



SAMRÅDSHANDLING

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för kv. Spiran i Limhamn i Malmö

INLEDNING

DETALJPLANENS SYFTE

Syftet med planen är att göra det möjligt att uppföra bostäder i flerfamiljhus i kvarteret och förstärka en pågående förändring av Annetorps industriområde i riktning mot blandat stadsområde. I delar av byggnadernas bottenplan förbereds för möjlighet till verksamheter.

SAMMANFATTNING AV PLANFÖRSLAGET

Detaljplanen medger bostadsbebyggelse i fyra våningar med takvåning på delar av bebyggelsen, samt en mindre gårdsbyggnad. Förslaget gör det möjligt att bygga mellan 80 och 100 lägenheter. Befintliga byggnader rivs förutom den fristående byggnaden i Spiran 2 i områdets sydöstra del.

Angöring till fastigheten avses ske från Limstengatan och Krossverksgatan. Från Limstengatan sker infart till garage under den västra byggnaden.

Planförslaget är upprättat i enlighet med översiktsplanen.

PLANHANDLINGAR

Planhandlingarna omfattar plankarta med bestämmelser, illustrationsplan och denna planbeskrivning.

PLANFÖRFARANDE

Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande och kommer att antas av Stadsbyggnadsnämnden i Kommunfullmäktiges ställe i enlighet med 5 kap 27§ plan- och bygglagen.

PLANDATA

Planområdet ligger i Limhamn, ca 500 meter söder om Limhamns centrum. Området begränsas av Kalkbrottsgatan i väster, Krossverksgatan i öster och Limstensgatan i söder. I norr ligger fastigheten Limhamn 154:292.

Area för Spiran 1 och Spiran 2 (två delar) är 4822 m² respektive 1683 m². Spiran 1 och 2 är i enskild ägo.



Annetorps industriområde med planområdet, riktning mot öster

BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap 11§ miljöbalken. Därför har ingen miljökonsekvensbeskrivning upprättats.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

RIKSINTRESSEN ENLIGT 3 ELLER 4 KAP MILJÖBALKEN

Planområdet berörs inte av något riksintresse enligt 3 eller 4 kapitlet miljöbalken.

ÖVERSIKTSPLAN

Översiktsplanen anger området som blandat stadsområde. Till detta räknas bland annat bostäder och verksamheter som inte är störande för omgivningen eller är särskilt ytkrävande.

Krossverksgatan avses i framtiden att ersätta Kalkbrottsgatan som huvudgata in mot Limhamns centrum.

PLANPROGRAM

Planens innehåll bygger i stort på de förutsättningar som ges i pågående planprogramarbete för Annetorps industriområde. Målet med planprogrammet är *att förtäta staden genom att möjliggöra bebyggelse i form av blandad stad i upp till fem våningar. Bottenvåningar utmed kommersiella stråk, i det här planärendet nuvarande Krossverksgatan, ska*

kunna rymma mindre icke störande verksamheter, handel såväl som bostäder. Områdets karaktär skall anknyta till Limhamns skala och karaktär.

Planprogramsförslaget anger olika alternativ för gatunätet. Vid sidan av 0-alternativet anges alternativet att Krossverksgatan ersätter Kalkbrottsgatan som huvudgata. Olika möjligheter anges för marken i nuvarande gata. Den kunde bli läge för en smalare lokalgata med parkstråk alternativt endast parkstråk. Delar kunde också utredas för bebyggelse.

GÄLLANDE DETALJPLANER

För kvarteret Spiran finns inga fastighetsindelningsbestämmelser.

För planområdet gäller Dp 4856 som vunnit laga kraft 2004-09-24. Planen anger kontor, småindustri och idrott i fastigheten Spiran 1. Bostad får finnas för tillsyn och bevakning.

För Spiran 2 anges kontor och småindustri i fastighetens södra område, och parkering i den norra delen.

Planen anpassades till de redan då befintliga byggnaderna, samt gav möjlighet till den nya byggnaden i Spiran 2 och tillbyggnaden närmast Krossverksgatan.

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

HISTORIK I PROCESSEN

Området är det första i Annetorps industriområde som blir föremål för en ny detaljplan med inriktning mot att omvandla platsen till ett blandat stadsområde. Pågående planprogram har inte färdigställs, främst beroende på oklarheter om den praktiska möjligheten i att göra Krossverksgatan till ny huvudgata. Förslaget innebär stora ingrepp i stadsstrukturen. Ett planarbete pågick 2013 för att omvandla befintliga byggnader till skolverksamhet. Stadsbyggnadsnämnden beslutade att avbryta dåvarande detaljplanearbete efter samrådsskedet. Stadsbyggnadsnämnden beslutade att återuppta detaljplanarbetet efter att ändamålet med planen ändrats till bostäder.

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

BAKGRUND/HISTORIK

Spiran 1 bebyggdes 1987 och utgjorde då gräns för jordbrukslandskapet på Söderslätt. Byggnaden inrymde verksamhet för medicinsk teknik som drevs av nuvarande fastighetsägaren. 2004 gjordes en om- och tillbyggnad. Under namnet *Let's go* fanns här bowlingbanor, golf och andra spel, restaurang, fest- och konferenslokaler. Idag är byggnaden utrymd, förutom mindre delar för medicinsk teknik och kontor.

Byggnaden i Spiran 2 har sedan tillkomsten år 2000 inrymt kontor. Idag används lokalerna bland annat av Förskoleförvaltningen. På takvåningen finns en bostad med stor takterrass.

BEFINTLIG BEBYGGELSE

Byggnaden i Spiran 1 är utformad med en central sexkantig volym som genom förbindande volymer kopplar två mindre sexkanter. Formerna ter sig utifrån som en fri rytm av kopplade huskroppar. Tillbyggnaden mot Krossverksgatan fyller ut marken närmast gatan med en mer rektangulär form. Byggnadshöjden är ca 9 meter.

