



Ändring av detaljplan för fastigheten Kalkbrottsarbetaren 25 i Klagshamn

PLANUPPDRAG



Underlag till begäran om planuppdrag för fastigheten Kalkbrottsarbetaren 25

Sammanfattning

Planuppdraget formulerar utgångspunkterna för beslutet om planläggningen och ligger till grund för det fortsatta planarbetet. Det är stadsbyggnadsnämnden som ger stadsbyggnadskontoret i uppdrag att påbörja ett arbete med detaljplan.

Planuppdraget avser en ändring av detaljplan för att möjliggöra en utbyggnad av befintligt bostadshus inom fastigheten Kalkbrottsarbetaren 25. Avsikten med ändringen är att göra befintlig bebyggelse planenlig och även pröva möjligheten för utbyggnad av bostadshuset.

Tidplan för detaljplanearbetet är preliminärt: samråd december 2026, granskning mars 2026, antagande juni 2027 och laga kraft augusti 2027.

En ändring av detaljplan enligt planuppdraget bedöms vara förenlig med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande över översiktsplanen.

Planområdet ligger i sydvästra delarna av Klagshamn och omfattar fastigheten Kalkbrottsarbetaren 25. Berört område utgör cirka 400 kvadratmeter.

Inledning

Avsikten med ändringen

Avsikten med ändringen av detaljplanen är att göra bebyggelsen inom planområdet planenlig samt att möjliggöra en ändamålsenlig utbyggnad av befintlig bostad.

Processen att ändra detaljplanen innebär en prövning om föreslagen reglering av bebyggelse och byggnadsverk är lämplig eller inte.

Sökande

Sökande av planändringen är en privat fastighetsägare.

Läge och areal

Fastigheten ligger i sydvästra delarna av Klagshamn och omfattar fastigheten Kalkbrottsarbetaren 25. Fastigheten utgör cirka 400 kvadratmeter.

Fastigheten gränsar i norr och öster till befintlig bostadsbebyggelse. I söder gränsar fastigheten till Örevägen och i väster till öppen ängsmark. Fastigheten nås från den allmänna gatan Örevägen i söder.

Inom fastigheten finns idag ett enbostadshus och två komplementbyggnader. Övriga delar utgörs av trädgård.



Orienteringskarta, flygfoto från 2024. Område som omfattas av planuppdraget är fastigheten Kalkbrottsarbetaren 25 inom röd markering.

Planuppdragets innehåll

Beskrivning av planuppdraget

Planuppdraget avser en ändring av detaljplan för att möjliggöra en utbyggnad av befintligt bostadshus inom fastigheten Kalkbrottsarbetaren 25. Avsikten med ändringen är att göra befintlig bebyggelse planenlig och även pröva möjligheten för utbyggnad av bostadshuset.

Utredningar och fördjupande analyser i planarbetet

Följande utredningsbehov bedöms preliminärt vara aktuellt för detaljplanearbetet:

Kvalitet i den byggda miljön

- Kulturmiljövärden i befintlig bebyggelse. Planbestämmelser kan behöva läggas till för att hantera hänsyn till kulturmiljö.

Grönstruktur och naturvärden

- Eventuell påverkan på intilliggande Natura 2000-område, Falsterbo-Foteviken, behöver utredas inom ramen för planarbetet.

Omgivningspåverkan

- Framtida höjda havsnivåer. Behov av åtgärder kopplat till framtida havsnivåer behöver studeras för tillkommande byggrätt.

Tekniska egenskapskrav

Egenskapskrav vid bygglov. Det behöver utredas om befintlig huvudbyggnad och befintliga komplementbyggnader tillsammans kan uppfylla de krav som prövas vid bygglov.

Behov av fler utredningar och analyser kan tillkomma under detaljplanearbetet.

Planförfarande, planprocess och antagandeinstans

Standardförfarande

Planläggningen ska hanteras med standardförfarande i enlighet med 5 kapitlet 7 § plan- och bygglagen. Valet av förfarande har sin grund i att:

- översiktsplanen är aktuell
- planläggningen är förenlig med översiktsplanen
- planläggningen är förenlig med länsstyrelsens granskningsyttrande över översiktsplanen
- planläggningen bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan
- planläggningen har inte ett betydande intresse för allmänheten
- planläggningen har inte i övrigt stor betydelse

Beslut om samråd fattas av stadsbyggnadskontoret.

