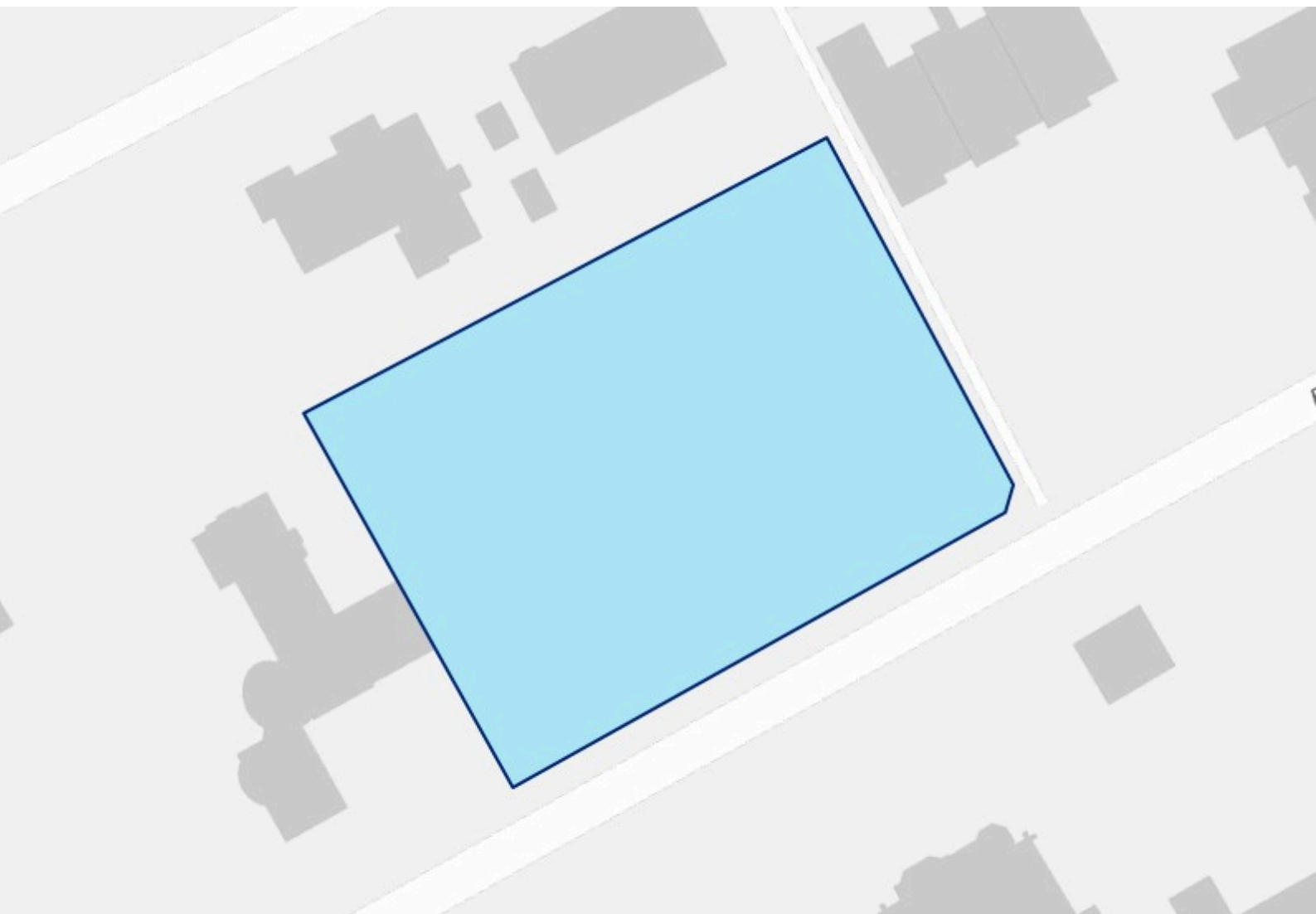




Detaljplan för fastigheten Venedig 13 i Fridhem

PLANUPPDRAK



Innehållsförteckning

Planuppdrag.....	1
Inledning.....	3
Planuppdragets innehåll.....	6
Styrande dokument och tidigare beslut.....	10
Övriga planeringsförutsättningar.....	16

Underlag till begäran om planuppdrag för fastigheten Venedig 13

Sammanfattning

Planuppdraget formulerar utgångspunkterna för beslutet om planläggningen och ligger till grund för det fortsatta planarbetet. Det är stadsbyggnadsnämnden som ger stadsbyggnadskontoret i uppdrag att påbörja ett arbete med detaljplan.

