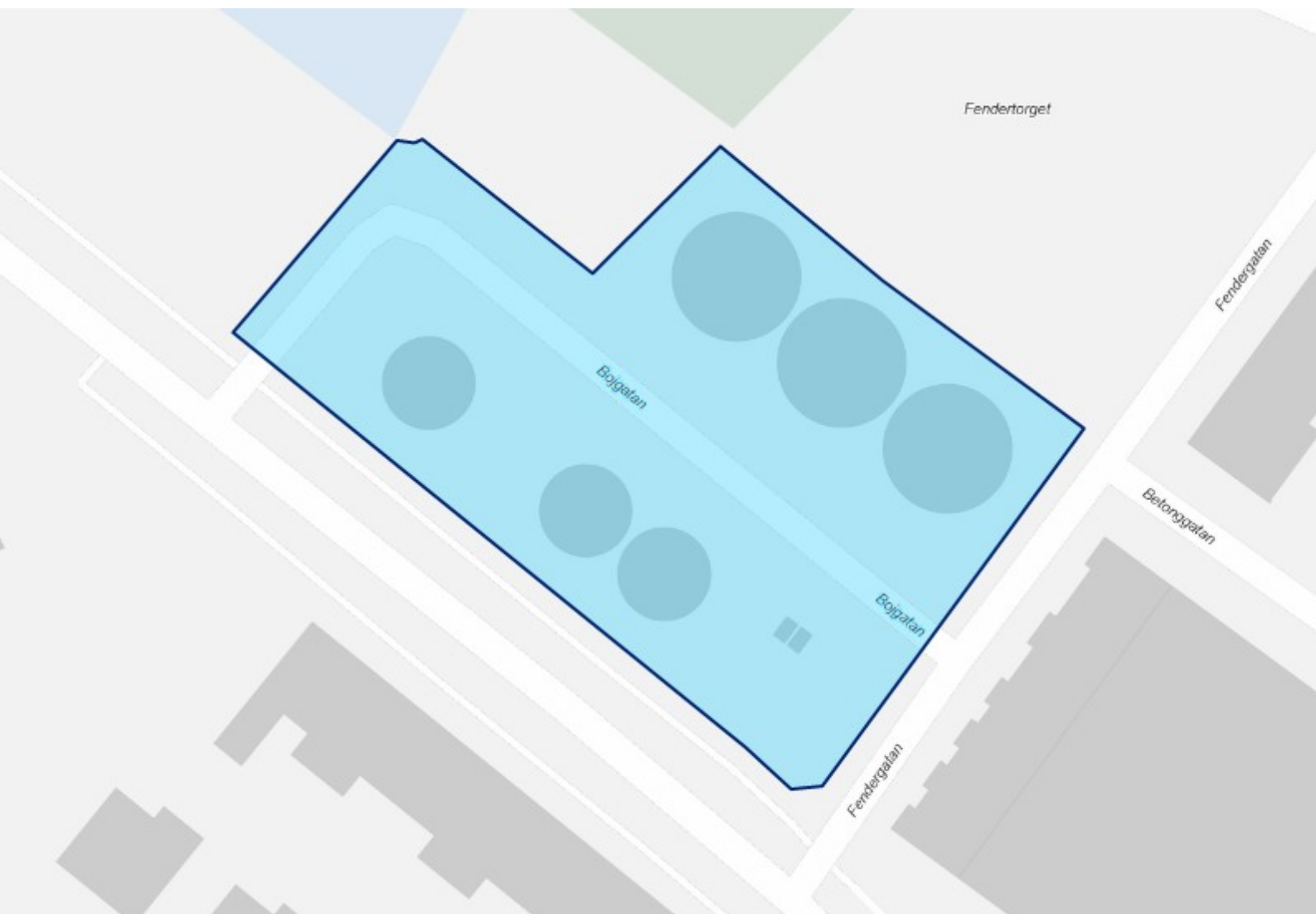


Detaljplan för fastigheten Bojen 1 m.fl. i Limhamns hamnområde i Malmö

Samråd

PLANBESKRIVNING



Innehållsförteckning

Planbeskrivning.....	1
1. Inledning.....	3
2. Detaljplanens innehåll.....	6
3. Förutsättningar och konsekvenser.....	27
Allmänna intressen.....	28
Fysisk miljö.....	29
Sociala frågor.....	44
Service.....	50
Hälsa och säkerhet.....	52
Trafik.....	66
Miljö.....	75
Hydrologiska förhållanden.....	103
Kulturmiljö.....	105
Teknik.....	107
Klimatpåverkan.....	109
Gällande planer och program.....	114
Riksintressen.....	118
4. Genomförande.....	120
Fastighetsrättsliga frågor.....	121
Tekniska frågor.....	122
Ekonomiska frågor.....	124
Organisatoriska frågor.....	125
Kulturvärden.....	126
5. Planeringsunderlag.....	127
Utredningar som legat till grund för detaljplanen.....	128
Kommunala planeringsunderlag.....	130
Övrigt planeringsunderlag.....	133

Sammanfattning

Planförslaget innebär att alla silor inom planområdet utom en får rivas och ersättas av ny bebyggelse. Tre nya byggnader kan uppföras medan den bevarade silon beläggs med rivningsförbud men kan byggas om till centrumverksamhet och/eller bostadskomplement. I utrymmet mellan byggnaderna föreslås en bostadsgård.

De nya byggnaderna föreslås främst innehålla bostäder. En stor del av bottenvåningarna ska dock innehålla lokaler för centrumverksamhet. Lokalerna placeras mot gator och torg med goda förutsättningar för utåtriktade verksamheter som kan locka besökare och därmed öka folklivet i området.

En av byggnaderna föreslås få uppföras i 23 våningar. Den höga byggnaden ges en slank siluett genom att volymen smalnas av i två steg. De övriga två bostadshusen föreslås uppföras i en skala som är anpassad till omgivande bebyggelse i området (nio respektive sex våningar).

Den bevarade silon föreslås bland annat innehålla en allmänt tillgänglig funktion i toppen. Den tillåtnanockhöjden för silon möjliggör en påbyggnad i ett våningsplan. Tillägg och ändringar ska ske på ett sätt som värnar silons ursprungliga industriella karaktär.

Bebyggelsen och utemiljöerna avses utformas på ett sätt som påminner om platsens tidigare historia som del av den så viktiga cementtillverkningen på Limhamn.

För att det ska vara möjligt att nå bebyggelsen inom planområdet och den intilliggande, idag obebyggda, fastigheten Kajen 1 med fordon föreslås allmän platsmark i

form av en vändplats i väster. Ytan är avgränsad på ett sätt som gör det naturligt och smidigt att röra sig som gångtrafikanter över ytan från Övägen i söder till kaj, torg och park i norr.

Bilparkering för områdets behov avses till större del lösas i intilliggande mobilitetshus. Detaljplanen tillåter dock att del av planområdet underbyggs med garage i syfte att lösa den del av bilparkeringen som inte kan lösas i mobilitetshus.



Illustrationsplan som visar föreslagen bebyggelse och avgränsning mellan bostadsgård och allmän platsmark (Nilsson Rahm Arkitekter, 6a architects, Johan Dehlin Arkitektur, Land Arkitektur).

1. Inledning

Detta avsnitt i planbeskrivningen tar upp de grundläggande utgångspunkterna för detaljplanen.

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra rivning av samtliga befintliga silor, utom en som ska bevaras. Detta för att kunna ge plats åt ny bebyggelse för bostäder och centrumverksamheter inom planområdet. Lokaler för centrumverksamhet, som bidrar med levande bottenvåningar, ska inrymmas i bebyggelsen längs omgivande allmänna gator och torg. Den silo som bevaras ska anpassas för att rymma allmänt tillgängliga funktioner högst upp, exempelvis i form av restaurang eller utsiktsplats, och ska i övrigt kunna byggas om till centrumverksamhet och bostadskomplement.

Syftet med detaljplanen omfattar i övrigt att värna och synliggöra de karaktärsdrag som befintliga silor har och som i tidigare planarbeten och utredningar har bedömts kulturhistoriskt värdefulla. Ett led i detta är att den silo som bevaras ska skyddas med rivningsförbud och varsamhetsbestämmelser. För föreslagen ny bebyggelse krävs stor omsorg och hög kvalitet avseende gestaltning och utförande. För planområdet som helhet gäller slutligen att exploateringen ska bidra till en förflyttning framåt i klimatomställningen i Malmö.

Bedömning av miljöpåverkan

Detaljplanen har vid undersökning enligt 6 kapitlet 6§ miljöbalken inte bedömts medföra en betydande miljöpåverkan. Det innebär att en strategisk miljöbedömning inte har gjorts. De konsekvenser för miljön som detaljplanen ger upphov till redovisas i avsnittet förutsättningar och konsekvenser.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmänna platser. Det innebär att det är kommunen som ansvarar för att bygga ut och sköta all mark som enligt detaljplanen är allmän plats.

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är 60 månader (5 år) från det att den har vunnit laga kraft.

Planinformation

Beslutsinformation

Beslut om planuppdrag fattades av stadsbyggnadsnämnden 2021-10-20.

Digital funktionalitet

Detaljplanen följer Boverkets föreskrifter om detaljplan (BFS2020:5), Boverkets föreskrifter och allmänna råd om planbeskrivning (BFS 2020:8) och den nationella

specifikationen för detaljplan från Lantmäteriet. Tillkommande egenskapsbestämmelser har utformats enligt Boverkets planbestämmelsekatalog daterad 2024-05-02.

2. Detaljplanens innehåll

I detta avsnitt beskrivs detaljplanen kortfattat. Stadsbyggnadsidéen samt de övergripande avvägningar som kommunen har gjort och som ligger till grund för utformningen av detaljplanen samt motiven till de enskilda regleringarna redovisas.

Stadsbyggnadsidé

Vid vattnet i Limhamn, i ett område som gradvis genom åren har ändrat karaktär från verksamhet till boendemiljö, skapas ett kvarter där bevarade industriella bebyggelsestrukturer kombineras med nya bostäder, grönska och levande bottenvåningar som tillför nya mötesplatser längs de omgivande stråken.

De nya volymerna hämtar, i material och formspråk, inspiration från de silor som stått på platsen och tillför samtidigt en ny innovativ och hållbar arkitektur. Byggnadernas skala varierar i förhållande till den närmaste omgivningen där de två östra byggnaderna är anpassade i höjd till befintlig bebyggelse medan den västra byggnaden tydligt sticker upp. De tre byggnaderna bildar tillsammans en arkitektoniskt sammanhållen helhet.

Den högsta byggnaden blir med sina 23 våningar och sin slanka siluett ett nytt inslag i Malmös horisont och syns tydligt både från havet och från land. Tillsammans med den upplysta silon markeras den historiskt betydelsefulla platsen i staden.

Det högsta huset ges ett lätt uttryck genom avsmalnande volymförskjutningar i två steg. Volymförskjutningarna placeras på höjder som följer byggnadshöjder i omgivande bebyggelse. Förskjutningarna betonas visuellt av grönskande terrasser som kan utnyttjas gemensamt av de boende som en komplettering till bostadsgårdens utemiljö. Även de två lägre nya husen har växtbeklädda takterrasser för de boende.

En av de ursprungliga sex silorna bevaras som ett minne av platsens industriella historia. Ovanpå det ursprungliga silotaket ges plats för en påbyggnad som inrymmer en publik verksamhet och en möjlighet för allmänheten att ta sig upp i toppen av byggnaden och blicka ut över närområdet. Växtbäddar intill silon anpassas för att ge god grund till klätterväxter som gradvis tillåts täcka fasaden med grönska.

Arkitekturen får, både genom sin historiska anknytning och sin placering i Limhamn, en symbolisk betydelse för Malmö och blir en destination och ett landmärke i staden. I gestaltningen integreras klimatsmarta lösningar med hållbarhet i fokus. Bebyggelsen bidrar med goda boendekvaliteter, både inomhus och utomhus. Med lokaler för publika verksamheter i bottenvåningarna som vänder sig mot allmänna gator och torg tillför planområdet samlande och attraktiva mötesplatser i Limhamn.

Mot flera av de omgivande gatu- och parkrummen är bottenvåningarna indragna, vilket ger plats för en arkad. Arkaden skapar ett sammanhängande och publikt tillgängligt stråk längs kvarterets alla sidor och fungerar som ett tydligt förrum till såväl bostadsentréer som till lokaler i bottenvåningarna.

En gård med växter som är anpassade till platsen, grönskande takterrasser och fasadväxtlighet kompletterar den redan gröna miljön på Fendertorget, Sjöscoutsparken och kajerna med fler platser för djur- och växtarter att etablera sig. Rester från de rivna silorna som tidigare stått på platsen är bevarade och används i utformningen av mark och vistelseytor inom kvarteret.



Visionsbild över planområdet och Fendertorget från norr. På bilden syns silon med en påbyggd extra våning i toppen och utanpåliggande trappa och hiss som gör det möjligt att nå toppen. På de tre föreslagna bostadsbyggnaderna ans cirkelformade balkonger och grönskande terrasser (Nilsson Rahm Arkitekter, 6a architects, Johan Dehlin Arkitektur, Land Arkitektur).



Visionsbild från parken längs Övägen i väster mot planområdet. På bilden syns hur den högsta byggnaden inom planområdet reser sig mot väster. Även silon med möjlig påbyggd toppvåning anas genom grönskan. (Nilsson Rahm Arkitekter, 6a architects, Johan Dehlin Arkitektur, Land Arkitektur).



Visionsbild som visar hur den bevarade silons bottenvåning kan möta bostadsgården. Trappor och ramper leder upp till entrén och håltagningar i betongen släpper in ljus i byggnaden. Frodig grönska omger entrén och skapar en vilsam plats. (Nilsson Rahm Arkitekter, 6a architects, Johan Dehlin Arkitektur, Land Arkitektur).

Beskrivning av detaljplanen

Planförslaget innebär att tre nya byggnader kan uppföras och att en av de befintliga silorna sparas. I utrymmet mellan byggnaderna föreslås en bostadsgård. Krav på planteringsbara bjälklag och att en grönytefaktor om 0,6 uppnås inom kvartersmark ger förutsättningar att uppnå en grönskande boendemiljö.

De nya byggnaderna föreslås främst innehålla bostäder. Stor del av bottenvåningarna ska dock innehålla lokaler för centrumverksamhet. Lokalerna ska placeras mot omgivande gator och torg.

En av byggnaderna föreslås få uppföras i 23 våningar, vilket innebär att den kommer bli tydligt synbar från övriga delar av staden. De övriga två bostadshusen föreslås kunna uppföras i nio respektive sex våningar.

Den bevarade silon föreslås kunna innehålla lokaler för centrumverksamhet. Den tillåtna nockhöjden för silon möjliggör en påbyggnad i ett våningsplan. Översta våningsplanet ska innehålla en allmänt tillgänglig funktion, exempelvis i form av en servering eller en utsiktsplats. Nedersta våningsplanet ska förberedas för att kunna inredas med centrumverksamhet, exempelvis genom att ges en lämplig rumshöjd och entréer som är tillgängliga och synliga.

Silon ska också kunna innehålla bostadskomplement tillhörande bostäderna inom planområdet. För att värna kulturmiljövärdena på platsen ska de tillägg och ändringar som utförs på byggnaden ske på ett sätt som värnar silons ursprungliga industriella karaktär.

Den tillkommande bebyggelsen och dess utemiljöer avses utformas på ett sätt som påminner om platsens tidigare historia som del av cementtillverkningen på Limhamn. Detta föreslås till exempel ske genom att byggnaderna inspireras av silorna genom att förse med rundade balkonger och en pelarförsedd bottenvåning. Ett tillhörande gestaltungsprogram tydliggör bland annat ytterligare ambitioner kring byggnadernas fasadmateriäl och hur dessa avses anknyta till platsens historia.

För att det ska vara möjligt att på ett attraktivt och smidigt sätt röra sig till fots mellan de olika offentliga platserna runt det nya bostadskvarteret föreslås också allmän platsmark i form av en vändplats i väster. Denna avses också fungera som del av ett gångstråk mellan Övägen och park och torg norr om planområdet.

Bilparkering för områdets behov löses till stor del i intilliggande mobilitetshus. Detaljplanen tillåter också att del av planområdet underbyggs med garage i syfte att lösa den del av bilparkeringen som inte kan lösas i mobilitetshus.

Gestaltungsprinciper

Gestaltungsprinciper för bebyggelse och mark inom planområdet tas fram parallellt med planarbetet i form av ett gestaltungsprogram. Syftet med detta är att säkerställa bärande idé samt utformningsmässiga och funktionsmässiga kvaliteter från det gestaltungsförslag (Habitat: Limhamn) som ligger till grund för planförslaget.

Gestaltungsprogrammet kommer att utgöra ett kompletterande underlag till planhandlingarna vid kommande bygglov. Det avses också utgöra ett viktig underlag vid efterföljande projektering och genomförande av byggnader och utemiljö.

Inför samrådet har en första version av gestaltningsprogrammet tagits fram (Nilsson Rahm Arkitekter, 6a architects, Johan Dehlin Arkitektur, Land Arkitektur, 2025-09-26, Gestaltningsprogram Habitat Limhamn).

I gestaltningsprogrammet beskrivs projektets bakgrund, relation till platsen, bärande idéer samt principer som måste uppfyllas för att uppnå önskad kvalitet vid genomförande av byggnader och utemiljö.

I samrådshandlingen har utformningsbestämmelser som bedömts vara av särskild vikt för att uppnå de kvaliteter som lyfts i gestaltningsprogrammet förts in på plankartan.

Slutlig version av gestaltningsprogrammet kommer att tas fram inför detaljplanens antagande.

Detaljplanens bestämmelser med motiv

Användning av mark och vatten

Allmän plats

GATA - Gatumark

Användningsbestämmelsen omfattar västra delen av planområdet. Motivet till bestämmelsen är att säkerställa tillgänglighet för fordon till föreslagna byggnader inom planområdet men också till den intilliggande fastigheten Kajen 1, vilken i gällande detaljplan är planlagd för centrumändamål. Motivet är också att göra det möjligt för gångtrafikanter att röra sig inom allmän platsmark mellan Övägen och kajstråket respektive Fendertorget. Den föreslagna gatumarken är dimensionerad så att en vändplats för fordon upp till nio meters längd kan anordnas.

Kvartersmark**B - Bostäder**

Bostäder möjliggörs i ett attraktivt läge i Limhamn. Motivet med bestämmelsen är att tillgodose behovet av fler bostäder i Malmö.

C - Centrum

Centrumverksamhet föreslås inom kvarteret med hänvisning till planområdets läge längs attraktiva rörelsestråk och mötesplatser i området. Motivet med bestämmelsen är att möjliggöra centrumverksamhet inom hela kvarteret men med särskild vikt vid bottenvåningarnas möte med gator, torg och park där lokaler med utåtriktad verksamhet kan bidra till att koppla samman bebyggelsen med gatan och ge liv åt stadsrummet. Krav på anordnande av lokaler för centrumverksamhet ställs för delar av bebyggelsen med särskild egenskapsbestämmelse (se rubrik Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark nedan).

E₁ - Nätstation

Nätstation medges i planområdets östra del. Motivet till bestämmelsen är att säkerställa ny plats för de två nätstationer som finns inom fastigheten Fendern 1 idag och därmed även säkerställa att föreslagen ny bebyggelse inom planområdet kan försörjas med el.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmarkBegränsning av markens utnyttjande

ö₁ - Marken får inte förses med byggnad. Utanpåliggande trappa och hiss tillhörande silon får uppföras i begränsad omfattning. Underjordisk byggnad tillåts inte med undantag för befintlig silokonstruktion

Egenskapsbestämmelsen gäller för mark inom planområdets nordvästra del. Motivet till bestämmelsen är att frigöra så

mycket yta som möjligt för utevistelse och sociala aktiviteter för boende samt eventuella uteserveringar eller dylikt på mark. Samtidigt ger bestämmelsen möjlighet att ordna tillgänglighet till entréer och önskade funktioner inom silon i form av trappor, ramper och hissar. Förbud mot underjordisk byggnad skapar bättre förutsättningar för växtlighet inom ytan. Byggnadsdelar som tillhör den bevarade silons konstruktion och som eventuellt breder ut sig under mark inom egenskapsområdet får finnas kvar.

ö₂ - Marken får inte förses med byggnad. Underjordisk byggnad tillåts

Egenskapsbestämmelsen gäller för bostadsgården mellan de föreslagna byggnaderna. Motivet till bestämmelsen är att frigöra så mycket yta som möjligt på bostadsgården för de boendes utevistelse och sociala aktiviteter. Vid behov får ytan underbyggas för att tillgodose planområdets behov av parkeringsplatser. Andra anläggningar än byggnad får finnas.

ö₃ - Marken får inte förses med byggnad

Egenskapsbestämmelsen gäller inom förgårdsmark längs Övägen. Motivet till bestämmelsen är att säkerställa viss del obebyggd förgårdsmark mot Övägen och därmed ge förutsättningar för andra ytbehov så som vistelse och etablering av växtlighet. I anslutning till område reglerat som användning GATA i planområdets nordvästra del frigörs yta för parkeringsplats för rörelsehindrades fordon.

ö₄ - Marken får endast förses med nätstation och andra anläggningar än byggnad

Egenskapsbestämmelsen gäller inom planområdets östra del, inom användningsområde B och E₁. Motivet till bestämmelsen är att undvika att området används för komplementbyggnader tillhörande bostäderna eftersom ytan behövs för nätstation. Marken runt nätstationen får användas

för bostadsändamål, dock ej med byggnad. Murar, ramper och dylikt samt parkering för rörelsehindrades fordon får uppföras vid behov.

Byggnaders användning

s₁ - Silon får endast användas för bostadskomplement och centrumverksamhet. Lokal för centrumverksamhet och/eller en allmänt tillgänglig utsiktsplats ska finnas inom det översta våningsplanet

Egenskapsbestämmelsen gäller för den bevarade silon. Motivet till bestämmelsen är att undvika att byggnaden inreds med permanenta bostäder. Bestämmelsen gör det möjligt att använda byggnaden för centrumändamål, exempelvis i form av restaurang, utställningar eller liknande. Det ska också vara möjligt att använda yta inom byggnaden för bostadskomplement så som cykelförråd, gemensamhetslokal eller gästlägenhet. Motivet till bestämmelsen är att göra byggnadens översta våning tillgänglig för allmänheten som besöksmål, exempelvis i form av en utsiktsplats, servering eller liknande.

Höjd på byggnadsverk

h₁ - Högsta nockhöjd är 82,0 meter över angivet nollplan

Höjdbestämmelsen gäller för föreslagen byggrätt i nordvästra delen av planområdet. Motivet är att möjliggöra en byggnad i högst 23 våningar där utrymme i höjddled ges även för utförande med träbjälklag. Marken inom planområdet ligger ungefär tre meter över nollplanet (i höjdsystem RH2000) vilket innebär att byggnaden i den här delen tillåts höja sig ungefär 79 meter över intilliggande mark.

h₂ - Högsta nockhöjd är 36,0 meter över angivet nollplan

Höjdbestämmelsen gäller för föreslagen byggrätt i nordöstra delen av planområdet. Motivet är att möjliggöra en byggnad i högst nio våningar där utrymme i höjddled ges även för

utförande med träbjälklag. Bestämmelsen avses också ge utrymme i höjddled för takterrass med planteringsbart bjälklag samt räcken eller liknande avgränsning av utemiljön. Marken inom planområdet ligger ungefär tre meter över nollplanet (i höjdsystem RH2000) vilket innebär att byggnaden i den här delen tillåts höja sig ungefär 33 meter över intilliggande mark.

h₃ - Högsta nockhöjd är 26,0 meter över angivet nollplan

Höjdbestämmelsen gäller för föreslagen byggrätt i sydöstra delen av planområdet. Motivet är att möjliggöra en byggnad i högst sex våningar där utrymme i höjddled ges även för utförande med träbjälklag. Bestämmelsen avses också ge utrymme i höjddled för takterrass med planteringsbart bjälklag samt räcken eller liknande avgränsning av utemiljön. Marken inom planområdet ligger ungefär tre meter över nollplanet (i höjdsystem RH2000) vilket innebär att byggnaden i den här delen tillåts höja sig ungefär 23 meter över intilliggande mark.

h₄ - Högsta nockhöjd är 10,0 meter över angivet nollplan

Höjdbestämmelsen gäller för föreslagen byggrätt i nordöstra delen av planområdet, mot silon. Motivet är att möjliggöra en byggnad i högst en våning där utrymme i höjddled ges även för utförande med träbjälklag. Byggrätten avses utgöra en lägre del av en intilliggande högre byggnad. Bestämmelsen avses också ge utrymme i höjddled för takterrass med planteringsbart bjälklag samt räcken eller liknande avgränsning av utemiljön. Marken inom planområdet ligger ungefär tre meter över nollplanet (i höjdsystem RH2000) vilket innebär att byggnaden i den här delen tillåts höja sig ungefär sju meter över intilliggande mark.

h₅ - Högsta nockhöjd är 52,0 meter över angivet nollplan

Höjdbestämmelsen gäller för föreslagen byggrätt i nordvästra delen av planområdet (mot väster) samt för silon. Motivet är att reglera att den högsta byggnaden inom planområdet

trappas ned i denna del till högst 14 våningar där utrymme i höjddled ges även för utförande med träbjälklag. Bestämmelsen avses också, när det gäller bostadshuset, att ge utrymme i höjddled för takterrass med planteringsbart bjälklag samt räcken eller liknande avgränsning av utemiljön. Motivet med bestämmelsen är också att möjliggöra en påbyggnad av befintlig silo i höjddled med en våning. Marken inom planområdet ligger ungefär tre meter över nollplanet (i höjdsystem RH2000) vilket innebär att byggnaden i den här delen tillåts höja sig ungefär 49 meter över intilliggande mark.

h_6 - Högsta nockhöjd är 29,5 meter över angivet nollplan

Höjdbestämmelsen gäller för det högsta husets östra del. Motivet är att reglera att den högsta byggnaden inom planområdet trappas ned i denna del till högst sju våningar där utrymme i höjddled ges även för utförande med träbjälklag. Bestämmelsen avses också ge utrymme i höjddled för takterrass med planteringsbart bjälklag samt räcken eller liknande avgränsning av utemiljön. Marken inom planområdet ligger ungefär tre meter över nollplanet (i höjdsystem RH2000) vilket innebär att byggnaden i den här delen tillåts höja sig ungefär 26,5 meter över intilliggande mark.

