



TILLÄGG TILL PLANBESTÄMMELSER OCH PLANBESKRIVNING

Ändring av detaljplan för del av fastigheten Oxie 54:6 m. fl. i Oxie kyrkby i Malmö



Adress- och fastighetskarta med planområdet markerat med röda ytor. Planområdet utgörs av totalt nio delområden.

Planprocess

SKEDE	FÖRKLARING
SBN planuppdrag September 2021	Beslut om planuppdrag i stadsbyggnadsnämnden (SBN).
Samråd April 2022	Samrådstid 13 april – 13 maj 2022
Granskning Oktober 2022	3 oktober – 1 november 2022
SBN antagande December 2022	Beslut om antagande i stadsbyggnadsnämnden (SBN).

Planfakta

Planhandlingar

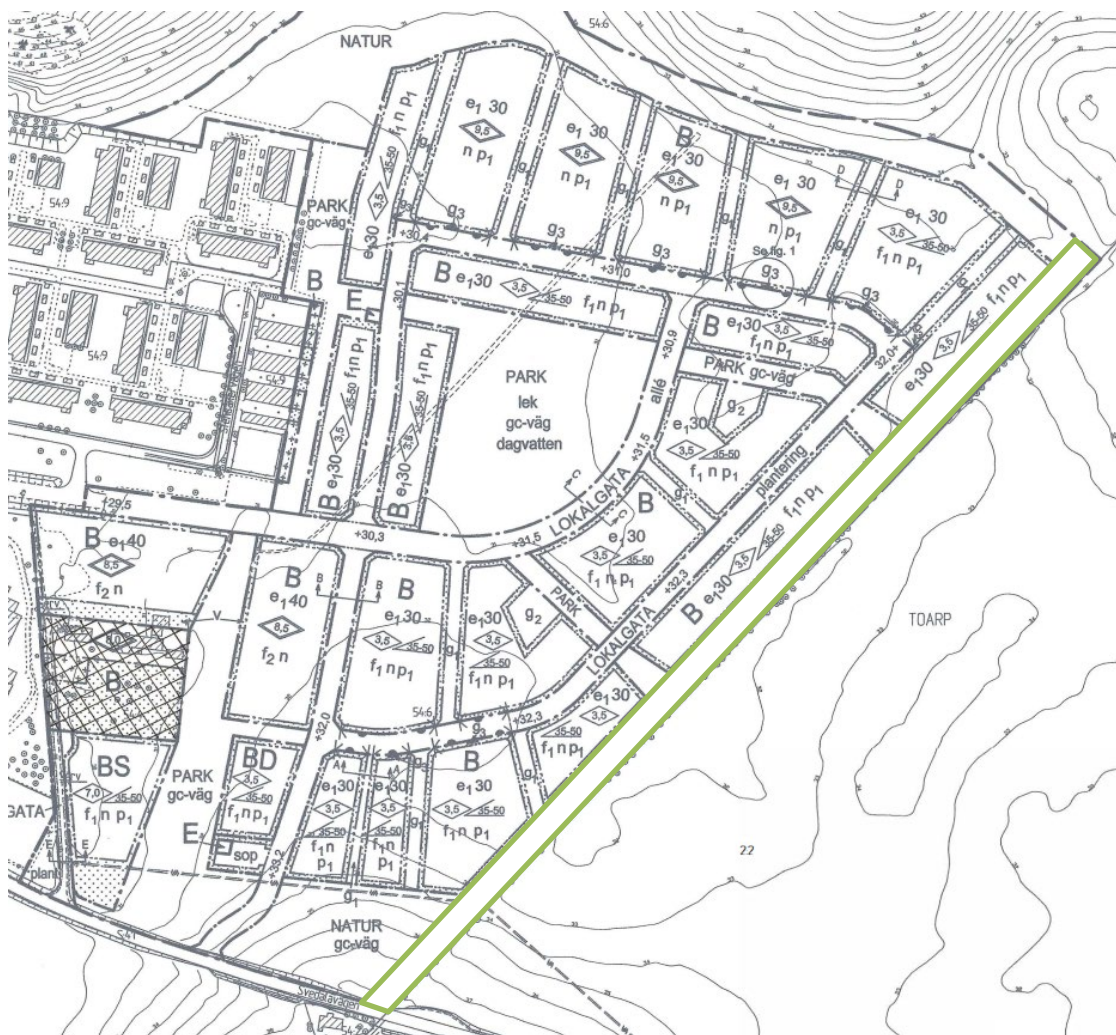
- detta tillägg till planbestämmelser och planbeskrivning
- samrådsredogörelse
- utlåtande efter granskning