Planuppdraget avser en ändring av detaljplan. Ändringen innebär att den underliggande detaljplanen, PL 109 från 1934, i övrigt fortsätter att gälla.

Ändringen innebär att gällande fastighetsindelningsbestämmelsen upphävs med avsikt att möjliggöra en ny fastighetsindelning. Planändringen ska möjliggöra en uppdelning av befintlig fastighet Venedig 13 i två fastigheter om 938 kvadratmeter vardera, i fall den delas i två lika stora delar, samt medge byggrätt på varje fastighet.

Planändringen ska vidare säkerställa bevarandet av fastighetens gröna värden samt att bidra till att områdets karaktär och kvaliteter bibehålls och förstärks.

Gällande detaljplan medger kvartersmark för friliggande villabyggnader i två våningar. Marken får bebyggas till 20 procent. Planändringen avses bekräfta bostadsändamålet, och medge friliggande hus i högst två våningar.

Motivet för planläggningen är att skapa förutsättningar för en lämplig fastighetsindelning som möjliggör en varsam utveckling av fastigheten i enlighet med områdets karaktär, skala och kvaliteter.

Det långsiktiga målet är att möjliggöra en ändamålsenlig avstyckning av den befintliga stora tomten på ett sätt som bidrar till ett hållbart markutnyttjande och som är förenligt med områdets karaktär och kvaliteter.

Tidplan för detaljplanearbetet är preliminärt: samråd mars 2027, granskning september 2027, antagande januari 2028 och laga kraft februari 2028.

En ändring av detaljplanen enligt planuppdraget bedöms vara förenlig med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande över översiktsplanen.

Planområdet ligger i norra Fridhem och omfattar fastigheten Venedig 13. Berört område utgör 1 876 kvadratmeter.

Inledning

Planändringens avsikt

Avsikten med ändringen är att upphäva den gällande fastighetsindelningsbestämmelsen och möjliggöra en ny fastighetsindelning. Planändringen avses möjliggöra en uppdelning av befintlig fastighet Venedig 13 i två fastigheter, samt att medge byggrätt på varje fastighet. Planändringen ska vidare säkerställa bevarandet av fastighetens gröna värden samt att bidra till att områdets karaktär och kvaliteter bibehålls och förstärks.

Processen att ta fram detaljplanen innebär en prövning om denna markanvändning och reglering av bebyggelse och byggnadsverk är lämpliga eller inte.

Motiv, långsiktiga mål och ambitioner

Motiv till planläggningen

Motivet för planläggningen är att skapa förutsättningar för en ändamålsenlig fastighetsindelning som möjliggör en varsam utveckling av fastigheten.

Långsiktiga mål

Det långsiktiga målet är att möjliggöra en hållbar utveckling av området med hänsyn till karaktär, skala och befintliga kvaliteter.

Jämlikhetsambition

Genom att bevara befintliga träd och tillskapa ytor för nya säkerställs en rekreativ och svalkande miljö. Sådana kvaliteter är av särskild betydelse för sårbara grupper såsom äldre och barn, vilka är överrepresenterade i området.

Klimatambition

Detaljplanen ska möjliggöra att den nya bebyggelsen kan uppföras enligt *Lokal färdplan för en klimatneutral bygg- och anläggningssektor 2030*. Eftersom nybyggnation står för en så stor andel av den totala klimatpåverkan är det viktigt att all nyproduktion minimerar utsläppen av växthusgaser.

Detaljplanen ska säkerställa att värdefulla träd skyddas och att andelen hårdgjord mark begränsas för att säkerställa avsikten med planändringen vad gäller bevarande och utveckling av fastighetens gröna värden samt klimatanpassning och dagvattenhantering.

