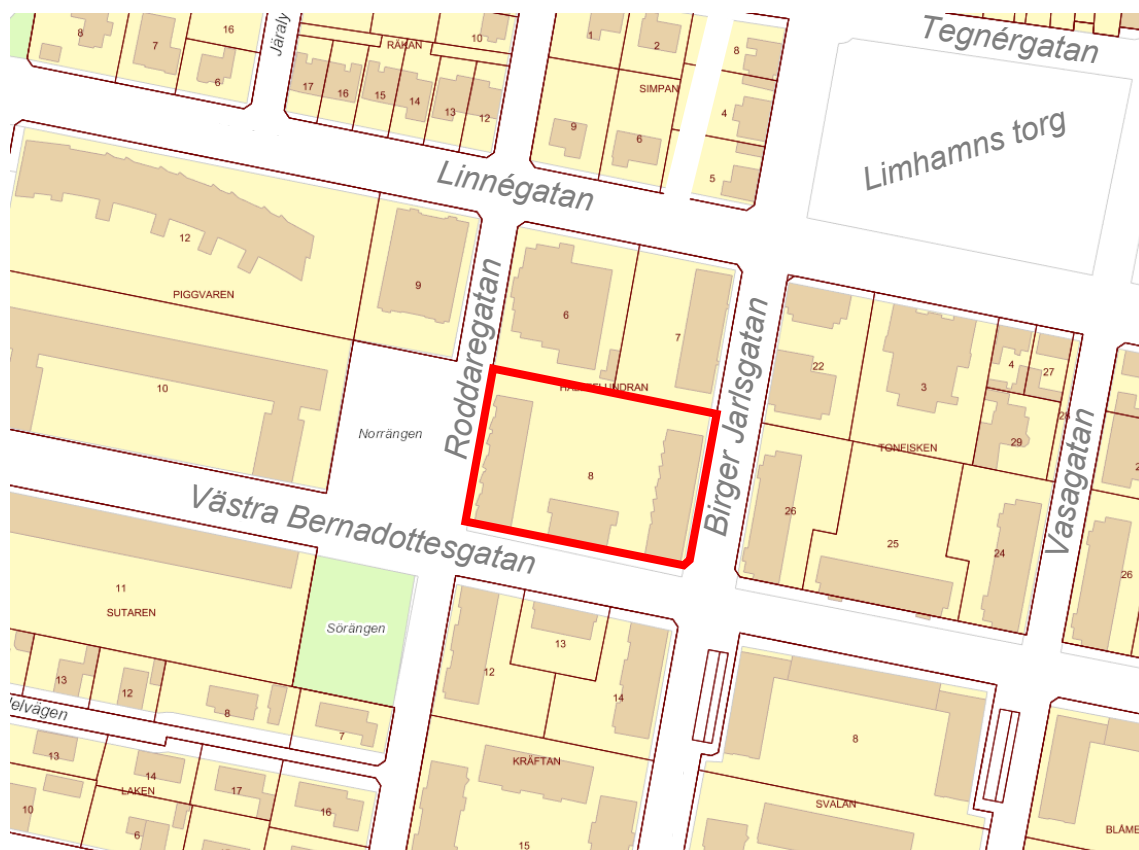




TILLÄGG TILL PLANBESKRIVNING OCH PLANBESTÄMMELSER

Ändring av detaljplan för fastigheten Hälleflundran 8 i Sibbarp i
Malmö



Område som berörs av ändring är markerat med röd, heldragen linje.

Planprocess

SKEDE	FÖRKLARING
SBN planuppdrag November 2020	Beslut om planuppdrag i stadsbyggnadsnämnden (SBN)
Samråd Januari 2022	Samrådstid 5 januari – 2 februari
Granskning 1 Mars 2022	Granskning 24 mars – 14 april
SBN antagande Juni 2022	Beslut om återremittering i stadsbyggnadsnämnden (SBN). 2022-06-21
Granskning 2 Oktober 2022	Granskning 10 oktober – 31 oktober
SBN antagande December 2022	Beslut om antagande i stadsbyggnadsnämnden (SBN)