1 Tillägg till planbestämmelser

1.1 Tillägg gällande Dp 4987

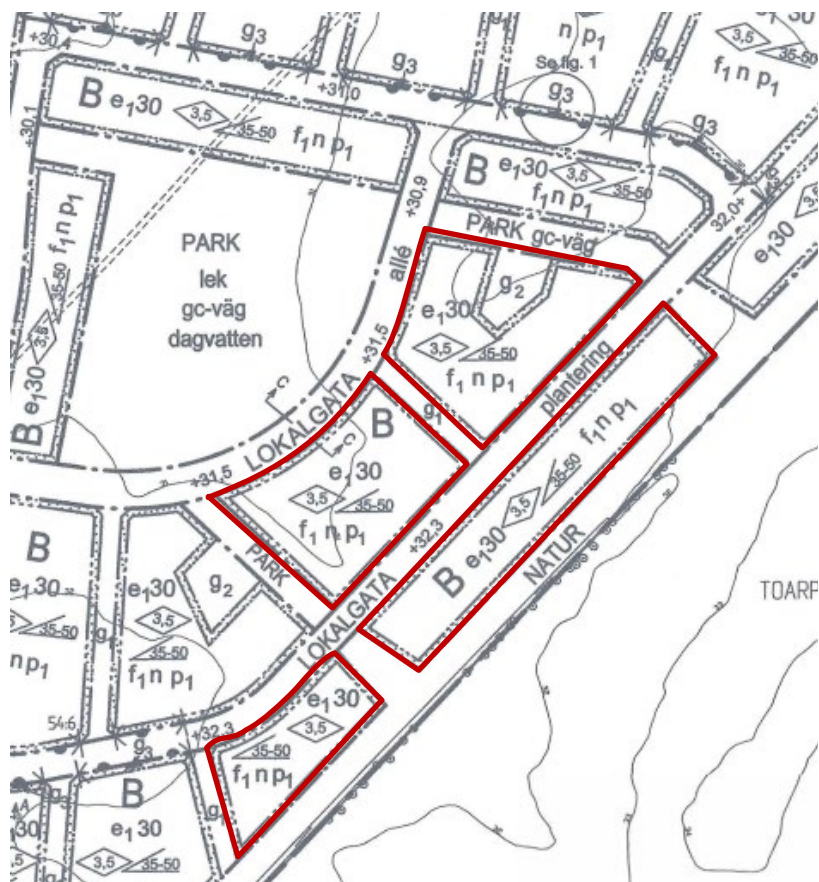
Inom område markerat med grönt, med användningsbestämmelsen **NATUR**, läggs följande egenskapsbestämmelse till:

Trafik för jordbruksändamål.



Gällande detaljplan, Dp 4987. Inom område markerat med grönt läggs egenskapsbestämmelsen trafik för jordbruksändamål till.

Inom område markerat med rött läggs följande egenskapsbestämmelse till:
Minsta fastighetsstorlek är 650 kvadratmeter.

