

LB 303-08/234  
M. Persklev  
Kopia  
I. Björkqvist.

Till berörda av pågående planering enligt sändlista på nästa sida

### **SAMRÅDSHANDLINGAR**

till detaljplan för **fastigheten Hylltorp 13** i Limhamn i Malmö

Stadsbyggnadskontoret har på uppdrag av stadsbyggnadsnämnden upprättat detta förslag till detaljplan. Syftet med planen är att göra det möjligt att uppföra ca 6 enfamiljsbostäder, bevara befintligt bostadshus samt att bevara fastighetens kulturhistoriska karaktär och struktur. Planförslagets omfattning och innehåll framgår av bifogade handlingar.

Enligt plan- och bygglagen (PBL 5 kap 20§) ska samråd äga rum när detaljplaner tas fram. Härmed ges statliga organ, kommunala förvaltningar, sakägare och andra som berörs möjlighet att lämna synpunkter. Fastighetsägare ombeds i förekommande fall informera sina hyresgäster (boende, företag och föreningar) om planförslaget. Planhandlingarna finns på internet, [www.malmo.se](http://www.malmo.se)

**Senast 2008-11-07 ska synpunkter ha kommit in till stadsbyggnadskontoret.** Synpunkter lämnas skriftligt med namn och adress.

Inkomna synpunkter på detaljplanen sammanställs i en samrådsredogörelse där de bemöts. Efter eventuella revideringar ställs planen ut och då utgör samrådsredogörelsen en av handlingarna. Vid utställningen finns ytterligare möjlighet att ge synpunkter.

Undertecknad svarar gärna på frågor kring planförslaget.

Malin Backman  
Planhandläggare

telefon 040-34 35 64 eller [stadsbyggnadskontoret@malmo.se](mailto:stadsbyggnadskontoret@malmo.se)

## Sändlista

Sakägare enligt upprättad fastighetsförteckning och därmed jämställda. Fastighetsförteckningen finns att tillgå på stadsbyggnadskontoret.

Länsstyrelsen, Samhällsbyggnadsenheten, 205 15 Malmö

Länsstyrelsen, [samhall.exp@m.lst.se](mailto:samhall.exp@m.lst.se)

Lantmäterimyndigheten Malmö stad, S2017

Tekniska nämnden, S 5243

Tekniska nämnden, [ewa.sundstrom@malmö.se](mailto:ewa.sundstrom@malmö.se)

Miljönämnden

SDF Limhamn Bunkeflo

Kultur Malmö

Serviceförvaltningen (stadsfastigheter)

Räddningstjänsten Syd, Drottninggatan 20

VA Syd, Anna Nordberg

VA Syd, [par.hagstrand@vasyd.se](mailto:par.hagstrand@vasyd.se)

E.ON Elnät Sverige AB, Anders Gustafsson, 205 09 Malmö

E.ON Gas Sverige AB: [gas.planer@eon.se](mailto:gas.planer@eon.se)

E.ON Värme Syd Sverige AB, Christopher Raushill, 205 09 Malmö

Skånetrafiken, Mattias Samuelsson, 281 83 Hässleholm

TeliaSonera, Skanova Access AB, Isbergs gata 2, Kenth Geidenstam, 205 21 Malmö

Hyresgästföreningen, Box 17203, 200 10 Malmö

Limhamn Museiförening/Roland Öhrstrand

Sidbäcksgård 4

216 20 Malmö

Limhamns Miljöförening/ Christer Westesson

Sarvgränd 2 F

216 12 Limhamn

## För kännedom:

SBK Bygglovenheten

SBK Byggnämälanenheten

SBK Strategienheten

SBK Stadsmättningsavdelningen

SBK BoForum

Åke Beckman

Box 300 43

200 61 Limhamn



## **SAMRÅDSHANDLING**

### **BESKRIVNING**

tillhörande detaljplan för fastigheten **HYLLTORP 13** i Limhamn i Malmö

---

### **HANDLINGAR**

Planhandlingarna omfattar plankarta med bestämmelser, genomförande-beskrivning och denna planbeskrivning. Efter samråd kommer handlingarna att kompletteras med samrådsredogörelse.

### **PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG**

Syftet med planen är att göra det möjligt att uppföra ca 6 enfamiljsbostäder, bevara befintligt bostadshus samt att bevara fastighetens kulturhistoriska karaktär och struktur.

### **BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN**

Vilken grad av miljöpåverkan genomförandet av en detaljplan kan komma att medföra ska alltid bedömas. Vid behov ska erforderliga utredningar samt konsekvens- och åtgärdsanalyser göras.

