

Del av fastigheten Lotslärlingen 1

TILLÄGG TILL PLANBESTÄMMELSER OCH PLANBESKRIVNING



Sammanfattning

I gällande detaljplan (Dp 4919) anges en högsta totalhöjd om tre meter för en del av fastigheten. Inom en del av detta område ändras bestämmelsen till sex meter för att möjliggöra gemensamt uterum på befintlig terrass. Uterummet ska byggas på befintlig terrass som ligger en våning över markplan, ovan befintligt garage. Vidare läggs bestämmelse till om att byggnad endast får användas som gemensamt uterum och att bostadsrum inte får inredas.

Ändring av detaljplan

Denna detaljplan har ändrats genom beslut den 14 december 2023. Ändringen vann laga kraft [datum för laga kraft]

Bakgrund till ändringen

Avsikten med ändringen av detaljplanen är att göra det möjligt att uppföra ett gemensamt uterum på terrassen till ett befintligt flerbostadshus. För att detta ska vara möjligt måste tillåten totalhöjd höjas från tre meter till sex meter.

Markanvändningen *BC₂ - Bostad, medges endast centrum i bottenvåning mot Sundholmsgatan*, omprövas inte, utan enbart lämpligheten av att höja totalhöjden.

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

Den föreslagna ändringen bedöms rymmas inom syftet och grundstrukturen för den ursprungliga detaljplanen (Dp 4919).

Ändringens innebörd och motiv till regleringar

Denna planändring gäller ändring av detaljplan Dp 4919 (laga kraft 2007). Ändringen gäller enbart inom del av fastigheten Lotslärlingen 1 (se figur 1 och 2).

Nedan redovisas hur detaljplanen ändras och 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 (Dp 4919) gäller fortsatt.

Egenskapsbestämmelser, utformning

Bestämmelser som ändras

Totalhöjd

~~3,0~~ **6,0** - Högsta totalhöjd, ~~enstaka hiss- och trapporn får överskrida totalhöjden.~~

Bestämmelsen om högsta totalhöjd ändras för del av det område där högsta byggnadshöjd om tre meter gäller, till sex meter (se figur 1 och 2).

Tillägget om att hiss- och trapporn får överskrida totalhöjden tas bort.

Planändringen möjliggör ett gemensamt uterum och mötesplats för de boende i flerbostadshuset på delar av befintlig terrass. Uterummet föreslås utgöra cirka 70 kvadratmeter (se figur 3).

Bestämmelsen motiveras av att fastigheten ligger i ett vindsutsatt läge och att flerbostadshuset har få gemensamma ytor.

Egenskapsbestämmelser, byggnaders användning

Bestämmelser som tillkommer

s₁ - Byggnaden får endast användas som gemensamt uterum, bostadsrum får inte inredas.

Planändringen reglerar att föreslagen byggnad endast får användas som gemensamt uterum och att bostadsrum inte får inredas. Med uterum avses ett för de boende gemensamt rum i anslutning till gemensam terrass.

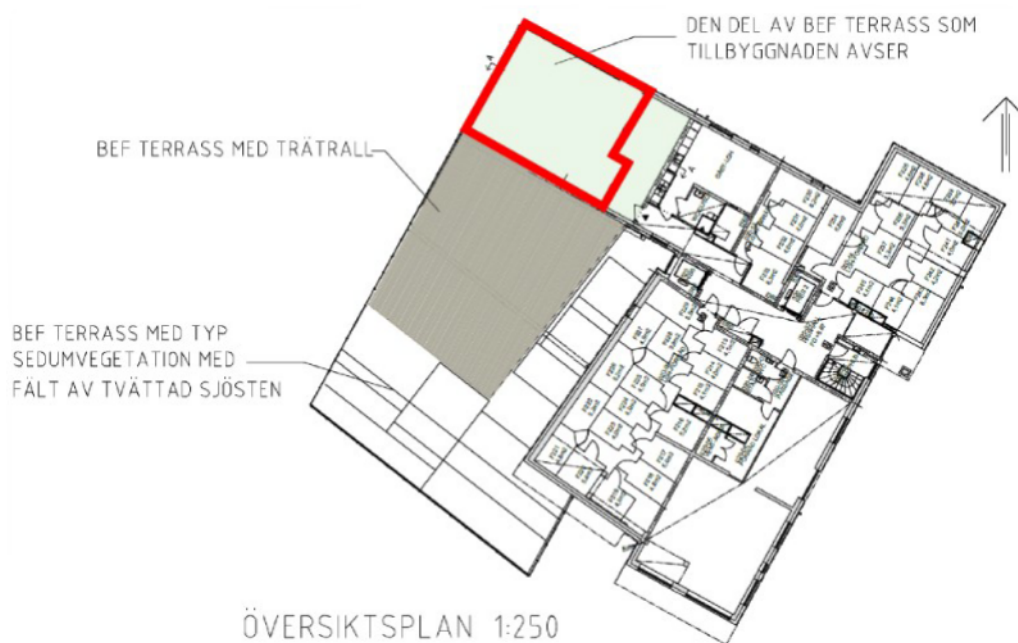
Bestämmelsen motiveras av att hindra möjligheten att inreda ytterligare bostad på ytan.



