



PLANBESKRIVNING

Detaljplan för fastigheten Byahornet 2 i Oxie kyrkby i Malmö



Orientering- och fastighetskarta med planområdet markerat med röd linje.

Planprocess

SKEDE	FÖRKLARING
SBN planuppdrag November 2021	Beslut om planuppdrag i stadsbyggnadsnämnden (SBN).
SBN Samråd Maj 2022	Beslut om samråd i stadsbyggnadsnämnden (SBN). Samrådstid 1 juni – 30 juni 2022
Granskning December 2022	Granskningstid 5 december 2022– 16 januari 2023.
SBN antagande Mars 2023	Beslut om antagande i stadsbyggnadsnämnden (SBN).

Planfakta

Planhandlingar

- denna planbeskrivning
- plankarta

Övriga handlingar i ärendet

- samrådsredogörelse
- granskningsutlåtande

Innehållsförteckning	
Planprocess	2
Planfakta	2
Innehållsförteckning	3
1 Planförslaget i korthet	4
1.1 Syfte.....	4
1.2 Sammanfattning	4
2 Planförslag	5
2.1 Stadsbyggnadsidé.....	5
2.2 Bebyggelse	5
2.3 Trafik.....	5
2.4 Teknisk försörjning	6
2.5 Administrativa bestämmelser.....	6
3 Konsekvenser	7
3.1 Bedömning av miljöpåverkan.....	7
3.2 Konsekvenser för miljö och hälsa	7
3.3 Konsekvenser för fastigheter	10
3.4 Samhällskonsekvenser.....	11
4 Genomförande	12
4.1 Organisatoriska genomförandefrågor	12
4.2 Tekniska genomförandefrågor	12
4.3 Ekonomiska genomförandefrågor.....	12
4.4 Fastighetsrättsliga genomförandefrågor	12
5 Planeringsförutsättningar	13
5.1 Bakgrund och organisation	13
5.2 Planområdet.....	13
5.3 Tidigare ställningstaganden.....	14
5.4 Underlag till planarbetet.....	15

1 Planförslaget i korthet

1.1 Syfte

Syftet med detaljplanen är att göra befintlig bebyggelse med bostäder planerlig, ge möjlighet både för bostäder och centrumverksamhet samt säkerställa att eventuell ny bebyggelse anpassas till sin omgivning i skala. Processen att ta fram detaljplanen innebär en prövning om denna markanvändning är lämplig eller inte.

1.2 Sammanfattning

Planförslag

I planförslaget ges möjlighet för både bostäder och centrumverksamhet. Fastighetsindelingsbestämmelse tas bort för att göra det möjligt att dela upp fastigheten i flera. Bebyggelsens omfattning regleras så att befintlig bebyggelse blir planerlig samt att eventuell ny bebyggelse anpassas till sin omgivning i skala.

Konsekvenser

Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kapitlet 3 § miljöbalken. Motiv till denna bedömning finns i kapitel 3 - Konsekvenser.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Planförslaget är upprättat i enlighet med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande.

2 Planförslag

2.1 Stadsbyggnadsidé

Planförslagets stadsbyggnadsidé är att göra befintlig användning planenlig, ge möjlighet både för bostäder och centrumverksamhet samt säkerställa att eventuell ny bebyggelse anpassas till sin omgivning i skala.

2.2 Bebyggelse

Användning

Bostäder och centrum är tillåten användning inom hela planområdet.

Bostäder anges med bestämmelsen *B-Bostäder* på plankartan.

Centrumverksamhet anges med bestämmelsen *C-Centrum*. Användningen Centrum ger möjlighet för handel, service, tillfällig vistelse, samlingslokaler, kontor och annan jämförlig verksamhet som ligger centralt eller på annat sätt ska vara lätta att nå. Även komplement till centrumverksamhet ingår i användningen.

Exploateringsgrad, täthet, höjder

Bebyggelsen regleras med en byggnadshöjd på 6,5 meter genom bestämmelsen h_1 .

