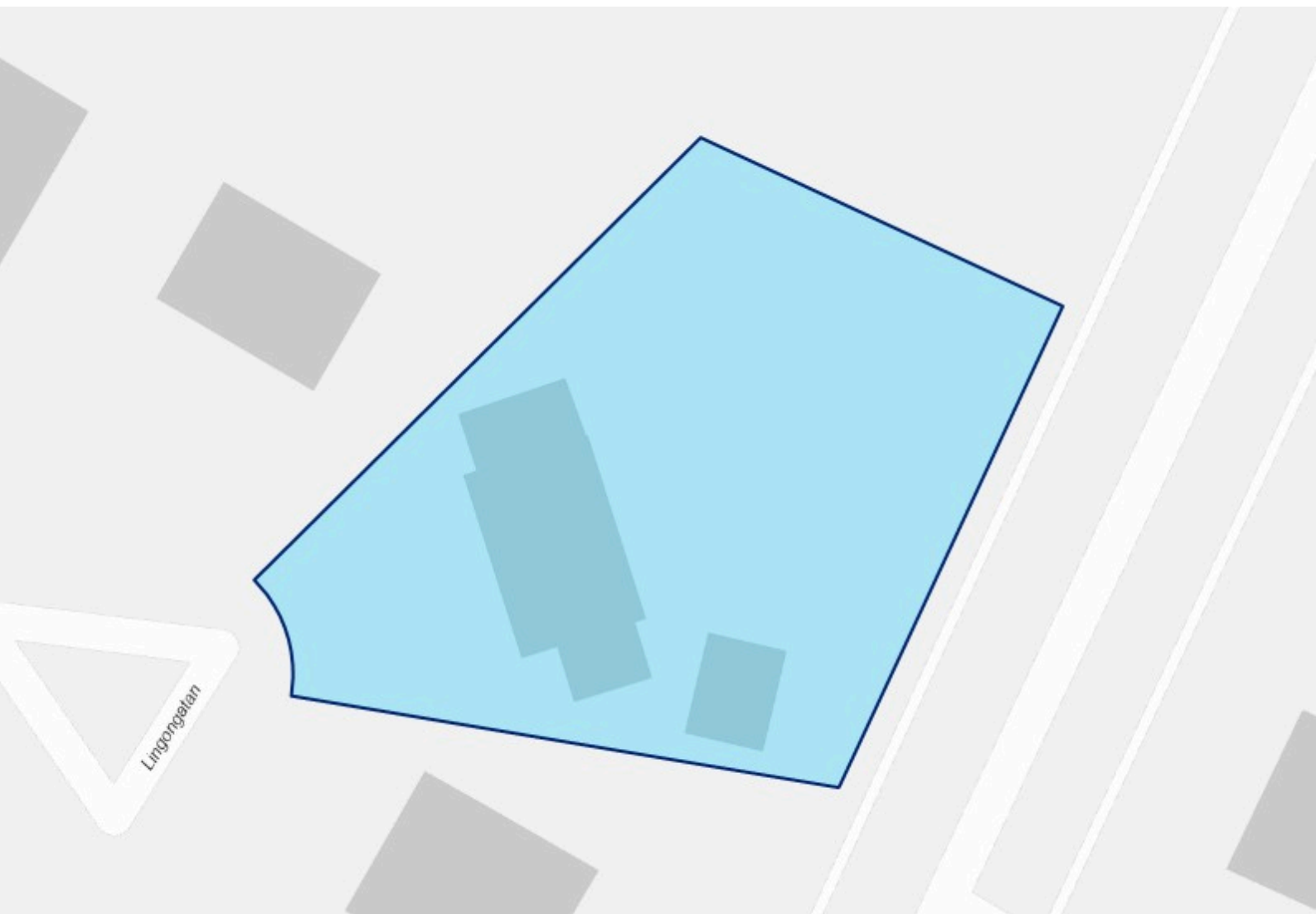


Ändring av detaljplan för fastigheten Lönnedal 10 i Videdal

Samråd

TILLÄGG TILL PLANBESTÄMMELSER OCH PLANBESKRIVNING



Sammanfattning

Planändringen möjliggör avstyckning av fastigheten Lönnedal 10 och uppförandet av ett friliggande småhus.