Figur 1. Gällande detaljplans plankarta (Dp 4919). Område som berörs av ändringen av detaljplanen är markerat med röd, heldragen linje. Fastigheten Lotslärlingen 1 är markerad med orange streckad linje.



Figur 2. Del av gällande detaljplans plankarta (Dp 4919). Område som berörs av ändringen av detaljplanen är markerat med röd, heldragen linje. Fastigheten Lotslärlingen 1 är markerad med orange streckad linje.



Figur 3. Del av befintlig terrass som tillbyggnaden avser redovisas med röd linje.

Förutsättningar och konsekvenser av ändringen

Bedömning av miljöpåverkan

Konsekvenser

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

Miljö och hälsa

Stadsbild, gestaltning och arkitektur

Nuläge

Området som är föremål för ändringen är del av kvarteret Lotslärlingen i Limhamns hamnområde i Malmö. Kvarteret ligger på Ön intill Lotsparken och omgärdas i övrigt av Övägen, Sundholmsgatan och Lotshusgatan. Fastigheten som är föremål för ändringen är Lotslärlingen 1 och ligger längs med Övägen och Sundholmsgatan. Fastigheten är privatägd. Fastigheten ligger nära havet och är vindutsatt.

På fastigheten finns ett flerbostadshus med 45 lägenheter och en verksamhetslokal. Det finns ingen gemensam utemiljö i markplan. En stor gemensam terrass ligger en våning över markplan, ovan befintligt garage. På plan två finns även en gästlägenhet. Entré till flerbostadshuset finns från Sundholmsgatan.

På fastigheten finns garage i källarplan och i markplan.

Konsekvenser

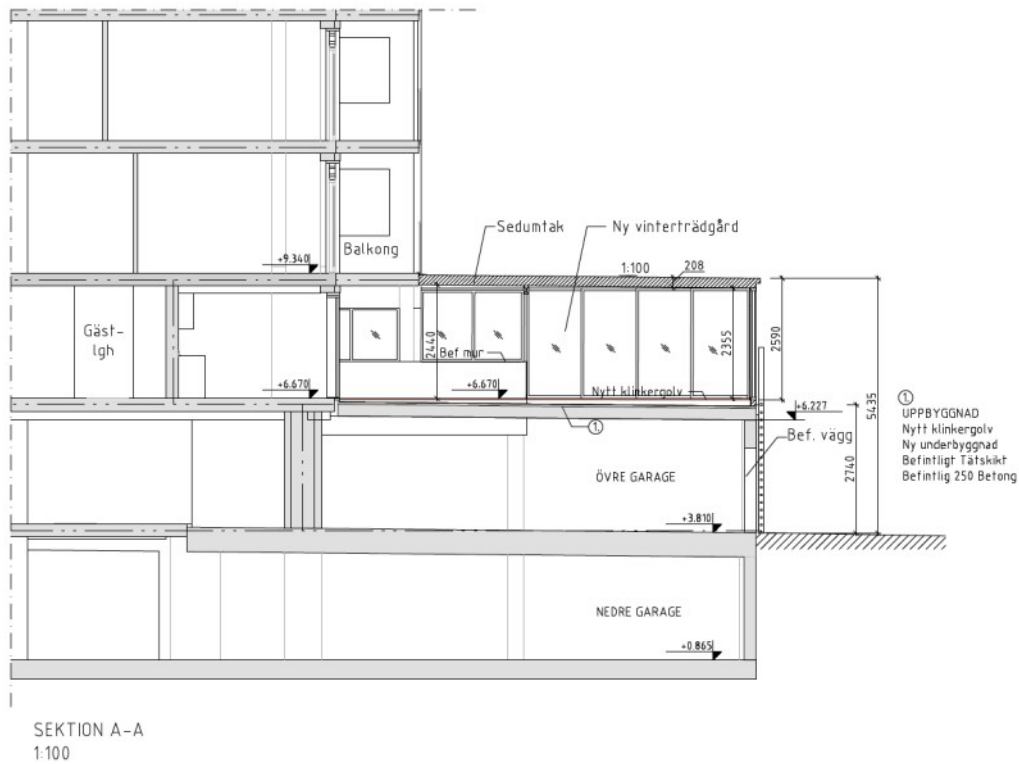
Planändringen påverkar terrassen mot Lotsparken där ett uterum på cirka 70 kvadratmeter möjliggörs.

