunna minimeras under byggtiden. Bedömningen är att varken tillstånd enligt Natura 2000 eller dispens enligt artskyddsförordningen krävs.

För själva planområdet innebär planförslaget att naturmark i den norra delen tas i anspråk med förlust av arter som har etablerat sig på kalkgruset som följd. Om den föreslagna åtgärden med anläggning av ytor med kalkgrus där kalktorrängsflora kan invandra genomförs på bostadsgårdarna minskas den negativa påverkan.

Sammantaget bedöms planförslagets konsekvenser för naturmiljön som måttliga.

Sammanfattning av miljökonsekvensbeskrivning - detaljplan 5621, Tyréns 2022-11-11

I detaljplan 5621, som ligger precis söder om planområdet, togs en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) fram inför granskningsskedet - *MKB till detaljplan för del av fastigheten Limhamn 150:384 m.fl. (Dp 5621)*. Man har utrett om detaljplanen har en betydande miljöpåverkan och kom fram till att så inte var fallet.

Sammanfattningsvis görs bedömningen att planförslaget inte påverkar förutsättningarna för en gynnsam bevarandestatus för utpekade Natura 2000-arter och naturtyper i kalkbrottet jämfört med nollalternativet (att marken bevaras som idag).

Påverkan på kalkbrottets fladdermöss och groddjur bedöms bli försumbara. Påverkan från en utbyggnad i planområdet på kalkbrottets fågelfauna bedöms som liten om ny belysning och ökade ljudnivåer dämpas. Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra några konsekvenser för de känsliga arterna pilgrimsfalk och berguv.

Anläggandet av ett dagvattenmagasin bedöms öka planområdets kvaliteter och vara positivt för både groddjur, insekter och fladdermöss.

Om avverkning, röjning, avbaning och liknande markomvandlande undviks i planområdet under fåglarnas huvudsakliga häckningsperiod 1 mars till 31 juli bedöms förbudslagstiftningen i Artskyddsförordningens 4 § inte aktiveras.

3.2 Konsekvenser för miljö och hälsa

Stadsbild och landskapsbild

Planläggningen innebär en förändring av landskapsbilden i och med att obebyggd mark ersätts av bostadskvarter samt park, vilket både kan upplevas positivt och negativt. Området kan upplevas som ett ingenmansland idag, som bildar en barriär mellan äldre bebyggelse i Limhamn respektive nyare bebyggelse norr om kalkbrottet. Å andra sidan ger den obebyggda marken möjlighet till långa och vida utblickar över landskapet. Sikten mot bland annat kalkbrottet kommer att begränsas i och med att området bebyggs. Samtidigt innebär planförslaget att bostadsområdena på respektive sida av Kalkbrottsgatan knyts samman både visuellt och fysiskt.

Sol- och vindstudier

Solstudie

En solstudie har tagits fram av Landscape Syd AB 2023. Studien visar vilken skuggning som den planerade bebyggelsen ger upphov till under olika klockslag och tider på året.



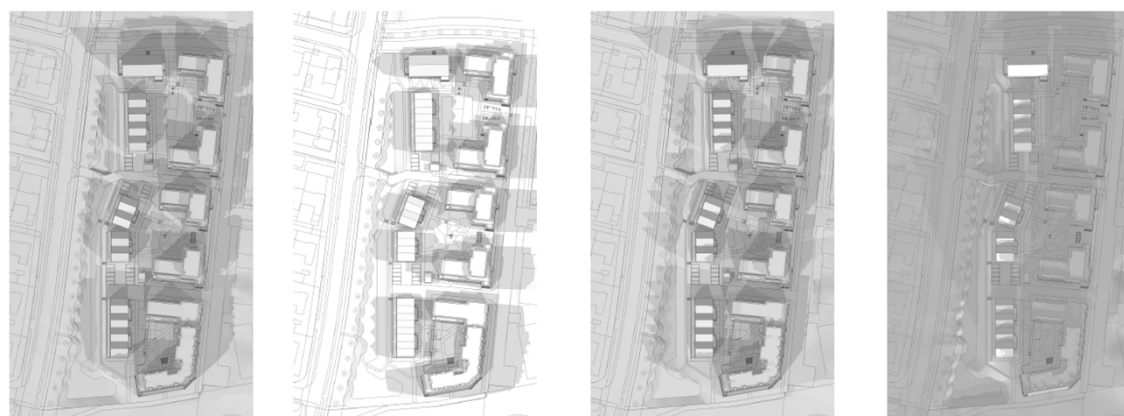
Kl 9

Kl 12

Kl 15

Kl 18

Bilderna ovan visar skuggningen som planerad bebyggelse genererar olika tider vid vårdagjämningen den 20 mars.



Vårdagsjämningen
20 mars 2023

Sommarsolståndet
24 juni 2023

Höstdagsjämningen
23 september 2023

Vintersolståndet
22 december 2023

Bilderna ovan visar en sammanställning över beskuggningen som planerad bebyggelse genererar olika tider under året. Skuggan från olika klockslag (kl. 9, kl. 12, kl. 15 och kl. 18) är lagda transparent ovanpå varandra. Man ser på bilderna var det är mest skugga under dagen.

