

Limhamn 154:229

Antagen 2023-10-19 av stadsbyggnadsnämnden § 263

Laga kraft 2023-11-20

Intygare Kristina Andersson

PLANBESKRIVNING

Innehållsförteckning

Planbeskrivning	1
1. Inledning	2
2. Detaljplanens innehåll	4
3. Förutsättningar och konsekvenser	16
Allmänna intressen	17
Fysisk miljö	18
Natur	22
Miljö	25
Hälsa och säkerhet	27
Kulturmiljö	35
Sociala frågor	37
Teknik	38
Trafik	40
Gällande planer och program	43
Riksintressen enligt miljöbalken	44
4. Genomförande	45
Mark- och utrymmesförvärv	46
Fastighetsrättsliga frågor	47
Tekniska frågor	48
Ekonomiska frågor	51
Organisatoriska frågor	52
5. Planeringsunderlag	54
Utredningar som legat till grund för detaljplanen	55
Kommunala planeringsunderlag	56

Sammanfattning

Följande punkter beskriver planförslaget i stora drag:

- Planförslaget innebär att befintliga koloniområden, med cirka 130 kolonilotter, planläggs så att de blir planenliga och bygglov kan beviljas.
- Ett nytt koloniområde planläggs, med cirka 55 nya lotter, dels som ersättningsområde för befintligt koloniområde vid Östervärn med 27 lotter som måste flyttas och dels som en framtida reserv om fler koloniområden måste flyttas.
- Tydliga bestämmelser anger vad som får byggas på respektive kolonilott. Bestämmelserna utgår ifrån de byggregler som redan idag gäller för områdena.
- Områdets kultur- och naturvärden värnas genom att området planläggs för kolonilotter.
- Gemensamma samlingsplatser för koloniområdena planläggs för att samla gemensamma funktioner och främja möten och gemenskap.
- Allmänhetens tillträde igenom koloniområdet och ut mot havet säkras genom att en gata på fotgängares villkor planläggs i öst-västlig riktning.

1. Inledning

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

Detaljplanens syfte

Det övergripande syftet med detaljplanen är att göra det möjligt att bevara området som ett stadsnära småskaligt koloniområde med fokus på rekreation och odling. Genom planläggningen ska både nya och befintliga kolonilotter kunna utvecklas i området samtidigt som det skapas tydliga ramar för framtida bygglov. Syftet är även att värna om områdets natur- och kulturvärden, att skapa en gemensam samlingsplats med servicefunktioner samt att skapa en allmän gata på gåendes villkor igenom koloniområdena och ut mot havet.

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

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.

Planområdet ligger nära Natura 2000-området *Limhamns kalkbrott*, men bedöms inte påverka detta negativt. Planförslaget innebär ingen förändring av området som ligger närmst Natura 2000-området och det ligger dessutom en större väg däremellan. Planförslaget möjliggör heller ingen verksamhet eller åtgärd med negativ miljöpåverkan eller som innebär risk för människors hälsa.

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

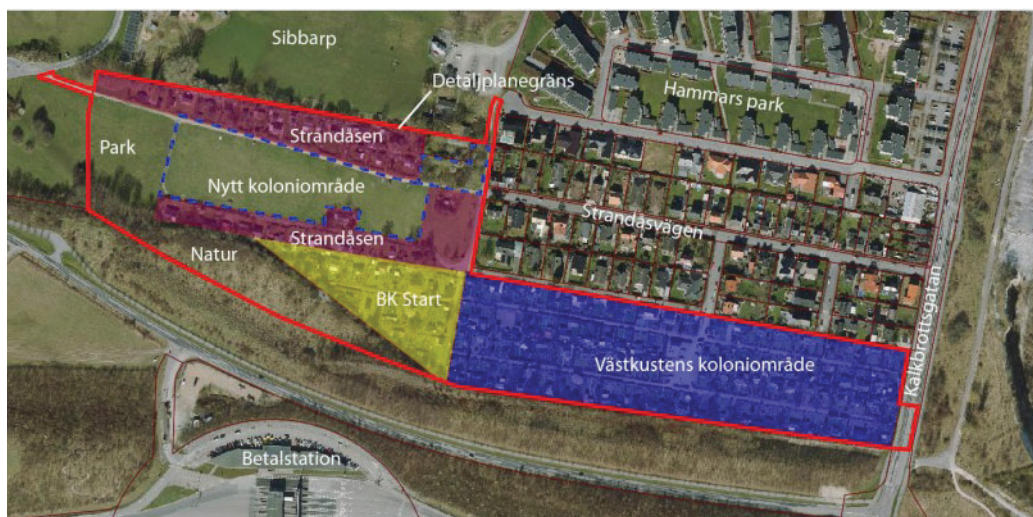
Genomförandetiden för detaljplanen är 60 månader (5 år) från det att den har vunnit laga kraft.

2. Detaljplanens innehåll

I detta avsnitt beskrivs detaljplanen kortfattat. Stadsbyggnadsidén, de övergripande avvägningar som kommunen har gjort samt motiven till de enskilda regleringarna redovisas.

Stadsbyggnadsidé

- Planförslaget innebär att området bibehålls och utvecklas som ett småskaligt koloniområde. Områdets struktur och sammansättning av byggnader erbjuder ett småskaligt koloniområde med gott om plats för odling och rekreation på lotterna. Byggrätterna kommer även fortsättningsvis att vara små med 20 m² respektive 40 m² per kolonistuga, vilket syftar till att bibehålla området som ett koloniområde som inte tillåter åretruntboende.
- En ny samlingsplats med gemensamma funktioner tillåts i det nya koloniområdet, vilket kan bidra till att kolonisterna lär känna varandra och bygger upp en gemenskap. På samlingsplatsen görs plats för toalett, dusch och samlingslokal/klubbstuga.
- Allmänheten kan med enkelhet ta sig igenom området och vidare ner till hav och strand. Ett finmaskigt nät av stigar gör det lätt för fotgängare och cyklister att ta sig fram i området. Framkomligheten för motorfordon är mer begränsad och parkering sker på särskilt anvisade platser, vilket ger ett lugnt och tryggt område inte minst för barn.
- I området finns uppvuxna trädmiljöer som bidrar med biologisk mångfald och spännande lekmiljöer.
- De långsiktiga effekterna av detaljplanen blir att kommunen säkerställer det småskaliga koloniområdet och att kolonilottsinnehavarna kan utveckla sina kolonier i enlighet med detaljplanens bestämmelser.



Illustrationen ovan visar de befintliga koloniområdena, ytan som är tänkt att omvandlas till ett nytt koloniområde samt områden som ska planläggas som park och naturmark.

Övergripande avvägningar i detaljplanen

Planläggningen innebär att mark, som dels varit planlagd som allmän badpark och dels som kvartersområde för fristående samt kopplade bostadshus, istället planläggs som kvartersmark för koloniområde. De befintliga koloniområdena inom planområdet har bedömts vara planstridiga och inga bygglov har därför beviljats i väntan på att denna detaljplan ska bli klar. Även bebyggelsen på den privatägda mindre fastigheten Limhamn 154:238 saknar planstöd i och med att marken är planlagd som park idag.

Det befintliga koloniområdet Lundavägens koloniområde nära Östervärns station ska avvecklas, eftersom man beslutat att förtäta med ny bebyggelse där. Ett politiskt beslut har tagits om att koloniområdet ska flyttas till en ny plats. Det nu aktuella planområdet har bedömts vara en lämplig placering för det flyttade koloniområdet.

Planläggningen följer översiktsplanen som anger att området ska användas som fritidsområde, där bland annat koloniområden ingår. Föreslagen markanvändning bekräftar

även rådande förhållanden i och med att stora delar av planområdet redan idag och sedan lång tid tillbaka använts som just koloniområde.

Detaljplanens bestämmelser och motiv till dessa

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmän plats

GATA

En liten del av Kalkbrottsgatan planläggs som GATA eftersom denna del av gatan är planlagd just som gata i detaljplan PL 62 som till stor del kommer att ersättas av denna nya detaljplan. Syftet är att säkerställa allmänhetens tillträde och samtidigt bekräfta rådande förhållanden.

GATA₁ -Gata på fotgängares villkor

En mindre gata i östvästlig riktning planläggs som en gata på fotgängares villkor med syftet att säkra tillgängligheten för allmänheten igenom området i och med att kringliggande kolonilotter planläggs som kvartersmark.

GCVÄG

En befintlig gång- och cykelväg i norr planläggs som GCVÄG. Bestämmelsen syftar till att säkra allmänhetens tillgänglighet och att bekräfta rådande förhållanden.

NATUR

I den södra delen av planområdet planläggs en trädbevuxen slänt som natur. Syftet med bestämmelsen är att bevara naturvärden och det skydd som området utgör mot angränsande trafikområde i söder.

PARK

I planområdets västra del planläggs mark som park för att bekräfta den nuvarande markanvändningen och säkra allmänhetens tillträde.