Planen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan såsom avses i miljöbalken 6 kap 11§.

## PLANDATA



Planområdet är beläget i Limhamn, direkt öster om Hylltorps plan. I norr begränsas planområdet av befintliga villafastigheter, i öster av Västerväg, i söder av Östra Bernadottesgatan och väster av Hylltorpsgatan. Områdets area är ca 0,5 ha. Marken består av fastigheten Hylltorp 13. Fastigheterna ägs av Limhamnshus Hackspetten 9 AB.

# TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

## RIKSINTRESSEN

Planområdet berörs inte av riksintressen.

## ÖVERSIKTSPLAN / FÖRDJUPAD ÖVERSIKTSPLAN

I *Malmö 2005 Aktualisering och komplettering av Malmös översiktsplan* (antagen av kommunfullmäktige 2006) anges markanvändningen för området till bostäder.

## GÄLLANDE DETALJPLANER OCH OMRÅDESBESTÄMMELSER

För planområdet gäller Pl 153, fastställd av Kungl. Majt 6 oktober 1938. Planen föreskriver friliggande villabyggnader i två plan. Därtill gäller att maximalt 25% av fastighet får bebyggas och byggnadshöjden får högst vara 8 meter.

## ÖVRIGA PROGRAM OCH UTREDNINGAR

### HANDLINGSPROGRAM FÖR ARKITEKTUR OCH STADSBYGGANDE

Planområdet ingår i karaktären ”Småskalig bebyggelse” enligt *Handlingsprogram för arkitektur och stadsbyggnad* (antaget av kommunfullmäktige 2005). Enligt programmets rekommendationer ska den småskaliga bebyggelsens gröna karaktär bevaras och stor hänsyn ska tas till den befintliga bebyggelsens karaktär, skala, färger och proportioner vid förändringar.

### GRÖNPLAN

I *Grönplan för Malmö* (godkänd av kommunfullmäktige 2003), redovisas tillgång och brist på olika sorters grönytor i Malmös stadsdelar. Grönplanen är ingen reglerande markanvändningsplan utan utgör ett planeringsunderlag som behandlar gröna värden från en rekreativ och biologisk utgångspunkt. I grönplanen anges att planområdet inte ingår i angivna bristområden gällande tillgången på allmäntillgängliga grönytor.

### ÖVRIGA

*Program för ekologiskt hållbart byggande* är ett dokument med checklista som ska bockas av och redovisas i samband med byggnmälan. Denna kommer under 2008 att ersättas av Miljöbyggprogram SYD. Generellt sett ska strävan vara att bidra till att nå miljömålen som finns angivna i *Miljöprogram för Malmö Stad 2003–08*. I den fortsatta planeringen och projekteringen ska programmet *Energi 2000* tillämpas.

*Trafikbullerpolicy för Malmö Stad* antogs under 2007 och anger principer och riktlinjer för hur arbetet med trafikbuller i samband med planering av nya bostäder ska bedrivas. Trafikbullerpolicyn anger bland annat vilka typer av kompensering bullerskyddsåtgärder som ska vidtas i de fall utomhusriktvärden för nybyggnad av bostäder inte kan uppnås.

Behov av bil- och cykelparkering för olika verksamheter redovisas i *Parkeringsnorm för bil och cykel i Malmö*, (godkänd av kommunfullmäktige i no-

vember 2003). Den generella parkeringspolicyn i Malmö är att en fastighets p-behov ska lösas inom den egna fastigheten. P-normen ska alltid följas vid ny- och ombyggnadsprojekt.

## PROCESSEN FÖR DENNA DETALJPLAN

Stadsbyggnadsnämnden gav 2007-12-06 stadsbyggnadskontoret i uppdrag att påbörja planarbetet med normalt (liten) planförfarande. Planen beräknas kunna antas av stadsbyggnadsnämnden i mars 2009.

## FÖRUTSÄTTNINGAR

### BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

#### OMGIVNING

Planområdet består av fastigheten Hylltorp 13. Planområdet är beläget i Limhamns lågexploaterade villakvarter och omgivningen karakteriseras av enfamiljsvillor och lumrig grönska.

#### BEFINTLIG BEBYGGELSE

Bebyggelsen på fastigheten Hylltorp 13 består av en gårdsbebyggelse med en huvudbyggnad och en sidobyggnad uppförd i vinkel runt en stensatt gård. Bebyggelsen är omgärda av en parkliknande trädgård. Båda de befintliga husen har tidigare fungerat som bostadshus, men står idag tomma.

