



Malmö stad
Stadsbyggnadskontoret

SDF 17/2
Svar till adm avd senast 29/1-09
2009-01-22

Dp 5005

2009-01-26

AB 303-09/25

M. Porskleu

Kopia i Byråkyl

Till berörda av pågående planering enligt sändlista på nästa sida

SAMRÅDSHANDLINGAR

till förslag till detaljplan för del av kvarteret **ALKISTAN mm.** i Malmö

Stadsbyggnadskontoret har på uppdrag av stadsbyggnadsnämnden upprättat detta förslag till detaljplan. Syftet med planen är att göra det möjligt att uppföra två en-våningshus.

Planförslagets omfattning och innehåll framgår av bifogade handlingar.

Enligt plan- och bygglagen (PBL 5 kap 20 §) ska samråd äga rum när detaljplaner tas fram. Härmed ges statliga organ, kommunala förvaltningar, sakägare och andra som berörs möjlighet att lämna synpunkter. Planhandlingarna finns på internet, www.malmo.se

Senast 2009-02-20 ska synpunkter ha kommit in till stadsbyggnadskontoret. Synpunkter lämnas skriftligt med namn och adress.

Inkomna synpunkter på detaljplanen sammanställs i en samrådsredogörelse där de bemöts. Efter eventuella revideringar kommer underrättelsehandlingar att skickas ut och då utgör samrådsredogörelsen en av handlingarna. Vid underrättelsen finns ytterligare möjlighet att ge synpunkter.

Undertecknad svarar gärna på frågor kring planförslaget.

Lars-Erik Englund

Planhandläggare

telefon 040 34 22 80 eller stadsbyggnadskontoret@malmo.se

Sändlista

Sakägare enligt upprättad fastighetsförteckning och därmed jämställda. Fastighetsförteckningen finns att tillgå på stadsbyggnadskontoret.

Länsstyrelsen, Samhällsbyggnadsenheten, 205 15 Malmö

Länsstyrelsen, samhall.exp@m.lst.se

Lantmäterimyndigheten Malmö stad, S2017

Tekniska nämnden, S 5243

Tekniska nämnden, ewa.sundstrom@malmö.se

Miljönämnden

SDF Limhamn/Bunkeflo

Kultur Malmö

Räddningstjänsten Syd, Drottninggatan 20

VA Syd, Anna Nordberg

VA Syd, par.hagstrand@vasyd.se

E.ON Elnät Sverige AB, elnet.planer@eon.se

E.ON Gas Sverige AB: gas.planer@eon.se

E.ON Värme Syd Sverige AB, Christopher Raushill, 205 09 Malmö

Skånetrafiken, Mattias Samuelsson, 281 83 Hässleholm

TeliaSonera, Skanova Access AB, Isbergs gata 2, Kenth Geidenstam, 205 21 Malmö

Hyresgästföreningen, Box 17203, 200 10 Malmö

För kännedom:

SBK Bygglovenheten

SBK Byggnämnden

SBK Strategienheten

SBK Stadsmättningsavdelningen

Vilbert Nyström, c/o Ingrid Tivesjö, Moo Gård, 693 95 ÅTORP



SAMRÅDSHANDLING

BESKRIVNING

tillhörande förslag till detaljplan för del av kvarteret **ÅLKISTAN** mm i Bunkeflostrand i Malmö

HANDLINGAR

Planhandlingarna omfattar plankarta med bestämmelser, illustrationskarta, genomförandebeskrivning och denna planbeskrivning. Efter samråd kommer handlingarna att kompletteras med samrådsredogörelse.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planen är att göra det möjligt att bygga enbostadshus på avstyckade delar från fastigheterna Ålkistan 5 och 6.

Planändringen innebär att del av den i gällande plan redovisade icke byggbara delen "prickad mark" tas bort. Detta gör det möjligt att avstycka två nya tomter som kan bebyggas med enbostadshus.