Kvartersmark

E₁ - Pumpstation

I ett mindre område i nordväst får en pumpstation uppföras med syfte att vatten ska kunna pumpas från området vid behov.

E₂ - Nätstation

Inom kvartersmarken får nätstationer uppföras. Bestämmelsen syftar till att säkra den framtida elförsörjningen i området.

L₁ - Koloniområde

Större delen av planområdet planläggs som koloniområde i syfte att säkerställa att befintliga och nya kolonilotter kan bevaras och utvecklas i området.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Utformning av allmän plats

Fördröjning₁ - Fördröjning av dagvatten och skyfall

I parken i väster ska dagvatten och skyfall fördröjas med syftet att minska risken för översvämning i närområdet.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

Prickmark - Marken får inte förses med byggnad

Bestämmelsen prickmark innebär att marken inte får bebyggas med olika slags byggnader. Bestämmelsen har lagts ut på en parkering, närmst Kalkbrottsgatan, på ett u-område som skyddar en ledning, samt på en gemensam trädgårdstomt i norr med syfte att bevara vegetation och begränsa möjligheten att bebygga tomten. Prickmarken på u-området syftar till att säkra drifts- och akutåtgärd på ledningen. Ett 5 meter brett område på vardera sida om ledningen ska hållas fritt från bebyggelse, vilket tydliggörs med prickmark där inte redan befintliga byggnader finns.

Byggnaders användning

s₁ - Endast servicebyggnader med koppling till koloniområdet är tillåtna

Bestämmelsen innebär att man endast får uppföra servicebyggnader med koppling till koloniområdet. Kontor, toalett, kök, samlingslokal, mindre café, kiosk, miljöhus och förråd är exempel på vad som är möjligt att uppföra med stöd av denna bestämmelse. Bestämmelsen syftar till att tillåta en begränsad mängd kompletterande bebyggelse i utvalda områden.

Höjd på byggnadsverk

h₁ - Högsta byggnadshöjd är 2,6 meter på kolonistuga och 2,5 meter på komplementbyggnad

Bestämmelsen gäller för hela koloniområdet och syftar till att behålla en småskalig bebyggelse.

h_2 - Högsta totalhöjd är 4,3 meter på kolonistuga och 3,0 meter på komplementbyggnad

Bestämmelsen gäller för de befintliga koloniområdena och syftar till att behålla en småskalig bebyggelse.

h_3 - Högsta totalhöjd är 3,5 meter på kolonistuga och 3,0 meter på komplementbyggnad

Bestämmelsen gäller för det nya koloniområdet och syftar till att behålla en småskalig bebyggelse.

Markens anordnande och vegetation

n_1 - Avgränsning mellan kolonilotter samt mot gemensamma gångar ska finnas i form av staket eller häck. Staketet ska vara genomsiktligt och högst 1,2 meter högt

Bestämmelsen syftar till att skapa en sammanhållen, grön och trivsamt, men samtidigt tydlig avgränsning mot de gemensamma gångarna.

n_2 - Parkering ska finnas

Bestämmelsen syftar till att tydliggöra var de större parkeringsytorna ska placeras.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u_1 - Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar

Bestämmelsen har lagts ut över en stor VA-ledning som går i nordsydlig riktning igenom planområdet och syftar till att säkra åtkomst till ledningen.

Placering

p₁ - Avstånd mellan byggnad och lottgräns samt mellan olika byggnader ska vara minst 0,8 meter

Bestämmelsen syftar till att skapa framkomlighet och särskiljande av byggnader.

p₂ - Kolonistuga ska placeras i bakre delen av kolonilotten så att en öppen yta finns mellan stuga och gång

Syftet är att behålla/skapa en sammanhållande struktur i området genom den öppenhet som finns/skapas mellan stuga och gång. Det finns ett fåtal befintliga stugor som inte följer detta och dessa behöver inte flyttas.

Utnyttjandegrad

e₁ - Största byggnadsarea är 20 m² per kolonistuga och kolonilott

Inom det nya koloniområdet är den största tillåtna byggnadsarean 20 m² per kolonistuga och kolonilott. Syftet med bestämmelsen är att behålla den småskaliga och gröna karaktären. Ännu ett syfte med att hålla nere storleken på byggnaderna är att inte uppmuntra till åretruntboende och att hålla nere prisnivån på kolonilotterna.

e₂ - Största byggnadsarea är 40 m² per kolonistuga och kolonilott

Inom Väst kustens-, Strandåsens- och BK Starts koloniområden är det tillåtet med högst 40 m² byggnadsarea per kolonistuga och kolonilott. Syftet med bestämmelsen är att behålla den småskaliga och gröna karaktären. Ännu ett syfte med att hålla nere storleken på byggnaderna är att inte uppmuntra till åretruntboende och att hålla nere prisnivån på kolonilotterna.

e₃ - Utöver kolonistuga får följande uppföras:

- Förråd (inklusive växthus) högst 15 kvadratmeter
- Uterum högst 12 kvadratmeter
- Skärmtak högst 15 kvadratmeter

Utöver kolonistuga får mindre komplementbyggnader uppföras. Syftet är att enbart tillåta en relativt begränsad mängd mindre komplementbyggnader och därmed behålla den småskaliga och gröna karaktären. Bestämmelserna gäller för de befintliga koloniområdena och innebär i stort att man håller fast vid nuvarande byggregler.

e₄ - Utöver kolonistuga får följande uppföras:

- Förråd högst 3 kvadratmeter
- Uterum/skärmtak högst 7,5 kvadratmeter
- Växthus högst 6,5 kvadratmeter

Utöver kolonistuga får mindre komplementbyggnader uppföras. Syftet är att enbart tillåta en begränsad mängd mindre komplementbyggnader och därmed behålla den småskaliga och gröna karaktären. Bestämmelserna gäller för det nya koloniområdet och tar sin utgångspunkt i nuvarande bestämmelser som gäller för Lundavägens koloniförening.

e₅ - Största byggnadsarea är 30 m²

Bestämmelsen syftar till att begränsa storleken på de gemensamma servicebyggnader som får uppföras och därmed behålla den småskaliga och gröna karaktären.

e₆ - Största byggnadsarea är 100 m²

Bestämmelsen syftar till att begränsa storleken på de gemensamma servicebyggnader som får uppföras och därmed behålla den småskaliga och gröna karaktären.

e₇ - Utöver kolonistugor får gemensamma servicebyggnader med koppling till koloniområdet uppföras på totalt högst 150 kvadratmeter

Bestämmelsen syftar till att möjliggöra en flexibel placering av de gemensamma funktionerna i det nya koloniområdet.

Ändrad lovplikt

Bygglov krävs inte för byggnadsåtgärder på kolonilott som följer planbestämmelserna. Teknisk anmälan måste dock göras. Bestämmelsen gäller under obegränsad tid.

Bestämmelsen syftar till att underlätta för kolonister att genomföra ändringar på lotten så länge de håller sig till gällande bestämmelser. Bestämmelsen syftar samtidigt till att underlätta stadsbyggnadskontorets hantering av byggnationer i koloniområden.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALL KVARTERSMARK

Utformning

Byggnader (förutom växthus) ska uppföras i fasader i liggande eller stående träpanel. Fristående växthus ska utformas i glas eller annat genomsiktligt material

Bestämmelsen syftar till att bevara områdets karaktär och hålla samman bebyggelsen gestaltningsmässigt.

Tak på kolonistuga ska utföras som sadeltak med minst 15 graders taklutning och beläggas med svart papp eller svart plåt. Tak på övriga byggnader (undantaget växthus) ska beläggas med svart papp, svart plåt, plast eller vara vegetationsklätt

Bestämmelsen syftar till att bevara områdets karaktär och hålla samman bebyggelsen gestaltningsmässigt.

Uterum ska vara oisolerade och huvuddelen (minst 2/3) av de fria sidorna ska vara genomsiktliga

Bestämmelsen syftar till att enbart tillåta enklare konstruktioner som inte inbjuder till årenruntboende. Syftet är även att bevara områdets karaktär och hålla samman bebyggelsen gestaltningsmässigt.

Plank får uppföras inom 3,6 meter från kolonistuga med en höjd av högst 1,8 meter, och inte placeras närmre än 4,5 meter mot gång och 0,8 meter mot grannlott

Bestämmelsen syftar till att möjliggöra vind- och insynsskydd, men samtidigt behålla en öppenhet i området.

Utförande

Lägsta färdiga golvnivå för kolonistugor ska vara minst +3,2 meter över havet (RH2000). Komplementbyggnader är undantagna

Bestämmelsen syftar till att undvika skador på byggnader med tanke på framtida höjda havsnivåer samt skyfall.

Minst 85 % av kolonilotternas markyta, undantaget byggnader, ska vara genomsläpplig.