För att motsvara reglering av befintlig bebyggelse regleras bebyggelsen med en anpassad höjdbestämmelse med en högstanockhöjd på 8 meter (h_1). Högstanockhöjd för komplementbyggnader är 3 meter (h_2). Exploateringsgraden regleras, liksom i nu gällande detaljplan, till 25 % inom planområdet (e_1). Vidare säkerställs skydd mot översvämning vid skyfall genom att det inom egenskapsområdet ska anordnas en nedsänkt yta i förhållande till omgivande marknivå (n_1) och med att startbesked för byggnation inte får ges förrän fördröjningsåtgärder för skyfall har genomförts (a_1).

Ändring av detaljplan

Inledning

Beslutsinformation

Beslut om planuppdrag fattades av stadsbyggnadsnämnden 2024-06-18.

Digital funktionalitet

Den gällande detaljplanen PL 292 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.

Planförfarande

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

Förenlighet med gällande detaljplan

Den föreslagna ändringen bedöms rymmas inom syftet och grundstrukturen för den ursprungliga detaljplanen PL 292. Detta eftersom markanvändningen *F - Kvartersområde för bostadsändamål (friliggande byggnader)* inte omprövas som sådan, utan enbart lämpligheten att möjliggöra uppförandet av ytterligare friliggande bostadsbebyggelse och hur området påverkas av detta.

Processen att ändra detaljplanen innebär en prövning om detta är lämpligt eller inte.

Genomförandetid

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

Bakgrund till ändringen

Denna planändring har initierats av fastighetsägaren till fastigheten Lönnedal 10.

Avsikten med ändring av detaljplan

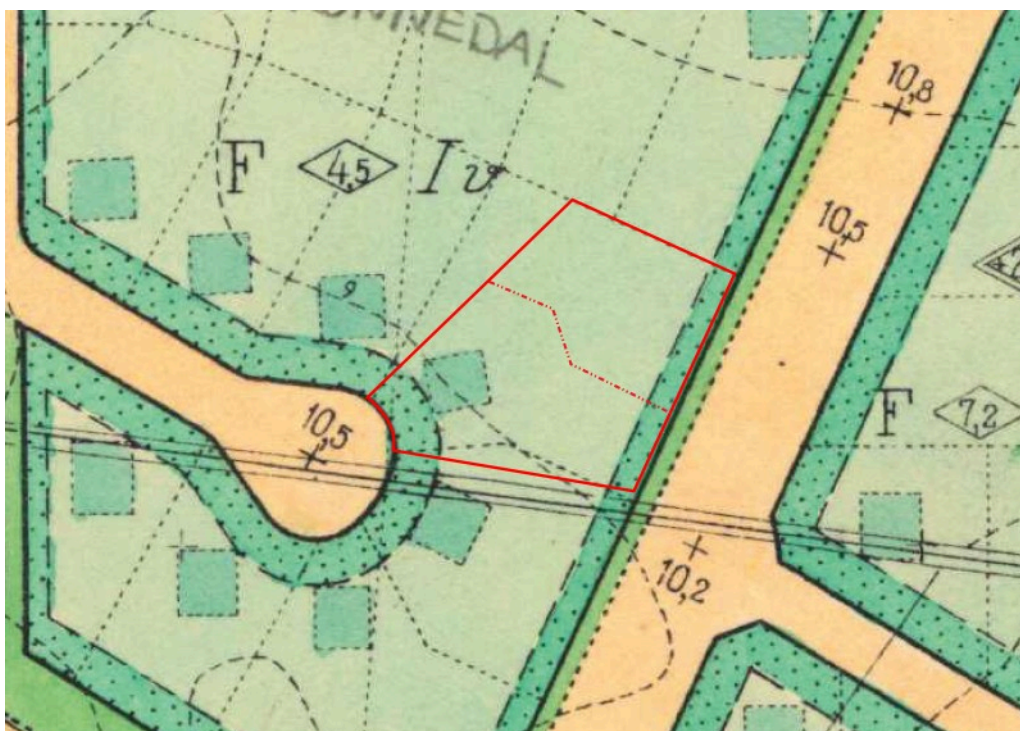
Avsikten med ändringen av detaljplan är att möjliggöra en avstyckning och uppförande av ett friliggande småhus. Vidare är avsikten att säkerställa skydd mot översvämning vid skyfall.

Ändringens innebörd och motiv till regleringar

Denna planändring gäller ändring av del av detaljplan PL 292 (Stadsplan PL 292, 1950). Planområdet för denna ändring omfattas av fastigheten Lönnedal 10. Ändringar för PL 292 görs dock endast inom det norra egenskapsområdet (för avgränsning se rödmarkerad yta, figur 1).



