



Datum: 2023-03-09

ByggR Dnr: SBN 2022-002846

Platina Dnr: SBN-2023-213

Vår referens

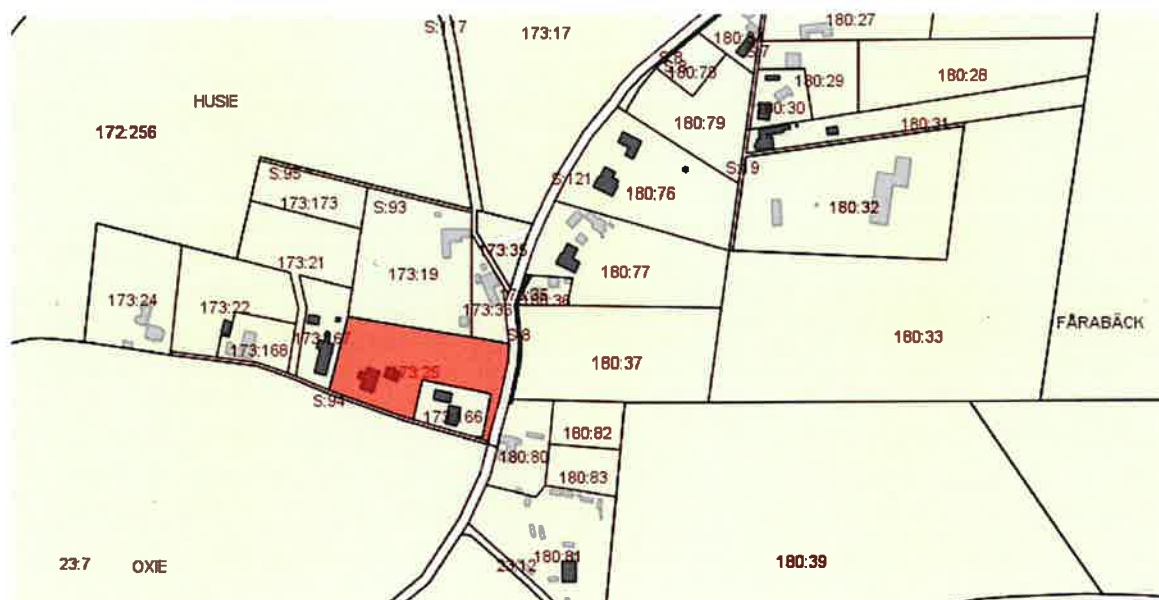
Maria Dahlgren

Bygglövshandläggare

maria.dahlgren27@malmo.se

**Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus samt garage på fastigheten
Husie 173:25**

Lokalisering



Beslutet skickas till

Sökande:

Grannar med erinran:

Husie 173:66

PR 2023-96 2023-03-30

Sammanfattning

Åtgärden avser förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus inom fastigheten HUSIE 173:25 (Fårabäcksvägen 89). Fastigheten ligger utanför detaljplan, inom sammanhållen bebyggelse. Grannfastigheten har haft synpunkter avseende ledningsservitut. Stadsbyggnadskontoret föreslår positivt förhandsbesked.

Förslag till beslut

1. Stadsbyggnadsnämnden ger positivt förhandsbesked.

Upplysningar

Tillståndet upphör att gälla om du inte gör en ansökan om bygglov inom 2 år från den dag då beslutet om förhandsbesked vunnit laga kraft.

Ett förhandsbesked betyder **inte** att du får lov att börja bygga eller utföra åtgärden. Det som står i tjänsteskrivelsen (som ligger till underlag för detta beslut) angående placering, utformning och andra villkor är viktiga förutsättningar för att senare kunna få ett bygglov.

Du är skyldig att söka och få tillstånd från fastighets- och gatukontoret eller Trafikverket för att ansluta eller ändra en tomtutfart till en allmän väg samt ansluta eller ändra en enskild väg enligt 39 § väglagen (1971:948).

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse SBN 2023-03-30 HUSIE 173:25
- SBN 2022-002846 HUSIE 173:25_bilaga

Beslutsplanering

Stadsbyggnadsnämnden 2023-03-30

Ärendebeskrivning

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus på fastigheten.

Bilaga 1 Visar översiktligt förslagen avstyckning och placering av huvudbyggnad.

Fastigheten är belägen utanför detaljplan och inom sammanhållen bebyggelse. Enligt Översiktsplan för Malmö stad är fastigheten belägen inom område avsett för jordbruksmark. Inom jordbruksmark kan ny bebyggelse tillåtas som komplettering till befintlig bystruktur förutsatt att närheten till kollektivtrafik och kommunalt VA finns.

Fastigheten HUSIE 173:25 är idag 5885 kvm stor och förslagen avstyckning föreslås bli ca 1800 kvm med in- och utfart mot Fårabäcksvägen. Avstyckningen prövas av det kommunala lantmäteriet, KLM.

Enligt bullerberäkningar gjorda av miljöförvaltningen 2017 ligger bullervärdena på platsen, ca 18 meter in från Fårabäcksvägen, mellan 55 – 59 dBA. Enligt inlämnad bullerberäkning av vägtrafikbuller uppgår ekvivalent bullernivå till 54 dBA och maxnivå till 72 dBA vid föreslagen placering av fasad mot Fårabäcksvägen, **bilaga 2**.

