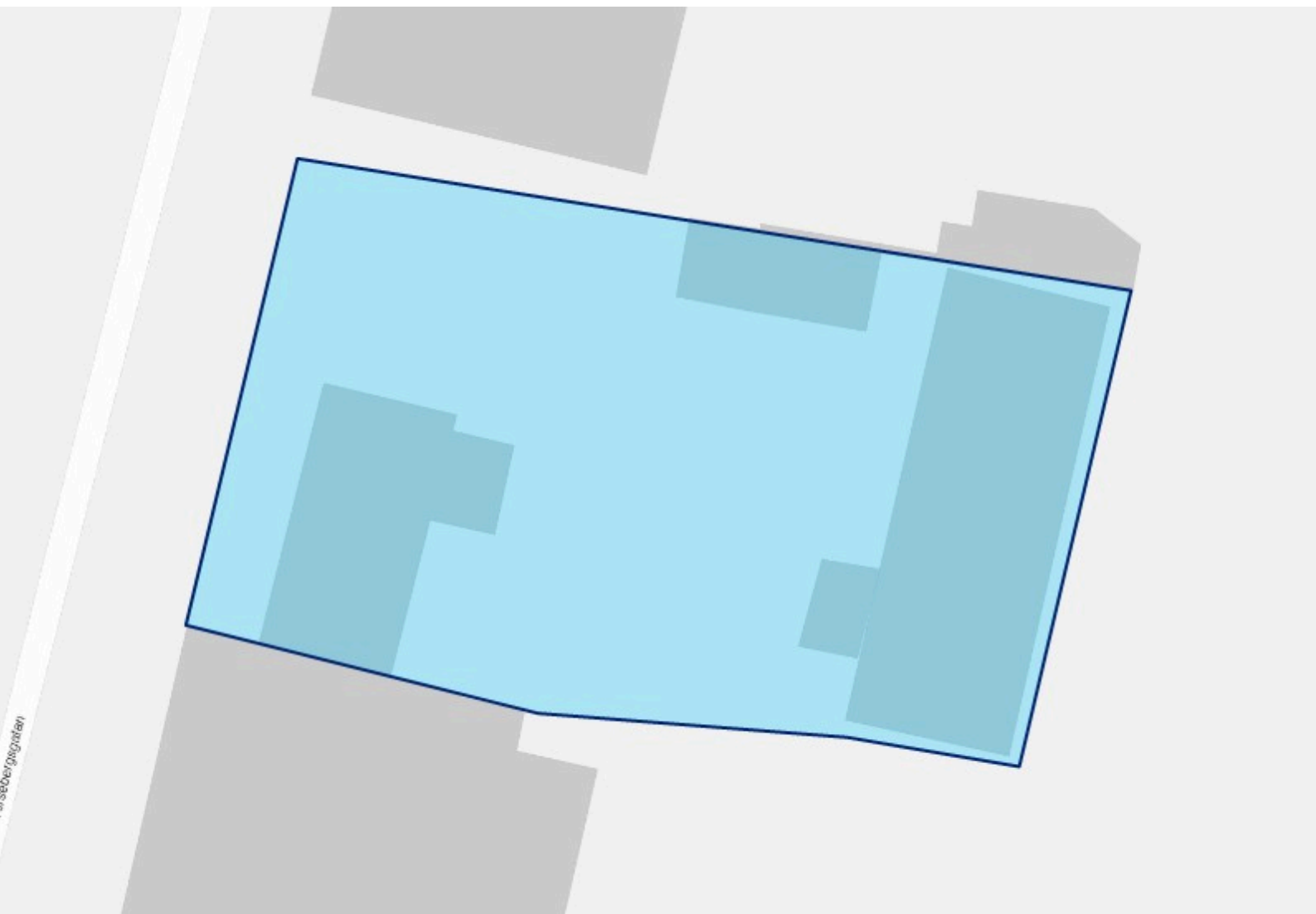


## Ändring av detaljplan för fastigheten Lågan 6 i Kirsebergsstaden

### PLANBESKRIVNING



## Sammanfattning

Ändringen innebär att befintlig bostadsbebyggelse blir planenlig och att en utbyggnad av den möjliggörs.

Byggrätterna som finns i gällande plan omfördelas inom fastigheten och den totala byggnadsarean föreslås ökas med cirka 40 kvadratmeter. Byggnadshöjder regleras däremot lägre och jämfört med gällande detaljplan beräknas den totala bruttoarean minska. Ändringen omfattar också nya varsamhetsbestämmelser och rivningsförbud för både gatuhuset och gårdshuset.

Ändringen innebär också att tomtindelningsbestämmelserna 139L tas bort i sin helhet.

# Ändring av detaljplan

## Bakgrund till ändringen

Fastighetsägaren har ansökt om ändring av gällande detaljplan för att göra befintligt gårdshus planenligt, i syfte att kunna få bygglov för nödvändiga underhållsåtgärder.

Gällande detaljplan, PL 179 från 1941, avsåg att införa en ny bebyggelsetypologi i området. Fastigheten har inte byggts ut enligt detaljplanen och har i dess bevarande utvecklat ett kulturhistoriskt värde.

Sökanden önskar att i samband med ändringen av detaljplanen möjliggöra för en utbyggnad likt övrig äldre bebyggelse på Kirseberg.

## Syfte

Syftet med ändringen av detaljplanen är att göra befintlig bostadsbebyggelse planenlig samt att möjliggöra för utbyggnad av den.

## Planförfarande

Planläggningen hanteras med standardförfarande, i enlighet med 5 kapitlet 7 § plan- och bygglagen.

## Digital funktionalitet

Den gällande detaljplanen PL 179 är inte upprättad enligt Boverkets föreskrifter om detaljplan (BFS 2020:5) och har inte digitaliserats i samband med planändringen.

Planändringen består av ett tillägg som kompletterar befintliga planbestämmelser och planbeskrivning. Tillägget följer BFS 2020:5, Boverkets föreskrifter och allmänna råd om planbeskrivning (BFS 2020:8) och den nationella specifikationen för detaljplan från Lantmäteriet. Tillkommande egenskapsbestämmelser har utformats enligt Boverkets planbestämmelsekatalog 2024-05-02.