Planfakta

Planhandlingar

- detta tillägg till planbeskrivning och planbestämmelser

Övriga handlingar i ärendet

- samrådsredogörelse
- granskningsutlåtanden

Innehållsförteckning

Planprocess.....	2
Planfakta	2
Innehållsförteckning	3
1 Planförslag.....	4
1.1 Syfte	4
1.2 Planändringen	4
1.3 Administrativa bestämmelser	5
1.4 Beskrivning av planändringen	5
2 Konsekvenser.....	7
2.1 Bedömning av miljöpåverkan	7
2.2 Konsekvenser för miljö och hälsa.....	7
2.3 Samhällskonsekvenser	11
3 Genomförande.....	12
3.1 Organisatoriska genomförandefrågor.....	12
3.2 Tekniska genomförandefrågor	12
3.3 Ekonomiska genomförandefrågor	12
3.4 Fastighetsrättsliga genomförandefrågor.....	12
4 Planeringsförutsättningar	13
4.1 Bakgrund och organisation.....	13
4.2 Område där ändring av detaljplan görs	13
4.3 Tidigare ställningstaganden	17
4.4 Underlag till planarbetet	18

1 Planförslag

1.1 Syfte

Syftet med ändringen av detaljplanen är att göra det möjligt att inreda vinden i befintliga bostadshus för att tillskapa ytterligare lägenheter.

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

1.2 Planändringen

Denna planändring gäller ändring av detaljplan PL 165 (Stadsplan PL 165, 1939).

Ändringen gäller enbart inom fastigheten Hälleflundran 8 (för illustration av avgränsningen, 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 överstruken. Nya bestämmelser redovisas i fetstil.

Övriga bestämmelser i gällande detaljplan (Stadsplan PL 165) gäller fortsatt.

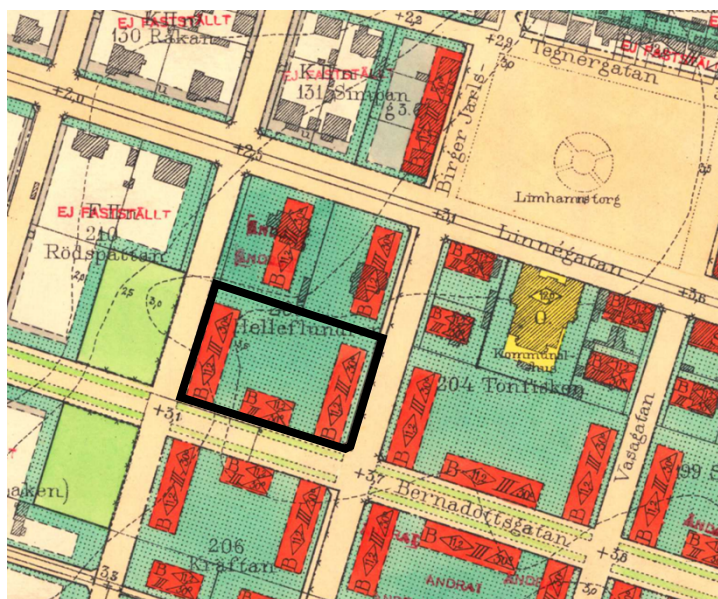
Stadsplanens plankarta

III Våningsantal enligt stadsplanebestämmelserna

Stadsplanens bihang (Bihang 123)

Kvartersområde för bostadsändamål

- 6) **Inom med prickning betecknat område får icke bebyggas endast mindre komplementbyggnader, om totalt högst 60 m² byggnadsarea (BYA), uppföras. Varje enhet får inte överstiga 30 m² BYA. Högsta nockhöjd är tre meter.**
- 19) ~~Inom med II eller III betecknat område får byggnad uppföras med respektive högst två och tre våningar.~~
- 22) ~~Utöver angivet våningsantal får vind icke inredas, dock äge byggnadsnämnden för med v betecknat område medgiva, att vind inredes intill hälften av vindsbottnens yta.~~



Figur 1. Utdrag ur gällande Stadsplanekarta, PL 165. Område som berörs av ändring av detaljplan är markerat med svart, heldragen linje.

1.3 Administrativa bestämmelser

Fastighetsindelingsbestämmelse

Gällande fastighetsindelingsbestämmelse; Tomtindelningen TI 1280K-239H upphävs inom fastigheten Hälleflundran 8. Fastighetsindelingsbestämmelse upphävs eftersom fastighetsindelningen är genomförd i enlighet med TI 1280K-239H samt eftersom fastighetsindelingsbestämmelsen inte är nödvändig att upprätthålla.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det datum då beslutet att anta ändringen av detaljplanen vinner laga kraft.

1.4 Beskrivning av planändringen

Bebyggelse

Bestämmelse, om att byggnaden endast får innehålla tre våningar och att vinden inte får inredas för bostadsändamål, tas bort. Detta för att möjliggöra bostäder på vindsvåningen, våning 4.