Kvalitetsambition

Tillkommande bebyggelse utformning och omfattning ska anpassas till och bidra till platsens särart. Ny bebyggelse behöver förhålla sig till områdets befintliga karaktär och bidra till upplevelsen av ett tryggt och trivsamt gaturum, exempelvis genom att vända entrén mot gatan och att det görs plats till förgårdsmark med grönska.

Sökande

Sökande för detaljplanen är en privat fastighetsägare.

Läge och areal

Planområdet ligger i norra Fridhem och omfattar fastigheten Venedig 13. Fastigheten utgör 1 876 kvadratmeter.

Området gränsar i väster och norr till villabebyggelse med varierande fastighetsstorlekar, från cirka 600 till 1 700 kvadratmeter. I öster gränsar fastigheten till en allmän gångväg och därefter radhusbebyggelse. Fastigheten Venedig 13 nås från den allmänna gatan Rosenholms allé i söder.

Fastigheten är obebyggd och utgörs av uppvuxen vegetation i form av gräsyta, buskage och flera träd. Inom fastigheten finns i dagsläget cirka åtta till nio mycket höga träd samt

ytterligare två till tre träd av mindre storlek.



Planområdet omfattar fastigheten Venedig 13 inom röd markering.

Planuppdragets innehåll

Beskrivning av planuppdraget

Planuppdraget avser en ändring av detaljplan. Ändringen innebär att den underliggande detaljplanen, PL 109 från 1934, i övrigt fortsätter att gälla.

Avsikten med ändringen är att upphäva den gällande fastighetsindelningsbestämmelsen med avsikt att möjliggöra en ny fastighetsindelning. Planändringen avses möjliggöra en uppdelning av befintlig fastighet Venedig 13 i två fastigheter om 938 kvadratmeter vardera, i fall den delas i två lika stora delar, samt medge byggrätt på varje fastighet.

Gällande detaljplan medger kvartersmark för friliggande villabyggnader i två våningar. Marken får bebyggas till 20 procent. Planändringen avses bekräfta bostadsändamålet, och medge friliggande hus i högst två våningar.



Principiellt förslag till ny fastighetsindelning med röd markering.

Utredningar och fördjupande analyser i

planarbetet

Följande utredningsbehov bedöms preliminärt vara aktuellt för detaljplanearbetet:

- **Kvalitet i den byggda miljön**
 - Platsanalys och stadsbyggnadsidé
 - Stadsbild- och volymstudie, gestaltning
- **Grönstruktur och naturvärden**
 - Inventering av befintliga träd och vegetation
- **Trafik och mobilitet**
 - Angöring och parkering
- **Teknisk infrastruktur**
 - Höjdsättning av mark, dagvatten och översvämningsrisker (skyfall)
- **Omgivningspåverkan och risker**
 - Föroreningar i mark

Behov av fler utredningar och analyser kan tillkomma under detaljplanearbetet.

Planförfarande, planprocess och antagandeinstans

Standardförfarande

Planläggningen ska hanteras med standardförfarande i enlighet med 5 kapitlet 7 § plan- och bygglagen. Valet av förfarande har sin grund i att:

- översiktsplanen är aktuell
- planläggningen är förenlig med översiktsplanen
- planläggningen är förenlig med länsstyrelsens granskningsyttrande över översiktsplanen
- planläggningen bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan
- planläggningen har inte ett betydande intresse för allmänheten
- planläggningen har inte i övrigt stor betydelse.

Beslut om samråd fattas av stadsbyggnadsnämnden. Beslut om granskning fattas av stadsbyggnadskontoret. Beslut om antagande fattas av stadsbyggnadsnämnden, eftersom planläggningen inte bedöms vara av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt, i enlighet med 5 kapitlet 27 § plan- och bygglagen.

Ställningstagande om betydande miljöpåverkan

En undersökning om betydande miljöpåverkan ska genomföras i ett tidigt skede av planarbetet för att bedöma om en strategisk miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning ska genomföras.

