



TILLÄGG TILL PLANBESKRIVNING OCH PLANBESTÄMMELSER

Ändring av detaljplan för fastigheterna Frukten 1 och 9 i Södra Sofielund i Malmö



Orienterings- och fastighetskarta med planområdet markerat med röd, heldragen...

Planprocess

SKEDE	FÖRKLARING
SBN planuppdrag Mars 2021	Beslut om planuppdrag i stadsbyggnadsnämnden (SBN).
Samråd Mars 2023	Samrådstid 23 mars – 20 april 2023.
Granskning Maj 2023	Granskningstid 31 maj – 21 juni 2023.
SBN antagande Oktober 2023	Beslut om antagande i stadsbyggnadsnämnden (SBN).
Laga kraft November 2023	

Planfakta

Planhandlingar

- detta tillägg till planbestämmelser och planbeskrivning

Övriga handlingar i ärendet

- samrådsredogörelse
- granskningsutlåtande

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	16
4.4 Underlag till planarbetet	16

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 75 (Stadsplan PL 75, 1929). Ändringen gäller enbart inom fastigheterna Frukten 1 och 9 (för illustration av avgränsningen, se figur 1).

Nedan redovisas hur detaljplanen ändras och vilka planbestämmelser som tillkommer i samband med denna ändring. Planbestämmelser, eller delar av planbestämmelser, som utgår redovisas överstrukna. Nya bestämmelser redovisas i fetstil.

Övriga bestämmelser i gällande detaljplan (Stadsplan PL 75) gäller fortsatt.

Stadsplanens plankarta

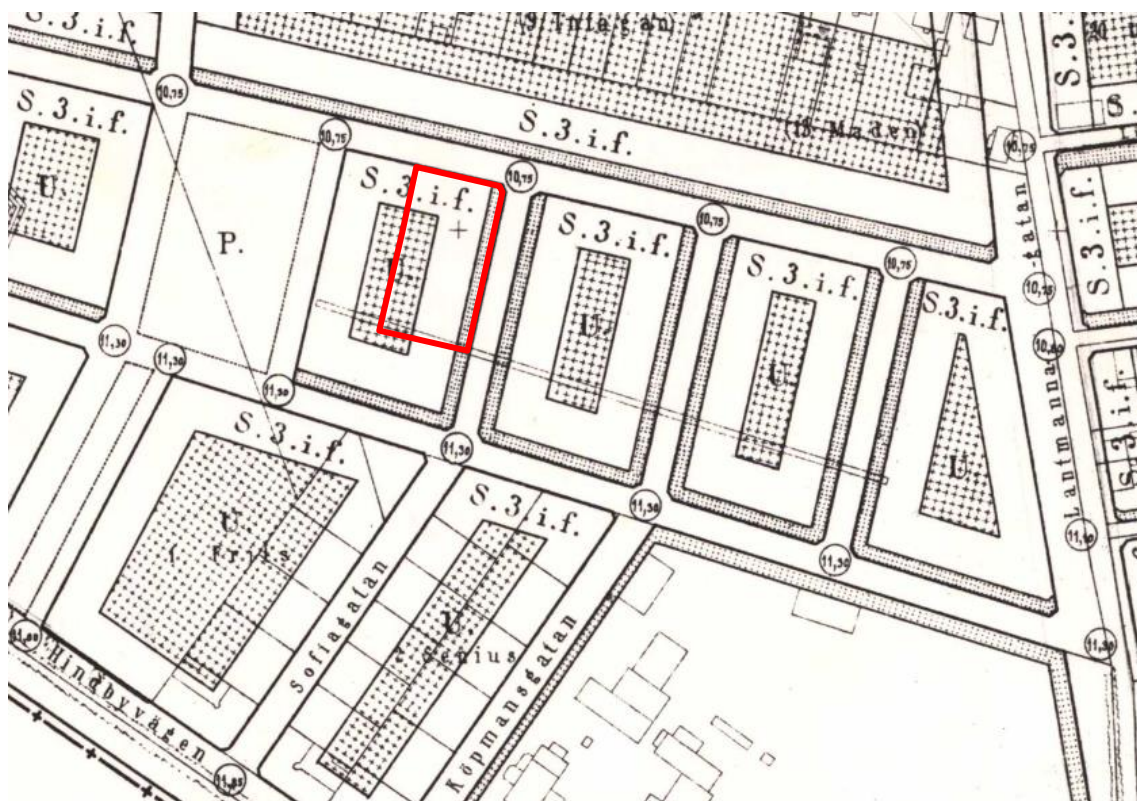
S.3.i.f Kvartersområden för slutet byggnadssätt ~~och trevåningshus~~ med förbud mot industri.