Ändringen av detaljplanen bedöms möjliggöra cirka 13 nya lägenheter på vinden på högst 35 m² vardera.

Fastigheten Hälleflundran 8 är en del av flera kvarter med halvöppna gårdsrum. Byggnaderna på fastigheten Hälleflundran 8 är uppförda i slutet av 1940-talet och ritade av Tage Möller. Byggnaderna är tydliga exempel på modernistisk vardagsarkitektur som karakteriseras av förhållandevis rena och enkla volymer, former och material. Bebyggelsen i området är relativt varierad men merparten av husen är lamellhus med fasader uppförda i gult tegel och sadeltak täckta med röda tegelpannor. Flera av husen i området och byggnaderna inom fastigheten har särskilda egna karaktärsdrag och detaljer, till exempel smäckt utformade entréer, burspråk eller balkongpartier som bryter genom takfoten. Lamellhusen bildar mer eller mindre öppna gårdsrum. Byggnaderna på fastigheten ligger väl exponerade i stadsmiljön. Framför allt den västra byggnaden ligger exponerad mot ett torg i väster.

Takens utformning, med flack profil och stora utskjutande takutsprång, kräver väl gestaltade tillägg – som tillgodoser kraven på dagsljus, utblickar och utrymning utan att innebära en stor negativ inverkan på byggnadens karaktär och gestaltning. Tillägg och ändringar behöver ske med respekt för både områdets och byggnadens värde och karaktär, samt utformas och placeras så att upplevelsen av takets ursprungliga form och byggnadens karaktär bevaras. Nödvändiga tillägg (så som eventuella stigbryggor) ska behandlas på samma sätt.

Ändringar av en byggnad ska alltid utföras varsamt, med hänsyn till bland annat byggnadens karaktärsdrag, kulturhistoriska och konstnärliga värden, i enlighet med 8 kapitlet 17 § plan- och bygglagen.

Utemiljö

Bestämmelse om att gården inte får bebyggas ändras till att gården får bebyggas med mindre komplementbyggnader, om totalt högst 60 kvadratmeter (m²) byggnadsarea (BYA). Var enskild enhet får inte överstiga 30 m² BYA. Detta möjliggör omDispositionering av yta för avfallshantering och cykelparkering. Högsta nockhöjd för komplementbyggnader inom med prickning betecknat område är tre meter.

Parkering

Bil

Gällande policy och norm för mobilitet och parkering ska tillämpas. Det slutgiltiga bilplatsbehovet fastställs i bygglovet och beror på i vilken omfattning fastighetsägaren väljer att arbeta med mobilitetsåtgärder, vad som faktiskt byggs samt möjlighet till samutnyttjande.

Bilplatsbehovet har beräknats till cirka fem bilplatser för tillkommande bostäder. Parkeringstalet för medelnivå av mobilitetsåtgärder har använts, men beroende på hur mycket fastighetsägaren väljer att arbeta med mobilitetsåtgärder kan parkeringstalet bli både högre och lägre.

Parkering för bil kan anordnas inom fastigheten (se Figur 3).

För lägenhet större än 35 kvadratmeter boarea (BOA) ska parkering för rörelsehindrades fordon (PRH) kunna anordnas vid behov, inom 25 meter från tillgänglig och användbar entré (Boverkets byggregler, BBR). Parkering för rörelsehindrades fordon ska i första hand placeras inom kvartersmark. Plats för PRH finns i den norra delen av fastigheten (se Figur 3).

Cykel

Gällande policy och norm för mobilitet och parkering ska tillämpas. Cykelplatsbehovet ska lösas på kvartersmark inom fastigheten. *Mobilitet för Malmö* anger vilka krav som gäller för utformning och lokalisering av cykelparkering.

Cykelplatsbehovet har beräknats till cirka 20 cykelplatser för tillkommande bostäder.

Plats för cykelparkering är möjlig inom fastigheten, på gården (se Figur 3).

Avfallshantering

Nuvarande avfallshanteringssystem kan behöva anpassas och kompletteras utifrån de nya förhållandena. Vid planeringen av avfallshanteringen är det viktigt att utrymmen utformas för fullständig sortering och att avfallshanteringen känns tillgänglig och attraktiv för brukarna. Separering av avfall utvecklas hela tiden och det är troligt att det i framtiden kommer att finnas fler fraktioner än det finns i dag. Därför är det viktigt att ta höjd för ett flexibelt system och i den fortsatta planeringen avsätta plats för samtliga avfallsfraktioner.

Avfallshanteringen ska lösas i enlighet med gällande renhållningsordning. Backande fordonsrörelser vid avfallshantering ska undvikas och när fordon står på gatan ska de inte stoppa upp trafikflödet. Hämtning bör helst ordnas i markplan, om det inte går måste tekniska hjälpmedel finnas för att transportera kärlen till markplan.

2 Konsekvenser

2.1 Bedömning av miljöpåverkan

Planändringens genomförande bedöms inte medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap 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.

2.2 Konsekvenser för miljö och hälsa

Stadsbild

Planändringen bedöms inte påverka stadsbilden eller stadens siluett. Förändringarna bedöms som små och upplevs inte på håll.

Gestaltning och arkitektur

Planändringen påverkar tak mot Roddaregatan, Västra Bernadottesgatan, Birger Jarlsgatan, Österportsgatan och mot innergården.

Med behållen takfot bedöms inte byggnaderna påverkas negativt. Helhetsupplevelsen av kvarterstadens taklandskap bedöms inte heller påverkas negativt eftersom de exponerade takfallen i huvudsak bevaras till sin form och karaktär.

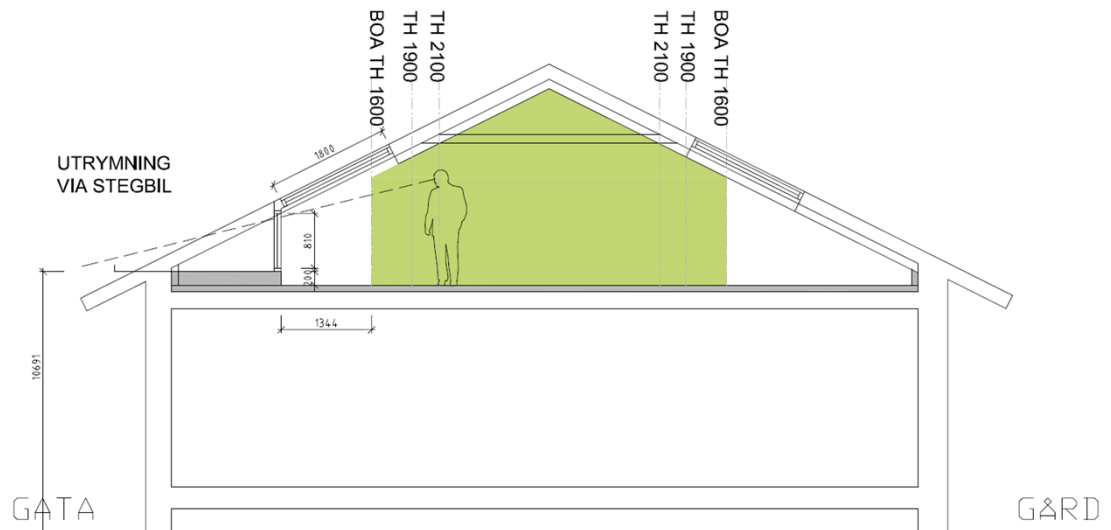
Dagsljus och utblickar

Tillgång till dagsljus inomhus regleras i Boverkets byggregler (BBR). Av BBR framgår att rum eller avskiljbara delar av rum där människor vistas mer än tillfälligt ska utformas och orienteras så att god tillgång till direkt dagsljus är möjlig, om detta inte är orimligt med hänsyn till rummets avsedda användning.

I BBR regleras också utblickar från fönster. Minst ett fönster i rum eller avskiljbara delar av rum där människor vistas mer än tillfälligt bör vara placerat så att utblicken ger möjlighet att följa dygnets och årstidernas variationer.

Dagsljusförhållanden och utblickar har studerats med hjälp av AF-metoden (fönsterglasarea/golvarea) för de planerade lägenheterna. I planerat projekt redovisas genomgående lägenheter, på högst 35 kvadratmeter boarea (BOA). Taket, där takfönster planeras anordnas, ligger fritt och skymms inte av högre liggande byggnader eller andra konstruktioner. Planändringen bedöms inte heller försämra dagsljusförhållandena för befintliga lägenheter. Förutsättningar för att klara dagsljuskravet bedöms möjligt utifrån BBR:s krav på dagsljus. Vidare utredning behövs inför bygglov.

Alla rum där människor vistas mer än tillfälligt bedöms kunna uppföras utifrån BBR:s krav på utblickar.



Figur 2. Möjlig utbyggnad på byggnad utmed Birger Jarlsgatan, med takfönster. Grön markering avser boarea (BOA).

Ljudisolering och rumshöjd

Ljud från installationer och hissar samt från angränsande utrymmen utifrån ska dämpas i byggnader som innehåller bostäder. Detta ska ske i den omfattning som den avsedda användningen kräver och så att de som vistas i byggnaden inte besväras av ljudet. Kravet är normalt uppfyllt om de nivåer som anges i allmänna råd till Boverkets byggregler (BBR) uppnås.

Vid inredning av vindar till bostäder är det viktigt att tillräcklig plats finns för såväl ljudisolering från ljud utifrån bostaden som inne i bostaden samt även för att dämpa stegljud till underliggande lägenheter.

I BBR regleras rumshöjd. Rumshöjden i bostäder, inredda i flerbostadshus, ska vara minst 2,40 meter. I begränsade delar av rum får denna rumshöjd underskridas. I sådana delar av rum där ståhöjd behövs får rumshöjden dock inte vara lägre än 2,10 meter under horisontella delar av tak eller 1,90 meter under snedtak. Rumshöjd om 2,40 meter uppnås i del av rummet.

Förutsättningar finns att klara en tillfredställande rumshöjd efter isolering av golv och tak.

Fastighetsgemensamma resurser och system

Tillkommande lägenheter (cirka 13 stycken) påverkar fastighetens gemensamma resurser och system genom att tekniska system, gemensamma lokaler och gårdsmiljö kan behöva delas av fler boende.

Det vatten-, avlopps- och elsystem som finns inom fastigheten i dag, bedöms tillräckligt för de tillkommande bostadsrummen eller lägenheterna på vinden och inga negativa konsekvenser bedöms uppstå.

Förråd för befintliga och tillkommande lägenheter kan lösas i respektive hus, i källare eller på delar av vinden. För de nya lägenheterna tillskapas nya förrådsutrymmen.

Tillkommande lägenheter kan påverka gårdsmiljön genom att denna ska delas av fler. Negativa konsekvenser av detta bedöms kunna undvikas genom att gården disponeras bättre och att minskningen av ytor kompenseras genom upprustning, så att plats skapas för både utevistelse, cykelparkering och vid behov avfallssortering. Möjliga åtgärder vid en gårdsupprustning på fastigheterna är att tillföra grönska samt effektivisera placeringen av cykelparkering och miljöhus, så att vistelseytor för lek och samvaro inte minskar. Då nytt

miljöhus planeras att uppföras möjliggör planändringen även uppförande av komplementbyggnad. Komplementbyggnad kan placeras på lämplig plats på fastighetens innergård (för möjligt förslag se Figur 3, brun markering).

Önskvärt är att upprustningen av gårdsmiljön inte medför en ökad hårdgörningsgrad inom fastigheten. Det är även önskvärt att åtgärder som skyddar fastigheten från vatten inte hindras. Möjliga åtgärder för att minska avrinningen till gården är exempelvis ytor för fördröjning såsom planteringar eller växtbeklädda tak.

Om föroreningar framkommer i samband med eventuella rivningsarbeten eller annan markbearbetning, ska detta anmälas till miljöförvaltningen enligt 10 kapitlet 11 § miljöbalken.



Figur 3. Illustration som visar förslag till gårdsupprustning för fastigheten Hälleflundran 8.

Omgivningsbuller

Riktvärden för trafikbuller från spårtrafik och vägar anges i förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (SFS 2015:216). Av dessa framgår att trafikbullernivån vid en bostads fasad inte bör överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå. Om bostaden inte är större än 35 m² boarea (BOA) är motsvarande nivå 65 dBA. Vid en uteplats bör bullernivån inte överskrida 50 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå. Vid uteplatsen bör den maximala ljudnivån inte överskridas med mer än 10 dBA fem gånger i timmen mellan 06.00 och 22.00.

Om det inte går att innehålla värdet vid fasad (undantaget den högre ljudnivån vid små lägenheter) bör minst hälften av bostadsrummen i bostaden vara vända mot en sida där 55

dBa ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden och 70 dBa maximal ljudnivå inte överskrids mellan klockan 22.00 och 06.00.

Vad gäller uteplatser är det tillräckligt att en uteplats, om det finns flera, uppfyller riktvärdet.

Planområdet är utsatt för trafikbuller från Linnégatan. Trafikbullernivåer bedöms inte överskridas, eftersom tillkommande bostäder är belägna högst upp i huset.



Figur 4. Beräknade ekvivalenta bullernivåer från väg. Planområdet är markerat med svart linje. Källa: Miljöförvaltningen, Malmö stad (2016).

Trafikkonsekvenser

Ändringen av detaljplan bedöms inte påverka den allmänna trafiksituationen i området. Fastigheten är centralt placerad och tillgången till kollektivtrafik god, vilket bedöms ge boende och besökare möjlighet att röra sig till och från planområdet med kollektivtrafik, med cykel och till fots.

Risker och säkerhet

Planområdet ligger inom normalriskområde för radon, mellan 10 000 och 50 000 Bq/m³. Vidare hantering sker i bygglovet.

2.3 Samhällskonsekvenser

Tillgänglighet

Inredning av vindslägenheter, högst 35 m² BOA, medger reducerad tillgänglighet och kräver inte hiss, vilket gör att boendet inte är riktat till alla målgrupper. Tillgång till PRH (parkering för rörelsehindrades fordon) är inget krav för lägenheter som är högst 35 m². I planerat projekt är samtliga lägenheter högst 35 m² och nås via tre trapphus. Hiss finns inte.

Vid lägenheter större än 35 m² BOA kommer krav på full tillgänglighet att ställas i bygglovsskedet på samtliga bostadslägenheter och bostadskomplement.

För lägenheter större än 35 m² boarea (BOA) ska PRH kunna anordnas vid behov, inom 25 meter från tillgänglig och användbar entré (Boverkets byggregler, BBR). Om det för fastigheten uppstår kompletterande behov av PRH-plats på allmän platsmark kan ansökan göras hos fastighets- och gatukontoret (se även avsnitt 1.4 Beskrivning av planändringen – Parkering).

Plats för PRH-plats finns inom fastigheten, i den norra delen (se Figur 3).

Kommunal service

Planändringens genomförande bedöms inte innebära någon större belastning för närliggande kommunal service som till exempel förskola/skola.

3 Genomförande

3.1 Organisatoriska genomförandefrågor

Fastighetsägaren ansvarar för förändringarna inom kvartersmark.

3.2 Tekniska genomförandefrågor

Utrymning

Planområdet är beläget inom normal insatstid, under 10 minuter, för räddningstjänsten.

I planerat projekt redovisas att samtliga lägenheter kan utrymmas av två av varandra oberoende utrymningsvägar, via fönster och ett trapphus. Lägenheter som vetter mot Roddaregatan och Birger Jarlsgatan bedöms kunna utrymmas med hjälp av räddningstjänstens bärbara stegutrustning. Samtliga lägenheter längs Västra Bernadottesgatan redovisas kunna utrymmas via fönster på byggnadens gavlar. Detta bedöms kunna genomföras med hjälp av räddningstjänstens bärbara stegutrustning.

Vid utrymning med hjälp av räddningstjänstens höjdfordon där avstånd mellan takfall och fönster överstiger 0,5 meter behöver stigbrygga anordnas. Fönster avsedda för utrymning ska vara öppningsbara och utformas så att tillräcklig öppningsbredd möjliggörs.

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

Parkering

Exploatören måste kunna uppvisa ett avtal vid bygglovsgivning, som visar att de har nyttjanderätt över det antalet parkeringsplatser som motsvarar redovisat behov enligt gällande parkeringspolicy. Om parkering enligt gällande policy och norm för mobilitet och parkering inte kan anordnas inom den egna fastigheten krävs avtal om nyttjanderätt.

3.3 Ekonomiska genomförandefrågor

Övriga ekonomiska genomförandefrågor

Eventuell nödvändig flytt eller ombyggnad av fjärrvärme-, gas-, vatten och avlopp, tele- eller elledningar bekostas av exploatören.

Om planens genomförande förutsätter lantmäteriförrättning ska detta bekostas av fastighetsägaren/ledningshavaren om inget annat avtalas.

3.4 Fastighetsrättsliga genomförandefrågor

Fastighetsbildning

Ansökningar om förändringar av fastigheter, gemensamhetsanläggningar och ledningsrätter ska lämnas till Lantmäterimyndigheten, Malmö stad.

4 Planeringsförutsättningar

4.1 Bakgrund och organisation

Motiv för planläggningen

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

Planförfarande

Ändringen av detaljplan handläggs med standardförfarande i enlighet med 5 kapitlet 7 § plan- och bygglagen. Förslaget är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande och har inte ett betydande intresse för allmänheten.

Avsikten är att detaljplanen ska antas av stadsbyggnadsnämnden i kommunfullmäktiges ställe i enlighet med 5 kap 27 § plan- och bygglagen.

Medverkande

Ändringen av detaljplan har handlagts av stadsbyggnadskontoret. Under arbetet med att ta fram detaljplanen har dessutom tjänstepersoner från Räddningstjänsten Syd och kulturförvaltningen deltagit.

4.2 Område där ändring av detaljplan görs

Plandata

Området som är föremål för ändring är del av kvarteret Hälleflundran i Sibbarp. Kvarteret ligger sydväst om Limhamns torg och omgärdas av gatorna Roddaregatan, Linnégatan, Birger Jarlsgatan och Västra Bernadottesgatan. Fastigheten som berörs av ändringen är Hälleflundran 8 och ligger längs med Västra Bernadottesgatan. Fastigheten är privatägd.

Bebyggelse

Byggnaderna på fastigheten, uppförda på 40-talet, är ritade av Tage Möller och innefattar sammanlagt 49 lägenheter. I bottenvåningen på byggnaden i hörnet Västra Bernadottesgatan och Birger Jarlsgatan finns en butikslokal.

Byggnadernas vindar används i dag till lägenhetsförråd. I byggnadernas källare finns bland annat förråd, cykelparkering, tvättstugor, lokaler och soprum.

Byggnaderna är i tre våningar med en takfot som är sammanhållen med övriga byggnader i kvarteret. Taken är flacka sadeltak belagda med rött lertegel med en kraftigt utskjutande takfot som skymmer det tegelbelagda taket sett från gatan. Taket på den mittersta byggnaden längs med Västra Bernadottesgatan har en brantare takvinkel mot gården än mot gatan och taket är även nedsänkt ovan burspråken. Fastigheten har inga takfönster eller takkupor. På samtliga byggnader finns flera murade skorstenar.

Fasaderna är utförda i trädskuret, gult tegel med två-, tre- och fyrluftsfönster i vitt. Längs med Roddaregatan och Birger Jarlsgatan finns mindre tillbyggnader utförda i brunt trä, med tak i rött lertegel.

Den östra byggnaden har ett centrerat burspråk mot Västra Bernadottesgatan. Mot gård är fasaden veckad med balkongfronter utförda i grön sinuskorrugerad kopparplåt. Den mittersta byggnaden har burspråk och balkongfronter i grön sinuskorrugerad kopparplåt på kortsidorna. Den västra byggnaden har burspråk mot Västra Bernadottesgatan samt veckad fasad med balkongfronter utförda i grön sinuskorrugerad kopparplåt mot Roddaregatan.

Enligt *Handlingsprogram för arkitektur och stadsbyggande* (Malmö stad, 2005) ingår kvarteret i karaktären ”Öppen kvartersstad”. Byggnaderna inom karaktärsområdet karaktäriseras av en enkelhet som gör detaljerna avgörande. Enligt programmets rekommendationer ska ny

bebyggelse gestaltas med hänsyn till områdets skala och karaktär så att bebyggelsens sammanhållna helhet bibehålls. Materialkaraktär, taklandskap samt det öppna sambandet mellan gaturum och bostadsgårdar ska bevaras.



Figur 5. Område som berörs av ändring av detaljplan är markerat med röd linje.



Figur 6. Byggnader som berörs av ändring av detaljplan är markerat med röd linje.

Kulturmiljö

Planområdet berörs inte av något riksintresse enligt 3 eller 4 kapitlet miljöbalken och är heller inte utpekad som särskilt värdefulla kulturmiljöer.

Området präglas av modernistisk vardagsarkitektur innehållande förhållandevis rena och enkla volymer. Bebyggelsen i området är relativt varierad men merparten av husen är lamellhus med fasader uppförda i gult tegel och sadeltak täckta med röda tegelpannor. Flera av husen har särskilda egna karaktärsdrag, till exempel smäckert utformade entréer, burspråk eller balkongpartier som bryter igenom takfoten. Lamellhusen bildar mer eller mindre slutna gårdar.



Figur 7. Vy över den östra byggnaden, från sydost.



Figur 8. Vy över den västra byggnaden, från sydväst.



Figur 9. Vy över mittenbyggnaden, från sydost.

Gårdsmiljö och grönstruktur

På gården finns stora träd och flera mindre buskar. Norra delen av fastigheten disponeras för bil- och cykelparkering.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger relativt centralt i ett kollektivtrafikhärläge. Busshållplatser finns på Linnégatan, Strandgatan och Kalkbrottsgatan. Till Hyllie tåg- och busstation är det cirka 4 kilometer.

Gång-, cykel- och biltrafik

Separata cykelvägar finns i närheten av planområdet bland annat utmed Kalkbrottsgatan (österut) och Strandgatan (västerut), som ger bra kopplingar i alla riktningar.

Teknisk försörjning

Planområdet är försörjt med ledningar för el, tele, vatten och avlopp som tillkommande lägenheter kan anslutas till.

I området har Nordion Energi servisledning som förser/kan förse området med energigas.

Kommunal och kommersiell service

Läget är centralt och inom en radie av 1000 meter finns förskolor, skolor, handel, restauranger och vårdcentral.

4.3 Tidigare ställningstaganden

Riksintressen enligt 3 eller 4 kap miljöbalken

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

Översiktsplan

Planområdet redovisas i översiktsplanen som *existerande blandad stadsbebyggelse*.

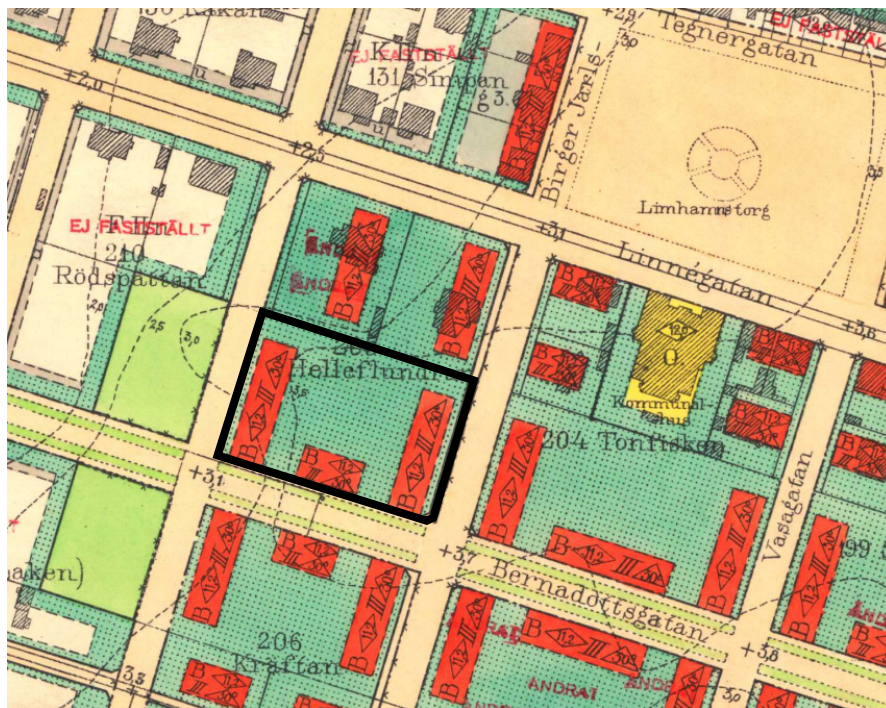
Den planerade åtgärden bedöms vara förenlig med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande över denna.

Gällande detaljplan

Området är tidigare planlagt. Gällande detaljplaner är stadsplan PL 165 (fastställd 1939).

Gällande detaljplan medger kvartersområde för bostadsändamål i tre våningar med en byggnadshöjd på 11,2 meter, att vinden inte får inredas samt att högsta tillåtna taklutning är 30 grader. Vidare anger gällande detaljplan att prickat område icke får bebyggas.

Ändringen av detaljplan bedöms vara förenlig med syftet i gällande detaljplan. Detta eftersom ligger inom gällande användning kvartersområde för bostadsändamål.



Figur 10. Gällande Stadsplanekarta, PL 165. Område där ändring av detaljplanen är aktuell är markerat med svart linje.

Fastighetsindelningsbestämmelse

Tomtindelningen TI 1280K-239H gäller som fastighetsindelningsbestämmelse. Fastighetsindelningen är genomförd.

4.4 Underlag till planarbetet

Kommunövergripande dokument

- Handlingsprogram för arkitektur och stadsbyggande, 2005
- Bostadspolitiska mål, 2018–2022
- Miljöprogram för Malmö stad 2021–2030
- Energistrategi för Malmö, 2009
- Policy och norm för mobilitet och parkering i Malmö, 2020
- Mobilitet för Malmö, 2020
- Renhållningsordning 2021–2030 för Burlövs kommun och Malmö stad

Stadsbyggnadskontoret

Thomas Ihre
Enhetschef

Isabelle Albrecht
Planhandläggare