Kontorshuset i Spiran 2 tar upp samma formspråk, men är något högre, cirka 13 meter högt.

TOPOGRAFI OCH LANDSKAP

Området befinner sig i en mindre sluttning upp mot öster. Kalkbrottsgatan ligger därför 0,5-1 meter lägre än bebyggelsen i kvarteret Spiran. Längs gatan går ett dike för avrinning från gatan. Läget för Kalkbrottsgatan är riskområde för översvämningar. Från gården mellan nuvarande byggnader i Spiran 1 och 2 är en nivåskillnad på ca 1 m upp till Krossverksgatan med en relativt stark lutning.

Längs Kalkbrottsgatan på gatumark finns en ganska tät vegetationsskärm av uppvuxna träd, främst oxel och sykomorlönn. Slyvegetationen är omfattande. Längs Krossverksgatan finns också stora träd, i söder även buskvegetation närmast byggnaden i Spiran 2.

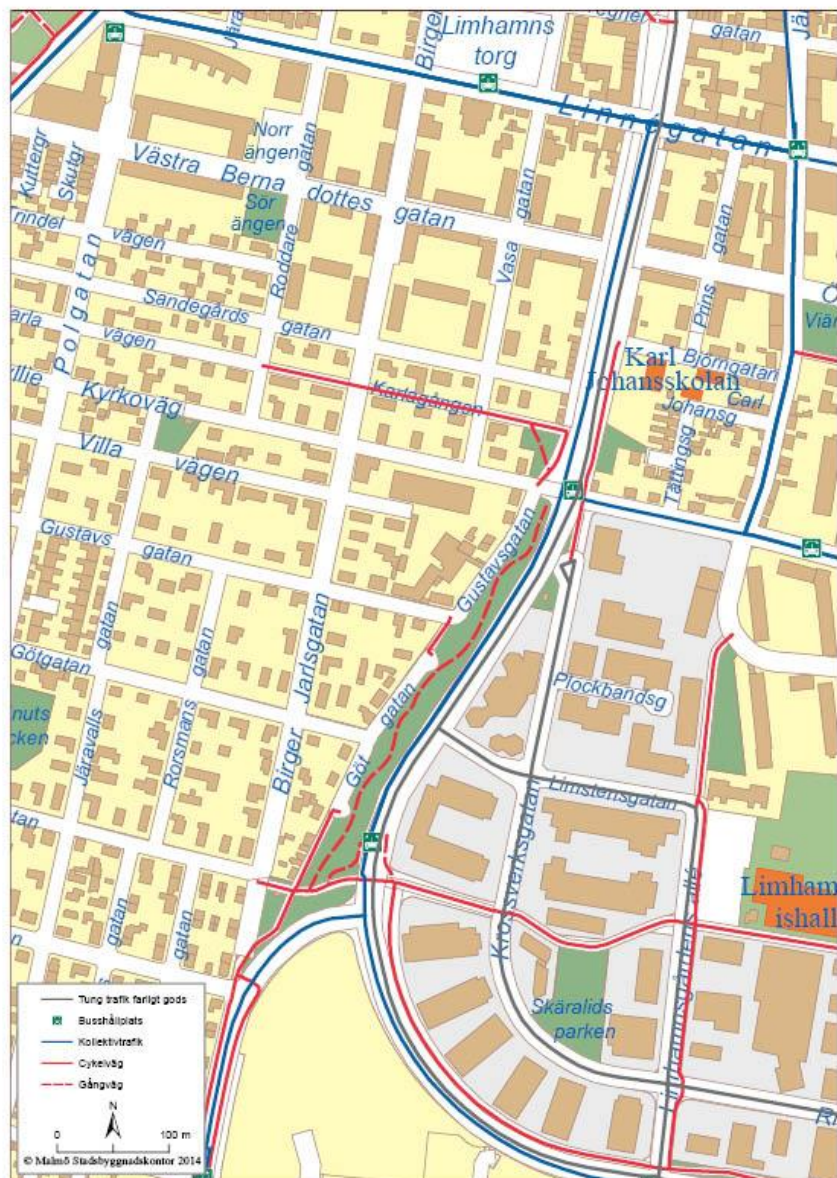
KOLLEKTIVTRAFIK

Kalkbrottsgatan och Hyllie kyrkoväg trafikeras av buss. Närmsta avstånd till busshållplats är ca 200 meter. Hållplatserna på Kalkbrottsgatan ligger i anslutning till den signalreglerade korsningen vid Hyllie kyrkoväg resp. planskild korsning (gång- och cykeltunnel) vid Skäralidsgången.

TRAFIK

Kalkbrottsgatan är huvudgata och fick utformningen som trafikled i början av 1980-talet som en del av väg E6 till Limhamns hamn. Idag trafikeras gatan av ca 12 000 fordon per dygn.

På planområdets sida om Kalkbrottsgatan finns ingen gång- eller cykelbana. Både som gående- och cyklist hänvisas man



till industriområdets gaturum. Centralt i industriområdet finns ett genomgående gång- och cykelstråk, Skärålidsgången i öst-västlig riktning mellan Sunnan väg och Sibbarps badplats. Stråket är planskilt från biltrafiken på Kalkbrottsgatan.

TEKNISK INFRASTRUKTUR

Ledningar för el, tele, VA och gas finns i kringliggande gator. Nätstation finns omedelbart norr om kvarteret Spiran.

BEFINTLIG KOMMUNAL OCH KOMMERSIELL SERVICE

Området har väl utbyggd service. Karl Johansskolan ligger strax norr om planområdet och Linneskolan i gamla Limhamn. Övriga näraliggande grundskolor är Bergaskolan, Sjöstadsskolan och Sveaskolan. Malmö Praktiska Gymnasium ligger i området, medan Bellevuegymnasiet ligger på längre avstånd, ca 3, 5 km.