Stadsplanens bihang (Bihang 184)

Kvartersområden för slutet byggnadssätt ~~och trevåningshus~~ med förbud mot industri.

För tomt inom de å stadsplanekartan med S.3.i.f. betecknade kvartersområden gälla följande bestämmelser:

- 1) Byggnad får uppföras till den höjd, som med hänsyn till framför liggande gatas bredd medges enligt bestämmelserna i byggnadsstadgan för rikets städer, dock ej till högre höjd till takfoten än elva meter. ~~Byggnad får inte innehålla fler än tre våningar. Å vind inom sådan trevåningsbyggnad får bostadsrum inte inredas.~~



Figur 1. Utdrag ur gällande detaljplans plankarta (PL 75). Område som berörs av ändring av detaljplan är markerad med röd, heldragen linje.

1.3 Administrativa bestämmelser

Fastighetsindelingsbestämmelser

Gällande fastighetsindelingsbestämmelser, Tomtindelningarna TI 57F och TI 105F, upphävs inom fastigheterna Frukten 1 och 9. Fastighetsindelingsbestämmelserna upphävs eftersom fastighetsindelningen är genomförd i enlighet med TI 57F och TI 105F samt eftersom fastighetsindelingsbestämmelserna inte är nödvändig att upprätthålla.

När denna planändring vunnit laga kraft kan det vid behov göras en ansökan att slå samman fastigheterna hos lantmäterimyndigheten (sammanläggning).

Genomförandetid

Genomförandetiden är 60 månader (5 år) från det datum då beslutet att anta ändringen av detaljplanen vinner laga kraft.

1.4 Beskrivning av planändringen

Bebyggelse

Bestämmelsen, om att byggnaderna endast får innehålla tre våningar och att vinden inte får inredas för bostadsändamål, tas bort. Detta för att möjliggöra bostäder på vindsvåningen (våning fyra). Planändringens genomförande bedöms möjliggöra cirka 13 lägenheter, om de utgör högst 35 kvadratmeter vardera, på vinden.

Tillägg och ändringar behöver ske med respekt för både områdets och byggnadernas kulturhistoriska värde och karaktär, samt utformas och placeras så att byggnadernas karaktär och upplevelsen av takens ursprungliga form behålls. Nödvändiga tillägg (så som eventuella stigbryggor) ska behandlas på samma sätt.

Takkupor och likvärdiga tillägg kan uppföras i sådan omfattning som inte påverkar regleringen av takfotshöjd.

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.

Parkering

Bil

Gällande policy och norm för mobilitet och parkering i Malmö 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 för tillkommande bostäder på vinden har beräknats enligt nedan:

- Frukten 1: cirka två bilplatser för bostäderna
- Frukten 9: cirka två bilplatser för bostäderna

Parkeringstal 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 går inte att anordna inom fastigheterna, utan löses genom parkeringsavtal på annan fastighet.

För lägenhet större än 35 kvadratmeter boarea 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.

Cykel

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

Cykelplatsbehovet för tillkommande bostäder på vinden har beräknats enligt nedan:

- Frukten 1: cirka åtta cykelplatser för bostäderna
- Frukten 9: cirka nio cykelplatser för bostäderna

Parkering för cykel löses inom fastigheterna, 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 fler avfallsfraktioner.

Avfallshanteringen ska lösas i enlighet med gällande renhållningsordning. Backande fordonrörelser 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

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

2.2 Konsekvenser för miljö och hälsa

Stadsbild

Planändringen bedöms inte påverka stadsbilden. Förändringarna är små och upplevs inte på håll.

Gestaltning och arkitektur

Planändringen påverkar taket mot Rasmusgatan, Sofiagatan och mot innergårdarna.

Med bevarad takfot samt tillägg med en utformning och placering av tillägg som behåller upplevelsen av takens ursprungliga form och karaktär, bedöms inte varsamhetskravet enligt 8 kapitlet 17 § plan- och bygglagen (PBL) och/eller byggnaden påverkas negativt.

