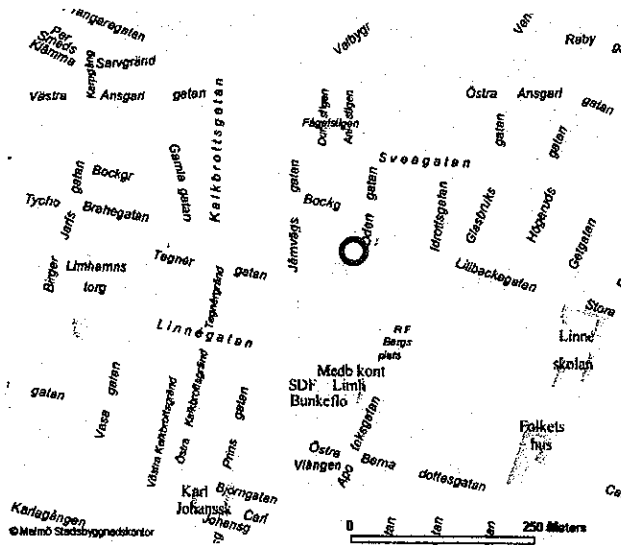




SDF 25 maj



2010-04-11/6

LB303-10/87  
C. Hart  
Kopia l. Björkqvist

Till berörda av pågående planering enligt sändlista på nästa sida

**SAMRÅDSHANDLINGAR**

till detaljplan för fastigheten **Kungsörnen 5** i Limhamn i Malmö

Stadsbyggnadskontoret har på uppdrag av stadsbyggnadsnämnden upprättat detta förslag till detaljplan. Syftet med planen är att göra det möjligt att omvandla en befintlig gårdsbyggnad till bostäder och att göra det möjligt att, i begränsad omfattning, montera balkonger på det befintliga bostadshusets gårdsfasad. Planen gör det möjligt att tillföra 1-2 lägenheter, utöver lägenheter i det befintliga bostadshuset. Lägenheterna ska enligt fastighetsägaren utgöras av hyresrätter.

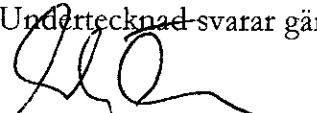
Planförslagets omfattning och innehåll framgår av bifogade handlingar.

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 2010-05-21 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.

Under tecknad-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, [exp-samhall.skane@lansstyrelsen.se](mailto:exp-samhall.skane@lansstyrelsen.se)

Lantmäterimyndigheten Malmö stad, S2017

Tekniska nämnden, S 5243

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

Miljönämnden

Miljönämnden, [britt-marie.olsson@malmo.se](mailto:britt-marie.olsson@malmo.se)

Fastighetskontoret, [ingrid.lindstrom@malmo.se](mailto:ingrid.lindstrom@malmo.se)

Fastighetskontoret, [barbro.leffler@malmo.se](mailto:barbro.leffler@malmo.se)

Gatukontoret, [ann-charlotte.linden@malmo.se](mailto:ann-charlotte.linden@malmo.se)

SDF Limhamn Bunkeflo

Malmö Museer

Räddningstjänsten Syd, Drottninggatan 20

VA Syd, Anna Nordberg

VA Syd, [britt-marie.fagerstrom@vasyd.se](mailto:britt-marie.fagerstrom@vasyd.se)

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

E.ON Elnät Sverige AB, [elnet.planer@eon.se](mailto:elnet.planer@eon.se)

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

E.ON Värme Syd Sverige AB, [regionmalmoplaner.evs@eon.se](mailto:regionmalmoplaner.evs@eon.se)