Tidplan

Stadsbyggnadskontoret gör följande preliminära bedömning av tidplanen för detaljplanearbetet:

- Samråd (stadsbyggnadsnämndens beslut) - mars 2027
- Granskning - september 2027
- Antagande (stadsbyggnadsnämndens beslut) - januari 2028
- Laga kraft - februari 2028

Styrande dokument och tidigare beslut

Översiktsplan

Översiktsplan för Malmö 2023 redovisar befintlig blandad stad för det aktuella området. Riktlinjerna för blandad stad anger bland annat:

- *Ny bebyggelse ska placeras så att den bidrar till stadsliv och trygghet.*
- *Mer grönska ska eftersträvas i hela staden, kvaliteten höjas och andelen hårdgjorda ytor minska.*

Gröna miljöer och lösningar:

- *Utbyggnad och förtätning ska inkludera hållbar dagvattenhantering och gröna tak*
- *Gröna kvaliteter ska säkerställas på kvartersmark.*

Översiktsplanen anger vidare att fastigheten ligger inom *uppmärksamhetsområden för kulturhistoriskt värdefulla miljöer*, där det sannolikt finns kulturhistoriskt särskilt värdefulla byggnader eller bebyggelseområden enligt 8:13 PBL och där det är extra viktigt att utreda detta samband i kommande planering. Riktlinjerna för detta området anger bland annat:

- *Kulturhistoriskt värdefulla stadsmiljöer, byggnader, offentlig konst, parker, trädbestånd och landskapsmiljöer ska bevaras och förädlas*
- *Särskilt värdefulla kulturmiljöer och byggnader enligt 8:13 PBL ska vid framtagande av detaljplaner och områdesbestämmelser förses med skyddsbestämmelser*

Översiktsplanen anger vidare att fastigheten ligger inom stadskaraktären småskalig bebyggelse med en medelhög täthet. Förändringar och ny bebyggelse ska placeras och utformas med hänsyn till områdets skala och karaktär och samspela med befintlig bebyggelsen.

Fastigheten har ett stort naturområde, större än 5 hektar, inom rimligt avstånd enligt grönområdets klassificering.

Fastigheten har ett rimligt avstånd till ett primärt- och sekundärt huvudcykelstråk samt kollektivtrafik.

Planuppdraget bedöms vara förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande över översiktsplanen.

Arkitekturstaden

Arkitekturstaden Malmö är stadens arkitekturprogram som antogs av Kommunfullmäktige 2018. Det är vägledande och styr inriktningen för hur Malmö stad arbetar med formandet av den byggda miljön. I arkitekturstaden anges bland annat att arkitekturen ska:

- *Främja livet i stadens rum*
- *Tillföra värden till alla människor i Malmö*
- *Gestaltas i relation till sin omgivning*

Mer malmöitisk arkitektur

Utöver Arkitekturstaden kommer dess fördjupning - Mer malmöitisk arkitektur - att vara relevant under planarbetet. Dokumentet kommer framför allt att användas i arbetet med en enkel platsanalys.

