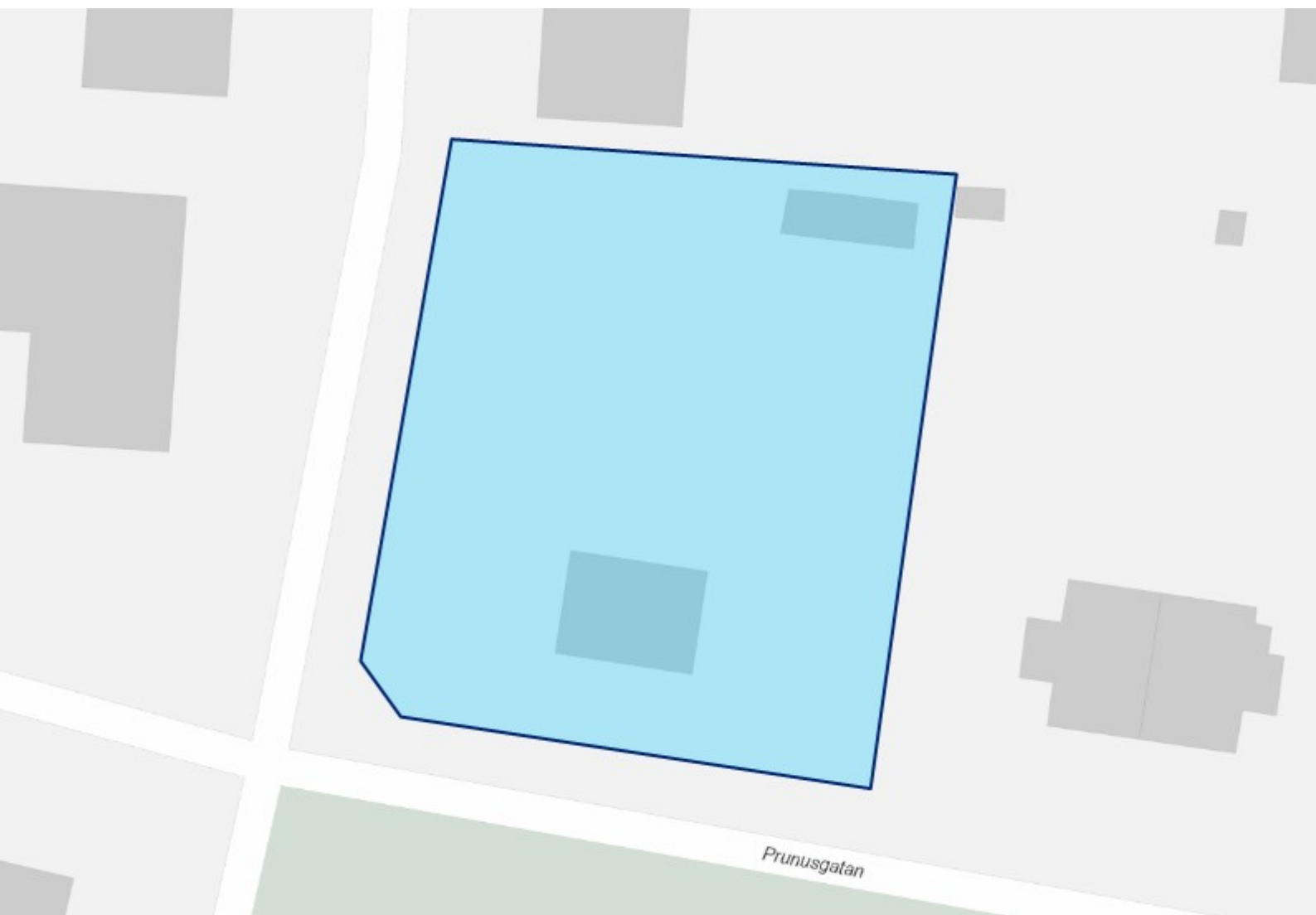


## Ansökan om planbesked för fastigheten Lotus 22

### PLANBESKED



# Innehållsförteckning

|                                            |   |
|--------------------------------------------|---|
| Planbesked.....                            | 1 |
| Inledning.....                             | 2 |
| Styrande dokument och tidigare beslut..... | 4 |
| Stadsbyggnadskontorets bedömning.....      | 5 |

# **Underlag till begäran om planbesked för fastigheten Lotus 22**

## **Sammanfattning**

Stadsbyggnadskontoret föreslår att den sökande 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 möjliggöra avstyckning och uppförande av en ny bostad på den nya tomten.

