

## Lotslärlingen 1

### TILLÄGG TILL PLANBESTÄMMELSER OCH PLANBESKRIVNING



# Innehållsförteckning

Sammanfattning .....	1
Ändring av detaljplan .....	2

## Sammanfattning

I gällande detaljplan (Dp 4919) anges en högsta totalhöjd om tre meter för en del av fastigheten. Inom en del av detta område ändras bestämmelsen till sex meter för att möjliggöra gemensam inglasad uteplats på befintlig gård/terrass.

Vidare tas bestämmelse om bullerskyddad uteplats bort. Detta då bestämmelsen inte längre är tillämpbar enligt nu gällande lagstiftning.

## Ändring av detaljplan

Denna detaljplan har ändrats genom beslut den [datum för antagandet av ändringen]. Ändringen vann laga kraft [datum för laga kraft]

### Bakgrund till ändringen

Avsikten med ändringen av detaljplanen är att göra det möjligt att uppföra en väderskyddad gemensam vistelseyta på gård/terrass för befintligt flerbostadshus. För att detta ska vara möjligt måste gällande totalhöjd höjas från tre meter till sex meter.

Markanvändningen *BC<sub>2</sub> - Bostad med endast centrum i bottenvåning mot Sundholmsgatan*, omprövas inte som sådan, utan enbart lämpligheten av att höja totalhöjden.

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

### Ändringens innebörd och motiv till regleringar

Denna planändring gäller ändring av detaljplan Dp 4919 (laga kraft 2007-12-19). Ändringen gäller enbart inom del av fastigheten Lotslärlingen 1 (se Figur 1).

Nedan redovisas hur detaljplanen ändras. Nedan redovisas också planbestämmelser som tillkommer i samband med denna ändring. Planbestämmelser, eller delar av planbestämmelser, som utgår redovisas överstrukna. Nya bestämmelser redovisas i fetstil.

Övriga bestämmelser i gällande detaljplan (Dp 4919) gäller fortsatt.

## Egenskapsbestämmelser, utformning

### Bestämmelser som utgår

~~v6 – Bullerskyddad uteplats skall anläggas och vara tillgänglig för alla boende i höghuset~~

Motiv till att bestämmelsen om bullerskyddad uteplats tas bort är att bestämmelsen inte längre är tillämpbar enligt nu gällande lagstiftning. Bullerriktvärden regleras i Förordning (2015:216) om trafikbuller och bedöms i samband med bygglov.

### Bestämmelser som ändras

#### *Totalhöjd*

~~3,0 6,0 - Högsta totalhöjd, enstaka hiss och trappturn får överskrida totalhöjden.~~

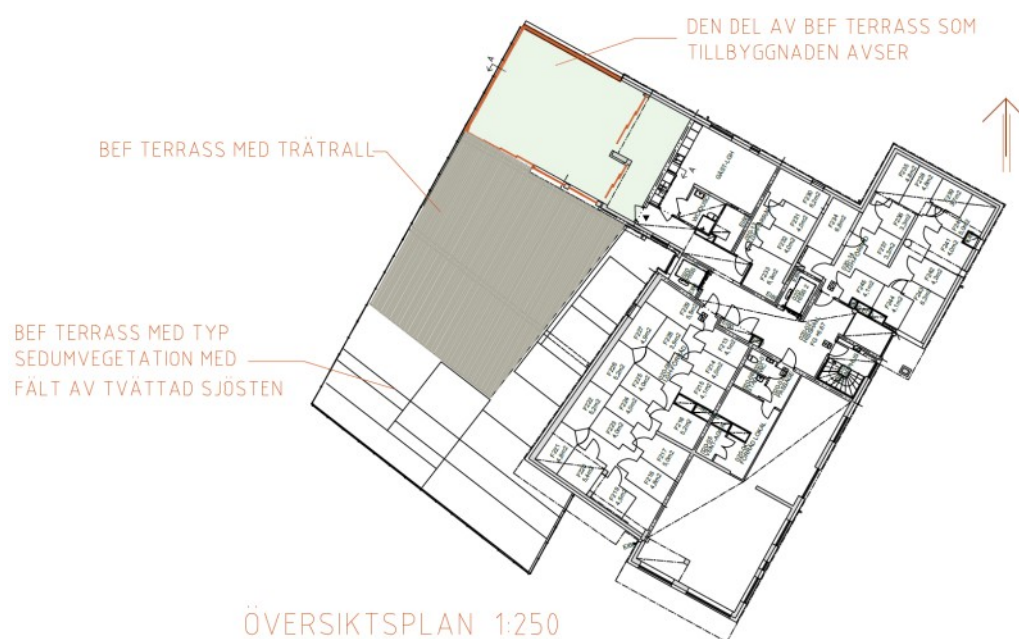
Bestämmelsen om högsta totalhöjd ändras för del av det område där högsta byggnadshöjd om tre meter gäller, till sex meter (se Figur 1).

Tillägget om att hiss- och trappturn får överskrida totalhöjden tas bort.

Planändringen möjliggör en väderskyddad gemensam vistelseyta för de boende i flerbostadshuset på delar av befintlig terrass. Fastigheten ligger i ett vindsutsatt läge och har begränsade gemensamma ytor. Den inglasade uteplatsen föreslås utgöra cirka 70 kvadratmeter.



Figur 1. Gällande detaljplans plankarta (Dp 4919). Område som berörs av ändring av detaljplan är markerat med röd, heldragen linje. Fastigheten Lotslärlingen 1 är markerad med orange streckad linje.



Figur 2. Del av befintlig terrass som tillbyggnaden avser redovisas med grön markering, inom brun linje.



## **Förutsättningar och konsekvenser av ändringen**

### **Bedömning av miljöpåverkan**

#### **Konsekvenser**

Planändringens genomförande bedöms inte medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kapitlet 3 § miljöbalken. Därför har ingen miljökonsekvensbeskrivning upprättats. Planändringen bedöms inte påverka miljön eftersom ändringen av detaljplan enbart berör redan bebyggd och sedan länge ianspråktagen mark.

### **Miljö och hälsa**

#### **Stadsbild, gestaltning och arkitektur**

##### *Nuläge*

Området som är föremål för ändring är delar av kvarteret Lotslärlingen i Limhamns hamnområde i Malmö. Kvarteret ligger på Ön intill Lotsparken och omgärdas i övrigt av Övägen, Sundholmsgatan och Lotshusgatan. Fastigheten som är föremål för ändring heter Lotslärlingen 1 och ligger längs med Övägen och Sundholmsgatan. Fastigheten är privatägd. Fastigheten ligger nära havet och är vindutsatt.

På fastigheten finns ett flerbostadshus innehållande 45 lägenheter samt en verksamhetslokal. Det finns ingen gemensam utemiljö i markplan.

I byggnaden finns även ett underjordiskt garage samt ett övre garage i markplan.

Plan två består av lägenhetsförråd, förråd till lokalen, en gästlägenhet samt en stor gemensam terrass.

Entré till flerbostadshuset finns från Sundholmsgatan.

## Konsekvenser

Planändringen påverkar terrass mot Lotsparken där en inglasad uteplats på cirka 70 kvadratmeter möjliggörs.

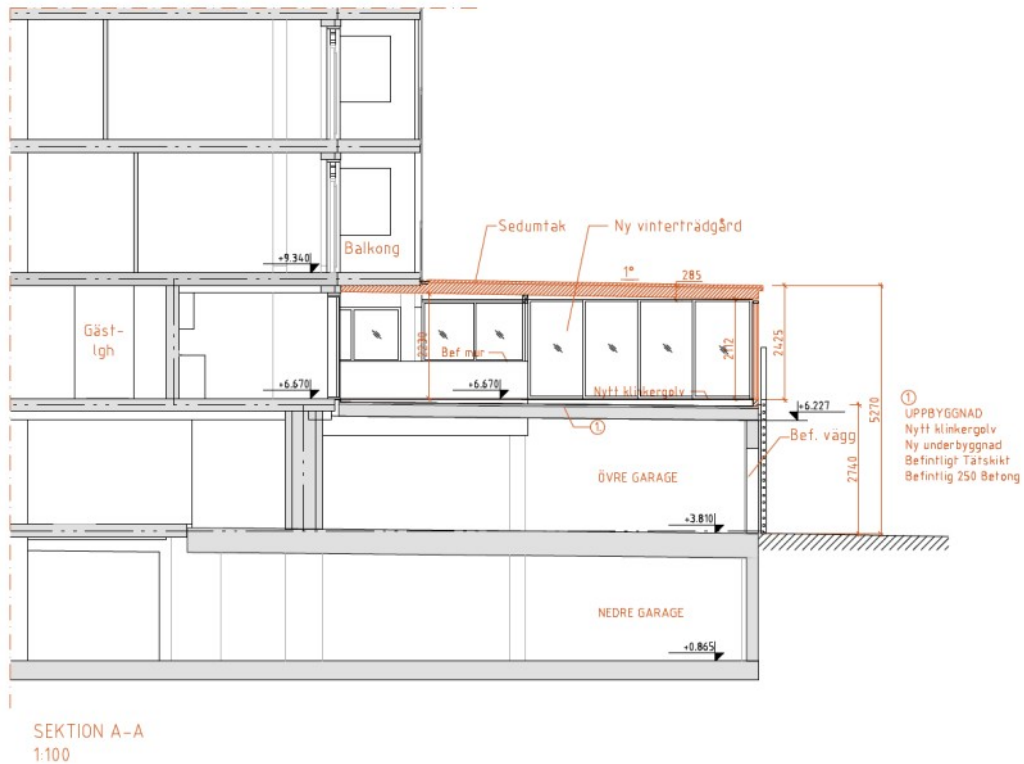
Planändringen bedöms inte påverka stadsbilden.

Planförslaget innebär endast små förändringar av den befintliga byggnaden och helhetsupplevelsen av kvarteret bedöms inte påverkas negativt.