Planändringen bedöms ha positiva sociala konsekvenser eftersom ett gemensamt uterum och mötesplats tillförs för de boende i flerbostadshuset.

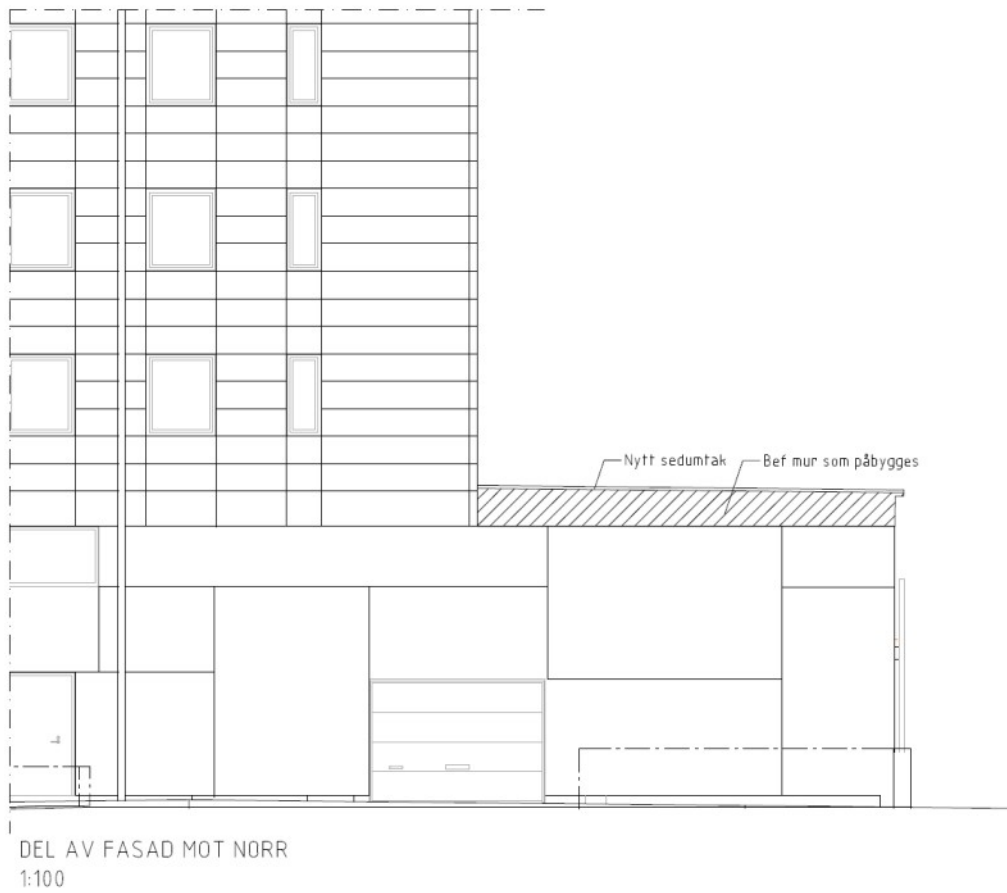
Planändringen bedöms påverka stadsbilden eftersom del av befintligt plank ändras till en fasad med fasta fönsterpartier mot väster och öppningsbara glaspartier mot söder (se figur 5 och 7). Utöver detta påverkas även fasaden mot norr genom att befintlig mur byggs på (se figur 6). Planförslaget innebär endast små förändringar av den befintliga byggnaden och helhetsupplevelsen av kvarteret bedöms inte påverkas negativt.