Sammantaget bedöms inte heller helhetsupplevelsen av kvartersstadens taklandskap påverkas negativt.

Kulturmiljö

Kvarteret berör område av riksintresse för kulturmiljövård, M:K 114 Malmö. Bedömningen har gjorts att planförslaget inte riskerar att påtagligt skada riksintresset. Detta eftersom förändringen av befintlig bebyggelse och miljö inte bedöms påverka stadsplanemönster, stadens siluett, miljöer eller de byggnader som är uttryck för riksintresset.

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 sex genomgående lägenheter samt sju enkelsidiga lägenheter, samtliga på högst 35 kvadratmeter boarea. Taket, där takfönster och/eller takkupor planeras att 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.

Ljudisolering och rumshöjd

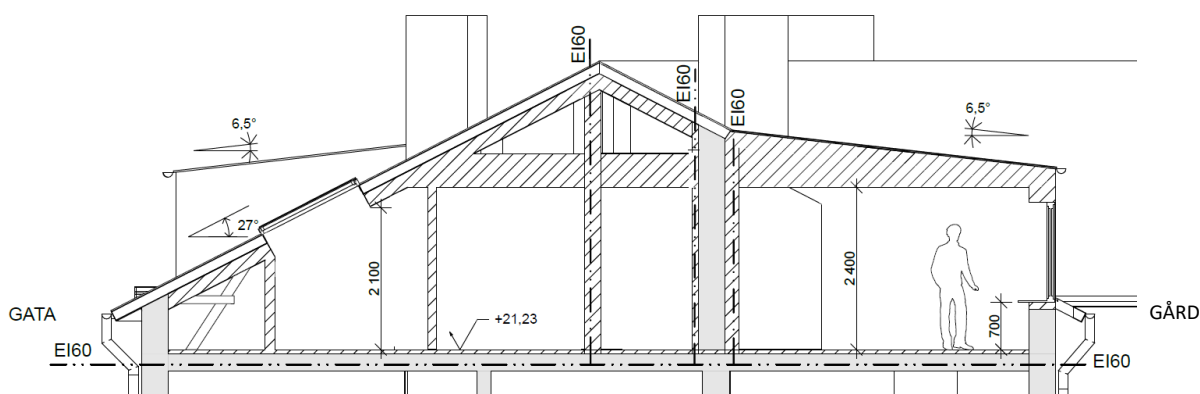
Ljud från installationer och hissar samt från angränsande utrymmen utifrån ska dämpas i byggnader som innehåller bostäder. Detta ska ske i den omfattning som den avsedda användningen kräver och så att de som vistas i byggnaden inte besväras av ljudet. Kravet är

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.

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



Figur 2. Möjlig utbyggnad. Principsektion genom vindsvåning (våning fyra) utmed Rasmusgatan som redovisar föreslagna utformning av tillägg mot gatan och gården.

Fastighetsgemensamma resurser och system

Tillkommande lägenheter (cirka 13 stycken) påverkar fastigheternas gemensamma resurser och system genom att tekniska system och gemensamma lokaler och gårdsmiljö behöver delas av flera.

Fastigheten ligger inom ett kombinerat avloppsområde, vilket innebär att dagvatten och spillvatten leds i samma ledningar. Det vatten-, avlopps- och elsystem som finns inom fastigheterna i dag, bedöms tillräckligt för de tillkommande lägenheterna på vinden och inga negativa konsekvenser bedöms uppstå.

Förråd för tillkommande lägenheter kan lösas i källare och på vind. Delar av utrymmet på vinden på fastigheten Frukten 1 görs inte om till bostäder och kan användas som lägenhetsförråd för en del av de tillkommande lägenheterna.

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 (för förslag till gårdsupprustning, se figur 3).

Önskvärt är att upprustningen av gårdsmiljön inte medför en ökad hårdgörningsgrad inom fastigheterna. Det är även önskvärt att åtgärder som skyddar fastigheterna från vatten inte hindras. Möjliga åtgärder för att minska vattnets avrinningshastighet och en minskad belastning på det befintliga vatten- och avlopps nätet är exempelvis ytor för fördröjning såsom planteringar, regnbäddar, växtbeklädda tak och andra ytor av genomsläppligt material.



Figur 3. Illustration som visar möjligt förslag till gårdsuprustning för fastigheterna Frukten 1 och 9. Bland annat tillförs nya cykelparkeringsplatser.