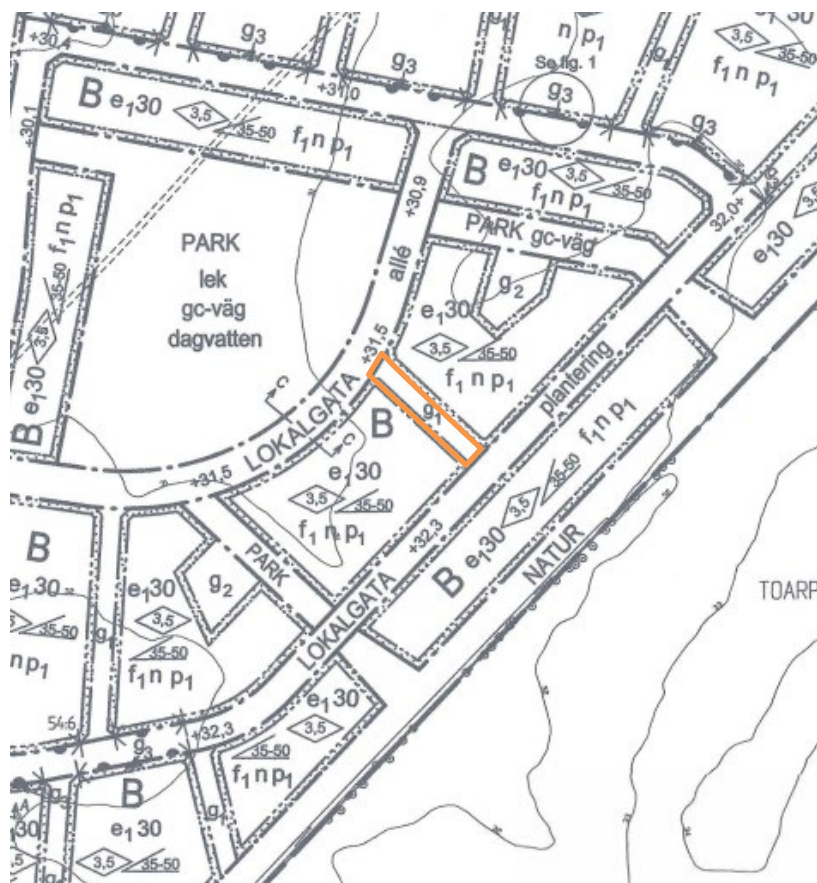


Gällande detaljplan, Dp 4987. Område markerat med rött kompletteras med egenskapsbestämmelse som anger att minsta fastighetsstorlek är 650 kvadratmeter.

Inom område markerat med orange är det i detaljplan 4987 planlagt med användningen B – Bostäder med begränsningen om att g_1 ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning avseende vägar, gångar, ledningar och dagvatten.

Denna användning och begränsning av markens bebyggande ändras med denna planändring till följande:

PARK Anlagd park

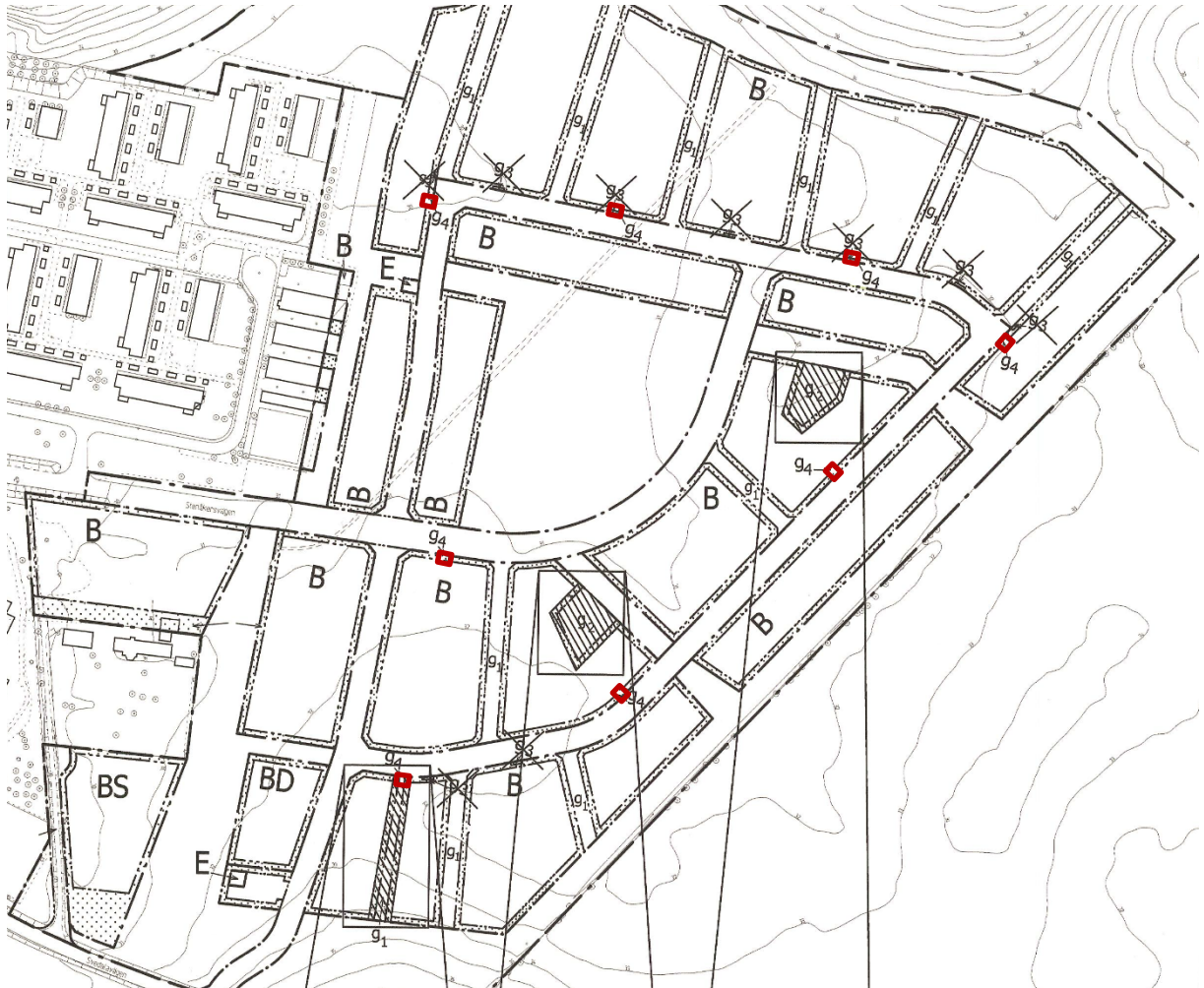


Urklipp ur gällande detaljplan, Dp 4987. Inom område markerat med orange ersätts användningsbestämmelsen B – Bostäder med tillhörande begränsning om g_1 med användningsbestämmelsen **PARK** som tillåter anlagd park.

1.2 Tillägg gällande ÄDp 5260

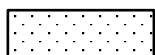
Inom områden markerade med rött nedan tas följande egenskapsbestämmelse bort:

För ytor betecknade med **g₄** gäller att marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning avseende avfallshantering. Sophus får uppföras inom området med en högsta byggnadshöjd av 3 meter. Plank får uppföras med en högsta höjd av 1,8 meter.



Urklipp ur gällande detaljplan, ÄDp 5260. Rödmarkerade områden visar de ytor som de ändrade bestämmelserna gäller för.

Inom område markerat med orange på kartan nedan ersätts beteckningen **g4** med:



Marken får inte bebyggas, gäller med ett djup på 3 m mot LOKALGATA.

e₁30 Maximalt vad fastigheten får bebyggas med i %.