Beslut om granskning fattas av stadsbyggnadskontoret.

Beslut om antagande fattas av stadsbyggnadsnämnden, eftersom planläggningen inte bedöms vara av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt, i enlighet med 5 kapitlet 27 § plan- och bygglagen.

Ställningstagande om betydande miljöpåverkan

En undersökning om betydande miljöpåverkan har genomförts och samråd har hållits med berörda parter. Malmö stad gör den preliminära bedömningen att planförslaget inte medför en betydande miljöpåverkan i den betydelse som avses i plan- och bygglagen (2010:900) och miljöbalken (1998:808). En strategisk miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning kommer därför inte att genomföras.

Länsstyrelsen har med det aktuella underlaget ingen synpunkt på kommunens bedömning att planen inte medför betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap. miljöbalken (1998:808). Länsstyrelsen kan komma att återkomma till frågan om behov av miljöbedömning i samrådsskedet.

Miljöfrågorna är integrerade i detaljplaneprocessen och behandlas i planbeskrivningen.

Tidplan

Stadsbyggnadskontoret gör följande preliminära bedömning av tidplanen för detaljplanearbetet:

- Samråd (stadsbyggnadskontorets beslut) - december 2026
- Granskning (stadsbyggnadskontorets beslut) - mars 2027
- Antagande (stadsbyggnadsnämndens beslut) - juni 2027
- Laga kraft - augusti 2027

Styrande dokument och tidigare beslut

Översiktsplan

Översiktsplan för Malmö 2023 redovisar befintlig blandad stad för det aktuella området.

Ny bebyggelse längs lokalgator och huvudgator ska så långt möjligt utformas med entréer mot gatan. Trädplanteringar och möjligheter till kantstensparkering ska eftersträvas längs gatorna.

Planuppdraget bedöms vara förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande över översiktsplanen.

Planbesked

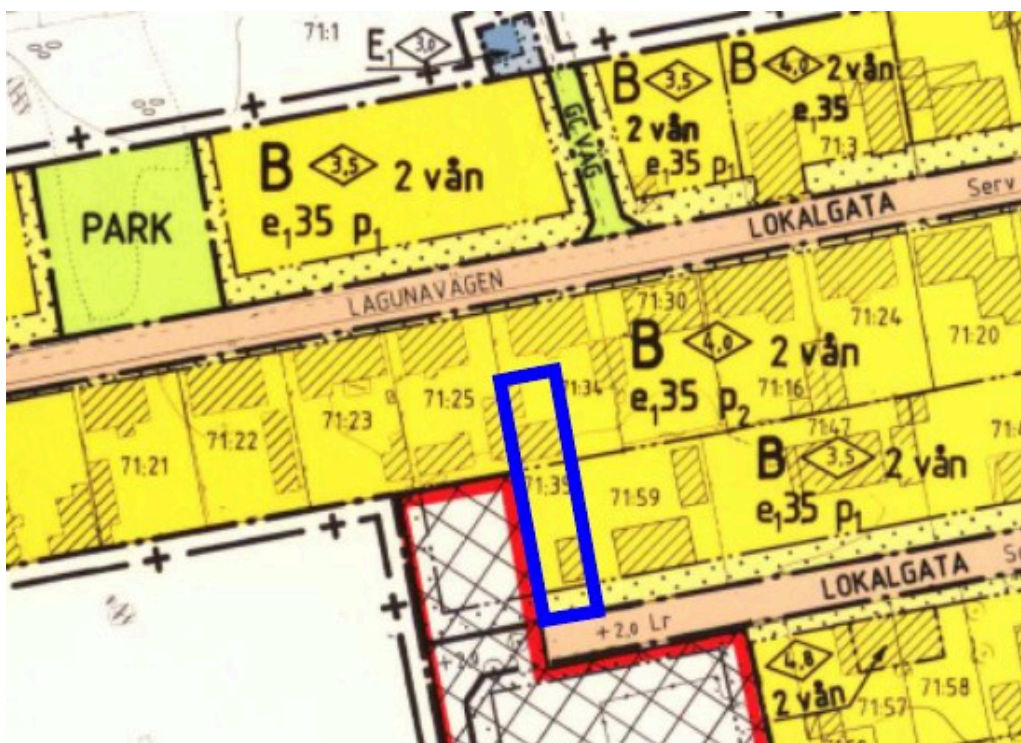
Positivt planbesked har tidigare lämnats av stadsbyggnadsnämnden den 2024-08-27.

