

SDF 25/8-09



Malmö stad  
Stadsbyggnadskontoret

Svar K11 adm avd senast

2009-06-03

6/8-09

2009-06-08

Dp 4991



2B 303-09/149

M. Porstlev  
kopiera i.Björkegränd

Till berörda av pågående planering enligt sändlista på nästa sida

### **SAMRÅDSHANDLINGAR**

tillhörande detaljplan för område norr om **Bäckaforsvägen** i Klagshamn i **Malmö**

Stadsbyggnadskontoret har på uppdrag av stadsbyggnadsnämnden upprättat detta förslag till detaljplan. Syftet med planen är att göra det möjligt att bebygga området med bostäder samt en förskola. Planen möjliggör omkring 85 småhus, de flesta enskilda men även ca 20 stycken radhus.

Mot stadsbyggnadsnämndens beslut att godta förslaget till detaljplan har fp reserverat sig och mp lämnat särskilt yttrande. Reservationen och yttrandet finns tillgängliga på stadsbyggnadskontoret.

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. Fastighetsägare ombeds i förekommande fall informera sina hyresgäster (boende, företag och föreningar) om planförslaget. Planhandlingarna finns på internet, [www.malmo.se](http://www.malmo.se)

**Senast 2009-09-04 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 ställs planen ut och då utgör samrådsredogörelsen en av handlingarna. Vid utställningen finns ytterligare möjlighet att ge synpunkter.

Undertecknad svarar gärna på frågor kring planförslaget.

Planförslaget kommer att presenteras på ett samrådsmöte måndagen den 24 augusti 2009 kl. 18.00 Strandskolans matsal. Adress: Badvägen 6 i Klagshamn. Alla intresserade hälsas härmed välkomna!



Maria Teder, Planhandläggare  
telefon 040 34 23 26 eller [stadsbyggnadskontoret@malmo.se](mailto: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](mailto:samhall.exp@m.lst.se)

Lantmäterimyndigheten Malmö stad, S2017

Tekniska nämnden, S 5243

Tekniska nämnden, [ann-charlotte.linden@malmo.se](mailto:ann-charlotte.linden@malmo.se)

Miljönämnden

Miljönämnden, [britt-marie.olsson@malmo.se](mailto:britt-marie.olsson@malmo.se)

Fastighetskontoret, [ingrid.lindstrom@malmo.se](mailto:ingrid.lindstrom@malmo.se)

Fastighetskontoret, [barbro.leffler@malmo.se](mailto:barbro.leffler@malmo.se)

Garukontoret, [ann-charlotte.linden@malmo.se](mailto:ann-charlotte.linden@malmo.se)

SDF Limhamn Bunkeflo

Fritidsförvaltningen

Malmö Kulturmiljö

Serviceförvaltningen (stadsfastigheter)

Utbildningsförvaltningen

Räddningstjänsten Syd, Drottninggatan 20

VA Syd, Anna Nordberg

VA Syd, [par.hagstrand@vasyd.se](mailto:par.hagstrand@vasyd.se)

E.ON Elnät Sverige AB, [elnat.planer@eon.se](mailto:elnat.planer@eon.se)

E.ON Gas Sverige AB: [gas.planer@eon.se](mailto: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

LRF, Krister Andersson, Hagaviksvägen, Bokliden, 212 91 Malmö

Swedegas AB, Gamlestadsvägen 2-4, 415 02 Göteborg

Klagshamns nya byalag gnm Marianne Jönsson, [scz522t@tinet.se](mailto:scz522t@tinet.se)

### För kännedom:

SBK Bygglovenheten

SBK Byggnämnden

SBK Strategienheten

SBK Stadsmättningsavdelningen

SBK BoForum

PEAB, Tomas Adilstam, [tomas.adilstam@peab.se](mailto:tomas.adilstam@peab.se)

Sune Svensson, Lars Ols väg 10, 218 51 Klagshamn

Jaenecke arkitekter, Kenji Miyazu, [keni.miyazu@jaenecke.se](mailto:keni.miyazu@jaenecke.se)



## SAMRÅDSHANDLING

### BESKRIVNING

tillhörande detaljplan för område norr om **Bäckaforsvägen** i Klagshamn i Malmö

---

### HANDLINGAR

Planhandlingarna omfattar plankarta med bestämmelser, illustrationsplan, 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 bebygga området med bostäder samt en förskola. Planen möjliggör omkring 85 småhus, de flesta enskilda men även ca 20 stycken radhus.

### 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 betydande miljöpåverkan såsom avses i miljöbalken 6 kap 11§. Planen bedöms dock medföra viss miljöpåverkan varför en trafikbullerberäkning samt arkeologiska utredningar har gjorts. Dessa utredningar har utgjort beslutsunderlag till olika ställningstaganden och finns sammanfattade i slutet av planbeskrivningen under rubriken MILJÖKONSEKVENSER.

## PLANDATA



Planområdet begränsas av Sjöströms väg i norr, Bäckaforsvägen i söder, Slättängsvägens tänkta förlängning i öster samt av Gessievägen i väster. I nordvästra hörnet ligger ett befintligt bostadsområde och i sydväst ett enskilt hus som även införlivas i planen. Områdets area är ca 9 ha och består av en yta som är omkring 300 x 300 meter. Av detta omfattar nybyggnadsområdet knappt 8 ha.

Nybyggnadsområdet ingår i fastigheten Klagshamn 76:1 som ägs av PEAB Sverige AB samt omfattar även fastigheten Klagshamn 53:10 som ägs av Sune och Ulla Svensson, Lars Ols väg 10 i Klagshamn.