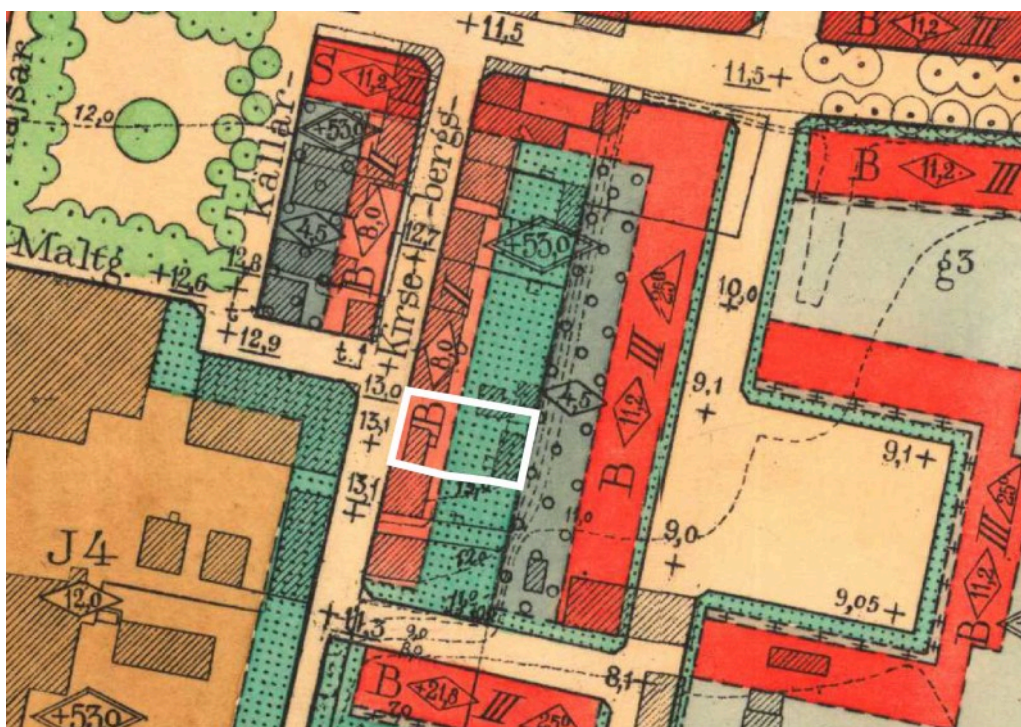
## Planområde

Planområdet omfattas av fastigheten Lågan 6, se figur 1.

Ändringar för PL 179 görs inom Lågan 6, se figur 2.



*Figur 1. Flygfoto, sett från väst, med fastigheten Lågan 6 markerat i vitt.*



Figur 2. Befintlig plankarta, PL 179, med planområdet markerat i vitt.

## Ändringens innebörd och motiv till regleringar

### Ändringens innebörd

Ändringen innebär att byggnadsarea omfördelas och utökas inom fastigheten genom att bekräfta befintliga byggnader samt tillåta utbyggnad av dem. Den totala byggnadsarean uppgår till cirka 190 kvadratmeter, jämfört med cirka 150 kvadratmeter i gällande detaljplan. Byggnadshöjderna regleras däremot lägre, som högst 6 meter i nockhöjd, jämfört med 8 meter i gällande plan. Jämfört med gällande detaljplan beräknas den totala bruttoarean minska.

Gatuhuset regleras med en minskad byggrätt jämfört med gällande detaljplan. Gatuhuset får skyddsbestämmelser och tillåts att byggas ut med 15 kvadratmeter mot gårdsmiljön, med en tillåten nockhöjd om högst 6 meter. Befintligt gatuhus regleras med 5 meter nockhöjd. Norr om gatuhuset medges komplementbyggnad upp till 18 kvadratmeter. En öppen passage in till gården regleras.

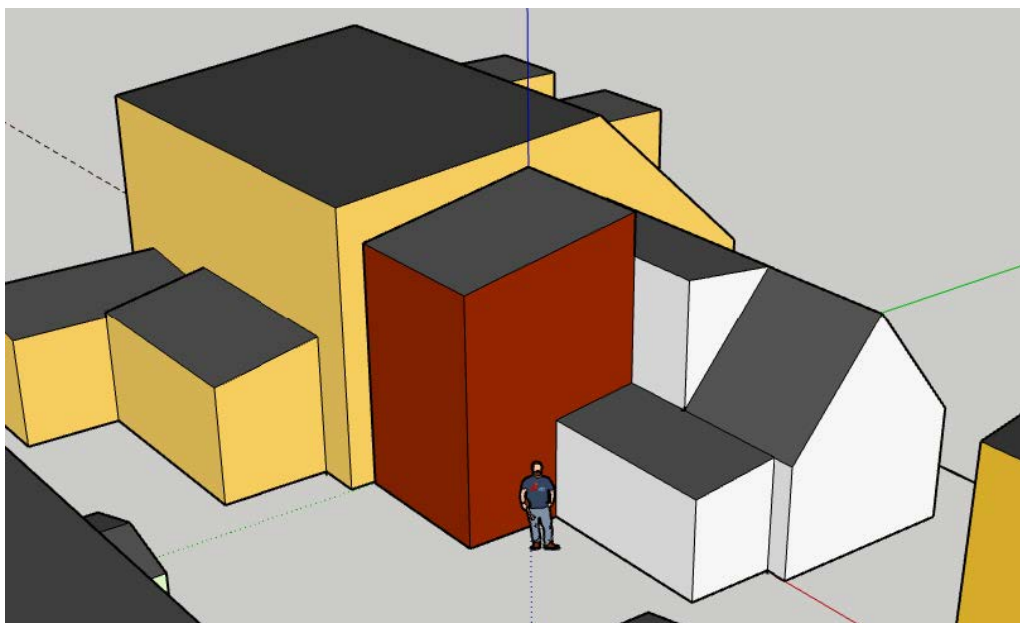


Gårdshuset görs planenligt genom att prickmark tas bort för ytan och regleras med skyddsbestämmelser. Intill gårdshusets norra del medges en byggrätt på cirka 33 kvadratmeter med en tillåten nockhöjd om 4 meter. Intill gårdshusets södra del medges en yta, för befintlig byggnad, på cirka 11 kvadratmeter med en tillåten nockhöjd om 3 meter. Vidare tillåts gårdshusets västra takdel höjas, vilket inte påverkar byggnadsarean (se illustrationer i figur 6).

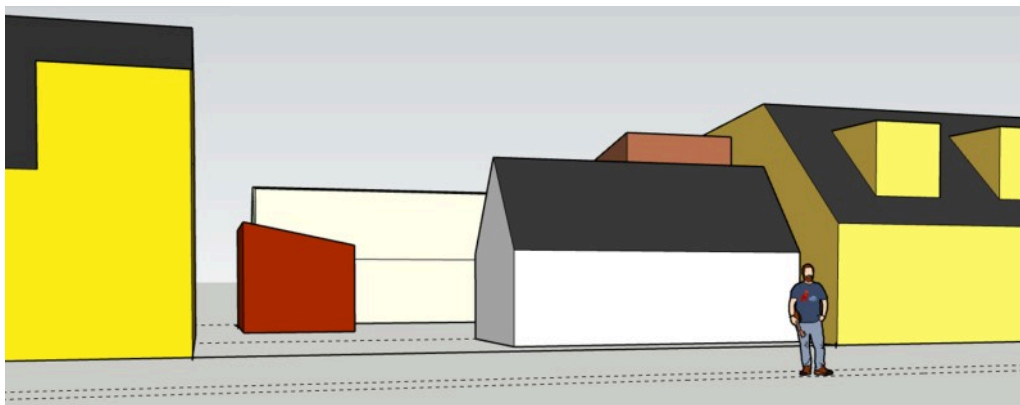
Ändringen innebär också att tomtindelning 139L upphävs.