Figur 1. Flygfoto med planområdet markerat med röd linje. Egenskapsområdet som berörs av ändringen och tänkt avstyckning är markerat med röd yta.



Figur 2. Befintlig plankarta, PL 292, med planområdet markerat med röd linje. Ny egenskapsgräns markeras med röd streckad linje.

Tillägg till planbestämmelser och planbeskrivning

Under respektive rubrik, där bestämmelser **läggs till**, justeras eller tas bort, anges vilken bestämmelse som avses och därefter motiveringen av bestämmelsen.

Bestämmelser som tillförs

Följande bestämmelser tillförs stadsplan PL 292. För lokalisering av bestämmelserna, se figur 4.

Egenskapsbestämmelser som tillförs

Begränsning av bygg rätt och utformning

e₁ - Största byggnadsarea är 25 procent

Planbestämmelsen motiveras av att anpassa exploateringen till befintliga förhållanden.

Höjd på byggnadsverk

h₁ - Högsta nockhöjd är 8 meter

Planbestämmelsen motiveras av att möjliggöra ytterligare enbostadshus samtidigt som den befintliga småskaliga karaktären kan bevaras.

h₂ - Högsta nockhöjd för komplementbyggnader är 3 meter

Planbestämmelsen motiveras av att anpassa exploateringen till befintliga förhållanden.

Markens anordnande och vegetation

n₁ - Inom egenskapsområdet ska minst 20 kvadratmeter vara nedsänkt med minst 0,5 meter i förhållande till omgivande marknivå

Planbestämmelsen motiveras av att möjliggöra tillfällig fördröjning av ytligt avrinnande vatten vid skyfall. Detta för att skydda bebyggelse och omgivande mark från översvämning vid skyfall (4 kapitlet 10 §).

Villkor för startbesked

a₁ - Startbesked får inte ges för byggnation förrän fördröjningsåtgärder för skyfall har genomförts i enlighet med bestämmelse n₁

Planbestämmelsen motiveras av att säkerställa skydd från översvämning vid skyfall (4 kapitlet 14 §).

Bestämmelser som tas bort

Tomtindelning 176L

Fastighetsindelningsbestämmelse 176L tas bort inom hela fastigheten Lönnedal 10.

Ändringen motiveras av att möjliggöra en avstyckning från fastigheten Lönnedal 10 för att bilda nya fastigheter (se figur 1). Fastigheternas arealer efter avstyckning blir cirka 487 kvadratmeter för den norra delen och 634 kvadratmeter för den södra delen.

Fastighetsindelningsbestämmelser kan dock vid behov, genom en ny planprocess, införas för att styra det fastighetsrättsliga genomförandet av detaljplanen.

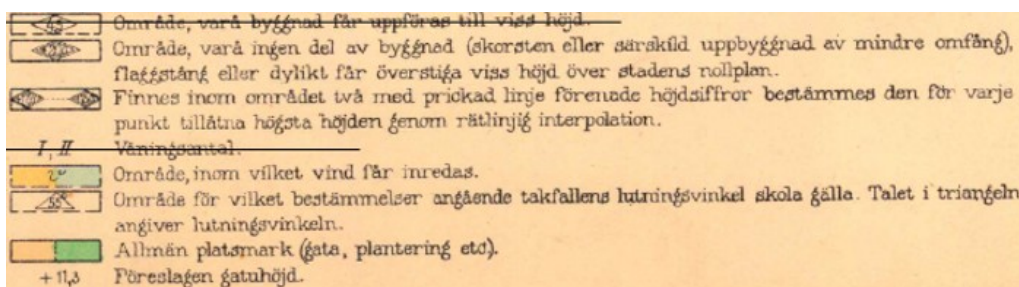
Detaljplan PL 292 - Plankarta

Reglering av höjd och våningsantal

Inom egenskapsområdet tas bestämmelse för höjd och våningsantal bort. Bestämmelserna ersätts av anpassade höjdbestämmelser (h₁-h₂).



Figur 3. Utdrag ur gällande detaljplans plankarta (PL 292) där föreslagna ändringar illustrerats. Röd streckad plangräns tillkommer. Överkryssade planbestämmelser utgår. Tillkommande bestämmelser redovisas med svart text över vit ruta. Samtliga ändringar gäller enbart för det norra egenskapsområdet. Planområdet markeras med orange linje.



Figur 4. Utsnitt av befintlig detaljplan (PL 292). Överstrukna bestämmelser upphävs inom egenskapsområdet.