Inom ett avstånd av 400 meter finns sex olika förskolor. Kommersiell service finns i Limhamns centrum, ca 500 meter. En matvarubutik och bensinstation finns norr om planområdet.

PLANFÖRSLAG

Planen ger möjlighet till uppförande av flerbostadshus i tre-fyra våningar samt takvåning på delar av bebyggelsen, sammanlagt ca 80-100 lägenheter i Spiran 1.

Befintliga byggnader i Spiran 1 rivs. Byggnaden i Spiran 2 står kvar, med beteckningen *Centrum och bostäder. Bostäder endast i våning 3, CB3.*

För större delen av planområdet är beteckningen på plankartan *BC1, Bostäder och centrum. Centrum endast i bottenplanet.* I centrumverksamhet innefattas butik, kafé, service, kontor eller liknande.

En byggnadsvolym i norr betecknas med *BC2*. Här kan centrumanvändning även förläggas till våning 2.

På en mindre del mot norr eller mot Krossverksgatan får bottenplanet endast användas för centrumverksamhet enligt särskild planbestämmelse.

Detaljplanen har en utformning för att kunna svara mot många olika gestaltningsförslag, samtidigt som den reglerar faktorer som är avgörande för skala, karaktär och rumsligheter.



Kvarteret Spiran med befintlig och föreslagen bebyggelse sett från sydost.

BEBYGGELSESTRUKTUR



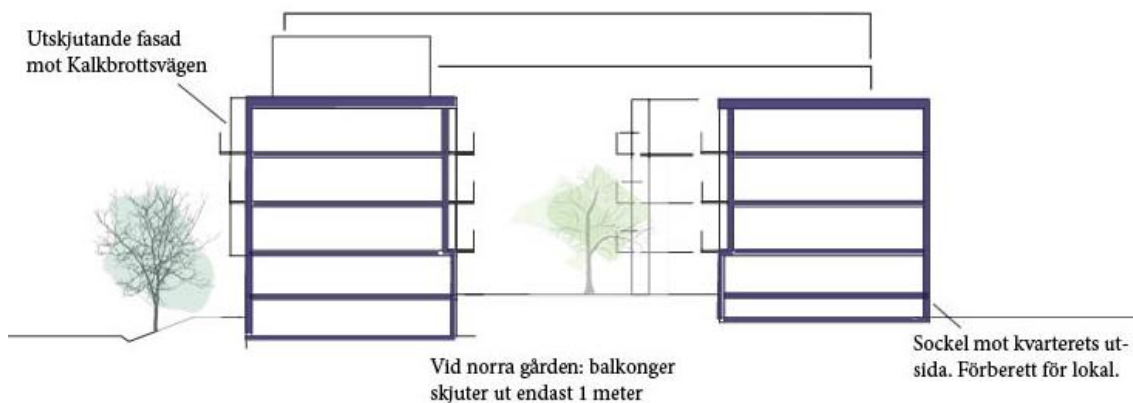
Kvarteret Spiran, från sydsidan av Limstensvägen

Byggnaderna bildar ett kvarter där byggnaderna lämnar mindre öppningar mot omgivningen. Det bidrar till att införliva bebyggelsen i en småskalig omgivning. Öppningarna mot gatorna måste dock vara små för att begränsa buller på gården. Det regleras med bestämmelsen *v4*, *Bebyggelsen delas i två skilda byggnadsvolymer med inbördes avstånd av 4-5 meter.*

En vinkelställd lägre byggnad avdelar gården i två mindre rum. Dess utbredning avgränsas i bestämmelsen *v4*.

Indragen takvåning, reglerad i bestämmelsen *v2*, kan byggas på byggnaderna mot Kalkbrottsgatan. Längst mot norr kan takvåningen dras ut och bli en hel våning mot två sidor. Mot gården skall takvåningen vara indragen med hänsyn till gårdsmiljön.

För att ge fasaderna variation mot Kalkbrottsgatans stora rum skall delar av dem kraga ut en meter utanför fasadliv, högst en meter. Bestämmelser reglerar också omfattningen av utkragningar av burspråk och balkonger mot gården, för att gården skall få en lugnare karaktär.



Sektion vid den norra gården

GRÖNSTRUKTUR OCH PARK

GATUMARK

Planen omfattar ingen gatu- eller parkmark. En skärm med träd och tätväxande lägre vegetation längs Kalkbrottsgatan kommer att finnas kvar, men glesas ut.

GRÖNYTOR OCH PLANTERING PÅ KVARTERSMARK

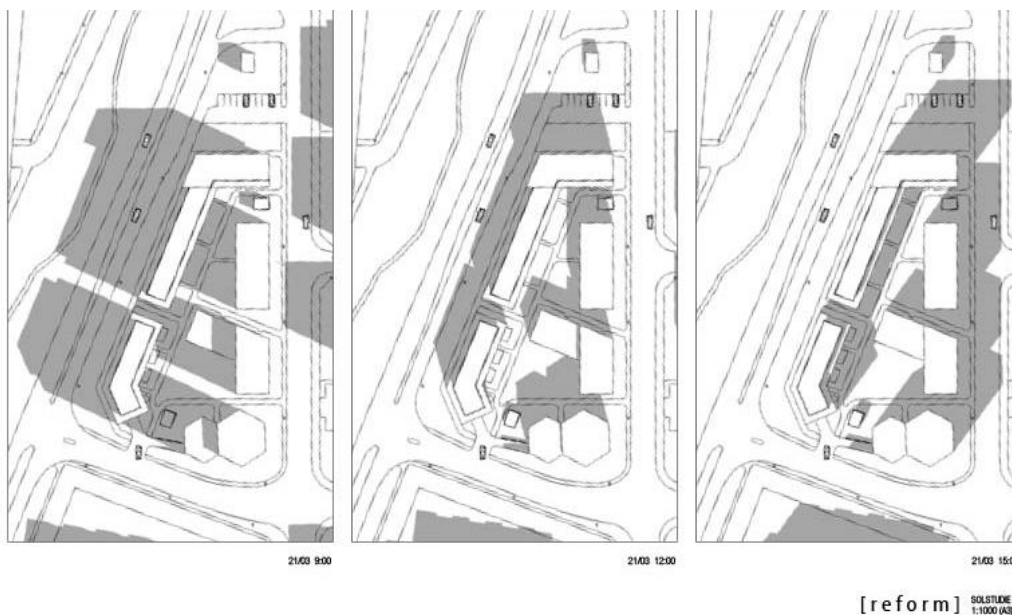
Mot norr och öster finns förgårdsmark som planteras. Mot öster, Krossverksgatan undersöks om några av de befintliga träden kan sparas. De hamnar dock nära de nya byggnaderna.