Den prickade marken är en kvarleva, gränsen för skyddszon, från den tiden då man inte visste var Öresundsförbindelsen (Yttre Ringvägen) skulle ligga.

Oxelallén i norr ändras från allmän gång- och cykelväg till kvartersmark och gemensamhetsanläggning för väg.

BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN

Vilken grad av miljöpåverkan genomförandet av en detaljplan kan komma att medföra ska alltid bedömas. Vid behov ska erforderliga utredningar samt konsekvens- och åtgärdsanalyser göras.

Planen bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan såsom avses i MB 6 kap 11 § eftersom planen endast medger två nya byggrätter i ett befintligt villaområde.

PLANDATA

Planområdet är beläget i norra delen av Bunkeflostrand, öster om Klagshamnsvägen, vid Oxelallén. Planområdet omfattar fastigheterna Ålkistan 5 och 6 samt delar av fastigheterna Bunkeflostrand 9:180 och Limhamn 155:355. Marken är i enskild ägo.

I norr begränsas planområdet av befintligt dike på fastigheten Limhamn 155:355, i öster och söder av bostadsfastigheterna i kvarteret Ålkistan.

Planområdets area är ca 0,5 ha

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

RIKSINTRESSEN

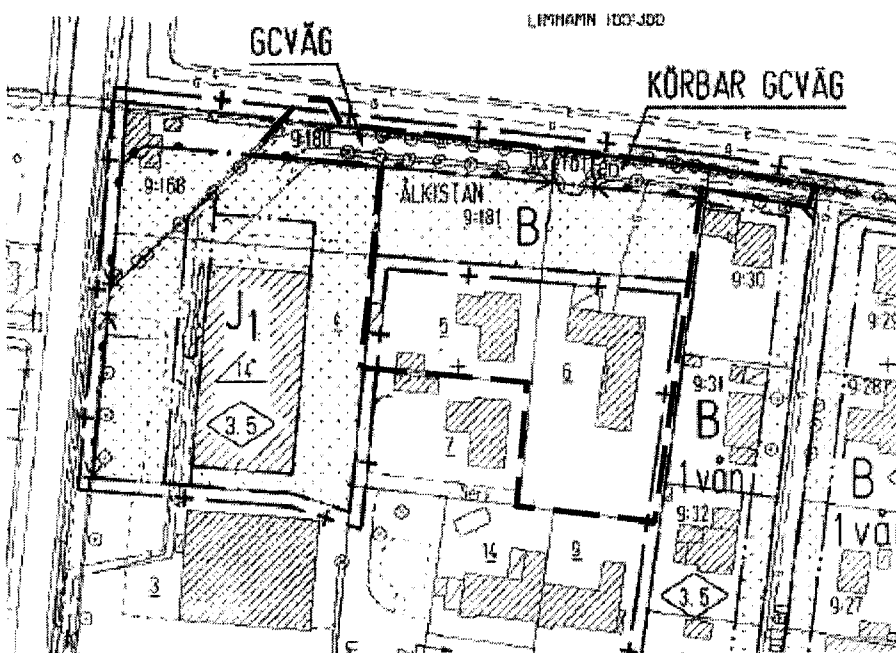
Planområdet berörs inte av riksintressen.

ÖVERSIKTSPLAN

I *Malmö 2005 Aktualisering och komplettering av Malmös översiktsplan* (antagen av kommunfullmäktige 2006) anges markanvändningen för området till bostadsändamål.

GÄLLANDE DETALJPLANER

I den södra delen av planområdet gäller Pl 1459. Planen föreskriver bostäder i en våning. För norra delen av området gäller Dp 4034 som vann laga kraft 1998-01-02. Planen föreskriver här att Oxelallén skall vara allmän gång- och cykelväg och för del av kvarteret Ålkistan anger planen bostäder utan byggrätt, se nedan.