*Figur 3. Befintliga byggnader inom fastigheten Lågan 6 bekräftas i ändringen av detaljplanen. Nya byggrätter illustreras i orange. I nordväst är placeringen av komplementbyggnaden flexibel.*

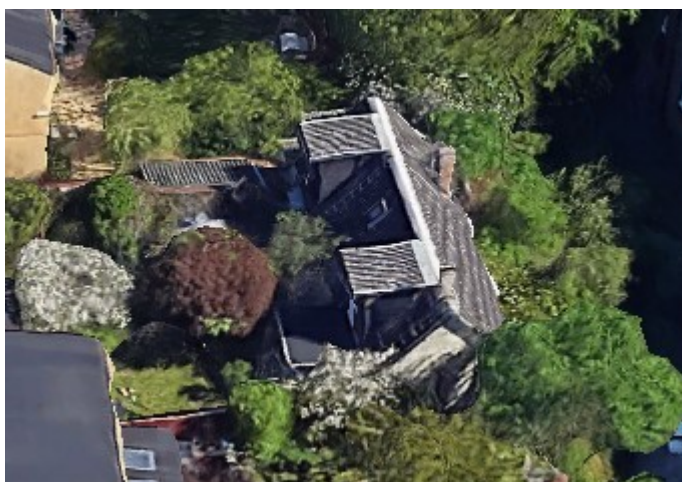
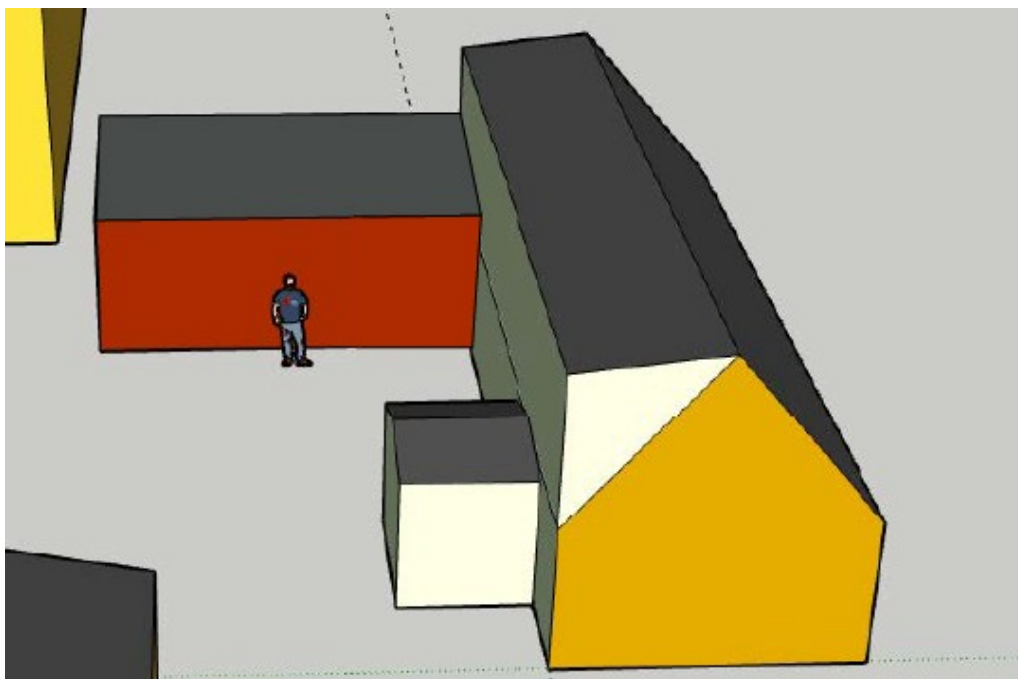


*Figur 4. Ovan, illustration över föreslagen byggrätt (röd volym) för gatuhuset sett från innergården. Gatuhuset i vit volym och övriga befintliga byggnader i gula volymer. Nedan, foto av gatuhuset sett från innergården.*



*Figur 5. Ovan, illustration över föreslagen byggrätt (röd volym) för gatuhuset sett från Kirsebergsgatan. Gatuhuset i vit volym och övriga befintliga byggnader i gula volymer. Nedan, foto över gatuhuset sett från Kirsebergsgatan.*



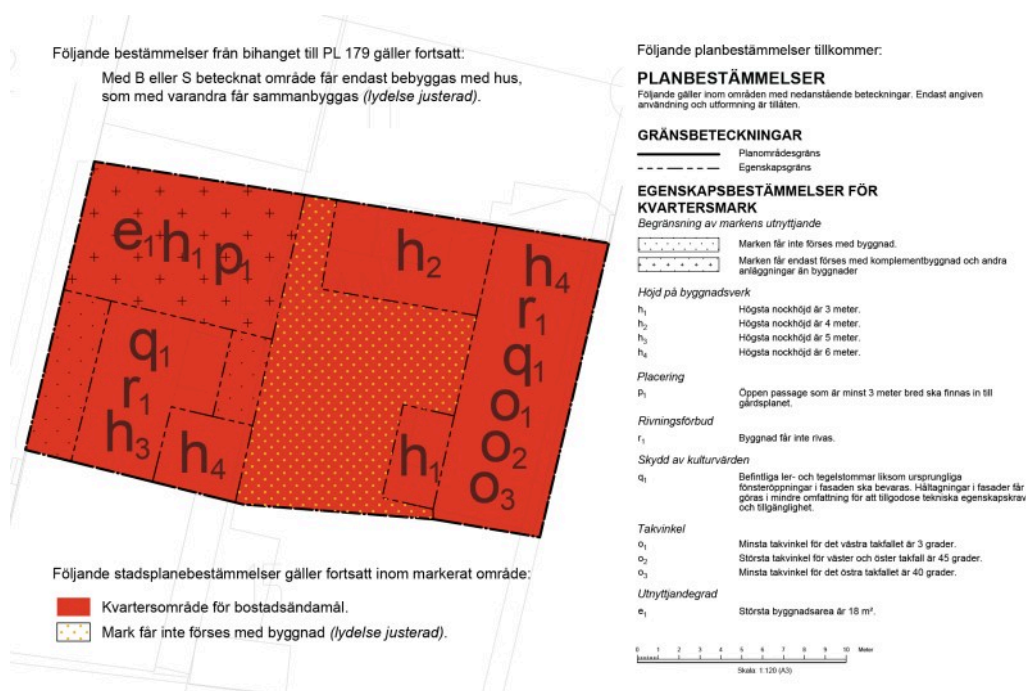


*Figur 6. Ovan, illustration över föreslagen utökad byggrätt för gårdshuset (röda volymer), utvidgning av västra delen av taket och en mindre tillbyggnad mot innergården (ljusgul volym). Nedan, foto av gårdshuset sett ovanifrån.*

## Ändringar i planbestämmelser och planbeskrivning

Ändringar görs i stadsplanebestämmelser och bihang till PL 179. Planändringen innebär att planbestämmelser läggs till, justeras och tas bort. Dessa finns som rubriker nedan. Under respektive rubrik anges vilken bestämmelse som avses och därefter motiveringen av bestämmelsen eller ändringen.