Sammanfattningsvis visar studien att planerad bebyggelse inte utsätter befintlig omgivande bebyggelse för betydande beskuggning. Planerad bebyggelse som ligger direkt öster om planområdet kommer till viss del att beskuggas under eftermiddag-kväll.

Studien visar även att de tre bostadsgårdarna får relativt god tillgång till solljus mitt på dagen (cirka 50 % av gården är solbelyst) och väldigt god tillgång på solljus under eftermiddagar, vid höst- och vårdagjämning.

Vind

Bebyggelsen är utsatt för vind från det öppna omgivande landskapet. Vind blir framför allt ett problem vid byggnation av högre byggnader och inte i ett område med denna skala. Flerbostadsbebyggelsen är i de flesta fall placerad kring mer eller mindre slutna gemensamma gårdsrum, vilket ger goda förutsättningar för en vindskyddad utemiljö.

Kulturmiljö

Planförslaget berör ett område som finns utpekad i det regionala kulturmiljöprogrammet, nämligen Skånelinjen, även kallad Per-Albin linjen.

Huvuddelen av de industrihistoriska värdena har försvunnit i och med att byggnaderna på det före detta industriområdet har rivits. Det finns inga industribyggnader kvar inom planområdet. Nere i kalkbrottet finns bland annat silos och några byggnader kvar som minner om industriepoken och dessa bedöms inte påverkas av planförslaget.

Konsekvenserna för kulturmiljön och de industrihistoriska värdena bedöms som ringa.

Naturmiljö

Planförslaget innebär att ruderatmark tas i anspråk. Befintliga träd i väster kommer att sparas. Längs den nya gatan i norr samt i parken i väster föreslås trädplanteringar, vilket innebär att trädbeståndet inom planområdet kommer att öka. Träden är en livsmiljö för ett stort antal växter och djur samt ger kvaliteter till stadsrummet som ökar människors välbefinnande.

Användning av grönytefaktor bidrar till att kvarteretsmarken kommer ha goda förutsättningar för mycket grönska. Sammantaget bedöms träd- och buskbeståndet öka, medan ruderatmarksfloran bedöms minska.

Risker och säkerhet

Bebyggelsen i den aktuella detaljplanen föreslås placeras minst cirka 90 meter från kalkbrottskanten, vilket är ett säkert avstånd med hänsyn till markstabiliteten i området.

Annetorps industriområde, beläget cirka 200 meter nordöst om planområdet, omfattar verksamheter i form av exempelvis fordonsverkstäder och livsmedelsindustri (hantering och förpackning av ost). Med stöd i tidigare genomförd riskutredning bedöms verksamheterna inte innebära störningar för det nu aktuella planområdet.

Sammantaget bedöms inga åtgärder vara nödvändiga med hänsyn till säkerhet och risker.

Luftkvalitet

Beräkningar av luftkvaliteten i planområdet och dess närhet visar att halterna idag ligger mellan 11-13 mikrogram/m³ i området som årsmedelvärde för kvävedioxid. Detta är långt under miljökvalitetsnormen för kvävedioxid (40 mikrogram/m³) och även långt under det nationella miljökvalitetsmålet för kvävedioxid (20 mikrogram/m³).

Föreslagen utveckling av planområdet beräknas innebära ett tillskott av biltrafik på cirka 300 fordon/dygn. Detta 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 ska fördröjas i ett fördröjningsmagasin i västra delen av planområdet. Dagvattnet går sedan via ledningar och dike, söder om Hammarsväg, till Barnviken i Öresund, som är slutlig recipient.

Den vattenförekomst som berörs är ”S m Öresunds kustvatten”. Vattenförekomsten har idag måttlig ekologisk status på grund av för hög näringsbelastning. God kemisk status är inte heller uppfylld. Målet för vattenförekomsten är att god ekologisk och kemisk status ska kunna nås till 2027.

Detaljplanen innehåller ett parkområde som har ett viktigt syfte i att fördröja dagvatten och skyfall. Fördröjningsytorna kommer att ta hand om dagvatten inte bara från planområdet utan även från befintliga bostadskvarter öster om planområdet, där man redan idag leder dagvatten till det nu aktuella planområdet.

Andelen hårdgjord yta kommer att öka inom planområdet vid ett genomförande av detaljplanen. Detaljplanen reglerar att låglutande tak ska beläggas med takvegetation och bjälklag över garage kommer att dimensioneras så att plantering är möjlig. I bygglovskedet kommer de gröna åtgärderna att beräknas enligt modellen för ”grönnytefaktor”.

Detaljplanen ger förutsättningar för rik växtlighet på bostadsgårdarna.

Utvärdering av trafikbelastningen i området har visat att det inte finns behov av rening av dagvatten från allmän platsmark.