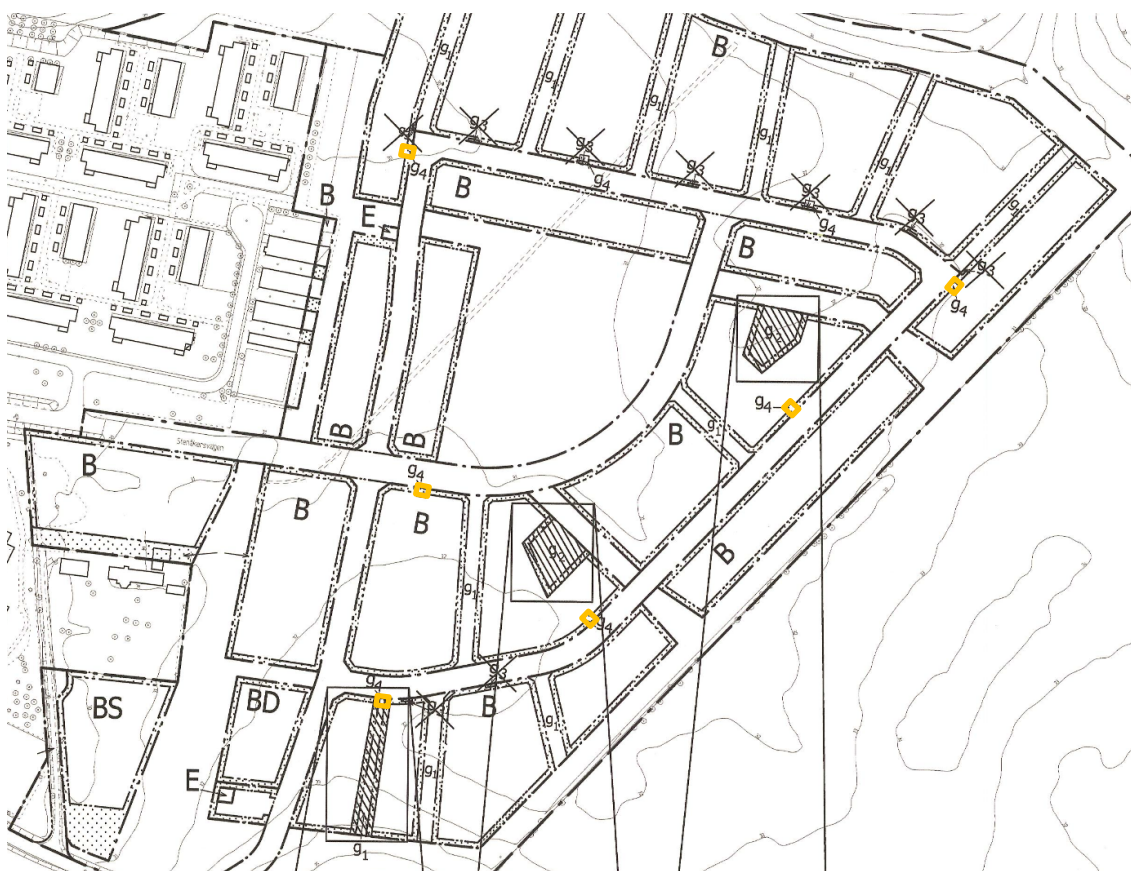
n Häck skall planteras i fastighetsgräns mot allmän platsmark och gemensamhetsanläggning i samband med bebyggande av fastigheten och vidmakthållas. Plank, mur och staket får ej uppföras i gräns mot allmän platsmark och gemensamhetsanläggning. Utfart i fastighetsgräns max 3,0 meter.

p₁ Huvudbyggnad skall placeras med minst 4,0 meter från gräns mot grannfastighet. Garage, carport samt uthus får uppföras närmre fastighetsgränsen, dock minst 0,8 m från fastighetsgränsen, samt sammanbyggas med bostadshuset på fastighetens ena sida.