Bestämmelsen syftar till att behålla en grön karaktär i området med fokus på odling samt att undvika skador på byggnader med tanke på framtida höjda havsnivåer samt skyfall.

Byggnader ska uppföras på plintar, torpargrund eller motsvarande konstruktion. Detta gäller dock inte gemensamma servicebyggnader

Bestämmelsen syftar till att byggnaderna ska vara av enklare karaktär och att göra marken lättare att omvandla till andra användningar om så önskas i framtiden. Det viktigaste är att byggnader inte uppförs på platta på mark. Undantag är gemensamma servicebyggnader så som toalett och pumphus som kan behöva uppföras med platta på mark.

Källare får inte finnas

Bestämmelsen syftar till att undvika skador på byggnader med tanke på framtida höjda havsnivåer samt skyfall.

Eldstad får inte uppföras

Bestämmelsen syftar till att minska risken för brand samt att inte inbjuda till åretruntboende.

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.

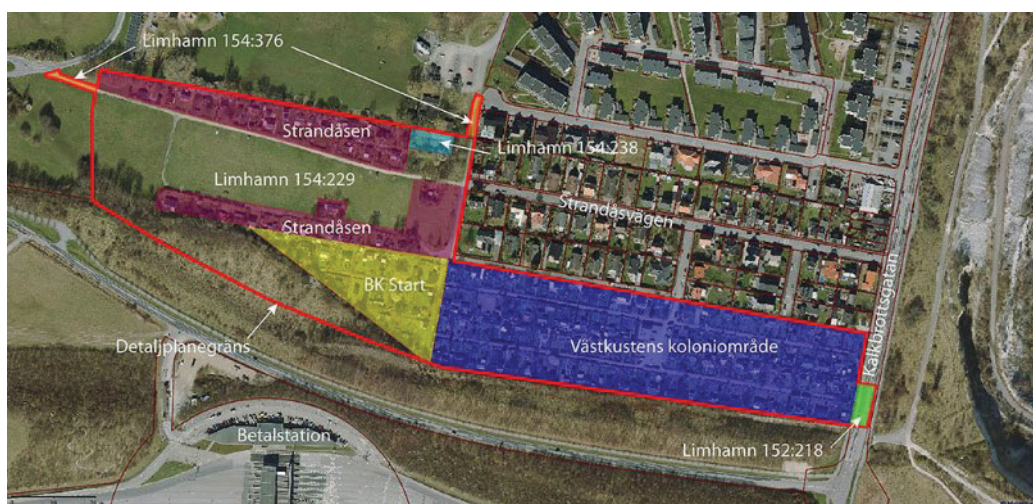
Allmänna intressen

Fysisk miljö

Bebyggelse, stads- och landskapsbild

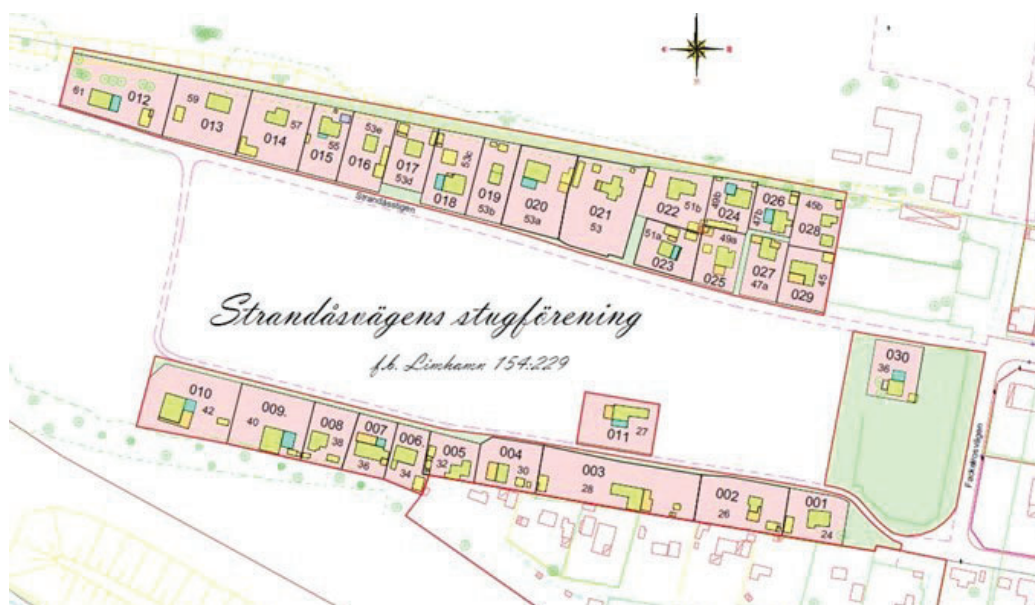
Planområdet är cirka 10 hektar stort och innefattar hela fastigheten Limhamn 154:229 och en liten del av Limhamn 154:376 samt Limhamn 152:218 som alla ägs av Malmö kommun. I planområdet ingår även den lilla fastigheten Limhamn 154:238 som är privatägd.

Inom planområdet längs Kalkbrottsgatan finns en ledningsrätt (1280K-54/1987.1) med ändamålet gas.



Bilden ovan visar planområdet med de befintliga koloniområdena samt de olika fastigheterna markerade i olika färger.

Inom planområdet finns idag tre befintliga koloniområden: Strandåsen med 30 kolonilotter, Västkustens koloniområde med 85 kolonilotter, samt BK Start med 16 lotter. Området har historiskt utgjorts av gamla strandvallar och betesmarker. De första byggnationerna av kolonier påbörjades under 1940-talet och 1960 var både Västkusten och Strandåsen utbyggda, medan BK Start byggdes ut under 1970-talet.



Kartorna ovan visar Strandåsens och BK Starts utbredning och indelning i lotter.



Kartan ovan visar Västkustens utbredning och indelning i lotter.

Koloniområdena är bebyggda med småskalig bebyggelse i form av kolonistugor och diverse komplementbyggnader så som förråd och växthus. Väst kustens koloniområde har några gemensamma byggnader som innehåller föreningslokal med kök, gemensam toalett och dusch samt miljöhus. BK Start har ett gemensamt litet klubbhus medan Strandåsen inte har några gemensamma byggnader.

Den östra delen av planområdet utgörs helt och hållet av kolonier, medan den västra delen även utgörs av en stor öppen gräsyta samt en trädbevuxen slänt. Den öppna ytan gör att man har långa siktlinjer och fina vyer ut mot strandängarna.

Planförslaget säkerställer att både befintliga och nya kolonilotter kan bevaras och utvecklas i området, vilket följer översiktsplanen. Detta innebär att stora delar av området kommer att bevaras precis som det ser ut idag med småskalig kolonistugebebyggelse med grön karaktär. Planläggningen innebär även att gräsytan som omges av Strandsåsens koloniområde kommer att omvandlas till kolonilotter, vilket gör att områdets öppenhet och fria sikt minskar.



Illustrationen ovan visar den västra delen av planområdet och förslag på hur det nya koloniområdet kan komma att se ut i stora drag. Etapp 1 utgör det område som kommer att ersätta Lundavägens koloniområde och etapp 2 kan bli aktuellt att utveckla längre fram i tiden. Röda områden innebär ytor som föreslås skötas gemensamt av koloniområdena och som kan innehålla gemensamma funktioner så som klubbhus, gemensam toalett, miljöhus med mera.

Topografi

Marken inom planområdet ligger cirka 4 meter över havet förutom i sydväst där en brant slänt sträcker sig upp till cirka 10 meter över havet.

Detaljplanens genomförande innebär att marknivån i stort kommer att behållas, men innebär justeringar i samband med anläggande av fördröjningsyta och eventuellt dike.

Natur

Park och natur

Kolonilotterna har en varierande och uppvuxen vegetation som på många lotter består av buskar, häckar och mindre träd. Många lotter kringgärdas av en häck, men även staket är vanliga. Många mindre träd och buskar finns planterade och mångfalden är totalt sett stor vad gäller växtlighet.

I planområdets västra del planläggs mark som *park* för att bekräfta den nuvarande markanvändningen. På parkytan, som idag främst används för hundrastning och discgolf, ska skyfall kunna fördröjas. Det är viktigt att fördröjningen utformas på ett sätt som gör att banan för discgolf inte påverkas av planförslaget.

I den södra delen av planområdet planläggs en trädbevuxen slänt som *naturmark*. Området fungerar som ett skydd mot angränsande trafikområde i söder och ska behållas. Planläggningen bedöms inte påverka naturvärdena i området.

Detaljplanens genomförande innebär att parkmark övergår till kvartersmark för koloniområde, vilket innebär att allmänhetens tillträde begränsas inom planområdet. I verkligheten fungerar större delen av planområdet redan som ett koloniområde och förändringen blir därför inte så stor. Koloniområdena får inte låsas utan ska dagtid vara tillgängliga för allmänheten.