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

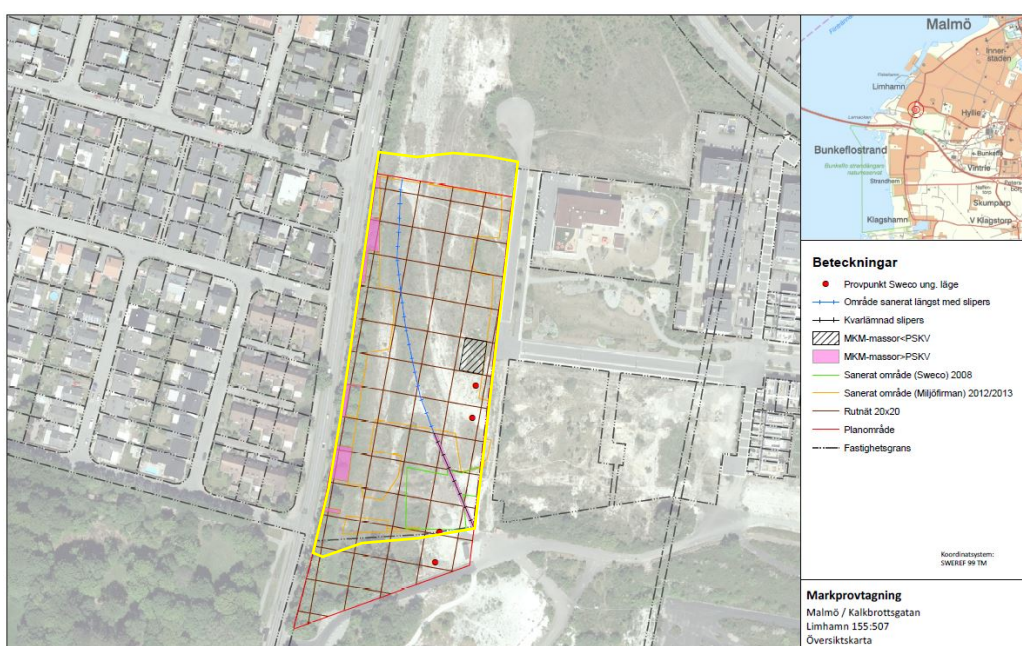
Markföroreningar

Hela detaljplaneområdet har omfattats av sanering utförd av Miljöfirman 2012/2013. En del i sydöst har även omfattats av sanering utförd av Sweco 2008. Inom planområdet har det tagits många prover, och bedömningen är att det inte finns något behov av kompletterande provtagning.

Det finns några mindre områden med kvarlämnad förorening. Det gäller främst den trädallé som ligger ut mot Kalkbrottsgatan (se rosafärgade områden på kartan nedan). Dessa områden kunde inte saneras med hänsyn till träden, och om träden ska bevaras även framöver kommer sanering av dessa områden inte vara möjlig.

Inom planområdet finns det ett område med tidigare järnvägsspår som ligger kvar på mer än 5 meters djup under befintlig markyta. Området är markerat på kartan nedan. För länge sedan gick det ett järnvägsspår här i ett urschaktat område, men detta har sedan fyllts över. Den norra delen som låg ytligare har tagits bort vid sanering 2012/2013. Men då djupet i den södra delen av spåret är så stort beslutades att resterande del av järnvägsområdet skulle lämnas kvar.

Sanering har gjorts till beräknade platsspecifika riktvärden. De platsspecifika riktvärdena ligger nära de generella riktvärdena för känslig markanvändning (KM). Vid en genomgång av alla analysresultat bedöms det finnas en ruta inom det sanerade området (se streckad ruta på ritningen nedan) där det kvarstår förorening med halter under de platsspecifika riktvärdena, men över de generella riktvärdena för KM.



Kartan visar en sammanställning över genomförda saneringar och områden med kvarlämnad förorening. Observera att planområdet har förändrats sedan sammanställningen gjordes. Nuvarande plangräns är markerad med gul linje.

Omgivningsbuller

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

Om det inte går att uppnå värdet vid fasad (undantaget den högre ljudnivån vid smålägenheter) så bör minst hälften av bostadsrummen i bostaden vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden och 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan klockan 22.00 och 06.00.

Detaljplanen innehåller en bestämmelse som gör ovanstående riktvärden bindande.

Planområdet är utsatt för trafikbuller från framför allt Kalkbrottsgatan. En bullerutredning har genomförts (Tyréns, 2023-08-22) som visar att trafikbullerförordningens grundriktvärde ($L_{eq} \leq 60$ dBA) uppfylls vid samtliga fasader och våningsplan. Därmed kan planlösning väljas fritt ur ett bullerperspektiv.



Kartan visar planrådets beräknade ljudnivåer vid fasad från trafik prognosår 2040. Tabellernas första kolumn visar våningen, andra kolumnen visar ekvivalent ljudnivå och tredje kolumnen visar maximal ljudnivå.

I planförslaget planeras uteplatser vid radhusens västra fasader. Riktvärdet för uteplats ($L_{eq} \leq 50$ dBA och $L_{max} \leq 70$ dBA) överskrids dock vid dessa. Därmed behöver någon form av bullerreducerande åtgärd vidtas. En sådan åtgärd skulle kunna vara att anlägga en bullerdämpande skärm väster om radhusen. Ett bättre alternativ är dock att anlägga gemensamma uteplatser vid de östra fasaderna, där riktvärdet för uteplats uppfylls. Om gemensamma uteplatser förläggs där riktvärdet uppfylls kan övriga uteplatser, till exempel balkonger, anses kompletterande och därmed byggas utan hänsyn till gällande riktvärden.

Trafikkonsekvenser

Inom planområdet finns två allmänna gator samt en kvartersgata med återvändsgränd.