I en framtid med Krossverksgatan som huvudgata kommer gatan att breddas och förgårdsmarken att bli gångbana. Mot norr finns skissat en lokalgata längs den nya bebyggelsens sida. Området som är väl synligt skall ges planteringar enligt bestämmelse n2. Hit förläggs också gäst- och kundparkering för boende och verksamheter i kvarteret, markerat med *Parkering* på plankartan. Ett utformningsförslag tas fram i samråd med staden i bygglovskedet.

Gården är endast till liten del underbyggd med garage. Det övre bjälklaget görs planterbart. Goda förutsättningar finns för grönska på gården.

REKREATION

På gården kommer att finnas skyddade ytor för rekreation. Solstudier visar goda ljusförhållanden med solbelysta markytor och fasader en stor del av året.



Solstudie. Sol och skugga kl 9, 12 och 15 vid vårdagjämning 21 mars.

LEKYTOR

På gården kommer att finnas lekytor för barnen.

FASTIGHETER OCH MARKRESERVAT

Planförslaget innehåller inte bestämmelser som delar in planområdet i nya fastigheter.

TRAFIK

Planen är anpassad dels till nuvarande gatustruktur, dels till en framtida huvudgata i Krossverksgatan och en anslutande öst-västlig lokalgata precis norr om den nya bebyggelsen.

KROSSVERKSGATAN FRAMTIDA HUVUDGATA?

Möjligheten att förändra gatusystemet och göra Krossverksgatan till huvudgata i nutid är osäker. En bebyggelsestruktur med ett framtida gatunät där Krossverksgatan är huvudgata är redovisad i översiktsplanen för Malmö. Det pågår även ett planprogramarbete där en sådan lösning studeras mer i detalj. Att omvandla Krossverksgatan till huvudgata är kostsamt och dess genomförande bedöms ligga längre i fram tiden.

Längs Kalkbrottsgatan föreslås inga förändringar i gatumarken, förutom en övergångsmöjlighet söder om Limstensgatan.

Mot Krossverksgatan har bebyggelsen bestämts till ett läge där Krossverksgatan kan göras till huvudgata. Gatan kan då rymma gång- och cykelbana på båda sidorna av gatan, enkelsidig gatuparkering med trädplantering mellan p-platserna, samt körbana. Gatans mått skulle då bli totalt 21,5 meter. På planområdets sida om gatan ökar gatubredden med 3 meter.

Bebyggelsen har formats som ett halvslutet stadskvarter. En fullständig anpassning av kvarteret till en framtida ny gatustruktur skulle av bullerskäl troligen kräva ett helt slutet kvarter. Kvarteret smala mått skulle göra delar av gården trång och mörk och försämra bostadsmiljön. Med hänsyn till planområdets läge och närområde är det viktigt att gården från början blir en fin vistelseplats.

GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

En körbar gångväg anläggs på kvartersmark längs byggnaden vid Kalkbrottsgatan, bestämmelse *n1*. Den kan även användas av cyklister. Gångvägen ansluts till en nyanlagd gångbana på gatumark längs Limstensgatan, samt till en övergångsmöjlighet över Limstensgatan och vidare över Kalkbrottsgatan. Gatumark söder om Limstensgatan måste anpassas för gångtrafik som skall korsa gatorna

I övrigt sker gång- och cykeltrafik som idag.

BILTRAFIK

Detaljplanen anger inga förändringar för biltrafiken.

Utfartsförbud, reglerat med planbestämmelse, skall gälla mot Kalkbrottsgatan.

PARKERING

Malmö stads parkeringsnorm för bil och cykel ska följas för fastigheterna Spiran 1 och 2. Fastigheterna är belägna i zon 1.

Bilparkering

I kvarteret Spiran planeras bostäder för cirka 80-100 bostäder. Malmö stads Parkeringspolicy och Parkeringsnorm förskriver ett behovstal på 1,1 platser per lägenhet inklusive besöksparkering. I kvarteret planeras för ett underjordiskt garage i den byggnad som ligger närmast Kalkbrottsgatan. Garaget rymmer ca 75 platser. I

planområdets norra del finns möjlighet att ordna besöksparkering motsvarande 10 platser.

Avstånd till Limhamns centrum med större livsmedelsbutik och annan service är ca 500 meter. Mindre butik finns i närområdet med ett gångavstånd på 150 meter. Kollektivtrafik finns i form av linje 4 mot centrala Malmö och linje 33 via Hyllie och vidare till Värnhemstorget. Kollektivtrafikutbudet bedöms som normalt. Sammanvägt kan förutsättningarna reducera normen med 0,1 platser varvid behovet bli 1,0 platser per lägenhet inklusive besöksparkering. Möjlighet finns att reducera normen ytterligare med 0,2 platser om de boende ges möjlighet till bilpool under de första fem åren enligt parkeringsnormens regler.

Goda förutsättningar finns därmed för att finna en lösning på bilparkeringsbehovet inom den egna fastigheten.

Cykelparkering

Cykelparkeringsplatser ska anordnas inom fastigheten motsvarande 2,5 platser per lägenhet varvid minst en cykelplats ska vara lättillgänglig. Inom kvarteret ska det därmed rymmas 200-250 cykelparkeringsplatser.