I gällande detaljplan regleras inte exploateringsgrad. Cirka 26 procent av fastigheten Byahornet 2 är bebyggd idag. Exploateringsgraden regleras i detaljplanen med bestämmelsen e_1 största byggnadsarea är 30 procent vilket ger möjlighet för mindre tillbyggnader. Det säkerställer samtidigt en tillräcklig utemiljö för de boende.

I detaljplan regleras ofta en yta mot allmän plats med bestämmelse om att mark ej får bebyggas. Syftet med bestämmelsen är att skapa en yta, förgårdsmark, för till exempel ledningar till fastigheten, cykelparkering, grönska med mera framför fasaden. Befintlig mur i fastighetsgränsen är avsedd att finnas kvar vilket medför att förgårdsmark inte är aktuellt.

Fastighetsstorlekar

Fastighetsindelningsbestämmelser

Planförslaget innebär att gällande fastighetsindelningsbestämmelser tas bort. Detta medför att fastighetsägaren kan ansöka om avstyckning för att bilda nya fastigheter.

Fastighetsindelningsbestämmelser kan dock vid behov, genom en ny planprocess, införas för att styra det fastighetsrättsliga genomförandet av detaljplanen.

2.3 Trafik

Bilparkering

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 samnyttjande.

Då detaljplanen bekräftar befintlig markanvändning har inte bilplatsbehovet beräknats. Bilparkering föreslås att lösas på samma sätt som idag, det vill säga inom egen fastighet.

Det finns möjlighet att anordna parkeringsplats för rörelsehindrade inom planområdet.

Cykelparkering

Gällande policy och norm för mobilitet och parkering ska tillämpas. Cykelplatsbehovet ska lösas på kvartersmark inom fastigheten.

De finns goda möjligheter att placera cykelparkering i anslutning till entréer.

Angöring

Yta för angöring till fastigheten finns idag inom kvartersmark i anslutning till befintlig entré. Angöring i gata är möjlig där trafikreglering tillåter.

2.4 Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten, dagvatten, värme, gas, elförsörjning

Fastigheten är idag ansluten till befintligt ledningsnät i omgivande gator. Planförslaget medför inte några förändringar jämfört med idag.

Avfallshantering

Avfallshantering sker idag inom fastigheten. Avfallshanteringen ska lösas i enlighet med Renhållningsordning 2021 – 2030 för Burlövs kommun och Malmö stad.

2.5 Administrativa bestämmelser

Genomförandetid

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

3 Konsekvenser

3.1 Bedömning av miljöpåverkan

Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kapitlet 3 § miljöbalken. Därför har ingen miljökonsekvensbeskrivning upprättats.

3.2 Konsekvenser för miljö och hälsa

Stadsbild och landskapsbild

Planförslaget bedöms inte förändra stadsbilden.

Kulturmiljö

Befintlig bebyggelses kulturvärden bedöms främst utgöras av bebyggelsens skala. Detta säkerställs genom planbestämmelse.

Risker och säkerhet

Risiktekniskt utlåtande har utförts av Firetech, 2022-02-09, med avseende på närliggande drivmedelsstation. Slutsatsen i utlåtandet är att inga åtgärder bedöms vara nödvändiga med hänsyn till säkerhet och risker. Utlåtandet finns att tillgå i sin helhet på stadsbyggnadskontoret.