Planförslaget innebär ökade trafikrörelser längs framför allt Kalbrottsgatan och Kalkstensvägen. Föreslagen utveckling av planområdet beräknas innebära ett tillskott av biltrafik på cirka 300 fordon/dygn.

Samtidigt som det är ett mål med planen att bygga samman omkringliggande områden så innebär planen en risk för genomfartstrafik. Målet är att närboende inte ska behöva ta en omväg när de ska ta sig mellan områdena öster respektive väster om planområdet men att man inte använder gatorna inom planområdet för att ta en genväg mellan Kalkbrottsgatan och Annetorpsleden. För att förhindra detta planeras Kalkgränd som en smal gata med en utformning som enbart tillåter låga hastigheter. Detta kan till exempel göras genom en stenbelagd gata som svänger av eller innehåller planteringar som skiftar sida och smalnar av så att det blir svårt att mötas. Fordonstrafiken styrs istället till gatan i norr som utformas på ett traditionellt sätt med kantsten och separat gång- och cykelbana. Gatans placering och sträckning innebär att man får ta en omväg om man ska ta sig igenom området, vilket bedöms leda till att den inte kommer att användas för genomfartstrafik till och från Annetorpsvägen utan främst av närboende.

Planförslaget innebär en ökad tillgänglighet för både fotgängare, cyklister och fordonsförare. Att området byggs ut med sammanlänkande gator och gång- och cykelvägar innebär att barriären mellan befintlig bebyggelse i väster respektive öster försvinner, vilket är positivt. Avståndet till kollektivtrafik och bra gång- och cykelvägar längs Kalkbrottsgatan minskar för många närboende i och med förslaget. Detta gynnar bland annat de som dagligen tar sig till den närliggande förskolan från villaområdet i väster. Dessa tvingas idag ta en omväg alternativt ta sig igenom området längs upptrampade smala grusstigar.

3.3 Ekonomiska konsekvenser

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal ska upprättas, som reglerar kostnader för bland annat anläggande av gator, gång- och cykelvägar, fördröjningsytor samt övrig allmän plats.

3.4 Konsekvenser för fastigheter

Limhamn 155:507

Fastigheten ägs av HSB Mark Corcovado NR 1 I Malmö AB. Del av fastighet Limhamn 155:507 som ingår i aktuell detaljplan planläggs som kvartersmark för bostäder och allmän platsmark för gator och park. Nya fastigheter kommer att tillskapas genom fastighetsbildning. Mark som läggs ut som allmän plats inom fastigheten kommer överföras till en kommunalägd fastighet.

Limhamn 150:384

En liten del av fastigheten ingår i aktuell detaljplan och planläggs som allmän platsmark på naturmark med gång- och cykelväg.

3.5 Samhällskonsekvenser

Bostadspolitiska mål

Genomförandet av detaljplanen bidrar till uppfyllelse av de bostadspolitiska målen genom att medge bebyggelse i varierade hustyper för att tillgodose olika befolkningsgruppers bostadsbehov.

Detaljplanen medger uppförande av en funktionsblandad bebyggelse genom att handel tillåts i bottenplan i delar av området.

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 förskola samt närhet till parker och natur. Området har även ett säkert och utvecklat gång- och cykelväg nät.

Hänsyn har tagits till barns behov av utemiljö genom omgärdade och relativt rymliga bostadsgårdar. Fördröjningsmagasin ska utformas med flacka kanter för att inte utgöra en säkerhetsrisk för barn i området.

Jämställdhet och trygghet

Planläggningen bidrar till att man kan ta sig på ett tryggt och säkert sätt mellan bostadsområdena öster respektive väster om planområdet och att ett tryggt stråk skapas till hållplatsen längs Kalkbrottsgatan. Bostädernas placering bidrar till att skapa ökad kontakt mellan bostad och gaturum, vilket kan minska känslan av otrygghet för framför allt kvinnor, som är den grupp som oftare upplever otrygghet i stadsmiljön.

En variation av bostadstyper finns i planförslaget. Detta stödjer jämlikheten i samhället genom att människor i olika faser i livet och med olika förutsättningar i högre grad blandas.

Kommunal service

Detaljplanens genomförande bedöms generera cirka 160 nya bostäder inom området. Bostäderna beräknas generera ett behov av cirka 26 förskoleplatser och 31 grundskoleplatser på lång sikt. Detta med utgångspunkt i att området kan klassificeras som ytterstad och består av både enbostadshus och en för staden genomsnittlig fördelning av lägenhetstyper. På kort sikt kan behovet bli högre, beroende av inflyttningstakten i området. Beräkningen är genomförd i en modell för beräkning av behov av för- och grundskoleplatser som alstras genom ny bebyggelse, framtagen av stadsbyggnadskontoret 2017.

Behovet av förskola och skola löses genom att det i angränsande område finns befintliga förskolor och skolor, vilka bedöms ha kapacitet att på sikt ta emot dessa barn.

Kommersiell service

Området erbjuder ingen stor attraktivitet för lokaler med tanke på områdets läge i staden. Inom planområdet planeras dock två mindre lokaler för att erbjuda en viss närservice.