Kollektivtrafiken är väl utbyggd i området och utgör fullgott resealternativ. Avståndet till busshållplatserna är ca 200 meter.

ANGÖRING

Infart till parkeringsgaraget under den nya bebyggelsen skall ske från Limstengatan, minst 25 meter från Kalkbrottsgatans körbana. Även infart till befintligt garage för 4 bilplatser i fastigheten Spiran 2 sker från detta läge. Det anges som planbestämmelse Härifrån finns också infart till angöring till byggnaderna längs Kalkbrottsgatan. Angöringen sker från den körbara gångvägen på kvartersmark som går längs bebyggelsen.

Byggnaderna längs Krossverksgatan samt till gårdshuset angörs från gatan.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Området ansluts till det befintliga ledningsnätet för el, tele, VA och gas.

DAGVATTEN

Dagvatten omhändertas i det befintliga dagvattennätet.

VATTENFÖRSÖRJNING OCH AVLOPP

VA-ledningar finns i Kalkbrottsgatan, Limstengatan och Krossverksgatan.

AVFALLSHANTERING

Avfallshanteringen skall lösas i enlighet med *Avfallsplan 2011-2015 för Malmö stad och Burlövs kommun*. På gårdsytan, i vardera änden av planområdet, finns möjlighet till uppförande av två miljöhus, 20 kvm vardera.

VÄRME

Fjärrvärmenät finns i Krossverksgatan och Limstengatan.

GAS

Gasledningar finns i Krossverksgatan och Limstengatan.

EL

Nätstation finns omedelbart norr om kvarteret Spiran. Elkablar finns dragna i Krossverksgatan och Kalkbrottsgatan.

GENOMFÖRANDET AV DETALJPLANEN

ORGANISATORISKA GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Fastighetsägaren ansvarar för utbyggnaden inom detaljplaneområdet.

TIDPLAN

Planen beräknas att vara färdig för antagande i augusti 2015.

TEKNISKA GENOMFÖRANDEFRÅGOR

En grundundersökning gjordes i samband med projekteringen av Spiran 2 år 1999 av KM Anläggningsteknik. Den visar på grundförhållanden med lermorän och framförallt av kalkfyllning. Kalkfyllningen visar att området tidigare troligen använts för kalkbrytning. Kalkberget påträffas på nivån ca +1,5 meter. Grundförhållandena anses goda. Nödvändiga kompletteringar av grundundersökning av förutsätts bli framtagna av byggherre i samband med bebyggandet av området.

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

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

Brandvattenförsörjning ska anordnas i området i samråd med VA-Syd. Flödet i brandposterna ska dimensioneras enligt VAV-normen p-83, tabell 2.3. Avståndet mellan brandposterna ska vara max 150 meter. Byggherre ska redovisa att brandvattenförsörjningen är säkerställd i samband med bygglov.

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

Byggnaden mot Kalkbrottsgatan nås inte från gatsidan av Räddningstjänsten. För att undvika breda körytor på gården bör brandklassade trapphus, TR2, byggas om byggnaderna i detta läge byggs högre än fyra våningar.

Miljöbyggprogram SYD kan vara en vägledning vid projektering och byggnation.

I samband med bygglov ska byggherren redovisa mer detaljerade bullerberäkningar för att säkerställa att tillämpliga riktvärden följs.

EKONOMISKA GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Avtal ska träffas mellan kommunen och fastighetsägare angående iordningsställande av allmänna platser i anslutning planområdet, s.k. exploateringsavtal.

Kostnaden för utarbetandet av detaljplanen regleras i taxa för stadsbyggnadskontorets verksamhet, reviderad av kommunfullmäktige 2013-04-23 och gällande fr.o.m. 2013-05-02. Kostnaden består av en startavgift och en planavgift. Avgifterna regleras i startavtal respektive planavtal.

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

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

FASTIGHETSÄTTSLIGA GENOMFÖRANDEFRÅGOR

FASTIGHETSÄTTSLIGA GENOMFÖRANDEFRÅGOR

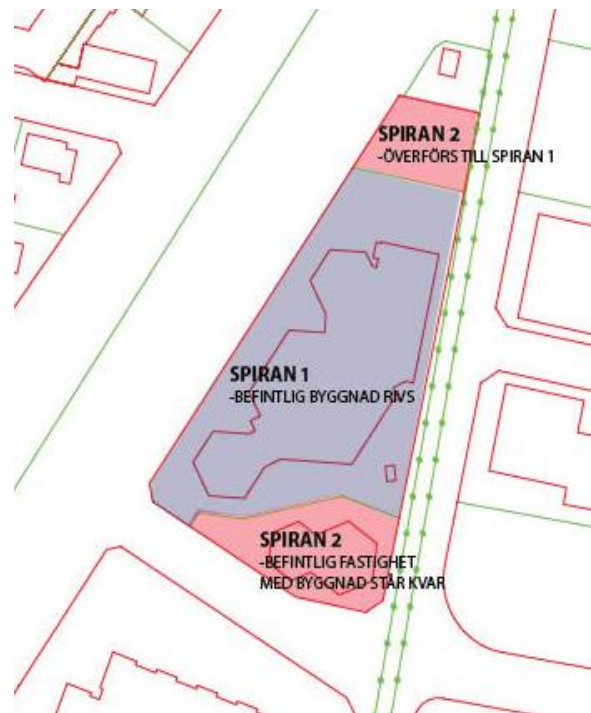
FASTIGHETSÄTTSLIGA GENOMFÖRANDEFRÅGOR
Gemensamhetsanläggning Spiran GA:1 finns för gemensam in- och utfart för Spiran 1 och Spiran 2.

Ny infart till garage i Spiran 1 ska ligga över Spiran 2. Det leder till att Spiran GA:1 ska omprövas. Garaget som skall nyttjas av båda fastigheterna kan ingå i gemensamhetsanläggningen. Alternativt kan frågan lösas med parkeringsavtal.

Gemensamhetsanläggning för fastigheternas sophantering kan behövas.

Spiran 2: s separata del i planområdet norra del överförs till Spiran 1. Området kommer att användas bland annat för denna fastighets gäst- och kundparkeringar.

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



DETALJPLANENS KONSEKVENSER

MILJÖKONSEKVENSER

STADSBILD

Detaljplanen leder till att en i området ny bebyggelse typ förs in i området, det halvslutna stadskvarteret. Kvarterssidorna mot gatorna kommer att upplevas som en stor förändring av platsen.

Genom att bryta upp kvarterslängden i flera byggnadsvolymer och hålla sig inom fyra våningars hushöjd och takvåning kommer ändå kvarteret att kunna införlivas i dagens miljö samtidigt som det annonserar en förändring i riktning mot blandad stad med större täthet än idag. Öppningarna utåt från gården mot omgivningen ger ljus och rörelse åt gården. För gårdsmiljöns skull och upplevelsen av en sammansatt och livfull miljö är de av avgörande betydelse.

KULTURMILJÖ OCH ARKEOLOGI

Nuvarande byggnad i Spiran kommer att rivas. Den representerar en ganska ovanlig typ av arkitektur, med kraftfulla och speciella former. Att byggnaden i Spiran 2 behålls

innebär att något av det äldre finns kvar och berikar platsen med sin historia och karaktär.

NATURMILJÖ

Karaktären med ganska vildvuxen vegetation kring områdets kanter kommer att förändras i riktning mot en mer öppen och genomsläpplig grönska. Stora träd bibehålls mot Kalkbrottsgatan. Mot Krossverksgatan kan stora träd försvinna på grund av närheten till de nya byggnaderna.

RISKER OCH SÄKERHET

En riskutredning har utförts av FSD Malmö 2012-10-25 i det förra detaljplanarbetet för platsen.

Kalkbrottsgatan är huvudled, men inte särskilt avsedd för farliga transporter. Sådana kan dock förekomma, liksom på stadens övriga gator. Transporter till bensinstationer i Limhamn, särskilt den strax norr om planområdet får antas förekomma, men inte i en omfattning att särskilda skyddsåtgärder är rimliga att föreskriva.

Bensinstationen norr om planområdet hanterar brandfarlig vätska i cistern under mark, samt gas i behållare. Avståndet till nya bostäder är 100 meter, alltså inom skyddsavståndet.

Verksamheter i intilliggande industriområde hanterar inga brand- eller explosionsfarliga ämnen.

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

LUFTKVALITET

Trafik i området är måttlig och bedöms inte innebära större inverkan på luftkvaliteten. Kalkbrottsgatan hör inte till de hårt belastade gatorna i Malmö.

VATTENKVALITET

Lägsta marknivå i området ligger strax över +4,5 meter. Kalkbrottsgatan, som ligger ca 1 meter under planområdets nivå kan vid skyfall drabbas av översvämningar.

Dagvatten i denna typ av stadsområden innehåller i allmänhet låga till måttliga mängder föroreningar. Dagvatten från planområdet avleds via kommunala dagvattenledningar. Förbindelsepunkter finns idag i Krossverksgatan. Slutlig recipient är Öresunds kustvatten (Limhamns hamn - Lernacken).

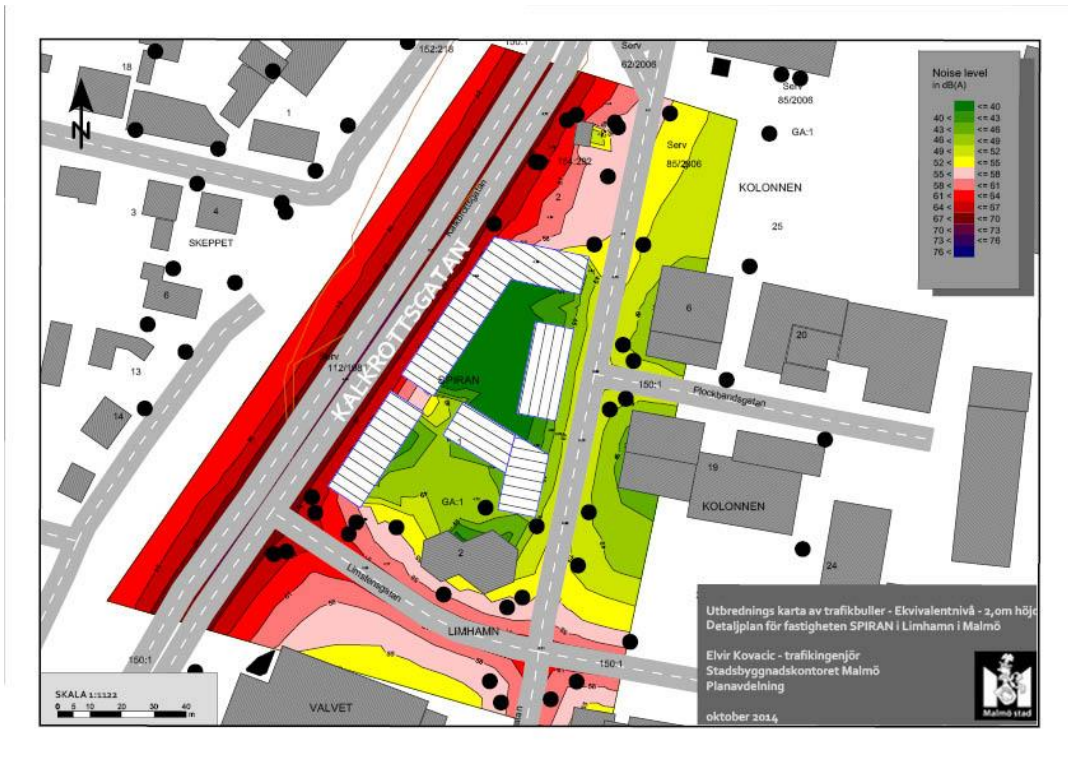
Sammantaget bedöms ett genomförande av detaljplanen inte medföra någon risk för försvårande av att uppnå mål för miljö kvalitetsnormer för vatten.

MARKFÖRORENINGAR

Markundersökning skall göras för att klargöra eventuella markföroreningar i Spiran 1. Förorenad mark skall vara sanerad innan bygglov/startbesked kan ges.

TRAFIKBULLER

En bullerutredning har genomförts av Stadsbyggandskontoret i oktober 2014. Kartorna visar beräknade bullernivåer från Kalkbrottsgatan. I *Översiktsplan för Malmö* redovisas ett framtida gatunät där Krossverksgatan är huvudgata. I bullerutredningen har även denna situation undersökts och redovisats.

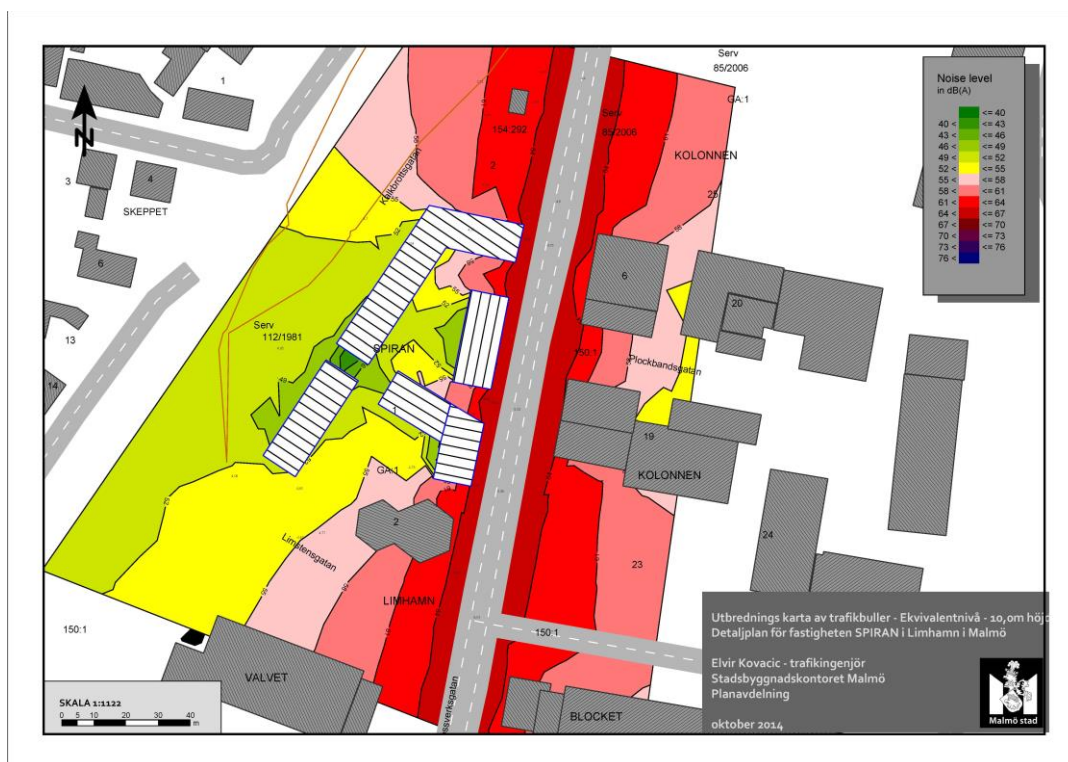


Skiss 1 Trafikbuller från Kalkbrottsgatan, med en trafikmängd på ca 18 000 fordon/årsmedeldygn

Skiss1 visar att riktvärdena överskrids vid fasad längs Kalkbrottsgatan och mot norrfasaden, med nuvarande gatusystem. Samtliga lägenheter får en ljuddämpad sida där riktvärdena klaras.



Skiss 2 Trafikbuller från Krossverksgratan som framtida huvudgata med en trafikmängd på ca 18 000 fordon/årsmedeldygn – 2 meter ovanför marknivån.



Skiss 3 Trafikbuller från Krossverksgatan som framtida huvudgata med en trafikmängd på ca 18 000 fordon/årsmedeldygn – 10 meter ovanför marknivån.

Görs Krossverksgatan till huvudgata överförs Kalkbrottsgatans trafik dit och riktvärden kommer då att överskridas vid fasader längs gatan och längs den norra fasaden. Lägenheter i den norra byggnadsvolymen skulle få bullervärden som överskrider riktlinjerna, d.v.s. bostadsrummen mot båda sidorna skulle få värden som överskrider riktvärdena. Antalet bullerstörda lägenheter skulle bli ca 15 -17 stycken.

Vid en eventuell förändring av gatusystemet kommer en ny framtida detaljplan att ta ställning till behovet av bullerskydd.

Förändringen av gatusystemet är osäker och ligger i så fall troligen långt fram i tiden.

Enligt Infrastrukturpropositionen 1996/97:53 ska följande riktvärden innehållas vid nybyggnad av bostäder:

- Utomhus 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid fasad
- Utomhus 70 dB(A) maximal ljudnivå vid uteplats
- Inomhus 30 dB(A) ekvivalent ljudnivå
- Inomhus 45 dB(A) maximal ljudnivå nattetid

Stadsbyggnadskontoret tillämpar ovanstående riktvärden med det tillägget att avsteg kan göras från ekvivalentvärdet utomhus på 55 dB(A). Om detta krav inte kan uppnås kan bebyggelsen ändå accepteras om det utanför fönster till minst hälften av boningsrummen i varje bostad är högst 50 dB(A) ekvivalent och högst 70 dB(A) maximal bullernivå. Av de rum som vetter mot den ljuddämpade sidan ska minst ett rum vara vänt mot en gårdssida. Minst halva gårdsytan måste ha en ekvivalent trafikbullernivå som inte överstiger 50 dB(A). Riktvärdena för trafikbullernivå inomhus och på uteplats ska alltid innehållas.