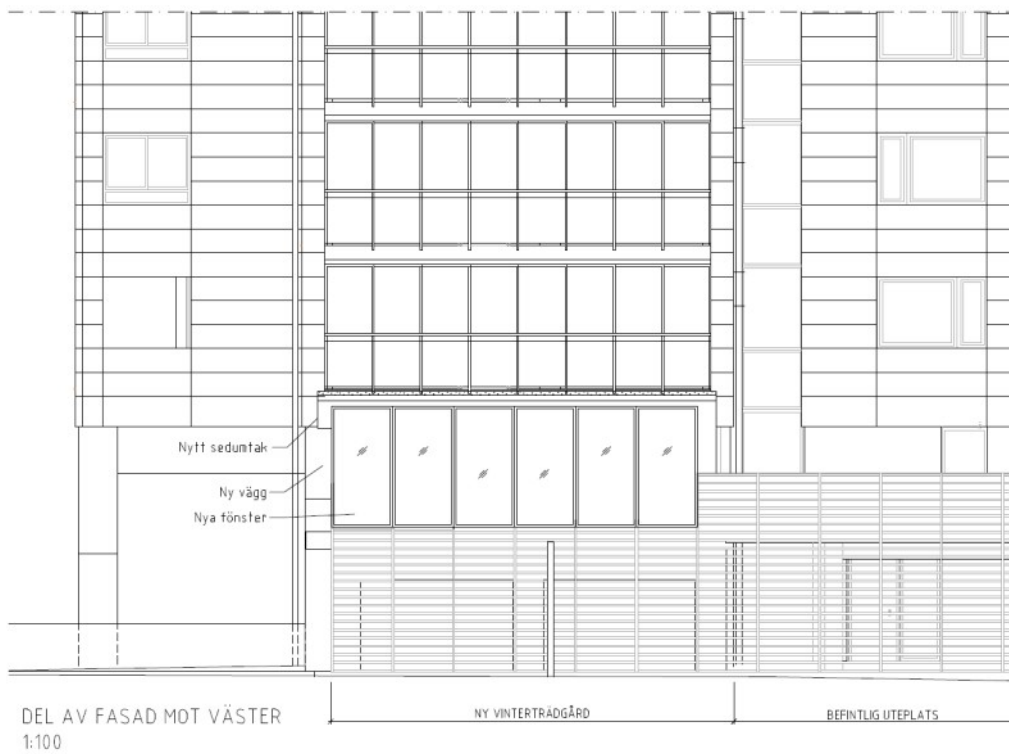
Figur 4. Område som berörs av ändringen av detaljplanen är markerat med röd, heldragen linje. Fastigheten Lotslärlingen 1 är markerad med gul streckad linje.



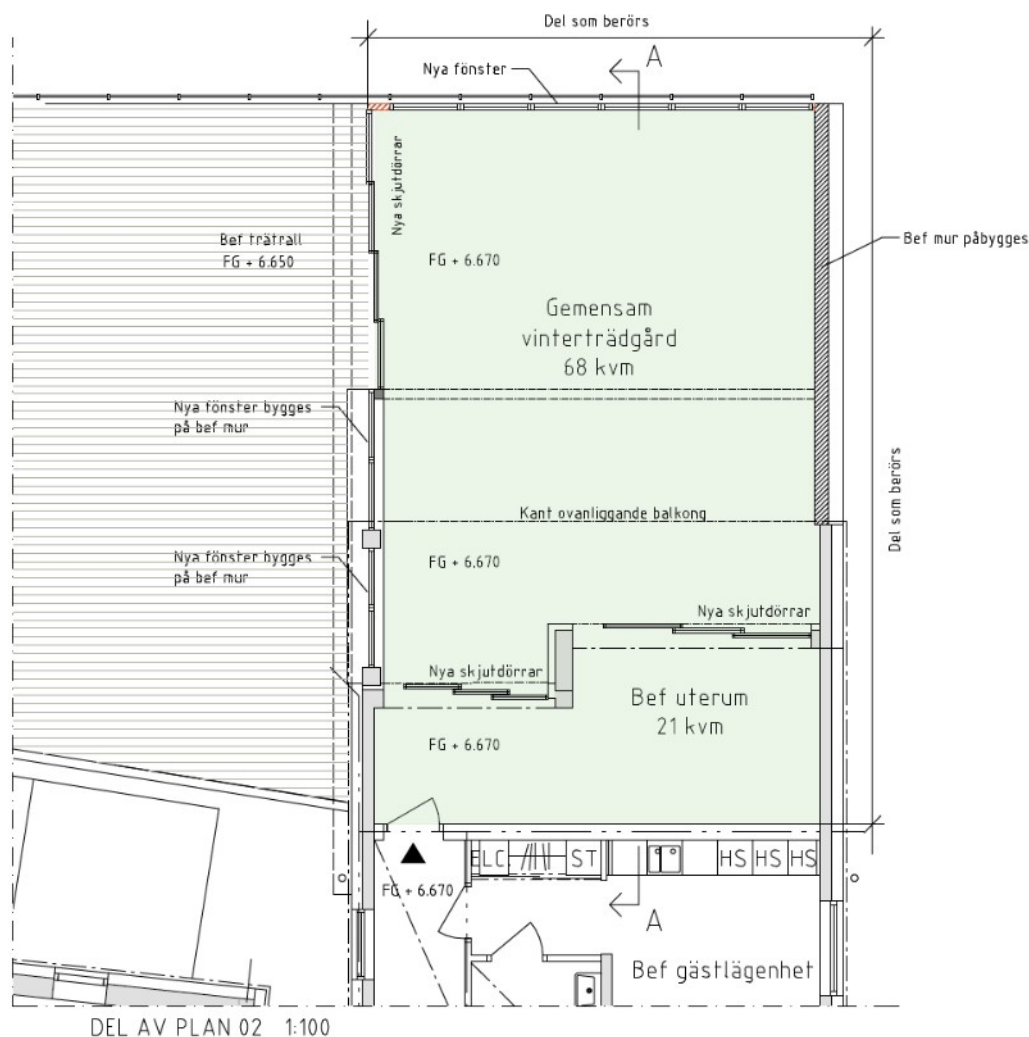
Figur 5. Sektion som redovisar föreslaget gemensamt uterum på befintlig terrass. Den gemensamma vistelseytan föreslås byggas med öppningsbara glaspartier mot söder, fasta glaspartier mot väster och mur mot norr. Taket föreslås vara ett tätt tak med ytskikt av sedum för blomning och grönska.