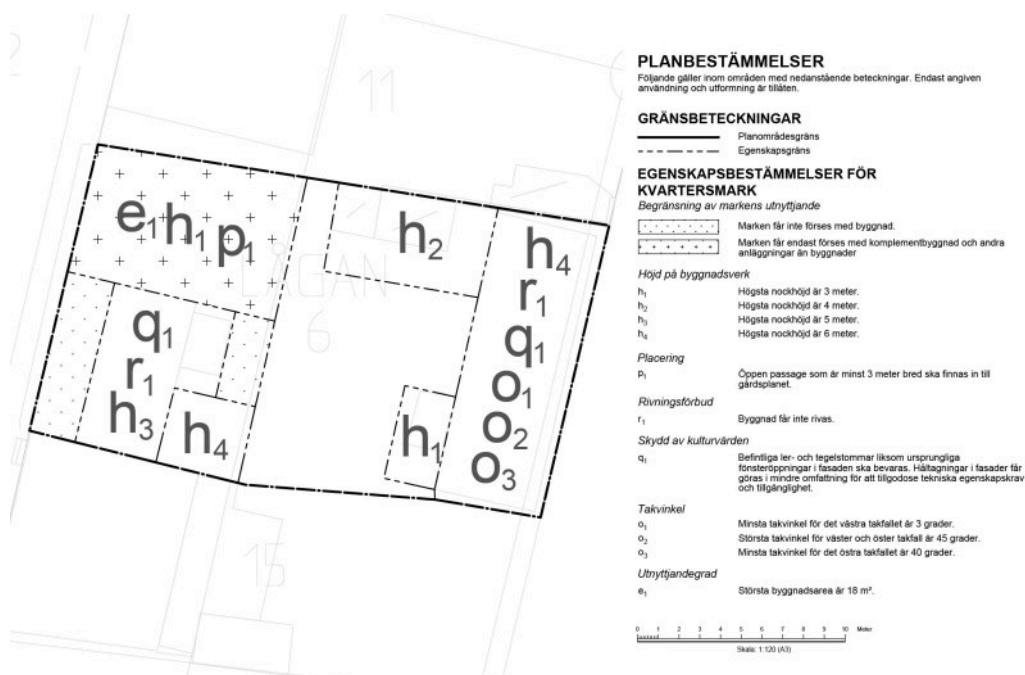
Sammantaget är det planbestämmelser enligt figur 7 som gäller.



Figur 7. Sammanfattning av tillkommande planbestämmelser samt vilka stadsplanebestämmelser och bestämmelser från bihanget till PL 179 som fortsatt gäller.

## Egenskapsbestämmelser som tillförs

Följande bestämmelser tillförs stadsplan PL 179. För lokalisering av bestämmelserna, se figur 8 nedan. Exakt placering av gränser syns i figur 12.



Figur 8. Illustration av de bestämmelser som läggs till. För exakt placering av gränser, se figur 12.

### Begränsning av byggrätt och utformning

#### **e<sub>1</sub> - Största byggnadsarea är 18 kvadratmeter**

Motivet till planbestämmelsen är att begränsa byggnadsarean för komplementbyggnader intill gatuhuset.

#### **Marken får endast förSES med komplementbyggnad och andra anläggningar än byggnader (korsmark)**

Motivet till planbestämmelsen är att underlätta tillgängligheten till fastigheten för att underlätta användning och utveckling av byggnaderna, samt för att säkerställa möjligheten att anordna parkeringsplatser inom fastigheten.

#### **Marken får inte förSES med byggnad (prickmark)**

Motivet till planbestämmelsen är att skydda den kulturhistoriskt värdefulla miljön mot Kirsebergsgatan samt för att bevara den karaktäristiska förgårdsmarken vid gatuhuset.

Bestämmelsen gäller från gatuhusets fasad till fastighetsgränsen mot Kirsebergsgatan.

### Höjd på byggnadsverk

**h<sub>1</sub> - Högsta nockhöjd är 3 meter**

**h<sub>2</sub> - Högsta nockhöjd är 4 meter**

**h<sub>3</sub> - Högsta nockhöjd är 5 meter**

**h<sub>4</sub> - Högsta nockhöjd är 6 meter**

Höjddregleringen motiveras dels av bevarande och dels av att möjliggöra för utbyggnad. Höjden för utbyggnad är anpassad till befintliga byggnader inom och i fastighetens omgivning,

detta i syfte att möjliggöra en utbyggnation samtidigt som den befintliga småskaligheten kan bevaras. Ytterligare motiv är att reglera höjden för komplementbyggnaden.

#### Takvinkel

**$o_1$  - Minsta takvinkel för det västra takfallet är 3 grader**

**$o_2$  - Största takvinkel för det västra takfallet är 45 grader**

**$o_3$  - Minsta takvinkel för det östra takfallet är 40 grader**

Motivet till planbestämmelserna  $o_1$  och  $o_2$  är att möjliggöra utveckling och användning av befintlig byggnad. Med en minsta vinkel på 3 grader och en största vinkel på 45 grader tillåts dagens utformning och en lutning som är anpassad för takpapp och som ger tillräcklig takhöjd inomhus.

$o_3$  motiveras av att bevara befintligt och för området karaktäristiskt tak.

#### Varsamhetsbestämmelser och rivningsförbud

**$q_1$  - Befintliga ler- och tegelstommar liksom ursprungliga fönsteröppningar i fasaden ska bevaras. Håltagningar i fasader får göras i mindre omfattning för att tillgodose tekniska egenskapskrav och tillgänglighet.**

Motivet till planbestämmelsen är att skydda befintliga byggnader med kulturhistoriskt värde och som även omfattas av riksintresse för kulturmiljövård.



## **r<sub>1</sub> - Byggnad får inte rivas**

Motivet till planbestämmelsen är att skydda befintliga byggnader med kulturhistoriskt värde och som även omfattas av riksintresse för kulturmiljövård.

### Placering

**p<sub>1</sub> - Öppen passage som är minst 3 meter bred ska finnas in till gårdsplanet.**

Motivet till planbestämmelsen är att skydda den kulturhistoriskt värdefulla miljön mot Kirsebergsgatan samtidigt som byggnation möjliggörs. Bestämmelsen säkerställer att det fortsatt finns en öppning mellan gatuhuset och grannfastigheten. Öppningen gör det möjligt att se in på fastigheten Lågan 6 från gatan.

## **Bestämmelser som justeras**

### **Plankarta**

Följande ändringar görs i plankarta till PL 179. Den ursprungliga bestämmelsen som tas bort är genomstruken. Fetmarkerad text läggs till.

~~Område, som icke får bebyggas~~ **Marken får inte förses med byggnad.**

Ändringen motiveras av att prickad mark som tillförs genom ändringen och prickad mark som finns kvar i befintlig detaljplan ska innebära samma sak inom fastigheten.

### **Bihang**

Följande ändringar görs i bihanget till PL 179. Den del av den ursprungliga bestämmelsen som tas bort är genomstruken. Fetmarkerad text läggs till.

## § 1. Kvartersområde för bostads- och affärsändamål

3) Med B eller S betecknat område får endast bebyggas med hus, som med varandra **får** sammanbyggas.

Ändringen motiveras av att ta bort krav på sammanbyggda hus.

4) Med prickning betecknat område får ~~icke bebyggas~~ **inte föras med byggnad.**

Ändringen motiveras av att prickad mark som tillförs genom ändringen och prickad mark som finns kvar i befintlig detaljplan ska innebära samma sak inom fastigheten.