Relevanta övriga projekt

Det pågår en detaljplaneprocess söder om kalkbrottet, detaljplan 5621. De stora utbyggnadsplanerna i närområdet innebär att befolkningen på sikt kommer att öka, med följd att bland annat belastningen på vägnätet kommer att öka. Dp 5621 angränsar till planområdet i söder och planlägger naturmarken runt Kalkbrottet. Plangränsens läge mellan dp 5621 och denna detaljplan kommer att justeras inför antagandet av dp 5621.

4 Genomförande

4.1 Organisatoriska genomförandefrågor

Kommunen ansvarar genom fastighets- och gatukontoret för genomförandet av de delar av detaljplanen som utgörs av allmän platsmark. Fastighetsägaren HSB Mark Corcovado nr 1 i Malmö AB ansvarar för utbyggnaden av de delar som utgörs av kvartersmark.

Fastighetsägaren ansvarar för att samordna frågor om lantmäteriförrättningar, ledningar och avtal inom planområdet.

Tidplan

En grov uppskattning av detaljplanens genomförande redovisas nedan.

Antagande av detaljplan	kvartal 4, 2024
Projektering och upphandling	2025-2026
Byggstart	2026-2027
Färdig byggnation	2028-2030

4.2 Tekniska genomförandefrågor

Mark

Marken ligger inom lågriskområde för radon och därför behövs inga särskilda skyddsåtgärder avseende radon vid grundläggningen av husen.

Geotekniska utredningar har i tidigare planprograms- och detaljplanearbete norr om kalkbrottet tagits fram för att lägga fast ett säkert avstånd till kalkbrottets norra slänt (*Miljökonsekvensbeskrivning tillhörande detaljplaner inom område för Planprogram för Annetorpsgården 3 med flera i Limhamn, Detaljplan 4969, Tyréns 2008*). Ytterligare grundundersökningar ska tas fram av byggherren i samband med bebyggandet av området.

Ansökan om biotopskyddsdispens ska lämnas in till länsstyrelsen för det biotopskyddade träd som avses fällas längs med Kalkbrottsgatan.

Teknisk försörjning

I samband med fortsatt markprojektering bör behovet av ledningar för el och VA utredas. Vid höjdsättningen av området ska VA Syd medverka för att säkerställa att spillvatten och dagvatten kan avledas med självfall.

Allmänna spill-, dag- och vattenledningar finns i Kalkbrottsgatan och Kalkstensvägen. Det finns redan fyra servisgrupper avsatta till detaljplaneområdet. En viss anpassning av servisgrupperna kommer sannolikt att behövas på grund av den nya kvarterstrukturen. Detta sker i samråd mellan VA SYD och fastighetsägaren vid bygglovsansökan.

Brand

Planområdet är beläget inom normal insatstid, på under 10 minuter, för räddningstjänsten. Brandvattenförsörjning ska anordnas i området i samråd med VA-Syd. Avståndet mellan brandposterna ska vara max 150 meter. Exploatör 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 meter. Avståndet mellan brandpost och uppställningsplats ska vara max 75 meter. Exploatör ska redovisa att åtkomligheten är säkerställd i samband med bygglovsansökan.

Buller

Mer detaljerade bullerberäkningar kan behöva redovisas av exploatören i samband med bygglovsansökan.

Dagsljus

Mer detaljerade utredningar gällande dagsljusstillgång i byggnader kan behöva redovisas av exploatören i samband med bygglovsansökan.

Skyddsåtgärder

Byggherren ska i samråd med Malmö stad, utreda typ och omfattning av de skyddsåtgärder som bedöms nödvändiga för att uppnå syftet att minska störningarna på känsliga fågelarter. Åtgärderna bör omfatta dels att byggskedet anpassas i tiden så att huvuddelen sker när fåglarna inte har häckningssäsong. Dels att bullerskydd uppförs, för att därigenom minimera de störningar som bygg- och anläggningsarbeten kan generera. Ansvar för skyddsåtgärderna ligger på exploatören och regleras i ett exploateringsavtal.

4.3 Ekonomiska genomförandefrågor

Exploateringsavtal

Genomförandet av denna detaljplan kommer att ske med stöd av exploateringsavtal mellan Malmö stad och HSB Projekt i Malmö HB. Exploateringsavtalet upprättas i enlighet med 6 kapitlet 40 § plan- och bygglagen och kommer att undertecknas innan dess att detaljplanen antas eller godkänns i stadsbyggnadsnämnden.

Exploateringsavtalet kommer preliminärt att reglera frågor som har med överlåtelse av mark, ersättning för gatukostnader, kostnader för ledningsflytt och bildande av servitut att göra. Även åtgärder under byggtiden, för att minska störningar för skyddade arter avses regleras i exploateringsavtalet.

Övriga ekonomiska genomförandefrågor

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

Planens genomförande förutsätter lantmåteriförrättning, vilken ska bekostas av fastighetsägaren/ledningshavaren om inget annat avtalas.

4.4 Fastighetsrättsliga genomförandefrågor

Fastighetsbildning

Nya fastigheter inom området kommer att bildas genom avstyckning. 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 kan ske. För fastigheternas gemensamma behov inom kvartersmark, till exempel körytor och grönytor, bildas gemensamhetsanläggningar. Initiativ till fastighetsbildning och anläggningsförrättning tas av fastighetsägaren.