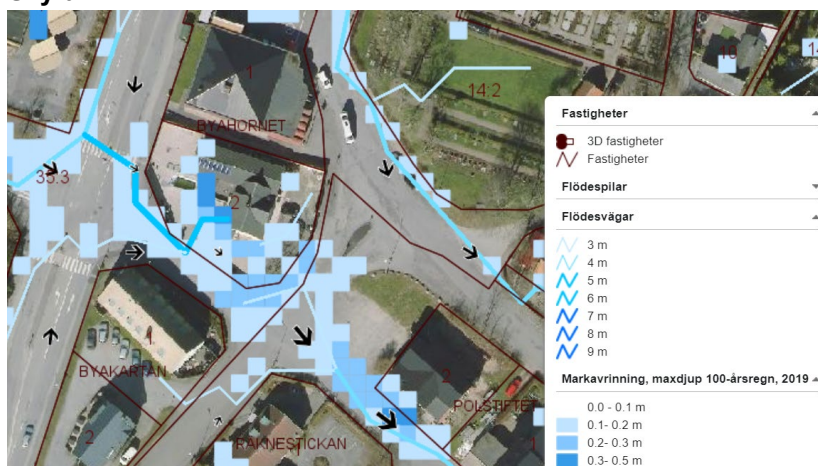
Luftkvalitet

Trafiktillskottet som planen ger upphov till bedöms inte medföra någon risk för överskridande av miljökvalitetsnormer för luft.

Vattenkvalitet

Recipient för dagvattnet är Sege å. Slutlig recipient är Södra Öresunds kustvatten (SE552500-124461). Enligt Vatteninformationssystem Sverige, januari 2012, har Södra Öresunds kustvatten måttlig ekologisk status på grund av övergödning och god kemisk ytvattenstatus. Miljökvalitetsnormerna för vattenförekomsten i Södra Öresunds kustvatten är fastställda till god ekologisk status med tidsfrist till 2021 på grund av övergödningen, samt god kemisk ytvattenstatus 2015. Sege å har en otillfredsställande ekologisk status framför allt på grund av övergödning. Detaljplanen bedöms inte påverka grundvattenstatusen negativt. Sammantaget bedöms ett genomförande av detaljplanen inte försämra miljökvalitetsnormerna för vatten.

Skyfall



Utdrag ur Malmö stads skyfallssimulering som redogör för maxdjup vid 100-årsregn samt flödesvägar och markavrinning vid skyfall.

Kartläggning av markavrinning maxdjup 100-årsregn, Malmö stads 2019 visar att vatten blir stående i södra delen av fastigheten Byahornet 2 och på gatan söder om fastigheten. Planförslagets mindre förändringar i byggrätt medför ingen ökning avseende skyfall jämfört med idag. Vid skyfall samlas en mindre mängd (cirka 15 kubikmeter) vatten i anslutning till fastigheten. Denna mängd avses hanteras inom fastigheten på samma sätt som idag tills avrinning kan ske till anslutningspunkt för dagvatten. Ytavrinning av skyfallsvatten sker även till gata och allmän platsmark i östlig riktning. För att öka möjligheten till infiltrering och minska belastningen på ledningsnätet för VA i området rekommenderas fastighetsägaren att öka andelen genomsläppliga ytor för dagvatten.

Markföroreningar

Planområdet bedöms inte innehålla förorenad mark. Planområdet utgjordes av jordbruksmark innan det bebyggdes. Det finns inga indikationer på att det funnits verksamheter inom planområdet som skulle kunna medföra markföroreningar.