Omgivningsbuller

Riktvärden för trafikbuller från spårtrafik och vägar anges i förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (SFS 2015:216). Av denna framgår att trafikbullernivån vid en bostadsfasad inte bör överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå. Om bostaden inte är större än 35 kvadratmeter boarea 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 60 dBA vid fasad (undantaget den högre ljudnivån vid smålägenheter) så 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 så är det tillräckligt att en uteplats, om det finns flera, uppfyller riktvärdena.

Fastigheterna ligger skyddade från större trafikleder och gator. Trafikbullernivåer bedöms inte överskridas, eftersom tillkommande bostäder är belägna högst upp i huset. Gården är kringbyggd och uteplatser är belägna på gården.



Figur 4. Beräknade ekvivalenta bullernivåer från väg (dB(A)) 2 meter ovan mark. Ekvivalenta nivåer innebär medelljudnivåer. Ytorna är förenklade. Planområdet är markerat i rött. Källa: Miljöförvaltningen, Malmö stad (2021).

Trafikkonsekvenser

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

2.3 Samhällskonsekvenser

Tillgänglighet

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

Vid lägenheter större än 35 kvadratmeter boarea kommer krav på full tillgänglighet att ställas vid bygglovsansökan på samtliga bostadslägenheter och bostadskomplement.

För lägenheter större än 35 kvadratmeter boarea ska parkering för rörelsehindrades fordon kunna anordnas vid behov, inom 25 meter från en tillgänglig och användbar entré (Boverkets byggregler, BBR). Om det för fastigheterna 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).

Kommunal service

Planändringens genomförande bedöms inte innebära någon större belastning för närliggande kommunal service som till exempel förskola och/eller 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 samt ett trapphus. Utrymning ska kunna ske via trapphus till Rasmusgatan. För säkerställd utrymning inom fastigheten Frukten 1 krävs åtkomst via portik på fastigheten Frukten 9 (se även 3.4 Fastighetsrättsliga genomförandefrågor – Fastighetsbildning).

Vid utrymning med hjälp av räddningstjänstens stegutrustning där avstånd mellan takfall och fönster överstiger 0,5 meter behöver stigbrygga anordnas. Fönster avsedda för utrymning ska vara öppningsbara och utformas med tillräckliga öppningsmått.

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

Parkering

Exploatören måste kunna uppvisa ett avtal vid ansökan om bygglov, som visar att de har nyttjanderätt över det antalet parkeringsplatser som motsvarar redovisat behov enligt gällande parkeringspolicy. Om parkering enligt gällande parkeringspolicy inte kan anordnas inom den egna fastigheten krävs avtal om nyttjanderätt med annan fastighetsägare.

Markmiljö

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

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

Fastighetsindelingsbestämmelse; Tomtindelningarna TI 57F och TI 105F, upphävs inom fastigheterna Frukten 1 och 9.

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

För fastigheternas gemensamma behov inom kvartersmark kan gemensamhetsanläggningar bildas.

Det kan finnas behov av att bilda en rättighet för räddningsväg till förmån för fastigheten Frukten 1 för att säkerställa åtkomlighet för räddningstjänsten.

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. Ändringen motiveras även av att fastigheterna ligger inom det område som berörs av den så kallade Sverigeförhandlingens satsning ”Storstadspaketet”, vilket innefattar mål om nya bostäder i kollektivtrafknära lägen. Planändringen bidrar därmed till ett effektivt markutnyttjande med bostäder inom influensområdet.

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 kapitlet 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 delar av kvarteret Frukten i Södra Sofielund i Malmö. Kvarteret ligger öster om Sevedsplan och omgärdas i övrigt av gatorna Rasmusgatan, Jespersgatan och Sofiagatan. Fastigheterna som är föremål för ändring heter Frukten 1 och 9 och ligger längs med Rasmusgatan och Sofiagatan. Fastigheterna är privatägda.

Bebyggelse

Byggnaderna på fastigheterna är uppförda under 1930-talet. I bottenvåningen, i hörnet Sofiagatan och Rasmusgatan, finns en verksamhetslokal.

Byggnaderna är i tre våningar och har en sammanhållen takfot med övriga byggnader i kvarteret. Taken är sadeltak med rött tegel.

I kvarteret finns i dag takkupor utmed Jespersgatan och Sofiagatan samt en takkupa mot gården på en fastighet belägen utmed Rasmusgatan (Frukten 4). Inom fastigheterna Frukten 1 och 9 finns idag inga takkupor eller takfönster.

Fastigheten Frukten 1 har mot Rasmusgatan och Sofiagatan en fasad som är försedd med en väggmålning (se figur 8). Mot gården är fasaden i ljusgul puts. Fastigheten Frukten 9 har mot Sofiagatan samt mot gården en fasad i gul puts.

Fönsterna på fastigheterna är vita och indelade i två- och trelufts-fönster. Längs fastigheternas källarplan finns även mindre källarfönster mot gatorna. Mot gården finns balkonger på båda fastigheterna.

Fastigheternas vindar står idag tomma eller används som förråd till lägenheterna. I källarna finns tvättstuga, elcentral, värmeväxlare, skyddsrum, cykelförråd och lägenhetsförråd.

Entré och passage till en gemensam innergård finns från Sofiagatan.



Figur 5. Område där ändring av detaljplanen görs markerad med röd linje. Frukten 1 och 9 längs med Rasmusgatan och Sofiagatan.



Figur 6. Område där ändring av detaljplanen görs markerad med röd linje. Frukten 1 och 9 längs med Rasmusgatan och Sofiagatan.

Kulturmiljö

Kvarteret berörs av riksintresse för kulturmiljö, M:K 114 Malmö, vilket innebär att förändringar som berör den bebyggelse och de miljöer som riksintresset är knutet till, ska ske med största möjliga varsamhet och med respekt för dess värden och karaktär.

Riksintresset motiveras som en storstadsmiljö, residensstad och sjöfartsstad som i planstruktur och bebyggelse avspeglar sin historia som en av Danmarks viktigaste städer under medeltid och 1500-tal, efter 1658 en av Sveriges viktigaste gränsstäder med starka befästningar. Från mitten av 1800-talet en snabbt växande industristad, genom den tidiga järnvägsutbyggnaden, där Malmö var sydlig slutpunkt för stambanenätet, och närheten till kontinenten.

Området präglas av 1930-talets malmöitiska arkitekturutveckling innehållande sluten kvarterbebyggelse. Byggnaderna inom kvarteret Frukten är uppförda med fasader i puts och tegel samt har sadeltak i rött lertegel. Byggnadernas karaktär är av kulturhistoriskt värde, eftersom de ingår i ett större område med byggnader från samma tid och med liknande arkitektur. Omgivande bebyggelse med fasader ut mot Rasmusgatan och Sofiagatan har liknande tegeltak. Takkuppor finns längs med Rasmusgatan och Sofiagatan.



Figur 7. Vy från Sofiagatan, från sydost.



Figur 8. Vy från Rasmusgatan, från nordost.

4.3 Tidigare ställningstaganden

Riksintressen enligt 3 eller 4 kapitlet miljöbalken

Ändringen av detaljplan berör område av riksintresse för kulturmiljövård, M:K 114 Malmö. Förändringar som berör den bebyggelse och de miljöer riksintresset är knutet till, ska ske med största möjliga varsamhet och med respekt för dess värden och karaktär.

Översiktsplan

Planområdet redovisas i översiktsplanen som *existerande blandad stadsbebyggelse*.

Gällande detaljplan

Området är tidigare planlagt. Gällande detaljplan är stadsplan PL 75 (fastställd 1929).

Gällande detaljplan anger kvartersområde för slutet byggnadssätt och trevåningshus med förbud mot industri, att vind inte får inredas samt att gården får bebyggas med envånings uthus (se figur 1).

Ändringen av detaljplan bedöms vara förenlig med syftet i gällande detaljplan. Detta eftersom den ligger inom gällande användning kvartersområde för slutet byggnadssätt med förbud mot industri.

Fastighetsindelningsbestämmelse

Tomtindelningarna TI 57F och TI 105F gäller som fastighetsindelningsbestämmelser. Fastighetsindelningen är genomförd.

4.4 Underlag till planarbetet

Kommunövergripande dokument

- Policy och norm för mobilitet och parkering i Malmö, 2020
- Mobilitet för Malmö, 2020
- Renhållningsordning 2021–2030 för Burlövs kommun och Malmö stad
- Råd och riktlinjer - Inredning av vind till bostad, 2021

Stadsbyggnadskontoret

Mikael Ström Remin
Enhetschef

Isabelle Edlund
Planhandläggare