Rivningsförbud

r_1 - Silon får inte rivas

Bestämmelsen gäller för befintlig silo. Motivet till bestämmelsen är att säkerställa att silon bevaras som ett minne av platsens industriella historia.

Utformning

f_1 - Högsta antal våningar är 6

Bestämmelsen gäller för den sydöstra byggrätten. Motivet till bestämmelsen är att säkerställa förutsättningar för god fasadutformning och att tillåten högsta nockhöjd inom

byggrätten inte utnyttjas för att rymma fler våningar än vad som bedömts lämpligt i förhållande till omgivande bebyggelse.

f₂ - Högsta antal våningar är 9

Bestämmelsen gäller för större del av den nordöstra byggrätten. Motivet till bestämmelsen är att säkerställa förutsättningar för god fasadutformning och att tillåten högsta nockhöjd inom byggrätten inte utnyttjas för att rymma fler våningar än vad som bedömts lämpligt i förhållande till omgivande bebyggelse.

f₃ - Högsta antal våningar är 23

Bestämmelsen gäller för den nordvästra byggrättens högsta del. Motivet till bestämmelsen är att säkerställa förutsättningar för god fasadutformning och att tillåten högsta nockhöjd inom byggrätten inte utnyttjas för att rymma fler våningar än vad som bedömts lämpligt i förhållande till omgivande bebyggelse.

f₄ - Högsta antal våningar är 1

Bestämmelsen gäller för den nordöstra byggrättens västra del. Motivet till bestämmelsen är att säkerställa förutsättningar för god fasadutformning och att tillåten högsta nockhöjd inom byggrätten inte utnyttjas för att rymma fler våningar än vad som bedömts lämpligt i förhållande till omgivande bebyggelse.

f₅ - Högsta antal våningar är 7

Bestämmelsen gäller för den nordvästra byggrättens lägsta del. Motivet till bestämmelsen är att säkerställa förutsättningar för god fasadutformning och att tillåten högsta nockhöjd inom byggrätten inte utnyttjas för att rymma fler våningar än vad som bedömts lämpligt i förhållande till omgivande bebyggelse.

f₆ - Högsta antal våningar är 14

Bestämmelsen gäller för den nordvästra byggrättens norra del. Motivet till bestämmelsen är att säkerställa förutsättningar för god fasadutformning och att tillåten högsta nockhöjd inom byggrätten inte utnyttjas för att rymma fler våningar än vad som bedömts lämpligt i förhållande till omgivande bebyggelse.

**f₇ - Bottenvåning ska utföras indragen från
ovanförliggande våningsplan så att en arkad bildas längs
byggnadens sydöstra, sydvästra och nordvästra sida.
Pelare får placeras under utkragande våningsplan**

Bestämmelsen gäller för den sydöstra byggrätten. Motivet till bestämmelsen är att möjliggöra en utformning av byggnadens möte med Övägen och Fendergatan med pelarförsedda arkader som i sin form påminner om de öppningar som finns i de låga silor som står på platsen idag. Arkaderna avses också bidra till att skapa ett sammanhängande och publikt stråk längs kvarteret, och fungera som ett tydligt förrum till bostädernas och lokalernas entréer.

**f₈ - Bottenvåning ska utföras indragen från
ovanförliggande våningsplan så att en arkad bildas längs
byggnadens sydvästra och nordvästra sida. Pelare får
placeras under utkragande våningsplan**

Bestämmelsen gäller för den nordvästra byggrätten. Motivet till bestämmelsen är att möjliggöra en utformning av byggnadens möte med Övägen och den förslagna vändplatsen med pelarförsedda arkader som i sin form påminner om de öppningar som finns i de låga silor som står på platsen idag. Arkaderna avses också bidra till att skapa ett sammanhängande och publikt stråk längs kvarteret, och fungera som ett tydligt förrum till bostädernas och lokalernas entréer.

f₉ - Bottenvåning ska utföras indragen från ovanförliggande våningsplan så att en arkad bildas längs byggnadens sydöstra sida. Pelare får placeras under utkragande våningsplan

Bestämmelsen gäller för den nordöstra byggrätten. Motivet till bestämmelsen är att möjliggöra en utformning av byggnadens möte med Fendergatan med pelarförsedda arkader som i sin form påminner om de öppningar som finns i de låga silor som står på platsen idag. Arkaderna avses också bidra till att skapa ett sammanhängande och publikt stråk längs kvarteret, och fungera som ett tydligt förrum till bostädernas och lokalernas entréer.

f₁₀ - Bottenvåning ska utföras indragen från ovanförliggande våningsplan så att en arkad bildas längs byggnadens sydvästra sida. Pelare får placeras under utkragande våningsplan

Bestämmelsen gäller för den östra delen av högsta byggnadens byggrätt. Motivet till bestämmelsen är att möjliggöra en utformning av byggnadens möte med Övägen med pelarförsedda arkader som i sin form påminner om de öppningar som finns i de låga silor som står på platsen idag. Arkaderna avses också bidra till att skapa ett sammanhängande och publikt stråk längs kvarteret, och fungera som ett tydligt förrum till bostädernas och lokalernas entréer.

f₁₁ - Bottenvåning ska utföras indragen från ovanförliggande våningsplan så att en arkad bildas längs byggnadens nordvästra sida. Pelare får placeras under utkragande våningsplan

Bestämmelsen gäller för den västra delen av nordöstra byggrätten. Motivet till bestämmelsen är att möjliggöra en utformning av byggnadens möte med silon med pelarförsedda arkader som i sin form påminner om de öppningar som finns i de låga silor som står på platsen idag. Arkaderna avses också

bidra till att skapa ett sammanhängande och publikt stråk längs kvarteret, och fungera som ett tydligt förrum till bostädernas och lokalernas entréer.

f₁₂ - Trappor och hissar som placeras utanpå silons fasad ska utformas med lätt karaktär. De ska anpassas till silons övergripande karaktär och gestaltning avseende kulör och form och visuellt underordnas silon

Bestämmelsen gäller inom egenskapsområde runt befintlig silo där inslag av trappor och hissar för att tillgodose tillgänglighet till silon tillåts i begränsad omfattning. Motivet till bestämmelsen är att värna silons ursprungliga form och karaktär och att tillägg till silon utförs på ett sätt som visuellt underordnas denna.

f₁₃ - Bottenvåning ska, avseende våningshöjd, tillgänglighet till entré samt ljusinsläpp, anpassas för att kunna användas för centrumändamål

Bestämmelsen gäller för silon. Motivet till bestämmelsen är att säkerställa att silons bottenvåning utförs på ett sätt som möjliggör framtida användning som centrumverksamhet. Bestämmelsen avses exempelvis medföra att bottenvåningen utformas med tillgänglig entré och ljusinsläpp. Rumshöjden ska också vara tillräcklig för att undvika olägenheter för människors hälsa och vara anpassad till rummets avsedda användning. Anpassning kommer behöva ske till byggnadens konstruktion, vilket kommer medföra att bottenvåningens innergolv placeras högre än i intilliggande byggnader. Tillgänglighet till entré kommer därmed behöva säkerställas med hiss och/eller ramp.

f₁₄ - Uppstickande byggnadsdel i form av hisstorn och trapphus samt pentry, förråd eller annan liknande servicefunktion till takterrass får uppföras i begränsad omfattning utöver tillåten högsta nockhöjd och högsta

tillåtna antal våningar. Sådan byggnadsdel ska vara cylinderformad och placeras indragen minst 3,5 meter från takfot samt anpassas till byggnadens övergripande gestaltning avseende kulör och form

Bestämmelsen gäller för de två byggrätterna som föreslås längs Fendergatan. Motivet till bestämmelsen är att möjliggöra åtkomst till gemensamma takterrasser överst på byggnaderna och även möjliggöra exempelvis ett pentry eller annan servicefunktion som kan användas av de boende vid gemensamma sociala aktiviteter på takterrassen. För att den uppstickande byggnadsdelen ska anpassas i sin utformning till resten av byggnaden ställs krav på placering och form.

Utförande

(b₁) - Underjordisk byggnad ska utföras med planteringsbart bjälklag

Bestämmelsen gäller kvarterets innergård, inom egenskapsområde markerat med bestämmelsen ö₂. Motivet till bestämmelsen är att möjliggöra goda förhållanden för etablering av en varierad växtlighet med inslag av höga träd på bostadsgården, trots underbyggnad med parkeringsgarage. Detta för att ge goda förutsättningar för ett behagligt mikroklimat och trivsel på gården.

b₂ - Byggnadens översta bjälklag ska utföras planteringsbart och dimensioneras för ett minsta jorddjup om 150 millimeter

Bestämmelsen gäller för de två lägre bostadsbyggnadernas översta tak samt för takterrasser som anordnas där förskjutningar av byggnadernas volym i höjdlid föreslås. Motivet till bestämmelsen är att ge goda förutsättningar för etablering av växtlighet på taken som kan bidra positivt till kompletterande utemiljöer för de boende i husen.

Varsamhet

k₁ - Silon är kulturhistoriskt värdefull och ska bibehållas till sin karaktär med avseende på form och material. Silons ursprungliga utformning och karaktär ska vara vägledande vid ändringar och tillägg. Tillägg, exempelvis i form av påbyggnad, ska utföras i material som avviker från silon men som är anpassade till silons industriella karaktär

Bestämmelsen gäller silon som utgör en värdefull kulturhistorisk rest från cementindustrin på Limhamn och som därmed är viktig att bevara för framtiden. Motivet till bestämmelsen är att de tillägg i form av påbyggnad i höjdded, trappor och hissar, entrépartier, öppningar och andra fasadåtgärder ska utföras så att silons ursprungliga karaktär med dess rundade form och råa betongkonstruktion fortfarande kan avläsas på ett tydligt sätt. Tilläggen, exempelvis påbyggd våning, får dock utföras i ett annat material än betong. Det är dock viktigt att valt material understryker den industriella karaktären.

Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark

Byggnaders användning

Byggnadernas bottenvåningar, minst 70 % av respektive byggnads sammanlagda fasadlängd mot allmän plats, får endast användas för centrumverksamhet. Lokalernas entréer ska placeras mot allmän platsmark.

Planbestämmelsen gäller samtliga byggnader utom silon i nordväst

Motivet till bestämmelsen är att säkerställa att en stor del av de bottenvåningar som vetter mot omgivande gator och torg kommer att innehålla lokaler för centrumverksamhet. Lokaler med utåtriktad verksamhet och entréer mot gata ger förutsättningar för aktiviteter på platsen och bidrar till upplevelse av trygghet. De bidrar också till att ge liv åt gaturummen och till att göra dem intressanta och

stimulerande att vistas i. Bestämmelsen reglerar inte vilken typ av centrumverksamhet som ska rymmas i bottenvåningen, men för att innehållet i byggnaden på bästa sätt ska kunna bidra till att omgivande gaturum upplevs attraktiva och trygga bör verksamheterna vara av utåtriktad publik karaktär. Lokalerna ska fördelas mot omgivande gator och torg, inklusive mot den nya vändplatsen (GATA) som föreslås inom planområdet.

Markens anordnande och vegetation

Parkering för bil får inte anordnas på mark, undantaget parkering för rörelsehindrades fordon

Motivet till bestämmelsen är att säkerställa att ytorna på bostadsgården och förgårdsmarken inte tas i anspråk för markparkering för bil. Motiv till bestämmelsen är att gemensamma utemiljöer inom kvarteret i första hand ska kunna användas av de boende för vistelse, rekreation och lek. Parkering för rörelsehindrades fordon får dock anordnas för att det ska vara möjligt att säkerställa tillgänglighet till entréer i enlighet med rådande byggregler.

Skydd mot störningar

Om ekvivalent ljudnivå vid en bostads fasad överstiger 60 dBA ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida som vid fasad har en ekvivalent ljudnivå på högst 55 dBA och maximal ljudnivå nattetid (kl. 22.00 - 06.00) på högst 70 dBA.

För en bostad med en boarea på maximalt 35 m² får den ekvivalenta ljudnivån vid fasad uppgå till 65 dBA.

Om en bostad har en eller flera uteplatser ska minst en av dessa ha högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå. Maximalt värde får överskridas

med som mest 10 dBA upp till fem gånger i timmen dagtid (kl. 06.00 - 22.00).

Samtliga angivna ljudnivåer avser frifältsvärden

Planbestämmelsen gäller för all kvartersmark inom planområdet, vid användning bostäder. Motivet till bestämmelsen är att säkerställa att rådande riktvärden för trafikbuller enligt förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (SFS 2015:216) uppnås inom föreslagen bebyggelse.

Utformning

Byggnader innehållande bostäder ska utföras med balkonger i en regelbunden rytm längs samtliga fasader. Balkonger ska utföras med cirkelformad front där radien ska vara densamma för samtliga balkonger inom respektive byggnad. Eventuell inglasning av balkonger ska följa balkongernas rundade form. Balkonger får inte utföras med snedstag

Motivet till bestämmelsen är att säkerställa utformningsmässiga kvaliteter kring balkongernas utformning som i sin tur bedöms vara av vikt för att uppnå önskad övergripande gestaltning på de föreslagna byggnaderna. Balkongernas rundade form är inspirerade av de silor som idag står på platsen och avses påminna om det industriella arvet. Balkonger får glisas in. Om önskemål om inglasning av balkongerna uppstår är det dock viktigt att inglasningen följer den rundade formen och därmed byggnadernas övergripande utformning och karaktär.

Grönytefaktor om minst 0,6 ska uppnås inom användningsområde för kvartersmark

En generell utformningsbestämmelse, som gäller inom all kvartersmark, reglerar att grönytefaktor om minst 0,6 ska uppnås inom kvarteret. Motivet till bestämmelsen är att främja en grönskande utemiljö och förutsättningar för biologisk mångfald. För att uppnå kravet på grönytefaktorn kommer det

vara nödvändigt att planteringsbara bjälklag med tillräckligt jorddjup anordnas, både på bostadsgården och på gemensamma takterrasser.

Utförande

Höjd på färdigt golv för bostäder får inte understiga +3,2 meter över nollplanet. Lokaler, nätstation, källare, underjordiskt garage och liknande som uppförs under denna nivå ska uppföras vattentäta upp till denna höjd
Motivet till bestämmelsen är att undvika att bebyggelsen skadas vid framtida tillfälligt höjda havsvattennivåer.

Utnyttjandegrad

Underjordisk parkering får rymma högst 30 parkeringsplatser för bil

Motivet till bestämmelsen är att bevaka att innergården inte underbyggs mer än vad som bedömts nödvändigt för att tillgodose planområdets behov av bilplatser inom planområdet.

Villkor för startbesked

Startbesked får inte ges för byggnation förrän markföroreningar har avhjälpats

Motivet till planbestämmelsen är att säkerställa att marken inom planområdet kan bedömas lämplig för föreslagen markanvändning.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 60 månader (5 år) och börjar gälla från och med laga kraft

Motivet är att säkerställa en genomförandetid som bedöms rimlig utifrån den markanvändning och bebyggelse som detaljplanen medger.

3. Förutsättningar och konsekvenser

I detta avsnitt beskrivs de avvägningar som gjorts i detaljplanen utifrån en tematisk indelning. Utifrån olika aspekter beskrivs planeringsförutsättningarna samt konsekvenserna av detaljplanens genomförande. Här framgår också hur kommunen har bedömt lämpligheten på en detaljerad nivå.

Allmänna intressen

Fysisk miljö

Topografi

Nuläge

Marken inom planområdet och dess omgivning är i huvudsak plan. Omgivande mark utgör allmän platsmark varav större del är utbyggd. Området längs planområdets norra gräns är under utbyggnad som torg och park.

Konsekvenser

Bebyggelse och mark inom planområdet behöver anpassas till omgivande marknivåer i allmän plats. En höjdsättningsplan för förslaget har tagits fram inför samråd (Tyréns, 2025-10-10, Höjdsättningsplan Dp 5780 Bojen 1).

I planförslaget har höjdsättning av färdigt golv inom planområdet reglerats för att bebyggelsen ska vara lämplig med hänsyn till stigande havsnivåer.

Bebyggelse, stads- och landskapsbild

Nuläge

Inom planområdet finns tre höga och tre låga silor som inte är i bruk längre. Silorna är skyddade i gällande detaljplan genom utformnings-, skydds- och varsamhetsbestämmelser.

Planområdet gränsar till kvarter som innehåller bostäder, kontor och centrumverksamheter i öster och i söder. Även norr om Fendertorget och Sjöscoutsparken finns bostadskvarter. Bostadsbebyggelsen i de angränsande kvarteren är uppförda i 6-7 våningar. Kvarteret som är beläget i korsningen Övägen/Fendergatan innehåller även butikslokaler, kontor och förskola och är ytterligare någon våning högre.



Foto över planområdet från Ön i nordväst. På bilden syns dagens stadssiluett mot vattnet med silorna och de byggnader som ligger i anslutning till dessa. Foto Malmö stad.



Foto över planområdet från Övägen i sydväst. På bilden syns de tre höga och de tre låga silor som står inom planområdet idag. Foto Malmö stad.



*Foto som visar öppning i en av de tre låga silor som idag står närmast Övägen.
Foto Malmö stad.*

Konsekvenser

Efter framtagandet av gällande detaljplan för området (Dp 5302) har undersökningar av de befintliga silorna visat att det finns stora tekniska utmaningar med att bygga om dem till bostäder enligt gällande detaljplan. I denna detaljplan prövas

därför möjligheten att riva alla silor utom en och istället uppföra ny bebyggelse för bostäder och centrumverksamhet på platsen. Den kvarstående silon bevaras som minne av tidigare verksamhet på platsen och ges en ny användning som inte är bostad.

Totalt föreslås att tre nya byggnader kan uppföras inom planområdet. Två av dem är placerade längs Fendergatan och föreslås få uppföras i sex respektive nio våningar, vilket innebär att de kommer vara ungefärligt linjerade i höjdd med intilliggande befintlig bebyggelse söder om Övägen respektive öster om Fendergatan. Den tredje byggnaden får uppföras i västra delen av planområdet, i högst 23 våningar (motsvarande ungefär 80 meter högt från marken).

De tre höga silorna som finns inom planområdet idag är cirka 40 meter höga. Den silo som ska bevaras ska kunna användas för centrumverksamhet och bostadskomplement. Den föreslås få byggas på med ett våningsplan för att ges bättre förutsättningar att rymma en allmänt tillgänglig funktion i toppen av byggnaden, exempelvis i form av en restaurang. Detta innebär att silon kan bli något högre (cirka 50 meter) än den är idag. Av kulturmiljöskäl är det viktigt att ändringar och tillägg på silon utförs på ett sätt som tar hänsyn till silons ursprungliga industriella karaktär avseende form och material.

Silons fortsatta värde för kulturmiljön på platsen samt utformning av silon och föreslagna nya byggnader bevakas genom planbestämmelser på plankartan. Ytterligare underlag för arbete med utformning av silon och byggnaderna finns i det gestaltningsprogram som avses tillhöra detaljplanen.

Sammantaget kommer genomförandet av planförslaget, på grund av den ändrade bebyggelsestrukturen och införandet av en hög byggnad, att medföra en förändrad stadsbild

jämfört med idag. Inslag av högre bebyggelse bedöms kunna bidra till att markera den historiskt viktiga platsen och lyfta dess betydelse genom att skapa en tydlig orienteringspunkt längs kusten. Läs mer om stadens riktlinjer för höga hus (antagna av stadsbyggnadsnämnden 16 december 2021) under avsnitt 5. Planeringsunderlag / Kommunala planeringsunderlag.

De tre nya byggnaderna avses utformas på ett enhetligt sätt och med inspiration från silornas industriella karaktär och rundade former, vilket tillsammans med den bevarade silon kommer ge det nya kvarteret en tydlig identitet.



Visionsbild, vy från Ön i nordväst (rendering av Nilsson Rahm Arkitekter, 6a architects, Johan Dehlin Arkitektur, Land Arkitektur).



Visionsbild, vy från Övägen sett från öster, där den föreslagna bebyggelsen skymtas i fonden. De byggnader som syns från planförslaget är den högsta 23-våningsbyggnaden och den översta delen av den påbyggda silon (rendering av Nilsson Rahm Arkitekter, 6a architects, Johan Dehlin Arkitektur, Land Arkitektur).



Visionsbild, vy från kajstråket norr om Sjöscoutsparken och Fendertorget där den föreslagna nya bebyggelsen och silon ses från nordväst (rendering av Nilsson Rahm Arkitekter, 6a architects, Johan Dehlin Arkitektur, Land Arkitektur).

För att på ett tydligt sätt avgränsa byggnaderna och bostadsgården inom kvarteret mot omgivande gator och torg föreslås att de tre nya byggnaderna placeras på en sockel som är belägen några decimeter ovanför intilliggande gata. Även bostadsgården bör avgränsas mot gatan, exempelvis med låg nivåskillnad, för att skapa en tydlig gräns mellan privat och offentlig miljö.

Bottenvåningarna i de nya husen föreslås delvis utföras med pelarförsedda arkader genom att bottenvåningen utförs indragen från ovanförliggande våningsplan. Arkadernas form är tänkt att kunna hämtas från de öppningar som finns i de låga silor som står på platsen idag. Via arkaderna nås entréer till bostäder och lokaler för centrumverksamhet. Arkaderna avses utgöra ett gemensamt sammanbindande element för hela kvarteret och en påminnelse om det industriella arvet.



Visionsbild, vy från Övägen som visar hur de föreslagna nya byggnaderna förhåller sig till Övägen och hur arkaderna med utformning inspirerad av befintliga siloöppningar möter gångbanan utanför. (Nilsson Rahm Arkitekter, 6a architects, Johan Dehlin Arkitektur, Land Arkitektur)

De föreslagna husen är generellt placerade nära gräns mot gata eller torg, med ingen eller väldigt lite förgårdsmark. Mot Övägen bildas dock en kilformad förgårdsmark längs gatan eftersom husen föreslås placeras i linje med befintlig byggnad sydöst om planområdet, inom kvarteret Bryggan. Måtten på denna kilformade förgårdsmark längs Övägen löper från noll i nordväst till ungefär fyra meter i sydöst. I sydöstra delen av planområdet finns därmed förutsättningar för möblering av förgårdsmarken med grönska, sittplatser, cykelparkeringar eller annat för verksamheternas eller de boendes behov.

Längs Fendergatan föreslås husen placeras i gräns mot gatan medan det mot Fendertorget föreslås en halv meters förgårdsmark.

Sektionerna nedan visar hur byggnaderna föreslås möta gatu- och torgmarken längs Övägen, Fendergatan och Fendertorget.



Sektionselevation som visar hur det föreslagna bostadshuset i planområdets sydöstra del möter Övägen och befintlig bebyggelse på andra sidan gatan. I detta parti uppgår förgårdsmarken till 3,7 meter (Nilsson Rahm Arkitekter, 6a architects, Johan Dehlin Arkitektur, Land Arkitektur).



Sektionselevation som visar hur bostadsgården, mellan de två nya husen längs Övägen, möter gatan. Föreslagen byggnad i sydöst syns i fonden (Nilsson Rahm Arkitekter, 6a architects, Johan Dehlin Arkitektur, Land Arkitektur).



Sektionselevation som visar hur föreslagen bebyggelse i planområdets sydöstra del möter Fendergatan och befintlig byggnad på andra sidan gatan. I bilden syns också att tänkt nedfart till underbyggt garage kan placeras mot Fendergatan, inom det hus som placeras i planområdets sydöstra del (Nilsson Rahm Arkitekter, 6a architects, Johan Dehlin Arkitektur, Land Arkitektur).