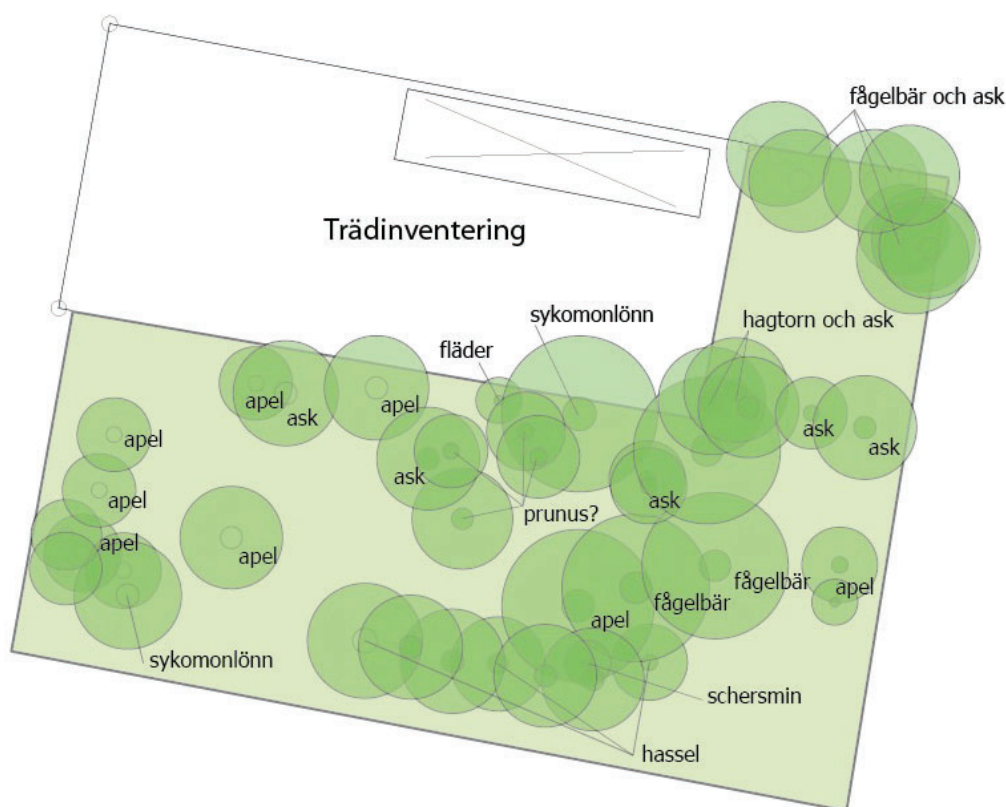
Planläggningen bidrar till en miljömässig och social hållbarhet genom att fler Malmöbor får tillgång till stadsnära odling och sommarvistelse i gröna omgivningar. Även den biologiska mångfalden bedöms stärkas i och med förslaget.

Naturvärden

En mindre del av planområdets västra del ingår i området *Lernacken* i *Naturvårdsplan för Malmö 2023–2030*. Enligt naturvårdsplanen är området viktigt för den lokala fågelfaunan

och i dungen närmast norr om motorvägen växer en större mångfald av lövträdsarter, bland annat mycket fågelbär, hassel och oxel. Gräsyterna som avses omvandlas till koloniområde har av kommunens ekologer inte bedöms vara särskilt artrika i dagsläget. Där växer mycket fräken, smörblomma och andra kvävegynnade arter. Enligt naturvårdsplanen kan den biologiska mångfalden bli avsevärt högre om gräsmattorna omvandlas till ängsmark.

Intill den privatägda lilla fastigheten i den norra delen av planområdet finns en för kolonierna gemensam yta med äldre träd och buskar. Trädgårdstomten har förhållandevis höga naturvärden genom sin rika träd- och buskmiljö. Här finns en blandning av framför allt ask, apel, fågelbär och hassel. På tomten finns även en biodling.



Illustrationen ovan visar ungefärlig kronutbredning samt art på inventerade träd på den gemensamma trädgårdstomten som ligger i korsningen mellan Strandåsstigen och Strandåsvägen. (Stadsbyggnadskontoret juni 2022)

De enskilda kolonierna bildar tillsammans en lummig miljö med en förhållandevis hög biologisk mångfald.

Befintlig värdefull grönska avses värnas i och med att större delen av planområdet planläggs som koloniområde och mindre delar som park- och naturmark. Eftersom den stora gräsytan i planområdets västra del inte innehåller någon vegetation av särskilt värde, bedöms planändringen snarare öka än minska den biologiska mångfalden i området. Detta genom att koloniträdgårdar oftast innehåller en varierande vegetation och ger en större mångfald än en gräsyta.

Den gemensamma trädgården i norr med värdefulla träd och buskar kommer att bevaras som en gemensam trädgård. Här finns två mindre byggrätter som ger möjlighet att uppföra klubbhus samt komplementbyggnad. Enbart ett träd (en apel) bedöms behöva fällas för att utnyttja byggrätterna.

Miljö

Dagvatten

Dagvatten från planområdet avleds ytligt västerut. Det finns ingen känd problematik med dagvatten inom området idag.

Detaljplanens genomförande innebär att mängden dagvatten kommer att öka. Detta bedöms dock inte innebära några problem, och dagvatten kommer även fortsatt att kunna infiltrera ytligt inom planområdet samt till viss del tas om hand i planerad fördröjningsyta. En bestämmelse om att minst 85 % av kolonilotternas markyta, undantaget byggnader, ska vara genomsläpplig finns på plankartan. Detta säkerställer att området även fortsättningsvis till stor del kommer att utgöras av genomsläppliga ytor som kan omhänderta dagvattnet. Planteringar, gräs samt grus och sandtor räknas alla som genomsläppliga. Stenläggningar och trädäck räknas däremot som hårdgjorda.

Förslag till fördröjning vid framför allt skyfall finns i parkområdet i väster. Fördröjningsytan tillsammans med planerade avloppslösningar säkerställer att planförslaget inte innebär risk för översvämning.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Slutlig recipient för dagvatten och skyfall är havet (Öresund). Den vattenförekomst som berörs är "Södra Öresunds kustvatten". Vattenförekomsten har idag måttlig ekologisk status på grund av för hög näringsbelastning. God kemisk status (om man räknar bort kvicksilver och PBDE) är uppfylld.

De nya kolonilotterna kommer få tillgång till en gemensam byggnad med toalett. Byggnaden ansluts till kommunalt vatten och avlopp och belastar därmed inte recipienten.

En ambitionen finns om att samtliga koloniområden ska vara kopplade till det kommunala VA-nätet, antingen enskilt eller genom gemensamma byggnader med toalett och kök. För att säkerställa att så sker bör en inventering över befintliga stugors vatten- och avloppsinstallationer utföras. Samtliga befintliga koloniområden arbetar för att kunna ansluta varje enskild tomt. Västkusten har redan idag en fungerande gemensam lösning med anslutning till det kommunala VA-nätet i Fackelrosvägen. Om man installerar kök och badrum i stugorna måste man antingen ansluta sig till det kommunala ledningsnätet eller ha en godkänd enskild lösning i stugorna.

Sammantaget bedöms ett genomförande av detaljplanen inte medföra någon risk för försvårande av att uppnå mål för miljökvalitetsnormer för vatten. Detta genom att de nya kolonilotterna kommer att få en gemensam byggnad för VA som är ansluten till kommunalt VA samt att ambitionen är att även befintliga koloniområden ska ansluta sig till kommunalt VA antingen i en gemensam anläggning eller varje enskild kolonistuga.

Hälsa och säkerhet

Trafikbuller

Bullerutredning har inte tagits fram eftersom det inte är fråga om bebyggelse för stadigvarande vistelse.

Översvämning

Koloniområdena har idag inga problem med översvämning.

För att undvika skador på byggnader med tanke på framtida höjda havsnivåer samt skyfall ska lägsta färdiga golvnivå för kolonistugor vara minst +3,2 meter över havet (RH2000).

Komplementbyggnader är dock undantagna. Av samma anledning får inte heller källare finnas.

En fördröjningsyta planeras i den västra delen av planområdet.

Åtgärderna ovan säkerställer att risken för översvämning med skador på byggnader är liten.

Olyckor

Kolonilotterna ligger som närmst drygt 100 meter från väg för farligt gods, vilket innebär att ingen riskbedömning behöver göras.

För att räddningstjänsten ska komma fram i området får grindar eller bommar vid huvudentréerna inte vara låsta på ett sådant sätt att de inte kan öppnas av räddningstjänsten. Inga andra åtgärder bedöms vara nödvändiga med hänsyn till säkerhet och risker.