Skånetrafiken, Mattias Samuelsson, 281 83 Hässleholm

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

Hyresgästföreningen, Box 17203, 200 10 Malmö

## För kännedom:

Kommunstyrelsen

SBK Bygglovenheten

SBK Bygganmälanenheten

SBK Strategienheten

SBK Stadsmättningsavdelningen

SBK Boplatz Syd, Stortorget 8

Fastighetsgruppen AB

Carl Hillsgatan

217 56 Malmö

Joakim Axelsson

WSP Samhällsbyggnad

Box 574

201 25 Malmö



## SAMRÅDSHANDLING

### BESKRIVNING

som tillhör detaljplan för **fastigheten Kungsörnen 5** i Limhamn i Malmö

---

### HANDLINGAR

Planhandlingarna omfattar plankarta med bestämmelser, genomförande-beskrivning, fastighetsförteckning (finns tillgänglig på Stadsbyggnadskontoret) och denna planbeskrivning. Efter samråd kommer handlingarna att kompletteras med samrådsredogörelse.

### PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

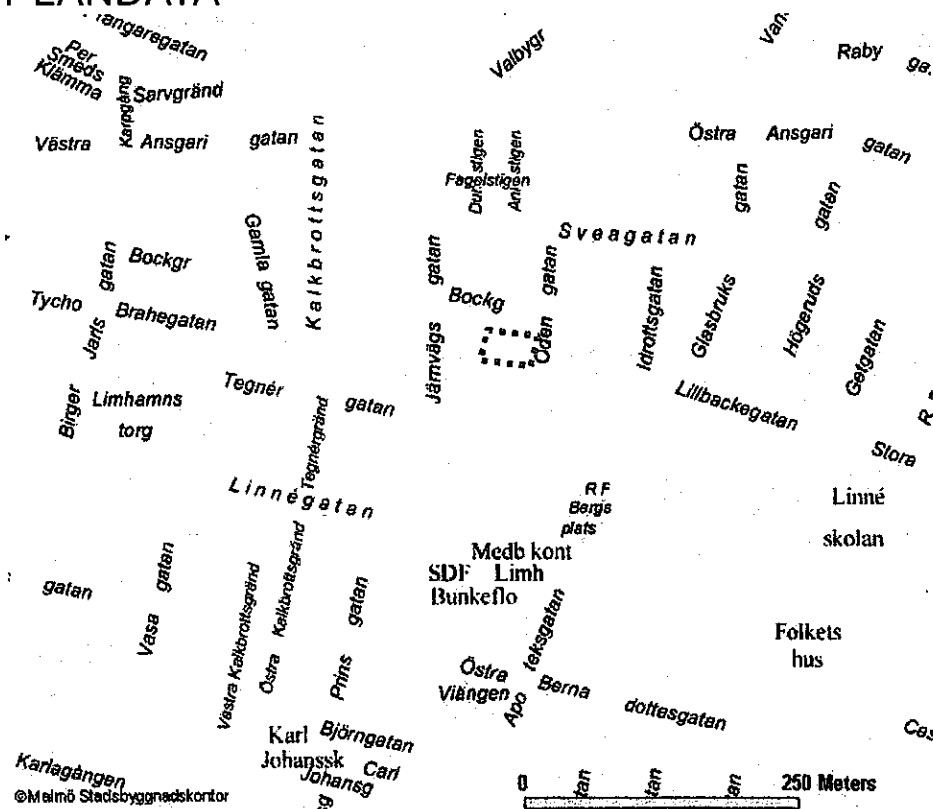
Syftet med planen är att göra det möjligt att omvandla en befintlig gårdsbyggnad till bostäder och att göra det möjligt att, i begränsad omfattning, montera balkonger på det befintliga bostadshusets gårdsfasad. Planen gör det möjligt att tillföra 1-2 lägenheter, utöver lägenheter i det befintliga bostadshuset. Lägenheterna ska enligt fastighetsägaren utgöras av hyresrätter.

### 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 någon miljöpåverkan eftersom planen endast medger mindre fysiska förändringar i form av t.ex. tillkomst av ljusinsläpp och balkonger.

## PLANDATA



Planområdet ligger centralt i Limhamn. Här markerat med röd streckning.