ÖVRIGA

Program för ekologiskt hållbart byggande är ett dokument med checklista som ska bockas av och redovisas i samband med byggnmälan. Denna kom-

mer under 2008 att ersättas av Miljöbyggprogram SYD. Generellt sett ska strävan vara att bidra till att nå miljömålen som finns angivna i

Parkeringsnorm för bil och cykel i Malmö, (godkänd av kommunfullmäktige i november 2003). Den generella parkeringspolicyn i Malmö är att en fastighets p-behov ska lösas inom den egna fastigheten. P-normen ska alltid följas vid ny- och ombyggnadsprojekt.

PROCESSEN FÖR DENNA DETALJPLAN

Stadsbyggnadsnämnden gav 2007-06-14 stadsbyggnadskontoret i uppdrag att påbörja planarbetet med enkelt planförfarande. Planen beräknades då kunna antas av stadsbyggnadsnämnden december 2007. På grund av ej utredda fastighetsrättsliga frågor har det ursprungliga planärendet inte kunnat genomföras enligt beräknad tidplan. Efter det att den frågan numera är avklarad har ett nytt samrådsförslag ritats. Den nya planförslaget beräknas kunna antas av stadsbyggnadsnämnden i april/maj 2009.

FÖRUTSÄTTNINGAR och FÖRÄNDRINGAR

ÖVERRENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN

Förslaget följer översiktsplanen.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Planområdet ligger vid Oxelallén i norra delen av Bunkeflostrand i ett område med villabebyggelse. Den södra delen är bebyggd medan den norra delen av tomtmarken är planterad med gräs samt träd och buskar. I tomtgränsen finns nätstängsel och spjälstaket. Utefter bostädernas norra gräns ligger Oxelallén, en väg som på båda sidor tidigare omgavs av oxlar, därav namnet Oxelallén.

Fastigheten väster om området, Ålkistan 4, innehåller en stor, gul envånings tegelbyggnad, som innehåller bilverkstad. Området norr om Oxelallén är obebyggt men planlagt, Dp 4560, som naturområde. Ett cirka 40 meter brett naturområdet avses användas för dagvattendike och gång- och cykelväg närmst Oxelallén. Norr naturområdet men söder om Yttre Ringvägen planeras bostäder- och kontorsverksamheter. I övrigt omges området av låg villabebyggelse.

Planförslaget innebär att göra det möjligt att bygga enbostadshus på avstyckade delar från fastigheterna Ålkistan 5 och 6. Bostadshuset är i ett plan med begränsad taklutning 30 grader, liknande de befintliga husen på Ålkistan 5, 6 och 7. Husen ska placeras med långsidan mot Oxelallén.

VEGETATION

Området är plant. Befintligt dike och en rad med några popplar vid Oxelallén markerar avslutningen av villabebyggelsen mot det öppna obrukade naturlandskapet.

TRAFIK

Vägnätet i området är utbyggt. Angöring till de nya fastigheterna samt Bunkeflostrand 9:168, som enligt gällande planer inte har någon formell in- och utfart, avses ske från Oxelallén via Björkallén. Oxelallén övergår från att i gällande plan vara allmän gång- och cykelväg till att vara kvartersmark med gemensamhetsanläggning för väg. Det allmänna gång- och cykelstråket i Oxelallén är inte längre behövt utan har flyttats norrut till naturmarksområdet. Planförslaget redovisar i Oxelalléns slut en vändyta som tar i anspråk mark från Limhamn 155:355. Vändplatsens storlek är anpassad till lastbil.

LEDNINGAR

I Oxelallén finns vattenledning, el- och telekablar samt en gasledning till Ålkistan 6. Ålkistan 5 försörjs med el- och tele från ledningar i Strandmarksvägen, via servitut på Ålkistan 7. Avloppsledningar finns i Björkallén och Strandmarksvägen. Ålkistan 5 och 6 är anslutna till ledningen i Strandmarksvägen

TRAFIK

Gator

Klagshamnsvägen är huvudgatan genom Bunkeflostrand. Planområdet nås via de lokala gatorna Bunkeflovägen och Björkallén.