Huvudbyggnaden är i en våning med en utbyggnad i två våningar mot gatan. Byggnaden har gulpustade fasader med fönsteromfattningar, takfotsgesims och rusticerade vita hörnkedjor. Taket är ett sadeltak belagt med eternit. Fönstren är tvåluftsfönster i trä.

Sidobyggnaden är vitputsad, med proportioner som en typisk skånelänga, och taket är belagt med betongpannor.

#### KULTURHISTORISKT VÄRDEFULL MILJÖ

Bebyggelsen på fastigheten Hylltorp 13 är en rest av gården Hyllie 26 som flyttades till platsen efter enskiftet i Hyllie socken 1809. Namnet Hylltorp, som gården fick 1892, kan härledas till sockennamnet Hyllie. Den nuvarande huvudbyggnaden uppfördes enligt uppgift 1833.

Som en rest av en enskiftesgård inne i tätbebyggt område utgör den befintliga bebyggelsen och bebyggelsestrukturen inom planområdet en viktig länk till Hyllies agrara historia.

#### TRAFIK

Planområdet omges av mindre kvartersgator med ringa biltrafik.

# PLANFÖRSLAGET

## ÖVERRENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN

Förslaget följer översiktsplanen.

## STRUKTUR

Fastighetens nuvarande struktur med huvudbyggnad och sidobyggnad placerad kring en delvis stensatt gård bibehålls i planförslaget. Planförslaget ger möjlighet till ytterligare bostadsbebyggelse på fastighetens västra sida. Detaljplanen anger här minsta tomstorlek till 600 kvm. Infart till den nya bebyggelsen föreslås ske via den befintliga infarten i Hylltorpsgatan.

På planområdets östra sida, i läget för den befintliga sidobyggnaden, ger planen möjlighet till uppförandet av ca fyra radhus. Angöringen till radhusen kan ske antingen från Västanväg eller via den gemensamma gården.

## BEBYGGELSE

I förslaget behålls fastighetens huvudbyggnad. Byggnaden skyddas i detaljplanen av skyddsbestämmelser på plankartan som reglerar vilka särdrag hos befintligbebyggelse som ska beaktas vid ändringar.

Planförslaget ger möjlighet till ny bebyggelse i ett plan, med en högsta byggnadshöjd av 3,5 meter och en minsta taklutning på 40 grader.

## LANDSKAP OCH VEGETATION

### HÖJDSÄTTNING

Plushöjder för planerad marknivå bestäms av omgivande gator och fastigheters befintliga höjdsättning.

### REKREATION

Planområdet är beläget i Limhamn med närhet till havet och strövområden i anslutning till stranden.

### LEKYTOR

Planförslaget ger möjlighet till etablering av en närlekplats för de minsta barnen. I närområdet finns tillgång till lekplats och bollplan för de större barnen.

## TRAFIK

### GATOR OCH VÄGAR

Planområdet ligger i Limhamns befintliga struktur av kvartersgator.

### PARKERING

Malmö stads p-norm ska följas vilket innebär att varje fastighet inom planområdet ska kunna erbjuda två bilplatser.

#### KOLLEKTIVTRAFIK

Planområdet ligger ca 200 meter från närmaste hållplats för Malmös lokalbussar.

#### GÅNG- OCH CYKELVÄGAR

Planområdet ligger i Limhamns befintliga struktur av gator.

#### TEKNISK FÖRSÖRJNING

##### VA

Bebyggelse inom planområdet kan anslutas till befintligt kommunalt vatten- och avloppsnät.

##### AVFALLSHANTERING

Avfallshanteringen utformas i samråd med VA-verkets avfallsenhet.

##### EL

Bebyggelse inom planområdet kan anslutas till befintligt elnät.

##### VÄRME

Bebyggelse inom planområdet kan anslutas till befintligt fjärrvärmenät.

## EKONOMISKA OCH SOCIALA KONSEKVENSER

#### BOSTADSPOLITISKA MÅL

I *Bostadspolitiska mål för Malmö*, antagna av kommunfullmäktige 2004-01-29, är två av huvudmålen att kommunen ska verka för trivsamma och välordnade bostadsområden, för att befintliga kvaliteter kan tas tillvaras och nya kan tillföras samt att planera områden på ett trafiksäkert sätt och att kommunen ska verka för en socialt inriktad bostadspolitik och att det finns god tillgång på ett varierat utbud av bostäder. Förslaget bedöms uppfylla dessa mål genom möjligheten till blandningen av friliggande hus och radhus. I en detaljplan kan inte upplåtelseformer regleras.