Planområdet består av fastigheten Kungsörnen 5 som är beläget utmed Ödengatan i Gamla Limhamn. Fastighetens area är 1 133,5 m<sup>2</sup> och består av en yta som är omkring 25 × 40 meter. Fastigheten ägs av Fastighetsgruppen.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

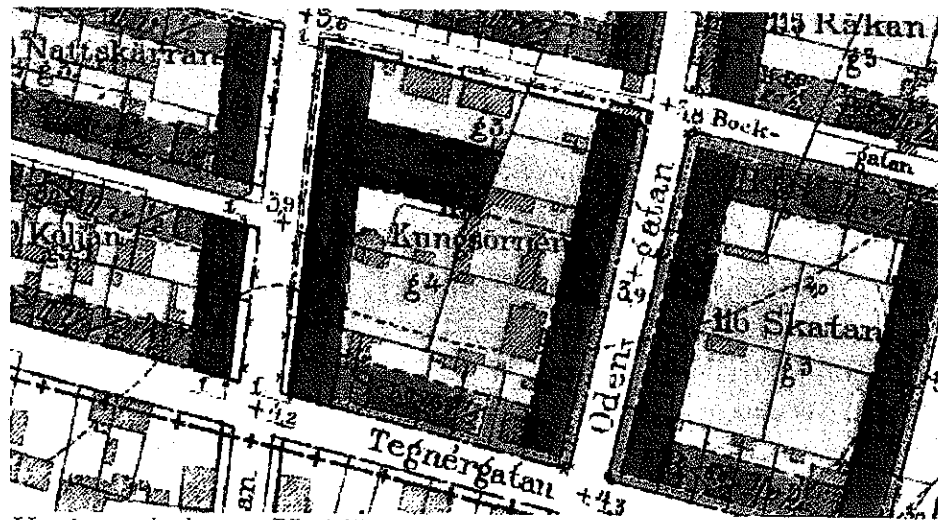
### RIKSINTRESSEN

Planområdet berörs av riksintresse för kustzonen enligt 4 kap miljöbalken. Riksintresset utgör dock inget hinder för utvecklingen av befintliga tätorter.

### ÖVERSIKTSPLAN

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

## GÄLLANDE DETALJPLAN



Utsnitt ur plankartan, PL 165.

För planområdet gäller PL 165 från år 1939. Planen föreskriver *Kvartersområde för bostadsändamål*, där även *område avsett för gård* ingår. Beteckningarna g3 och g4 som gäller för den aktuella fastigheten innebär att gården får bebyggas enligt följande:

**g3** - Mindre uthus, garage eller dylikt med en sammanlagd areal av högst 40 m<sup>2</sup> per tomt där så prövas lämpligt. Byggnadshöjd max 2,5 m och nockhöjd 3,0 m. Byggnad får inte uppföras närmre än 4,5 m från tomtgräns och inte närmre än 9 m från annan byggnad på tomten.

**g4** - Användning och omfattning som prövas lämplig, dock inte bostäder. Byggnadshöjd max 3,5 m och nockhöjd 4,0 m. Byggnad som inte uppförs i tomtgräns måste uppföras minst 4,5 m från tomtgräns. Byggnad får inte uppföras närmre än 9 m från annan byggnad på tomten.

För byggrätten utmed Odengatan gäller en byggnadshöjd om 11,2 m, 3 våningar och maximal taklutning om 30°. En mindre del av fastigheten omfattas av bestämmelsen *Kvartersområde för bostads- och affärsändamål*, en del av en större byggrätt för en gårdsbyggnad med koppling mot Järnvägsgatan. De relativt omfattande förändringar som bestämmelserna medger i övriga delar av kvarteret Kungsörnen har till största delen aldrig genomförts.

## GÄLLANDE FASTIGHETSPLAN

För planområdet gäller fastighetsplan TILMH4R. Planen medför ingen förändring.

## ÖVRIGA PROGRAM OCH UTREDNINGAR

När det gäller miljöfrågor ska den generella strävan vara att bidra till att nå miljömålen som finns angivna i *Miljöprogram för Malmö stad 2009 – 2020*. *Miljöprogram Syd* är kommunens program för hållbart byggande. Programmet ska följas vid nybyggnation på mark som kommunen säljer eller upplåter till byggherren. Det är vägledande vid nybyggnation på

övrig mark. Programmet gäller för både bostäder och lokaler.