I det befintliga området ingår fastigheterna Klagshamn 49:12-14, 49:65, 49:68, 49:74, 49:76-80, 49:85-87, 49:95, 49:97, 49:98 och 67:1, samtliga med privata ägare. Även delar av samfälligheterna Tygelsjö S:1, S:2, och S:8, Bäckaforsvägens och Gessievägens sträckningar inom planområdet, ingår.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### RIKSINTRESSEN

Planområdet berörs av riksintresset för kustzonen. Enligt Miljöbalken utgör dock bestämmelserna inget hinder för komplettering av befintliga tätorter. Planområdet tangerar riksintresset för kulturmiljö (Foteviken-Glostorp-Lockarp-Oxie) i söder, samt ligger i nära anslutning till riksintresset för naturvård (kuststräckan och havsområdet Kämpinge-Limhamnströskeln).

## ÖVERSIKTSPLAN / FÖRDJUPAD ÖVERSIKTSPLAN

I *Malmö 2005 Aktualisering och komplettering av Malmös översiktsplan* (antagen av kommunfullmäktige 2006) anges markanvändningen för området till bostäder samt natur- och rekreationsområde.

### PLANPROGRAM

Planområdet utgör en del av det område som behandlades i *Planprogram för del av Klagshamns bebyggelse*. Planprogrammet var på samråd mars-april 2003. Planprogrammets samrådsredogörelse presenterades i SBN 2003-11-19. Under planarbetet finns planprogrammet och samrådsredogörelsen att se på [www.malmo.se](http://www.malmo.se).

Planprogrammet omfattade Klagshamns östra delar mellan Gessievägen/ Kalkbrottsjön, Bäckaforsvägen, Slättängsvägen och dess framtida förlängning samt avslutades strax norr om Folkets Hus och den intilliggande sporthallen. Planprogrammet föreslår en komplettering av Klagshamn med nya grupper av bebyggelse, där gemensamma offentliga stråk ska koppla samman gamla och nya delar. Det aktuella planområdet tillhör Strandängsbyn som ska få sin karaktär av det existerande landskapet. Sikten mot havet och strandängarna bibehålls genom långa gator i öst-västlig riktning och husen placeras nära gatan med trädgårdarna bakom. Variation skapas genom individuell utformning och materialitet hos de enskilda byggnaderna. En gröning skall finnas i områdets södra del.

Den aktuella detaljplanen följer riktlinjerna i planprogrammet. Det öst-väsliga grönstråket har dock fått ett något nordligare läge.

### FÖRSTUDIER / PARALLELLA UPPDRAG

Inför arbetet med planprogrammet 2001 bjöd fastighetsägaren PEAB i samarbete med stadsbyggnadskontoret in till parallella uppdrag för att ta ett helhetsgrepp på Klagshamns framtida utveckling.

### GÄLLANDE DETALJPLANER

Planområdet är sedan tidigare inte detaljplanelagt. Det ansluter i norr till Dp 4102, Detaljplan för södra Klagshamn, laga kraft 91-06-13, och i nordväst till Dp 4144, Detaljplan för område väster om Gessievägen och Gadhs väg, laga kraft 92-10-29. Slättängsvägens befintliga sträckning är reglerad i Dp 4271, Detaljplan för Slättängsvägen, laga kraft 94-07-20. Marken i de andra väderstrecken är inte detaljplanelagd.

### ÖVRIGA PROGRAM OCH UTREDNINGAR

#### GRÖNPLAN

I *Grönplan för Malmö* (godkänd av kommunfullmäktige 2003), redovisas tillgång och brist på olika sorters grönytor i Malmös stadsdelar. Grönplanen är ingen reglerande markanvändningsplan utan utgör ett planeringsunderlag som behandlar gröna värden från en rekreativ och

biologisk utgångspunkt. I grönplanen anges att planområdet ligger intill det gröna kuststråket med strandängarna. Stråket kännetecknas av få barriärer och en stor andel gröna ytor. Kustområdet förutsätts förbindas med slättlandskapet genom det sk Tygelsjöstråket som är tänkt att gå genom planområdet i nivå med Simons väg. Syftet med stråket är att förbättra rekreativsmöjligheterna för tygelsjöborna samt att berika slättlandskapet med nya kvaliteter och förbättra tillgängligheten i jordbrukslandskapet.

#### NATURVÅRDSPROGRAM

Enligt *Naturvårdsprogram* för Malmö stad (godkänt av kommunfullmäktige 2000) utgör planområdet inget särskilt värdefullt naturområde, däremot ligger det i direkt anslutning till ett område med högsta naturvärde (Kusten söder om Klagshamn).

#### BOSTADSPOLITISKA MÅL

Nya *Bostadspolitiska mål för Malmö* antogs av kommunfullmäktige 2009-04-27. Målen är indelade enligt hållbarhetsprincipen i mål för en socialt hållbar bostadsförsörjning, en ekonomiskt hållbar bostadsförsörjning och en ekologiskt hållbar bostadsförsörjning.

#### ÖVRIGA

*Miljöbyggprogram SYD* ska vara vägledande och kontrolleras i samband med byggnamälan. Programmet kommer att antas av Kommunfullmäktige under våren 2009, vilket innebär att det gäller innan denna detaljplan vinner laga kraft.