Parkering

Malmö stads p-norm ska följas, vilket innebär två platser per fastighet.

Kollektivtrafik

Busslinje 4 trafikerar Klagshamnsvägen. Linjetätheten är god, ca 10 minuters intervall. Avstånd till busshållplats är ca 250 meter.

Gång- och cykelvägar

Cykelvägar i området följer *cykelplan för Malmö*. Planområdet kan via den gemensamma vägens vändplats anslutas till den planerade gång- och cykelväg i naturområdet norr om Oxelallén

TEKNISK FÖRSÖRJNING

VA

Respektive byggherre ansvarar för att va-frågorna blir lösta. Anslutning till befintligt kommunalt vatten kan ske från Oxelallén. Avlopp kan endast anslutas via Strandmarksvägen.

AVFALLSHANTERING

Avfallshanteringen utformas i samråd med VA-SYD:s avfallsenhet. Angöring sker via Oxelallén.

EL

Elkablar finns i Oxelallén, där anslutning kan ske till de nya fastigheterna.

Gas

Gasledning finns norr om Oxelallén.

VÄRME

Fjärrvärmenätet är inte utbyggt. Gas och el är alternativa möjligheter.

KOMMERSIELL SERVICE

Cirka 800 meter söderut vid Klagshamnsvägen finns Bunkeflostrands lokala köpcentra med dagligvaror. Övrig handel är man hänvisad till Limhamns centrum.

MILJÖKONSEKVENSER

RISKHÄNSYN

Några åtgärder med hänsyn till risker är inte nödvändiga i området.

VERKSAMHETER I OMGIVNINGEN

På fastigheten väster om planområdet, Ålkistan 4, finns i gällande plan en byggrätt som tillåter småindustri som inte får vara störande för omgivningen. En mindre bilverkstad (utan lackeringsservice) finns i befintlig byggnads södra del. I den norra delen har Posten sorteringslokaler. Avståndet till ny bostad är från bilverkstaden är ca 50 meter resp från byggrätt småindustri ca 35 meter.

KULTURMILJÖ

ARKEOLOGI

En förtätning inom fastigheterna Ålkistan 5 och 6 bör föregås av en arkeologisk utredning eftersom platsen befinner sig endast cirka 50 meter från en känd fornlämning. Fornlämningen, en palissadanläggning från yngre stenåldern, utgörs av jordfyllda stolphål efter de tusentals stolpar som varit nedgrävda i moränleran. Funktionen är omtvistad, men kanske har här varit en handelsplats för flintyxor eller en helig plats som fyllde en funktion i den förhistoriska religionsutövningen.

HÄLSA OCH SÄKERHET

MILJÖKVALITETSNORMER

Miljökvalitetsnormerna gränser kommer inte att överskridas.

LUFTFÖRORENINGAR

Några luftföroreningar finns inte att ta hänsyn till.

BULLER

I *Miljöprogram för Malmö Stad 2003–08*, redovisas mål avseende buller.

Följande riktvärden ska hållas vid nybyggnad av bostäder:

Utomhus 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid uteplats

Utomhus 70 dBA maximal ljudnivå vid fasad/uteplats
Inomhus 30 dBA ekvivalent ljudnivå
Inomhus 45 dBA maximal ljudnivå.

Bullerberäkning har skett på stadsbyggnadskontoret. Beräkningen visar att rekommenderade riktvärden kommer att kunna uppfyllas utan att särskilda skyddsåtgärder behöver föras in i planförslaget.

BERÄKNINGSMETOD

Bullerberäkningsprogrammet Trivector 8.6 har använts. Trafikmängden på Klagshamnsvägen är ca 7 500 fordon/dygn. Andel tunga fordon i % är 6 stycken. Avståndet till planerad bostadsbebyggelse är ca 85 meter.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetiden för detaljplanen är tio år från det datum planen vunnit laga kraft.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har handlagts av undertecknad. Plankarta har ritats av Katarzyna Borowiecka.