Programmet *Energi 2000* är vägledande i energifrågor.

Behov av bil- och cykelparkering för olika verksamheter redovisas i *Parkeringsnorm för bil och cykel i Malmö*, (godkänd av kommunfullmäktige i november 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 2009-08-18 stadsbyggnadskontoret i uppdrag att påbörja planarbetet med normalt planförfarande. Planen beräknas kunna antas av stadsbyggnadsnämnden i september 2010.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2010-03-25 att detaljplanen skickas ut på samråd.

## FÖRUTSÄTTNINGAR

### HISTORIK

Det befintliga bostadshuset byggdes 1905 och innehöll från början små lägenheter, var och en bestående av ett rum och kök, där rummen låg orienterade mot gården och köken mot gatan. På gården fanns ursprungligen, förutom utedass och tvätthus, även en åkerifirma med ett stall för sina hästar. Limhamn genomgick i början av 1900-talet en expansiv period bl.a. med den växande cementindustrin. Byggnadens höjd och brandgavlarna vittnar om att detta var ett första steg i att sluta kvarteret med högre hyreshus. Detta har dock inte skett, utan huset står som en solitär, omgiven av egnahemsvillor och gathus.



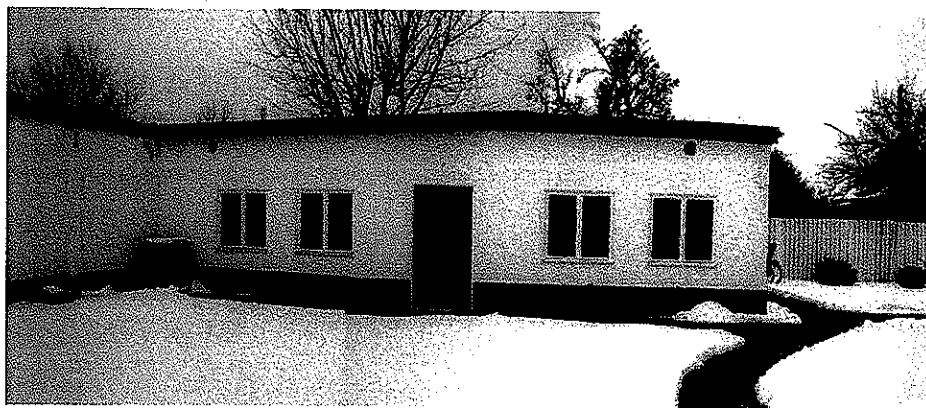
*Odengatan 35 i början av 1900-talet (Limhamns museum).*



*Historiska fotografier med aktuell fastighet på Odengatan (Lamhamns museum).*

## BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

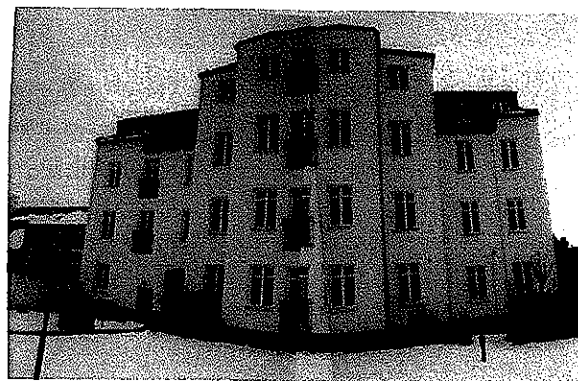
Bostadshuset moderniserades 2003 genom en tillbyggnad mot gården som bl.a. gjorde det möjligt att skapa rymligare vardagsrum och kök i öppen planlösning. Dessutom har vinden inretts med bostäder och för detta ändamål har takkupor tillkommit. På gården ligger två gårdsbyggnader, resultatet av att mittdelen av en större gårdsbyggnad revs. Den ena gårdsbyggnaden används som lägenhetsförråd och miljöhus. Den andra gårdsbyggnaden står outnyttjad med undantag för en del som nyttjas som cykelförråd.