*Trafikbullerpolicy för Malmö Stad* antogs under 2007 och anger principer och riktlinjer för hur arbetet med trafikbuller i samband med planering av nya bostäder ska bedrivas. Trafikbullerpolicyen anger bland annat vilka typer av kompensande bullerskyddsåtgärder som ska vidtas i de fall utomhusriktnivåerna för nybyggnad av bostäder inte kan uppnås.

Behov av bil- och cykelparkering för olika verksamheter redovisas i *Parkeringsnorm för bil och cykel i Malmö*, (godkänd av kommunfullmäktige i november 2003). Den generella parkeringspolicyen i Malmö är att en fastighets parkeringsbehov ska lösas inom den egna fastigheten. Parkeringsnormen ska alltid följas vid ny- och ombyggnadsprojekt.

## PROCESSEN FÖR DENNA DETALJPLAN

Stadsbyggnadsnämnden gav 2007-03-01 stadsbyggnadskontoret i uppdrag att påbörja planarbetet med normalt planförfarande. Planen beräknas kunna antas av stadsbyggnadsnämnden i november 2009.

# FÖRUTSÄTTNINGAR

## HISTORIK

Klagshamn och Klagshamnsudden utgör resterna av ett typiskt brukssamhälle med bostäder och produktionsanläggningar samlade till ett ställe. I stora och lilla Kalkbrottet bröts kalk och mellan kalkbrotten och havsstranden låg cementfabrikens anläggningar. Omkring 1900 var Klagshamn centrum även för Västra Klagstorp, Tygelsjö och Bunkeflo.

Inom nybyggnadsområdet finns en äldre gård vars äldsta delar består av en fiskarstuga, troligen från mitten av 1800-talet. På den obebyggda gröningen i planområdets norra del har det tidigare legat en skola.

## BAKGRUND

Planområdet ingår i det som i planprogrammet kallas för Strandängsbyn; en av tre nya ”byar” i Klagshamn söder om Borrebackevägen. Dessa föreslås brytas av genom gröna kilar och existerande gårdar. Kommunal service så som förskola, socialt boende och olika typer av äldreboende ska övervägas i detaljplanarbetet.

## BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Planområdet består huvudsakligen av åkermark. Det äldre småhusområdet i nordväst karakteriseras av tomter på ca 750 m<sup>2</sup> som ligger längs långa, smala och raka gator ner mot kusten. Områdets bebyggelse ligger mestadels nära gatulivet och är mycket varierad. Olika om- och nybyggnader och olikartade uthus har med tidens förstärkt variationen. I planområdets sydvästra hörn ligger en enskild gård.

Norr om planområdet finns ett radhusområde från 1980-talet samt nybyggda radhus och småhus med små tomter. Äldre gårdar ligger utspridda i det öppna slättlandskapet i öster och väster.

## KULTURHISTORISKT VÄRDEFULL MILJÖ

Området omedelbart söder om utbyggnadsområdet berörs av riksintresset för kulturmiljö K128 Foteviken-Glostorp-Lockarp-Oxie, och en arkeologisk utredning bör därför beställas av markägaren i ett tidigt skede.

## TOPOGRAFI LANDSKAP OCH VEGETATION

Nybyggnadsområdet består idag av öppen jordbruksmark som sluttar ner mot havet. Genom området löper två kulverterade bäckar. Den västra delen är låglänt med en markhöjd på ca 2 meter. Platsen har stark karaktär med den flacka öppenheten, vyn mot havet och en stor himmel. Landskapslinjerna med vägar, stigar och diken löper ner mot kusten.

Den fd skoltomten i norr har mestadels en vilt uppvuxen vegetation med en del större träd (bl.a. en björkdunge). Småhusområdet i nordväst har uppvuxna trädgårdar med häckar längs stora delar av gatorna.

## TRAFIK

Planområdet kantas av Bäckaforsvägen i söder, av Gessievägen i väster, av Sjöströms väg i norr och av Slättängsvägens framtida förlängning söderut i öster. Trafikmängden på de befintliga vägarna i området är mycket låga eftersom planområdet ligger i utkanten av den befintliga bebyggelsen. Ett nord-sydligt cykelstråk som förbinder Strandskolan med övriga Klagshamn slutar i Sjöströms väg. Närmaste busshållplats ligger ca 250 meter norrut vid livsmedelsbutiken där Nygårdsvägen mynnar ut i Gads väg. Hållplatsen trafikeras av linjerna 4 (via Bunkeflostrand och Limhamn in till Centralen med ca tre avgångar i timmen) och 46. Närmaste regionbussförbindelse finns ca 3 km österut i Tygelsjö (buss 150 mellan Malmö och Vellinge).

## LEDNINGAR

Vatten- och avloppsledningar finns till viss del i planområdet. För att tillgodose nybyggnadsområdets VA-försörjning krävs ny ledningsdragning. Genom planområdet löper två kulverterade bäckar (dikningsföretag) som leder bort vatten från åkermarken i öster.

Swedegas AB har ett transmissionssystem för naturgas direkt söder om planområdet. Ledningen är lagd med ledningsrätt och tillhör zon B enligt SÄIFSs (Sprängämnesinspektionens författningssamling) zonklassningssystem. Konsekvenserna av detta finns närmare beskrivna under rubriken MILJÖKONSEKVENSER.

Elledning finns söder om, väster om samt centralt genom planområdet, och det finns även en befintlig telekabel.

## PLANFÖRSLAGET

### ÖVERRENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN

Förslaget följer översiktsplanen.

