



## Planbesked

### Planbesked för Kejsarkronan 5 i Hindby i Malmö

Besked om planläggning enligt 5 kap 2 § plan- och bygglagen



*Planområdet är markerat med rött.*

## Förslag till beslut

Stadsbyggnadskontoret föreslår att sökanden ges ett positivt planbesked för att möjliggöra en avstyckning från Kejsarkronan 5, så att ytterligare en fastighet med enbostadshus möjliggörs.

Detta beslut kan enligt plan- och bygglagen (SFS 2010:900) inte överklagas.

## Sammanfattning

Fastighetsägaren har ansökt om planbesked i syfte att ändra gällande detaljplan så att fastigheten Kejsarkronan 5 kan delas in i två fastigheter, för att möjliggöra ett nytt enbostadshus på den nya fastigheten.

I en inledande bedömning av inkommen ansökan beslutade stadsbyggnadskontoret att påbörja detaljplaneändring för fastigheten. Bedömningen gjordes att endast fastighetsindelningsbestämmelserna behövde upphävas, vilket kan handläggas genom ett förenklat planförfarande. I samband med detta uppmärksammades att det finns stora problem med skyfall i området, och att en planändring som möjliggör ny bostad inte kan göras utan att utreda skyfallsfrågan.

Därför har sökanden uppmanats att söka planbesked ifråga om en ny detaljplan för fastigheten.

## Begäran om planbesked

Fastighetsägaren har ansökt om planbesked i syfte att ändra gällande detaljplan så att fastigheten Kejsarkronan 5 kan delas in i två fastigheter, för att möjliggöra ett nytt enbostadshus på den nya fastigheten.



Illustration över möjlig ny fastighetsgräns (rött) och nytt enbostadshus (blå skraffering).

## Förutsättningar och gällande planeringsunderlag

### Översiktsplan för Malmö

Översiktsplan för Malmö anger *Existerande blandad stadsbebyggelse*. Bebyggelsetätheten är lägre täthetsgrad, 3-4. Befintlig karaktär småskalig bebyggelse.

Fastigheten ligger även inom *uppmärksamhetsområde skyfall*, p.g.a. att fastigheten ligger i kombinerat avloppssystem, dvs. att dagvatten och spillvatten leds till samma ledning. Vid kraftiga regn kan ledningskapaciteten överskridas och uppdamning sker då i systemet, vilket

i ogynnsamma fall leder till källaröversvämningar. De kraftiga regnen kan också ge upphov till brändningar till recipient. Mot bakgrund av detta är det av mycket stor vikt att dagvattenflödet till de kombinerade ledningarna inte ökar i samband med ny exploatering. I nya planer bör det framgå hur detta ska kunna garanteras.

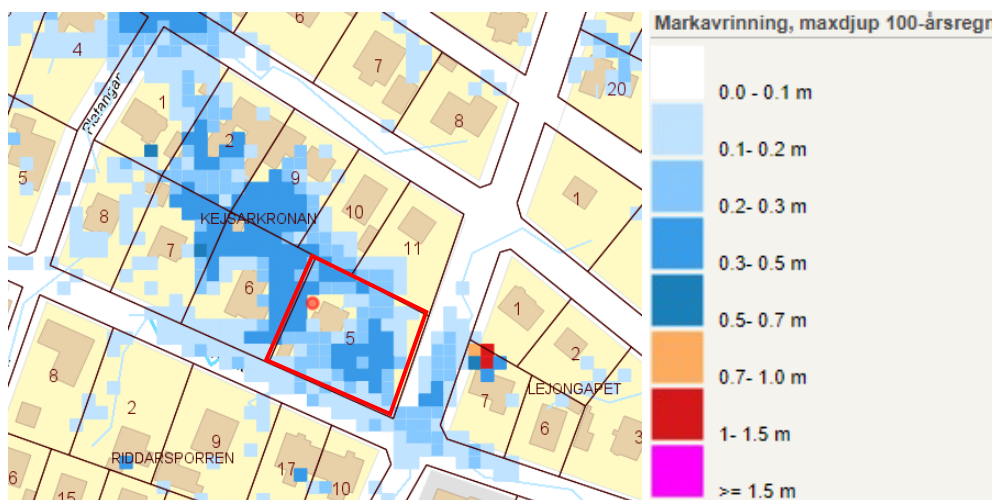
### Gällande detaljplan

I gällande detaljplan från år 1944 medges friliggande villabebyggelse i två våningar, högst 20 procent av fastigheten får bebyggas. Inom respektive fastighet får finnas en huvudbyggnad och tillhörande uthus.