*Gårdsbyggnaden som föreslås bli bostäder, södra fasaden.*



*Gårdsbyggnadens östra fasad.*



*Befintligt bostadshus med tillbyggnad.*

## PLANFÖRSLAGET

Förslaget följer översiktsplanen som visar att området skall användas för bostäder (inklusive boendeservice).

Huvudsyftet är att göra det möjligt att använda den norra gårdsbyggnaden som bostad. Gårdsbyggnadens yttre form ska i huvudsak behållas. För att inomhus säkra en god ljusmiljö ger planen möjlighet att tillföra t.ex. en lanternin, till en totalhöjd om 4,0 m. Befintlig byggnadshöjd 3,5 m ska dock behållas.

Bestämmelserna för det befintliga bostadshuset justeras för att stämma överens med befintlig situation, efter inredning av vind och tillkomst av takkupor, samt tillbyggnaden mot gården. Dessutom ger planen möjlighet att i begränsad omfattning montera balkonger på fasad mot gården.

Den södra gårdsbyggnaden som rymmer lägenhetsförråd och miljöhus har i planen lagts inom ett egenskapsområde som ger viss flexibilitet avseende placering och storlek på byggnaden. Största area som får bebyggas är dock 80 m<sup>2</sup>.

Friytor lämpliga för utevistelse ska finnas på gården. Dessa ytor får inte bebyggas. Skärmtak för cykelparkering tillåts dock.

Avstånd mellan miljöhuset och bostäder ska enligt Miljöförvaltningens riktlinjer vara minst 8 meter.

## TRAFIK

### PARKERING

Malmö stads p-norm ska följas både för bil- och cykelparkering.

### ANGÖRING

Angöring sker vid Odengatan.

### KOLLEKTIVTRAFIK

Tre busslinjer angör hållplats Limhamn centrum vid Linnégatan, ca 200 m söder om den aktuella fastigheten. Linje 4 trafikerar sträckan Bunkeflostrand-Malmö C. Linje 33 trafikerar sträckan Ön-Värnhem. Linje 34 trafikerar sträckan Sibbarp-Norra hamnen.

## TEKNISK FÖRSÖRJNING

### VA

VA-anslutning finns.

### AVFALLSHANTERING

Befintligt miljöhus kan nyttjas.

### EL

Elanslutning finns.

## VÄRME

Fjärrvärmeanslutning finns.

## EKONOMISKA OCH SOCIALA KONSEKVENSER

### BOSTADSPOLITISKA MÅL

Planen verkar i linje med *Bostadspolitiska mål för Malmö*, antagna i april 2009. De tillkommande bostäderna planeras bli hyresrätter. Detaljplanen kan dock inte styra upplåtelseformen. Förutsättningarna för god tillgänglighet finns. Små lägenheter är eftertraktade. De två planerade lägenheterna kan vardera få en yta om ca 40-50 m<sup>2</sup>. Förutsättningar för en god utemiljö säkras genom planen. Befintlig infrastruktur, kollektivtrafik och service kan nyttjas.

### 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 t.ex. genom att friytor lämpliga för utevistelse säkrats.

### SERVICE

Den kommunala servicen är väl utbyggd i centrala Limhamn med allt från förskolor och grundskolor till bibliotek och medborgarkontor inom några hundratals meter. Det centrala läget i Limhamn gör att det kommersiella serviceutbudet är brett. Bl.a. ligger två större dagligvarubutiker utmed Linnégatan.

## MILJÖKONSEKVENSER

Planen bedöms inte medföra några betydande miljökonsekvenser.

## ADMINISTRATIVA FRÅGOR

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

### MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har handlagts av Malin Backman SBK, plankarta har ritats av Mitra Taheri. Förslaget har tagits fram av Joakim Axelsson WSP.