Detaljplan PL 292 - Bihang

Reglering av höjd

9) Inom siffror i romb betecknat område, får byggnad uppföras till högst den höjd i meter, siffran i romben anger.

Bestämmelsen ersätts av anpassade höjdbestämmelser.

Reglering av våningsantal

~~40) Inom med I eller II betecknat område får byggnad uppföras med högst en eller två våningar. Inom med v betecknat område må vind därutöver inredas.~~

Bestämmelsen ersätts av anpassade höjdbestämmelser.

Övriga bestämmelser i gällande detaljplan (Stadsplan PL 292) gäller fortsatt.

Förutsättningar och konsekvenser av ändringen

Bedömning av miljöpåverkan

Nuläge

Planområdet är beläget i ett befintligt villaområde.

Konsekvenser

Planförslaget bedöms utgöra en mindre förändring av området och medför inga risker för miljö och hälsa.

Planändringens genomförande bedöms inte medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kapitlet 3 § miljöbalken. Därför har ingen miljökonsekvensbeskrivning upprättats.

Allmänna intressen

Stadsbild, gestaltning och arkitektur

Nuläge

Området som är föremål för ändring är fastigheten Lönnedal 10 i Videdal, Malmö. Fastigheten ligger vid Lingongatan och Videdalsvägen. Fastigheten är cirka 1 120 kvadratmeter och

inrymmer en villa med en stor trädgård. Omkringliggande bebyggelse består främst av villor uppförda under 1950-talet och framåt med 1-1,5 våningar.

Konsekvenser

Planförslaget bekräftar befintlig användning och säkerställer att eventuell ny bebyggelse anpassas till omgivningens skala och karaktär genom begränsningar av byggrättens omfattning.

Planförslaget bedöms inte förändra stadsbilden och ny bebyggelse bedöms främst vara synlig från Lingongatan.

Bebyggelsetäthet

Nuläge

Fastigheten Lönnedal 10 är cirka 1 120 kvadratmeter och har i gällande detaljplan (PL 292) byggrätt för ett friliggande bostadshus. Tre fjärdedelar av fastighetens storlek ska enligt gällande detaljplan lämnas obebyggd - vilket innebär att 25 % av fastigheten får bebyggas.

Den befintliga byggnaden är uppförd i en våning med inredd vind och har en bostadsarea på cirka 124 kvadratmeter. Enligt gällande planbestämmelser är maximal tillåten byggnadshöjd 4,5 meter, vilket i praktiken motsvarar en nockhöjd på cirka 8 meter. Detta baseras på den nuvarande villans utformning med 1,5 våning och sadeltak.

Konsekvenser

Ändringen av detaljplanen möjliggör för att fastigheten Lönnedal 10 kan styckas av och bilda två fastigheter. Ny fastighetsbildning möjliggör att fastigheterna, på cirka 487 kvadratmeter respektive 634 kvadratmeter, kan innehålla en möjlig byggnadsyta på cirka 122 respektive 158 kvadratmeter byggnadsarea.

Det innebär ingen faktisk ökning av exploateringsgraden i förhållande till gällande detaljplan. Regleringen av nockhöjd bedöms vara tillräcklig för att säkerställa och bevara områdets karaktär av småskalig villabebyggelse.

Förtätningen bedöms vara ändamålsenlig och lämplig, då Lönnedal 10 tillåts utvecklas i likhet med omgivande fastigheter som har en liknande storlek och tillåten byggnadsarea.

Utemiljö

Nuläge

Utemiljön på fastigheten utgörs idag av en privat villaträdgård med infart från Lingongatan.

Konsekvenser

Planändringen möjliggör att villaträdgårdens norra del, som till stor del består av gräsyta, kan styckas av och möjliggöra ytterligare enbostadshus. Vidare rivs garaget till befintligt enbostadshus för att möjliggöra en gemensam infart till fastigheterna.

Bedömningen är att båda villorna har möjlighet till en god utemiljö.

Trafik och parkering

Nuläge

Parkering finns idag inom fastigheten Lönnedal 10.

Konsekvenser

Parkeringsbehovet för befintlig och ny villa bedöms kunna lösas inom vardera fastighet.

Angöring

Nuläge

Infart till enbostadshuset sker från Lingongatan.

Konsekvenser

Gemensam infart till fastigheterna kommer fortsatt att ske från Lingongatan.

För att möjliggöra infart från Lingongatan till den nya villan behöver ett servitut upprättas. Servitutet ger fastigheten rätt att använda en del av grannfastigheten för tillfart. Det innebär att infarten kan användas för både gång- och biltrafik, och att tillgången till Lingongatan säkras även om fastigheterna får nya ägare i framtiden.