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

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

Planförfarande

Detaljplanen handläggs med utökad planförfarande i enlighet med 5 kap 7§ plan- och bygglagen.

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

Förslaget är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande och har inte ett betydande intresse för allmänheten. Det utökade planförfarandet motiveras dock med att kommunen ännu inte har fått länsstyrelsens syn på om genomförandet av detaljplanen kan medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap 3§ miljöbalken.

5.2 Planområdet

Plandata

Planområdet ligger nordväst om Kalkbrottet i Limhamn och utgör en areal på cirka 2 hektar. I väster avgränsas planområdet av Kalkbrottsgatan och i öster av Kalkstensvägen samt HSB:s utbyggnadsområde i detaljplan 5544. I norr avgränsas området ungefär i höjd med intilliggande förskolas fastighetsgräns. Avgränsningen mot norr har valts för att inte inverka på en framtida vägdragnings i enlighet med kommunens översiktsplan mellan Kalkbrottsgatan och Annetorpsvägen. I söder avgränsas planområdet strax söder om befintlig fastighetsgräns så att en cykelväg ryms inom planområdet. Söder om denna breder ett naturområde ut sig som in sin tur gränsar till Natura 2000-området *Limhamns kalkbrott*.

Nästan hela planområdet ägs av HSB Mark Corcovado Nr 1 i Malmö AB och utgörs av delar av fastigheten Limhamn 155:507. Längst ner i söder ingår även en liten del av den kommunalt ägda fastigheten Limhamn 150:384.



Kartan visar planområdet med omnejd.

Platsens historik

Planområdet utgör en del av Cementas/Eurocs tidigare anläggning för kalkbrytning i Limhamn. Anläggningen bestod av själva kalkbrottet, industriområdet med industrispår, industribyggnader med mera nordväst om brottet, samt Cementas/Eurocs koncernledningskontor nordöst om brottet.

På platsen för kontorsbyggnaden låg tidigare Annetorpsgården. På 1860-talet började man bryta kalk i industriell skala på Annetorpsgårdens marker. HeidelbergCement, som förvärvat Cementa/Euroc, har avvecklat brytningen av kalk i Limhamn. Området runt kalkbrottet har därefter frigjorts för andra ändamål som bostäder, service, förskola, park och natur/rekreativområde.

Marken inom planområdet är obebyggt idag. Planområdet har genomgått sanering och utgörs idag av ruderatmark. Området används idag delvis som ett öppet dagvattenmagasin som tar hand om dagvatten från bostadskvarteren i öster.

Arkeologi

Länsstyrelsen har i ett beslut daterat 2022-11-18 gjort bedömningen att det inte är sannolikt att det finns fornlämning dold under mark inom planområdet och att arbetet med detaljplanen kan fortsätta som planerat.

Naturmiljö

Planområdet utgörs av glest bevuxen ruderatmark. Högre vegetation finns enbart i form av en trädrad samt en högre delvis friväxande häck med spontant uppvuxna träd längs med Kalkbrottsgatan. Trädraden består av lindar varav de allra flesta är planterade under 1990-talet av äldre flygfoton att bedöma.



Detaljplaneområdet (markerat i rött) ligger inom ett område (grönfärgat) som pekas ut i Naturvårdsplanen. Planområdet ligger nära Natura 2000-området och naturreservatet Limhamns kalkbrott, som är markerat med grön skraffering. Krontäckningen som befintlig träd- och buskvegetation ger i närområdet är markerad i ljusblått.

Planområdet ligger som närmst cirka 30 meter från Natura 2000-området och naturreservatet *Limhamns kalkbrott*. Enligt *Naturvårdsplan för Malmö* ingår planområdet i *Limhamns kalkbrott* (område 158). Limhamns Kalkbrott är klassat som område med särskilt värde. Motivet är områdets speciella botaniska, zoologiska och geologiska värden med arter som pilgrimsfalk, berguv, grönfläckig padda, kalkkrassing och kalkbräken.

Topografi, landskap, grönstruktur

Planområdet sluttar i stort från öst till väst och ligger till stor del cirka 1,5-2 meter lägre än intilliggande gata i öster. Gatan i öster ligger cirka 6 meter över havet och stora delar av planområdet ligger cirka 4 meter över havet. Inom planområdet finns flera sänkor.

Markytan består huvudsakligen av glest bevuxen ruderatmark. Högre vegetation finns enbart i form av en trädrad samt en högre delvis friväxande häck med spontant uppvuxna träd längs med Kalkbrottsgatan.

Vyn mot söder, ut över det stora kalkbrottet, erbjuder en storslagen upplevelse. Söder om planområdet sträcker sig ett naturområde längs kalkbrottets kant.

I grönplanen anges att planområdet har god tillgång till parker. Det finns en park med lekplats strax intill planområdet som kallas Snäckparken och även Hammars park ligger nära.