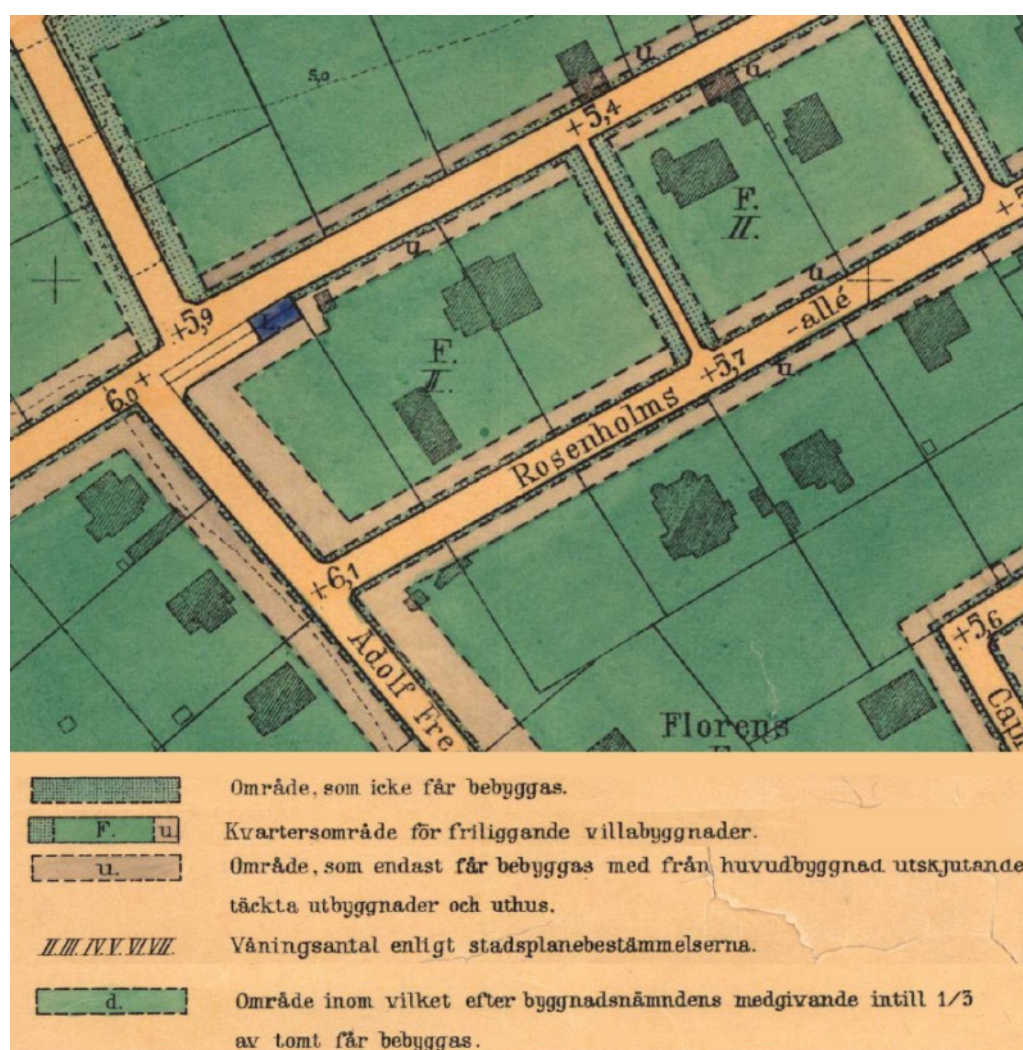
Planbesked

Ett positivt planbesked lämnades av stadsbyggnadsnämnden den 19 juni 2025.

Begäran om planbeskedet avsåg ändring av gällande fastighetsindelningsbestämmelse (FIB) i syfte att möjliggöra en ny fastighetsindelning. Avsikten var att dela upp befintlig fastighet Venedig 13 i två fastigheter om cirka 935 kvadratmeter vardera. Stadsbyggnadskontoret föreslog att den sökande skulle ges ett negativt planbesked. Stadsbyggnadsnämnden beslutade dock att ge ett positivt planbesked.