Ingemar Gråhamn

Malin Backman





## **SAMRÅDSHANDLING**

### **GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

som tillhör detaljplan för fastigheten Kungsörnen 5 i Limhamn  
i Malmö

---

#### **ORGANISATORISKA FRÅGOR**

##### **TIDSPLAN**

Detaljplanen beräknas bli antagen av stadsbyggnadsnämnden under september 2010. Normalt vinner planen laga kraft fem veckor efter antagandet.

##### **GENOMFÖRANDET**

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

##### **ANSVARSFÖRDELNING**

Exploatören har ansvaret för utbyggnaden inom planområdet.

#### **FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR**

##### **FASTIGHETSPLAN**

För planområdet gäller fastighetsplan akt TILMH4R. Denna ska även i fortsättningen gälla.

##### **FASTIGHETSILDNING**

Planen föranleder ingen ny fastighetsbildning. Fastigheten Kungsörnen 5 förblir oförändrad.

## **GENOMFÖRANDEFRÅGOR**

Exploatören ansvarar för genomförandet av planen.  
Miljöprogram SYD kan vara en vägledning vid projekteringen.

## **EKONOMISKA FRÅGOR**

Kostnaden för utarbetandet av planen ska regleras i planavtal och tas ut i samband med att planen antas av stadsbyggnadsnämnden.

Eventuellt erforderad flytt eller ombyggnad av ledningar bekostas av exploatören.

Planens genomförande förutsätter att bilparkering för de boende kan ordnas enligt Malmö stads parkeringsnorm. Att avtal om eventuell parkeringslösen ska i så fall tecknas med Malmö stad.

## **TEKNISKA FRÅGOR**

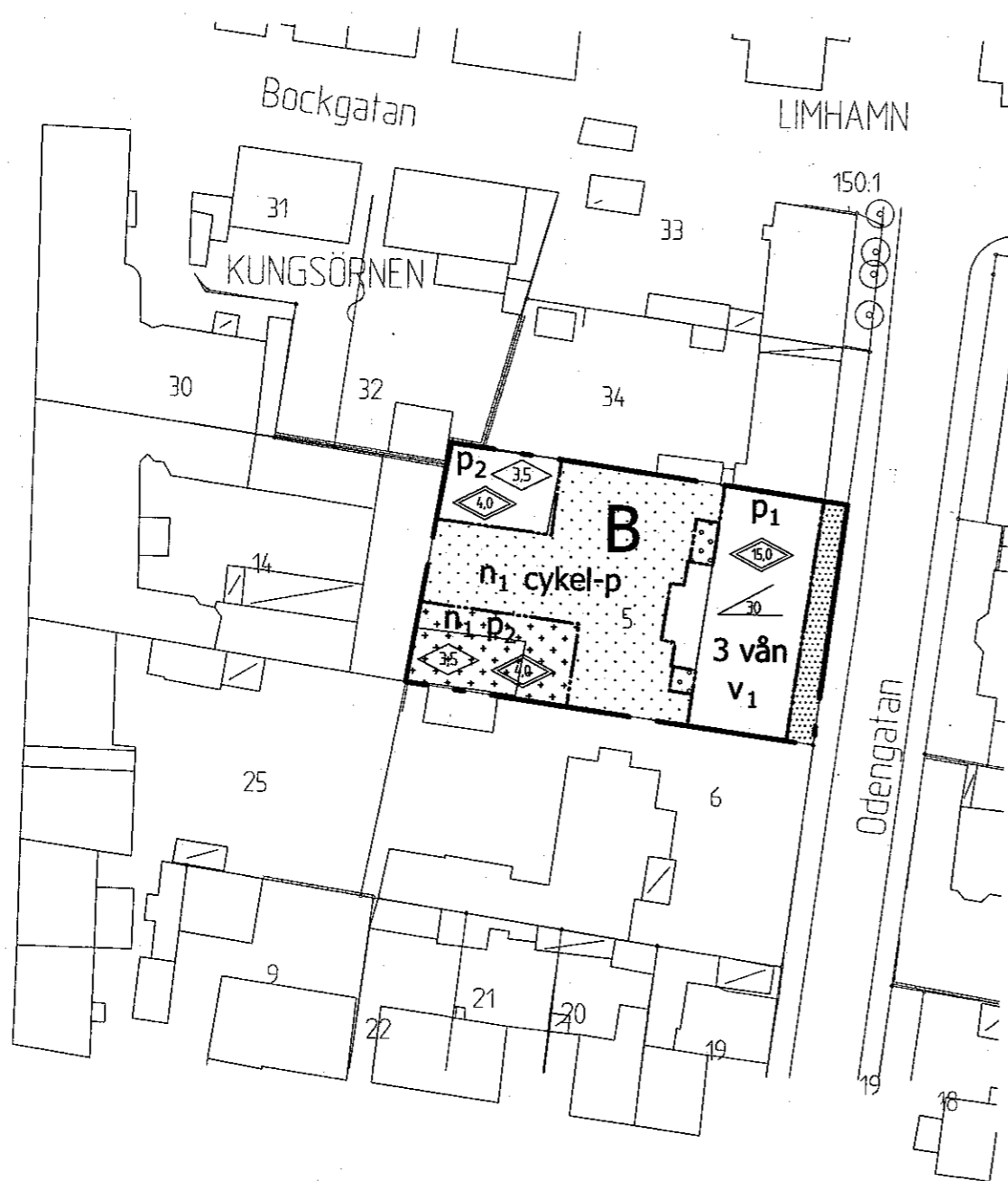
Räddningstjänstens tillgänglighet till området är inom normal insatstid.  
Byggherren ska redovisa att åtkomligheten är säkerställd i samband med bygglovansökan.