#### BARNPERSPEKTIV

Enligt FN:s barnkonvention ska barns bästa sättas i främsta rummet. Planområdet har goda förutsättningar att bli en bra miljö för både barn och vuxna genom områdets lugna karaktär och ringa biltrafik samt närheten till barnomsorg, skolor och kommersiell service. Barns generella behov av god utemiljö har beaktats genom att ytor för lek har tillskapats.

#### KOMMUNAL SERVICE

Planområdet ligger ca 300 meter från närmaste skola och ca 100 meter från närmaste förskola. Tillkommande bebyggelse inom detaljplanen bedöms inte påverka behovet av förskoleplatser inom stadsdelen.

## KOMMERSIELL SERVICE

Planområdet ligger ca 400 meter från Limhamns centrum.

## MILJÖKONSEKVENSER

### RISKHÄNSYN

Inga åtgärder med hänsyn till risker är nödvändiga i området.

### KULTURMILJÖ

Planförslaget gör det möjligt att riva en del av den befintliga bebyggelsen. Den befintliga gårdsstrukturen bibehålls i planförslaget genom att byggrätten för ny bebyggelse är placerad där den gamla bebyggelsen finns idag.

### HÄLSA OCH SÄKERHET

#### MILJÖKVALITETSNORMER

Föreslagen bebyggelse bedöms inte medföra att uppsatta miljökvalitetsnormer överskrids.

#### BULLER

I *Miljöprogram för Malmö Stad 2003–08*, redovisas mål avseende buller.

Följande riktvärden ska hållas vid nybyggnad av bostäder:

Utomhus 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid uteplats

Utomhus 70 dBA maximal ljudnivå vid fasad/uteplats

Inomhus 30 dBA ekvivalent ljudnivå

Inomhus 45 dBA ekvivalent ljudnivå nattetid

För befintlig bebyggelse är riktvärdet 10 dB(A) högre.

## ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetiden för detaljplanen är fem år från det datum planen vunnit laga kraft.

### MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har handlagts av Malin Backman och Åke Hesslekrans, SBK, plankarta har ritats av Katarzyna Borowiecka, SBK.

Ingemar Gråhamn

Malin Backman

Åke Hesslekrans



## **SAMRÅDSHANDLING**

### **GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

tillhörande detaljplan för fastigheten **HYLLTORP 13** i Limhamn i Malmö

---

#### **ORGANISATORISKA FRÅGOR**

##### **TIDSPLAN**

Detaljplanen beräknas bli godkänd av antagen av stadsbyggnadsnämnden under 1:a kvartalet 2009. Normalt vinner planen laga kraft fem veckor efter antagandet.

##### **GENOMFÖRANDET**

Genomförandetiden för detaljplanen är fem år räknat från den dag planen vunnit laga kraft.

##### **ANSVARSFÖRDELNING**

Byggherre/markägare har ansvaret för utbyggnaden inom kvartersmark.

#### **FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR**

Inga servitut eller ledningsrätter bör komma att upphävas eller ändras med stöd av planen.

##### **FASTIGHETSPLAN**

För planområdet gäller tomindelning akt 432H. Denna ska upphöra att gälla i för fastigheten Hylltorp 13.

## FASTIGHETSILDNING

Fastighetsbildning ansöks av byggherre/markägare. Ansökan om fastighetsbildning sker hos Lantmäterimyndigheten Malmö stad. I planområdet utläggs kvartersmark för bland annat bostäder. Kvartersmarken förmodas indelas i ett flertal fastigheter mellan vilka samverkan måste ske. Om exploateringen sker successivt eller etappvis måste finansiering av de gemensamma anläggningarna uppmärksammas. Gemensamhetsanläggningar för körytor och grönytor inom kvarter måste bildas. Ska exploateringen ske successivt måste andelarna i de olika gemensamhetsanläggningarna utredas i ett tidigt skede. Initiativ till att ansöka om anläggningsförrättning/gemensamhetsanläggning tas av fastighetsägare.

Allmänna ledningar säkras med ledningsrätt eller med avtalsservitut. Initiativ till detta tas av berörd ledningshavare.

## GENOMFÖRANDEFÖRÅGOR

Byggherre/markägare ansvarar för genomförandefrågorna angående markköp, fastighetsbildning ledningsrätter och avtal. Gemensamhetsanläggningar inom kvartersmark kan komma att bildas för att bland annat anlägga kör- och gångvägar, lekplatser, grönytor samt avfallshantering.