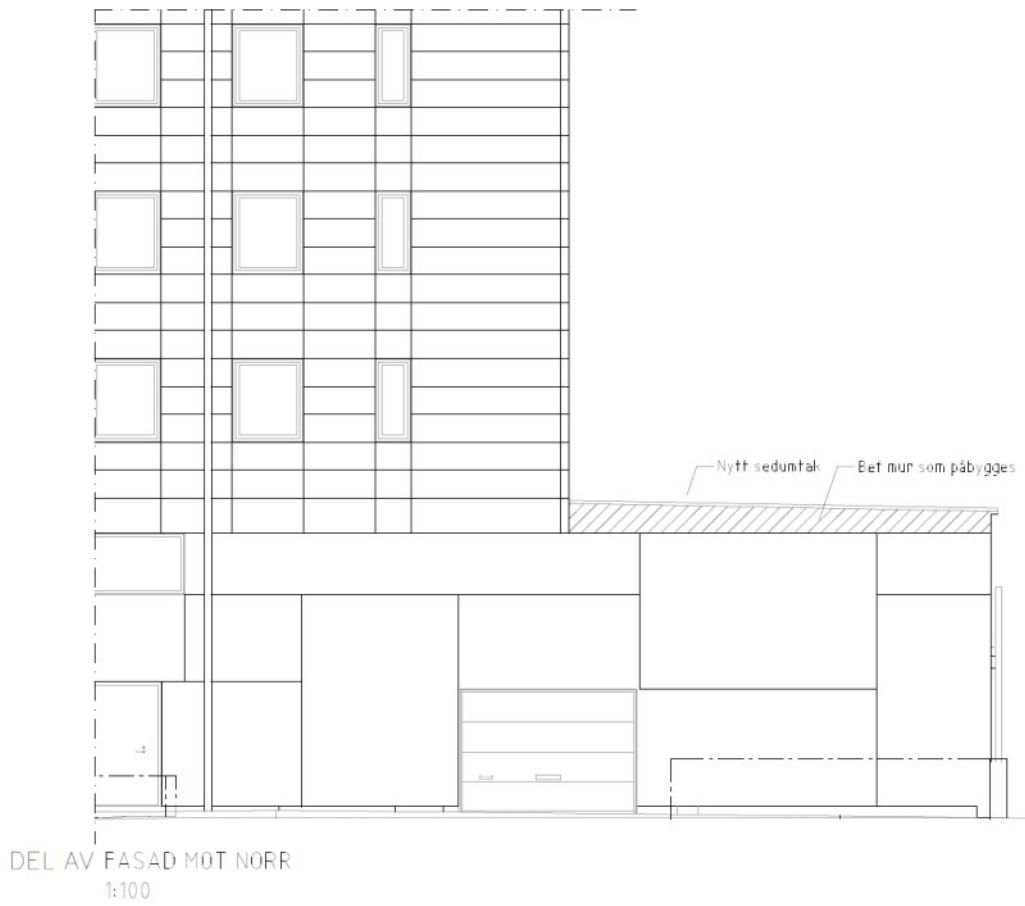


Figur 3. Område som berörs av ändring av detaljplan är markerat med röd, heldragen linje. Fastigheten Lotslärlingen 1 är markerad med gul streckad linje.