## **MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

Genomförandebeskrivningen har tagits fram av Joakim Axelsson, WSP.

Ingemar Gråhamn

Malin Backman



### PLANBESTÄMMELSER

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

### GRÄNSBETECKNINGAR

- Detaljplanegräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

### ANVÄNDNING AV MARK

Kvartersmark

- B Bostäder

### BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- Marken får endast bebyggas med uthus, förråd och miljöhus om sammanlagt maximalt 80 kvm.
- Marken får endast byggas över med balkonger

### MARKENS ANORDNANDE

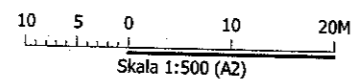
- cykel-p Cykelparkering ska finnas
- n<sub>1</sub> Friytor lämpliga för utevistelse ska finnas

### PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- P<sub>1</sub> Byggnad ska vara placerad utefter förgårdsmark
- P<sub>2</sub> Byggnad ska vara placerad i tomtgräns
- Byggnadshöjd
- Högsta totalhöjd i meter
- Taklutning i grader
- Ovån Högsta antal våningar
- V<sub>1</sub> Vind får inredas

### ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är 10 år från det datum planen vunnit laga kraft.



### ORIENTERINGSKARTA



### GRUNDKARTEBETECKNINGAR

- Fastighetsgräns
- Illustrationslinje
- Rutnätspunkt
- Elstolpe
- Byggnad
- Byggnad, takkontur
- Skärmtak
- Staket eller plank
- Mur
- Stödmur
- Kantsten
- Slänt
- Träd
- SVARTO Kvartersnamn
- 1:50 s2 g2 Registerbeteckningar

### HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Illustrationskarta
- Fastighetsförteckning
- Planprogram
- Miljökonsekvensbeskrivning

SAMRÅDSHANDLING 2010-03-11

## Detaljplan för fastigheten KUNGSÖRNEN 5 i Limhamn i Malmö

Upprättad av Malmö Stadsbyggnadskontor

Grundkarta upprättad 2010-03-04

Ingemar Gråhamn  
Stadsarkitekt

Malin Backman  
Arkitekt  
Mitra Taheri  
Kartingenjör

Allan Almqvist  
Stadsingenjör



Antagen av stadsbyggnadsnämnden

Betygar

Lisa Holmdahl Pedersen

Vunnit laga kraft

**Dp5091**