Ingemar Gråhamn

Lars-Erik Englund



SAMRÅDSHANDLING

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

tillhörande förslag till detaljplan för del av kvarteret **ÅLKISTAN** mm i
Bunkeflostrand i Malmö

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidsplan

Detaljplanen beräknas vara antagen av stadsbyggnadsnämnden april/maj 2009 och vinna normalt laga kraft fem veckor efter antagandet.

Genomförandet

Genomförandetiden är 10 år räknat från den dag planen vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning

Markägarna har ansvaret för utbyggnaden inom kvartersmarken. Kommunen tillsammans med fastighetsägarna till Ålkistan 5 och 6 samt Bunkeflostrand 9:168 har ansvaret för genomförandet av det gemensamma området (Oxelallén).

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Historik

År 1981-12-14 nybildades två vägservitut på tjänande Ålkistan 7 till förmån för både Ålkistan 5 och Ålkistan 6 (akt 12-BUN-602). Vägservitutet belastas med vatten- och avloppsledningar till resp Ålkistan 5 och 6, samt el- och teleledning- ar för Ålkistan 5. År 2006-03-20 utökades fastigheterna Ålkistan 5-6 med mark från Bunkeflostrand 9:181 mot Oxelallén.

Den nya planen

Planförslaget möjliggör delning av fastigheterna Ålkistan 5 och 6 samt att del av Bunkeflostrand 22:1 kan tillföras de föreslagna nya fastigheterna (tidigare Bunkeflostrand 9:180 -Oxelallén-). Tillfart till Ålkistan 5 och 6, Bunkeflostrand 9:168 samt de avstyckade fastigheterna från Ålkistan 5 och 6 kan lösas via föreslagna gemensamhetsanläggning på fastigheten Bunkeflostrand 22:1

Det kan bli aktuellt att upprätta fastighetsplan för att utreda och föreskriva förutsättningarna för utfartsfrågorna, gemensamhetsanläggningen mm.

Befintliga ledningar i Oxelallén (föreslagen g-anläggning), vatten, el och tele bör tryggas genom servitut eller ledningsrätt.

Anslutning av avloppsledningar till de föreslagna nya fastigheterna i norr längs Oxelallén måste ske söderut via de registrerade servituten på Ålkistan 7. Övriga ledningar kan anslutas norrut.

TEKNISKA FRÅGOR

Brand

Brandvattenförsörjning ska anordnas i området (i samråd med VA-SYD). Flödet i brandposterna ska dimensioneras enligt VAV-normen P-83. Maximalt avstånd mellan brandpost och uppställningsplats får inte överstiga 75 meter. Byggherren ska redovisa att brandvattenförsörjningen när säkerställd i samband med bygglovansökan. Åtkomligheten och insatstiden för räddningstjänsten bedöms vara tillgodosedda.

Arkeologi

En förtätning inom fastigheterna Ålkistan 5 och 6 bör föregås av en arkeologisk utredning eftersom platsen befinner sig endast cirka 50 meter från en känd fornlämning. Ingrepp i fornlämning regleras enligt Lag (1988:950) om kulturminnen mm (KML). Området är skyddat enligt bestämmelser i 2 kap.

Vatten- och avlopp

VA-SYD har spill- och dagvattenledningar i korsningen Björkallén – Oxelallén. Ledningarna ligger på en sådan nivå att det är omöjligt att fortsätta västerut i Oxelallén för att försörja de två nya fastigheterna. En förutsättning för att kunna genomföra planändringen och möjliggöra uppförandet av två nya hus blir således att spill- och dagvattenhantering måste lösas med hjälp av de befintliga va-systemet som finns för fastigheterna Ålkistan 5 och 6. Dessa löser sin försörjning söderifrån från Strandmarksvägen via Ålkistan 7. Nya vattenserviser kan beredas via befintlig vattenledning i Oxelallén.

