



Malmö stad

Datum
2025-06-12

Diarienummer
SBN-2024-694

Underlag till begäran om planbesked för fastigheten Venedig 13



Innehållsförteckning

Underlag till begäran om planbesked för fastigheten Venedig 13.....	1
Inledning.....	2
Styrande dokument och tidigare beslut.....	4
Stadsbyggnadskontorets bedömning.....	6

Underlag till begäran om planbesked för fastigheten Venedig 13

Sammanfattning

Stadsbyggnadskontoret föreslår att sökanden ges ett negativt planbesked. Ett planbesked är ett skriftligt beslut från stadsbyggnadsnämnden som visar om ett planarbete kommer att inledas för en sökt åtgärd som kräver ny, ändrad eller upphävd detaljplan.

Begäran om planbesked avser ändring av gällande fastighetsindelningsbestämmelse (FIB) för att möjliggöra en ny fastighetsindelning. Avsikten är att kunna dela upp befintlig fastighet Venedig 13 i två fastigheter om cirka 935 kvadratmeter vardera.

För området har stadsbyggnadsnämnden antagit Riktlinjer för Fridhem, Västervång, Bellevue och Nya Bellevue, 2000. Utgångspunkten med riktlinjerna är att bevara områdets nuvarande karaktär, såsom stora tomter och värdefull befintlig vegetation. Enligt riktlinjerna ska förtätning av området genom delning av fastigheter som förändrar områdets karaktär undvikas, till exempel skapandet av tomter under 1 500 kvadratmeter.

Fastigheten ligger i Fridhem, ett område med flertalet stora villor och generösa trädgårdar som ger området karaktär av "hus i park". Aktuell fastighet är obebyggd och innefattar uppvuxen vegetation i form av gräsmatta, buskar och cirka 10 träd, varav flera större. Givet platsens förutsättningar och stadsbyggnadsnämndens riktlinjer för Fridhem, Västervång, Bellevue och Nya Bellevue, 2000, bedöms det inte lämpligt att pröva en ändring av gällande fastighetsindelningsbestämmelse.

Inledning

Begäran om planbesked

Stadsbyggnadskontoret tog den 20 december 2024 emot en begäran om planbesked för Venedig 13 i Fridhem. Sökande är en privatperson.

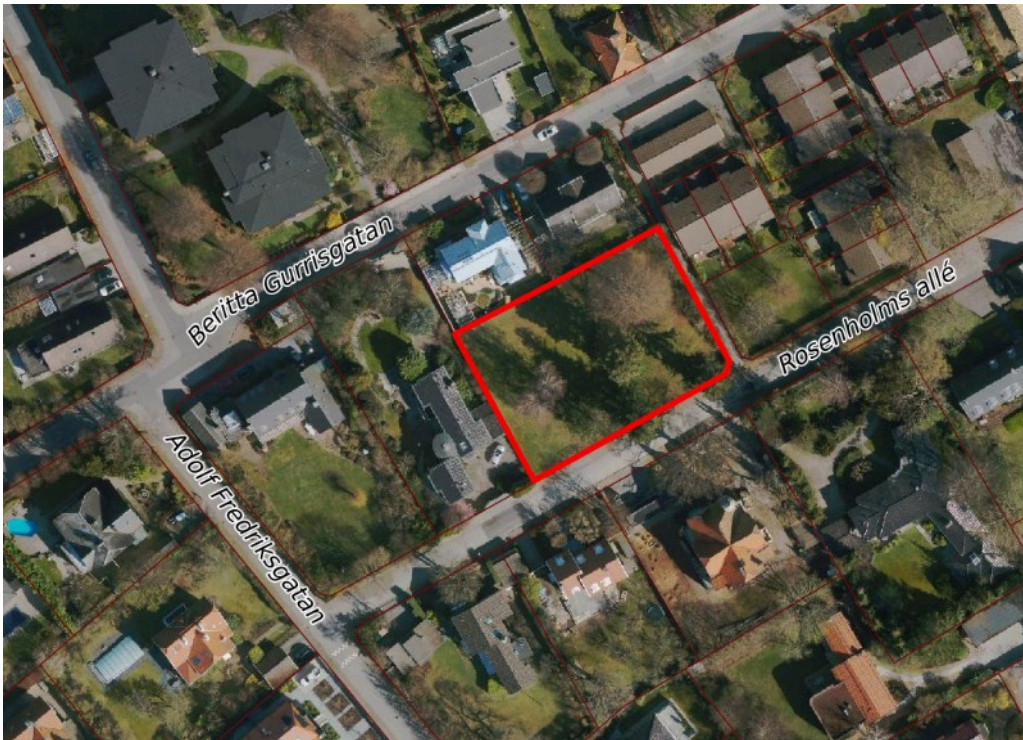
Begäran om planbesked avser ändring av gällande detaljplan. Sökande har begärt planbesked med avsikten om att gällande fastighetsindelningsbestämmelse (FIB) ändras för att möjliggöra en ny fastighetsindelning. Avsikten är att kunna dela upp befintlig fastighet Venedig 13 i två fastigheter om cirka 935 kvadratmeter vardera.