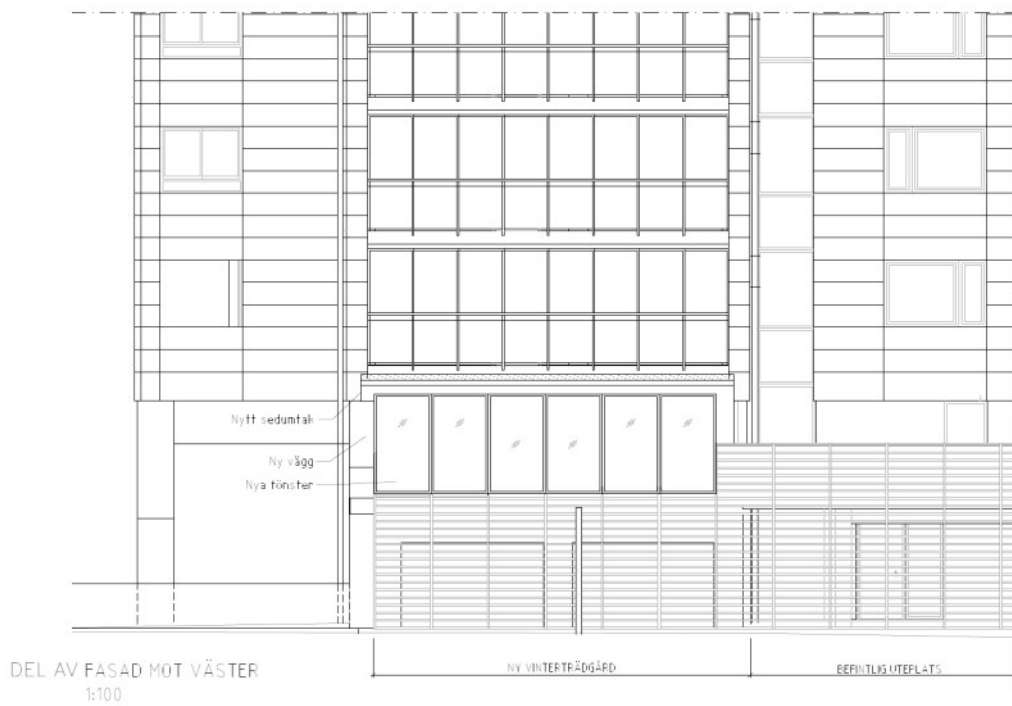




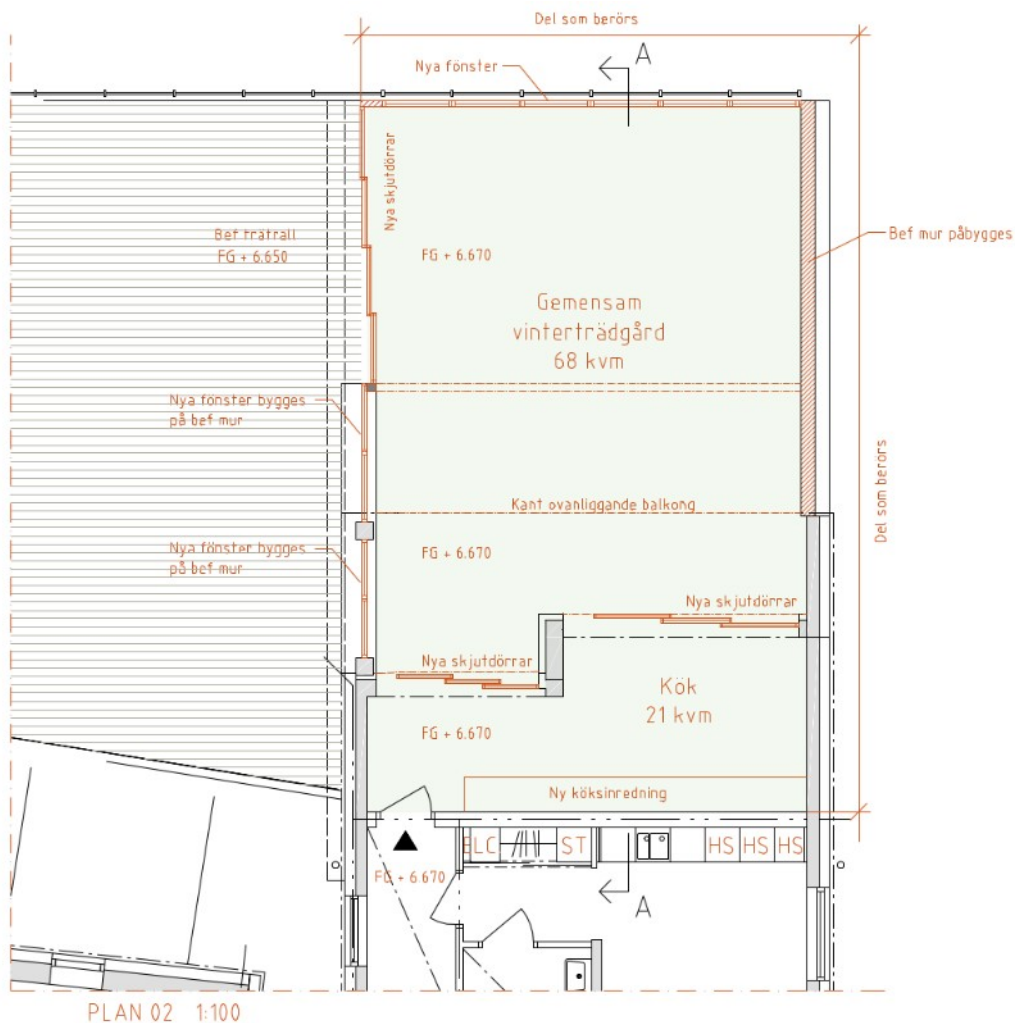
Figur 4. Sektion som redovisar föreslagen inglasad uteplats på befintlig terrass. Den gemensamma vistelseytan föreslås byggas med öppningsbara glaspardier mot söder, fasta glaspardier mot väster och mur mot norr som en hel skyddande vägg. Taket föreslås vara ett tätt tak med ytskikt av Sedum för blomning och grönska.



Figur 5. Del av fasad mot norr. Befintlig mur föreslås byggas på.



Figur 6. Del av fasad mot väster.



Figur 7. Planritning över föreslagen inglasad vistelseyta på befintlig terrass. Ett gemensamt kök föreslås byggas med anslutning till befintligt vatten- och avloppssystem. Befintlig gästlägenhet har en egen entré.

## Dagsljus och utblickar

### Nuläge

Terrassen används idag som en gemensam uteplats för de boende i flerbostadshuset.

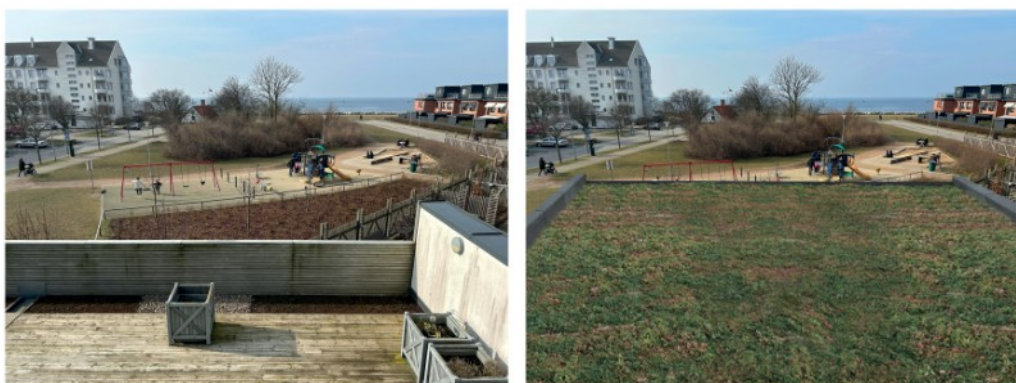
Befintlig lägenhet på plan tre har utblick över terrassen, Lotsparken och havet.