Eftersom exploateringsgraden är 20 procent av fastighetsarean, kan fastighetsägaren redan idag uppföra bebyggelse på fastigheten inom ramen för gällande planbestämmelser. Skillnaden är att det inte går att uppföra en ny friliggande bostadsbyggnad, eftersom planen anger att endast en huvudbyggnad per fastighet får finnas.

### Skyfall

Enligt Malmö stads skyfallskartering förekommer lågpunkter som är 0,5–0,7 m djupa inom fastigheten. Hela den yta där ny fastighet ska bildas är täckt av lågpunkter. Enligt skyfallsbalansen leder tillkommande bebyggelse och hårdgjord yta till att 100 kubikmeter (vid 100-årsregn) mer vatten belastar ledningssystemet till följd av att befintliga lågpunkter försvinner. Planarbetet kommer därför att behöva utreda dagvatten- och skyfall. Den nya detaljplanen ska säkerställa att omkringliggande bebyggelse inte påverkas negativt utifrån översvämningssynpunkt.

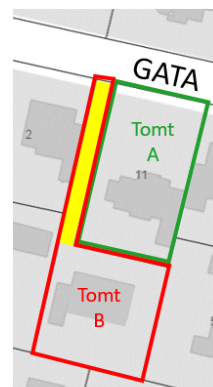


*Fastigheten markerad i rött och Malmö stads skyfallskartering redovisad i tabellen till höger. Kartan ger indikationer på var i staden problem med översvämningar vid kraftiga regn kan uppstå.*

### Fastighetsdelning

De riktlinjer som stadsbyggnadskontoret följer vid planansökningar om avstyckningar är:

- *Båda fastigheter ska vara minst 500 kvm, vilket är ett minimmått som har bedömts lämpligt för att kunna uppföra ett småhus med komplementbyggnader och samtidigt följa de ofta underliggande detaljplanebestämmelserna som finns i äldre planer, om närmsta avstånd till tomtgräns på minst 4,5 meter.*
- *Båda fastigheter ska kunna ha direkt in/utfart från gata, dvs. inga skafttomter bör tillåtas, eftersom det ger en konstig struktur med en avlång fastighet över en annan och avsaknad av kontakt mellan bostad och gata. Det riskerar även att skapa konflikt mellan grannar i framtiden.*
- *Underliggande detaljplanebestämmelser ska kunna efterföljas, detta för att handläggningen av ärendet då kan ske genom ett förenklat förfarande, där endast fastighetsindelningsbestämmelserna (FIB) behöver upphävas. Att genomgå en hel planprocess för att ändra detaljplanen för fastigheten, enbart i syfte att tillskapa enstaka ny bostad, har inte bedömts motiverat ur resurs- och tidsåtgång för kontoret.*



*Illustration som visar exempel på skafttomt (gul markering) för tomt B för att nå gatan över tomt A.*

## Stadsbyggnadskontorets förslag till planbesked

Stadsbyggnadskontoret föreslår att sökanden ges ett positivt planbesked.

Stadsbyggnadskontoret bedömer det lämpligt eftersom fastigheten bedöms lämplig att dela. Fastigheten ligger i hörn, inga skafttomter behövs och båda nya fastigheter uppfyller kraven om minst 500 kvm vardera. Om exploateringsgraden i underliggande detaljplan på 20 procent efterföljs, kan ett enbostadshus med byggnadsarea på ca 140 kvm uppföras på den nya fastigheten.

I planarbetet behöver dagvatten och skyfall utredas. Det nya planförslaget behöver visa att ny exploatering inte försämrar situationen för intilliggande fastigheter. Detaljplanen kan komma att förses med bestämmelser för att garantera detta.

I och med att en ny detaljplan behöver göras, ska markens lämplighet för bostäder prövas på nytt. Detta kan innebära ett en historisk markinventering och eventuell provtagning av marken, i syfte att utesluta markföroreningar, behövs.

### Tidplan

Planarbetet bedöms kunna påbörjas i mars 2022. Därefter följer ärendet, trots sin ringa omfattning, samma process som ett normalt planärende. Tidplanen är därför att detaljplanen kan antas först i mars år 2023.

Stadsbyggnadskontoret

Anna Holmqvist  
Planchef

Annie Altengård  
Planhandläggare