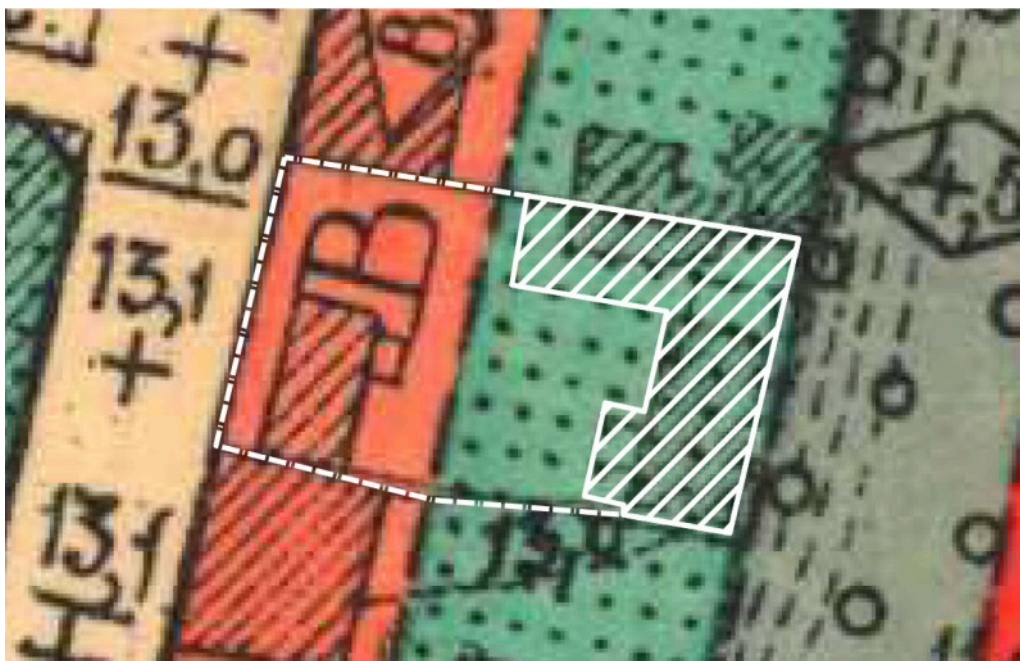
## **Bestämmelser som tas bort**

**Detaljplan PL 179**

### **Plankarta**

#### Prickad mark

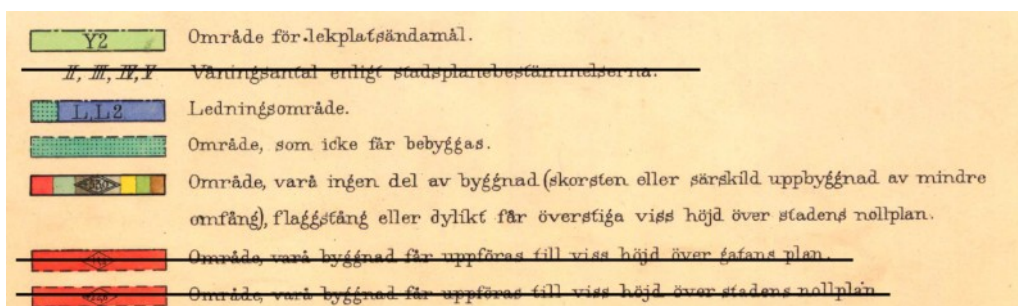
Inom skrafferat område tas prickad mark bort, se figur 9. Se även ytor i figur 7 med byggrätt i den östra delen av fastigheten. Övrig prickad mark inom fastigheten Lågan 6 behålls.



Figur 9. Utsnitt av befintlig plankarta. Prickad mark tas bort inom område skrafferat med vitt. Streckad/yttre linje är fastighetsgräns. Se placering av gränser i figur 12.

### Reglering av höjd

Inom hela fastigheten Lågan 6 tas bestämmelser för höjd och våningsantal bort. Dessa ersätts av  $h_1$ - $h_4$ .



Figur 10. Utsnitt från befintlig plankarta. Genomstrukna bestämmelser upphävs inom fastigheten Lågan 6.

### **Bihang**

Följande bestämmelser tas bort inom bihanget till detaljplan PL 179.

## § 1 Kvartersområde för bostads- och affärsändamål

~~12) Inom med siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter över gata invid tomt, siffra i romben angiver. För befintlig högre gatubyggnad äge byggnadsnämnden medgiva vidtagande av till nybyggnad hänförlig ändring inom å stadsplanekartan angivet byggnadsdjup, dock endast under förutsättning att genom ändringen byggnadens volym icke ökas.~~

Bestämmelsen ersätts av anpassade höjdbestämmelser.

~~14) Inom med korsprickning betecknat område får täckt utbyggnad icke uppföras till större höjd än huvudbyggnad.~~

Bestämmelsen tas bort för att det inte ska finnas två lydelser för korsmark inom samma område. Lydelsen enligt tillkommande korsmark gäller.

~~15) Inom med II, III, IV eller V betecknat område får byggnad uppföras med respektive högst två, tre, fyra och fem våningar. Utöver angivet våningsantal får vind icke inredas, dock äge byggnadsnämnden för med V betecknat område medgiva, att vind inreds för det ändamål och den utsträckning, byggnadsnämnden prövar lämpligt.~~

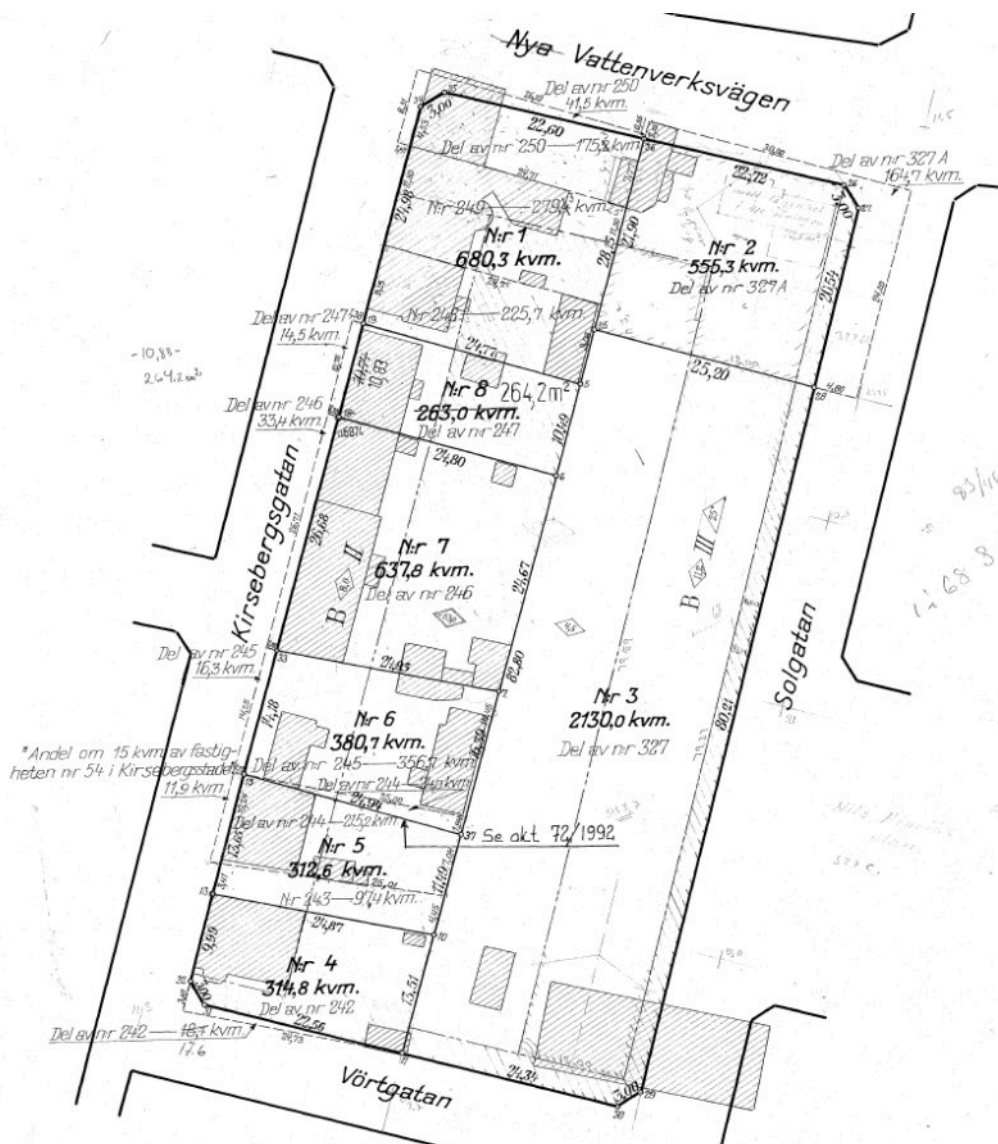
Bestämmelsen ersätts av anpassade höjdbestämmelser.

## **Tomtindelning 139L**

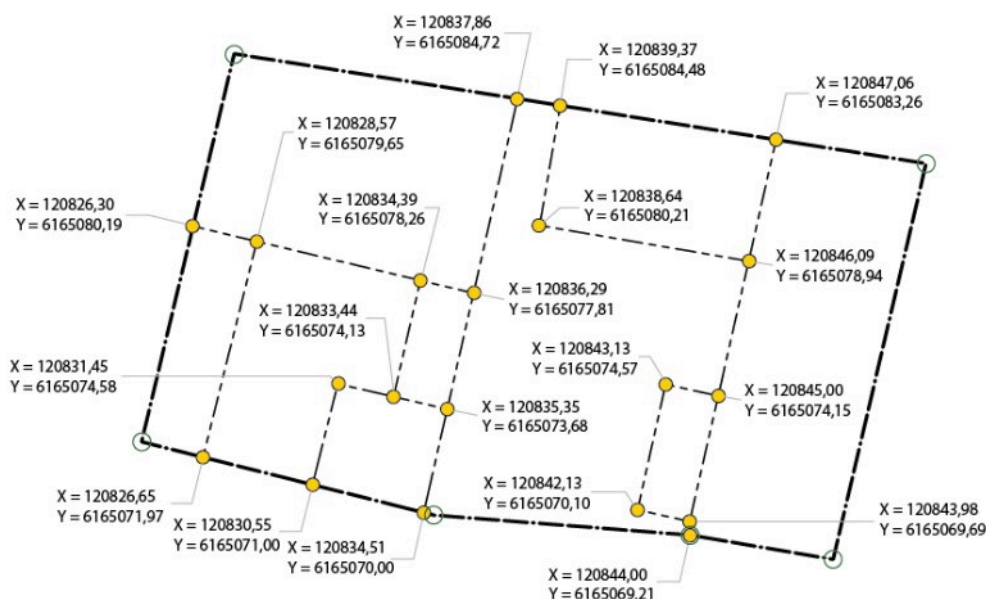
Fastighetsindelningsbestämmelser, akt Tomtindelning 139L, upphävs i sin helhet.

Upphävande av fastighetsindelningsbestämmelserna motiveras av att underlätta den administrativa förvaltningen av fastigheterna.





Figur 11. Tomtindelning 139L upphävs i sin helhet.



Figur 12. Koordinater för nya egenskapsgränser inom det aktuella området. Tjock, svart linje utgör dagens fastighetsgräns runt Lågan 6. Tunna cirklar är brytpunkter. Befintlig egenskapsgräns inom området utgår. Koordinatsystem SWEREF99 13 30.

## Konsekvenser av ändringen

### Bedömning av miljöpåverkan

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan enligt 6 kapitlet 3§ miljöbalken. En särskild miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte upprättas. Planändringen bedöms begränsad och innebär att byggnader med kulturhistoriska värden samt kulturmiljön som helhet bevaras.

### Bebyggelsetäthet

#### Nuläge

Fastigheten Lågan 6 har i gällande detaljplan en byggrätt mot gatan. Denna uppskattas till cirka 150 kvadratmeter byggnadsarea (BYA) och har en tillåten nockhöjd på 8 meter. Byggrätten bedöms ge möjlighet till minst 250 kvadratmeter bostadsarea (BOA).

Idag är fastigheten bebyggd enligt följande:

- Befintligt gatuhus har en byggnadsarea om cirka 40 kvadratmeter och ennockhöjd om cirka 4,5 meter.
- Gårdshusets byggnadsarea är cirka 70 kvadratmeter ochnockhöjden cirka 5,5 meter.
- Den totala byggnadsarean på fastigheten är idag cirka 110 kvadratmeter. Resten av fastigheten utgörs av trädgård samt ett skjul.

Det innebär att byggrätt om cirka 40 kvadratmeter byggnadsarea inte utnyttjas.

### **Konsekvenser**

Ändringen av detaljplanen medger en byggnadsarea om cirka 190 kvadratmeter, omfördelat jämfört med gällande detaljplan. Det innebär en ökning mot gällande detaljplan med cirka 40 kvadratmeter byggnadsarea. Den minskade höjden innebär dock en minskad boarea, vilket bedöms tillgodose och bevara den kulturmiljö av småskalig bebyggelse som kännetecknar det äldre Kirseberg.

Den utökade byggnadsarean bedöms ändamålsenlig och lämplig, då mycket av ytan varken syns mot gatan eller bedöms påverka grannar. Lågan 6 tillåts utvecklas i likhet med omgivande fastigheter som har en liknande storlek och tillåten byggnadsarea. Den utökade byggnadsarean möjliggör ett fortsatt ändamålsenligt nyttjande av fastigheten.

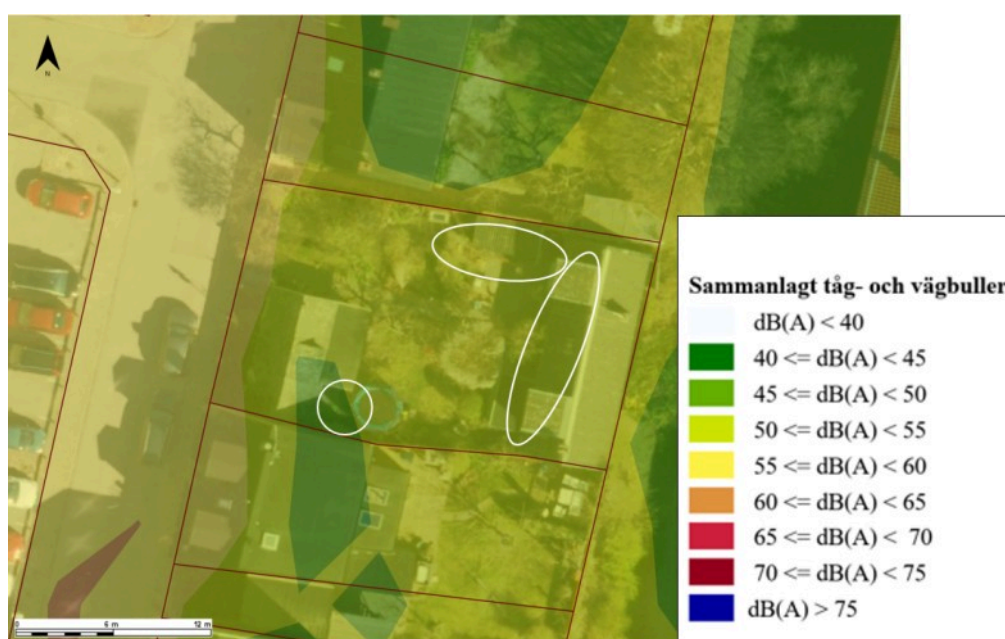
Bedömningen är även att det fortsatt är möjligt att ha en innergård. Se figur 3 för illustration av ändringarna.

## Omgivningsbuller

### Nuläge

Buller från spårtrafik och vägar bör enligt *Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader* inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Vid ombyggnation gäller att minst ett bostadsrum i varje bostad bör vara vänt mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrider vid fasad.

Malmö stads bullerkartläggning från 2022 visar att de beräknade ekvivalenta ljudnivåerna inom fastigheten ligger på 50 dBA, samt vid mindre del inom fastigheten 40-50 dBA.



Figur 13. Beräknade ekvivalenta bullernivåer två meter ovan mark från tågtrafik och vägtrafik. Vitmarkerade cirklar visar område för tänkt tillbyggnad.

### Konsekvenser

Enligt de beräknade ekvivalenta ljudnivåerna överskrider inte riktvärdet på 60 dBA vid fasad för varken planerad tillbyggnad eller befintliga byggnader. Ljudnivån vid tänkt tillbyggnad



beräknas ligga på 50 dBA (gult område) respektive 40-50 dBA (grönt område). Vidare utredning bedöms inte vara nödvändigt.

## **Parkering**

### **Nuläge**

Det finns möjlighet att parkera bil inom fastigheten, den möjligheten används dock inte idag. Det finns bilparkeringsmöjligheter utmed Kirsebergsgatan, samt bilparkeringsplatser mitt emot fastigheten som är möjliga att hyra.

Malmö stads parkeringsnorm anger att 2 bilparkeringsplatser ska finnas tillgängliga.

### **Konsekvenser**

Parkeringsbehovet bedöms kunna lösas inom fastigheten, alternativt på intilliggande privat parkeringsplats där det finns möjlighet att hyra parkeringsplats. Planändringen ger möjlighet att anordna två bilparkeringsplatser inom fastigheten.

## **Kulturmiljö**

Inför planarbetet har en antikvarisk förundersökning tagits fram, varifrån en stor del av informationen under *Nuläge* är tagen. Den antikvariska förundersökningen har legat till grund för planförslaget.

### **Nuläge**

Fastigheten Lågan 6 ligger inom riksintresse för kulturmiljövård och är en del av Kirsebergs gatuhusmiljö. Stadsdelen Kirsebergs karaktär består framförallt av en blandad bebyggelse, både avseende ålder, karaktär och skala. Stadsdelens äldsta hus tillhör en lantlig byggnadstradition och är uppförda av mindre bemedlat folk.

Kring sekelskiftet 1900 byggdes mer stadsmässiga byggnader, framförallt längs Vattenverksvägen, som gav stadsdelen en karaktär av småstad. Institutionsbyggnader, såsom fängelset, och industribyggnader, såsom SJ:s verkstäder, var arkitektritade och fick ett uttryck som var nationellt snarare än lokalt.

Längs Lundavägen uppfördes sommarvillor mellan små lantbruk. Under 1920-talet uppfördes till exempel storgårdskvarteret Östergård, och ett drygt decennium senare påbörjades en modernistisk planering av stadsdelen. Detta resulterade i den för fastigheten gällande stadsplanen, en saneringsplan som skulle ersätta den småskaliga bebyggelsen med flerbostadshus. Planen fick begränsat genomslag i Kirsebergs västra del, medan i den glesare bebyggda östra delen resulterade i lamellhus och kedjehus. Sommarvillorna och lantbruken längs Lundavägen ersattes av bilhandlare och verkstäder.

### Gatuhuset

Gatuhuset bedöms vara kulturhistoriskt värdefullt eftersom det tillhör den första generationen av bebyggelse på Kirsebergsvången från 1860-talet. Huset tillhör de minsta på Kirseberg, är byggt i obränt lertegel och berättar om den fattiga befolkning som vid tiden med enkla medel uppförde sina bostäder i stadens utkant. Det är också ett av mycket få gatuhus med indrag från gatan och med förgårdsmark.

Gatuhuset är kraftigt ombyggt sedan 1970- och 1980-talen och saknar bevarade byggnadsdetaljer. Byggnadens värdeskapande delar bedöms vara:

- putsade fasader med sexdelade träfönster
- stomme av obränt lertegel
- proportioner i ursprunglig del

## Gårdshuset

Gårdshuset bedöms vara kulturhistoriskt värdefullt. Det uppfördes några år efter gatuhuset, med det dyrare brända teglet i stommen samt med källare. Gatuhuset och gårdshuset bildar tillsammans ett gårdsrum med snart 150 års hävd på platsen. Gårdshuset ligger cirka 20 meter in från Kirsebergsgatan.

Gårdshusets södra oputsade gavel och östra långsida utgör ett viktigt miljöskapande värde och ger ett ålderdomligt uttryck. Gårdshusfasaden mot innergården är förändrad i sin karaktär med stora, panelbeklädda takkupor ifrån 1980-talet, en förstuga i lättbetong, takbeläggning med sinuskorrugerad eternit.

Byggnadens värdeskapande delar bedöms vara:

- putsade fasader med sexdelade träfönster
- oputsad sydgavel i koppförband
- östra fasaden med takfall
- tegelstomme i ursprunglig del

## **Konsekvenser**

Ändringen av detaljplanen beaktar de kulturhistoriska värdena genom bestämmelser om rivningsförbud, varsamhet, utformningsbestämmelser, korsad mark och anpassade höjdbestämmelser. Den utökade byggrätt som medges är anpassad för att bevara de kulturhistoriska värdena. En varsamhetsbestämmelse införs för att säkerställa en bebyggelsefri passage in mot gården. Bedömningen är sammantaget att ändringen av detaljplanen har en positiv konsekvens på de kulturhistoriska värdena, då de skyddas i ändringsförslaget och inte skyddas alls i gällande detaljplan. Ändringen bedöms därmed inte påverka riksintresse för kulturmiljövård negativt.

### Gatuhuset

Karaktären ut mot Kirsebergsgatan i väst bevaras, gatuhusets volym och förgårdsmark behålls och öppningen mot Kirsebergsgatan bevaras. För föreslagna tillbyggnader är det viktiga karaktärsdraget skalan gentemot omgivningen. Föreslagen tillbyggnad på gatuhuset bedöms vara lämplig i skala och volym i relation till omgivningen. Tillbyggnaderna och förändringarna mot gården syns endast lite från gatumiljön.

### Gårdshuset

Gårdshuset görs planenligt och dess karaktär för fasader och det östra takfallet regleras. Tillbyggnad tillåts på gårdshusets västra sida, som vänder sig in mot gården.

De delar av byggnaden, fasad och takfall, som syns utanför fastigheten regleras. Byggnadens västra sida är redan starkt förändrad och ligger 20 meter in från Kirsebergsgatan och syns inte nämnvärt från gatumiljön. Bedömningen är att denna förändring inte påverkar kulturmiljön negativt.

## **Fastighetsindelning**

### Nuläge

Tomtindelningsbestämmelse 139L gäller för fastigheterna Malmö Lågan 2, 3, 6, 8, 15-17. Tomtindelning 139L reglerar en särskild fastighetsindelning. Denna efterföljs inte idag för Lågan 6 och 15-17. Fastighetsbildning får inte ske i strid med fastighetsindelningsbestämmelser.