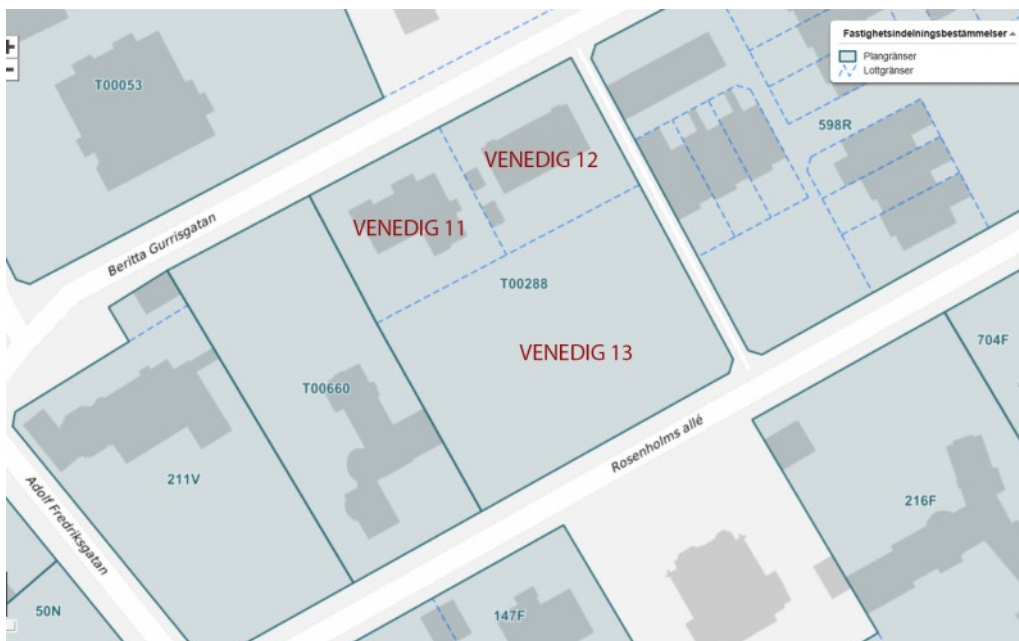
Gällande detaljplan

Gällande detaljplan, PL 109 från 1935, medger kvartersmark för friliggande villabyggnader i två våningar. Marken får bebyggas till 20 procent. Planuppdraget omfattar endast fastigheten Venedig 13 och inte hela planområdet för gällande detaljplan.



Detaljplan: PL.109 (1934).

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



Fastighetsindelningsbestämmelser T00288 samt gällande tomtindelning (2024).

Stadsbyggnadsnämndens riktlinjer

Följande riktlinjer är relevanta för planarbetet:

Riktlinjer för Fridhem, Västervång m.fl.

Planuppdraget omfattas av riktlinjer från stadsbyggnadsnämnden (2000). 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.

I riktlinjerna framgår att Fridhem är ett område med flertalet stora villor och generösa trädgårdar som ger området karaktär av "hus i park". Områdets ursprungliga stadsplan innebär att den tillåtna byggnadsytan i förhållande till tomtytan uppgår till 20 procent. Placering och utformning av ny bebyggelse ska särskilt studeras och visa omsorg om befintliga träd och gröna värden.

Riksintressen

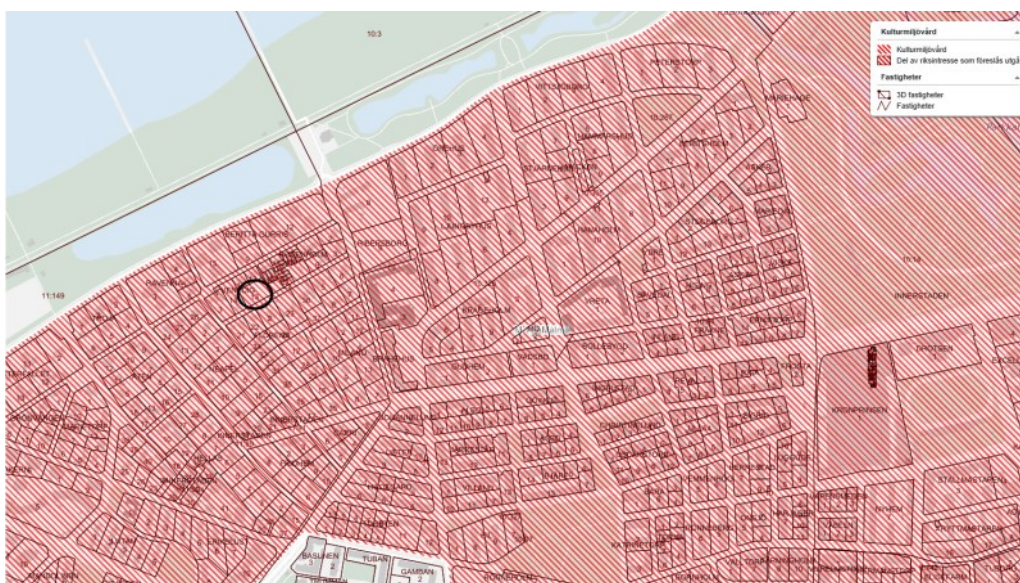
Riksintresse för kulturmiljövård: M 114

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.



Riksintresse för kulturmiljövård berör hela planområdet. Fastigheten inom svart markering.