Figur 6. Del av fasad mot norr. Befintlig mur föreslås byggas på.



Figur 7. Del av fasad mot väster.



Figur 8. Planritning över föreslaget gemensamt uterum på befintlig terrass. Befintligt uterum och befintlig gästlägenhet syns längst ned i bild. Gästlägenheten har en egen entré.

Dagsljus och utblickar

Nuläge

Terrassen används idag som en gemensam uteplats för de boende i flerbostadshuset.

Befintliga lägenheter har utblick över terrassen, Lotsparken och havet.

Konsekvenser

På den befintliga terrassens nordvästra del möjliggörs ett gemensamt uterum.

Det föreslagna uterummet utformas och placeras så att utblickar mot Lotsparken och havet från befintliga lägenheter inte påverkas negativt.

Planändringen bedöms inte försämra dagsljusförhållandena för befintliga lägenheter.



Figur 9. Vy från balkong tillhörande lägenhet på plan tre före samt ett fotomontage som redovisar samma vy efter uppförande av gemensamt uterum.

Omgivningsbuller

Nuläge

Befintlig uteplats är idag bullerskyddad. Ett plank omger uteplatsen mot söder och väster. Mot norr finns en hög mur.

Konsekvenser

Befintlig bullerskyddad uteplats bibehålls. Uteplatsen ligger skyddad från större trafikleder och gator. Riktvärden för trafikbuller bedöms uppfyllas.

Fastigheter

Konsekvenser

Planändringen föranleder ingen förändring gällande fastighetsbildning.

Samhällskonsekvenser

Tillgänglighet

Konsekvenser

Uterummet bedöms kunna göras tillgänglig för personer med funktionsvariationer. Befintlig byggnad är försedd med hiss till samtliga våningsplan.

Tillgänglighet regleras vidare i bygglovsskedet.

Genomförande

Utrymning

Planområdet är beläget inom normal insatstid, under 10 minuter, för räddningstjänsten. Brandvatten finns i befintligt gatunät.

Utrymmen där personer enbart vistas tillfälligt ska utformas med tillgång till minst en utrymningsväg. Gångavståndet till utrymningsvägen bör inte överstiga 30 meter.

I planerat projekt bedöms utrymning kunna ske utan räddningstjänstens medverkan. Utrymning sker genom hisshall och Tr2-trapphus. Tillbyggnaden påverkar inte närliggande lägenheters utrymningsvägar.

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

Genomförandetid

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

Planeringsunderlag och utredningar

Riksintressen enligt 3 eller 4 kapitlet 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 med länsstyrelsens granskningsyttrande över översiktsplanen.

Gällande detaljplan

Området som berörs av planändringen är tidigare planlagt. Gällande detaljplan är Dp 4919.

Gällande detaljplan (Dp 4919) medger på område som är föremål för ändringen användningen *BC₂ - Bostad, medges endast centrum i bottenvåning mot Sundholmsgatan, att Högsta totalhöjd är 3 meter, enstaka hiss- och trapptorn får överskrida totalhöjden samt v₆ - Bullerskyddad uteplats skall anläggas och vara tillgänglig för alla boende i höghuset (se figur 1, 2 och 10).*

Den föreslagna ändringen bedöms rymmas inom syftet och grundstrukturen för den ursprungliga detaljplanen (Dp 4919) eftersom planförslaget rymms inom gällande användning och att uterummet ska vara tillgängligt för alla boende i huset.