Omgivningsbuller

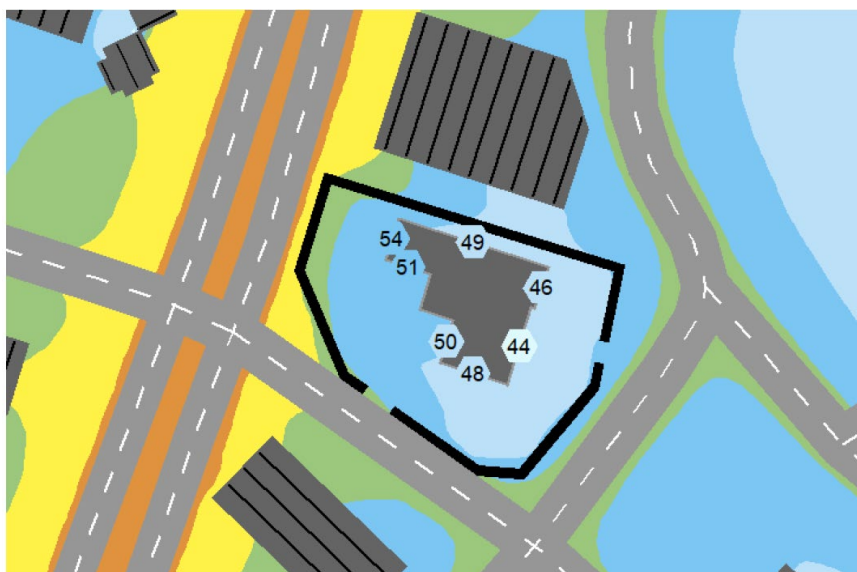
Trafikbuller

Riktvärden för trafikbuller från spårtrafik och vägar anges i förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (SFS 2015:216). Av dessa framgår att trafikbullernivån vid en bostadsfasad inte bör överskrida 60 decibel (dBA) ekvivalent ljudnivå. Om bostaden inte är större än 35 kvadratmeter 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 klockan 06.00 och 22.00.

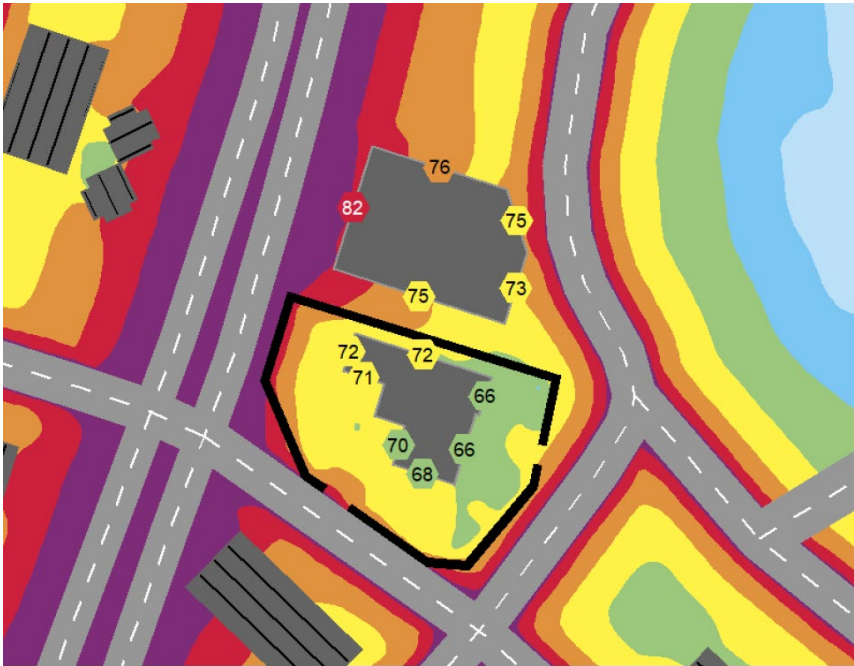
Om det inte går att uppnå värdet vid fasad (undantaget den högre ljudnivån vid smålägenheter) bör minst hälften av bostadsrummen i bostaden vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden och 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan klockan 22.00 och 06.00.

Vad gäller uteplatser är det tillräckligt om en av uteplatserna följer riktvärdena om det finns flera.

Planområdet är utsatt för trafikbuller främst från Byåkersvägen. En bullerutredning har genomförts (PM trafikbuller Byahornet 2, Tyréns, 2022-03-04). Beräkningsresultaten från utredningen redovisas i bullerutbredningskartorna nedan.