Riksintresse för högexploaterad kust

Planområdet berörs av riksintresse för högexploaterad kust vilket innebär att planläggningen inte får påtagligt skada riksintressets värden. Ny bebyggelse ska:

- Anpassas till omgivande bebyggelsestruktur
- Vara återhållsam i volym, höjd och placering
- Inte försämra kustlandskapet visuella eller rekreativa värden.

Övriga planeringsförutsättningar

Bebyggelse, stads- och landskapsbild

Fastigheten Venedig 13 ligger i Fridhem, ett område som kännetecknas av en småskalig och sammanhållen stadsstruktur med tydlig grön prägel. Området präglas av bostadsbebyggelse i form av flerbostadshus och i tre till fyra våningar, huvudsakligen uppförda i tegel.

Rosenholms allé utgör ett lokalt stråk inom Fridhem som präglas av flertalet stora villor och generösa trädgårdar som ger området karaktär av "hus i park". Husen är i regel placerade med förgårdsmark mot gatan, ofta grönskande och delvis avgränsad av häckar eller låga murar som skapar en mjuk övergång mellan privat och offentlig rum. Gaturummet förstärks av trädplantering längs gatan, vilket ger Rosenholms allé en tydlig grön och vindskyddad karaktär och som upplevs ostörd och gångvänlig.

Bebyggelsen i närområdet består nästan enbart av större enbostadshus. Bebyggelsen är relativt enhetlig vad gäller skala, material och volym, vilket bidrar till ett sammanhållet och tidstypiskt uttryck. Fasaderna domineras av rött eller gult tegel, med sparsam dekor och regelbunden fönstersättning. Sockelvåningarna är i regel tydligt markerade. Taken är sadeltak, ofta tegeltäckta, vilket är karaktäristiskt för området. Entréerna är relativt diskreta men tydligt avläsbara från gatan och är ofta något indragna eller markerade med enklare detaljer.

Grönstruktur och naturvärden

Området Fridhem utgör en representativ stadsmiljö som illustrerar Malmös historia, vilket ska bevaras och förädlas. Det är särskilt viktigt att bevara och skydda äldre

trädbestånd eftersom de förutom kulturhistoriska värden även har höga biologiska värden. Förändringar ska bidra positivt till kulturmiljön.

Fastigheten är i dagsläget obebyggd och rymmer ett flertal uppvuxna träd. I den nordvästra delen av fastigheten finns ett par björkar, medan den södra delen präglas av några tallar. Centralt på tomten finns ett så kallat "mammutträd" som bedöms vara cirka 130 år gammalt, med ett stamomfång överstigande 3 meter och en höjd på över 20 meter (Träd i Malmö, 2007, s. 111). I den östra delen av fastigheten, längs med gångvägen, utgörs grönskan huvudsakligen av buskage.



Flygbild från öst (Malmö stad, 2016). Fastigheten inom röd markering.

En blodbok (*Fagus sylvatica* f. *purpurea*) har fälts under våren 2026. Det finns idag åtta till nio stycken väldigt höga träd på tomten och utöver dessa finns två till tre stycken mindre, varar ett valnötsträd som nu tagit fart bredvid mammutträdet.



Mammutträdet har beskurets i viss utsträckning. I samband med detta fälldes även blodboken. Bild: Malmö stad, 2026.

Klimatkompensation och minskad klimatpåverkan

Genom att bevara befintliga träd och tillföra ny vegetation skapas förutsättningar för att mildra effekter av klimatförändringar, såsom torka, variationer i grundvattennivåer, värmeböljor och framtida skyfall.

Eftersom fastigheten är belägen inom ett område med kombinerat avloppssystem, är det av stor vikt att i samband med exploatering och hårdgörning av mark studera möjligheter för fördröjning av dagvatten. Vidare bör lämpliga åtgärder utredas för att minimera andelen hårdgjorda ytor och möjliggöra infiltrerbar mark, gröna ytor och gröna tak i kombination med solceller.