Förorenad mark

Fastighets- och gatukontoret har tagit fram en historisk inventering gällande markföroreningar som är daterad 2020-03-20. Denna har legat till grund för den översiktliga

miljötekniska markundersökning som sedan tagits fram och är daterad 2023-01-20. Syftet med markundersökningen har varit att säkerställa lämpligheten av både befintligt och nytt koloniområde. Rapporten har skickats in till miljöförvaltningen och bemötts.

Sammanfattningsvis har ingen generell föroreningsituation i jord kunnat påvisas. Endast i 2 av 27 analyserade prov (1 av 17 provpunkter), har halter (kadmium respektive PAH-H) kunnat påvisas över Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning (KM). Båda föroreningarna har avgränsats i djupled, och i angränsande jordlager har inga förhöjda föroreningshalter kunnat påvisas. Påvisade halter bedöms delvis vara resultat av naturlig variation i metallhalter samt mänsklig påverkan genom att aktuell yta tidvis används för parkering av bilar. Beräknade representativa halter uppfyller väl föreslagna riktvärden, och påvisade halter av kadmium och PAH-H bedöms inte utgöra någon oacceptabel miljö- eller hälsorisk, varken för pågående markanvändning eller planerad utökning av koloniverksamhet.

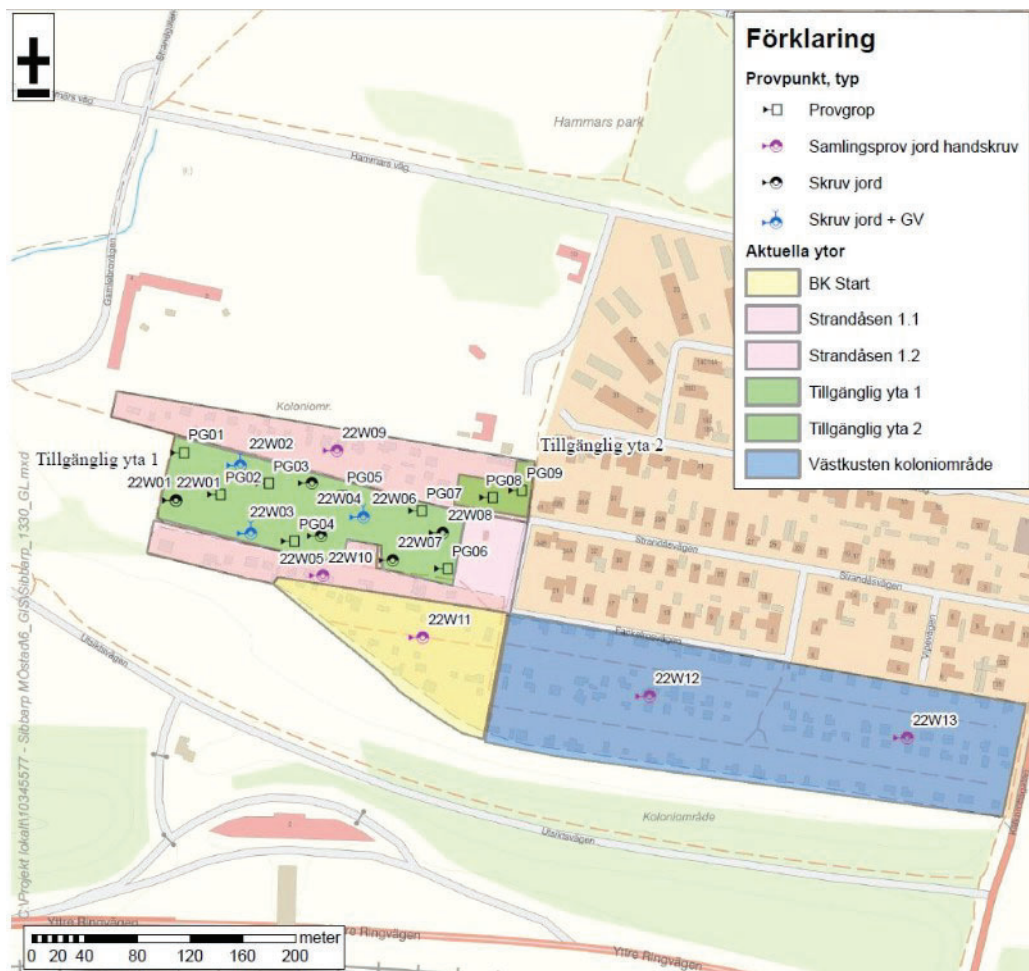
Klorerade bekämpningsmedel har observerats inom befintliga koloniområden, men endast i halter som med god marginal underskrider föreslagna riktvärden. Även grundvatten har provtagits och uppfyller antagna jämförvärden.

Slutsatsen är att undersökningsområdet är lämpligt, både för nuvarande markanvändning (koloniverksamhet inom befintliga koloniområden) och planerad markanvändning med utökande av koloniverksamheten till tidigare ej nyttjade ytor.

I bemötandet av den miljötekniska markundersökningen gör miljöförvaltningen bedömningen att utförd undersökning är tillräcklig i förhållande till syftet med undersökningen. De utesluter samtidigt inte att det kan finnas områden inom fastigheten som kan inneha förhöjda halter av bekämpningsmedel avseende DDT och DDE i jord utifrån

bedömd historisk användning. Miljöförvaltningen bedömer även att förorening av PAH-H som uppvisas ytligt i punkt PG05 har ett behov av framtida avhjälpandeåtgärder.

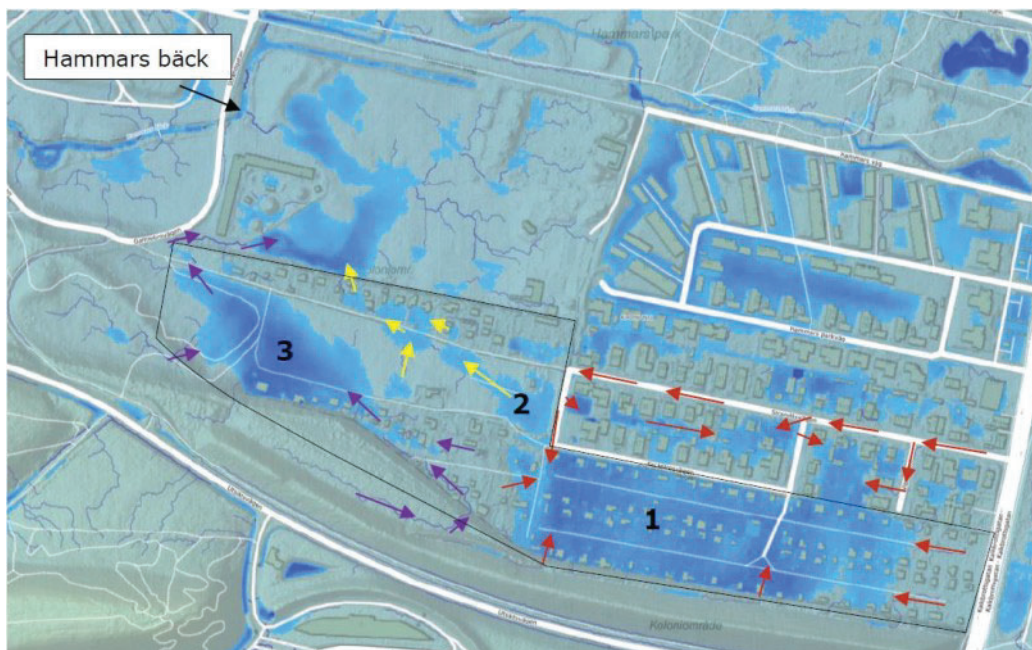
Om ytterligare föroreningar påträffas, som sedan tidigare inte är kända, ska miljöförvaltningen genast underrättas.



Kartan ovan visar platserna för provtagning.