Sektionselevation som visar hur föreslagen ny byggnad inom planområdets nordöstra del möter Fendertorget. I bottenvåningen illustreras en restauranglokal och hur tillhörande uteservering kan anordnas på torgytan. I bakgrunden anas den påbyggda silon (Nilsson Rahm Arkitekter, 6a architects, Johan Dehlin Arkitektur, Land Arkitektur).

Park och grönstrukturer

Nuläge

Inom planområdet finns idag inga anlagda grönytor. Viss vegetation i form av gräs har genom åren etablerat sig spontant på marken mellan silorna och på insidan av silorna.

Planområdet gränsar i väster till det nyligen anlagda parkstråket längs Övägen och i norr till Sjöscoutsparken som är under utbyggnad. Cirka 300 meter öster om planområdet ligger Cementparken.

Malmö stads Brist- och tillgångsanalys för park- och naturområden (2020) visar vilka områden i kommunen som har ett fullgott utbud av allmänna grönytor och var det är brist på någon av de analyserade kategorierna (gröningar, grannskapsparker, stadsdelsparker, stadsparker och större natur- och rekreationsområden). Enligt brist- och tillgångsanalysen har man från planområdets läge i staden tillgång till tre av nämnda parkstorlekar, på en skala från 0-5, inom rimligt avstånd.

Konsekvenser

När Sjöscoutsparken byggs ut och planerad grönska längs kajområdet och Fendertorget kommit på plats tillkommer allmänt tillgängliga grönytor i direkt anslutning till planområdet.

I detaljplanen ställs krav på att en grönytefaktor om 0,6 ska uppnås inom kvartersmark. Krav ställs också på planteringsbara bjälklag som bör dimensioneras för jorddjup som möjliggör plantering av såväl större träd som buskar,

klätterväxter och marktäckande växter. De planterade ytorna ska också kunna utformas för omhändertagande av dagvatten vid behov.

Sammantaget bedöms planområdets tillgång till allmän parkyta och grönska på kvartersmark vara god.

Sociala frågor

Barnperspektiv

Nuläge

I dagsläget är det möjligt att röra sig alldeles intill silorna och även i viss mån att gå in i de lägre silorna eftersom de har stora öppningar i marknivå. Platsen är dock i nuläget inte anpassad för allmän vistelse. Strax norr och väster om planområdet pågår utbyggnad av allmän plats och delar av närområdet är därför avstängt för allmänheten.

Planområdet omges i övrigt av kvartersbebyggelse, huvudsakligen innehållande bostäder. Det finns parkmark, lekmiljöer, förskolor och grundskolor på nära håll inom Limhamns sjöstad, på Ön och inne i gamla Limhamn. En ny park byggs för närvarande ut alldeles norr om planområdet, dock inte med särskilt utformade lekmiljöer. Närmaste lekplats finns cirka 300 meter från planområdet. Därutöver finns lekmiljöer att tillgå på skolgårdar i närområdet efter skoltid, men dessa ligger längre bort från planområdet.

Längs Övägen finns separat cykelbana. Inne bland kvarteren i Limhamns sjöstad delar cyklisterna i regel körbana med bilar. Det är nära till hållplats för stadsbuss längs Övägen.

Enligt Malmö stads statistik är det idag en relativt stor andel barn, i förhållande till fördelning över staden, som bor i södra delen av Limhamns sjöstad där planområdet är beläget.

Konsekvenser

Närheten till befintliga skolor, förskolor och sporthallar och ett väl utbyggt gång- och cykel- samt kollektivtrafiknät ger goda förutsättningar för trygga och gena vägar till skola och fritidsaktiviteter.

För större barn och ungdomar som kan röra sig i närområdet på egen hand finns miljöer för utevistelse inom närliggande parker, kajstråk, torg och naturområden.

De närmaste omgivningarna är inte primärt anpassade för mindre barn när det gäller lekmöjligheter. Det är därför särskilt viktigt att den egna bostadsgården inom planområdet innehåller ytor som är anpassade för små barn. Gårdsytorna inom planområdet är relativt små i förhållande till hur mycket bostäder som möjliggörs i detaljplanen vilket ställer krav på en omsorgsfull gestaltning där vistelse- och lekyta ska prioriteras i utformningen. Det är också av vikt att gården, genom sin utformning, avgränsas på ett tydligt sätt mot omgivande gatumark så att gården upplevs trygg, säker och ombonad för barn.

De inledande vind- och mikroklimatstudier som har tagits fram för planförslaget inför samråd (se avsnitt 3. Förutsättningar och konsekvenser / Miljö / Vind och mikroklimat) visar på att genomförandet av planförslaget kan ge goda vistelseförhållanden på del av bostadsgården. De visar dock även att det finns risk att planförslaget ger upphov till höga vindhastigheter och upplevt kyligt klimat på andra delar av bostadsgården under del av året, framförallt i anslutning till den högsta byggnaden. Utan åtgärder finns risk att detta påverkar barnens möjlighet till lek och utevistelse nära hemmet. För att skapa goda förutsättningar för bostadsgårdens vistelsekvalitet är det därför viktigt att utformningen av de föreslagna byggnaderna och deras

påverkan på mikroklimatet studeras vidare inför kommande planskede. Eventuella planregleringar med syfte att säkerställa god vistelsekvalitet i området kan bli aktuella.

Planförslaget medför nya bostäder och därmed sannolikt en ökning av antalet barn i området. I en redan barnrik del av staden skapar det goda förutsättningar att fylla del av de nya lokalerna inom planområdets bottenvåningar med verksamheter som riktar sig mot barn och unga och därmed tillgodose barns tillgång till meningsfull fritid.

Jämlikhet

Under detaljplaneprocessen undersöks konsekvenser för fysiska strukturer som har en positiv påverkan på hälsan och gör att människor kan använda staden på lika villkor.

Nuläge

Mobilitet och tillgänglighet

Planområdet omges av offentliga rum i form av gator, torg och parkytor i alla väderstreck. Alla dessa platser är utformade med framkomlighet för gång- och cykeltrafikanter, exempelvis genom separerade gång- och cykelvägar och upphöjda övergångsställen. Kollektivtrafik i form av stadsbuss trafikerar en hållplats som ligger alldeles i anslutning till planområdet.

Rekreativa miljöer

Planområdet ligger i direkt anslutning till både park, torg och kajer som är utformade med gångstråk, sittplatser, mötesplatser och grönska. Från planområdet är det också möjligt att nå flera park- och naturområden längs stadens kustlinje, exempelvis Ribersborgsfältet i norr, som

gångtrafikanter. Stråken längs kajerna kan upplevas blåsiga under del av året, men det finns vindskyddade stråk och parkrum som alternativ inne bland bostadskvarteren.

Stadsliv och trygghet

De befintliga kvarteren runt planområdet innehåller huvudsakligen bostäder, både hyresrätter och bostadsrätter, men här finns också inslag av caféer och restauranger i bottenvåningarna mot kajer och torg. I kvarteret strax öster om planområdet finns matbutik, vårdcentral, apotek och förskola samt kontor. I takt med att Limhamns sjöstad och Ön har byggts ut har även flödet av människor, både flanörer och pendlare, ökat längs gator och kajer. Detta medför att det är människor i rörelse längs flera av gatorna under stor del av dygnet, vilket bidrar till en upplevelse av trygghet i stadsrummet.

Konsekvenser

Mobilitet och tillgänglighet

Ur ett jämlikhetsperspektiv är det viktigt att gaturum i anslutning till bostäder och arbetsplatser är anpassade för att gång- och cykeltrafikanter ska kunna röra sig tryggt och säkert. Planområdets placering längs Övägen, Fendergatan, Fendertorget och Sjöscoutsparken medför att det är lätt och tryggt att utifrån nå de nya bostäderna, lokalerna och bostadsgården som gående och cyklist. Det är också enkelt för de som bor och verkar inom planområdet att röra sig till fots eller med cykel från sin bostad ut i omgivningen. Eftersom det finns en busshållplats längs Övägen finns det också goda möjligheter att på ett hållbart sätt nå övriga delar av Malmö.

Inom planområdet säkerställs att det även fortsatt ska vara lätt att som gående röra sig mellan Övägen och kajerna, torgen och parkerna norr om planområdet via den nya vändplatsen och anslutande gångstråk på vardera sida av fastigheten Kajen 1. Vändplatsens utformning ska bidra till god orienterbarhet mellan målpunkter och skapa ett tryggt och välkomnande stråk. För att uppnå en trafiksäker miljö på vändplatsen för gångtrafikanter, vid de tillfällen då fordon trafikerar platsen, är det viktigt att vändplatsen utformas så att förarna kan ha god uppsikt över människor som passerar platsen och vistas i närheten.

Rekreativa miljöer

Planområdet har god tillgång till grönska och rekreativa miljöer i närområdet, vilket i sin tur har en hälsofrämjande effekt. I de nya parkerna och kajerna som byggs ut norr om planområdet planeras en stor del grönska i form av träd och perenner. Den tillkommande växtligheten bidrar med estetiska kvaliteter men blir också välgörande för mikroklimatet i området eftersom den skänker skugga och bryter vinden från havet. Eftersom de offentliga rummen i närheten av planområdet har varierande funktioner och utformning så finns det också förutsättningar för många olika målgrupper att hitta stråk och platser för sociala möten men också för avskild vila.

I planförslaget ställs krav (grönytefaktor) på att kvartersmarken ska utformas med en viss andel vegetation. Vegetationen kan placeras både på bostadsgården, inom förgårdsmark och på fasader och takterrasser. Samtliga dessa ytor bedöms behöva planteras för att kravet på grönytefaktor ska uppfyllas. Växtligheten ger förutsättningar för goda vistelsekvaliteter för de boende i deras utemiljö.

De inledande studier av vind och mikroklimat som gjorts i samband med framtagandet av samrådshandlingen (se avsnitt 3. Förutsättningar och konsekvenser / Miljö / Vind och mikroklimat) visar att både gatumark och delar av bostadsgården som ligger i anslutning till den högsta av de föreslagna byggnaderna riskerar bli utsatta för vind och upplevas kyliga. Detta kan ha en negativ påverkan på gårdens och närområdets attraktivitet som vistelseområde. I syfte att uppnå ett behagligt mikroklimat, som bidrar till att människor vill passera igenom och vistas i området, behöver förutsättningarna för detta undersökas vidare under planarbetets gång.

Stadsliv och trygghet

I planförslaget regleras att en stor del av områdets bottenvåningar längs gator och torg bara får innehålla lokaler för centrumverksamhet. Den bevarade silon ska innehålla centrumverksamhet, eller någon annan allmänt tillgänglig funktion, i översta våningsplanet och dess bottenvåning ska förberedas för att kunna användas för centrumverksamhet på sikt.

Motivet till att ställa krav på centrumverksamhet i detaljplanen är att dessa ska kunna bidra till ytterligare folkliv längs gatorna och på Fendertorget och därmed stärka upplevelsen av trygghet för människor som rör sig i området.

Kombinationen av lokaler i bottenvåning och bostäder i de övre planen avses bidra till upplysta fasader och aktivitet under större delen av dygnet.

Att de avsedda ytorna i byggnaderna fylls med verksamheter, helst med ett utåtriktat publikt innehåll, är en förutsättning för att målet om att området ska upplevas livfullt och tryggt uppfylls.

Service

Samhällservice

Nuläge

I närheten av planområdet finns både kommunala förskolor och grundskolor. Närmaste förskola ligger ungefär 100 meter från planområdet inom kvarteret Bryggan 2. Ytterligare tre kommunala förskolor finns idag inom området Limhamns sjöstad.

De närmaste kommunala grundskolorna är Limhamnsskolan (högstadium), Glasbruksskolan (F-6) och Skolan på Ön (F-3). Den sistnämnda ligger ungefär 400 meter från planområdet och de övriga två ungefär 500-600 meter från planområdet.

Det finns två vård- och omsorgsboenden i närområdet. Ett av dem ligger på Ön, ungefär 400 meter från planområdet. Det andra ligger inom Limhamns sjöstad, ungefär 500 meter nordöst om planområdet.

Vårdcentral finns inom kvarteret Bryggan 2, strax intill planområdet.

Konsekvenser

Detaljplanens genomförande bedöms generera cirka 140 nya bostäder inom planområdet. Med utgångspunkt i att området kan klassificeras som ytterstad och att bostäderna kommer bestå av lägenheter i flerbostadshus bedöms bostäderna generera ett behov av cirka 15 förskoleplatser och 20 grundskoleplatser på lång sikt. På kort sikt kan behovet bli

högre, beroende av inflyttningstakten. Beräkningen är genomförd i ett verktyg för beräkning av det behov av för- och grundskoleplatser som genereras av ny bebyggelse, framtaget av stadsbyggnadskontoret 2017.

Behovet av förskole- och skolplatser bedöms kunna lösas inom befintliga förskolor och skolor inom närområdet.

Framtida boende inom planområdet bedöms få god tillgång till samhällsservice.

Kommersiell service

Nuläge

En livsmedelsbutik finns alldeles i anslutning till planområdet, inom kvarteret Bryggan 2. Ytterligare kommersiell service i form av livsmedelsbutiker, detaljhandel, caféer och restauranger finns framförallt inom Limhamns centrum men också till exempel längs kajerna på närmre håll.

Konsekvenser

Planområdet bedöms ha god tillgång till kommersiell service i närområdet. Inom planområdet föreslås också nya lokaler för centrumverksamhet, vilket kommer innebära att planområdet i sig kan komplettera befintligt utbud i närområdet och stärkas som en målpunkt.

Hälsa och säkerhet

Trafikbuller

Nuläge

Riktvärden för trafikbuller från spår- och vägtrafik anges i förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (SFS 2015:216). Av dessa framgår att trafikbullernivån vid en bostads fasad inte bör överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå. Om bostaden inte är större än 35 kvadratmeter är motsvarande nivå 65 dBA. Vid en uteplats bör bullernivån inte överskrida 50 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå. Vid uteplatsen bör den maximala ljudnivån inte överskridas med mer än 10 dBA fem gånger i timmen mellan 06.00 och 22.00.

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

Trafikbullerförordningens riktvärden har gjorts bindande i detaljplanen genom en planbestämmelse. Vad gäller uteplatser så är det tillräckligt att en uteplats, om det finns flera, uppfyller riktvärdena.

Planområdet är utsatt för trafikbuller från framförallt Övägen, men även i viss mån från Fendergatan.

Konsekvenser

En bullerutredning (Tyréns, 2025-08-27, Bojen i m.fl, Malmö) har tagits fram inför samråd i syfte att undersöka hur de föreslagna nya bostäderna påverkas av trafikbuller från omgivande gator.

Utredningen visar att trafikbullerförordningens grundriktvärde ($L_{eq} \leq 60$ dBA) uppfylls för all planerad bebyggelse förutom vid det nedersta våningsplanet för fasader som vetter mot Övägen. Här ligger bullernivåerna kring 61 dBA ekvivalent vilket enbart möjliggör små bostäder (högst 35 kvadratmeter stora).

För verksamhetslokaler finns inga riktvärden för ljudnivå vid fasad, men kraven i Boverkets byggregler ska uppfyllas inomhus. Detta bedöms vara möjligt att uppfylla med rätt konstruktion av fasader och fönster.

Utredningen visar vidare att trafikbullerförordningens riktvärde vid uteplats ($L_{eq} \leq 50$ dBA, $L_{max} \leq 70$ dBA) uppfylls för samtliga planerade bostadshus vid någon fasad eller delar av fasad som vetter mot gården vid den kvarvarande silon. Om en kvartersgemensam uteplats anläggs där riktvärdet uppfylls kan övriga uteplatser anses vara kompletterande och planeras utan krav på bullerskyddsåtgärder.

Med rätt konstruktion av väggar, fönster och andra byggnadsdelar görs bedömningen att det är möjligt att uppfylla BBR:s krav på ljudnivå från trafik inomhus.

Föreslagna bostäder inom planområdet kan planeras fritt, utan krav på bulleranpassade planlösningar, förutom på nedersta våningsplanet mot Övägen där bullernivåerna från gatan beräknas ligga på 61 dBA ekvivalent vilket överskrider riktvärdena vid fasad. Enbart bostäder som är mindre än 35 kvadratmeter får därmed placeras i bottenvåningen längs

Övägen. I planförslaget ställs krav på en viss andel centrumverksamhet i byggnadernas bottenvåningar och att lokaler för detta ska placeras längs omgivande allmän platsmark. Detta kommer medföra att bottenvåningarna mot Övägen, där bullervärdena bedöms vara för höga för bostäder, sannlikt i hög grad kommer utnyttjas för centrumverksamhet.



Ekvivalent ljudutbredning över planområdet med beräknade ljudnivåer från vägtrafik vid fasad för planerad bebyggelse. Prognosår 2045. Tabellerade värden avser frifältsvärden och avläses "Våning / Leq / Lmax". (Tyréns, 2025-08-27)

Beräkning av omgivningsbuller

Nuläge

Norr om planområdet ligger Limhamns Fjärrvärmecentral (LFC). Anläggningen, som drivs av EON, är en tillståndspliktig verksamhet med beslutade villkorsvärden för buller.

För anläggningen gäller följande enligt beslut daterat 2022-03-24 från Miljödelegationen Länsstyrelsen Skåne:

Den ekvivalenta ljudnivån från verksamheter får utomhus vid bostäderna inte överstiga 50 dB(A) vardagar under dagtid (kl. 07-18) och 45 dB(A) övrig tid. Den momentana ljudnivån på grund av verksamheten får nattetid vid bostäder inte överstiga 55 dB(A). Om bullret innehåller impuls ljud eller hörbara tonkomponenter ska angivna värden sänkas med 5 dB(A)-enheter.

De angivna värdena ska kontrolleras genom närfältsmätningar och beräkningar. Ekvivalentvärden ska bestämmas för de tider då verksamheten pågår. Kontroll ska ske så snart det skett förändringar i verksamheten som kan medföra mer än obetydligt ökade bullernivåer dock minst en gång vart femte år. För bostäder som har detaljplaner som påbörjats senare än den 2 januari 2015 och har beräknade bullervärden för bidrag från Limhamns Fjärrvärmecentral gäller dessa värden (om de är högre än villkor 14) som tillsynsvärden.

De villkorsgivna bullernivåerna för LFC överensstämmer med Boverkets riktvärden för industribuller (Tyréns, 2025-08-27).

Konsekvens

En bullerutredning (Tyréns, 2025-08-27, Bojen i m.fl, Malmö) har tagits fram inför samråd i syfte att undersöka hur de föreslagna nya bostäderna eventuellt påverkas av buller från verksamheten vid Limhamns Fjärrvärmecentral.

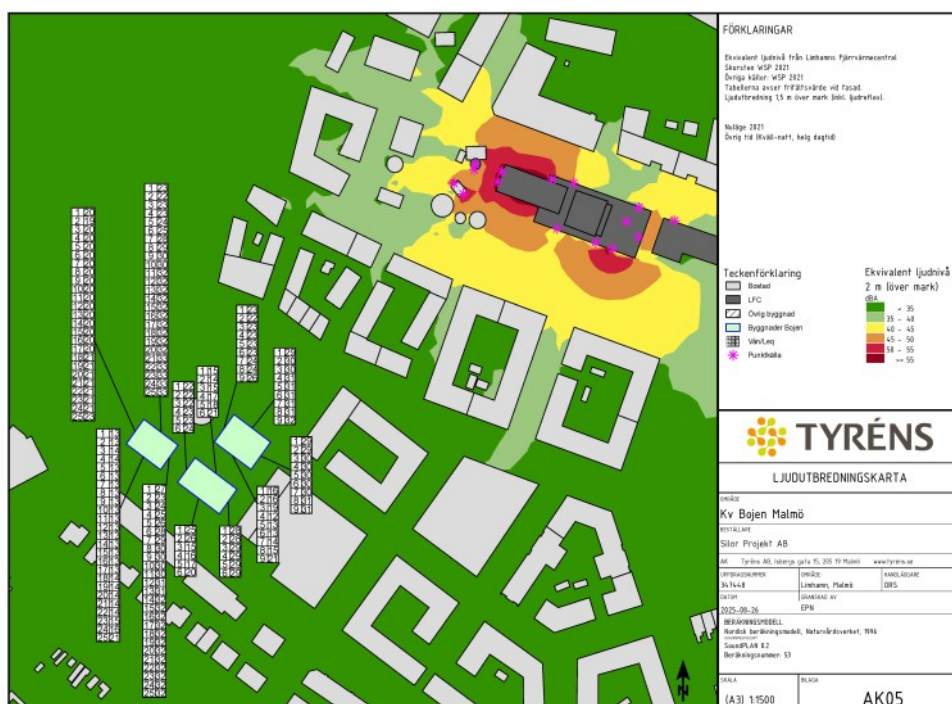
Utredningen visar att bulleremissionen från LFC till byggnaderna inom planområdet huvudsakligen styrs av bullerbidraget från den 126 meter höga skorstenen. Övrigt

buller från anläggningen skärmas effektivt av framförvarande byggnader.

Då skorstenen kan vara i drift dygnet runt jämförs de beräknade bullernivåerna med riktvärdet/villkorsvärdet för övrig tid (Leq 45 dBA) i utredningen.

Beräkningarna visar att Boverkets riktvärden för zon A (bostäder kan planeras utan bulleranpassad utformning), och de beslutade villkorsvärdena för buller från LFC, uppfylls vid samtliga planerade byggnader inom planområdet med god marginal. Ljudnivån vid den mest exponerade fasaden blir 33 dBA. Samtliga bostäder inom planområdet bedöms därmed kunna utformas med valfri planlösning med avseende på industri- och annat verksamhetsbuller. Uteplatser, privata som gemensamma, kan anläggas fritt.

Med så låga ljudnivåer som 33 dBA vid den mest exponerade fasaden föreligger inte någon risk för att några kumulativa effekter, det vill säga sammanslagningseffekter av trafik- och industribuller, ska ge överskridande bullernivåer vid de planerade bostäderna.



Ekvivalent ljudutbredning övrig tid över planområdet med beräknade ljudnivåer från LFC för planerad bebyggelse. Tabellerade värden avser frifältsvärden och avläses "Våning / Leq". /Tyréns, 2025-08-27)

En riskbedömning (P&B Brandkonsult AB, 2025-05-13, Risktekniskt utlåtande) har utförts i samband med planarbetet för att utreda om någon av de verksamheter som finns i närheten av planområdet bedöms medföra risk för framtida boende och verksamma inom planområdet.

Utredningen visar att det i närområdet (inom 1000 meter från planområdet) finns vissa verksamheter som potentiellt skulle kunna innebära risker för tredje person, såsom hantering av brandfarlig vara och eventuellt potentiella dammexplosioner. Dessa risker bedöms dock inte ha en betydande påverkan inom planområdet med de aktuella avstånden.

Detaljplanen bedöms kunna genomföras med acceptabel risknivå. Inga särskilda riskreducerande åtgärder behöver införas i detaljplanen för att den ska anses godtagbar ur risksynpunkt.

Geotekniska förhållanden

Nuläge

Marken inom planområdet byggdes ut i havet under 1800- eller 1900-talet och består av utfyllnad.

Geotekniska undersökningar har genomförts för de två fastigheterna Bojen 1 och Fendern 1 (PQ Geoteknik & Miljö AB, 2025-04-11, Markteknisk undersökningsrapport (MUR) - Geoteknik samt PM Geoteknik) som underlag för översiktlig projektering och detaljplan.

Undersökningarna visar att jordlagren inom området utgörs av fyllnadsmassor som vilar direkt på berg av kalksten.

Fyllnadsmassorna utgörs primärt av sten, grus och sand, främst av krossad kalksten. Fyllnadsmassorna förekommer från markytan till överkant berg. Inga naturligt lagrade jordlager har observerats.

Konsekvenser

Området bedöms med avseende på geoteknik vara lämpligt för grundläggning av byggnader med antingen plattgrundläggning efter utskiftning av befintliga fyllnadsmassor alternativt med pålgrundläggning.

Eftersom massorna utgörs av fyllnadsmassor med varierande hållfasthet/lagringstäthet så bör byggnader inte grundläggas direkt på eller i dessa.

Vidare geotekniska undersökningar rekommenderas enligt nedan:

- Jordbergsondering (Jb3) i flertalet punkter för bedömning av bergets beskaffenhet. Sonderingshål bör medräknas behöva tätas/återfyllas efter utförda borrhningar.
- Provgropsgrävning till överkant berg (dvs minst till 5 m djup) för verifiering av bergets nivå och visuell besiktning.
- Undersökning av förekomst av markradon.
- Förtätning av redan utförda metoder.
- Härtill rekommenderas att planering av fältarbeten görs i samråd med konstruktör/geokonstruktör.