Berörda grannar (HUSIE 173:166, FÅRABÄCK 180:80, HUSIE 173:36, HUSIE 173:19, FÅRABÄCK S:8, HUSIE 173:167, FÅRABÄCK 180:37, OXIE 23:7) har fått möjlighet att lämna synpunkter på ansökan. Fastighetsägarna till grannfastigheten Husie 173:166 har lämnat synpunkter, vilka i huvudsak handlar om ett servitut enligt vilken HUSIE 173:25 upplåter mark till Husie 173:166 för jordvärmeslingor, samt om detta berörs av föreslagen utfart, **bilaga 3a-d**.

Sökanden har getts möjlighet att bemöta synpunkterna och skickat in ett bemötande, i vilket sökande meddelar att servitutet inte kommer att beröras, samt att utfarten är befintlig och berörs inte av servitutet, **bilaga 4**.

För att få kunskapsunderlag gällande VA- och avfallsanläggning har vi bett om yttrande från VA Syd. VA Syd har inget att erinra mot åtgärden, men informerar för kännedom om att föreskrifter för avfallshantering, uppställningsplats och transportvägar ska uppfyllas.

Denna skrivelse innehåller även föreskrifter om placering och utformning som stöd för en framtida bygglovsprövning. Bebyggelsekaraktären i området är relativt enhetlig med sadeltak, tegel eller puts. Där finns både gammal och ny bebyggelse.

Utlåtande

Fastigheten ligger inom Fårabäcks by och föreslagen avstyckning utgör en s.k. ”lucktomt” längs befintlig byväg. Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att en byggnation på platsen utgör en naturlig komplettering av den befintliga bebyggelsen i enlighet med Malmö stads översiktsplan.

Åtgärden behöver inte föregås av planläggning och förhindrar inte heller eventuell framtida planläggning. Fastigheten går att ansluta till kommunalt VA och ligger nära kollektivtrafik med ca 100 meter till en busshållplats. Enligt översiktsplanen finns även planer på en cykelväg i nära anslutning till aktuell fastighet.

Enligt förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader bör buller från vägtrafik inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 50dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

Med hänsyn till beräknade bullernivåer gör stadsbyggnadskontoret bedömningen att det finns förutsättningar att klara ljudnivåerna enligt Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader på platsen. Detta under förutsättning att man placerar huvudbyggnaden utanför riskområde för höga bullervärden och anordnar uteplatsen på motsatt sida om huvudbyggnaden, s.k. tyst sida.

Stadsbyggnadsnämndens beslut kan utgöra underlag för framtida avstyckning. Prövningen har gjorts till den största delen mot vägledande dokument såsom översiktsplanen och ovan nämnda bullerberäkningar. Dock sker prövning av byggnadernas utformning och slutgiltiga placering i sin helhet i samband med bygglovsprövningen, där även föreskrifter och förhållande till omgivande bebyggelsestruktur, samt bullernivåer vid fasad och uteplats skall beaktas.

I ett förhandsbesked utanför detaljplan ska en lokaliseringsprövning göras, d.v.s. en prövning av markens lämplighet för den avsedda åtgärden mot kraven i 2 kap. plan- och bygglagen, PBL. I denna prövning ingår en avvägning mellan allmänna och enskilda intressen. De allmänna intressena redovisas i översiktsplanen.

Stadsbyggnadskontoret har gjort en sammanvägd bedömning av allmänna och enskilda intressen i en prövning av markens lämplighet för nybyggnad av ett bostadshus med tillhörande komplementbyggnad på platsen. Föreslagen placering anses vara anpassad till landskapsbilden och kulturvärden på platsen och bedöms inte innebära betydande olägenhet för omgivningen.

Kraven på från allmän synpunkt god hushållning av mark i enlighet med översiktsplan och lämplighet för ändamålet anses vara uppfyllda. De föreslagna åtgärderna anses vara förenliga med översiktsplan, uppfylla kraven i 2 kap. 1, 2, 4 och 5 §§ PBL, samt miljöbalken. Kraven avseende tomters beskaffenhet återfinns i 8 kap PBL. Byggnadernas slutliga placering och utformning i enlighet med övriga delar av plan- och bygglagen kommer att prövas i efterkommande bygglovsärende.

Med hänsyn till vad som ovan redogjorts föreslås stadsbyggnadsnämnden att bevilja ansökan om förhandsbesked.

Föreskrifter

Byggnaden ska lokaliseras och placeras med anpassning till bebyggelsestrukturen i området och minst 4 meter från tomtgräns mot grannfastighet.

Bostadshusen ska utformas med långsmala volymer där eventuella vinkelbyggnader ska vara underordnat utformade. Komplementbyggnader ska till sin utformning och placering underordna sig bostadshuset. Fasader ska i huvudsak varar i tegel eller puts, tak ska vara sadeltak.

Bostadshuset ska vara 1 - 1,5 våningshus. Byggnaderna ska utformas individuellt för att bibehålla en variation i området.

Ansvariga

Anna-Carin Mårtensson, Avdelningschef