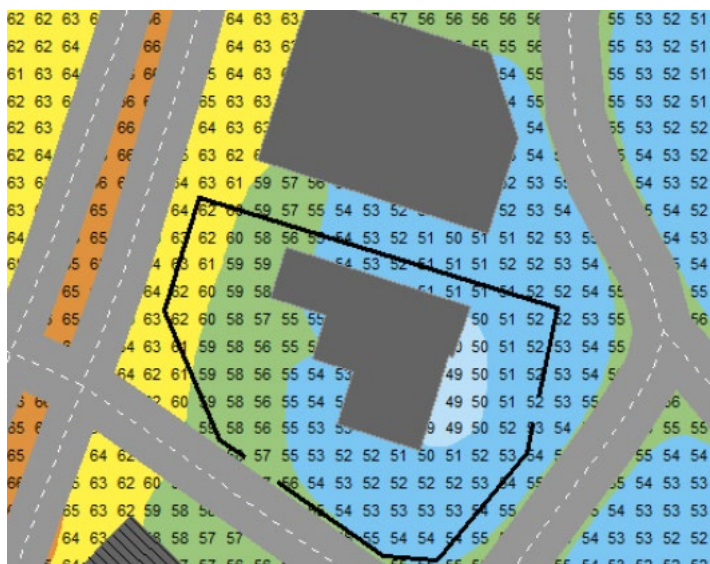


Ekvivalent ljudutbredning Byahornet 2. Siffrvärde avser frifältsvärde vid fasad (Leq, dBA). Svart linje anger befintlig mur.

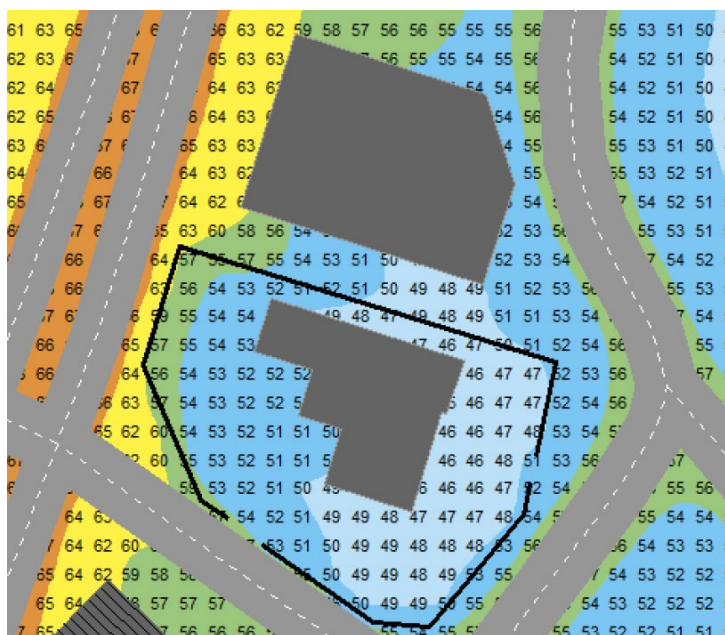


Maximal ljudutbredning för Byabornet 2. Siffervärde avser frifältsvärde vid fasad (L_{max} , dBA). Svart linje anger befintlig mur.