En privatperson har begärt planbesked för att inom fastigheten Kalkbrottsarbetaren 25 kunna bygga ut befintligt enbostadshus. Bygglov kan i dagsläget inte beviljas eftersom den huvudbyggnad som finns på fastigheten idag strider mot gällande detaljplan.

Givet platsens läge och förutsättningar bedöms det lämpligt att pröva en utbyggnad av befintligt enbostadshus.

Gällande detaljplan

Gällande detaljplan, Dp 4144 från 1992, medger Bostäder. Fastigheten som planändringen berör ligger inom två egenskapsområden i befintlig detaljplan. Planuppdraget berör del av av gällande detaljplan. De planbestämmelser som bedöms beröras av planändringen är följande inom respektive egenskapsområde, se figur nedan.



Utdrag ur gällande plan, Dp 4144, aktuellt område markerat med blått.

Det norra egenskapsområdet innefattar följande egenskapsbestämmelser:

4,0 meter - Högsta byggnadshöjd i meter. Därutöver får takkupor och frontespiser uppföras i begränsad omfattning.

2 vån - Högsta antal våningar

e₁₃₅ - Största byggnadsarea i procent av fastighetsarea

p₂ - Huvudbyggnad skall vara friliggande och ha långsidan parallellt med gatan samt placeras utmed förgårdsmark. Den skall placeras minst 3,0 meter från den ena fastighetsgränsen. Garage och uthus skall placeras indragna minst 10,0 meter från gräns mot gata

Fasader på huvudbyggnad skall utföras i rött tegel eller ljus puts, gavelspets får dock vara av trä

Det södra egenskapsområdet innefattar följande egenskapsbestämmelser:

3,5 meter - Högsta byggnadshöjd i meter. Därutöver får takkupor och frontespiser uppföras i begränsad omfattning.

2 vån - Högsta antal våningar

e₁₃₅ - Största byggnadsarea i procent av fastighetsarea

p₁ - Huvudbyggnad skall vara friliggande och ha långsidan parallellt med gatan samt placeras utmed förgårdsmark. Byggnaden placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns

Fasader på huvudbyggnad skall utföras i rött tegel eller ljus puts, gavelspets får dock vara av trä

Riksintressen

Riksintresse högexploaterad kust

Fastigheten ligger inom riksintresse för högexploaterad kust.

Riksintresse för naturvård

Fastigheten gränsar till område som berörs av riksintresse för naturvård, N 91 Måkläppen-Limhamnströskeln.

Riksintresse Natura 2000

Fastigheten gränsar till Natura 2000-området, Falsterbo-Foteviken.

Övriga planeringsförutsättningar

Bebyggelse, stads- och landskapsbild

Planområdet ligger inom ett uppmärksamhetsområde för kulturhistoriskt värdefulla miljöer enligt översiktsplanen från 2023. Detta innebär att områdets befintliga struktur och bebyggelse utgör en planeringsförutsättning.

Planområdet är även utpekad för sin landskapskaraktär som kustlandskap. Landskapsbilden och relationen till omgivande miljö behöver därför beaktas i planläggningen.

Omgivningspåverkan och risker

Planområdet är beläget i ett lågt liggande område nära havet, cirka 3,0 meter över nuvarande havsnivå. Enligt tillgängliga underlag finns en risk för översvämning vid höga vattenstånd och extrema väderhändelser.

Möjliga åtgärder för att hantera översvämningssrisker behöver studeras vidare, exempelvis tekniska skyddsåtgärder och byggnadstekniska lösningar.