## GENOMFÖRANDETIDSPLAN

I dialog mellan kommunens olika förvaltningar och byggherren är planprocessen det inledande skedet som ska resultera i färdig bebyggelse. För att tydliggöra för alla inblandade parter den tidsplan som förväntas redovisas här föreslagna tidsplan för detaljplanen och vilka andra moment som kan eller bör göras parallellt och vilka som måste avvakta föregående skede.

Samrådshandlingar utarbetas under september 2008. Samråd beräknas till oktober 2008. Under samrådet gör Lantmäterimyndigheten en digital granskning av plankartans linjer.

Efter samrådet utarbetas utställningshandlingar under december 2008. Exploator bör parallellt inleda exploateringsavtalsdiskussionen med fastighetskontoret.

Utställning beräknas till januari/februari 2008. Under utställning tolkar Lantmäterimyndigheten plankartans gränser. Detaljprojektering ska endast göras på tolkat underlag.

Exploateringsavtalet måste vara undertecknat innan planen antas i SBN. Antagande beräknas till mars 2009.

Vid laga kraft kan en tolkad plankarta levereras externt och fastighetsbildning kan påbörjas. Med tolkad plankarta, fastighetsgränser och detaljprojekterade höjder för gator och VA-anlutningar som underlag kan nybyggnadskarta upprättas.

## EKONOMISKA FRÅGOR

Kostnaden för utarbetandet av planen ska regleras i planavtal.  
Eventuellt erforderad flytt eller ombyggnad av gas, tele eller elledningar bekostas av exploitören.  
Planens genomförande förutsätter fastighetsregleringar/inlösen, vilket enligt avtal ska finansieras av byggherren.

## TEKNISKA FRÅGOR

Åtgärds katalogen tillhörande programmet Ekologiskt hållbart byggande för Malmö ska vara vägledande i projekteringen och checkas av i samband med bygganmälan.

En arkeologisk undersökning av området ska beställas och bekostas av byggherren. Ingrepp i fornlämning regleras enligt Lag (1988:950) om kulturminnen mm (KLM) och beslut gällande detta fattas av Länsstyrelsen.

Erforderlig grundundersökning förutsätts framtagas av byggherren i samband med bebyggandet av området.

VA-verket ska medverka vid höjdsättningen av området för att säkerställa att spillvatten och dagvatten kan avledas med självfall.

I samband med fortsatt markprojektering bör ledningsrätter för el och VA utredas.

Räddningstjänstens tillgänglighet till området är inom normal insatstid. Brandvattenförsörjning ska anordnas i området i samråd med VA-verket. Byggherren ska redovisa att åtkomligheten är säkerställd i samband med bygglovansökan.

I samband med bygganmälan ska byggherren redovisa mer detaljerade bullerberäkningar för att säkerställa att erforderliga riktvärden följs.

Ingemar Gråhamn

Malin Backman

Åke Hessekrans

## PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom området med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

### GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Egenskapsgräns

### ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- B Bostäder

### UTNYTTIANDEGRAD

- e1 Minsta tomstorlek är 600 m<sup>2</sup>

### BEGRENSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Π1 Marken får inte bebyggas.  
Träd får ej fällas

### UTFORMNING OCH UTFÖRANDE

- ◊0,0 Högst byggnadshöjd i meter.
- ◊0,0 Minsta taklutning i grader.
- 0v8n Högst antal våningar.

Högsta byggnadshöjd för carport/garage och uthus är 2,5 meter.

Följande särdrag hos befintlig byggnad ska beaktas vid ändring:

#### Utvändigt:

Byggnadens volym och proportioner.  
De putsade fasaderna med dekorativa detaljer såsom hörnkedjor och inramning av huvudentren.  
Fönstrens storlek, placering och utformning (sidohängda tvålufsfönster i trä med spröjsindelning)  
De murade skorstenarna.

#### Invändigt:

Kakelugnar  
Mönstrat kalkstensgolv.

### ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är 5 år från det datum planen vunnit laga kraft.

# SAMRÅDSHANDLING

Detailplan för del av kvarteret

## HYLLTORP i Limhamn i Malmö

Upprättad av Malmö Stadsbyggnadskontor 2008-10-01 Grundkarta upprättad 2008-09-12

Åke Hesselkrans  
Arkitekt

Allan Almqvist  
Stadsingenjör

Ingenjör Gröhamm  
Stadsarkitekt

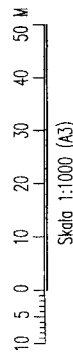
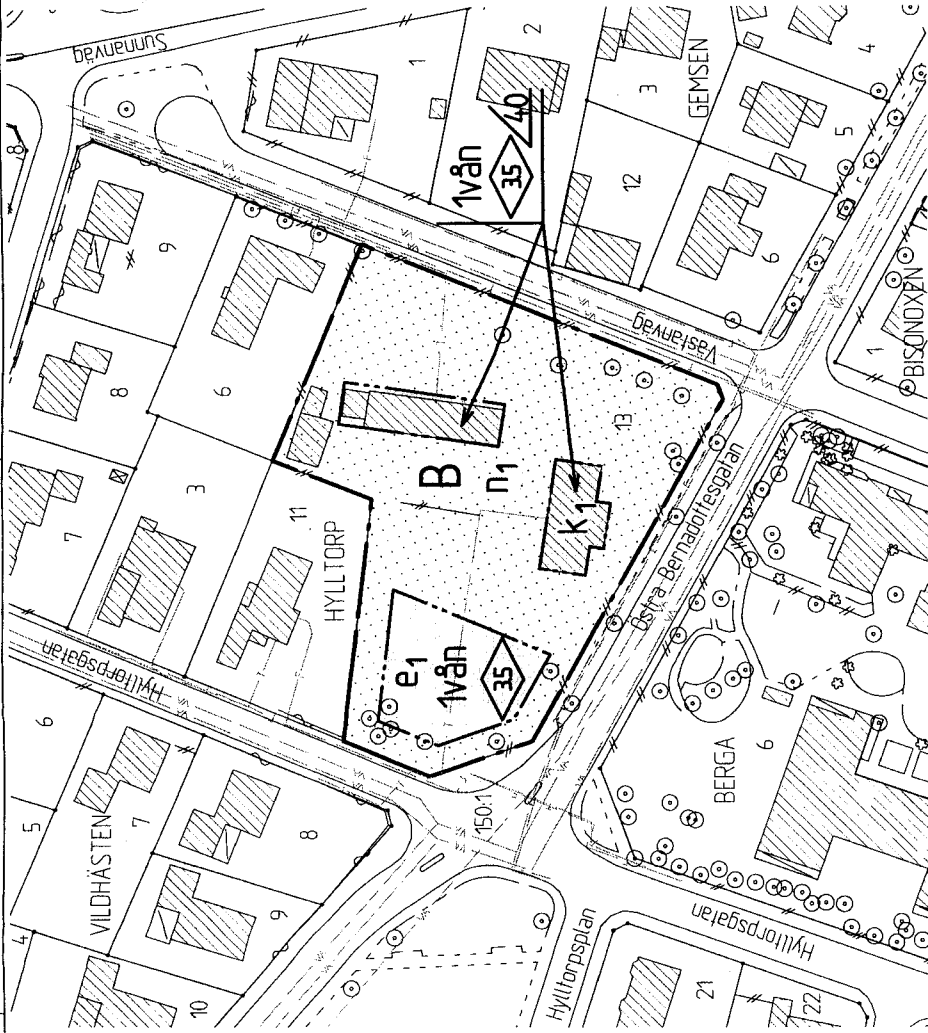
Anlagen av stadsbyggnadsnämnden

Belygar

Grann Falck

Vunnit laga kraft

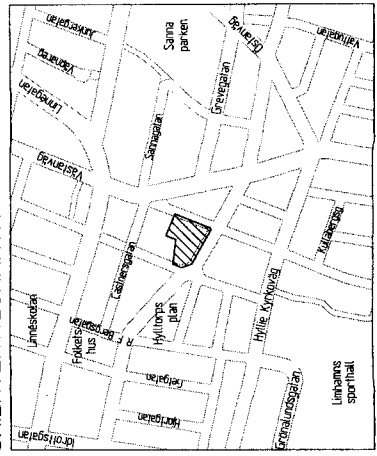
# Op 5022



### GRUNDKARTEBETECKNINGAR

- Fastighetsgräns
- Vagnkant, gångbana
- Högsättningsledning (i mark)
- Vatten- och avloppsledning
- Teleledning (i mark)
- Fjärrvärmelledning (i mark)
- Byggnad
- Skärmtak
- Buskage
- Häck

### ORIENTERINGSKARTA



- Staket
- Kanistien
- Träd
- Kvarteretsnamn
- Registerbeteckningar

### HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning