



Datum  
2023-09-11  
Vår referens  
Mikael Ström Remin  
Enhetschef  
mikael.strom@malmo.se

## Tjänsteskrivelse

### **Begäran om planbesked för fastigheten Viren 12 SBN-2023-452**

#### **Sammanfattning**

Planbesked.

Fastighetsägaren begär planbesked för att pröva möjligheten att stycka av fastigheten och uppföra ytterligare ett småhus.

Sammantaget bedömer stadsbyggnadskontoret att begäran om planbesked bör avslås med anledning av följande:

- Förslaget är inte förenligt med stadsbyggnadsnämndens riktlinjer för Fridhem, Västervång, Bellevue och Nya Bellevue. Ingen av de tillkommande fastigheterna kan uppfylla riktlinjerna vad gäller tillräcklig storlek. En avstyckning innebär också att den tillkommande fastigheten kommer att sakna direkt tillgång till gata, en så kallad skafttomt, vilket riktlinjerna avstyrker.
- Ny bebyggelse på fastigheten riskerar att förvärra översvämningar i närliggande område vid skyfall.

#### **Förslag till beslut**

1. Stadsbyggnadsnämnden meddelar negativt planbesked för Begäran om planbesked för fastigheten Viren 12 i Nya Bellevue i Malmö.

#### **Beslutsunderlag**

- G-Tjänsteskrivelse SBN 230927 Viren 12 Begäran om planbesked
- Underlag till begäran om planbesked Viren 12

Planhandlingar finns även tillgängligt på detaljplaneportalen:  
<http://malmo.seplan.se/mote.htm>

#### **Beslutsplanering**

Stadsbyggnadsnämnden 2023-09-27

**Ärendet**

Stadsbyggnadskontoret föreslår att sökanden ges ett negativt planbesked. Förslaget är inte förenligt med riktlinjerna för Fridhem, Västervång, Bellevue och Nya Bellevue och ny bebyggelse på fastigheten riskerar att förvärra översvämningar i närliggande område vid skyfall.

I riktlinjerna framgår bland annat att kvarteret Viren ingår i zon E och att utgångsläget är att bevara områdets nuvarande karaktär. Förtätning av zonen genom delning av fastigheter som förändrar områdets karaktär är olämplig. Förtätning i övrigt av zonen genom delning av fastighet kan i undantagsfall accepteras men tomtstorlekar som understiger 1200 kvadratmeter ska undvikas.

En delning av fastigheten medför att ingen av de föreslagna fastigheterna kan uppfylla riktlinjerna om minsta fastighetsstorlek. En avstyckning innebär också att den tillkommande fastigheten kommer att sakna direkt tillgång till gata, en så kallad skafttomt, vilket riktlinjerna avstyrker.

Generellt i staden finns redan idag problem med översvämningar, särskilt i områden med kombinerade system, inte bara vid större skyfall utan även vid mer normala regn. Varje förtätning som innebär en ökad hårdgörning gör det svårare och dyrare att åtgärda befintliga problem.

Naturvärden på fastigheten kommer att påverkas negativt då en avstyckning innebär att vegetation på tomten måste tas bort.

**Ansvariga**

Vesna Vasiljkovic Avdelningschef