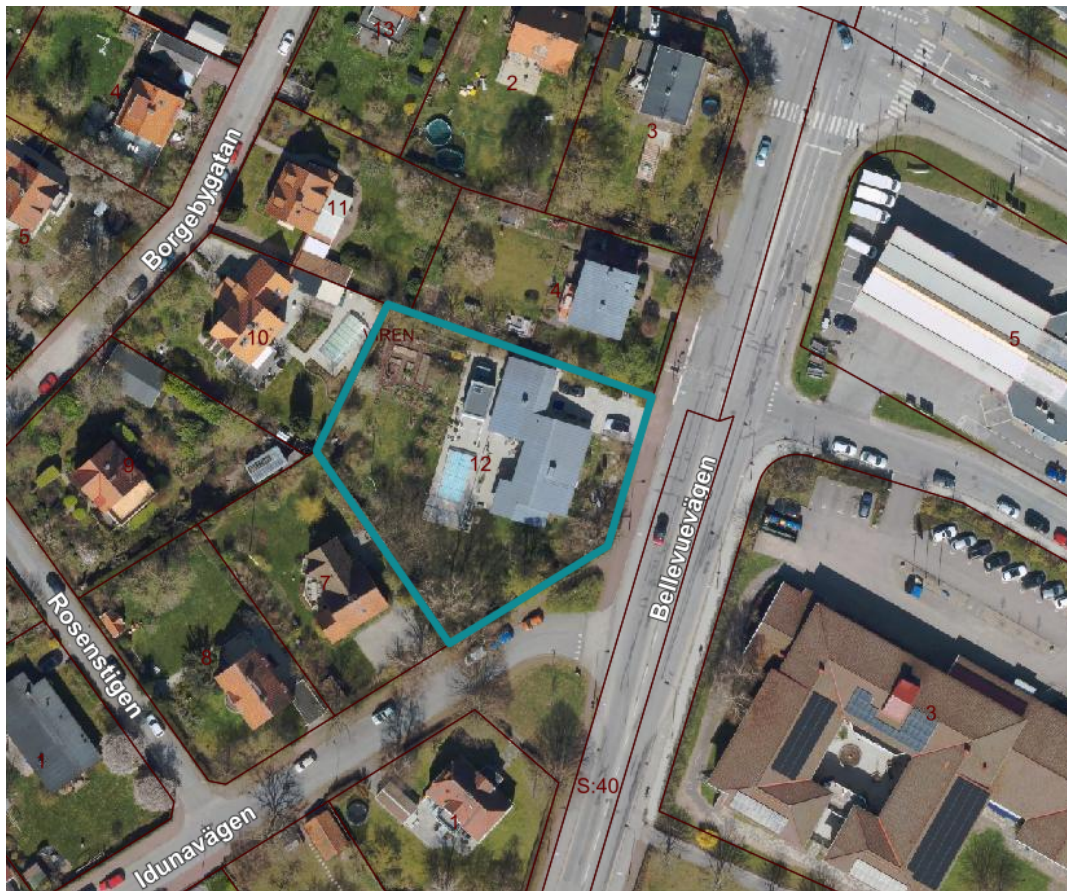




PLANBESKED

Planbesked för fastigheten Viren 12 i Nya Bellevue i Malmö

Besked om planläggning enligt 5 kap 2 § plan- och bygglagen



Adress- och fastighetskarta med planområdet markerat med blå linje.

Förslag till beslut

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

Sammanfattning

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 större regn.

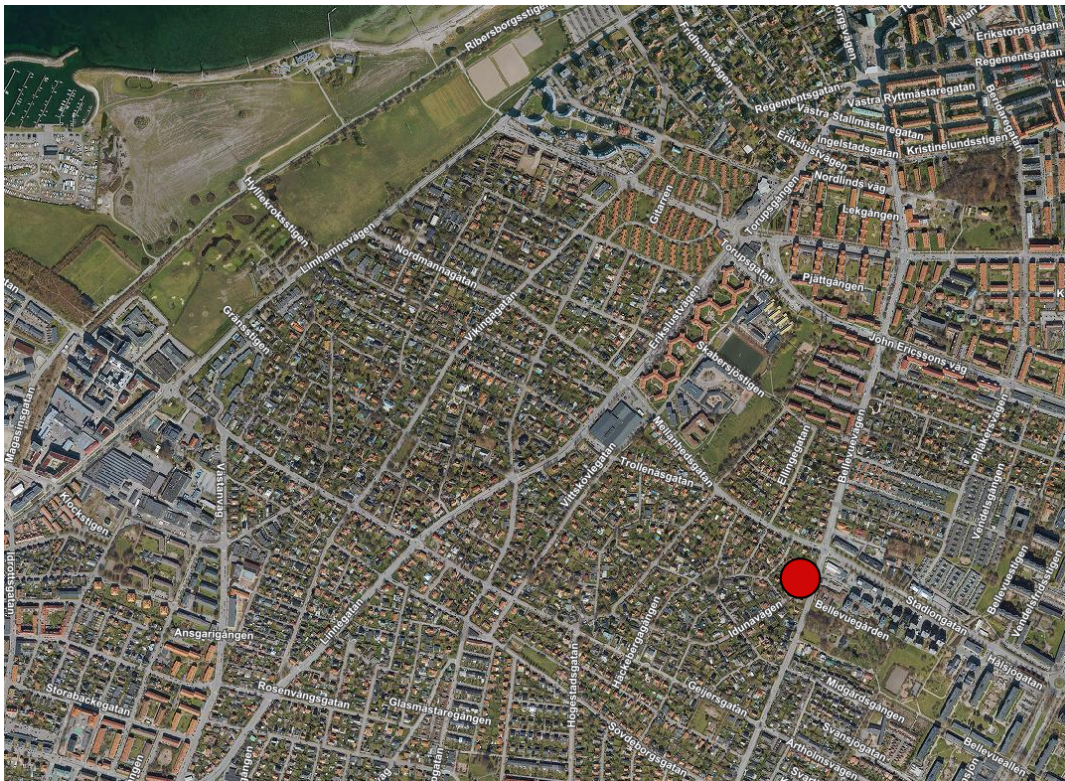
Bakgrund

Begäran om planbesked

Stadsbyggnadskontoret tog den 1 juni 2023 emot en begäran om planbesked för fastigheten Viren 12. Sökande är fastighetsägarna. Begäran om planbesked syftar till att pröva möjligheten att stycka av fastigheten och uppföra ytterligare ett småhus. Fastigheten är 2047 kvadratmeter och förslås delas in i två fastigheter som blir 1120 respektive 927 kvadratmeter stora. Befintligt småhus upptar i så fall 25% av fastigheten om 1120 kvadratmeter, vilket är det som medges i detaljplanen. Byggrätten på den tillkommande fastigheten blir 232 kvadratmeter, baserat på att 25 % av fastigheten får bebyggas.

Läge och areal

Fastigheten ligger i Nya Bellevue och är 2047 kvm stor. Omgivande bebyggelse består av småhusbebyggelse från 1910 och framåt.



Orienteringskarta med fastigheten Viren 12 markerat med röd prick.

Styrande dokument och tidigare beslut

Riktlinjer för Fridhem, Västervång, Bellevue och Nya Bellevue

Riktlinjer för Fridhem, Västervång, Bellevue och Nya Bellevue antogs av stadsbyggnadsnämnden den 14 december 2000. I riktlinjerna beskrivs Nya Bellevue som en lugn och ostörd bostadsmiljö. Hus och tomter är i allmänhet något mindre än i Fridhem och övriga Bellevue och större parkträd förekommer inte lika ofta. Det oregelbundna, vindskyddade vägnätet gör området lämpat som promenadområde. Äldre hus har ibland rivits och ersatts av nyare. I vissa mindre delar av zonen har villabebyggelse på små skafttomter tillkommit under 70-talet.

Riktlinjerna fastställer att kompakt grupphusbebyggelse ska undvikas. En utgångspunkt är att bevara områdets nuvarande karaktär, varför nya hus bör anpassas till den äldre bebyggelsens skala och täthet. Förtätning av zonen genom delning av fastigheter som förändrar områdets karaktär, exempelvis skapandet av skafttomter, är olämplig. Förtätning i övrigt av zonen genom delning av fastighet kan i undantagsfall accepteras. Man ska då undvika att skapa tomtstorlekar som understiger 1200 kvadratmeter.

ZON E *Nya Bellevue*



ZON E

Zonen omfattar större delen av Nya Bellevue från Mellanhedsgatan till Geijersgatan. Området utgörs av en lugn och ostörd bostadsmiljö. Hus och tomter är i allmänhet något mindre än i Fridhem och övriga Bellevue och större parkträd förekommer inte lika ofta som där. Det oregelbundna, vindskyddade vägnätet gör området lämpat som promenadområde. Äldre hus har ibland rivits och ersatts av nyare. I vissa mindre delar av zonen har under

70-talet förtätad villabebyggelse på små skafttomter tillkommit.

Verksamhetsetablering har skett i mycket begränsad omfattning.

Nybyggnad och fastighetsdelning

Kompakt grupphusbebyggelse skall undvikas. En utgångspunkt är att bevara områdets nuvarande karaktär, varför nya hus bör anpassas till den äldre bebyggelsens

skala och täthet. Förtätning av zonen genom delning av fastigheter som förändrar områdets karaktär, t.ex. skapandet av skafttomter, är olämplig. Förtätning i övrigt av zonen genom delning av fastighet kan i undantagsfall accepteras. Man skall då undvika att skapa tomtstorlekar som understiger 1200 kvm.

Verksamhetsetablering

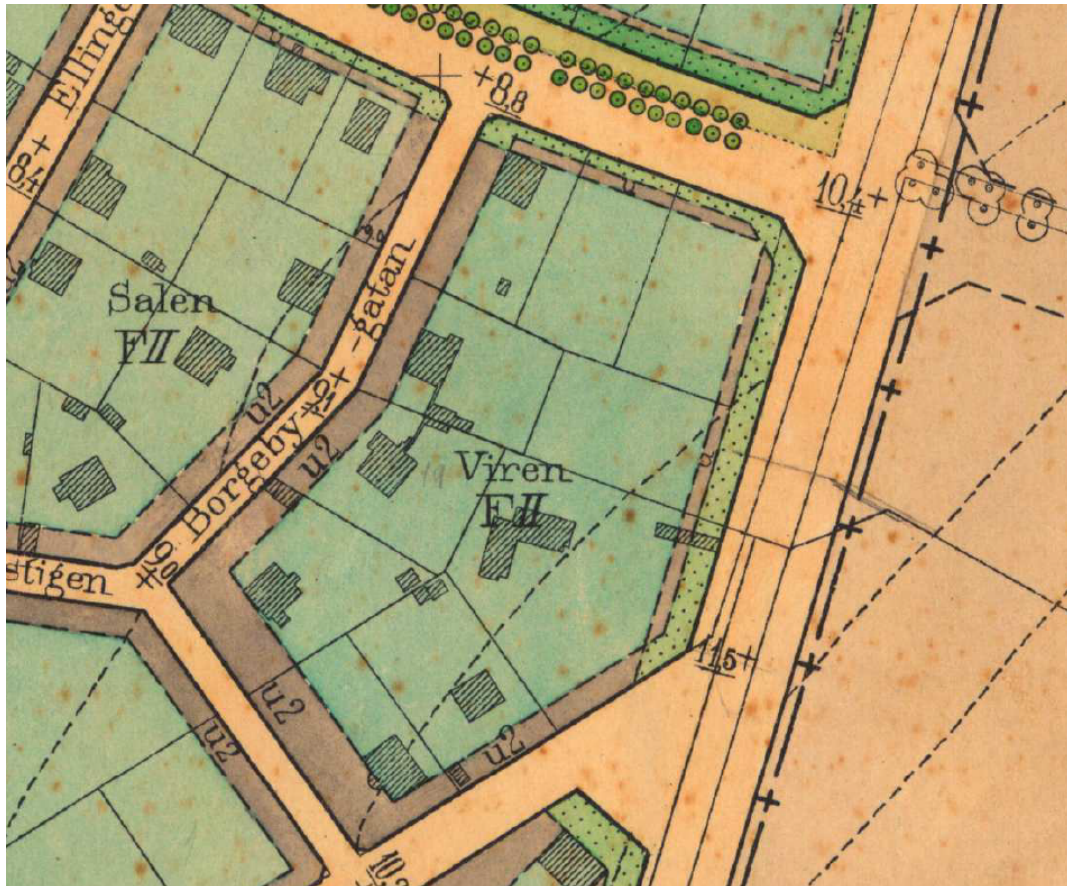
Ingen verksamhetsetablering, utöver den som tidigare godkänts, får tillföras zonen. I befintlig, äldre byggnad får boende bedriva egen rörelse i mindre omfattning om företaget endast sysselsätter ägaren, ej verkar störande på omgivningen och har låg besöksfrekvens. Sådan verksamhet är inte lovpliktig.



Utdrag ur Riktlinjer för Fridhem, Västervång, Bellevue och Nya Bellevue, stadsbyggnadsnämnden år 2020.

Gällande detaljplan

För fastigheten gäller detaljplan PL 181, laga kraft 14/3 1941. Detaljplanen medger bostadsändamål för friliggande bebyggelse, högst en huvudbyggnad per fastighet. Fastigheten får bebyggas... till 25% i som mest två våningar. Högsta tillåtna byggnadshöjd är 8 meter och vinden får inte inredas. Högsta taklutning är 25 grader. Byggnader ska uppföras minst 4,5–6 meter från fastighetsgräns beroende på byggnadshöjd.



Gällande detaljplan PL 181.

Fastighetsindelningsbestämmelse

För fastigheten gäller fastighetsindelningsbestämmelse 1280K-218V som anger att fastigheten ska ha den storlek och utformning den har idag. Fastigheten kan bara styckas av om fastighetsindelningsbestämmelsen upphävs.

Övriga förutsättningar

Kulturmiljö

Fastigheten ligger inom ett område som är utpekad i kommande översiktsplan som uppmärksamhetsområde för kulturhistoriskt värdefulla områden. Inom området ska kulturhistoriskt värdefulla stadsmiljöer, byggnader, parker, trädbestånd och landskapsmiljöer bevaras och förädlas.

Dagvatten & VA

Fastigheten ligger inom ett område som har ett icke verksamt duplikatsystem. Det innebär att spill- och dagvatten separeras i olika ledningar från området men ansluter till ett kombinerat avloppssystem (dag- och spillvatten i samma ledning till reningsverk) längre ner i systemet. Närliggande områdes duplikatsystem aktiverades 2006 i samband med genomförandet av dagvattenledning i Lorensborgsgatan. Den aktuella fastigheten och ett område omkring omfattades dock inte av denna förändring och är fortfarande kopplat på det kombinerade avloppssystemet nedströms. Bebyggelse anslutet till ett kombinerat ledningssystem löper större risk att drabbas av översvämningar i samband med större regn. Sådana översvämningar orsakas av att ledningsnätet blir fullt och spill- och dagvatten dämmer bakåt i systemet. I område med kombinerade system blir systemet mer sårbart för översvämningar om mer mark hårdgörs.

Skyfallskartering visar att regnvatten från fastigheten Viren 12 rinner via grannfastigheter ut till kommunal mark mot nordväst. Regnvattnet ansamlas bland annat i ett större område i de nordvästra delarna av Nya Bellevue där både privata och kommunala fastigheter översvämmas. Inom det drabbade området är ledningsnätet kombinerat, vilket förvärrar situationen. Ytterligare bebyggelse på fastigheten innebär mer hårdgjorda ytor som avvattnas mot det drabbade området och det kombinerade ledningsnätet. Till det översvämningsdrabbade området är det bara en mycket liten andel regnvatten som kommer från fastigheten Viren 12. Men om flera fastigheter inom området tillåts förtätas och hårdgöras kommer den ackumulativa effekten öka belastningen på ledningsnätet och det blir svårare och dyrare att åtgärda befintliga problem.

Inom själva fastigheten Viren 12 visar skyfallskarteringen inte någon översvämningsproblematik. Detta eftersom fastigheten inte ligger lågt i förhållande till sin omgivning eller berörs av någon nämnvärd lågpunkt inom fastigheten.



Närliggande område som översvämmas vid ett skyfall med bland annat ytvatten från fastigheten Viren 12, inringat med rött. Fastigheten Viren 12 inringat med gult.

Gröna värden

Fastigheten är delvis hårdgjord men består till stor del av vegetation så som större gräsytor, flera mindre och större träd, buskar och odling.



Fastigheten Viren 12. Ungefärlig fastighetsgräns markerad med turkos linje.

Stadsbyggnadskontorets bedömning

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 att utgångsläget är att bevara områdets nuvarande karaktär. Förtätning 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 det blir en skafttomt vilket riktlinjerna avstyrker.

Generellt i staden finns redan idag problem med översvämningar, särskilt i området med kombinerade ledningssystem. Problem uppstår inte bara vid större skyfall utan även vid mer normala regn. Varje förtätning som innebär en ökad hårdgörning ökar belastningen på ledningsnätet och det blir 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. Vegetationen bidrar till biologisk mångfald, träden suger upp vatten vid stora regn, bidrar med skugga vilket kommer att bli allt viktigare i ett förändrat klimat.

Sammantaget bedömer stadsbyggnadskontoret att det inte är lämpligt att dela fastigheten för att uppföra ytterligare småhus.

Kajsa Rue Hallén
Enhetschef

Mikael Ström Remin
Planhandläggare