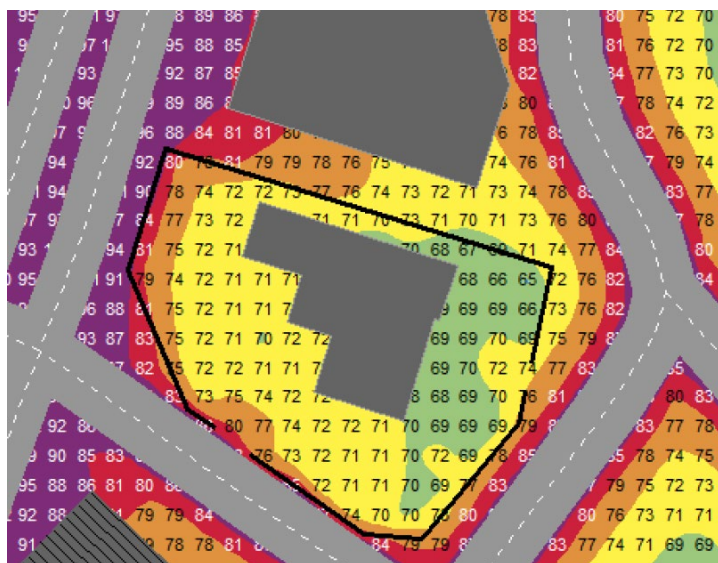
Riktvärde om 60 dBA ekvivalent ljudnivå innehålls vid samtliga fasader. Uteplats kan förläggas valfritt där Leq/L_{max} 50/70 dBA uppfylls enligt figur 1 och 2 nedan. Förläggs gemensam uteplats här kan övriga uteplatser betraktas som kompletterande och anläggas utan hänsyn till bullerriktvärden. Om ytterligare byggnader kommer att uppföras är detta möjligt på hela fastigheten om byggnaden uppförs i ett plan. Om byggnaden uppförs i två plan och om den uppförs inom gul zon i kartan nedan behöver någon form av åtgärd göras. Det kan vara att orientera minst hälften av rummen mot sida som uppfyller Leq 50 dBA och L_{max} 70 dBA.



Ljudutbredning för Byabornet 2. Siffervärden avser ekvivalent ljudnivå (Leq , dBA) 5 meter ovan mark. Svart linje anger befintlig mur.



Ljudutbredning för Byahornet 2. Siffervärden avser ekvivalent ljudnivå (L_{eq} , dBA) 1,5 meter ovan mark. Svart linje anger befintlig mur.



Ljudutbredning för Byahornet 2. Siffervärden avser maximal ljudnivå (L_{max} , dBA) 1,5 meter ovan mark. Svart linje anger befintlig mur.

Trafikkonsekvenser

Planförslaget bedöms inte ge några förändringar avseende trafikföring jämfört trafiksituationen med användningen Handel i gällande detaljplan (PL 1325) idag.

3.3 Konsekvenser för fastigheter

Planförslaget innebär att gällande fastighetsindelingsbestämmelser för fastigheten Byahornet 2 tas bort. Detta medför att fastighetsägaren kan ansöka om avstyckning för att bilda nya fastigheter.

3.4 Samhällskonsekvenser

Bostadspolitiska mål

Genomförandet av detaljplanen bidrar till uppfyllelse av de bostadspolitiska målen genom att detaljplanen medger uppförande av en funktionsblandad bebyggelse.

Kommersiell service

Detaljplanen ger fortsatt möjlighet till kommersiell service genom bestämmelsen Centrum. Detaljplanen medför att befintlig användning Bostäder blir planenlig.

4 Genomförande

4.1 Organisatoriska genomförandefrågor

Planområdet omfattar endast kvartersmark, vilken fastighetsägaren ansvarar för. Fastighetsägaren ansvarar även för frågor om markköp, lantmäteriförrättningar, ledningar och avtal.

4.2 Tekniska genomförandefrågor

Brand

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

Brandvattenförsörjning ska anordnas i området i samråd med VA-Syd. Avståndet mellan brandposterna ska vara max 150 meter. Exploatör ska redovisa att brandvattenförsörjningen är säkerställd i samband med bygglov.

Tillträde för räddningstjänstens fordon ska anordnas inom fastigheten. Avståndet mellan körbar väg och husens entré får inte överstiga 50 meter. Avståndet mellan brandpost och uppställningsplats får vara max 75 meter. Exploatör ska redovisa att åtkomligheten är säkerställd i samband med bygglovsansökan.

Buller

Mer detaljerade bullerberäkningar kan behöva redovisas av exploatören i samband med bygglovsansökan.

4.3 Ekonomiska genomförandefrågor

Övriga ekonomiska genomförandefrågor

Eventuell nödvändig flytt eller ombyggnad av fjärrvärme-, gas-, va-, tele- eller elledningar bekostas av exploatören.