## STRUKTUR

Planförslaget innebär en utbyggnad av bostäder i enfamiljshus norr om den befintliga Bäckaforsvägen. Exploateringen är förhållandevis hög och området har bykaraktär med väldefinierade och täta gaturum. Kontakten med havet bibehålls genom en stark grundstruktur av smala, genomgående bygator i öst-västlig riktning som skapar siktlinjer ner mot strandängarna. Gaturummen kantas av låga häckar och hus med långsidan nära gatan.

Planområdet kan delas in i fyra olika stora grupper av nybyggda hus och längst i nordväst ligger en grupp befintliga enfamiljshus. En något högre byggnadshöjd tillåts i mitten av de nybyggda husgrupperna för att skapa en varierad siluett åt området.

## BEBYGGELSE

Förslaget medger ca 85 st nya bostäder, mestadels i form av fristående 1,5-planshus, men även en del tvåplanshus och radhus eller kedjehus.

Olika hus- och tomtstorlekar, hustyper samt planteringar är tänkta att skapa variation inom den i övrigt väl sammanhållna strukturen.

Nybyggnadsområdet är visuellt förankrat i Klagshamn. Sadeltak med brant takvinkel, fasader i tegel eller puts och gavelspetsar i material lika övrig byggnadsvolym, samt mörka, jordnära fasadfärger alternativt vita eller vitgrå, är gemensamma karaktärsdrag för de nya husen. Fastigheterna är djupa och byggnadernas långsidor i regel vända mot gatan för att få täta gaturum och generösa trädgårdar. I de fall där trädgården är vänd mot norr tillåts en djupare förgårdsmark för att skapa utrymme för en uteplats i söderläge. Tomtstorleken varierar mellan 350-600 m<sup>2</sup> och husstorleken mellan 155-180 m<sup>2</sup>. Exploateringsgraden regleras genom en planbestämmelse som säger att största byggnadsarea per tomt är 30% upp till 180 m<sup>2</sup> inom nybyggnadsområdet där inte annat anges. För befintlig bebyggelse inom planområdet samt för nybyggda radhus eller kedjehus och för några norrvända tomter är exploateringsgraden något högre (35-45%).

För att skapa ett öppet och inbjudande bostadsområde får plank eller mur ej uppföras inom nybyggnadsområdet mot gata, gemensamhetsanläggning eller allmän platsmark. Istället uppmuntras plantering av låga häckar, och utfartsbredden begränsas till 5 meter för att skapa stadga åt gatubilden.

## LANDSKAP OCH VEGETATION

### PARKMARK

Ett centralt parkstråk delar området i en nordlig och en sydlig del. Stråket är en del av det som i *Grönplan för Malmö* benämns Tygelsjöstråket; ett nytt grönt stråk på slätten längs Tygelsjöbäckens sträckning. Syftet är att binda samman Tygelsjö med kusten, förbättra rekreativsmöjligheterna för alla boende längs stråket samt att berika slättlandskapet med nya kvaliteter. Tygelsjöstråket kopplar vidare till andra gröna stråk i Malmö: Kuststråket, Tygelsjöstigen och Risebergastråket. Stråket kommer att ha karaktären av en anlagd naturpark med slingrande gång- och cykelstigar och omväxlande tätare vegetation och mer öppna ytor.

Då området idag till största delen utgörs av åkermark är det viktigt att behålla den uppvuxna vegetation som ändå finns för att få en varierad grön miljö. Den gamla skoltomten har flera större träd och mycket buskage, vilka skall bevaras i största möjliga utsträckning. Tomten kommer att användas som områdeslekplats för bostadsområdet och den befintliga vegetationen ska kunna användas som klätterträd, lekbuskage för kojor mm. Lekredskapen på en områdeslekplats ska stimulera till lek i

det ganska stora åldersspannet 1-9 år, vilket t.ex. kan innebära en gungställning för både baby och äldre barn, en klätterställning och en sandlåda. I anslutning till lekplatsen finns det möjlighet till lek i natur, möjlighet till bollspel m.m. i det intilliggande parkstråket. En ca 10 meter bred remsa norr om det befintliga bostadsområdet utmed Sjöströms väg införlivas i parkstrukturen.

Slättängsvägens förlängning och lokalgatan genom området har en enkelsidig trädplantering, liksom den nord-sydliga gång- och cykelvägen när den når den södra halvan av nybyggnadsområdet. Träden skapar ett behagligare gaturum och ger karaktär åt dessa överordnade gator i området.

#### PARKER GRÖNINGAR PLANTERINGAR

Två grönytor för lek och rekreation finns på kvartersmark i den sydöstra delen av nybyggnadsområdet. Grönytorna ska vara sammanhängande och parkering får ej anordnas på dessa ytor. Varje grönyta ska omfatta minst 400 m<sup>2</sup> och minst två stamträd ska planteras i samband med exploateringen.

#### DAGVATTENHANTERING

För dagvattenhanteringen gäller Malmö Stads dagvattenpolicy och 50 % av dagvattnet ska fördröjas på tomterna enligt VA SYD. Planområdet sluttar västerut mot havet och avrinningen kommer att ske åt det hållet.

#### HÖJDSÄTTNING

Plankartan kommer att kompletteras med plushöjder inför utställning.

#### TRAFIK

##### GATOR OCH VÄGAR

Områdets två huvudgator är Bäckaforsvägen i söder och Slättängsvägens framtida förlängning i öster. När det aktuella planområdet bebyggs utgör det ett slutområde, och Bäckaforsvägen och Gessievägen kan därför i detta skede bevaras i befintligt skick.

