



## UNDERLAG TILL BEGÄRAN OM PLANUPPDRAG

### Ändring av detaljplan för fastigheterna Böljan 3 och 4 i Innerstaden i Malmö

---

#### SYFTE MED DETALJPLANEN OCH PLANMOTIV

Syftet med ändringen av detaljplan är att göra det möjligt att omvandla vindsutrymme till bostäder i befintliga bostadshus.

Processen att ta fram detaljplanen innebär en prövning om denna ändring är lämplig eller inte.

Planläggningen motiveras av att fler bostäder kan skapas i ett centralt läge utan att ta ny mark i anspråk.

#### PLANFÖRUTSÄTTNINGAR OCH BESKRIVNING AV DEN PLANERADE ÅTGÄRDEN

I gällande detaljplan finns en bestämmelse som anger att vinden inte får inredas, denna bestämmelse behöver tas bort för att möjliggöra att bostäder inreds på vinden.

Den befintliga byggnaden ligger inom riksintresse för kulturmiljövård och ändringar behöver göras varsamt och med hänsyn till kulturhistoriska värden. En tidig bedömning som gjorts är att takkupor enbart kan bli aktuella in mot gården och inte ut mot gatan, p.g.a. att en förändring mot gatan påverkar gestaltning och stadsbild i för stor utsträckning. Tillkommande bostäder medför ett ökat behov av t. ex parkering, förrådsutrymme, gårdsmiljö, avfallshantering m.m. De nya bostäderna behöver kunna uppfylla alla krav i Boverkets byggregler (BBR), såsom tillgänglighet, dagsljus och buller.

I planarbetet kommer ett flertal aspekter behöva utredas - dessa finns listade under rubriken *Behov av utredningar och fördjupade analyser*.

#### ÖVERENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN

Översiktsplanen anger markanvändningen *existerande blandad stadsbebyggelse* för området. Det föreslagna ändramålet är förenligt med detta.

#### ÖVERENSSTÄMMELSER MED LÄNSSTYRELSENS GRANSKNINGSYTTRANDE

Den planerade åtgärden är förenlig med länsstyrelsens granskningsyttrande över översiktsplanen.

#### BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Genomförandet av detaljplanen bedöms preliminärt inte medföra en betydande miljöpåverkan enligt 6 kap 3§ miljöbalken. Åtgärden bedöms inte påverka miljön eftersom detaljplanen enbart berör redan befintlig, bebyggd och sedan länge ianspråktagen mark. En särskild miljökonsekvensbeskrivning ska därför inte upprättas. Miljökonsekvenserna kommer att redovisas i planbeskrivningen.

#### BEHOV AV UTREDNINGAR OCH FÖRDJUPADE ANALYSER

I planarbetet bedöms följande behöva utredas:

- Kulturmiljö
- Gestaltning, material och utförande
- Tillgänglighet
- Utrymning
- Dagsljus
- Utblickar
- Parkering
- Buller
- Avfallshantering
- Utemiljö

PLANFÖRFARANDE	<b>Standardförfarande.</b> Detaljplanen är förenlig med översiktsplanen och med länsstyrelsens granskningsyttrande över denna. Förslaget bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan. Detaljplanen bedöms inte heller ha ett betydande intresse för allmänheten eller i övrigt vara av stor betydelse.  Beslut om att samråda och låta granska detaljplaneförslaget fattas av stadsbyggnadskontoret.
ANTAGANDE	Detaljplanen bedöms inte vara av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt, såsom avses i 5 kap 27§ plan- och bygglagen. Beslut om antagande ska därför preliminärt fattas av stadsbyggnadsnämnden.
SÖKANDE	Kommanditbolaget Heimstaden Böljan 34
PLANPROGRAM	Planprogram har inte upprättats
PLANBESKED	Planbesked har inte begärts
GÄLLANDE DP OCH FIB	PL 77, PL 78, TI 108 B

#### PRELIMINÄR TIDPLAN

Planuppdrag	SBN	2019-11
Samråd	-	2020-05
Granskning	-	2020-08
Antagande	SBN	2020-12

Johanna Perlau  
Enhetschef

Annie Altengård  
Planhandläggare

KARTOR OCH ILLUSTRATIONER



Orienteringskarta, fastigheterna markerade med rött.



Vy över kvarteret Böljan, med berörda byggnader markerade. Till höger syns Falsterboplan.