3,5 Högsta byggnadshöjd i meter på huvudbyggnad. Härutöver får takkupor och frontespiser uppföras, maximalt till 1/3 av huvudbyggnadens fasadlängd, utan inverkan på byggnadshöjden. Garage/uthus får uppföras till en högsta byggnadshöjd på 2,8 meter och totalhöjd på max 4,0 meter, samt utformas på sådant sätt att byggnaden tydligt underordnar sig huvudbyggnaden.

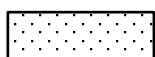
35-50 Tillåten takvinkel för huvudbyggnad. Takvinkel på garage/uthus får ej överskrida 30 grader för sadeltak och 20 grader för pulpettak.

f₁ Huvudbyggnad skall utföras med sadeltak (ej valmat). Garage skall utföras med sadeltak (ej valmat) alternativt pulpettak.



Urklipp ur gällande detaljplan, ÄDp 5260. Orangemarkerade områden visar de ytor som de ändrade bestämmelserna gäller för.

Inom område markerat med orange på kartan nedan ersätts beteckningen **g₄** med:

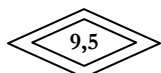


Marken får inte bebyggas, gäller med ett djup på 3 m mot LOKALGATA.

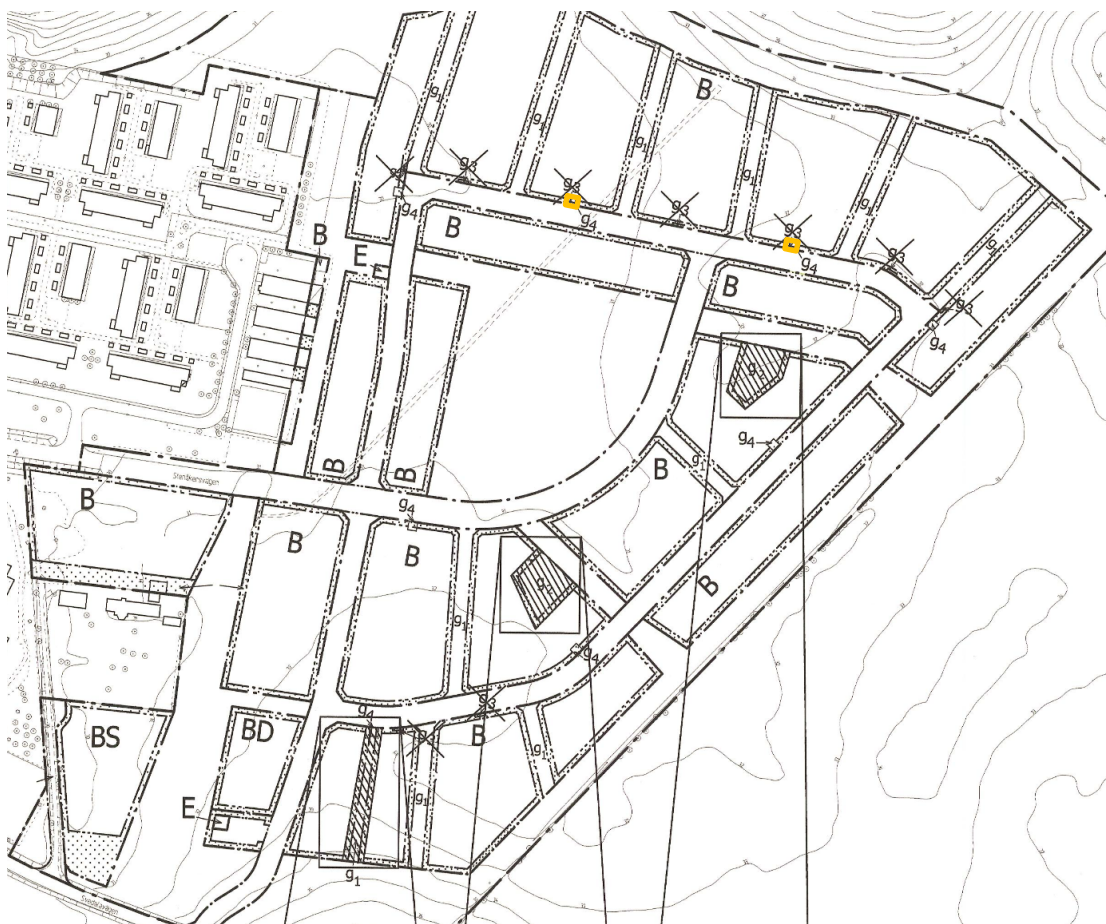
e₁₃₀ Maximalt vad fastigheten får bebyggas med i %.