Skyfall

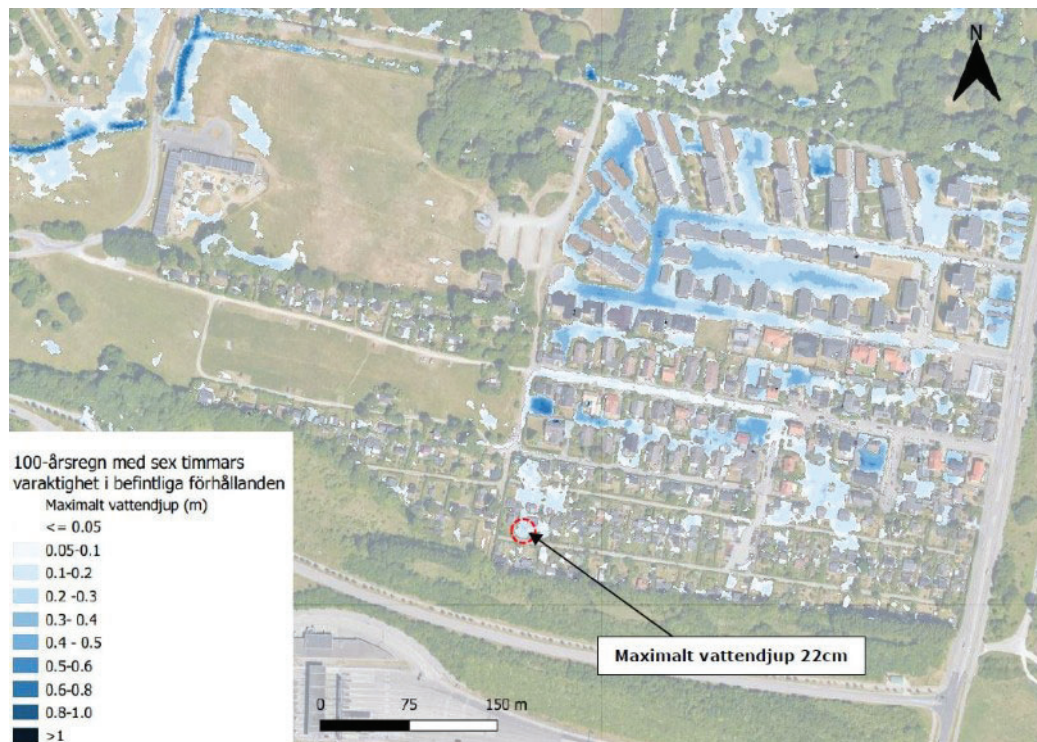
En skyfallshanteringsutredning har tagits fram av Ramböll och är daterad 2022-12-14. Kolonimrådena ligger 3-4 meter över havet och saknar större höjdskillnader. Marken lutar något mot väster och vid skyfall rinner vattnet främst mot väster och når slutligen havet. Inom planområdet har tre lågpunktsområden karterats och dessa visas på kartan nedan.



Bilden visar en lågpunktskartering för utredningsområdet vid ett 100-årsregn med en varaktighet på 6 timmar och en klimatkfaktor på 1,3. Tre lågpunktsområden (nummer 1-3) är identifierade. Bidragande rinnvägar till respektive lågpunktsområde är markerade med röda, gula och lila pilar. Utredningsområdesgräns är markerad med svart linje.

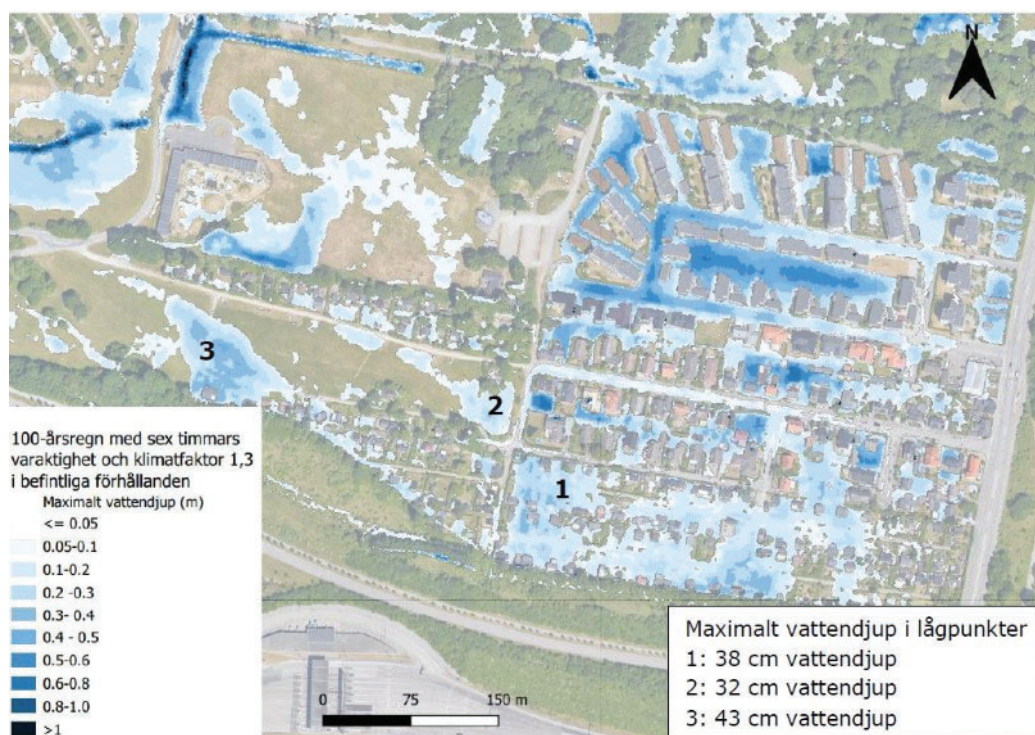
Man kan tolka kartan ovan som att det finns problem vid skyfall. Ett flertal koloniägare har intervjuats angående hur deras lotter och stugor påverkats av tidigare skyfall. Ingen har upplevt att stugor översvämmats (inkluderat tillfället vid den kraftiga regnhändelsen år 2014) eller att det finns problem med att skyfallsvatten samlas i området idag. Detta visar att området klarar sig bättre än vad skyfallskartan ovan visar.

För att ta fram en skyfallsmodell som är mer sanningsenlig har infiltrationskapaciteten anpassats utefter insamlad information från intervjuer och platsbesök. Det vill säga det resultat som beskriver översvämningssituationen om ett skyfall skulle inträffa idag under befintliga förhållanden. Denna modell visas i kartan nedan.



Kartan visar översvämningssituationen vid ett 100-årsregn med sex timmars varaktighet under befintliga förhållanden.

Befintlig situation är alltså betydligt bättre än vad enbart beräkning av markhöjder visade. För att visa på en icke-försämring i samband med planerad exploatering har ett 100-årsregn med en klimatfaktor på 1,3 simulerats. Detta scenario beskriver ett framtida skyfall under befintliga förhållanden.



Kartan visar ett 100-årsregn med sex timmars varaktighet och klimatkfaktor 1,3 under befintliga förhållanden.

Planområdet ligger intill ett villaområde med ett kombinerat avloppssystem med risk för bland annat källaröversvämningar. Det är därför viktigt att ny exploatering inte förvärrar skyfallssituationen. För att säkra detta föreslås ett skyfallsdike anläggas i den norra delen av det nya koloniområdet. Diket mynnar ut i en nedsänkt fördröjningsyta i den västra delen av planområdet.



Kartan visar förändringen av vattendjup när området belastas med ett framtida skyfall under befintliga förhållanden jämfört med när detaljplanen är genomförd. Negativa värden visar på områden där vattendjup ökar, medan positiva värden visar var vattendjupen minskas.

Sammantaget visar skyfallsutredningen att planförslaget med föreslagna åtgärder inte innebär en ökad risk för översvämning i omgivande bebyggelse. Lösningen med skyfallsdike och fördröjningsyta minskar risken för översvämningar även inom planområdet.

En planbestämmelse säkerställer att parken i väster ska användas för fördröjning av dagvatten och skyfall. En fördröjningsyta som utformas som den i utredningen bedöms dock försämra områdets funktion som discgolfbana och hundrastplats och även vara negativ rent visuellt. Fördröjningsytan föreslås därför göras flackare och över ett större område än vad skyfallsutredningen visar. Någon typ av skålformad yta eller dike planeras att leda skyfall västerut men bedöms inte behöva säkerställas på plankartan. Eventuellt räcker det att den allmänna gatan sänks ned i förhållande till

omgivningen för att leda bort vatten mot fördröjningsytan i väster. Fastighets- och gatukontoret kommer att titta vidare på den mer exakta utformningen av fördröjningsytor i kommande projekteringsskede för att säkerställa att parkens nuvarande funktioner kan finnas kvar.

Kulturmiljö

Fornlämningar

Inom fastigheten har det genomförts en arkeologisk utredning år 2004. Enligt Riksantikvarieämbetet finns det två mindre fyndplatser på den stora gräsytan som är klassade som övriga kulturhistoriska lämningar. I öster sammanfaller fyndplatsen med strandvallsbildningen Järavallen. Inom de båda områdena har det påträffats bearbetat flintmaterial och rester av Järavallen. Fynden har tillvaratagits. (RAÄ dnr 321-1611-2005). Länsstyrelsen har meddelat att inga ytterligare arkeologiska utredningar är nödvändiga.

Vid anläggning av kolonistugor på plintar är det oproblematiskt och inget tillstånd behövs enligt 2 kapitlet kulturmiljölagen. Vid anläggning av större byggnationer som innefattar rejälare grundläggning ska dock samråd hållas med kulturmiljöenheten på Länsstyrelsen.

Områdets arkeologi är slutundersökt och planläggningen påverkar därmed inte arkeologin.



Kartan visar placeringen av de båda fornlämningsområdena (blåskrafferade) som har undersökts inom planområdet.

Kulturvärden

Området utgör en kulturhistorisk intressant miljö som helhet. Området har en sammanhållen gestaltning tack vare bland annat begränsningar i byggnadsvolymer samt bestämmelser om takmaterial och träfasader. Stugorna är dock inte särskilt gamla (från 1950-1970-talet) och bildar en brokig och charmig miljö.