Hälsa och säkerhet

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 överskrids vid fasad.

Konsekvenser

En trafikbullerberäkning har utförts (Envigo, 2025). Den visar att den beräknade ekvivalenta ljudnivån inte överskrider riktvärdet på 60 dBA vid fasad för varken planerade eller befintliga byggnader (exklusive attefallshus). Ljudnivån vid tänkt nybyggnad beräknas ligga på mellan 44-60 dBA.

Om bostaden placeras inom byggrätten utmed Videdalsvägen beräknas fasaden mot gatan ha en bullernivå på cirka 60 dBA. Om bullernivån överskrider riktvärdet på 60 dBA krävs att en tyst sida anordnas, vilket bedöms vara möjligt att uppnå.

Gällande uteplats visar beräkningarna att en uteplats kan anläggas i hörnet vid byggnadens sydvästra fasad, där beräknas en ekvivalent ljudnivå om 47 dBA vilket uppfyller riktvärdet 50 dBA. Maximal ljudnivå beräknas till 58 dBA, vilket uppfyller riktvärdet 70 dBA. Om fler uteplatser finns behöver endast en av dessa uppfylla riktvärdet 50 dBA ekvivalent ljudnivå vilket bedöms vara möjligt i de västra delarna av avstyckad fastighet.



Figur 6. Beräknade ekvivalenta ljudtrycksnivåer från vägtrafik, prognosår 2025.

Högsta ljudnivåer vid fasad samt ljudnivå på uteplats, frifältsvärden.

Utbredning 2 meter ovan mark, ej frifältsvärden. Beräkningarna är gjorda vid tänkt tillbyggnad (Envigo AB, 2025). Planområdet redovisas med svart linje.

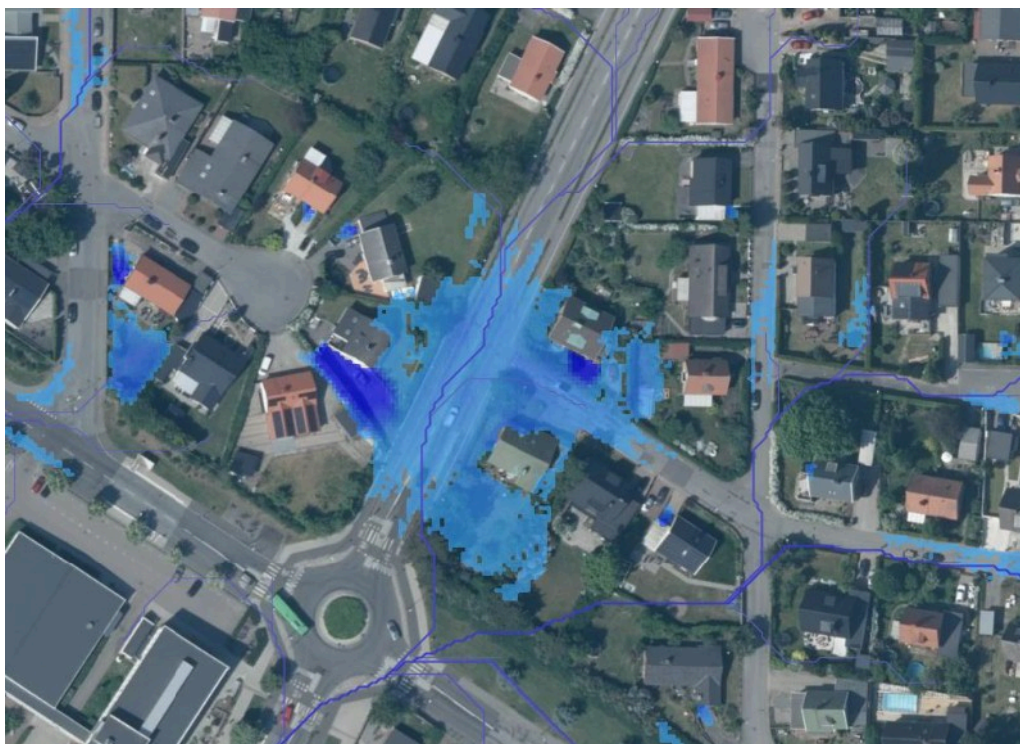
Skyfall

Nuläge

Fastigheten har en mycket svag lutning från väst mot öst, med den högsta punkten i västra delen på cirka +10,5 meter över havet. En mindre lågpunkt med nivå +10,3 finns i trädgården. Videdalsvägen, som ligger öster om fastigheten, har nivåer mellan +10,3 och +10,4, medan anslutningen mot Lingonvägen ligger på cirka +10,4.