n Häck skall planteras i fastighetsgräns mot allmän platsmark och gemensamhetsanläggning i samband med bebyggande av fastigheten och vidmakthållas. Plank, mur och staket får ej uppföras i gräns mot allmän platsmark och gemensamhetsanläggning. Utfart i fastighetsgräns max 3,0 meter.

p₁ Huvudbyggnad skall placeras med minst 4,0 meter från gräns mot grannfastighet. Garage, carport samt uthus får uppföras närmre fastighetsgränsen, dock minst 0,8 m från fastighetsgränsen, samt sammanbyggas med bostadshuset på fastighetens ena sida.



Högsta totala byggnadshöjd i meter. Garage/uthus skall utformas på sådant sätt att byggnaden tydligt underordnar sig huvudbyggnaden.



Urklipp ur gällande detaljplan, ÄDp 5260. Orangemarkerade områden visar de ytor som de ändrade bestämmelserna gäller för.

2 Tillägg till planbeskrivning

2.1 Syfte och sammanfattning

Syftet med ändringen av detaljplanen är att säkerställa att kommande fastigheter ges en lämplig storlek. Syftet är även att göra fastigheterna mer flexibla genom att ta bort bestämmelser om gemensamhetsanläggning avseende avfallshantering.

Ändringen av detaljplanen syftar även till att säkerställa tillfart till jordbruksmarken norr om planområdet samt att tillgodose ytor för skyfallshantering i bostadsområdet.

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

2.2 Planförslag

Planförslaget innebär att en minsta fastighetsstorlek på 650 kvadratmeter säkerställs. Denna ändring genomförs för att säkerställa att kommande fastigheter ges en lämplig storlek och för att undvika fler fastigheter i området än vad som anses lämpligt.

Bestämmelse om gemensamhetsanläggning avseende avfallshantering tas bort och ersätts med samma bestämmelser som omkringliggande kvartersmark. Avfallshanteringen löses i enlighet med Renhållningsordning 2021-2030 för Burlövs kommun och Malmö stad vilket gör att behovet av gemensamhetsanläggningen för avfallshanteringen inte längre finns.

Gemensamhetsanläggning avseende vägar, gångar, ledningar och dagvatten inom yta för bostäder ersätts med allmän platsmark PARK. Denna ändring görs för att säkerställa att yta för skyfallshantering är tillgänglig för kommunen.

Planförslaget möjliggör tillfart för trafik med jordbruksändamål till jordbruksmarken norr om planområdet. Detta sker inom området med beteckningen NATUR i öster. Ändringen görs då det visat sig svårt för markägaren norr om planområdet att angöra sin mark med fordon för jordbruksändamål. Med denna ändring tillåts markägaren angöra till sin mark över naturområdet inom detaljplanen.



Illustration av möjlig fastighetsindelning.

2.3 Konsekvenser

Bedömning av miljöpåverkan

Planförslaget bedöms utgöra en liten förändring och medför inga risker för miljö och hälsa. Detaljplaneändringens genomförande bedöms därmed inte medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap 3 § miljöbalken. Därför har ingen miljökonsekvensbeskrivning upprättats.