Förorenad mark

Nuläge

Planområdet utgör en del av ett äldre industriområde där Cementa, och senare Heidelberg Cement, bedrivit verksamhet under lång tid.

Konsekvenser

En miljöteknisk undersökning har tagits fram inför samråd för fastigheterna Bojen 1 och Fendern 1 (Miljöteknisk undersökning inkl. grundvatten, PQ Geoteknik & Miljö AB, 2025-07-03).

Uppmätta halter i jord har jämförts med Naturvårdsverkets generella riktvärden för förorenad mark (2022). De generella riktvärdena anger den föroreningshalt under vilken risken för negativa effekter på människor, miljö och grundvattenresurser normalt bedöms vara acceptabel.

Naturvårdsverket har utvecklat en modell för att bedöma hur människor, markmiljö, ytvattenmiljö och grundvattenresurser kan exponeras för föroreningar i och från förorenade områden. Utifrån denna modell har generella riktvärden beräknats för:

- Känslig markanvändning (KM): exempelvis bostäder, lekplatser och förskolor.
- Mindre känslig markanvändning (MKM): exempelvis kontor, industrier och vägar

Undersökningen visar att föroreningar förekommer inom planområdet i både jord och grundvatten. I fyllnadsmassor till cirka 2,5 meters djup har kadmium och PAH H överskridit

riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM), medan arsenik, sexvärt krom, kadmium och PAH H även förekommer inom intervallet KM – MKM.

Vissa halter av bly och kadmium, främst under MRR (mindre än ringa risk), bedöms vara naturliga bakgrundshalter i kalkstensberggrunden, medan tydliga överskridanden av MKM bedöms ha antropogent ursprung, det vill säga dessa halter har inte naturligt ursprung utan är orsakade av mänsklig aktivitet.

I grundvattnet har förhöjda halter av arsenik, bly, sexvärt krom och PAH noterats, främst vid borrhöjarna 3 och 5. Spårbara mängder PFAS, inklusive PFOS, har påträffats, men understiger gällande riktvärden. Påverkan bedöms vara lokal och begränsad, men bör beaktas vid schaktning under grundvattenytan där länshållning krävs.

Fastigheterna bedöms som lämpliga för bostadsändamål, under förutsättning att identifierade föroreningar hanteras med kompletterande åtgärder och att en miljökontrollplan upprättas inför exploateringen.

Om ytterligare föroreningar påträffas, som sedan tidigare inte är kända, ska miljöförvaltningen genast underrättas.

Planbestämmelse om att startbesked inte får ges för byggnation förrän markföroreningar har avhjälpats har förts in på plankartan.

Skyfall

Nuläge

Marknivåerna inom planområdet ligger idag mellan cirka +2,25 meter till +3,25. I dagsläget finns endast ett litet uppströmsliggande område som omfattar en mindre del av Fendergatan. I övrigt sker den ytliga avrinningen inom området huvudsakligen mot lokala lågpunkter, ut mot havet eller mot Övägen.



Befintlig yttlig avrinning inom planområdet och i närområdet (Tyréns, 2025-10-10)

Konsekvenser

En dagvatten- och skyfallsutredning har tagits fram inför samråd (Tyréns, 2025-10-10, Dagvatten- och skyfallsutredning för Bojen 1 m.fl., Malmö stad). I utredningen undersöks hur mycket skyfallsvatten som beräknas behöva hanteras och hur detta ska utföras om planområdet bebyggs enligt planförslaget.

En analys av översvämningsrisker inom och i närheten av planområdet vid ett 100-årsregn med 6 timmars varaktighet och klimatkfaktor 1,3 har utförts. Analysen visar att det inom

planområdet samlas vatten i lågpunkter vid befintliga silos. Vattnet kommer ifrån marken inom planområdet, med undantag för en liten del av Fendergatan som möjligen rinner in till området (avrinningsområdet som nämns under rubrik Nuläge ovan).

Lågpunkterna vid de halvt nedmonterade silorna på södra halvan av planområdet har ett maximalt översvämningsdjup om upp emot 0,4–0,5 meter och vattnet rinner inte vidare ifrån dessa vid studerad regnhändelse. Lågpunkterna vid de kvarvarande silorna på planområdets norra halva, är mindre och inte lika djupa. Ifrån dessa rinner vattnet vidare mot en lågpunkt nordväst om silorna (strax utanför planområdet).

På Övägen uppstår översvämning vid skyfall. I dagsläget bidrar planområdet endast marginellt till denna eftersom vatten blir stående inom fastigheten.

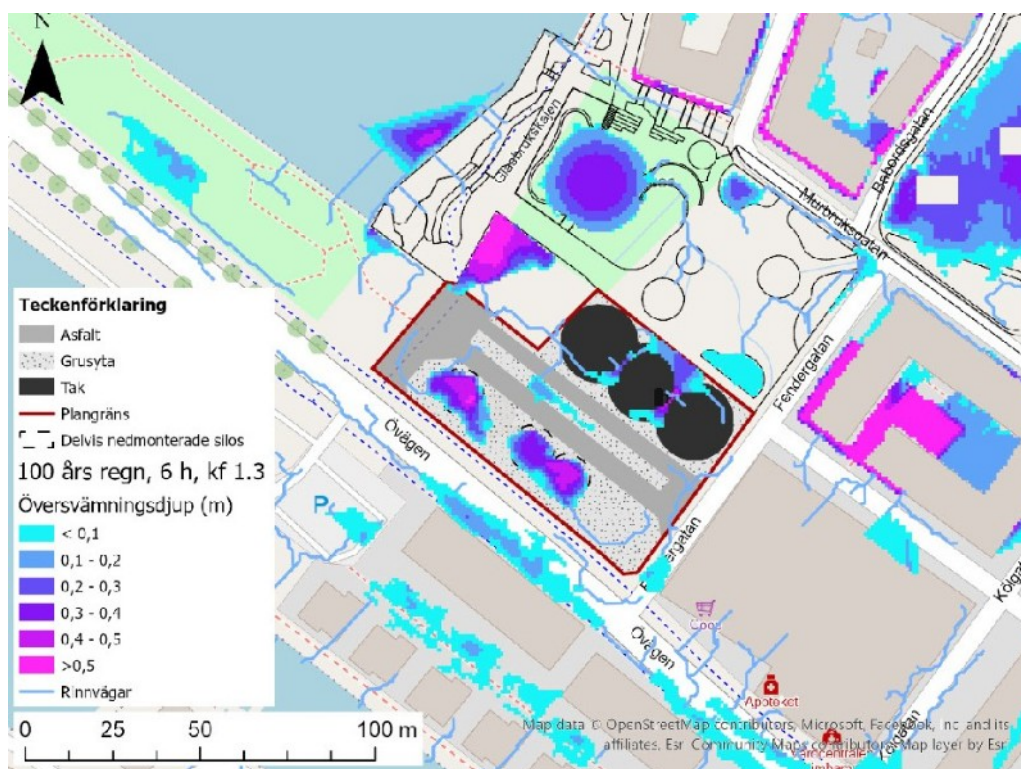
Hanteringsbehovet vid skyfall beror dels på volym på befintliga lågpunkter som byggs bort dels på ökad avrinning till följd av ökad hårdgörning vid ett genomförande av detaljplanen.

De befintliga lågpunkterna som byggs bort inom planområdet vid ett genomförande av planförslaget har uppskattats kunna hålla en volym om 163 m₃. Eftersom hårdgörningsgraden vid ett genomförande bedöms minska något jämfört med hur mycket av marken inom planområdet som är hårdgjord idag så bedöms exploateringen innebära en minskad avrinning vid skyfall, i förhållande till ovan, på 18 m₃. Hanteringsbehovet vid skyfall, för att inte påverka omkringliggande mark, beräknas därmed till 145 m₃.

För att hantera både dagvatten och skyfall föreslås en kombination av nedsänkta grönytor och magasinering på tak. Det vatten som faller på taken kan i första hand med fördel ledas till växtbeklädda delar av taket, men behöver även kunna stå på övriga takytor.

För att minska risken för översvämning i underjordiskt garage vid skyfall kan avrinningsområdet till nedfarten minskas genom höjdsättning. Vid nedfarten kan även någon form av upphöjning eller port användas för att hindra vattnet från att rinna ner i parkeringsgaraget.

Förutsatt att föreslagna åtgärder i form av ändamålsenlig höjdsättning för fördröjning av vatten på mark samt tak som utformas för att kunna rymma stor del av vattnet genomförs, bedöms skyfallsvatten kunna hanteras inom planområdet. Detta gör att omkringliggande mark inte bedöms få några ökade mängder vatten till sig vid skyfall än vad de får idag. Behov av ytterligare regleringar på plankartan för att säkerställa föreslagen skyfallshantering så att varken bebyggelse inom planområdet eller omkringliggande fastigheter påverkas negativt vid ett skyfall ska undersökas vidare under planarbetet.



Teoretiska översvämningsdjup vid ett 6 h 100-årsregn med klimatfaktor 1,3 med befintliga marknivåer. Planerade marknivåer för parken som just nu byggs ut norr om planområdet har inkluderats. (Tyréns, 2025-10-10)



Illustration över föreslagen dagvatten- och skyfallshantering (ur dagvatten- och skyfallsutredning, Tyréns 2025-10-10). Skrafferad yta beräknas kunna fördröja cirka 35 kubikmeter vatten. Prickad yta på taken bedöms kunna hantera cirka 110 kubikmeter vatten.

Trafik

Kollektivtrafik

Nuläge

Övägen trafikeras idag av busstrafik i form av stadsbusslinje 7 respektive 9. Stadsbusslinje 7 kör mellan Svågertorp och Ön, via Malmö C och Södervärn. Stadsbusslinje 9 kör mellan Ön och Östra hamnen, via Limhamn, Hyllie och Jägersro, Rosengård, Värnhem och Malmö C. Det finns en hållplats för de båda stadsbusslinjerna på Övägen drygt 50 meter väster om planområdet samt cirka 250 meter öster om planområdet. Ytterligare tre stadsbusslinjer kan nås inom några hundra meters avstånd från planområdet längs Limhamnsvägen, Kalkbrottsgatan och närmare Limhamns centrum.

Närmaste tågstationer finns vid Malmö C respektive Hyllie C. Båda stationerna kan nås från planområdet med stadsbuss.

Konsekvenser

Enligt översiktsplanen för Malmö kommer Ön även fortsatt att trafikeras med stadsbuss via Övägen. Nya bostäder och verksamheter inom planområdet bedöms därmed vara väl försörjt med kollektivtrafik.

Biltrafik

Nuläge

Planområdet är beläget strax öster om Ön i Limhamn. Övägen, som leder ut till Ön, löper sydväst om planområdet. Bojgatan löper genom planområdet och Fendergatan löper sydost om planområdet. I norr gränsar planområdet till Fendertorget och Sjöscoutsparken som båda är under utbyggnad.

Byggnader som idag är uppförda söder respektive öster om planområdet nås via Övägen och Fendergatan. Väster om planområdet finns en privat fastighet (Kajen 1). Fastigheten Kajen 1 är planlagd för centrumändamål och nås idag med fordon via Bojgatan.

Konsekvenser

En trafikutredning har tagits fram inför samråd (Tyréns, 2025-10-02 , Trafik- och parkeringsutredning Bojen 1). Utredningen redovisar bland annat förväntade framtida trafikrörelser för olika fordon vid detaljplanens genomförande. Den visar också hur planområdet och den intilliggande fastigheten Kajen 1 ska kunna angöras.

En konsekvens av planförslagets genomförande är att Bojgatan tas bort. Detta innebär att en ny angöringsmöjlighet för avfallsfordon, leveranser och rörelsehindrades fordon behöver tillkomma för att det ska vara möjligt att fortsatt nå både fastigheten Kajen 1 och planområdets bebyggelse. Som lösning på detta föreslås en ny vändplats med infart från Övägen i planområdets västra del. Vändplatsen kan i det läget dimensioneras för att uppfylla VA Syds riktlinjer för vändning med avfallsbil utan backning. Detta mått bedöms även vara tillräckligt för att större del av de leveransfordon som vanligtvis används ska kunna nå Kajen 1 och de

byggnader inom planområdet som ligger i anslutning till vändplatsen. Vändplatsen föreslås planläggas som allmän platsmark.

Det är viktigt att goda siktförhållanden säkerställs i samtliga angoringspunkter mellan planområdet och omgivande trafiknät.

Gång- och cykeltrafik

Nuläge

Längs båda sidor av Övägen finns separerade gång- och cykelbanor, som leder ut till Ön respektive in mot Limhamn och vidare mot Ribersborgsstranden och centrala Malmö via Limhamnsvägen. Passagerna över Fendergatan och Bojgatan är utformade som upphöjda gång- och cykelpassager.

Konsekvenser

Framkomligheten för gående och cyklister till planområdet respektive till omkringliggande fastigheter och allmän platsmark ska fortsatt vara god. Det innebär till exempel att gång- och cykeltrafik fortsatt behöver ha åtkomst till den intilliggande fastigheten Kajen 1 samt tillgång genom planområdet till den allmänna platsmarken norr om planområdet (park, kaj och torg).

Den föreslagna vändplatsen i planområdets västra del avses kunna nyttjas både av fordon som behöver kunna nå byggnaderna intill och av gångtrafikanter som vill röra sig mellan Övägen, Ökajen, Cementkajen och de nya park- och

torgytorna norr om planområdet. I gällande detaljplan (Dp 5302) finns plats för ett gångstråk mellan fastigheterna Kajen 1 och Bojen 1. Detta avses även fortsatt finnas kvar för att möjliggöra framkomlighet för gångtrafikanter mellan den föreslagna vändplatsen och Fendertorget. Bredden på stråket föreslås dock minskas något, i förhållande till gällande detaljplan, till förmån för kvartersmark runt den bevarade silon inom planområdet.

God trafiksäkerhet behöver uppnås vid planområdets anslutningar till det omgivande gatunätet vid Fendergatan och den föreslagna nya vändplatsen i väster. Vid dessa platser är det viktigt att säkerställa god sikt, framförallt för gång- och cykeltrafikanter.

Parkering

Nuläge

På drygt 500 meters gångavstånd från planområdet finns ett parkeringshus som förvaltas av P Malmö. På nära avstånd från planområdet finns även parkeringsanläggningen Multihuset Bryggan som förvaltas av Apcoa Parking.

Eftersom planområdet inte omfattar någon bebyggelse idag så alstrar området heller inte något parkeringsbehov i dagsläget. Gällande detaljplan (dp 5302) medger bostadsbebyggelse och centrumverksamhet inom aktuellt planområde. Det samlade behovet av parkeringsplatser för bil avses inom gällande detaljplan tillgodoses huvudsakligen i parkeringshuset Bryggan som ligger i direkt anslutning till detta planområde.

Konsekvenser

En parkeringsutredning har tagits fram inför samråd (Tyréns, 2025-10-02 , Trafik- och parkeringsutredning Bojen 1) med syfte att bedöma parkeringsbehov för planförslaget, inklusive parkering för rörelsehindrade och cykel. Planförslagets parkeringsbehov för bil och cykel har bedömts baserat på Malmö stads policy och norm för mobilitet och parkering utifrån nivå medel.

Bilparkering

För att anlägga bilparkering enligt medelnivå behöver fastighetsägaren genomföra ett antal mobilitetsåtgärder, exempelvis bilpool eller cykelpool, för att uppmuntra till resande med andra färdmedel än egen bil.

Utredningen visar att drygt 100 bilplatser bör anordnas totalt för de bostäder och verksamheter som föreslås inom planområdet. När det gäller parkering för cykel bedöms motsvarande behov uppgå till drygt 400 cykelplatser för bostäder och verksamheter, varav cirka 170 ska vara lättillgängliga.

Det finns möjlighet att samnyttja bilplatserna för bostäder med bilplatserna för verksamheter, eftersom de används olika tider på dygnet. Möjligheten att samnyttja beror på vilken typ av verksamhet det blir.

Av det totala antalet bilparkeringsplatser ska 2-3 % utgöra parkeringsplatser för rörelsehindrade. Det innebär att 2-3 parkeringsplatser för rörelsehindrade behöver anordnas, beroende på antal parkeringsplatser som behövs för verksamheterna och beroende på i hur stor utsträckning samnyttjande sker.

Bilparkering planeras i första hand anordnas i den närliggande parkeringsanläggningen Multihuset Bryggan. Enligt tidig dialog med uthyraren Apcoa Parking finns möjlighet att skriva en avsiktsförklaring på att cirka 70 parkeringsplatser hyrs i parkeringsanläggningen.

Dessa 70 platser kommer inte att täcka hela parkeringsbehovet för föreslagen bebyggelse inom planområdet. Resterande behov föreslås därför kunna lösas i ett underjordiskt garage inom planområdet. För att undvika att bostadsgården byggs under med ett större garage än vad som bedömts nödvändigt i detta skede så regleras högsta antal bilplatser inom planområdet med särskild egenskapsbestämmelse.

Primärt föreslås att besöksparkering löses i garaget, medan boendeparkering och personalparkering så långt som möjligt löses i närliggande parkeringsanläggning.

In- och utfart till det underjordiska garaget föreslås placeras mot Fendergatan i den sydöstra byggrätten.

Cykelparkering

Cykelparkering för planområdets behov föreslås i huvudsak lösas i cykelrum inom de tillkommande byggnaderna i markplan, i anslutning till entréer, samt i underjordiskt garage. Cykelplatser kan i övrigt förläggas på gården.

Parkering för rörelsehindrades fordon

De två parkeringsplatser för rörelsehindrades fordon som behöver anordnas inom kvartersmark fördelas lämpligen så att en av dem placeras vid Fendergatan inom planområdets östra del och den andra intill vändplatsen, strax väster om det högsta huset. Båda parkeringsplatserna bedöms kunna uppfylla rådande krav om gångavstånd från tillgänglig entré till

bostäder och verksamhetslokaler. Det finns även möjlighet att anordna parkeringsplats för rörelsehindrades fordon i det föreslagna garaget.

Avfallshantering

Nuläge

I Malmö är VA Syd ansvariga för att samla in avfall med kommunalt ansvar från hushåll och verksamheter. Malmö kommuns regler och riktlinjer för avfallshantering finns att hitta i kommunens avfallsföreskrifter, avfallstaxa och riktlinjer för avfallshanteringen samt i broschyren "Gör rum för miljön" (2024, VA Syd).

Hämtningsfordon ska kunna köra i området utan att backa. Undantag kan göras för T-vändning om den utförs där inga fotgängare eller cyklister uppehåller sig och att platsen i övrigt anses lämplig att vända på. På mindre lokalgator kan insamlingsfordonet stå på gatan vid tömning samtidigt som andra fordon har möjlighet att passera.

Konsekvenser

Inför detaljplanens samråd har bedömningar och åtgärder som möjliggör en god avfallshantering i planområdet utretts i en avfallsutredning (Tyréns, 2025-10-08).

Miljörum

Behovet av miljörum bedöms vara totalt tre stycken, ett i vardera bostadshus. Uppskattade ytbehov för respektive miljörum framgår i avfallsutredningen. Exakta ytbehov för respektive miljörum behöver dock tas fram i samband med

bygglov. Med utformning och placering enligt rekommendationer i avfallsutredningen bedöms miljörum kunna anordnas med god tillgänglighet för avfallslämnare och god arbetsmiljö för avfallshämtarna.

Angöringsplatser och körvägar för hämtningsfordon

För tömning av avfall i miljörum i det höga huset i planområdets västra del finns vändningsmöjligheter för tunga fordon på den föreslagna vändplatsen i väster. Vid tömning av avfall från miljörum i de övriga två husen kan avfallsbilen angöra längs Fendergatan eftersom gatubredden på Fendergatan möjliggör för andra fordon att passera.

Längsta tillåtna avstånd mellan angöringsplats och miljörum är 30 meter. Detta bedöms kunna tillgodoses för alla tre husen.

Alla verksamheter som tillagar livsmedel behöver vara anslutna till en fettavskiljare. Anslutningspunkt till en sådan fettavskiljare ska placeras högst 20 meter från plats där tömningsfordon kan angöra. Möjlighet till angöringsplats för slamsugningsbil finns exempelvis på Fendergatan och i den nya vändplatsen.

Angöring, körvägar och dragvägar förankras slutligt med VA Syd i samband med bygglov.



Förslag till möjlig placering av miljörum och angöringsplatser för hämtningsfordon markerade med röda linjer. Cirklar runt hämtningsfordonen visar högsta tillåtna avstånd mellan hämtningsfordon och miljörum (max 30 meter) respektive tömning av fettavskiljare (max 20 meter) (Tyréns, 2025-10-08)

Miljö

Dagvatten

Nuläge

Dagvatten från planområdet infiltrerar idag sannolikt till stor del i befintliga grusytor. I dagsläget finns kommunalt dagvattennät runt om planområdet i Övägen och Fendergatan samt i gatan inom planområdet (Bojgatan). Ledningarna är av dimension 300 mm BTG. I dagsläget sker dagvattenhanteringen via ytlig avrinning enligt bild nedan. Befintligt dagvattennät inom planområdet (i Bojgatan) går mot Fendergatan.



Befintlig ytlig avrinning inom planområdet och i närområdet (Tyréns, 2025-10-10)

Konsekvenser

Eftersom Bojgatan försvinner vid ett genomförande av detaljplaneförslaget behöver de VA-ledningar som idag finns i gatan tas bort och ersättas med nya ledningar för att planområdet och den intilliggande fastigheten Kajen 1 ska kunna försörjas med VA.

För försörjning av Kajen 1, som ligger strax väster om planområdet, utreds för närvarande en ny placering av VA-ledningar parallellt med planområdets norra gräns, med anslutning till befintliga ledningar i Fendergatan. Fastigheten är idag obebyggd. Lämplig lösning för att försörja eventuell framtida bebyggelse inom denna fastighet, efter att ledningarna i Bojgatan kopplats bort, kommer att utredas färdigt inför granskning av denna detaljplan.

En dagvatten- och skyfallsutredning har tagits fram inför samråd (Tyréns, 2025-10-10, Dagvatten- och skyfallsutredning för Bojen 1 m.fl., Malmö stad). I utredningen beskrivs förutsättningar för VA och hur bebyggelse inom planområdet fortsatt ska kunna ansluta till det kommunala ledningsnätet genom placering av nya ledningsanslutningar och fördröjningsytor.

Det kommunala ledningsnätet i området är dimensionerat utifrån Svenskt Vattens gamla publikation P90 (föregångaren till P110). Detta innebär att ledningsnätet sannolikt klarar ett regn med 10 års återkomsttid. VA Syd har angett att utflödet begränsas till kapaciteten i anslutningspunkt, vilket motsvarar en ledning av dimension 200 mm PP.

För dimensionering av ledningssystemet inom kvartersmark föreslås att gällande branschstandard används. I P110 rekommenderas att nya dagvattensystem i tät bostadsbebyggelse dimensioneras för 5-årsregn avseende

fylld ledning och 20-årsregn avseende trycklinje i marknivå. Klimatfaktor 1,25 har använts för att ta hänsyn till pågående klimatförändringar.

Befintlig anslutningspunkt i Fendergatan föreslås fortsatt vara anslutning för dagvattennätet inom planområdet.

Fördröjningsbehovet för att kunna hantera ett 20-årsregn med strypt utflöde till 39 liter/sekund har beräknats till 32 kubikmeter. Volymen beräknas som skillnaden mellan inkommande och utgående volym.

För att hantera både dagvatten och skyfall inom planområdet föreslås dels nedsänkta grönytor, dels magasinering på blå-gröna tak. Syftet är att genom dessa anläggningar möjliggöra användning av dagvattnet (bevattning av växtlighet) och fördröjning av dagvattnet samtidigt som ytorna bidrar till grönska inom planområdet. En del av grönytorna kan utformas som växtbäddar/biofilter för att ge rening av dagvattnet. Anläggningarna bedöms kunna kopplas till ett internt dagvattennät som i sin tur ansluter till det kommunala nätet i Fendergatan i planområdets östra del.

Behov av ytterligare regleringar på plankartan för att säkerställa föreslagen dagvattenhantering ska undersökas vidare under planarbetet.



Illustration över föreslagen dagvatten- och skyfallshantering (ur dagvatten- och skyfallsutredning, Tyréns 2025-10-10). Skrafferad yta beräknas kunna fördröja cirka 35 m³ vatten. Prickad yta på taken bedöms kunna hantera cirka 110 m³ vatten.



Visionsbild som visar hur takterrasser kan utformas med gallerdurk och planteringsytor. (Nilsson Rahm Arkitekter, 6a architects, Johan Dehlin Arkitektur, Land Arkitektur)

Miljökvalitetsnormer för luft

Nuläge

Halten av kvävedioxid får inte överstiga miljökvalitetsnormen på 40 µg/m₃ (årsmedelvärde) enligt luftkvalitetsförordningen (2010:477) §10. År 2030 kommer miljökvalitetsnormen att sänkas till 20 µg/m₃ (årsmedelvärde), vilket är i enlighet med det nationella miljökvalitetsmålet. Halterna av kvävedioxid inom planområdet är beräknade till 6-10 µg/m₃ (årsmedelvärde) varför miljökvalitetsnormen för luft klaras med marginal.