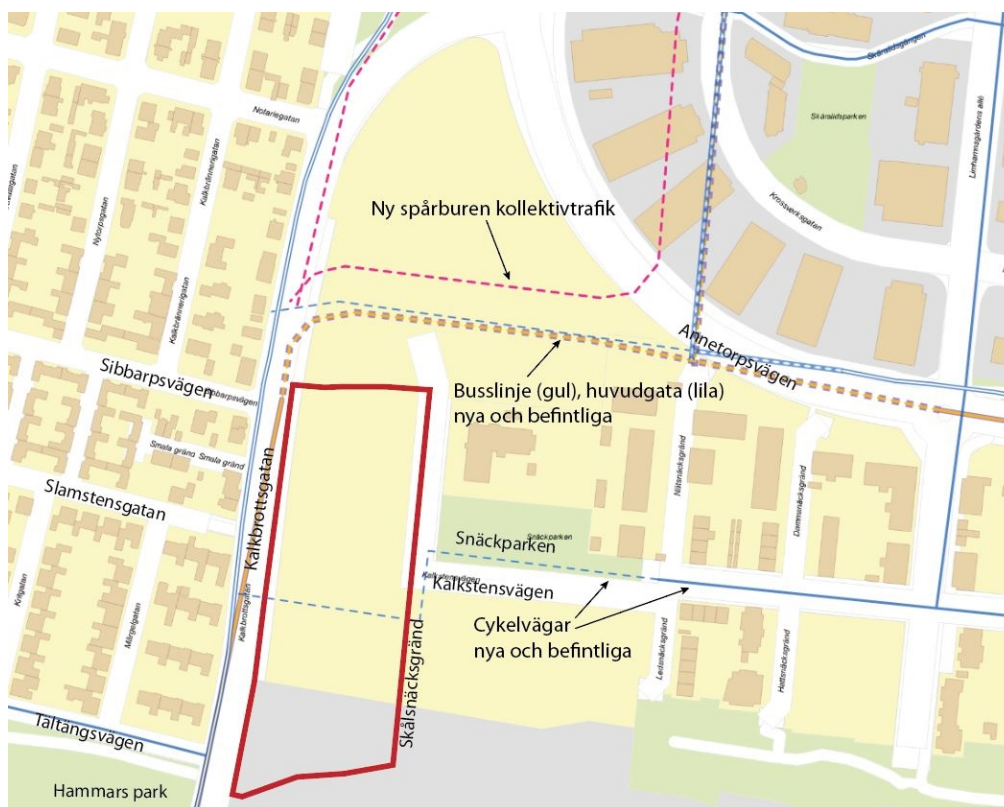


Planområdet sett från söder med Kalkstensvägen till höger i bild. Området utgörs till stor del av glest bevuxen ruderatmark. Högre vegetation finns ut mot Kalkbrottsgatan i form av en trädrad samt en tätvuxen häck med spontant uppvuxna träd.

Kollektivtrafik

Planområdets närområde försörjs med två stadsbusslinjer, nr 4 och 33. Stadsbuss 4 stannar på hållplats *Sibbarpsvägen* längs Kalkbrottsgatan precis väster om planområdet och härifrån kan man bland annat åka till Limhamns centrum och Malmö C. I samband med linjeomläggningen sommaren 2024 kommer linje 12 istället att trafikera här.

Stadsbuss 33 stannar vid hållplats *Annetorp* längs Annetorpsvägen. Bussen går bland annat till Hyllie station och Värnhem. Båda linjerna har god turtäthet. Via trafiknoderna Malmö C, Hyllie station och Värnhem finns kopplingen till den regionala och nationella kollektivtrafiken.



Kartan visar befintliga busslinjer och cykelvägar med belagda linjer och planerade med streckad linje.

Gång-, cykeltrafik

Gång- och cykelvägar i planområdets närhet finns längs bland annat Kalkstensvägen, Kalkbrottsgatan och Annetorpsvägen. Cykelnätet planeras i enlighet med översiktsplanen att bindas ihop bättre i och med planering av detta område.

Det finns idag spontant upptrampade stigar igenom området. En särskilt tydlig stig leder från Sibbarpsvägen i väster till förskolan öster om planområdet.

Biltrafik

Planområdet angörs idag via Annetorpsvägen. Annetorpsvägen är en högtrafikerad väg med cirka 12 000 fordon/dygn, som ligger norr om detaljplaneområdet. Vägens huvuduppgift är att leda trafiken till och från Limhamn i östvästlig riktning och på så sätt avlasta mer trafik känsliga gator. Från Annetorpsvägen nås planområdet via Limhamnsgrändens allé och Kalkstensvägen. Båda vägarna har separerade gång- och cykelvägar.

Väster om planområdet ligger Kalkbrottsgatan (cirka 9 000 fordon/dygn). En direkt koppling mellan planområdet och Kalkbrottsgatan saknas idag.

Teknisk försörjning

Fjärrvärme finns inom Annetorps verksamhetsområde, norr om planområdet.

Ledningar för elförsörjning och gas finns i Kalkbrottsgatan.

Planområdet ligger till största del inom verksamhetsområde för dagvatten samt vatten och avlopp. Spill-, dag- och vattenledningar finns i Kalkbrottsgatan och Kalkstensvägen.

Kommunal och kommersiell service

Flera grundskolor finns en knapp kilometer norr och öster om planområdet. Närmsta förskola *Kalkbrottets förskola* ligger precis öster om planområdet.