### Konsekvenser

På den befintliga terrassens nordvästra del möjliggörs en gemensam inglasad vistelseyta.

Med en utformning och placering av den inglasade vistelseytan som bibehåller utblickar mot Lotsparken och havet, bedöms inte närliggande befintlig lägenhet påverkas negativt.

Planändringen bedöms inte heller försämra dagsljusförhållandena för befintliga lägenheter.



*Figur 8. Vy från balkong tillhörande lägenhet på plan tre före påbyggnad samt ett fotomontage som redovisar samma vy efter påbyggnad av gemensam inglasad vistelseyta.*

## Omgivningsbuller

### *Nuläge*

Det är tillräckligt att en uteplats, om det finns flera, uppfyller riktvärdena.

### *Konsekvenser*

Uteplatsen ligger skyddad ifrån större trafikleder och/eller gator. Trafikbullernivåer bedöms inte överskridas.

## Fastigheter

### *Konsekvenser*

Planändringen föranleder ingen förändring gällande fastighetsbildning.

## Samhällskonsekvenser

## **Tillgänglighet**

### *Konsekvenser*

Den inglasade vistelseytan bedöms kunna göras tillgänglig för personer med funktionsvariationer. Befintlig byggnad är försedd med hiss till/från samtliga våningsplan.

## **Genomförande**

### **Utrymning**

Planområdet är beläget inom normal insatstid, under 10 minuter, för räddningstjänsten. Brandvatten finns i befintligt gatunät.

Utrymmen där personer enbart vistas tillfälligt ska utformas med tillgång till minst en utrymningsväg. Gångavståndet till utrymningsvägen bör inte överstiga 30 meter.

I planerat projekt bedöms utrymning kunna ske utan räddningstjänstens medverkan. Utrymning sker genom hisshall och Tr2-trapphus. Tillbyggnaden påverkar inte närliggande lägenheters utrymningsvägar.

Exploatör ska redovisa att utrymning är säkerställd i samband med bygglovsansökan.

### **Genomförandetid**

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

## **Planeringsunderlag och utredningar**

### **Riksintressen enligt 3 eller 4 kapitlet miljöbalken**



Planområdet berörs inte av något riksintresse enligt 3 eller 4 kapitlet miljöbalken.

## **Översiktsplan**

Planområdet redovisas i översiktsplanen som existerande blandad stadsbebyggelse.

Den planerade åtgärden bedöms vara förenlig med översiktsplanen och med länsstyrelsens granskningsyttrande över översiktsplanen.

## **Gällande detaljplan**

Området som berörs av planändringen är tidigare planlagt. Gällande detaljplan är Dp 4919.

Gällande detaljplan (Dp 4919) medger på område som är föremål för ändring användningen *BC<sub>2</sub> - Bostad med endast centrum i bottenvåning mot Sundholmsgatan* och en *totalhöjd på 3 meter* samt att *bullerskyddad uteplats skall anläggas och vara tillgänglig för alla boende i höghuset* (se Figur 1 och 8).

Planändringen bedöms vara förenlig med syftet i gällande detaljplan. Detta eftersom planförslaget ligger inom gällande användning.



Figur 9. Gällande detaljplans plankarta (Dp 4919). Område som berörs av ändring av detaljplan är markerat med röd, heldragen linje. Fastigheten Lotslärlingen 1 är markerad med orange streckad linje.

## Underlag till planarbetet

### Kommunövergripande dokument

- Handlingsprogram för arkitektur och stadsbyggande, 2005