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

4.4 Fastighetsrättsliga genomförandefrågor

Fastighetsbildning

Eftersom fastighetsindelingsbestämmelse tas bort ges möjlighet till en ny fastighetsindelning.

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

5 Planeringsförutsättningar

5.1 Bakgrund och organisation

Motiv för planläggningen

Planläggningen motiveras av att detaljplanen ger möjlighet till en blandning av funktioner eftersom både bostäder och centrumverksamheter tillåts. Ytterligare ett motiv är att befintliga bostäder bedöms lämpliga på platsen och blir planenliga.

Planförfarande

Detaljplanen 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.

Medverkande

Detaljplanen har handlagts av stadsbyggnadskontoret. Under arbetet med att ta fram detaljplanen har dessutom tjänstepersoner från kulturförvaltningen deltagit.

5.2 Planområdet

Plandata

Planområdet ligger i Oxie, vid Oxie kyrka. Planområdet utgörs av fastigheten Byahornet 2. Fastigheten är i privat ägo och är cirka 1 100 kvadratmeter stor.



Flygfoto. Planområdet markerat med röd linje.

Platsens historik

Fastigheten Byahornet 2 planlades för handel 1977 men har endast använts för bostäder.

Bebyggelse

Fastigheten Byahornet 2 är bebyggd med ett enbostadshus. I fastighetsgränsen går en mur med en höjd på cirka 2 meter. Planområdet ingår i karaktären ”småskalig bebyggelse” enligt *Handlingsprogram för arkitektur och stadsbyggnad*, Malmö stad, 2005.



Snedbild över fastigheten sett mot norr.

Kulturmiljö

Arkeologi

Enligt Riksantikvarieämbetets Fornsök utgörs området av en medeltida bytomt som är delundersökt.

Vegetation

Inom fastigheten finns ett antal träd. I övrigt är fastigheten hårdgjord.

Gång-, cykel- och biltrafik

Det finns ett välutvecklat gång- och cykelvägnät i anslutning till planområdet. Planområdet nås idag med bil från Oxietorpsvägen och Oxie kyrkoväg.

Teknisk försörjning

Befintliga ledningar för el, tele, gas och VA finns i omgivande gator.

5.3 Tidigare ställningstaganden

Riksintressen enligt 3 eller 4 kapitlet miljöbalken

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

Översiktsplan

Översiktsplanen anger markanvändningen *existerande blandad stadsbebyggelse* för området.

Översiktsplanen anger i platsspecifika riktlinjer för Oxie att åtgärder som stärker Oxie centrum behövs.

Den föreslagna åtgärden är i enlighet med översiktsplanen och är förenlig med länsstyrelsens granskningsyttrande över översiktsplanen.

Gällande detalplaner

Området är tidigare planlagt. Berörd gällande detaljplan är PL 1325. Fastigheten är planlagd för handel.

Fastighetsindelningen B688 gäller som fastighetsindelningsbestämmelse.

Gällande detaljplaner och fastighetsindelningsbestämmelser upphör att gälla inom planområdets gränser i samband med att denna detaljplan vinner laga kraft.

5.4 Underlag till planarbetet

Kommunövergripande dokument

- Handlingsprogram för arkitektur och stadsbyggande, 2005
- Skyfallsplan för Malmö, 2017
- Bostadspolitiska mål, 2018 - 2022
- Trafik- och mobilitetsplan (TROMP), 2016
- Parkeringspolicy och Parkeringsnorm för bil, mc och cykel i Malmö, 2020
- Renhållningsordning 2021-2030 för Burlövs kommun och Malmö stad

Utredningar till grund för planförslaget

- Risktekniskt utlåtande, Firetech, 2022-02-09
- PM trafikbuller Byahornet 2, Tyréns, 2022-03-04

Stadsbyggnadskontoret

Thomas Ihre
Enhetschef

Ted Gustavsson
Planhandläggare