Övrig offentlig samt kommersiell service finns huvudsakligen i Limhamns centrum, cirka en kilometer norr om planområdet

5.3 Tidigare ställningstaganden

Riksintressen enligt 3 eller 4 kap miljöbalken

Detaljplanen berör område av riksintresse för kustzonen. Riksintresset kustzonen har en vid utbredning och omfattar stora delar av Malmö. Samhällsutveckling ska ske utan att äventyra tillgängligheten till kusten. Aktuellt planområde är omgivet av bebyggelse och infrastruktur och bedömningen har gjorts att planförslaget inte riskerar att påtagligt skada riksintresset.

Planområdet ligger som närmst cirka 25 meter Natura 2000-området *Limhamns kalkbrott*. Natura 2000 är ett nätverk upprättat av EU för skydd av arter och deras naturområden. Målsättningen är att säkerställa skydd åt alla olika biotoper och arter representerade inom EU. I Sverige utgör alla Natura 2000-områdena riksintresseområden enligt miljöbalken (MB) 4 kapitel. Inom och i anslutning till ett Natura 2000-område krävs tillstånd för att bedriva verksamhet eller vidta åtgärder som på ett betydande sätt kan påverka miljön enligt MB 7 kapitel 28§. Länsstyrelsen ansvarar för att ta fram en bevarandeplan, som anger bevarandesyftet och vilka bevarandeåtgärder som erfordras, till varje Natura 2000-område.

Bedömningen har gjorts att planförslaget inte riskerar att påtagligt skada riksintresset.

Översiktsplan

Översiktsplanen anger markanvändningen *blandad stadsbebyggelse* för större delen av planområdet, samt *park och natur* för den södra delen av området. I den uppdaterade översiktsplanen, som har godkänts i stadsbyggnadsnämnden och planeras att antagas hösten 2023, har naturmarken i söder ändrats till blandad stad. I det aktuella planförslaget har park- och naturmarken omfördelats så att park och natur sträcker sig längs planområdets västra del, men andelen park och natur har inte minskat inom planområdet i jämförelse med översiktsplanen.

I översiktsplanen föreslås ett nytt huvudcykelstråk sträcka sig igenom området i öst-västlig riktning. I aktuellt planförslag har stråket flyttats till den norra samt den södra delen av planområdet.

I de platsspecifika riktlinjerna för Annetorp anges att områdets kvartersstruktur ska ansluta till angränsande områden samt att ett grönt stråk ska finnas från Kalkbrottet och norrut mot Limhamns centrum.



Översiktsplanen visar blandad stadsbebyggelse i större delen av planområdet (brunfärgat), men park- och naturmark i söder (grönfärgat).

Planprogram

Planområdet utgör en del av det område som behandlades i *Planprogram för Annetorpsgården 3 m.fl. i Limhamn*, PP 4772, upprättat 2004. Planprogrammet omfattade området som sträcker sig från Kalkbrottsgatan i väster till Kalkbrottets utsiktsplats i öster och från brottet i söder till Annetorpsvägen i norr. Planprogrammet har till stor del genomförts men är inaktuellt att följa i denna detaljplan.

Gällande detaljplaner och områdesbestämmelser

Större delen av planområdet är sedan tidigare planlagt i Pl 267 med huvudsaklig markanvändning industriändamål. Gällande detaljplan upphör att gälla inom planområdets gränser i samband med att denna detaljplan vinner laga kraft. Den södra delen av planområdet är inte planlagt sedan tidigare.

5.4 Underlag till planarbetet

Kommunövergripande dokument

- Riktlinjer för grönytefaktor, 2014
- Riktlinjer för bostadsgårdar i Malmö, 2022
- Riktlinjer för levande bostenvåningar, 2022
- Handlingsprogram för arkitektur och stadsbyggande, 2005
- Skyfallsplan för Malmö, 2017
- Grönplan för Malmö, 2003
- Naturvårdsplan för Malmö, 2023-2030
- Bostadsförsörjningsprogram för Malmö 2022-26, 2023
- Miljöprogram för Malmö stad 2021-2030
- Trafik- och mobilitetsplan (TROMP), 2016
- Policy och norm för mobilitet och parkering i Malmö, 2020
- Renhållningsordning 2021-2030 för Malmö stad
- Arkitekturstaden Malmö, 2018

Utredningar till grund för planförslaget

- Sanering av jord, inom kv. Limhamn 155:499 m.fl, Miljöfirman, 2014-12-13

- Annetorpsgården - Undersökningar av föroreningar i mark, Sweco, 2006-01-03
- Efterbehandling av före detta industriområde, Sweco, 2008-10-15
- MKB till detaljplan för del av fastigheten Limhamn 155:507 m.fl. (DP 5544), Tyréns, 2020-01-31
- MKB till detaljplan för del av fastigheten Limhamn 150:384 m.fl. (Dp 5621), Tyréns, 2022-11-11
- Skyfallsanalys Limhamn 155:507, Kalkbrottet i Malmö, Tyréns, 2023-08-30
- Norr om Kalkbrottet, Malmö -Trafikbullerutredning, 2023-08-22
- Solstudie, Landscape Syd AB, 2023

Stadsbyggnadskontoret

Kristoffer Widestam
Enhetschef

Sara Löf
Planhandläggare