Huvudstråket för biltrafik genom området utgörs av en lokalgata som passerar den förskola som planeras intill Tygelsjöstråket. Öster om det befintliga småhusområdet går en gång- och cykelväg som görs körbar för att möjliggöra angöring till ett fåtal befintliga fastigheter.

Gatunätet och gatornas utformning ska bidra till att området får en lugn inre trafikmiljö där bilars hastighet naturligt hålls nere. Detta görs med hjälp av mindre förskjutningar i upphöjda korsningar kombinerat med smala körbanesektioner. Inom kvarteren förläggs gatorna på kvartersmark vilket innebär att huvudmannaskapet och ansvaret för skötsel vilar på gemensamhetsanläggningar som behöver bildas för ändamålet.

#### PARKERING

I samband med all nybyggnad i Malmö skall Malmö stads parkeringsnorm för bil och cykel tillämpas. Parkering sker på de egna fastigheterna. Områdets gaturum får stadga genom att gatorna kantas av hus och låga häckar, och för att inte skapa alltför långa avbrott i denna gatubild får utfart i fastighetsgräns omfatta högst 5 meters längd per fastighet. Längs med lokalgatan genom området finns parkeringsfickor mellan träden.

#### ANGÖRING / VARUMOTTAGNING

Fordon för sophämtning och leveranser till förskolan kan angöra öster om byggnaden i anslutning till lokalgatan.

#### KOLLEKTIVTRAFIK

Planförslaget kommer inte att påverka eller förändra dragningen av det befintliga linjenätet. Några nya hållplatslägen föreslås inte heller. Den befintliga busshållplatsen nås lättast via det nord- sydliga cykelstråket utmed Syster Ellens stig eller via Gessievägen; i båda fallen kantas vägen av bebyggelse.

#### GÅNG- OCH CYKELVÄGAR

Cykelvägarna i området följer i princip *cykelplan för Malmö*. Längs Slättängsvägens framtida förlängning finns en 3 meter bred gång- och cykelväg som är separerad från körbanan genom en trädrad. Det befintliga nord- sydliga cykelstråket som förbinder Strandskolan med övriga Klagshamn, och som idag slutar i Sjöströms väg, förlängs genom hela planområdet ner till Bäckaforsvägen. Centralt genom den södra delen av nybyggnadsområdet löper ett gångstråk i öst-västlig riktning, och längs Gessievägen anläggs en gångbana.

#### TEKNISK FÖRSÖRJNING

##### VA

Möjlighet att ansluta till det kommunala va-nätet finns i Simons väg, till viss del väster om Gessievägen samt i Bäckaforsvägen. VA SYD kommer att bygga ett nytt ledningssystem fram till förskolan samt i de kommunala gatorna i området. I övrigt ansvarar byggherren för ledningsdragningen.

##### AVFALLSHANTERING

Utrymmen för avfall ordnas på kvartersmark på den egna tomten eller i gemensamhetsanläggning. Avfallshanteringen utformas i samråd med VA SYDs avfallsavdelning. Närmaste återvinningsstation finns ca 50 meter nordväst om det befintliga småhusområdet.

##### EL

För att kunna försörja planerade småhus med el behövs en ny nätstation som placeras centralt i området söder om parkstråket och intill den nord-sydliga gång- och cykelvägen.

#### GAS

Området ligger i direkt anslutning till transmissionssystemet för naturgas.

#### VÄRME

Det finns ingen möjlighet att ansluta området till fjärrvärmenätet inom den närmaste framtiden då nätet i dagsläget inte sträcker sig längre söderut än Bunkeflostrand.

#### TELE

Inom området finns en befintlig telekabel och det finns även möjlighet att ansluta det nya området med fiberkabel för telefon, bredband och digital-TV.

## EKONOMISKA OCH SOCIALA KONSEKVENSER

### BOSTADSPOLITISKA MÅL

Förslaget bedöms uppfylla *Bostadspolitiska mål för Malmö*, antagna av kommunfullmäktige 2009-04-27, genom att möjliggöra en förhållandevis tät bebyggelse av en efterfrågad bostadstyp (enfamiljshus) i varierande storlek och i anslutning till befintlig infrastruktur och service. Stadsdelens behov av lokaler för skola, vård och omsorg har tagits med tidigt i planprocessen.

### BARNPERSPEKTIV

Enligt FN:s barnkonvention ska barns bästa sättas i främsta rummet. Planområdet med omnejd har goda förutsättningar att bli en bra miljö för både barn och vuxna genom att ett välutvecklat och tryggt gång- och cykelnät anläggs, liksom parkmark. Bebyggelsen inom området är småskalig och ligger i direkt anslutning till en förskola. Barns generella behov av god utemiljö tillgodoses genom anläggandet av såväl Tygelsjöstråket som av områdeslekplatsen och de gemensamma grönytorna på kvartersmark.

### KOMMUNAL SERVICE

En ny förskola med fyra avdelningar planeras mitt i nybyggnadsområdet i direkt anslutning till Tygelsjöstråket. Förskoletomten är beräknad utifrån riktvärdet 30 m<sup>2</sup> friyta/barn. Strandskolan (åk 4-9 + fritidshem) och Rubinens och Smaragdens förskolor vid Hermods plats (samtliga ca 500 meter från planområdet) nås via det nord-sydliga gång- och cykelstråket, liksom Opalens förskola och Klagshamnsskolan (åk F-3 + fritidshem) i norra Klagshamn. Klagshamns förskola (som är en enskild förskola) ligger ca 200 meter norr om planområdet utmed Gessievägen.

### KOMMERSIELL SERVICE

En mindre livsmedelsbutik finns ca 250 meter norr om planområdet där Nygårdsvägen mynnar ut i Gads väg.

## RELEVANTA PROJEKT I OMGIVNINGEN

Stora delar av Klagshamn har byggts ut och förtätats de senaste åren, främst med enfamiljshus. Vid Hermods plats ca 300 meter norr om planområdet har även några flerbostadshus och nya förskolor uppförts.

## MILJÖKONSEKVENSER

### RISKHÄNSYN

Klagshamn befinner sig utanför räddningstjänstens normala insattid men nås inom tjugo minuter. Detta innebär att husfasaderna måste klara klassningen EI30 och att fönsterarean måste begränsas till högst 4 m<sup>2</sup> i de fall där avståndet mellan husen är mindre än 6 meter. Brandvattenförsörjningen och framkomligheten för brandfordon är god inom området. Möjlighet till utrymning ska tillgodoses i byggnaderna och ska redovisas i samband med bygglovsansökan och bygganmälan.

### VERKSAMHETER I OMGIVNINGEN

Swedegas AB har ett transmissionssystem för naturgas direkt söder om planområdet. Ledningen är lagd med ledningsrätt och högtrycksledningar av det här slaget omgärdas av SÄIFS (Sprängämnesinspektionens författningssamling) som handläggs av Myndigheten för Samhällsskydd och Beredskap (MSB, tidigare Räddningsverket). Enligt detta regelverk granskas ett 1600 meter långt och 400 meter brett område (en sk. zonklassningsenhet) med gasledningen i centrum vid förändrad markanvändning. Gasledningen tillhör i det aktuella planområdet zon B, där det inom varje zonklassningsenhet får finnas högst 45 lägenheter belägna i ett eller flera hus. Avståndet från ledning i mark till område med förväntade grävningssaktiviteter ska vara minst 25 meter.

Det aktuella planområdet möjliggör ca 85 lägenheter och ligger närmare ledningen än 200 meter, men längre bort än 25 meter, vilket innebär att ledningen måste klara kraven för zon C för att planen ska kunna genomföras. Regelverket förväntas dock revideras från halvårsskiftet 2009 så att ledningen kan förbli klassad som zon B även efter föreslagen exploatering, om den övertäcks med grävskydd. Denna revidering är en förutsättning för att planen senare ska kunna ställas ut.

### STADSBILD

Förslaget påverkar intrycket av Klagshamn som samhälle; balansen mellan gammal och ny bebyggelse förskjuts och landskapsbilden påverkas när tidigare oexploaterad åkermark bebyggs. Skalan på den nya bebyggelsen är viktig, och denna samt gaturummens sträckningar och vyer mot naturmiljön har studerats i modell och ritningar.

### NATURMILJÖ

Området utgörs av mark som tidigare har varit ianspråktagen för jordbruksnäringen, varför planförslagets konsekvenser för naturmiljön bedöms vara begränsade. Tygelsjöstråket kommer att ha karaktären av en

anlagd naturpark och tillföra nya kvaliteter till slättlandskapet. En dagvattenutredning har gjorts av exploatören för att säkerställa att minst 50 % av dagvattnet kommer att kunna fördröjas på tomterna och inte behöver ledas bort via parkstråket.

## KULTURMILJÖ

Planområdet innehåller bebyggelse med ett begränsat kulturhistoriskt värde.

### ARKEOLOGI

Planområdet tangerar riksintresset för kulturmiljö (Foteviken-Glostorp-Lockarp-Oxie) i söder, och en tidigare registrerad stenåldersboplats (RAÅ Tygelsjö 13:1) finns i närheten, varför en arkeologisk utredning ska genomföras. Malmö Kulturmiljö gjorde en arkeologisk utredning 2006 för fastigheten Klagshamn 53:10, där en del dräneringsdiken och ett flintavslag påträffades, men inga fornlämningar.

Markarbeten med schaktning ska ske i samråd med Malmö Museer. Vid eventuella fynd ska markarbeten upphöra och Länsstyrelsen kontaktas i enlighet med kulturminneslagen.

## HÄLSA OCH SÄKERHET

### MILJÖKVALITETSNORMER

Det trafiktillskott som genereras av utbyggnaden kommer inte att medföra att någon av de miljökvalitetsnormer som antagits för luft överskrids.

### ELEKTROMAGNETISKA FÄLT

Inga anläggningar av den typ som kräver skyddsavstånd på grund av elektromagnetiska fält finns inom eller i anslutning till området.

Enligt starkströmsföreskrifterna ska avståndet mellan nätstation och brännbar byggnad/byggnadsdel vara minst 5 meter. De kraftledningar i mark som idag går genom planområdet ska flyttas så att de ligger åtskilt från planerad bebyggelse. Det finns inga luftledningar i närområdet.

### BULLER

Mellan förskoletomten och den närmast intilliggande bostadstomten kan någon form av skydd såsom grönska behövas för att minska eventuella störningar från förskoleverksamheten.

## TRAFIK

### ALSTRING OCH TILLGÄNLIGHET

Tillgängligheten till planområdet kommer att vara god för alla trafikantgrupper. Det trafiktillskott som kommer att genereras av den

aktuella exploateringen får betraktas som liten och bedöms inte bli mer än ca 500 bilresor per dygn.

#### BULLER

I Malmö Stads trafikbullerpolicy (som är en precisering av Riksdagens riktvärden) anges principer och riktlinjer för hur arbetet med trafikbuller i samband med planering av nya bostäder ska bedrivas. Trafikbullerpolicyen anger bl.a. vilka typer av kompenserande bullerskyddsåtgärder som ska vidtas i de fall utomhusriktvärden för nybyggnad av bostäder inte kan uppnås.

**Tabell 1** Riktvärden för trafikbuller vid nybyggnad av bostäder (Malmö stads trafikbullerpolicy)

	Leq24	Lmax
Utomhus vid fasad	55	
Utomhus vid uteplats (inkl. egen fasadreflex)	55	70 <sup>1)</sup>
Inomhus hela dygnet	30	
Inomhus natt		45 <sup>2)</sup>

1) Får överskridas högst fem gånger per maximme (kl 06-22)

2) Får överskridas vid max 5 tillfällen per natt (kl 22-06)

I trafikbullerpolicyen anges också att vid nybyggnad av enfamiljsbostäder ska riktvärdet utomhus vid uteplats (55 dBA ekv) även klaras på hälften av den tomtyta som är att betrakta som den sammanhängande vistelseytan.

Eftersom det i huvudsak är planområdets egen exploatering som kommer att trafikera de aktuella vägarna kommer vägtrafikbullernivåerna att bli låga. Samtliga riktvärden beräknas kunna klaras utan att några särskilda bullerskyddsåtgärder behöver vidtas.

## ADMINISTRATIVA FRÅGOR

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

#### MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har handlagts av Maria Teder SBK, plankartan har ritats av Inger Olsson. För landskapsfrågor svarar Pernilla Magnusson GK, för trafik Inger Blomqvist GK, och för VA-frågor Annica Lindh VA SYD, för Fastighetskontoret Kenth Wedmo, samt för Miljöförvaltningen Sara Marklund. Illustration och plangestaltning för bostadsbebyggelsen är gjord av Jaenecke arkitekter genom Ingemar Jönsson och Kenji Miyazu.

Kerstin Åkerwall

Maria Teder



## SAMRÅDSHANDLING

### GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

tillhörande detaljplan för område norr om **Bäckaforsvägen** i Klagshamn i Malmö

---

### ORGANISATORISKA FRÅGOR

#### TIDSPLAN

Detaljplanen beräknas bli antagen av stadsbyggnadsnämnden under november 2009. Normalt vinner planen laga kraft fem veckor efter antagandet.

#### GENOMFÖRANDET

Genomförandetiden för detaljplanen är tio år räknat från den dag planen vunnit laga kraft.

#### ANSVARSFÖRDELNING

Kommunen, genom gatukontoret, ansvarar för utbyggnaden inom allmän platsmark medan exploatören har ansvaret för utbyggnaden inom kvartersmark. I exploateringsavtal redovisas mer detaljerat ansvarsfördelningen för de ekonomiska åtagandena.

E.ON ansvarar för att nätstationer uppförs enligt Elsäkerhetsverkets föreskrifter och allmänna råd ELSÄK-FS 2008:1.

### FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

#### FASTIGHETSPLAN

Fastighetsplan saknas för området. Fastighetsplan kan behöva upprättas om fastighetsrättsliga frågor avseende om gemensamhetsanläggningar och liknande inte kan lösas på annat vis.

## FASTIGHETSBLDNING

Fastighetsbildning ansöks av exploatören/markägaren i samråd med blivande byggherre. Ansökan om fastighetsbildning sker hos Lantmäterimyndigheten Malmö stad.

Fastigheterna Klagshamn 76:1 och Klagshamn 53:10 måste anpassas efter detaljplanens kvartersindelning. Nya fastigheter inom området kommer att bildas genom avstyckning. Den mark som ska ingå i allmän platsmark ska överföras till en av kommunen ägd park- eller gatumarksfastighet. De fastigheter som berörs av detta är Klagshamn 76:1.

I planområdet läggs kvartersmark ut för bland annat bostäder. Kvartersmarken förmodas indelas i ett flertal fastigheter mellan vilka samverkan måste ske. Om exploateringen sker successivt eller etappvis måste finansiering av de gemensamma anläggningarna uppmärksammas. Gemensamhetsanläggningar för körytor och grönytor inom kvarter måste bildas. Ska exploateringen ske successivt måste andelarna i de olika gemensamhetsanläggningarna utredas i ett tidigt skede. I gemensamhetsanläggning avseende de inre körytorna måste säkerställas rätt för tillträde till nätstation utan att E.ON behöver vara delägare i gemensamhetsanläggningen. Initiativ till att ansöka om anläggningsförrättning/gemensamhetsanläggning tas av fastighetsägare eller av Malmö stad.

Ledningar som kommer att finnas eller finns kvar inom kvartersmark skall lämpligen tryggas genom att ett servitut eller ledningsrätt bildas för dess ändamål. Initiativ till bildande av servitut eller ledningsrätt tas av berörd rättighets- eller ledningshavare.

Marken som utgörs av allmän platsmark kan bli föremål för inlösen enligt 6 kap PBL.

## GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Exploatören samt Fastighetskontoret samordnar genomförandefrågorna angående markköp, fastighetsbildning, ledningsrätter, avtal samt iordningställande av allmän platsmark genom tecknande av exploateringsavtal. Gemensamhetsanläggningar inom kvartersmark ska bildas för att bland annat anlägga kör- och gångvägar, lekplatser, grönytor samt i förkommande fall avfallshantering. Kör- och gångvägar anläggs i samråd med Gatukontoret.