Områdets kulturmiljö bevaras i stort i och med planläggningen som koloniområde. Områdets småskaliga karaktär med vissa gemensamma drag men även en stor brokighet, avses bevaras genom bland annat begränsning av bebyggelsegrad och olika utformningsbestämmelser.

Sociala frågor

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 att erbjuda ett naturnära, lugnt och grönt koloniområde med begränsad tillgänglighet för fordon.

Jämlikhet

Planläggningen ger fler malmöbor möjlighet att odla och tillbringa sin lediga tid i en grönskande miljö nära staden. Koloniföreningarna bidrar till att människor möts och får ett rikare socialt liv.

Teknik

Teknisk infrastruktur

Vatten och avlopp

Planområdet ligger utanför verksamhetsområde för vatten och avlopp. VA-ledningar finns i gatorna som ligger intill koloniområdet. Befintliga kolonilottar är anslutna till det kommunala dricksvattennätet genom tappkran i gränsen till respektive kolonilott. Kommunalt avlopp saknas med undantag för den gemensamma byggnaden på Väst kustens koloniområde.

Diskussioner pågår med respektive koloniförening huruvida de ska ansluta sig till en gemensamhetsbyggnad med bland annat toaletter eller bygga ut ledningar för avlopp till varje enskild kolonilott. Väst kustens koloniområde har redan en samfällighet för kommunalt dricks- och spillvatten med inkoppling från Fackelrosvägen.

Det är inte aktuellt att anlägga en lokal anläggning inom planområdet. Fastighets- och gatukontoret kommer att ansöka om en servisanslutning för en gemensamhetsbyggnad med anslutning till kommunalt VA kopplat till det nya koloniområdet. Fastighets- och gatukontoret förordar att även Strandåsen och BK Start ansluter sig till det kommunala VA-nätet och diskussion om detta pågår.

Miljöförvaltningen hanterar ansökningar om enskilda anläggningar.

En stor VA-ledning sträcker sig igenom planområdet i nordsydlig riktning, strax öster om det nya koloniområdet. Ett markreservat för allmännyttig underjordisk ledning (u_1) gäller kring ledningen för att säkra åtkomst till ledningen.

Elförsörjning

Planområdet är anslutet till det allmänna elnätet och elledningar finns utlagda i större delen av koloniområdena. Det finns i dagsläget inget behov av att anlägga nya nätstationer. I dialog med E.ON kan det dock inte uteslutas att det i framtiden kan behövas en nätstation. Därför finns det en generell bestämmelse på plankartan som möjliggör nätstation inom kvartersmarken.

Tele, gas och fjärrvärme

Gas- och fjärrvärmeledningar finns längs med Kalkbrottsgatan i öster. Teleledningar finns utlagda igenom större delen av de befintliga koloniområdena.

Avfallshantering

Planen ger möjlighet att uppföra miljöhus dels i anslutning till Fackelrosvägen och dels på parkeringen i den västra delen av det nya koloniområdet. Angöring för sophämtning föreslås främst ske längs med Fackelrosvägen där sopbilen redan idag kör. Avfallshanteringen ska lösas i enlighet med gällande renhållningsordning.

Trafik

Kollektivtrafik

Planområdet har god tillgång till kollektivtrafik. Stadsbuss linje 34 stannar vid hållplats Sibbarp cirka 200 meter norr planområdet. Längs med Kalbrottsgatan precis öster om planområdet stannar stadsbusslinje 4 på hållplats Hammars Parkväg. Bussarna stannar vid hållplatserna var 10-15:e minut under dagtid måndag-fredag.

Planläggningen innebär inga förändringar vad gäller kollektivtrafik.

Biltrafik

Med bil tar man sig idag till befintliga kolonier från Kalkbrottsgatan och vidare längs med Strandåsvägen och Fackelrosvägen. Till Strandåsen kan man även komma från Strandgatan i nordväst och vidare längs med Gamlebrovägen. Det finns dock bommar som oftast är stängda för att hindra framkomlighet med bil.

Biltrafiken till BK Start och Västkustens koloniområde förändras inte utan nuvarande gator/gångar ska även fortsatt användas.

En mindre gata i östvästlig riktning planläggs som *Gata på gåendes villkor*, med syftet att säkra tillgängligheten för allmänheten igenom området i och med att kringliggande kolonilotter planläggs som kvartersmark. Gatan planeras att även fortsatt vara smal och grusbelagd. Vid behov kan nerfällbara pollare sättas upp för att hindra otillåten användning av gatan. Gatans reglering och skyltning bestäms i ett senare skede.

De interna gångarna är cirka 4 meter breda i Västkustens och BK Starts koloniområden. I det nya koloniområdet planeras de större gångarna att bli 4,5 meter breda och de mindre 4 meter

breda. Gångarnas bredd regleras dock inte.

Angöring med bil sker lämpligen på koloniernas parkeringar samt på intilliggande gator. Vid behov är det möjligt att köra fram till respektive kolonilott och lasta på och av gods eller personer.

Planförslaget innebär att trafiken bedöms öka längs med Gamlebrovägen, eftersom de nya kolonilotternas parkering placeras i anslutning till denna. Längs Strandåsvägen och Fackelrosvägen i öster bedöms trafiken förbli densamma, eftersom parkeringen inte förändras för de befintliga kolonilotterna.

Gång- och cykeltrafik

Till fots eller med cykel kan man ta sig från Kalkbrottsgatan och vidare längs med Hammars väg eller Strandåsvägen som längre västerut övergår i Strandåsstigen. Man kan även ta sig in i området från väster, från Strandgatan i nordväst och vidare längs med Gamlebrovägen.

En befintlig gång- och cykelväg i norr planläggs som GCVÄG. Bestämmelsen syftar till att bekräfta rådande förhållanden.

Gångarna som löper genom koloniområdena ger god framkomlighet för gående och cyklister. Den samlade parkeringen gör att områdena i stort sett blir bilfria och trygga att röra sig i för både barn och vuxna.

Parkering

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

Ett behov av 0,5 bilplatser/kolonilott har bedömts vara lämpligt för att beräkna parkeringsbehovet för nya kolonilotter i detta område. Som en jämförelse har BK Start som består av 16 lotter idag 8 parkeringsplatser som avses behållas i nuvarande läge. Västkusten består av 85 lotter och har idag 30 parkeringsplatser som även de avses behållas i nuvarande läge.

Västkustens koloniområde har en gemensam parkering i centrala delar av koloniområdet och BK Start har en mindre parkering precis utanför grinden in i området. Strandåsen har ingen gemensam parkering, utan många parkerar sina bilar direkt utanför tomten längs med de smala grusvägarna som löper längs med tomterna. Detta anses inte vara lämpligt och kommer inte vara möjligt i och med att området utökas med fler kolonier. Fordon hänvisas därför till en ny parkering som kommer anläggas i den västra delen av koloniområdet.

De nya kolonierna kommer vara högst cirka 55 stycken och Strandåsen består av 30 stycken kolonilotter. Detta ger ett parkeringsbehov på cirka 42 stycken nya bilplatser. De stora parkeringsytorna har markerats på plankartan med n_2 - *parkering ska finnas*, samt på illustrationsplanen för att tydliggöra var det är lämpligt att parkera. Parkering på kolonilotter och gator/gångar är förbjudet enligt gällande avtal.

Cyklar parkeras på respektive kolonilott.

Konsekvenserna av planläggningen bedöms vara att koloniområdena blir i stort sett bilfria.

Gällande planer och program

Översiktsplan

Nästan hela planområdet redovisas i översiktsplanen som fritidsområde, men en mindre del i väster redovisas som park och natur. Koloniområden inkluderas i kategorin fritidsområden och planförslaget följer därmed översiktsplanen. I översiktsplanen anges att existerande koloniområden ska bevaras eller ersättas med likvärdiga områden samt att deras kulturhistoriska och ekologiska värden ska värnas.

Under planarbetet har följande teser från Arkitekturstaden varit utgångspunkt: Arkitekturen ska stärka Malmös särart samt Arkitekturen ska bidra till Malmös miljömässiga hållbarhet. Genom att säkerställa att befintliga kolonier kan vara kvar samt göra plats för nya kolonier stärks Malmös särart som en blandad stad där kolonier får ta plats vid sidan av bostadsområden och parker.

Gällande detaljplaner och områdesbestämmelser

Området är tidigare planlagt. Berörda gällande detaljplaner är PI 62 och PI 192.

PI 62 gäller för den södra delen av planområdet och anger kvarter och kvartersdelar, vilka ska bebyggas öppet (fristående hus) och halvöppet (kopplade hus). PI 192 gäller för den norra delen och anger område för allmän badpark.