Uppvärmning

Området har ett utbyggt naturgassystem. Fjärrvärme finns inte. Fastigheten Ålkistan 6 har anslutning till naturgassystemet från befintlig gasledning norr om Oxelallén. De nya fastigheterna kan anslutas.

El- och tele

Ålkistan 6 har el- och teleanslutningar från Oxelallén. Vid ny byggnad måste dessa flyttas.

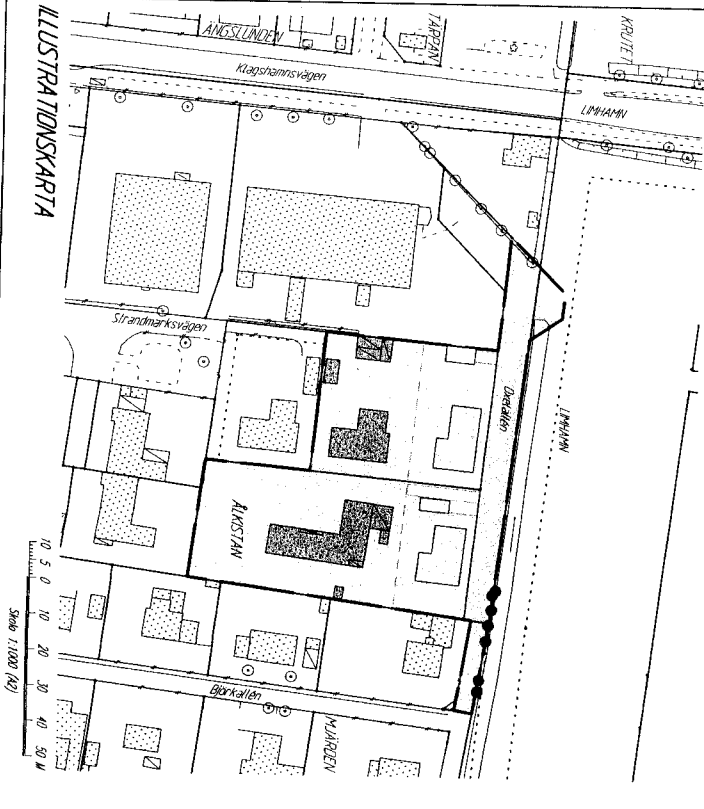
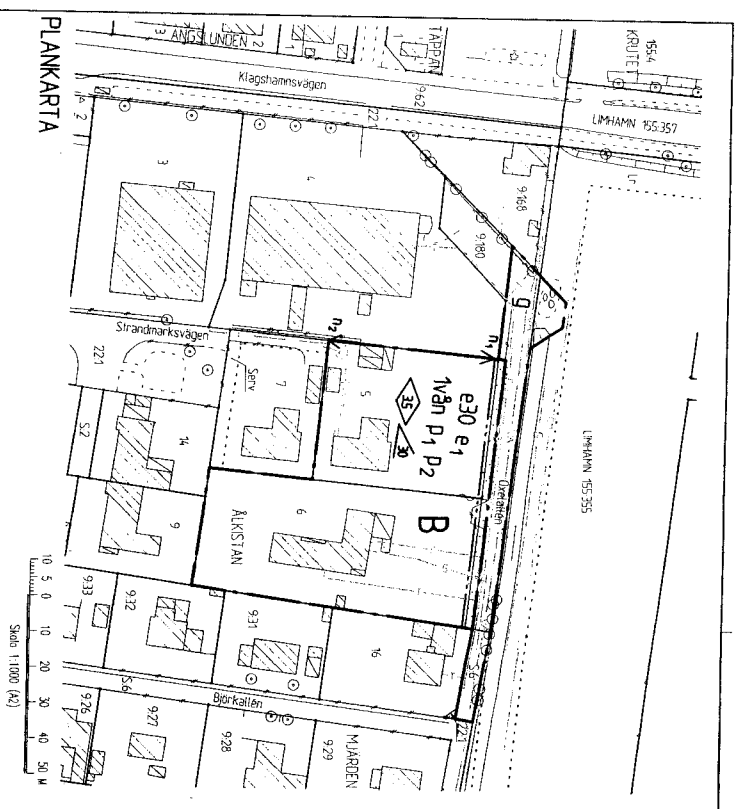
Ålkistan 5 har anslutningar från Strandmarksvägen via Ålkistan 7. I samband med att ny fastighet skapas genom delning av Ålkistan 5 måste anslutningarna ses över.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kostnader för planens utarbetande regleras i planavtal mellan sökanden, fastighetsägaren till Ålkistan 5 och stadsbyggnadsnämnden.