Åtgärds katalogen tillhörande Miljöbyggprogram Syd ska vara vägledande i projekteringen och kontrolleras i samband med bygganmälan. För nätstation på allmän platsmark måste avtal tecknas med Gatukontoret. I avtalet ska bland annat överenskommelse om utformning träffas.

## GENOMFÖRANDETIDSPLAN

I dialog mellan kommunens olika förvaltningar och byggherren är planprocessen det inledande skedet som ska resultera i färdig bebyggelse. För att tydliggöra för alla inblandade parter den tidsplan som förväntas redovisas här föreslagna tidsplan för detaljplanen och vilka andra moment som kan eller bör göras parallellt och vilka som måste avvakta föregående skede.

Samrådshandlingar utarbetas under hösten 2008 och vintern 2009. Exploatören ansvarar för förprojektering av höjdsättning för dagvattenhantering och massbalans inom hela exploateringsområdet samt höjdsättning av gator. Syftet med förprojekteringen är att kunna ange marknivåer på plankartan. Förprojekteringen bör omfatta geotekniska undersökningar.

Samråd beräknas till sommaren 2009. Under samrådet gör Lantmäterimyndigheten en digital granskning av plankartans linjer. Efter samrådet utarbetas utställningshandlingar under september och oktober 2009. Då måste markhöjder på gator och i gränsen mellan kvarters- och parkmark kunna anges. Exploatör bör parallellt inleda exploateringsavtalsdiskussionen med fastighetskontoret.

Utställning beräknas till november 2009. Under utställning tolkar Lantmäterimyndigheten plankartans gränser. Detaljprojektering ska endast göras på tolkat underlag. Efter utställning kan endast marginella justeringar göras i planförslaget. Exploateringsavtalet måste vara undertecknat innan planen antas i SBN. Antagande beräknas till februari 2010. Om planen inte överklagas kan laga kraft förväntas i mars 2010.

Vid laga kraft kan en tolkad plankarta levereras externt och fastighetsbildning kan påbörjas. Först efter laga kraft, då exploateringsavtalet också träder i kraft, inleder gatukontoret projektering. Projekteringstiden beror på projektets omfattning. Exploatör ansvarar för att nybyggnadskartan beställs. Med tolkad plankarta, fastighetsgränser och detaljprojekterade höjder för gator och VA-anlutningar som underlag kan nybyggnadskarta upprättas.

Efter godkännande i Tekniska nämnden av utformning och finansiering kan byggtreprenör upphandlas för utbyggnad av allmän platsmark. I ett första skede anläggs VA-ledningar och bygggator samt anordningar för dagvattenhantering. När detta är klart kan byggherren påbörja byggnationen på kvartersmark. Slutligt färdigställande av gator och parker sker först när byggnationen på kvartersmark är klar.

## EKONOMISKA FRÅGOR

Avtal ska träffas med exploatören angående den allmänna platsmarkens iordningställande.

Kostnaden för utarbetandet av planen ska regleras i planavtal.

Eventuellt erforderad flytt eller ombyggnad av gas, tele eller elledningar bekostas av exploatören.

Planens genomförande förutsätter fastighetsregleringar/inlösen, vilket enligt avtal ska finansieras av byggherren.

## TEKNISKA FRÅGOR

En arkeologisk undersökning av området ska beställas och bekostas av byggherren. Ingrepp i fornlämning regleras enligt Lag (1988:950) om kulturminnen mm (KLM) och beslut gällande detta fattas av Länsstyrelsen. Erforderlig grundundersökning förutsätts framtagas av byggherren 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 hela planområdet är minimihöjden för färdigt golv +3,00 m där inte annat anges.

I samband med fortsatt markprojektering bör ledningsrätter för el och VA utredas. Inom planområdet finns en befintlig telekabel som troligen måste flyttas när byggnationen kommer igång, och eventuell ny fiberkabel skall regleras i avtal mellan Telia Sonera och exploatören.

Insattiden till området överstiger 10 minuter varför utrymning ska kunna ske utan hjälp av räddningstjänsten. Brandvattenförsörjning ska anordnas i området i samråd med VA SYD, och byggherren ska redovisa att brandvattenförsörjningen är säkerställd i samband med bygganmälan. Tillträdet till räddningstjänstens fordon ska anordnas inom området, och byggherren ska redovisa att åtkomligheten är säkerställd i samband med bygglovansökan.

## MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

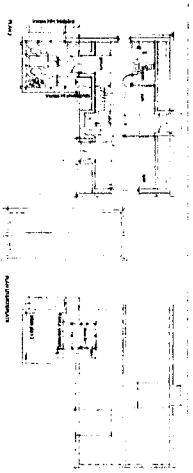
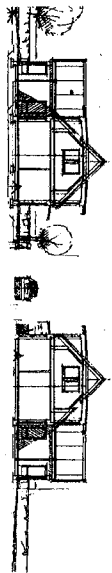
Följande tjänstemän har medverkat vid upprättandet av denna genomförandebeskrivning: Kenth Wedmo fastighetskontoret.

Kerstin Åkerwall

Maria Teder







**SAMRÅDSHANDLING 2009-05-13**

Illustrationsplan för område norr om  
**BÄCKARFORSVÄGEN**  
 i Klagshamn i Malmö  
 Upprättad av Peter Andersson/Arkitekt

Konst Arkitekt  
 Peter Andersson  
 Malmö

Stads- och  
 Samfundets  
 Arkitekt

