



UNDERLAG TILL BEGÄRAN OM PLANUPPDRAG

Ändring av detaljplan för fastigheten Virentofta 6 i Virentofta i Malmö

SYFTE MED DETALJPLANEN OCH PLANMOTIV

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra bostäder i form av lägenheter alternativt avstyckning för att skapa ytterligare en villatomt.

Detaljplanen motiveras av att fler bostäder behövs i Malmö. Förslaget innebär förtätning på redan ianspråktagen mark innanför Yttre ringvägen och området, som redan består av bostäder i varierande form, bedöms lämpligt att förtäta.

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

PLANFÖRUTSÄTTNINGAR OCH BESKRIVNING AV DEN PLANERADE ÅTGÄRDEN

Fastigheten är bebyggd med bostadshus och en verksamhetsbyggnad. Marken är uteslutande hårdgjord.

Gällande detaljplan från år 1950, anger kvartersområde för friliggande bostäder i högst 2 våningar, 7,2 m byggnadshöjd. Gällande planbestämmelser anger att endast en huvudbyggnad får uppföras per fastighet och att högst 25 procent av fastigheten får byggas. Högst två lägenheter får uppföras inom respektive fastighet.

En planändring behövs för att möjliggöra fler bostäder inom fastigheten, alternativt för att upphäva gällande fastighetsindelingsbestämmelser så att fastigheten kan delas i två. Byggrätten är dessutom redan överskriden eftersom mer än 25 procent av fastigheten är bebyggd idag, vilket behöver korrigeras för att möjliggöra förändringar.

ÖVERENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN

Översiktsplanen anger *existerande blandad stadsbebyggelse*, befintlig karaktär småskalig bebyggelse, med lägre täthetsgrad. Inom småskalig bebyggelse ska hänsyn tas till platsens karaktär vid förändringar och komplettering. En av huvudkaraktärerna för den småskaliga bebyggelsen är den gröna prägeln, med uppvuxna trädgårdar, häckar och förgårdsmark. Också husens placering på tomten, proportioner, skala och färger är en del av karaktären.

För område med lägre täthetsgrad och med svagt kollektivtrafikutbud (aktuellt planområde har drygt 300 m till närmsta stadsbusslinje som tar ca 25 min till Malmö C) anger översiktsplanen att ett effektivt markutnyttjande ska eftersträvas även i dessa områden. Kompletterande bebyggelse kan ges en högre täthet än områdets genomsnittliga.

I översiktsplanen anges att Malmö stad har en positiv inställning till att dela stora fastigheter i mindre tomter.

Det föreslagna ändamålet är förenligt med översiktsplanen.

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. En särskild miljökonsekvensbeskrivning ska därför inte upprättas. Miljökonsekvenserna kommer att redovisas i planbeskrivningen.

BEHOV AV UTREDNINGAR OCH FÖRDJUPADE ANALYSER

Under planarbetet bör den befintliga byggnadens kulturhistoriska värden utredas. Detta kan sedan ligga till grund för om omvandling från enbostadshus till flerbostadshus alternativt delning av fastigheten, är mest lämplig. Planområdet ligger inom uppmärksamhetsområde för översvämning, inom avrinningsområde Risebergabäcken, vilket behöver utredas. Det behöver också uppmärksammas att fastigheten är beläget inom område med kombinerat avloppssystem. Undersökningar av mark och grundvatten behöver genomföras, eftersom befintlig bebyggelse och tidigare byggnader på fastigheten har innehållit olika typer av verksamheter. Trafikbuller från Virentoftagatan och Klågerupsvägen behöver utredas.

PLANFÖRFARANDE	<p>Standardförfarande. 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.</p> <p>Beslut om att samråda detaljplaneförslaget fattas av stadsbyggnadsnämnden. Beslut om att låta granska förslaget fattas av stadsbyggnadskontoret.</p>
ANTAGANDE	<p>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.</p>
SÖKANDE	<p>Privat fastighetsägare</p>
PLANPROGRAM	<p>Planprogram har inte upprättats</p>
PLANBESKED	<p>Planbesked har inte begärts</p>
GÄLLANDE DP OCH FIB	<p>PL 292, TI 93</p>

PRELIMINÄR TIDPLAN

Planuppdrag	SBN	2021-03-25
Samråd	SBN	2021-08
Granskning	-	2021-11
Antagande	SBN	2022-02

Johanna Perlau
Enhetschef

Annie Altengård
Planhandläggare

KARTOR OCH ILLUSTRATIONER



Orienteringskarta med fastigheten markerad i rött.



Flygfoto över fastigheten, sett från söder mot norr.