En planbestämmelse har införts på plankartan som anger att dessa riktvärden ska klaras och vad som gäller vid avsteg.

TRAFIKKONSEKVENSER

Planen gör det möjligt att i framtiden överföra trafik från Kalkbrottsgatan till Krossverksgatan som då blir huvudgata med genomfartstrafik, ungefär i samma mängd som dagens huvudgata. Kalkbrottsgatan har sin nuvarande utformning från tiden före Öresundsbron, för att rymma E6s trafik. Krossverksgatan som huvudgata kommer inte att ha samma barriäreffekt som Kalkbrottsgatan idag.

KONSEKVENSER FÖR FASTIGHETER

Gemensamhetsanläggningen Spiran GA:1 ska omprövas.

Gemensamhetsanläggning för parkering övervägs för de båda fastigheterna.

Gemensamhetsanläggning för fastigheternas sophantering kan behövas.

Spiran 2: s separata del i planområdets norra del överförs till Spiran 1.

SAMHÄLLSKONSEKVENSER

BOSTADSPOLITISKA MÅL

Kommunfullmäktige antog den 22 november 2012 tio bostadspolitiska mål. Målen ska bland annat utgöra utgångspunkt för planläggning enligt plan- och bygglagen. Detaljplanen uppfyller de bostadspolitiska målen på olika sätt.

Genomförandet av detaljplanen bidrar till uppfyllelse av de bostadspolitiska målen genom att detaljplanen är den första i Annetorp med syftet att omvandla industriområdet till blandad stad med både verksamheter och bostäder. Planen innehåller bostäder i olika storlekar i ett område som domineras av villabebyggelse. Kvarteret ges en varierad och upplevelserik gårdsmiljö fri från störande buller.

BARNPERSPEKTIV

Enligt FN:s barnkonvention ska barns bästa sättas i främsta rummet. Planområdet har goda förutsättningar för att bli en bra miljö för både barn och vuxna genom sin skyddade gård med lekytor. Trapphusen är kopplade såväl mot gata som till gård. Norrut finns säkra gång- och cykelvägar mot Limhamns centrum.

KOMMUNAL SERVICE

Området antas inte ge upphov till behov av nytillkommande kommunal service.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

GENOMFÖRANDETID

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

UNDERLAG TILL PLANARBETET

PROGRAM OCH UTREDNINGAR

BOSTADSPOLITISKA MÅL

Kommunfullmäktige antog 2012-11-22 bostadspolitiska mål i tio punkter. Planer och program för genomförande ska utgå från dessa mål.

MILJÖPROGRAM FÖR MALMÖ STAD 2009-2020

Miljöprogrammet fungerar som en gemensam utgångspunkt för miljöarbetet i Malmö stad. För att nå miljöprogrammets mål måste varje projekt i sitt genomförande bidra till den hållbara utveckling som eftersträvas.

ENERGISTRATEGI FÖR MALMÖ

Energistrategin är Malmö stads handlingsprogram för energifrågor och är samordnat med miljöprogrammet. Såväl miljöprogram som energistrategi har antagits av kommunfullmäktige.

FRAMTIDENS KOLLEKTIVTRAFIK

Kalkbrottsgatan är en möjlig sträckning för framtida spårvagnssträckning.

MILJÖBYGGPROGRAM SYD

Miljöbyggprogrammet är kommunens program för hållbart byggande och ska följas vid nybyggnation på mark som kommunen äger, säljer eller upplåter. På övrig mark är programmet vägledande vid nybyggnation och gäller för både bostäder och lokaler.

TILLÄMPNINGSSKRIFT OM TRAFIKBULLER

Dokumentet beskriver vilka krav Malmö stad ställer vid planering och byggande av bostäder och är godkänd av stadsbyggnadsnämnden. Malmö stads tillämpning är till viss del en anpassning av Boverkets allmänna råd 2008:1 om planläggning för bostäder i bullerutsatta miljöer.

TRAFIKSTRATEGI FÖR MALMÖ

Trafikstrategin, antagen av kommunfullmäktige 2004, redovisar en målmedveten strategi för ett trafiksystem som bidrar till att skapa framtidens Malmö med tre huvudmål: trygg och tillgänglig stad för Malmöborna, en starkare region och effektivare transporter.

TRAFIKMILJÖPROGRAM FÖR MALMÖ STAD 2012-2017

Trafikmiljöprogrammet, antaget av tekniska nämnden, har som övergripande målsättning att Malmö stad ska arbeta i riktning mot ett miljöanpassat transportsystem.

FOTGÅNGARPROGRAM FÖR MALMÖ STAD 2012-2018

Fotgångarprogrammet utgör grunden för gångstråksplanen där viktiga stråk för gående pekas ut. Programmet antogs av tekniska nämnden 2012.

PARKERINGSPOLICY OCH PARKERINGSNORM

Behov av bil- och cykelparkering för bostäder och olika verksamheter regleras i Parkeringspolicy och Parkeringsnorm för bil, mc och cykel i Malmö, Pr 3087, antagen av kommunfullmäktige i september 2010. Parkeringsnormen gäller som vägledning vid detaljplanläggning och som krav vid bygglovgivning.

AVFALLSPLAN 2011-2015 FÖR MALMÖ STAD OCH BURLÖVS KOMMUN
Avfallsplanen innehåller mål och strategier för avfallshanteringen.

MEDVERKANDE

Detaljplanen har handlagts av stadsbyggnadskontoret. Under arbetet med att ta fram detaljplanen har dessutom tjänstemän från fastighetskontoret, gatukontoret, miljöförvaltningen och stadsdelsförvaltningen deltagit.

Josephine Nellerup
Planchef

Björn Engdahl
Planhandläggare