Läge och areal

Området som begäran om planbeskedet avser ligger i norra Fridhem och omfattar fastigheten Venedig 13. Fastigheten utgör cirka 1 900 kvadratmeter.

Fastigheten Venedig 13 gränsar i väster och norr till villabebyggelse med varierande fastighetsstorlekar, från 636 till 1 657 kvadratmeter. I öster gränsar fastigheten till en allmän gångväg och därefter radhusbebyggelse. Fastigheten Venedig 13 nås från den allmänna gatan Rosenholms allé i söder.

Berörd fastighet är obebyggd och innefattar uppvuxen vegetation i form av gräsmatta, buskar och cirka 10 träd, varav flera större.



Orienteringskarta, flygfoto från 2022. Område som omfattas av begäran om planbesked är fastigheten Venedig 13 inom röd markering.



Snedbild, flygfoto från 2016. Bilden tagen från nordväst. Område som omfattas av begäran om planbesked är fastigheten Venedig 13, som är obebyggd i mitten av bilden.

Styrande dokument och tidigare beslut

Översiktsplan

Översiktsplan för Malmö 2023 redovisar befintlig blandad stad för det aktuella området. Vidare ligger aktuellt område i översiktsplanen inom uppmärksamhetsområden för kulturhistoriskt värdefulla miljöer, där det sannolikt finns kulturhistoriskt särskilt värdefulla byggnader eller bebyggelseområden.

En ändring enligt planbeskedet bedöms vara förenlig med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande över översiktsplanen.

Stadsbyggnadsnämndens riktlinjer

Följande riktlinjer är relevanta för planbeskedet.

Riktlinjer för Fridhem, Västervång m.fl.

Planbeskedet omfattas av riktlinjer från stadsbyggnadsnämnden (2000-12-14). I riktlinjerna framgår följande:

Nybyggnad och fastighetsindelning

Utgångspunkten är att bevara områdets nuvarande karaktär. Stora tomter och värdefull befintlig vegetation skall bevaras. För att bibehålla den luftighet som präglar området ska därför kompakt grupphusbebyggelse undvikas. Nya byggnadsformer och hustyper som motsvarar den äldre bebyggelsens skala och täthet bör kunna medges om särskilda skäl föreligger. Denna typ av förnyelse måste föregås av en omsorgsfull planläggning där byggnadsrätter och byggnadsutformning fastläggs i detalj.

Förtätning av detta område genom delning av fastigheter som förändrar områdets karaktär, till exempel skapandet av skafftomter och tomter under 1 500 kvadratmeter ska undvikas.

Gällande detaljplan

Gällande detaljplan, Pl 109 från 1935, medger kvartersmark för friliggande villabyggnader i två våningar. Marken får bebyggas till 20 procent. Planbeskedet berör del av av gällande detaljplan.

Planbeskedet berörs även av fastighetsindelningsbestämmelse, T00288, som anger att fastigheten Venedig 13 ska vara en fastighet med samma utbredning som idag.

Riksintressen

Riksintresse för kulturmiljövård: M 114 Malmö

Stora delar av Malmös centrala delar omfattas av riksintresse för kulturmiljövården. Motiveringen till detta riksintresse är:

- 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.

Förändringar som berör den bebyggelse och de miljöer riksintresset är knutet till, ska ske med stor varsamhet och med respekt för dess värden och karaktär.

Stadsbyggnadskontorets bedömning

Bedömning

Stadsbyggnadskontoret föreslår att den sökande ges ett negativt planbesked.

En ändring enligt planbeskedet bedöms vara förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande över översiktsplanen.

Fastigheten Venedig 13 ligger i Fridhem, ett område med flertalet stora villor och generösa trädgårdar som ger området karaktär av "hus i park". Aktuell fastighet är obebyggd och innefattar uppvuxen vegetation i form av gräsmatta, buskar och cirka 10 träd, varav flera större. Givet platsens förutsättningar och stadsbyggnadsnämndens riktlinjer för Fridhem, Västervång, Bellevue och Nya Bellevue, 2000, bedöms det inte lämpligt att pröva en ändring av gällande fastighetsindelningsbestämmelse. Detta eftersom en förändring enligt begäran om planbeskedet skulle möjliggöra nya fastigheter på cirka 935 kvadratmeter. Detta är långt under riktlinjerna som anger att fastigheter under 1 500 kvadratmeter ska undvikas. Det finns även uppvuxen vegetation och större träd på fastigheten idag som bedöms svårare att värna om ifall fastigheten delas i två och exploateras. Detta hade i så fall riskerat att förändra områdets nuvarande gröna karaktär.

Det slutgiltiga beslutet om planbesked fattas av stadsbyggnadsnämnden. Planbeskedet är inte bindande och kan inte överklagas. Ett negativt planbesked innebär att arbete med detaljplan inte avses starta.