Vid kraftiga regn eller skyfall bildas en rinnväg i norra delen av fastigheten där vattnet rinner österut. Vattnet samlas tillfälligt på Videdalsvägen, något söder om den planerade avstyckningen, innan det fortsätter söderut.

Beräkningar visar att vid ett skyfall kan en vattenvolym på cirka 4 kubikmeter tillfälligt samlas på fastigheten. Den beräknade avrinningen från fastigheten vid skyfall uppgår till cirka 1,9 kubikmeter, baserat på en klimatfaktor på 1,0.



Figur 7. Befintlig skyfallssituation i området (Sweco, 2025).

Konsekvenser

Efter den planerade byggnationen blir volymen vatten som rinner av 8,2 kubikmeter. För att inte förvärra situationen i framtiden (klimatfaktor 1,3) behöver en total volym på 10,4 kubikmeter hanteras inom fastigheten.

För att skydda bebyggelse och minska risken för översvämning vid skyfall ska mark inom egenskapsområdet utformas med tillfällig fördröjning av ytligt avrinnande vatten vid skyfall. Dessa ytor ska vara nedsänkta i förhållande till omgivande marknivå och kunna samla upp ytligt avrinnande vatten temporärt.

Den nedsänkta ytan ska omfatta minst 20 kvadratmeter och ha ett djup om minst 0,5 meter (n_1). Utformningen kan ske genom exempelvis gräsyta, rabatt, svackdiken, gröna sänkor eller andra landskapsformer som möjliggör tillfällig uppsamling av vatten. Den nedsänkta ytan ska utformas så att den kan hantera tillfälliga vattenmängder vid skyfall, men samtidigt vara användbar under torrväder. Ytan ska integreras med den omgivande trädgårdsstrukturen för att säkerställa

funktion, tillgänglighet och en sammanhållen gestaltning. Den nedsänkta ytan placeras med fördel nedströms i det norra egenskapsområdets sydöstra del. Ytan bör placeras så att den inte påverkar byggnaders grundläggning eller angränsande fastigheter negativt. Höjdsättning inom egenskapsområdet bör anpassas för att leda ytligt avrinnande vatten mot dessa ytor (Sweco, 2025). Åtgärderna säkerställs genom villkor för startbesked (a_1).

Genom föreslagna åtgärder bedöms både bebyggelsen inom planområdet och omgivande fastigheter skyddas från översvämning vid skyfall. Vid ett skyfall bedöms inte heller nedströms liggande områden påverkas negativt.

Fastighetsindelning

Nuläge

Tomtindelning 176L gäller som fastighetsindelningsbestämmelse.

Konsekvenser

Planförslaget innebär att gällande fastighetsindelningsbestämmelse 176L för fastigheten Lönnedal 10 tas bort. Detta möjliggör för en ny fastighetsindelning.

Fastighetsbildning inom kvartersmark sker på initiativ och bekostnad av fastighetsägaren.

Genomförande

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

Fastighetsrättsliga genomförandefrågor

I och med att fastighetsindelningsbestämmelse tas bort ges möjlighet till en ny fastighetsindelning.

Tomtindelning 176L upphävs. Fastighetsbildning inom kvartersmark sker på initiativ och bekostnad av fastighetsägaren.

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

Tekniska genomförandefrågor

Planområdet är beläget inom normal insatstid, 10 minuter, för räddningstjänsten.

Brandvattenförsörjning finns inom det befintliga gatunätet. Brandvattenförsörjning ska anordnas i området i samråd med VA SYD. Avståndet mellan brandposterna ska vara max 150 meter. Exploatör ska redovisa att brandvattenförsörjningen är säkerställd i samband med bygglov.

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

Planeringsunderlag och utredningar

Kommunala dokument

- Arkitekturstaden Malmö, 2018
- Skyfallsplan för Malmö, 2017
- Policy och norm för mobilitet och parkering i Malmö, 2020
- Mobilitet för Malmö, 2020
- Renhållningsordning 2021-2030 Burlövs kommun Malmö stad

Utredningar

- Trafikbullerutredning Lönnedal 10, Envigo AB, 2025-07-28
- PM - Skyfallsutredning Lönnedal 10, Videdal Malmö, Sweco, 2025-07-03