### Konsekvenser

I och med ändringen av detaljplanen upphävs Tomtindelningsbestämmelse 139L. Planändringen medför att fastigheterna Lågan 2, 3, 6, 8, 15-17 kan fastighetsbildas på



annat sätt, med olika utformning och storlek. Det blir även möjligt att dela upp kvarteret i fler fastigheter om det inte finns andra hinder i gällande detaljplan.

Vid en eventuell ansökan om fastighetsreglering prövas frågan enligt fastighetsbildningslagen.

Vid upphävandet av fastighetsindelningsbestämmelserna försvinner inlösenrätt enligt Tomtindelning 139L:s utformning.

## **Dagvatten och skyfall**

### **Nuläge**

Fastigheten är bebyggd till cirka 35%. Resterande del består av trädgård och utgörs till största del av genomsläppliga material. Fastigheten bedöms ha goda förutsättningar för att ta hand om dag- och skyfallsvatten och det bedöms inte finnas besvärade lågpunkter där vatten riskerar att stå mot fasad.

### **Konsekvenser**

Ändringen tillåter en ökad byggnadsarea. Genomförs planförslaget bebyggs fastigheten till cirka 50% och mängden genomsläppliga ytor minskar. Bedömningen är att det är möjligt att utforma bebyggelsen och marken så att besvärade lågpunkter med vatten mot fasad inte uppstår.

Bedömningen är att dagvatten och skyfall fortsatt kan hanteras inom fastigheten, samt att ändringen inte påverkar andra fastigheter eller dagvattenanläggningar negativt.

## **Genomförande**

Planändringen påverkar inte de organisatoriska, tekniska eller ekonomiska genomförandefrågorna i gällande detaljplan.

## Genomförandetid

Genomförandetiden är 60 månader (5 år) från det datum då beslutet att ändringen av detaljplanen får laga kraft.

## Fastighetsrättsliga genomförandefrågor

Tomtindelning 139L upphävs. Fastighetsbildning inom kvartersmark sker på initiativ och bekostnad av fastighetsägaren.

## Påverkan på ledningar

Om genomförandet av detaljplanen innebär att åtgärder krävs på befintliga ledningar står exploatören för samtliga kostnader.

## Planeringsunderlag och utredningar

### Plandata

Fastigheten Lågan 6 omfattar 365 kvadratmeter tomtmark och är bebyggd med två småhus: ett litet gatuhus från 1865 och ett något större gårdshus ifrån 1879. Resten av fastigheten utgörs av trädgård samt ett skjul mot grannen i norr. Befintlig byggnadsarea uppskattas till 110 kvadratmeter.

Kvarteret Lågan omfattar 5 292 kvadratmeter.

## Tidigare ställningstaganden

### Riksintressen enligt 3 eller 4 kapitlet miljöbalken

*Planområdet berörs av Riksintresse för kulturmiljövården och är en del av Kirsebergs gatuhusmiljö. Kulturvärdet utgörs av bebyggelse som speglar boende- och levnadsförhållanden för olika samhällsskikt som exempelvis arbetarbebyggelse från olika perioder under 1800- och tidigt 1900-tal.*

Ändringen av detaljplanen påverkar inte riksintresset för kulturmiljövården eftersom kulturvärdena skyddas genom planbestämmelser. Befintliga byggnader förses med rivningsförbud, varsamhetsbestämmelser och högsta

nockhöjd. Dessa bestämmelser bidrar till att bevara den tidstypiska arbetarbebyggelsen på fastigheten. Delar av marken ut mot Kirsebergsgatan förses med prickmark, korsmark och varsamhetsbestämmelse för att bevara förgårdsmarken och luckan i bebyggelsen mot Kirsebergsgatan.

### **Överensstämmelse med översiktsplan**

Detaljplanen är förenlig med gällande översiktsplan samt länsstyrelsens granskningsyttrande över denna. För aktuellt område finns det i översiktsplanen generella riktlinjer för blandad stad som anger att utbyggnad och förtätning ska sträva efter att stärka samband mellan olika stadsdelar och bostadsområden. Ny bebyggelse ska utformas och placeras så att den bidrar till stadsliv och trygghet. För bostadsbyggande finns riktlinjer som bland annat anger att man ska eftersträva en variation av bostadstyper och upplåtelseformer inom samma område och att bostadsmiljöer ska stimulera till möten mellan människor.

### **Tomtindelning 139L**

För kvarteret Lågan finns en fastighetsindelningsbestämmelse som upprättades 1945, denna bestämmelse är inte genomförd i sin helhet. För Lågan 6 innebär bestämmelsen att mark från Lågan 15 ska ha tillförts Lågan 6 enligt figur 15 nedan.

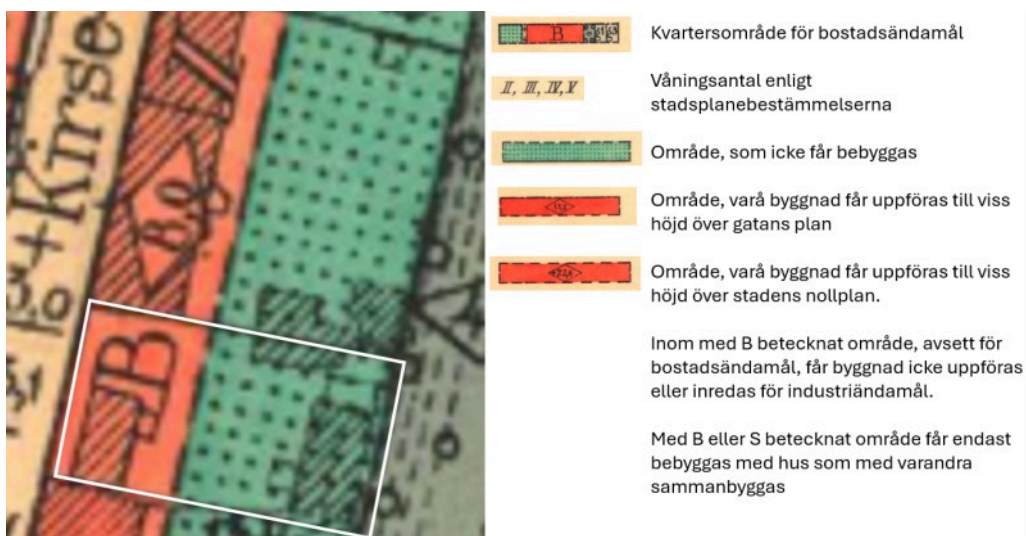


Figur 15. Rödmarkerad yta visar befintlig fastighet Lågan 6. Blå streckad linje visar var fastighetsgräns bör gå enligt tomtindelning 139L.

### **Gällande detaljplan PL 179**

Området omfattas av detaljplan PL 179 (fastställd 1941).

Inom fastigheten Lågan 6 medger detaljplan PL 179 bostadsbebyggelse ut mot Kirsebergsgatan. Resterande delar inom fastigheten får inte byggas. Planen medger att byggnad får uppföras i två våningar med en högsta höjd om 8 meter från gatans plan, samt att byggnader ska sammanbyggas.



Figur 16. Utsnitt av PL 179 med bestämmelser som gäller för fastigheten Lågan 6.

## Underlag till planarbete

- Antikvarisk förundersökning kv. Lågan 6 i Malmö (Berg, Wahlgren, 2024)