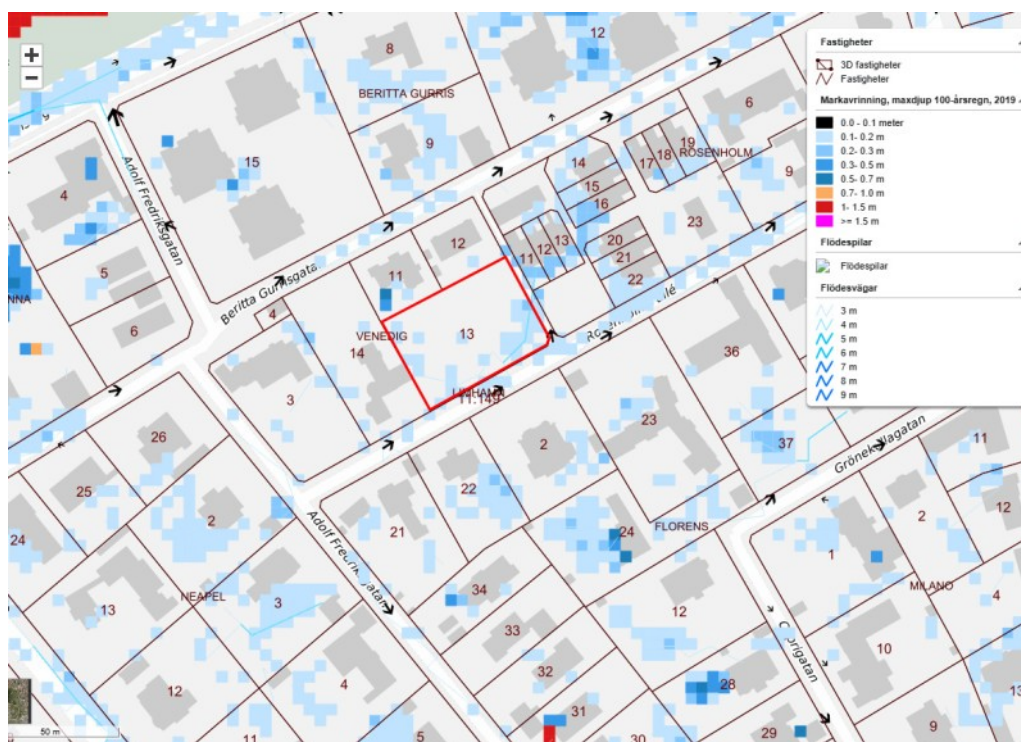
Klimatavtrycket kan även minimeras genom klimatsmarta materialval. I planändringen kan sådana material lyftas fram som samtidigt tar tillvara på platsens karaktär.

Teknisk infrastruktur

Fastigheten ligger inom kombinerat avloppssystem, det vill säga att spillvatten och dagvatten leds till samma ledning. Vid kraftiga regn kan ledningskapaciteten överskridas och uppdämning sker då i systemet, vilket kan leda till källaröversvämningar. Kraftiga regn kan också innebära bräddningar till recipienten, det vill säga att avloppsvattnet rinner direkt till recipienten, utan att passera ett reningsverk. Mot bakgrund av detta får dagvattenflödet till de kombinerade ledningarna inte öka i samband med ny exploatering.

Skyfall

En rinnväg löper genom fastigheten idag och cirka 80 kubikmeter vatten samlas inom fastigheten vid ett skyfall. Då planförslaget innebär ökad hårdgörning av fastigheten behöver fördröjning säkerställas för att inte riskera att öka översvämning på grannfastigheter vid skyfall. Skyfallssituationen och lämpliga lösningar behöver utredas i fortsatt planarbete.



Markavrinning, maxdjup 100-årsregn, 2019. Fastigheten Venedig 13 markerad med rött.

Omgivningspåverkan och risker

Marken består delvis av fyllnadsmassor. Sammantaget innebär det att en historisk undersökning bör genomföras samt att provtagning av mark och grundvatten kan bli aktuell vid behov.

Samhällsservice och kommersiell service

Tillgången till kommersiell service och samhällsservice är god inom området. Kommersiell service längs Regementsgatan finns på ett avstånd om cirka ett par hundra meter från fastigheten. Närmaste kommunala förskola, Beritta Gurriss förskola, ligger cirka 100 meter från fastigheten. Närmaste kommunala grundskola är Fridhemsskolan (F–6), belägen längs Ribersborgsvägen på ett avstånd av cirka 250 meter.