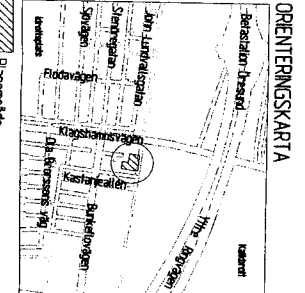
Ingemar Gråhamn

Lars-Erik Englund



- GRÄNSKARTEBETECKNINGAR**
- Färdspårsgräns
 - Vägar- och gånglinjer
 - Byggnad
 - Särskilt
 - Häck
 - Landskap
 - Staket
 - Mur
 - Solskärm
 - Kansten
 - Träd
 - Dike
 - HÄRLED
 - Kvarteretsgräns
 - Servitutsområde
 - Ledningsställning
 - Regelbeteckningar

- BETECKNINGAR ILLUSTRERA TONSKARTÄRTA**
- Lipe i abnormtids gräs
 - Illustrationslinje
 - Foreslagen fastighetsgräns
 - Befintlig byggnad
 - Foreslagen byggnad
 - Befintlig träd



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom området med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

B

Bestäder

BEGÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

E00
Marken får inte bebyggas.

E1
Största byggnadsarea exklusive garage och uthus i procent av fastighetsarean. Minsta tomteareal är 750 m².

g
Marken skall vara tillgänglig för gemensamt användning.

MARKENS ANDRAVAL

n1 ↔ n2
Till höger (vänk eller mur) eller byggnad skall uppföras till en höjd av minst 1,6m.

UTFORMNING OCH UTFÖRANDE

100
Högsta byggnadshöjd i meter

10
Största taklutning i grader

Övån
Högsta antal våningar

n1
Ny huvudbyggnad skall placeras med längsvidan i förgrändsmarksknipe.

n2
Nya huvudbyggnader skall placeras minst 4,5 m från fastighetsgräns och minst 12 m från befintliga huvudbyggnader i söder.

Garage och uthus får placeras i fastighetsgräns. Garage och uthus ska ha vegeterad tak.

Ny bebyggelse skall utformas med ulls eller tegel fasader. Garage och uthus får ha träfasader.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandebudet är 70 år från del datum planen vunnit laga kraft.

STÖRNINGSKYDD

Bullerplaner och byggnader ska vidtas i fasaden så att trafiklarmnivån inte överstiger 30 dbA ekvivalentnivå respektive 45 dbA maximal nivå. Trafiklarmnivån får inte heller överstiga 55 dbA ekvivalentnivå inkl. egen fasadreflektion respektive 70 dbA maximalnivå inkl. fasadreflektion då utplanis.

- HANDLINGAR**
- Plankartan med bestämmelser
 - Planbeskrivning
 - Genomförandebeskrivning
 - Samrådsredogörelse
 - Fastighetsförteckning

SAMRÅDSHANDLING 2009-01-15

Detaljplan för del av kvarteret **ALKISTAN mm**

i **Burkelforsstrand i Malmö**

Upprättad av Malmö Stadsbyggnadskontoret 2009

Grändskarta upprättad 2008-11-19

Ypman: G. Nilsson	Lars-Erik Edlund	Åker Åberg
Stadsarkitekt	Tyngner	Stadsingenjör
Ansvarig för stadsbyggnadskontoret		
Befigge	Carin Erika	
Vård av: Lena Karl		

Dp 5005