Konsekvenser

Planförslaget innebär ett tillskott av bostäder och centrumverksamhet. Eftersom framtida boende och arbetande inom planområdet kommer att ha nära till både kollektivtrafik och gång- och cykelvägnät kommer de ha lätt att välja hållbara färdmedelsalternativ. Antalet ökade trafikerörelser som planförslaget ger upphov till i området bedöms också vara relativt litet. Detta medför sammantaget att planförslaget bedöms ha låg påverkan på luftkvaliteten i närområdet och i staden som helhet. Genomförandet av detaljplanen bedöms inte ha någon negativ påverkan på uppsatta mål för luftkvalitet.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Nuläge

En dagvatten- och skyfallsutredning har tagits fram inför samråd (Tyréns, 2025-10-10, Dagvatten- och skyfallsutredning för Bojen 1 m.fl., Malmö stad). I utredningen redogörs för ekologisk och kemisk status för de recipienter dit dagvattnet leds och vilka behov det finns av att rena dagvatten från planområdet i förhållande till detta. Information om nuläge och konsekvenser är hämtat ur utredningen.

Planområdets dagvatten kan sägas ha två recipienter: Lommabukten och Södra m Öresund. Detta eftersom gränsen för dessa vattenförekomster går tvärs igenom planområdet. Dagvattenledningarna bedöms dock mynna i Södra m Öresund.

Både Södra m Öresund och Lommabukten har idag måttlig ekologisk status (VISS, 2020a och 2020b).

Den kemiska statusen för Södra m Öresund uppnår ej god (VISS, 2020a). Inte heller Lommabukten uppnår god kemisk status (VISS, 2020b).

Beslutad miljökvalitetsnorm för båda vattenförekomsterna är god ekologisk status år 2039 och god kemisk ytvattenstatus, med undantag för vissa specifika ämnen.

Konsekvenser

Baserat på information om nuvarande status i recipienterna kan det konstateras att recipienterna lider av övergödning och att mängden näringsämnen i dagvattnet därav bör reduceras. Föroreningsmängder av antracen, PBDE, naftalen, kvicksilver samt TBT bör heller inte öka. Dagvattnet löper störst risk att ta upp dessa ämnen från trafikerade ytor vilket gör att det är viktigast att säkerställa rening av dagvatten från sådana ytor.

Översiktliga beräkningar för planförslagets genomförande visar att det finns en risk för ökat utsläpp av främst fosfor och suspenderat material i och med ändrad markanvändning. Eftersom recipienten har problem med övergödning är en sådan ökning inte önskvärd.

Den huvudsakliga reningen bedöms kunna ske i växtbäddar på gården samt i planteringar på tak. Viktigast är att dagvatten för vändplanen och parkeringar avrinner mot växtbäddar, då detta dagvatten förväntas vara smutsigast. Övriga ytor kan ledas mot nedsänkta grönytor som också kan utformas för att ha en viss renande effekt.

De gröna taken rekommenderas ha ett substratdjup om minst 150 millimeter för att möjliggöra ett varierat växtval och minimera behovet av gödning. Krav på planteringsbara bjälklag på takterrasser och på underbyggt garage på gården har införts på plankartan med egenskapsbestämmelse.

Sammantaget bedöms att föreslagen dagvattenhantering tillsammans med en genomtänkt utformning av de gröna taken innebär att dagvattenkvaliteten ifrån planområdet kommer att motsvara eller underskrida befintliga nivåer. Därigenom förväntas ingen negativ påverkan på recipienten.

Dagsljus

Nuläge

Tillgång till dagsljus inomhus regleras i Boverkets byggregler (BBR). Enligt Boverkets nya byggregler (BBR 2025) ska minst hälften av den sammanlagda bedömda ytan av bostadens

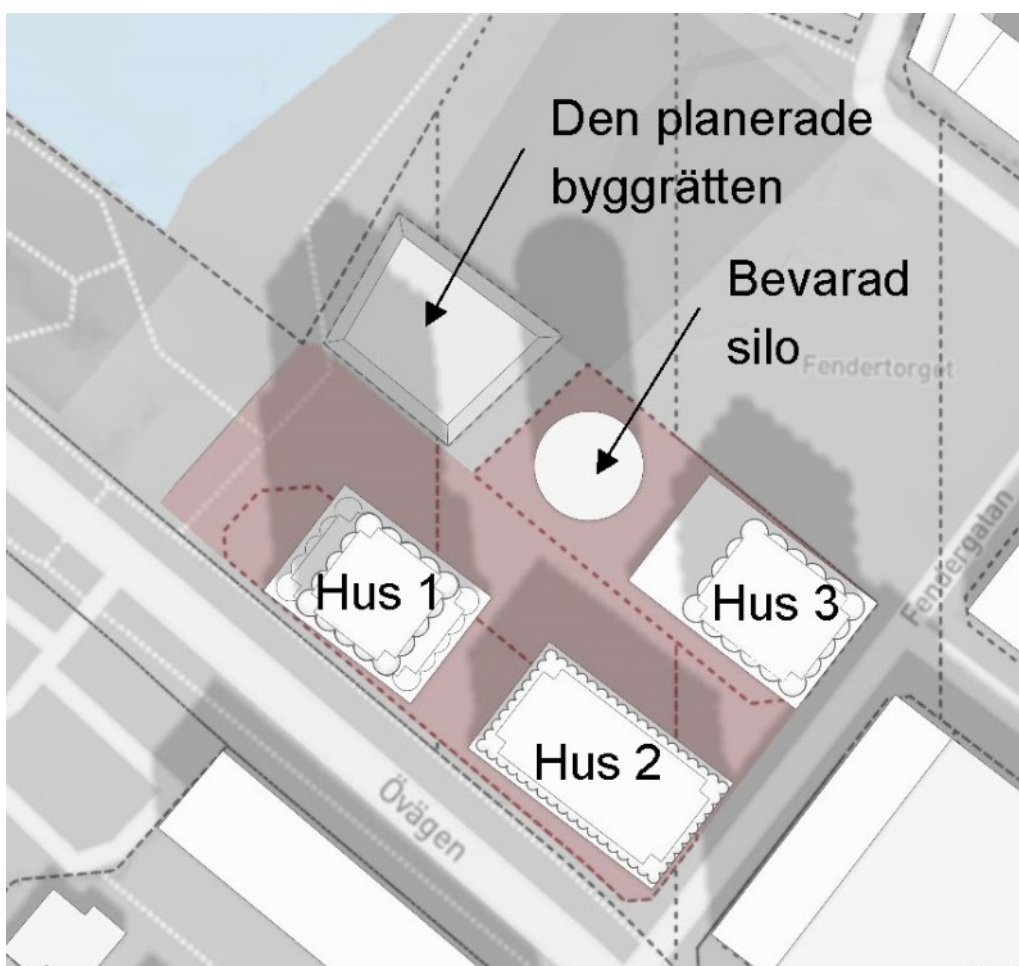
vistelserum – det vill säga utrymmen där människor vistas mer än tillfälligt, såsom vardagsrum, kök och sovrum – ha en dagsljusfaktor (DF) på minst 1,0 %.

Detta innebär att ljusnivån inomhus ska uppgå till minst en hundradel av ljusnivån utomhus. Kravet omfattar inte tillfälligt använda utrymmen som toaletter, klädkammare eller förråd.

Konsekvenser

En dagsljusutredning har tagits fram inför samråd (Tyréns, 2025-10-15, Dagsljusutredning - Bojen 1, Malmö stad). Syftet med dagsljusutredningen är att klarlägga om den föreslagna bebyggelsen ger förutsättningar för en tillfredsställande dagsljusmiljö i bostäderna och om planförslaget därmed kan anses uppfylla kravet i Boverkets nya byggregler (BBR 2025) avseende tillgång till dagsljus. Utredningen belyser även hur de planerade byggnaderna påverkar dagsljusförhållandena i omgivande bebyggelse.

I anslutning till planområdet, inom fastigheten Kajen 1, medger gällande detaljplan en byggrätt för centrumverksamhet som ännu inte har utnyttjats. Byggrätten möjliggör en byggnad i ungefär 1,5 våningsplan. För att möjliggöra en korrekt bedömning av dagsljusförhållandena i området vid ett genomförande av detaljplanen har den planerade byggrätten inom Kajen 1 inkluderats i studien.

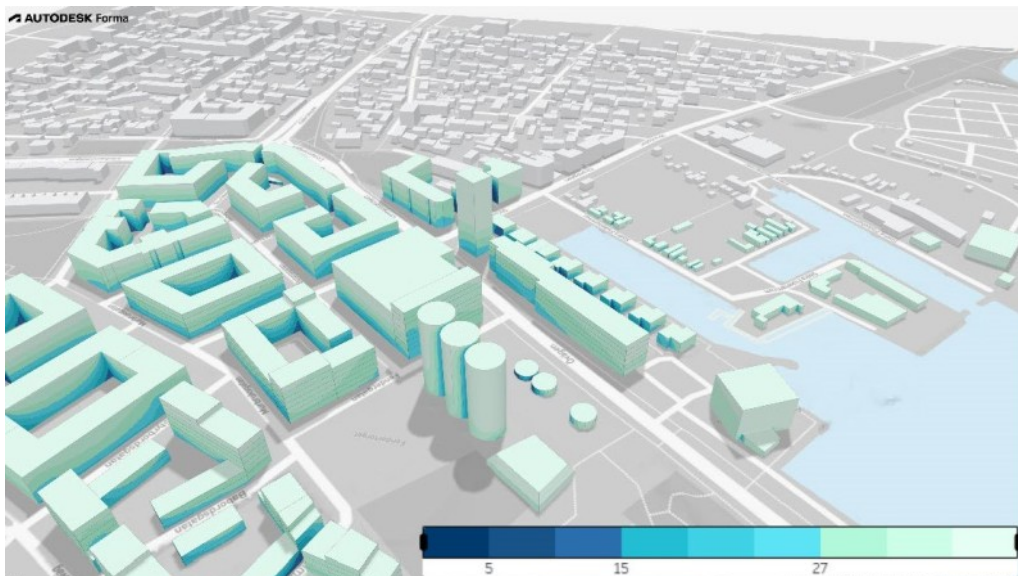


Planområdet (röd yta) med föreslagen bebyggelse (hus 1-3), bevarad silo och den planerade byggrätten för centrumverksamhet inom intilliggande fastigheten Kajen 1 (Tyréns, 2025-10-15).

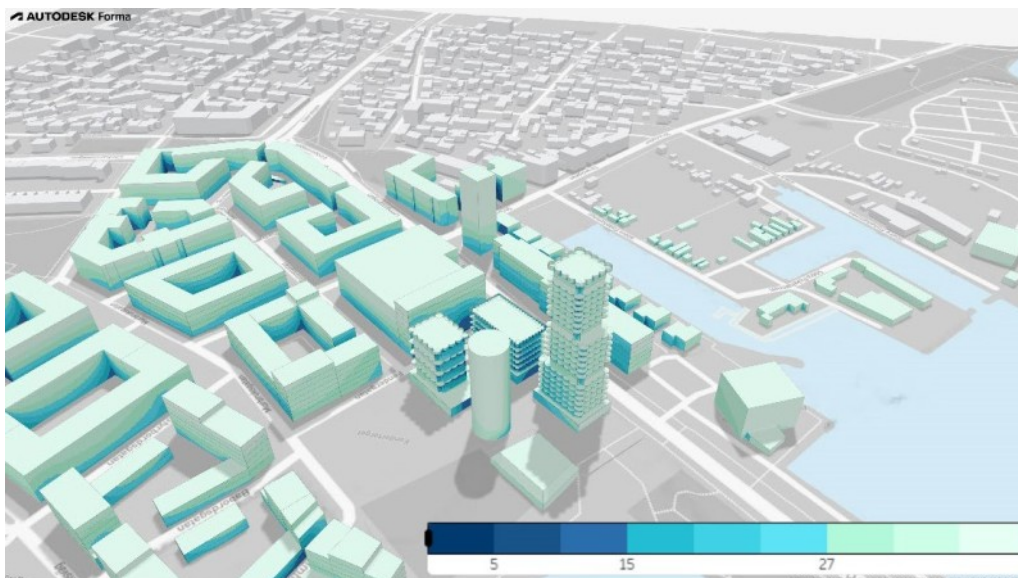
Den inledande analysen har gjorts i form av en så kallad Vertical Sky Component (VSC). Detta innebär att en beräkning av den vertikala andelen himmelsljus för punkter på byggnadernas fasader har gjorts. Metoden används i tidiga skeden för att identifiera fasader och våningsplan med begränsad tillgång till dagsljus och där behov kan finnas av fördjupad analys.

Bilderna nedan visar hur de beräknade värdena för Vertical Sky Component (VSC) fördelar sig på fasader vid befintlig och planerad bebyggelse inom och omkring planområdet. De ljusare partierna representerar högre VSC-värden (över 27

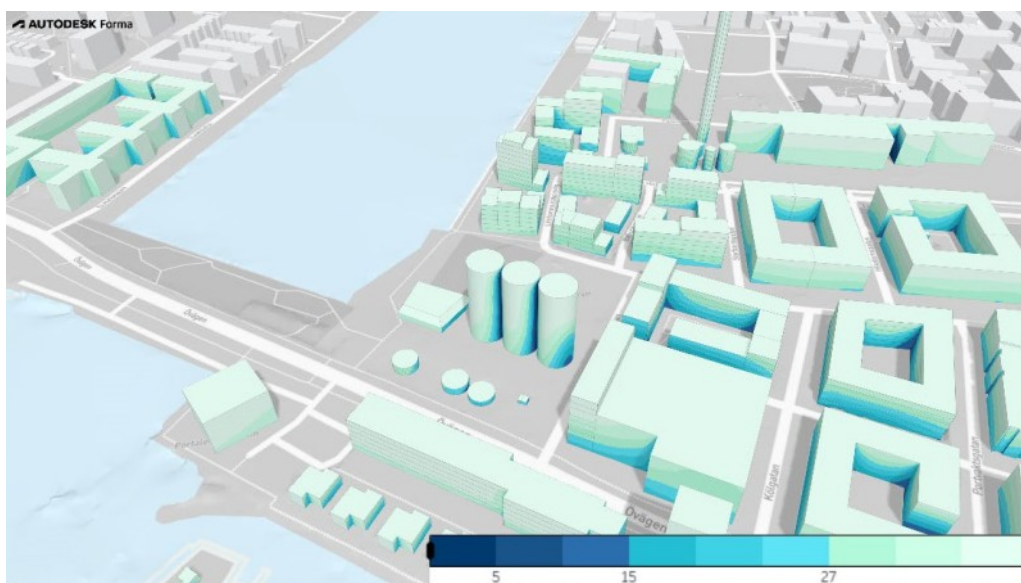
%), vilket indikerar god tillgång till dagsljus, medan mörkare partier visar lägre värden (under 15 %), där förutsättningarna för dagsljus är mer begränsade.



Resultat från VSC-analys. Nuläge, översiktsvy från nordost (Tyréns 2025-10-15).



Resultat från VSC-analys. Föreslagen bebyggelse inom planområdet, översiktsvy från nordost (Tyréns 2025-10-15).



Resultat från VSC-analys. Nuläge, översiktsvy från sydväst (Tyréns 2025-10-15).

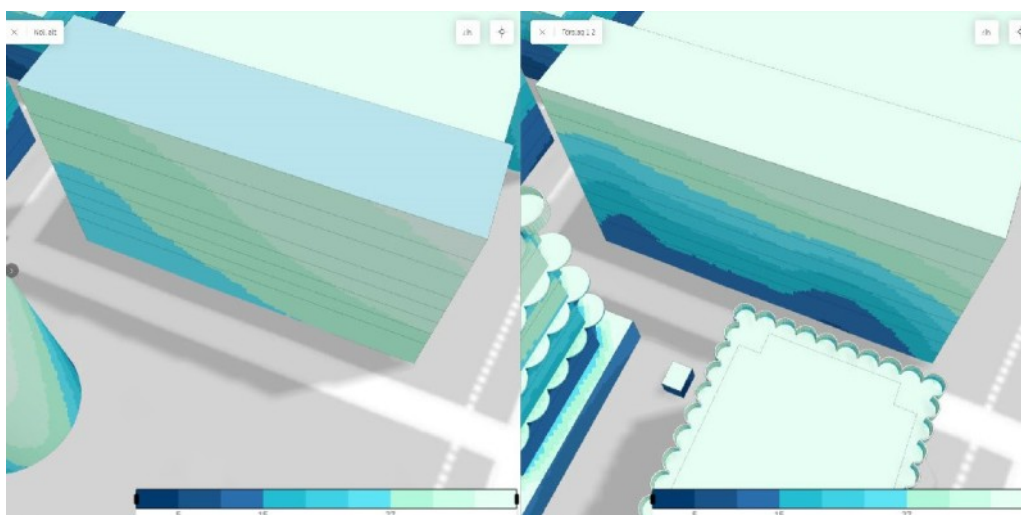


Resultat från VSC-analys. Föreslagen bebyggelse, översiktsvy från sydväst (Tyréns 2025-10-15).

Övergripande observationer från VSC-analysen är följande:

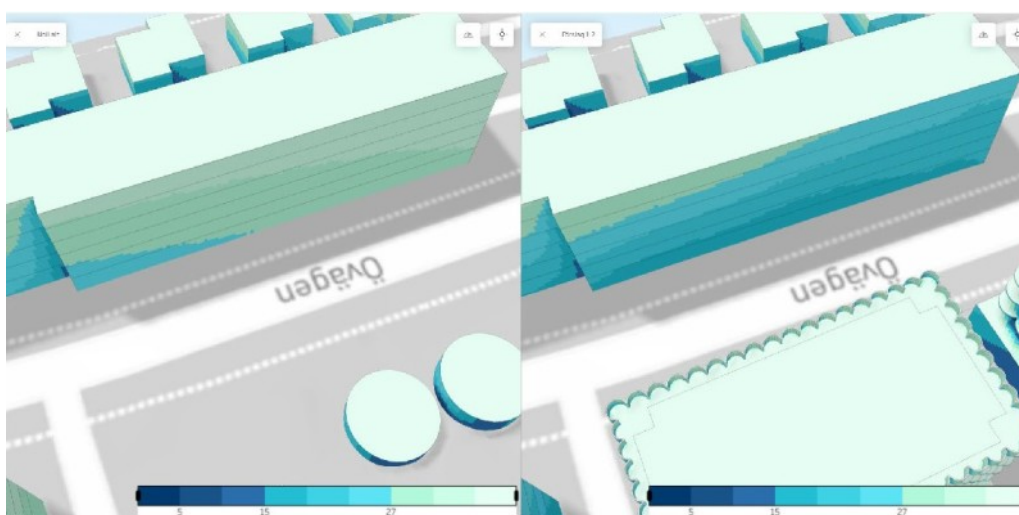
Högre VSC-värden (över 27 %) uppnås på de övre våningsplanen i den föreslagna bebyggelsen samt där avstånden mellan byggnaderna är större och dagsljus inte begränsas av omkringliggande volymer.

Låga VSC-värden (under 15 %) förekommer främst i partier där byggnaderna ligger nära varandra, det vill säga mellan hus 1 och hus 2, mellan hus 2 och hus 3 samt mellan hus 3 och den bevarade silon. Dessa fasader bedöms ha begränsade förutsättningar för att uppnå god dagsljusnivå. Den omgivande befintliga bebyggelsen bedöms påverkas marginellt med undantag för kvarteret direkt sydöst om planområdet (kvarteret Bryggan), där den föreslagna placeringen av hus 2 och hus 3 medför låga VSC-värden på nedre delar av de närmaste fasaderna.



Resultat av VSC-analys som visar planförslagets påverkan på intilliggande kvarter i sydöst (Bryggan). Jämförelse mellan nuläge (vänster) och planförslag (höger) (Tyréns 2025-10-15).

Befintlig byggnad inom kvarteret Bryggan i sydöst innehåller verksamhetslokaler i bottenvåningen, som inte omfattas av dagsljuskrav enligt Boverkets byggregler. Från våning 2 och uppåt inrymmer byggnaden bostäder med fönster mot planområdet. I nuläget (vänster i bilden ovan) uppvisar fasaden mot planområdet VSC-värden över 27 % på större delar av fasaden, vilket bedöms motsvara god tillgång till dagsljus. Efter tillkomsten av den nya bebyggelsen inom planområdet (höger i bilden ovan) ses en tydlig minskning av VSC-värdena på nästan samtliga våningsplan. Delar av fasaden, särskilt på bottenvåningen och våning 2, understiger nu 15 %, vilket indikerar försämrade dagsljusförhållanden.



Resultat av VSC-analys som visar planförslagets påverkan på det kvarter som gränsar till planområdet på andra sidan Övägen, i sydväst. Jämförelse mellan nuläge (vänster) och planförslag (höger). (Tyréns 2025-10-15).

Bilden ovan visar en jämförelse mellan nuläge (vänster i bilden) och planförslag (höger i bilden) för den befintliga bostadsbebyggelsen sydväst om planområdet, längs Övägen. I nuläget uppvisar fasaden mot planområdet VSC-värden över 27 % på större delen av fasadytan, vilket motsvarar god tillgång till dagsljus. Efter tillkomsten av den nya bebyggelsen ses en mindre sänkning av VSC-värdena på de nedre våningsplanen, men värdena ligger fortfarande över 15 %, vilket innebär att dagsljusförhållandena fortsatt bedöms vara tillfredsställande.

Eftersom VSC-analysen indikerat att det finns delar av den föreslagna bebyggelsen som inte uppnår tillfredsställande dagsljusförhållanden har en fördjupad analys gjorts för de delar inom planområdet som bedöms ha sämst förutsättningar. Detta i syfte att undersöka om det med åtgärder går att uppnå gällande krav på dagsljus och vilka dessa åtgärder i så fall är.

Tänkta lägenheter i de tre föreslagna bostadshusen har studerats i lägen där dagsljusförhållandena för samtliga tre hus bedömts vara särskilt svåra. Genom åtgärder i form av större fönsteröppningar än konventionella fönsterstorlekar och

en väl avvägd planlösning så bedöms bostäderna kunna uppfylla kravet på dagsljus enligt Boverkets nya byggregler (BBR 2025).

Inför vidare bearbetning av bostäderna bör optimerade fönsterstorlekar, rumsdjup och planlösningar samt fördelning av lägenheter inom respektive våningsplan studeras, för att på så sätt förbättra dagsljusförhållanden inomhus. Med dessa åtgärder bedöms dagsljuskravet kunna uppnås inom samtliga bostäder inom planområdet.

Vind och mikroklimat

Nuläge

Planområdet är generellt vindutsatt på grund av sitt öppna läge vid havet, där kraftiga sydvästliga och västliga vindar är vanliga. De dominerande och starkaste vindarna på platsen kommer från sydväst. De mest frekventa vindhastigheterna för denna vindriktning ligger kring 5 meter/sekund.

Konsekvenser

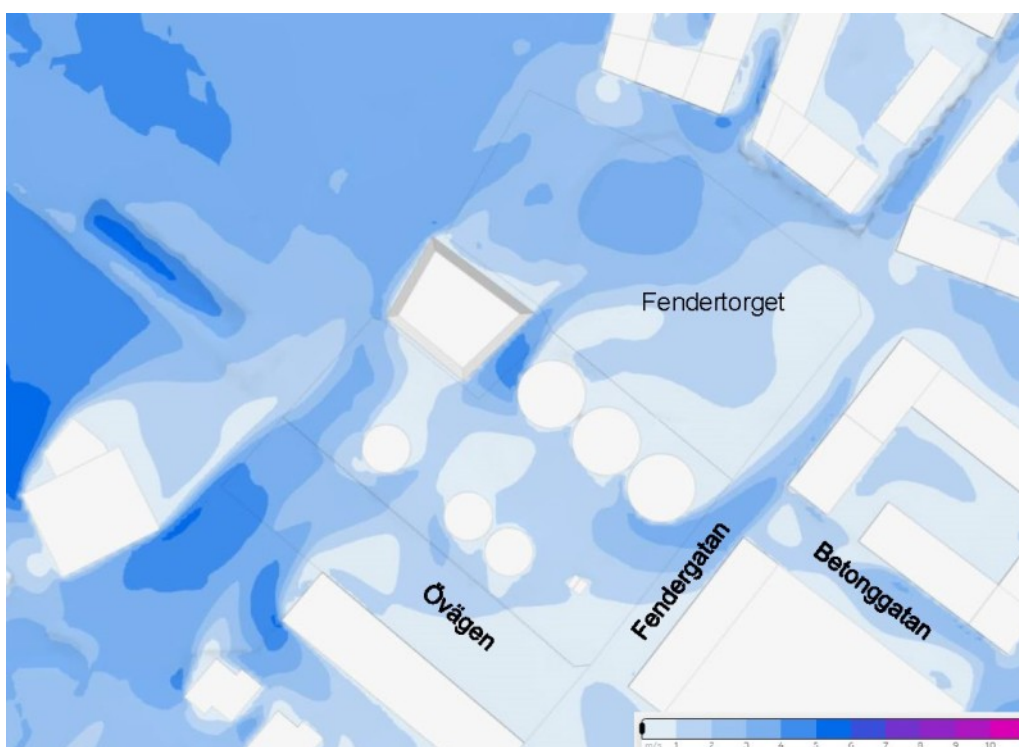
En vind- och mikroklimatutredning har tagits fram inför samråd (Tyréns, 2025-10-22, Vind- och mikroklimatstudie - Bojen 1, Malmö stad).

Två tillfällen under året har studerats. Det ena är i mars, där fokus ligger på att undvika förstärkning av kyla och skapa vindskyddade miljöer för utevistelse tidigt under året. Det andra tillfället är i juni då fokus ligger på att undvika värmestress och skapa behagliga vistelsezoner i sol- och vindutsatta lägen.

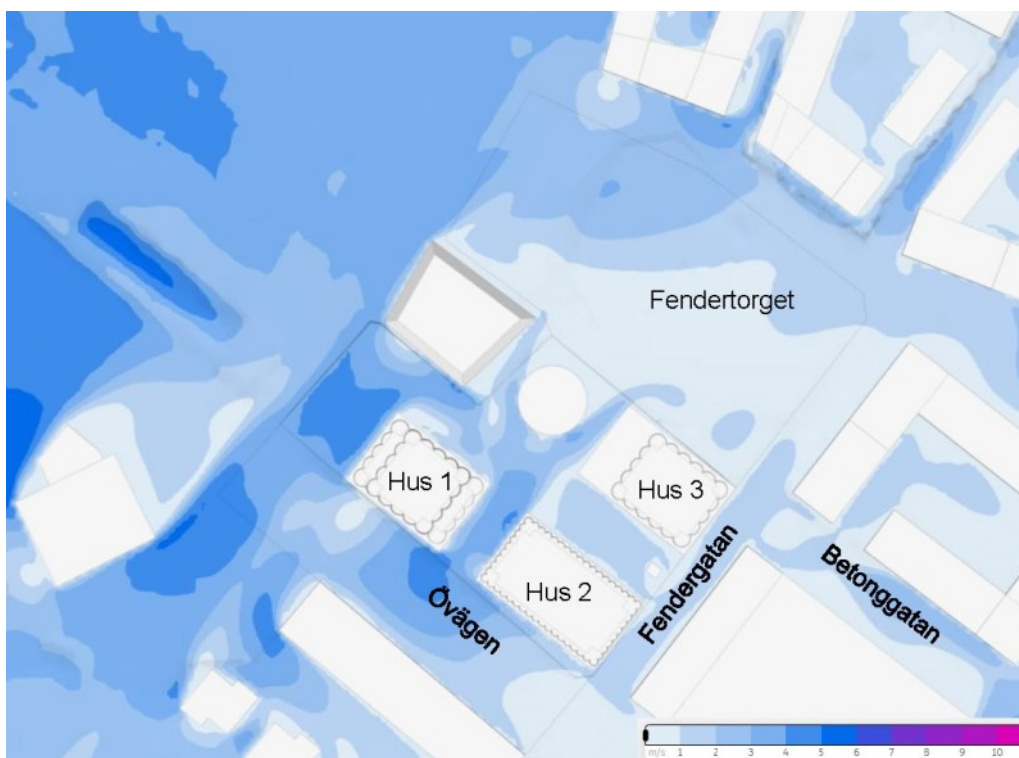
I underlaget till analysen har den byggrätt för centrumverksamhet i 1,5 våningar som medges i gällande detaljplan inom angränsande fastigheten Kajen 1 lagts in i modellen för att undersöka hur både befintliga och tillkommande byggnader påverkar och påverkas av planförslaget.

Vind

Analys av nuläget visar att de befintliga silobyggnaderna påverkar vindflödet lokalt genom att skapa kanaliserade vindar och nedåtriktade strömmar vid byggnadshörn och smala passager. Särskilt tydligt är detta vid korsningen Fendergatan/Betonggatan samt i passagen mellan en av silorna och den planerade byggrätten nordväst om planområdet (fastigheten Kajen 1).



Vindflödesbild för nuläget vid sydvästlig vind. Mörkare blå områden anger högre vindhastigheter (Tyréns, 2025-10-22).



Vindiödesbild för planförslaget vid sydvästlig vind. Mörkare blå områden visar högre vindhastigheter Tyréns, 2025-10-22).

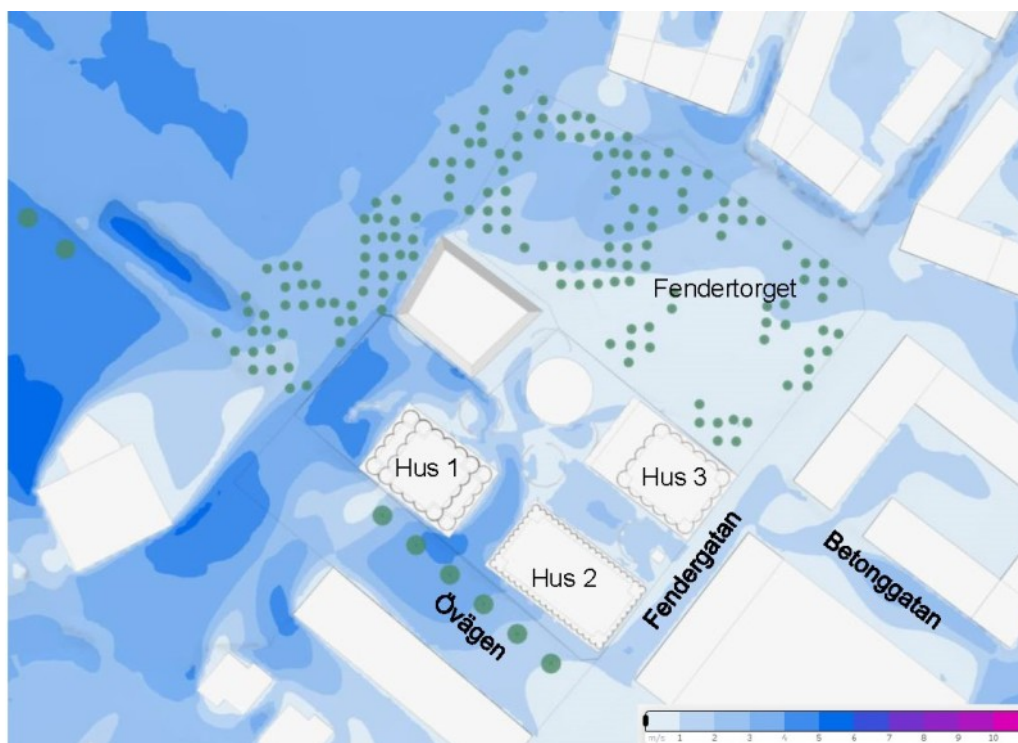
Efter ett genomförande av planförslaget förändras vindflödena inom området. Den högsta byggnaden, hus 1, har en tydlig inverkan på det lokala vindklimatet. I dess närhet uppstår flera zoner med förstärkt vind, framför allt på den tänkta bostadsgården och vid byggnadens hörn mot söder och nordväst. Dessa delar kan i den fortsatta gestaltningen behöva kompletteras med vindskyddande åtgärder.

Utanför planområdet förbättras vindförhållandena vid korsningen Fendergatan/Betonggatan, i passagen mellan den bevarade silon och den planerade byggrätten norr om planområdet samt på Fendertorget. Längs Övägen försämras situationen jämfört med idag. Där uppstår lokalt förstärkta sidovindar, vilket kan innebära risk för cyklister som färdas längs cykelbanan.

I vindanalysen har ett scenario testats där ett antal åtgärder har förts in i syfte att minska vindhastigheterna vid genomförande av planförslaget. Åtgärderna på mark består i att träd har förts in på intilliggande torg, parker och gator samt att vindskyddande skärmar har lagts in på bostadsgården. Vad gäller bebyggelsen har arkader, rundade balkonger och inglasade balkonger på hörn i hus 1 införts i modellen, i enlighet med planförslaget.



3d-modell efter införande av åtgärder på mark och byggnader. Vy från sydöst. Planområdet är markerat med röd linje (Tyréns 2025-10-22).



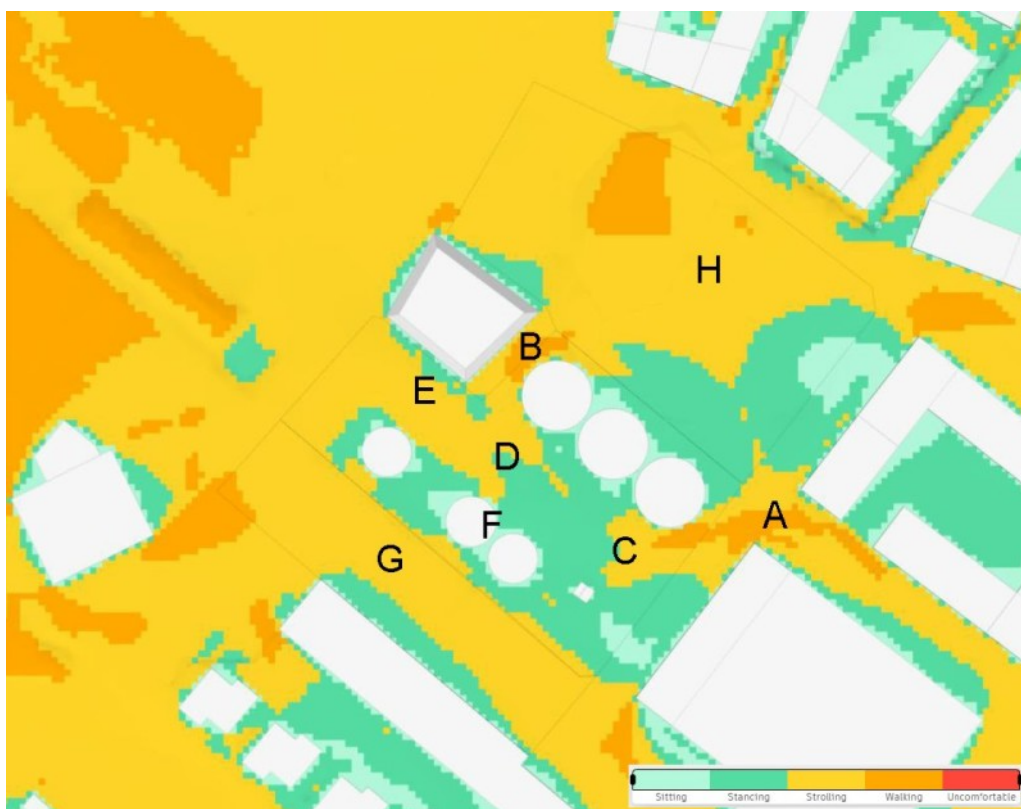
Vindförhållanden efter införande av vindreducerande åtgärder på mark och bebyggelse (Tyréns 2025-10-22).

Resultatet visar att de vindreducerande åtgärderna ger en viss förbättring av vindförhållandena inom planområdet. De starkaste vindarna kring hus 1 mildras, och lokala läzoner bildas på bostadsgården innanför vindskärmarna. Även vid Fendertorget och i den intilliggande parken dämpas vinden något genom införandet av träd. Trots förbättringarna kvarstår dock vissa lokala vindförstärkningar runt hus 1, särskilt vid hörn mot sydöst, samt längs Övägen som även fortsatt bedöms vara den mest vindutsatta delen av området och där risken för starka sidovindar kvarstår. Även ytan inom planområdets nordvästra del, där ny vändplats föreslås i detaljplanen, är i det utbyggda förslaget utsatt för starka vindar även med de åtgärder som prövats.

Vindkomfort

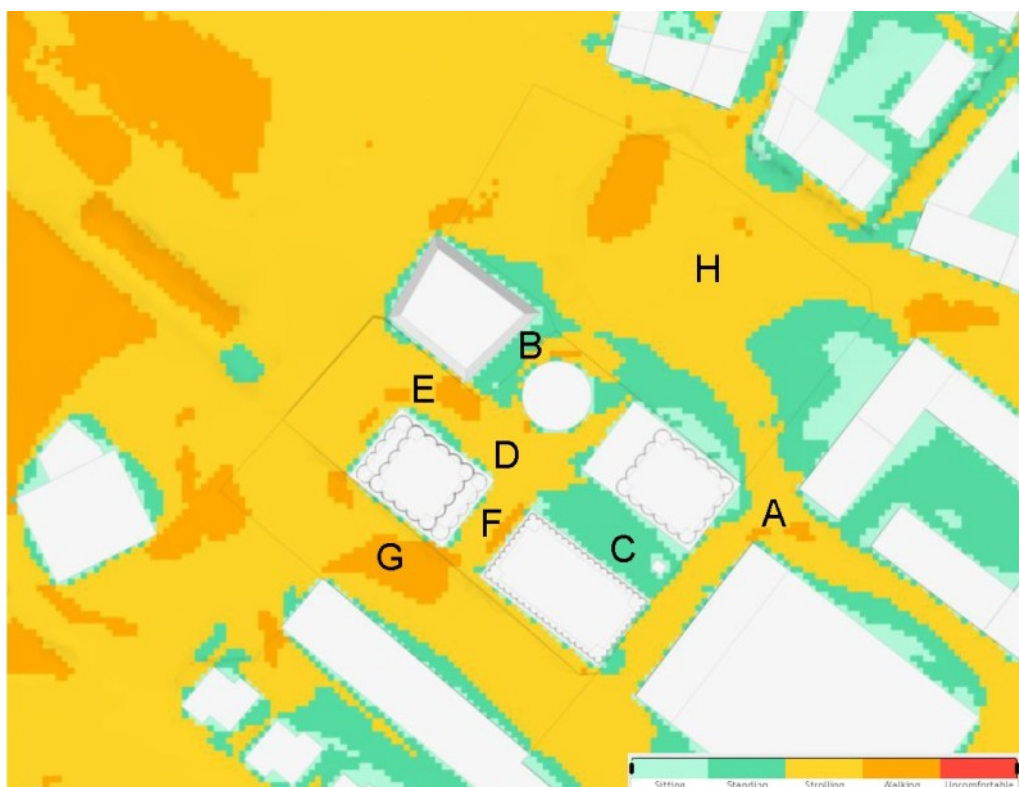
Nedan visas resultat från analys av vindkomfort i marknivå. Ljusgröna och gröna nyanser motsvarar områden där det upplevs behagligt att sitta eller stå stilla. Gula och orange fält motsvarar områden där människor hellre vill hålla sig i rörelse

eftersom det inte är tillräckligt behagligt för stilla vistelse. Rödare partier, som skulle indikera obehagliga nivåer, förekommer inte i något av de studerade scenarierna.



Vindkomfort nuläge. Bokstäverna A-H hänvisar till kommentarer för respektive plats i utredningen (Tyréns 2025-10-22).

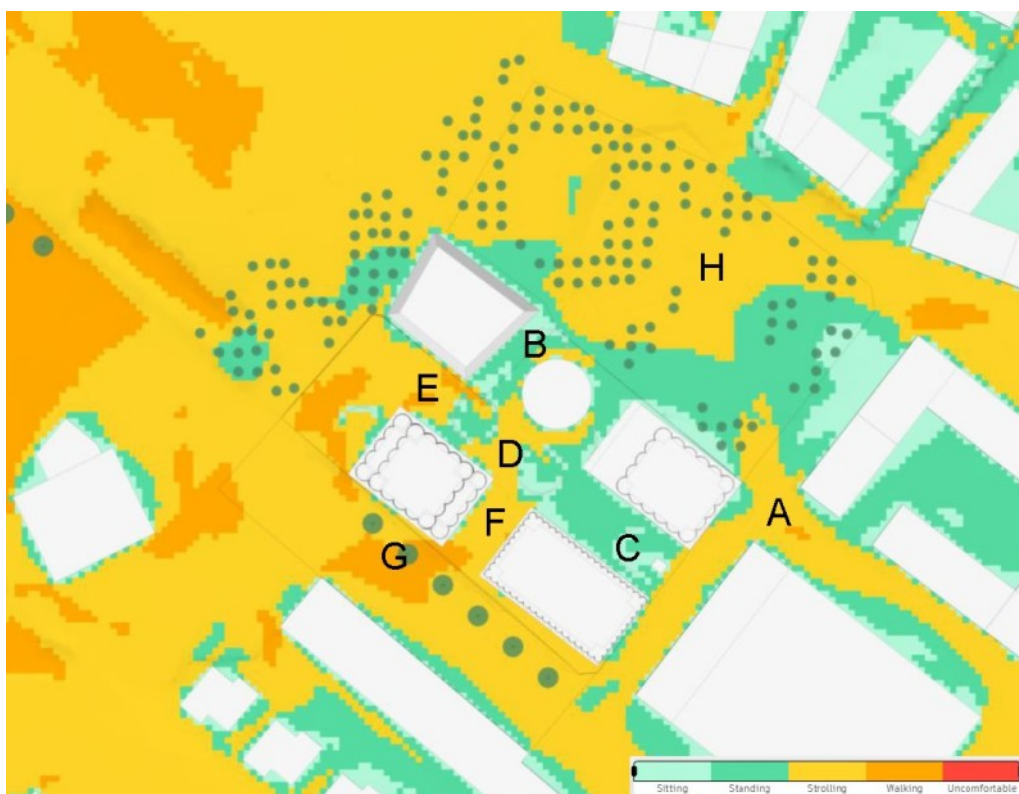
Vindförhållandena i nuläget är överlag acceptabla för rörelse och kortare uppehåll men inte för sittande vistelse. De högsta vindnivåerna uppträder i passager mellan byggnadsvolymer (B) och vid byggnadshörn (A).



Vindkomfort vid genomförande av planförslaget utan tidigare beskrivna åtgärder på mark och på byggnader. Bokstäverna A-H hänvisar till kommentarer för respektive plats i utredningen (Tyréns 2025-10-22).

Vid ett genomförande av planförslaget, utan särskilda vinddämpande åtgärder, domineras färgfördelningen av gult i öppna ytor, vilket indikerar att dessa ytor är lämpade för att stå inom eller promenera igenom. Mörkgrönt, lämpligt för att sitta eller stå, visas där byggnader skapar lä. Orange fläckar indikerar att det i dessa exponerade lägen, där vinden accelererar, är ytor som man helst går igenom snabbt.

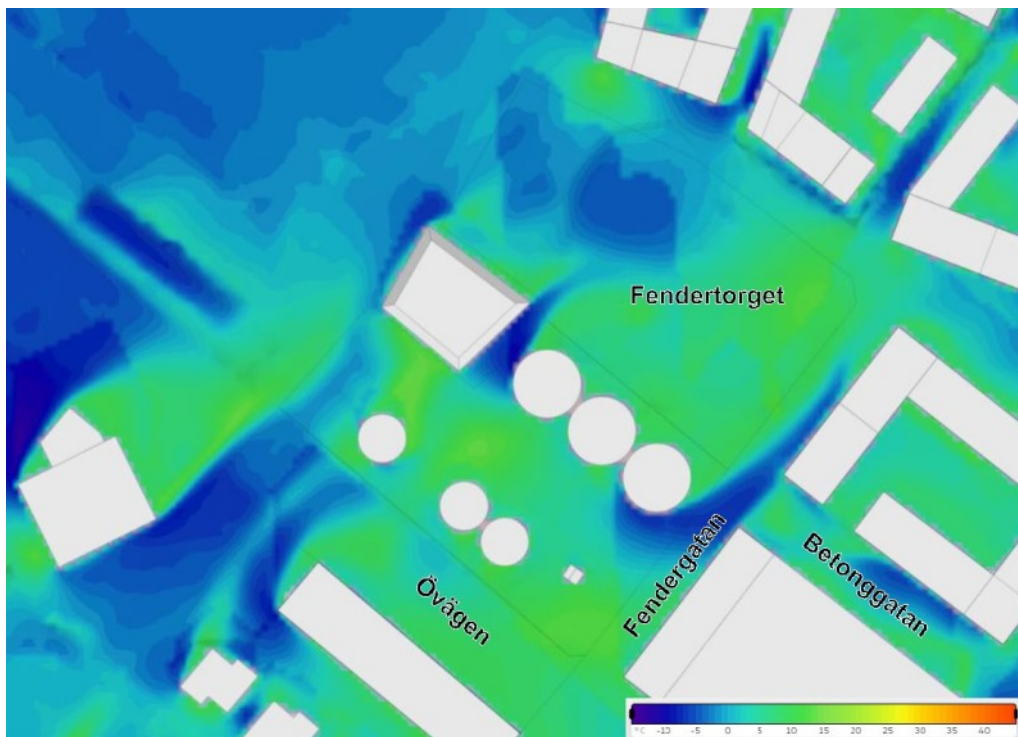
Bilden nedan visar planförslaget med vindreducerande åtgärder på mark och byggnader. Med dessa åtgärder minskar de orange ytorna och de gröna ytorna ökar något.



Vindkomfort för genomfört planförslag med föreslagna vindreducerande åtgärder. Bokstäverna A-H hänvisar till kommentarer om respektive plats i utredningen (Tyréns 2025-10-22).

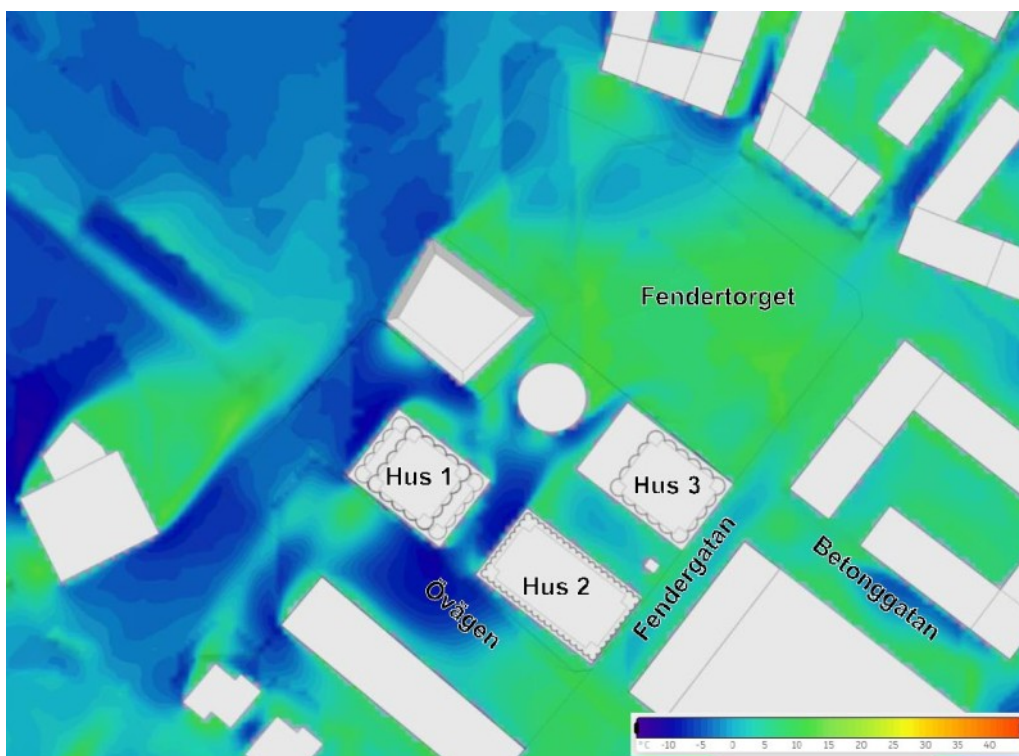
Upplevd temperatur i mars

De första tre kartbilderna nedan visar beräknad upplevd temperatur mitt på dagen i mars. De blå fälten indikerar kalla, vindutsatta och skuggade zoner, medan grönare områden representerar mer vindskyddade och solbelysta miljöer.



Beräknad upplevd temperatur mitt på dagen i mars, nuläge (Tyréns 2025-10-22).

De kallaste partierna i nuläget uppträder där vinden förstärks mellan de höga silobyggnaderna och angränsande bebyggelse samt på de öppna ytorna i Fendertorget's norra del. Kalla förhållanden framträder även längs Övägen, där öppningar mellan byggnader skapar lokala vindstråk.

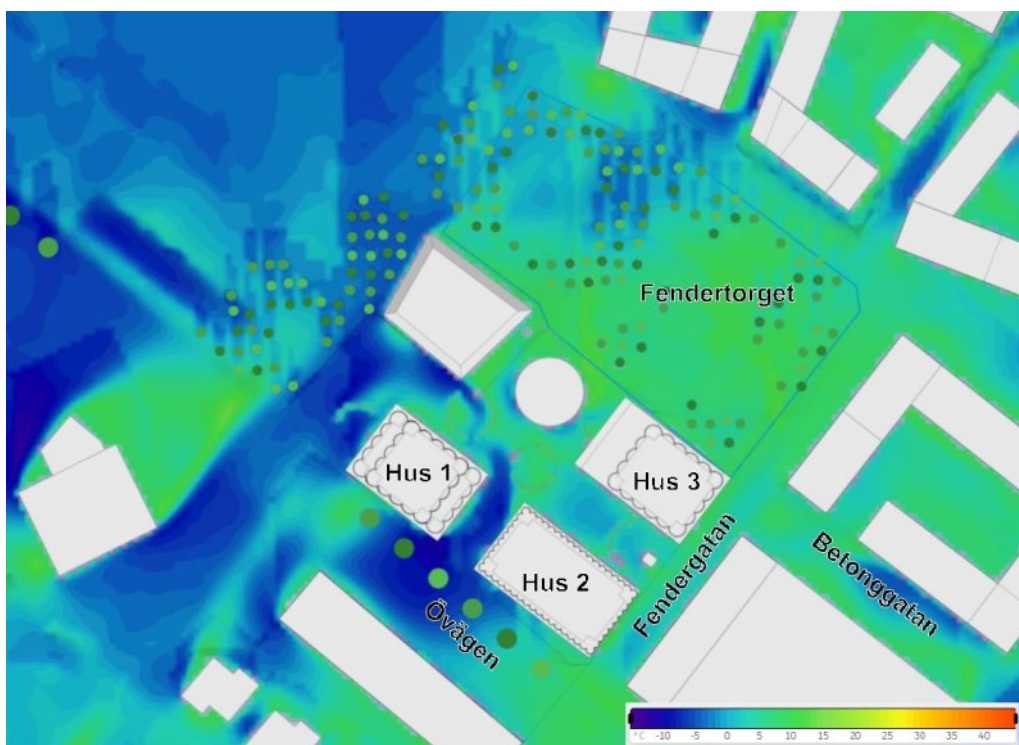


Beräknad upplevd temperatur mitt på dagen i mars, planförslag utan vindreducerande åtgärder (Tyréns 2025-10-22).

För det utbyggda planförslaget, utan vindreducerande åtgärder, visas att bostadsgården har varierande men överlag mindre gynnsamma mikroklimatiska förhållanden. Mellan hus 2 och 3 skapas visst lä från vinden. Samma ytor ligger dock samtidigt i skugga mitt på dagen, vilket gör att den upplevda temperaturen blir lägre än den faktiska lufttemperaturen. Övriga delar av gården är vindutsatta, bland annat mellan hus 1 och 2 samt norr och nordväst om hus 1. Dessa ytor upplevs som kalla under tidig vår, vilket begränsar möjligheten till längre utevistelse utan kompletterande vinddämpande åtgärder.

Fendertorget får, efter genomfört planförslag, något mer gynnsamma förhållanden än i nuläget. Övägen påverkas fortsatt av västliga och sydvästliga vindar. I de mest utsatta zonerna på bostadsgården och längs Övägen kan den upplevda temperaturen vara betydligt lägre än den faktiska

lufttemperaturen. Möjliga vinddämpande och solfångande åtgärder längs Övägen kan vara införande av vegetation och skärmar eller anpassad fasadutformning.



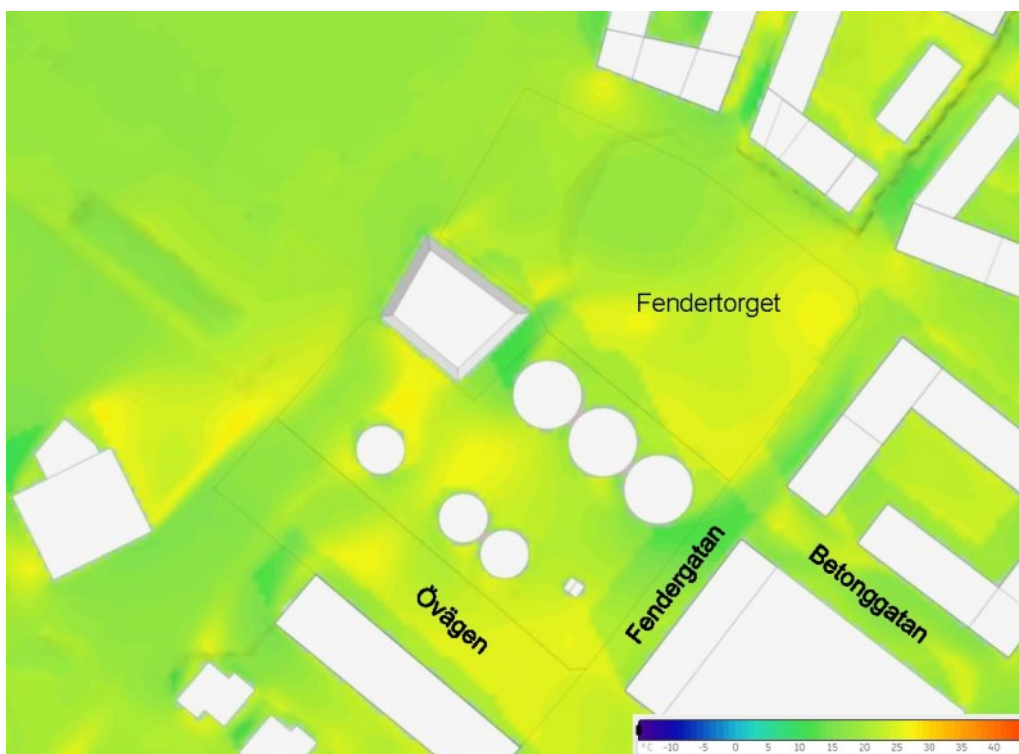
Beräknad upplevd temperatur mitt på dagen i mars, planförslag med vindreducerande åtgärder (Tyréns 2025-10-22).

I ett scenario med vindreducerande åtgärder i form av skärmar på bostadsgården visas lokalt förbättrade förhållanden. Mitt på gården upplevs en tydlig temperaturhöjning jämfört med ett scenario utan åtgärder. Kallare partier kvarstår dock i passagen mellan hus 1 och 2 samt på vändplatsen nordväst om hus 1. I dessa lägen är exponeringen för vind fortsatt stor. Gården som helhet bedöms, med de vindreducerande åtgärderna, få något förbättrade men fortsatt begränsade förutsättningar för utevistelse under tidig vår.

Längs Övägen, särskilt vid passagen mellan hus 1 och 2 samt där bebyggelsen öppnar sig mot väster, kvarstår problem med kalla och vindutsatta zoner även i ett scenario med

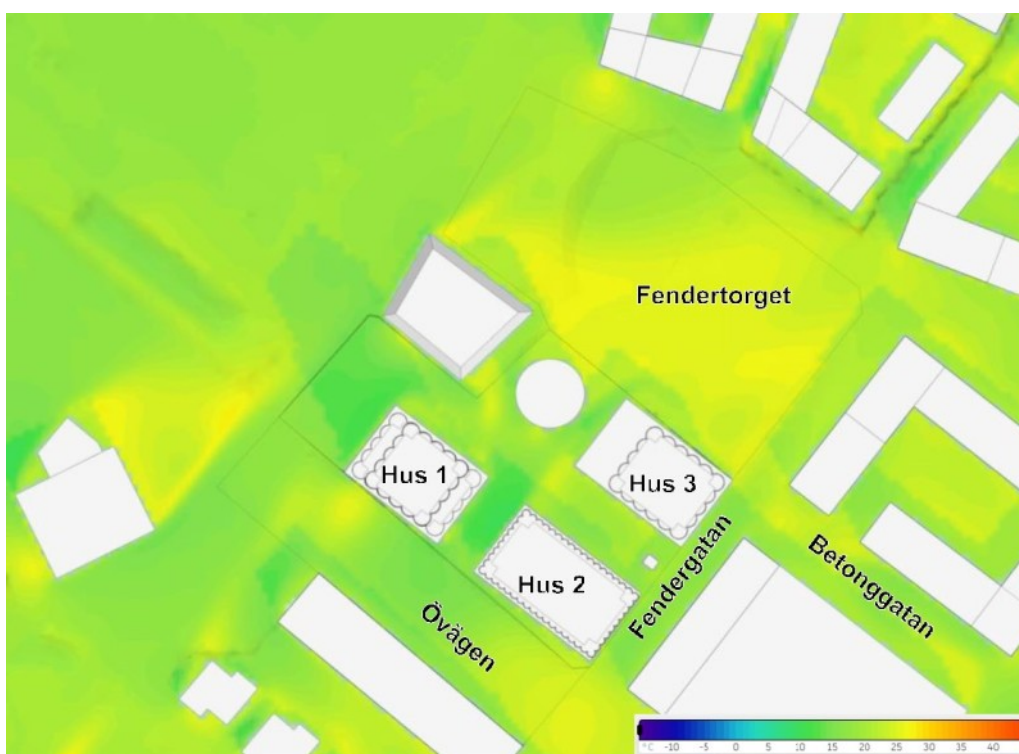
vindreducerande åtgärder. I dessa områden kan den upplevda temperaturen fortsatt vara betydligt lägre än den faktiska lufttemperaturen.

Upplevd temperatur i juni



Beräknad upplevd temperatur mitt på dagen i juni, nuläge (Tyréns 2025-10-22).

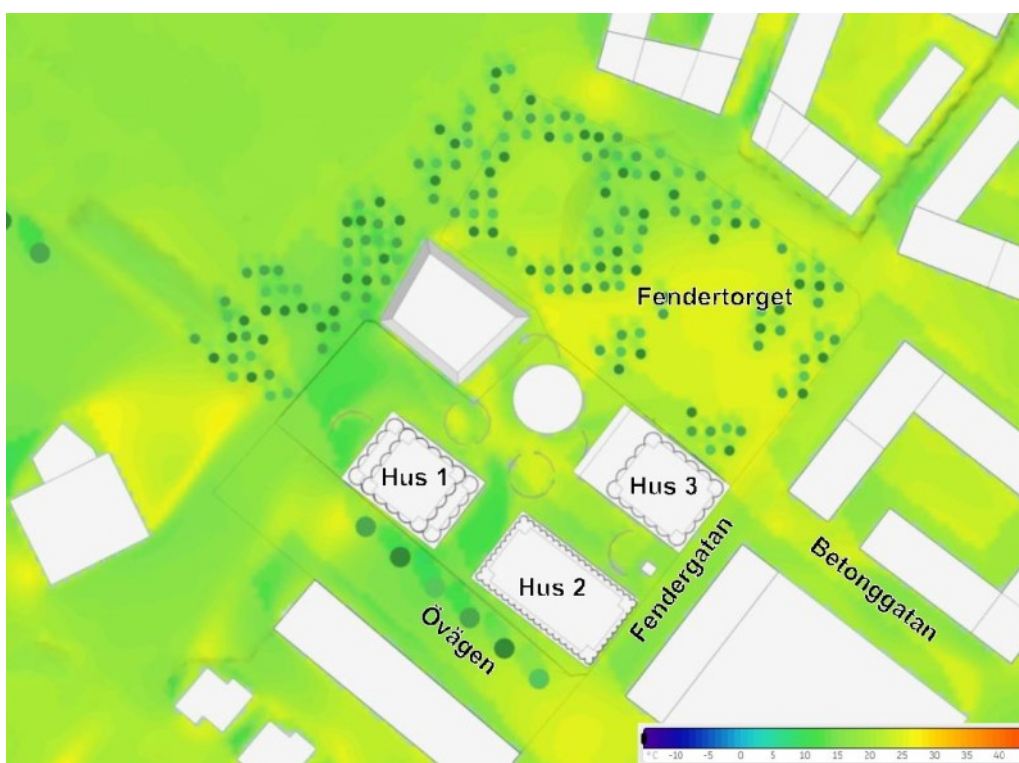
Överlag har området idag ett balanserat mikroklimat under sommaren, med god solinstrålning och viss luftcirkulation som motverkar överhettning. De mest exponerade delarna i nuläget finns på torgets södra del samt inne på planområdet, där den upplevda temperaturen kan vara högre än den faktiska lufttemperaturen.



Beräknad upplevd temperatur mitt på dagen i juni, planförslag utan vindreducerande åtgärder (Tyréns 2025-10-22).

Vid ett genomförande av planförslaget får de mer vindutsatta delarna av gården ett något svalare mikroklimat i mitten av juni jämfört med omgivningen. Detta är positivt för vistelse under varma sommandagar. De mer vindskyddade delarna av gården blir däremot något varmare och kan under perioder med värmebölja upplevas som alltför heta. För att skapa ett mer balanserat mikroklimat bör gården kompletteras med vegetation, exempelvis lövträd som ger skugga under sommaren men samtidigt släpper igenom solljus under vår och höst.

Efter genomförande av planförslaget får Fendertorget ett mer skyddat mikroklimat än idag. Samtidigt ligger ytan öppet vilket ger god solexponering mitt på dagen och eftermiddagen. Kombinationen av lä och direkt solinstrålning skapar ett varmt och trivsamt mikroklimat under vanliga sommandagar, men kan under perioder med värmebölja upplevas som för hett och stillastående.



Beräknad upplevd temperatur mitt på dagen i juni, planförslag med vindreducerande åtgärder (Tyréns 2025-10-22).

Åtgärder i form av vinddämpande skärmar skapar lä på bostadsgården. Under vårperioden är detta positivt, men under sommaren bidrar samma läförhållanden till en ökad risk för värmeackumulering. För att förbättra mikroklimatet bör ytorna kompletteras med lövträd eller annan skuggande vegetation.

Vegetation på torget skapar ett mer varierat mikroklimat och bidrar till att dämpa vinden utan att helt hindra luftcirkulation. De centrala ytorna upplevs generellt som behagliga under normala sommardagar, men kan under värmeböljor bli varma till följd av kombinationen av lä och hög solexponering.

Övägen förblir ett vindutsatt stråk även i juni, särskilt vid passagen mellan hus 1 och 2 och där bebyggelsen öppnar sig mot väster. Under sommaren ger luftgenomströmningen en upplevd temperatur som ligger lägre än den faktiska

lufttemperaturen. Detta minskar risken för överhettning men kan samtidigt skapa ett dragigt mikroklimat vid längre vistelse längs gatan.

Sammanfattning

Sammantaget visar genomförd analys av vind- och mikroklimat för samrådsförslaget att området redan idag är vindutsatt, men att ett genomförande av planförslaget skapar en omfördelning av vindflödet. Omfördelningen innebär att vissa idag vindutsatta platser i omgivande gator och torg får en förbättrad situation, medan en del andra ytor som Övägen och den föreslagna vändplatsen, blir mer vindutsatta med risk för starka kastvindar. Ytor intill den högsta byggnaden är särskilt utsatta. Studien visar att bostadsgården i delar kan få ett bra mikroklimat men också att en stor del av gården riskerar att bli starkt vindutsatt och där upplevas kall på våren. Samma vindutsatta delar kan upplevas ganska behagliga under sommaren medan andra delar av gården då upplevs alltför varma.

För att planförslaget inte ska medföra olägenhet i form av starka vindar som kan innebära risk för till exempel cyklister i allmänna stråk och för att skapa en sammantaget behaglig miljö i marknivå runt husen och på bostadsgården behöver utformningen av de föreslagna byggnaderna och eventuellt behov av ytterligare vinddämpande åtgärder studeras vidare inför kommande planskede.

Hydrologiska förhållanden

Havsnivåhöjningar

Nuläge

Planområdet ligger inom uppmärksamhetsområde för havsnivåhöjning enligt Malmö kommuns översiktsplan. Enligt Strategi för kustskydd 2025-2125 (Malmö stad 2023) behöver särskild uppmärksamhet tas till framtida havsnivåhöjningar, höga flöden, dagvattenhantering och skyfall inom uppmärksamhetsområdet. Strategi för kustskydds utgångspunkter, strategier och riktlinjer för fysisk planering ska användas i fysisk planering, exploatering samt drift och underhåll.

Kommunen arbetar utifrån att enskilda detaljplaner ska hantera de skyddsbehov som nyexploateringar inom dessa har inom tidshorisonten fram till år 2125.

Konsekvenser

I den dagvatten- och skyfallsutredning som har tagits fram för detaljplanen inför samråd (Tyréns, 2025-10-10, Dagvatten- och skyfallsutredning för Bojen 1 m.fl., Malmö stad) visas hur stor del av planområdet och intilliggande mark som beräknas påverkas av havsnivåhöjning om 100 år, det vill säga år 2125. Prognosticerad framtida tillfälligt höjda havsnivå bedöms då vara på +2,71 meter. Utöver detta tillkommer platsspecifika vågeffekter. Se bild nedan.



Riskenivå +2,71 är markerat i blått och ungefärlig plangräns i rött. Bilden visar översvämningsrisker från havet utan sammanhängande skydd år 2125. Bilden är sammanställd av Tyréns (2025-10-10) med underlag från Strategi för kustskydd 2025-2125 (Malmö stad).

För att säkerställa skydd mot framtida översvämningsrisker ska lägsta färdiga golvnivå för nya och befintliga byggnader i detaljplanen vara minst +3,2 meter över havet (RH2000), och grundläggning (inklusive underjordiska garage) ska utföras vattentätt upp till samma nivå. Detta har förts in på plankartan som en egenskapsbestämmelse.

Kulturmiljö

Kulturhistoriska värden

Nuläge

Inför framtagandet av gällande detaljplan för området (Dp 5302) togs en kulturhistorisk utredning för Cementas gamla anläggning fram av Malmö Muséer (Kulturhistorisk utredning Cementfabriken och bangården i Limhamn – dokumentation samt underlag till fortsatt planering Fastigheten Cementen 13 och del av fastigheten Limhamn 6:1 i Malmö stad, Skåne län Kulturarvsenheten Rapport 2009:018).

I utredningen konstateras att anläggningen haft påtaglig industriell karaktär. Stor del av anläggningen var dock, när utredningen togs fram, sedan länge riven vilket medförde att den bedömdes ha ett begränsat industri- och teknikhistoriskt värde. Värdet ligger istället, enligt utredningen, i fabriken stora samhälls- och lokalhistoriska betydelse. Att kalkbrottsbanans sträckning och cementfabriken läge vid hamnen på något sätt är avläsbara i den fysiska miljön även i framtiden ses som viktigt för förståelsen av Limhamns kalkbrott.

Vidare framhålls cementfabriken betydelse ur ett stadsbildsperspektiv då den utgör ett iögonfallande landmärke.

När det gäller områdets silor bedöms dessa vara av värde att bevara främst på grund av sin tydligt industriella koppling och monumentala karaktär.

Konsekvenser

Planförslaget innebär att samtliga silor utom en rivs. Detta medför att en del av kulturvärdet på platsen försvinner. Den bevarade silon bedöms dock, med sin karaktäristiska rundade form och höga höjd, även fortsatt kunna markera platsen som ett landmärke och bidra till att värna minnet efter cementindustrin på Limhamn.

För att silon ska kunna bevaras för framtiden behöver den också ges en användning som bidrar till att byggnaden kan utnyttjas på ett lämpligt sätt över tid. Planförslaget gör det möjligt att använda silon för centrumändamål men också för komplement till de intilliggande bostäderna inom planområdet. Bostäder tillåts inte.

Utöver silons befintliga höjd så medger detaljplanen en påbyggnad i ett våningsplan. Det översta våningsplanet avses utnyttjas för en allmänt tillgänglig funktion, exempelvis en restaurang eller liknande. Det tillåts i övrigt att räddningstrappa och hissar anordnas utvändigt, om detta skulle behövas för att uppfylla krav på tillgänglighet och utrymning.

Silon skyddas i planförslaget med rivningsförbud och varsamhetsbestämmelse. I varsamhetsbestämmelsen anges att silon är kulturhistoriskt värdefull och ska bibehållas till sin karaktär med avseende på form och material. Ändringar och tillägg ska utföras på ett sätt som värnar silons ursprungliga utformning och karaktär. Värdefulla karaktärsdrag är den rundade formen och den industriella karaktären med betongfasad. Tillägg, exempelvis påbyggnad, får avvika från silon avseende material men ska vara av industriell karaktär.

Teknik

Teknisk infrastruktur

Nuläge

Inom planområdet finns idag ledningar för dricksvatten, spillvatten, dagvatten, processvatten, tele, belysning och el. Längs Bojgatan finns en brandpost. Det finns också en dubbel nätstation inom planområdets östra del, inom fastigheten Fendern 1.

I anslutande gator (Övägen och Fendergatan) finns ledningar för el, fjärrvärme, belysning, fiber/tele, gas, dagvatten, spillvatten, dricksvatten och kombinerat vatten.

Konsekvenser

I samband med planförslagets genomförande kommer befintliga ledningar som ligger inom planområdet och som berörs av planförslaget att behöva läggas om. Ny placering av nätstation föreslås inom särskilt utpekat användningsområde i planområdets östra del, i anslutning till Fendergatan.

Anslutningar till de olika ledningsslag som planområdets bebyggelse har behov av behöver anpassas till höjder och placering av underjordiskt garage.

Om det kommer bedrivas restaurangverksamhet inom planområdet kommer det finnas behov av fettavskiljare. Det är möjligt att koppla fettavskiljare mot det kommunala spillvattennätet om krav från VA Syd säkerställs samt att avtal för tömning av fettavskiljare säkerställs.

VA Syd ställer krav på oljeavskiljare i taktäckta parkeringsgarage med golvbrunnar för att olja inte ska komma ut i naturen. Oljeavskiljare kommer därmed behöva installeras om parkeringsgarage med golvbrunn byggs ut. Oljeavskiljare ska dimensioneras enligt Europastandard SSEN858-1 och 858-2 innan påkoppling på spillvattennätet. Alternativt kan oljeavskiljaren kopplas på dagvattenätet om endast regn och smältvatten kopplas till oljeavskiljaren och det inte finns några tvättmöjligheter inom parkeringsplatsen.

Klimatpåverkan

Nuläge

Malmö stad är en av aktörerna bakom det lokala branschinitiativet LFM30 (Lokal färdplan för en klimatneutral bygg- och anläggningssektor 2030) vars övergripande mål är att uppnå en klimatneutral bygg-, anläggnings- och förvaltningssektor i Malmö till år 2030. Klimatneutralt innebär nettonollutsläpp av koldioxid (CO₂) till atmosfären.

Som ett led i arbetet med att uppnå ett klimatneutralt Malmö har en avsiktsförklaring om klimatneutralt byggande tecknats mellan stadsbyggnadskontoret/Malmö stad och tänkt exploatör för genomförande av föreslagen byggnation inom aktuell detaljplan.

Det övergripande syftet med avsiktsförklaringen är att öka tempot i klimatomställningen i Malmö. Den uttalar parternas avsikt att höja ambitionen inom hållbar stadsutveckling och klimatomställning. I avsiktsförklaringen framhävs exploatörens målsättning att genomföra projektet som klimatneutralt. Med klimatneutralt avses, i avsiktsförklaringen, att projektet sett till sin helhet följer gällande kriteriedokument i enlighet med LFM30-metodiken när bygglov söks. Exploatören åläggs att dokumentera uppfyllnad av de krav som ställs i den version av LFM30's kriteriedokument som är gällande vid den tidpunkt då ansökan om bygglov lämnas in. Det förväntas i avsiktsförklaringen att bygglov söks år 2028 och att uppförandet genomförs i enlighet med bygglovet.

Konsekvenser

I samband med framtagandet av samrådshandlingarna har exploatören, i dialog med stadsbyggnadskontoret, beräknat och redovisat en klimatbudget för de byggnader och den kvartermark som planförslaget medger och som exploatören ansvarar för att genomföra. Beräkningarna har utförts i linje med gällande LFM30 kriteriedokument version 1.7.

Klimatberäkningar för planförslaget, där uppförande av tre flerbostadshus (Hus 1-3) möjliggörs, har utförts (Tyréns, 2025-09-29, Rapport klimatberäkning LFM30 - Bojen 1).

Hus 1: 23 våningar

Hus 2: 6 våningar

Hus 3: 9 våningar

Klimatberäkningarna har genomförts i ett tidigt skede baserat på de skisser för ny bebyggelse som ligger till grund för samrådsförslaget. Resultaten bygger på antaganden och optimeringar som gjorts i detta inledande skede av byggprocessen.

Resultat

Sju scenarion har beräknats, varav ett klarar målgränsvärdet enligt LFM30 (216 kg CO₂/kvadratmeter bruttoarea). Detta scenario visar att samtliga byggnader har förutsättningar att nå målgränsvärdet, under förutsättning att gjorda antaganden i beräkningen uppfylls.

Hus 1 utgör dock en särskild utmaning på grund av dess höjd, då höga byggnader är långt mer utsläppsintensiva ur ett konstruktionsperspektiv, och utsläppen ökar ju högre huset är.

De åtgärder i den föreslagna byggnationen som är mest avgörande att genomföra för att nå målgränsvärdet omfattar:

- Hybridstomme (trä/betong) Hus 1

- Trästomme i Hus 2 och 3
- Skrotbaserat konstruktionsstål i samtliga byggnader

Analys

Att genomföra klimatberäkningar i detta tidiga skede är ovanligt men strategiskt viktigt för att identifiera de mest utsläppsdrivande delarna innan projekteringen startar. Att skjuta arbetet till ett senare skede innebär en hög risk att nödvändiga åtgärder inte kan genomföras, särskilt för den höga byggnaden.

Beräkningarna baseras på antaganden om bästa tillgängliga teknik. Resultaten visar att en trähybridstomme för Hus 1 är en förutsättning för att klara målgränsvärdet. En sådan stomme har ännu inte genomförts för ett flerbostadshus av denna höjd i Sverige. Därtill är en mängdning av konstruktionsmaterialen ännu inte påbörjad i projekteringsskede, utan bygger på tidiga antaganden. Erfarenhet visar på att ju senare i projekteringen ett byggprojekt är, desto mer materialåtgång redovisar beräkningarna. Därför är det viktigt att komma ihåg att mängderna kan komma att öka när projekteringen väl startar.

För att målen ska nås krävs dessutom:

- Användning av specifika EPD:er (byggprodukter med dokumenterat låg klimatpåverkan)
- Omfattande återbruk av material
- Hög kompetens inom projektledning, projektering och upphandling

Tillgången till återbrukat material i tillräckliga volymer när byggnaden ska uppföras är avgörande för att de planerade åtgärderna ska kunna realiseras.

Påverkan på fasadgestaltningen

Det scenario som uppfyller målgränsvärdet utgår från att

byggnaderna inte har inglasade balkonger (förutom hörnbalkongerna på Hus 1) samt att fasadplåten är skrotbaserad. Detta är för att nytvunnen metall och glas har väldigt hög klimatpåverkan. Dessa aspekter behöver följas upp i kommande skeden, då de kan bli föremål för diskussion i bygglovets och eventuellt påverka tävlingsförslagets ursprungliga gestaltning.

Klimatkompensation

Enligt LFM30s metodik omfattar beräkningarna endast byggnadens klimatpåverkan ovan mark. Byggdelar såsom pålning, husunderbyggnad och källare tas inte med, trots att de innebär en betydande klimatpåverkan.

Posterna för projektets totala klimatpåverkan, både byggnad och anläggning, redovisas under posten Återbetalningsplan i den rapport som redogör för utförda beräkningar (Tyréns, 2025-09-29, Rapport klimatberäkning LFM30 - Bojen 1. Se även sidan 28 i samma rapport "Rest klimatbudget att kompensera via externt köp"). En återbetalningsplan tas fram för att möjliggöra återbetalning av den koldioxidskuld som uppstår i form av kompensationsåtgärder och balanserar ut uppkommen koldioxidskuld, exempelvis genom strategier för långsiktig kolinlagring.

Slutsats

Klimatberäkningen visar att det projekt som studerats, och som möjliggörs i planförslaget, har potential att uppfylla målgränsvärdet under förutsättning att trähybridlösningar, återbruk och klimatoptimerade materialval genomförs konsekvent. Särskild uppmärksamhet krävs för Hus 1, där höjden innebär både tekniska och klimatomässiga utmaningar.

För att uppnå det redovisade resultatet, och därmed klara målgränsvärdet om 216 kg CO₂/kvm BTA (bruttoarea), för byggnaderna krävs att beräkningsparametrarna beaktas och

kontinuerligt följs i kommande projektfaser, samt löpande uppdateras. Detta ställer i sin tur höga krav på hållbarhetskompetens och målmedvetenhet inom projektledning, arbetsprocesser och upphandlingsformer.

Gällande planer och program

Översiktsplan

Översiktsplan för Malmö antogs av kommunfullmäktige 28 september 2023. De prioriterade inriktningarna är:

- Malmö som regional motor för grön tillväxt och sysselsättning
- Staden som kulturell och demokratisk livsmiljö
- En nära, tät, grön och funktionsblandad stad

Blandad stad med täthetsgrad 3

Planområdet redovisas i översiktsplanen som område för befintlig blandad stadsbebyggelse med täthetsgraden 3 på en femgradig skala, där 1 är högst täthet och 5 är lägst täthet. Blandad stadsbebyggelse omfattar flertalet av stadens funktioner såsom bostäder, parker, gator, torg, skolor och förskolor, fritidsanläggningar och kontor. Täthetsgrad 3 ska domineras av bostadsbebyggelse och offentlig service med inslag av annan service, kontor och andra verksamheter. En hög funktionsblandning ska eftersträvas, samt variation i bostadsbebyggelse med flerbostadshus och inslag av radhus. Byggnader som är högre i relation till sin omgivning kan prövas i områden med god tillgång till service och kollektivtrafik.

Mindre stadsdelscentrum

I översiktsplanen visas föreslagna lägen för så kallade mindre stadsdelscentrum i staden. Ett av dessa stadsdelscentrum är utpekade längs Övägen och omfattar exempelvis de lokaler

som idag innehåller vårdcentral och matbutik men också delar av aktuellt planområde. Stadsdelscentrum ska, enligt översiktsplanen, erbjuda trygga, tillgängliga och attraktiva miljöer som främjar möten mellan människor. Det handlar bland annat om att stärka deras identitet och samla kommersiella och publika verksamheter (inklusive samhällsservice) i dessa lägen. Befintliga lokaler ska värnas. Det anges också i översiktsplanen att planeringen ska bidra till att skapa goda förutsättningar för utlämningsställen i dessa lägen. Bland annat genom att skapa god framkomlighet för transporter, god tillgänglighet för gående och cyklister samt möjlighet att angöra med bil.

Uppmärksamhetsområde för kulturhistoriskt värdefull miljö

Planområdet är markerat som uppmärksamhetsområde för kulturhistoriskt värdefull miljö. Anledning till detta är att de idag bevarade silorna påminner om cementindustrins betydelse för platsens historia. Inom uppmärksamhetsområde för kulturhistoriskt värdefull miljö ska särskild uppmärksamhet ägnas åt kulturhistoriska värden i samband med förändring och förnyelse. Hänsyn ska tas till såväl helhetsmiljön som till enskilda byggnaders kulturhistoriska värden.

Sluten kvartersstad

Planområdet ingår, tillsammans med stora delar av Limhamns sjöstad, i område med stadskaraktären sluten kvartersstad. Enligt översiktsplanen ska den slutna stadsstrukturen bevaras. Förändringar och ny bebyggelse ska placeras och utformas med hänsyn till områdets skala och karaktär och samspela med befintlig bebyggelse. Den slutna

kvartersstaden innehåller en stor andel hårdgjorda ytor. Gröna och blå miljöer ska därmed värnas och utvecklas, både för rekreation och dagvattenhantering.

Klimatanpassning vatten

Planområdet ingår i uppmärksamhetsområde för havsnivåhöjning (3,2 m nivåkurva) vilket innebär att särskilda åtgärder behöver vidtas för föreslagen exploatering för att skydda den mot framtida översvämningrisk.

Planförslaget bedöms vara utformat i enlighet med översiktsplanen.

Planprogram

Planområdet omfattas av planprogram 6003 runt Övägen som antogs 2005. Planprogrammet syftade främst till att utreda förutsättningarna för eventuell ny bostadsbebyggelse på den gamla cementfabriken på södra delen av kvarteret Cementen, den gamla dragörfärjekajen och på kvarteret Gråsejen. Miljön vid fiskehoddorna samt en större utvidgning av Limhamns småbåtshamn behandlades också. Avsikten var också att med planprogrammet studera den samlade strukturen av trafiksystem och grönytor, lämplig exploateringsnivå samt vilka konsekvenser utbyggnaden får på den kommunala servicen.

I planprogrammet föreslås att de två grupperna med silor bevaras och kompletteras så de kan utgöra stommen i nya flerbostadshus. Då det visat sig svårt att bygga om silorna till

bostäder prövas i denna detaljplan i stället att endast en av silorna bevaras och att denna ges en ny användning i form av centrumverksamhet och bostadskomplement.

Gällande detaljplaner och områdesbestämmelser

Området omfattas av Dp 5302. I den gällande detaljplanen bevaras några av silorna och dessa ges en ny framtida användning som bostäder och bostadskomplement. Silorna på båda fastigheterna (Bojen 1 och Fendern 1) är i detaljplanen skyddade genom skydds-, varsamhets- och utformningsbestämmelser.

Detaljplanen antogs år 2015 och har en genomförandetid till år 2030.

Denna detaljplan avses ersätta gällande detaljplan inom utpekat planområde.

Riksintressen

I detta avsnitt redovisas vilka riksintressen som berörs av detaljplanen.

Totalförsvar

Inom kommunen kan de riksintressen som omfattas av sekretess, och därför inte kan redovisas öppet, påverkas av uppförandet av höga byggnadsobjekt så som master och vindkraftverk. Hela landets yta är samrådsområde för objekt högre än 20 meter utanför, och högre än 45 meter inom, sammanhållen bebyggelse. Det innebär att Försvarsmakten i tidiga skeden ska kontaktas i alla plan- och bygglovsärenden som rymmer höga objekt. Försvarsmakten ska också tillsändas ärendena på remiss.

Eftersom detaljplanen föreslår en byggnad som är högre än 45 meter kommer planförslaget samrådats med Försvarsmakten.

Högexploaterad kust

Planområdet är beläget inom riksintresse för högexploaterad kust. Riksintresset har en vid utbredning och omfattar stora delar av Malmö. Här innefattas såväl Malmö hamn, Västra hamnen, Limhamns centrum, hela gamla staden och andra tätbebyggda områden. Dessutom ingår större delen av Malmös vattenområden. Malmö stads huvudsakliga planeringsinriktning är att främst bygga innanför Yttre Ringvägen och att använda befintlig urbaniserad mark på ett effektivare sätt. Inriktningen avser att stödja en hållbar samhällsutveckling på alla plan. Detta ska ske utan att

äventyra tillgängligheten till kusten, snarare tvärt om. Vid omvandling av tidigare industriella kustområden kommer kuststräckan att bli mer tillgänglig än tidigare.

Planförslaget bedöms stödja stadens huvudsakliga planeringsinriktning genom att kustnära mark som tidigare använts för verksamhet kan utnyttjas på ett mer effektivt sätt och göras tillgängligt för fler. Planförslaget påverkar därmed inte riksintresset negativt.

Civil luftfart

Malmö-Sturup flygplats utgör riksintresse för civil luftfart. Trots att flygplatsen ligger utanför kommunen omfattas hela kommunens yta av ett skyddsområde för flygplatsen. Skyddsområdet kan rymma utrustning för kommunikation, navigation och övervakning kopplade till flygplatsens verksamhet. Dessa är skyddsobjekt enligt lag och får inte avbildas på kartor. Skyddsområdet avser objekt högre än 20 meter ovan mark- eller vattenytan. Malmö stad kommer därför att kontakta LFV och Malmö-Sturup flygplats i alla de plan- och bygglovsärenden som rymmer denna typ av objekt.

4. Genomförande

Avsnittet beskriver hur detaljplanen ska genomföras, dvs vilka åtgärder som är nödvändiga att vidta och hur ansvaret för dessa fördelar sig mellan byggherre/fastighetsägare och kommunen.

Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

Detaljplaneförslaget omfattar de båda privatägda fastigheterna Bojen 1 och Fendern 1. Även en liten del av den kommunalt ägda fastigheten Limhamn 152:218 ingår i planområdet.

Planförslaget medför att den mark som regleras som kvartersmark kommer att omvandlas till en eller flera nya fastigheter för bostäder och centrumverksamhet. Mark som ska ingå i allmän gata kommer att fastighetsregleras till lämplig kommunalägd fastighet.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Planförslaget innebär att den nätstation samt de VA- och elledningar som idag finns inom planområdet behöver flyttas. Nya anslutningar till byggnader inom planområdet samt till den intilliggande privatägda fastigheten Kajen 1 behöver ordnas.

VA

Byggnader inom planområdet kan ansluta till befintliga dagvatten-, spillvatten- och dricksvattenledningar i Fendergatan. Ny ledningsdragning kommer behöva anordnas till fastigheten Kajen 1, som idag försörjs via ledningarna i Bojgatan. Ledningar till Kajen 1 bedöms kunna placeras inom södra delen av Fendertorget, parallellt med planområdets norra gräns, med anslutning till befintliga ledningar i Fendergatan. Detta ska utredas vidare till detaljplanens granskningsskede.

EI

Befintlig nätstation inom planområdet föreslås flyttas till ny placering intill Fendergatan.

Övriga ledningar

Försörjning av planområdet och fastigheten Kajen 1 vad gäller andra tekniska behov bedöms kunna lösas från anslutande befintliga gator och via föreslagen ny vändplats som ansluter till Övägen.

Höjdsättning

Planområdets marknivåer och bebyggelse behöver anpassas till omgivande marknivåer i anslutande allmän plats och för att

på ett ändamålsenligt sätt ta hand om dagvatten- och skyfallsvatten i enlighet med framtagna dagvatten-, skyfalls- och höjdsättningsutredning.

Utbyggnad allmän plats

Kommunen är huvudman för allmän platsmark och ansvarar därmed för utbyggnad och drift av densamma.

Utbyggnad vatten och avlopp

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för dagvatten, spillvatten och vatten.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Exploatören ansvarar för att bekosta åtgärder inom kvartersmark i samband med ett genomförande av detaljplanen.

Flytt av befintliga tekniska anläggningar och ledningar som föranleds av planförslaget bekostas av exploatören.

Kostnader för utbyggnad av allmän plats samt ekonomiska konsekvenser avseende de marköverlåtelse mellan kommunen och exploatören som behöver ske vid genomförande av planförslaget kommer att regleras genom exploateringsavtal mellan kommunen och exploatören.

Planavgift

Kostnaden för detaljplanen har tagits ut i samband med planläggningen. Någon särskild planavgift kommer inte att tas ut i samband med lovgivning inom planområdet.

Ersättningsanspråk

Detaljplanen innehåller bestämmelse om rivningsförbud för befintlig silo. Detta berör fastigheten Bojen 1. Ägare till fastigheten kan ha rätt till ersättning enligt 14 kap plan- och bygglagen.

Organisatoriska frågor

Exploateringsavtal

Exploateringsavtal behöver upprättas. I detta regleras kostnadsfördelning mellan kommunen och exploatören vad gäller åtgärder inom allmän plats.

Tidplan

Detaljplanen bedöms kunna vinna laga kraft kring årsskiftet 2027/2028. Uppskattningsvis kan bygglovshantering ske under 2028 varpå byggnader kan börja uppföras inom planområdet med start under 2028/2029.

Kulturvärden

Rivningsförbud

Detaljplanen innehåller bestämmelse om att en av silorna inom fastigheten Bojen 1 inte får rivas. Förbudet innebär att silon, av kulturmiljöskäl, ska bevaras. Den får byggas om till centrumverksamhet eller bostadskomplement och anpassas till dessa användningar, men då på ett sätt som inte har en negativ påverkan på dess kulturvärden. Hur detta kan ske regleras med varsamhets- och utformningsbestämmelser.

5. Planeringsunderlag

I kapitlet redovisas vilka planeringsunderlag som har haft betydelse för detaljplanens utformning och omfattning.

Utredningar som legat till grund för detaljplanen

6a architects, Johan Dehlin Arkitektur, Land Arkitektur, Nilsson Rahm Arkitekter (2025-09-26). *Gestaltningssprogram Habitat Limhamn*

6a architects, Johan Dehlin Arkitektur, Land Arkitektur, Nilsson Rahm Arkitekter (2025-09-26). *Grönytefaktor*

Tyréns (2025-10-08). *Bojen 1 m.fl. Avfallsutredning*

Tyréns (2025-08-27). *Bullerutredning till detaljplan – Bojen 1 m.fl., Malmö (inklusive bilagor)*

Tyréns (2025-10-15). *Dagsljusutredning - Bojen 1, Malmö stad*

Tyréns (2025-10-10). *Dagvatten- och skyfallsutredning för Bojen 1 m.fl., Malmö stad*

Tyréns (2025-10-10). *Dp 5780 - Bojen 1 Höjdsättningsplan*

Tyréns (2025-08-29). *Ledningsutredning för Bojen 1 m.fl., Malmö stad*

Tyréns (2025-09-29). *Rapport klimatberäkning LFM30 - Bojen 1*

Tyréns (2025-10-02). *Trafik- och parkeringsutredning Bojen 1*

Tyréns (2025-10-22) *Vind- och mikroklimatstudie - Bojen 1, Malmö stad (inklusive bilaga 1-3)*

P&B Brandkonsult AB (2025-05-13). *Risiktekniskt utlåtande Kv. Bojen 1 m.fl., Limhamns Silos, Malmö kommun*

PQ Geoteknik & Miljö AB (2025-04-11). *PM - Geoteknik DP 5780 - Bojen 1 m fl*

PQ Geoteknik & Miljö AB (2025-04-11). *Markteknisk undersökningsrapport (MUR) - Geoteknik DP 5780 - Bojen 1 m fl*

PQ Geoteknik & Miljö AB (2025-07-03). *Miljöteknisk markundersökning inkl. grundvatten*

Kommunala planeringsunderlag

Riktlinjer för bostadsgårdar i Malmö

Riktlinjerna för bostadsgårdar (antagna av stadsbyggnadsnämnden 2022-12-15) anger en vision och principer för bostadsgårdars funktion och form. Detta i syfte att säkerställa god boendemiljö och att gårdar utformas för att kunna rymma bland annat sociala aktiviteter, grönska och ett gott mikroklimat. Riktlinjerna gäller vid handläggning, bedömningar och beslut inom stadsbyggnadsnämndens ansvarsområde.

I denna detaljplan har riktlinjerna framförallt medfört ställningstagandet att begränsa byggnad på bostadsgården, i syfte att främja vistelse för de boende.

Riktlinjer för levande bottenvåningar

Riktlinjerna för levande bottenvåningar (antagna av stadsbyggnadsnämnden 2022-03-23) syftar till att säkerställa att bebyggelsens bottenvåningar berikar Malmö och bidrar till att det blir intressant, stimulerande och tryggt att vistas i staden. Levande bottenvåningar ska bidra till funktionsblandning i stadens olika delar.

För den här detaljplanen har riktlinjerna gett stöd åt krav på lokaler för centrumverksamhet i delar av bottenvåningen mot de omgivande stora gatorna.

Riktlinjer för grönytefaktor

Grönytefaktorn är ett arbetsredskap för att säkerställa att gröna kvaliteter uppnås vid uppförande av ny bebyggelse. Syftet är att bidra till goda livsbetingelser för människor, djur och växter genom att skapa bra mikroklimat och luftkvalitet, god jordkvalitet och vattenbalans. Grönytefaktorn är en räknemodell där kvalitativa värden skapas med hjälp av en kvantitativ formel. Riktlinjer för grönytefaktor i Malmö godkändes av stadsbyggnadsnämnden 2014-12-11.

I den här detaljplanen har riktlinjerna använts som grund för bedömning av hur hög grönytefaktor som kan vara möjlig att uppnå inom kvartersmarken.

Riktlinjer för höga hus

Höga hus har en stor påverkan på både närmiljön och bilden av Malmö. Malmö stads riktlinjer för höga hus (antagna av stadsbyggnadsnämnden 2021-12-16) är ett vägledande styrdokument som förmedlar stadsbyggnadsnämndens syn på hur nya höga hus ska skapa värden och kvaliteter för Malmö i stort och för platsen de byggs på. Riktlinjerna förtydligar vikten av att höga hus byggs på rätt plats, med hög kvalité och på ett klimatsmart sätt. Förutom höga krav på volym och gestaltning av byggnaderna anger riktlinjerna också att utemiljöerna kring höga hus ska inbjuda till vistelse och ha ett behagligt lokalklimat. Analyser av effekt från höga hus på exempelvis sol- och vindförhållanden ska därmed utföras och åtgärder ska vidtas för att skapa lä på balkonger, terrasser och gårdar.

Riktlinjerna gäller framför allt byggnader som är ungefär 35 meter eller högre. Men det kan också vara hus som i förhållande till andra hus i området upplevs som höga.

I riktlinjerna anges var i Malmö det kan bedömas lämpligt med höga hus. Som utgångspunkt kan höga hus lokaliseras i urbana tyngdpunkter och stationsnära utbyggnadsområden. Utöver dessa områden kan solitära höga hus stå som orienteringspunkter som markerar andra utvalda platser eller funktioner av regional betydelse eller stärker det stadsmässiga mötet med och orienteringen längs kusten. De solitära höga husen ska placeras vid den betydelsefulla plats eller funktion som motiverar det höga huset.

Riktlinjerna har varit vägledande i samband med de parallella uppdrag som hölls för planområdet inför planuppstart. I riktlinjerna pekas ett område på Ön ut som möjlig plats för ett solitärt högt hus. Det tydliggörs också att det idag inom planområdet, och i dess omedelbara närhet, finns höga hus eller byggnadsverk (cirka 35 meter eller högre). Med anledning av detta, och att ett högt hus i detta läge kan bidra till att markera den historiskt viktiga platsen, har bedömningen gjorts att ett högt hus kan prövas inom planområdet. Principer från riktlinjerna har i övrigt lyfts in i planförslaget på följande sätt:

- det högsta huset regleras i sin form för att uppnå en slank siluett
- planförslaget har klimatberäknats med syfte att se till att de färdiga byggnaderna kan uppföras klimatneutralt
- krav ställs på att en allmänt tillgänglig funktion ska anordnas högst upp i silon, som kompensation för att kravet undantagits i planområdets högsta byggnad där detta bedömts svårt att kombinera med bostadsändamål

Övrigt planeringsunderlag

Parallella uppdrag

Ett parallellt uppdrag om utveckling av planområdet pågick under hösten 2022. Uppdraget var att gestalta bostadsbebyggelse samt centrumverksamheter på platsen.

Arkitekturen skulle ersätta/integrera befintliga silor, bli en symbol för länken mellan det gamla och nya Limhamn och vara förankrad i platsens industrihistoria. De nya byggnadsvolymerna skulle hämta inspiration från befintliga silor och samtidigt erbjuda en ny arkitektur till platsen. De högre volymerna skulle gestaltas utifrån Malmö stads Riktlinjer för höga hus.

Projektet som helhet avsågs fungera som en mötesplats i Limhamn och för malmöbor. Miljön skulle visa på god social hållbarhet och vara inkluderande till sin karaktär. I uppgiften ingick också att integrera klimatsmarta lösningar och skapa miljöer som uppmuntrar en hållbar livsstil.

Fyra arkitektteam arbetade med att ta fram varsitt förslag. I februari 2023 utsågs ett vinnande förslag: *Habitat:Limhamn* av team Nilsson Rahm Arkitekter + Johan Dehlin Arkitektkontor + 6a architects. Tävlingsförslaget har därefter bearbetats tillsammans med Malmö stad till en struktur som nu ligger till grund för framtagandet av denna detaljplan. Den bearbetade bebyggelsestrukturen innehåller tre separata byggnadsvolymer istället för två sammanbyggda volymer som visades i tävlingsförslaget. Bearbetningen har också inneburit att den högsta byggnaden sänkts från tävlingsförslagets 30 våningar till 23 våningar. Krav på allmänt tillgänglig funktion i

den högsta bostadsbyggnaden ersattes i samband med bearbetningen av krav på att anordna motsvarande funktion högst upp i den bevarade silon.

Bedömningsgruppens motivering till det vinnande förslaget:

"Förslaget Habitat: Limhamn kombinerar en fin tolkning av platsens industrihistoria med en unik och vackert gestaltad arkitektur vilken har goda förutsättningar att bli identitetsbärande för hela Limhamn. De eleganta tornen erbjuder attraktiva bostäder och arkitekturen placeras i ett kalk-baserat grönt landskap för boende och besökare, rikt på flora och fauna och med en bevarad hög silo som grönbevuxet utropstecken."

Gestaltningssprogram eller motsvarande

Ett gestaltningssprogram arbetas fram parallellt med framtagandet av detaljplanehandlingar.

Syftet med gestaltningssprogrammet är att tydliggöra principer och riktlinjer för utformningen av Dp 5780 Bojen1.

Programmet fungerar som ett verktyg och stöd för att säkerställa att de visioner som finns för planområdet följer med genom hela processen.

Programmet lyfter fram viktiga aspekter som ska fungera som beslutsunderlag för byggherrar, Malmö stad och andra involverade aktörer vid projektering och genomförande av projektets alla delar, från byggnaderna till den bevarade silon och utemiljön.

Gestalttningsprogrammet tas fram av Nilsson Rahm, 6a architects, Johan Dehlin Arkitektur samt Land Arkitektur på uppdrag av Malmö Stad, Lernacken Fastigheter och Trianon i samband med det pågående detaljplanearbetet. Inför samråd har en första version tagits fram. Programmet avses bearbetas under planprocessens gång och färdigställas i samband med antagande av detaljplanen.