Övriga konsekvenser

Planförslaget innebär att en minsta fastighetsstorlek säkerställs. Denna ändring innebär att fastighetsägare inte kommer kunna stycka av en del av sina villatomter. Detta har tidigare inneburit att fler bostäder tillkommit i området än vad det ursprungligen är avsett för.

Planförslaget innebär att gemensamhetsanläggning avseende avfallshantering tas bort. Eftersom det i dagsläget finns möjlighet till sortering av avfall på varje fastighet så bedöms det inte ge några negativa konsekvenser. Genom att bestämmelsen tas bort skapas mer flexibla fastigheter och en något utökad byggrätt.

När gemensamhetsanläggning avseende vägar, gångar, ledningar och dagvatten ersätts med allmän platsmark och användningen PARK stärks allmänhetens tillgång till ytterligare gröna ytor vilket bedöms ge positiva effekter för området och ökar möjligheten till skyfallshantering.

Planförslaget möjliggör en tillfart för trafik för jordbruksändamål, inom området med beteckningen NATUR, till jordbruksmarken norr om planområdet. Syftet är att det ska gå att

nå jordbruksmarken norr om planområdet med jordbruksmaskiner. Trafikrörelserna beräknas till ca 20 gånger/år, vilket ger viss påverkan på framförallt barns möjligheter att röra sig i området.

2.4 Genomförande

Fastighetsrättsliga genomförandefrågor

Den del av planområdet som avses avstyckas till småhustomter utgörs av fastigheten Oxie 54:6 som ägs av Malmö stad.

Planförslaget medför att minsta fastighetsstorlek regleras till 650 kvadratmeter inom denna del av planområdet.

Ansökan om fastighetsbildning lämnas till Lantmäterimyndigheten i Malmö stad.

Planförslaget medför att samfälligheter för **g1** och **g4** inte längre behöver bildas inom planområdet. Kostnader för detta bortfaller för framtida fastighetsägare.

Övriga genomförandefrågor

Planändringen innebär att mark som tidigare planlagts för enskilt huvudmannaskap inom kvartermark kommer planläggas med kommunalt huvudmannaskap inom allmän platsmark. Detta gäller den yta där **B – Bostäder** med egenskapsbestämmelsen **g1** ändras till användningen **PARK**. Denna ändring kommer innebära en ökad kostnad för kommunen vid anläggande av ytan samt driftkostnad.

Avfallshanteringen ska lösas i enlighet med *Renhållningsordning 2021-2030 för Burlövs kommun och Malmö stad*.

2.5 Planeringsförutsättningar

Planförfarande

Ändringen av detaljplanen handläggs med standardförfarande. Förslaget är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande och har inte ett betydande intresse för allmänheten.

Plandata

Planområdet ligger i Stensåker gård i östra delen av Oxie. Området består av småhustomter som upplåts genom den kommunala tomtkön. Flertalet av dessa småhustomter är bebyggda och en del är avstyckade. Den del av planområdet som är tänkt att avstyckas till småhustomter, som upplåts genom den kommunala tomtkön, utgörs av fastigheten Oxie 54:6 som ägs av Malmö stad.



Ortofoto med planområdet markerat med röda ytor.

Tidigare ställningstaganden

Riksintressen enligt 3 eller 4 kap miljöbalken

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

Överensstämmelse med översiktsplanen

Översiktsplanen anger markanvändningen blandad stadsbebyggelse för området. Det föreslagna ändamålet är förenligt med det.

Gällande detaljplaner

Berörda detaljplaner är Dp 4987, Detaljplan för område kring Stensåkers gård, del av Oxie 54:6 i Oxie i Malmö samt ÄDp 5260, Ändring av detaljplan för område kring Stensåkers gård, del av Oxie 54:6 i Oxie i Malmö.

Stadsbyggnadskontoret

Thomas Ihre
Enhetschef

Ted Gustavsson
Planhandläggare