Fastigheten Lotus 22 ligger i den norra delen av Virentofta, i östra delen av Malmö. Fastigheten utgör cirka 1 000 kvadratmeter. Området gränsar i norr, väst och öst till andra bostäder och i söder till Fagusplan. Fastigheten nås från de allmänna gatorna Prunusgatan i söder och Fagusgatan i väster. Fastigheten är bebyggd i dess södra del med ett friliggande småhus på ett och ett halvt plan och i dess nordöstra del med en komplementbyggnad. Fastigheten är belägen i ett område med kombinerat ledningssystem för avlopp och dagvatten, samt i ett område med risk för översvämning vid skyfall. Givet platsens förutsättningar bedöms det inte lämpligt att stycka av fastigheten.

Det slutgiltiga beslutet om planbesked fattas av stadsbyggnadsnämnden. Planbeskedet är inte bindande och kan inte överklagas. Beslutet ska vidare inte uppfattas som ett slutgiltigt ställningstagande från kommunens sida. Ett negativt planbesked innebär att arbete med detaljplan inte avses starta.

# Inledning

## Begäran om planbesked

Stadsbyggnadskontoret tog den 10 februari 2026 emot en begäran om planbesked för Lotus 22 i Virentofta. Sökande är Belmea fastigheter AB.

Begäran om planbesked avser ändring av gällande detaljplan för att möjliggöra avstyckning och uppförande av en ny bostad på den nya fastigheten.

## Läge och areal

Fastigheten Lotus 22 ligger i den norra delen av Virentofta, i östra delen av Malmö. Fastigheten utgör cirka 1 000 kvadratmeter. Området gränsar i norr, väst och öst till andra bostäder och i söder till Fagusplan. Fastigheten nås från de allmänna gatorna Prunusgatan i söder och Fagusgatan i väster.

Fastigheten är bebyggd i dess södra del med ett friliggande småhus på ett och ett halvt plan och i dess nordöstra del med en komplementbyggnad.



Orienteringskarta, flygfoto från 2025. Område som omfattas av begäran om planbesked är fastigheten Lotus 22 inom röd markering.

# **Styrande dokument och tidigare beslut**

## **Översiktsplan**

Översiktsplan för Malmö 2023 redovisar befintlig blandad stad för det aktuella området.

Fastigheten innefattas i översiktsplanens platsspecifika riktlinjer för Håkanstorp, Videdal, m.fl., som anger att den förväntade utbyggnadskapaciteten i området består av få eller inga bostäder eller arbetstillfällen.

## **Gällande detaljplan**

Gällande detaljplan, PL292, medger kvartersmark för bostadsändamål (friliggande byggnader). Detaljplanen tillåter en våningshöjd på upp till två våningar och 25 % exploateringsgrad på fastigheten. Planbeskedet omfattar endast fastigheten Lotus 22 och inte hela gällande detaljplan. Fastigheten berörs av en tomtindelning som anger att den ska se ut som den gör idag.

# Stadsbyggnadskontorets bedömning

## Bedömning

Stadsbyggnadskontoret föreslår att den sökande ges ett negativt planbesked.

Fastigheten är belägen i ett område med kombinerat ledningssystem för avlopp och dagvatten. Det kombinerade ledningssystemet innebär att spillvatten och regnvatten går i samma ledning till reningsverk. Områden med denna typ av system är särskilt utsatta vid kraftiga skyfall, då systemets kapacitet kan överskridas. Vidare visar en skyfallssimulering att området som fastigheten är belägen i delvis översvämmas vid kraftiga regn. Enligt simuleringsmodellen finns det risk för att stora mängder vatten samlas i vissa delar av närområdet vid skyfall. Modellen tar hänsyn till flera faktorer, inklusive markens höjd, lutning och de förväntade vattenmängderna. Dessa faktorer bidrar till att identifiera de specifika områden som är mest utsatta för översvämningar.

Givet platsens förutsättningar bedöms det inte lämpligt att möjliggöra en avstyckning av fastigheten och medge uppförandet av ytterligare bostäder.

Det slutgiltiga beslutet om planbesked fattas av stadsbyggnadsnämnden. Planbeskedet är inte bindande och kan inte överklagas. Beslutet ska vidare inte uppfattas som ett slutgiltigt ställningstagande från kommunens sida. Ett negativt planbesked innebär att arbete med detaljplan inte avses starta.