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

Riksintressen enligt miljöbalken

Högexploaterad kust

Området berör område av riksintresse för kustzon. Bedömningen har gjorts att planförslaget inte riskerar att påtagligt skada riksintresset, eftersom det följer översiktsplanen och större delen av området redan är bebyggt.

4. Genomförande

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

Mark- och utrymmesförvärv

Konsekvenser för fastigheter

Fastigheten Limhamn 154:229

Fastigheten Bunkeflostrand 154:229 kommer genom fastighetsbildning att avstå mark till lämplig gatu- och parkmarksfastighet för att bilda allmän platsmark för gata, gång- och cykelväg samt park- och naturmark. Delar av fastigheten övergår från allmän platsmark (park) till kvartersmark (koloniområde) i och med planläggningen. Fastighetsbildning kan ske för att bilda egna fastigheter av kvartersmarken.

Fastigheten Limhamn 154:238

Fastigheten övergår från parkmark till kvartersmark för koloniområde i och med planläggningen. Limhamn 154:238 har idag ingen formell rätt till väg från fastigheten till allmän platsmark. Detta skulle kunna säkerställas genom bildande av servitut för gångväg/väg.

Fastigheten Limhamn 152:218

En mindre del av fastigheten planläggs och förblir allmän plats (gata) i och med planläggningen.

Fastigheten Limhamn 154:376

En mindre del av fastigheten planläggs som allmän platsmark för gång- och cykelväg, samt gata i och med planläggningen.

Fastigheten Limhamn 150:384

En väldigt liten del av fastigheten planläggs och förblir allmän plats (gata) i och med planläggningen.

Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

Området som upplåts som koloniområde planläggs som kvartersmark och ska frånskiljas allmän plats och utgöra en egen fastighet. Fastighetsbildning krävs därmed.

Den mark som ska ingå i allmän platsmark ska genom fastighetsreglering överföras till en av kommunen ägd park- eller gatumarksfastighet.

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

Markreservat i detaljplanen

Markreservat för allmännyttig underjordisk ledning (u_1) har lagts ut över en stor VA-ledning som går i nordsydlig riktning igenom planområdet. För att säkra åtkomst vid drifts- och akutåtgärd ska ett 5 meter brett område på vardera sida om ledningen hållas fritt från bebyggelse, vilket tydliggörs med prickmark där inte redan befintliga byggnader finns.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Mark

Nödvändig grundundersökning ska tas fram av exploatör i samband med bebyggandet av byggnader för gemensamma funktioner i området.

Teknisk försörjning

I samband med fortsatt markprojektering bör behovet av ledningar för el och VA utredas. Inom planområdet finns ledningar för både el, VA, gas, fjärrvärme och tele. Respektive ledningsägares regler över skyddsavstånd till ledning samt grävningsbestämmelser ska följas.

I Kalkbrottsgatan har E.ON markförlagda kablar i osäkert läge. För elledning i mark får byggnad eller annan anläggning så som staket eller plank inte utan ledningsägarens medgivande och lämnade instruktioner uppföras på närmare avstånd än 3 respektive 5 meter beroende på kabelns storlek. Inte heller får utan ledningsägarens medgivande upplag anordnas eller marknivån ändras ovanför markkabeln, så att reparation och underhåll försvåras.

VA Syd kommer inte att anlägga VA-ledningar inne på koloniområdet, utan en servispunkt kommer att lämnas i ett lämpligt läge. VA Syd avser inte att upprätta någon servispunkt för avledning av dagvatten utan dagvatten föreslås omhändertas inom koloniområdet likt övriga liknande områden i Malmö stad. Vid höjdsättningen av området ska VA Syd medverka för att säkerställa att spillvatten och dagvatten kan avledas med självfall.

Anläggandet av dammar med fördröjande och renande effekt är anmälningspliktigt enligt Miljöbalken (1998:808) 9 kapitel §7, förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd

(1998:899) samt Lokala miljöföreskrifter för Malmö §2 punkt 4.

E.ON ansvarar för att nätstationer uppförs enligt Elsäkerhetsverkets föreskrifter och allmänna råd (ELSÄK-FS 2008:1). Försiktighetsprincipen ska tillämpas vid placering av nätstationer. Utformning och placering av nätstationer bör ske på ett sätt som begränsar exponeringen för strålning och brandrisk. Oavsett om nätstationen placeras i byggnad eller fristående, bör ett avstånd på minst 5 meter hållas mellan nätstationen och byggnadsdel med hög vistelsegrad, till exempel bostad eller kontor. Detta hanteras vidare i bygglovsprocessen.

Brand

Planområdet är beläget inom normal insatstid, under 10 minuter, för räddningstjänsten. Brandvattenförsörjning ska anordnas i området i samråd med VA Syd. Avståndet mellan brandposterna ska vara max 150 meter. Tillträde för räddningstjänstens fordon ska anordnas inom området. Avståndet mellan körbar väg och kolonistugornas entréer får inte överstiga 50 meter. Avståndet mellan brandpost och uppställningsplats ska vara max 75 meter. Fastighets- och gatukontoret ska redovisa att brandvattenförsörjning och åtkomlighet är säkerställd i samband med bygglovsansökan alternativt bygganmälan och färdigställande av projektet.

Utbyggnad vatten och avlopp

Planområdet ingår inte i verksamhetsområde för vatten och avlopp, vilket innebär att VA Syd inte ansvarar för ledningsnätet inom planområdet. Anslutning till kommunalt VA för både spill- och dricksvatten kommer dock att möjliggöras till samtliga koloniområden inom planområdet. Västkustens koloniområde har redan idag en anslutning till det kommunala VA-nätet.

VA Syd kommer inte att anlägga ledningar inne i själva området utan ge möjlighet till anslutning via servispunkter i utkanten av planområdet. VA Syd förutsätter att det bildas samfälligheter för dricks- och spillvatten. Läge för anslutning lämnas till en anvisad servispunkt av VA Syd. Kontakt ska tas i god tid med VA Syd för att erhålla lämpligt läge.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Planens genomförande förutsätter lantmäteriförrättning, vilken ska bekostas av fastighets- och gatukontoret om inget annat avtalas. Eventuell nödvändig flytt eller ombyggnad av ledningar bekostas av exploatören/fastighetsägaren.

Detaljpaneläggningen innebär att fastighets- och gatukontoret kommer att bekosta och iordningställa nya gator/stigar, nya kolonilotter samt en gemensamhetsbyggnad med vatten och avlopp i det nya koloniområdet.

Koloniföreningen/kolonilottsinnehavarna i Lundavägens koloniområde ombesörjer och bekostar eventuell flytt av kolonistuga samt tillhörigheter. Fastighets- och gatukontoret bekostar vattenledningar fram till tomtgräns. Anläggning av kommunalt avlopp fram till de nya kolonilotterna bekostas däremot inte av kommunen.

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.

Organisatoriska frågor

Genomförandefrågor

Kommunen ansvarar genom fastighets- och gatukontoret för genomförandet av de delar av detaljplanen som utgörs av allmän platsmark. Arrendatorerna/koloniföreningarna ansvarar tillsammans med fastighets- och gatukontoret för utbyggnaden av de delar som ligger inom kvartersmark. Fastighets- och gatukontoret ansvarar för utbyggnad av gemensamma gator, gångstigar, parkeringar och nödvändiga servicebyggnader vid det nya koloniområdets upprättande.

Frågor om lantmäteriförrättningar, ledningar och avtal ska samordnas mellan arrendatorerna inom planområdet. Om planens genomförande förutsätter lantmäteriförrättning ska detta bekostas av fastighetsägaren om inget annat avtalas. Eventuell nödvändig flytt av kolonistuga eller flytt/ombyggnad av fjärrvärme-, gas-, va-, tele- eller elledningar bekostas av berörd koloniförening.

Tidplan

Tidplan för etapp 1 (den östra delen av det nya koloniområdet) inklusive den allmänna gatan:

Antagande av detaljplan	kvartal 3, 2023
Projektering	kvartal 3-4, 2023
Upphandling	kvartal 1, 2024
Genomförande	kvartal 2-4, 2024

Överlämnande till koloniförening	kvartal 1, 2025
-------------------------------------	-----------------

Det finns i nuläget ingen tidplan för genomförandet av etapp 2, det vill säga den västra delen av det nya koloniområdet.

5. Planeringsunderlag

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

Utredningar som legat till grund för detaljplanen

- Historisk inventering, Fastighets- och gatukontoret, 2020-03-20
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning, WSP, 2023-01-20
- Skyfallsutredning, Ramböll, 2022-12-14

Kommunala planeringsunderlag

- Skyfallsplan för Malmö, 2017
- Grönplan för Malmö, 2003
- Naturvårdsplan för Malmö, 2023-2030
- Policy och norm för mobilitet och parkering i Malmö, 2020
- Renhållningsordning 2021-2030 för Malmö stad
- Arkitekturstaden Malmö, 2018