

Underlag till begäran om planbesked för fastigheten Smörbollen 23



Innehållsförteckning

Planbesked.....	1
Inledning.....	2
Styrande dokument och tidigare beslut.....	4
Övriga planeringsförutsättningar.....	6
Stadsbyggnadskontorets bedömning.....	7

Underlag till begäran om planbesked för fastigheten Smörbollen 23

Sammanfattning

Stadsbyggnadskontoret föreslår att sökanden ges ett positivt 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 att ändra markanvändningen inom fastigheten Smörbollen 23 så att detaljhandel tillåts.

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att planläggningen kan inledas under 2026 och att en detaljplan beräknas kunna antas 2028.

En ny detaljplan enligt planbeskedet bedöms vara förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande över översiktsplanen.

Fastigheten som begäran om planbesked avser ligger i de östra delarna av Hindby inom verksamhetsområdet längs Ystadsvägen. I angränsning till verksamhetsområdet finns idag befintliga handelsetableringar. Givet platsens förutsättningar bedöms det lämpligt att pröva sökta åtgärder inom fastigheten. Planprocessen bör pröva om markanvändningarna industri och detaljhandel är lämpliga inom fastigheten och om användningen detaljhandel behöver preciseras. Planarbetet bör även ta ställning till om en ny detaljplan ska möjliggöra en högre exploateringsgrad. En bedömning av bebyggelsens arkitektoniska kvaliteter och övriga frågor om utformning ska också ingå i planarbetet.

Inledning

Begäran om planbesked

Stadsbyggnadskontoret tog den 14 mars 2025 emot en begäran om planbesked för fastigheten Smörbollen 23 i Hindby. Sökande är Packex Fastighet AB.

Begäran om planbesked avser ny detaljplan för att möjliggöra handel till privatpersoner inom fastigheten.

Läge och areal

Fastigheten Smörbollen 23, som begäran om planbesked avser, ligger i de östra delarna av Hindby. Fastigheten utgör cirka 15 000 kvadratmeter.

Fastigheten gränsar i väster till parkmark och väster därom bostadsbebyggelse i en till tre våningar, i norr till Avenbokens behandlingshem och parkmark samt i öster och söder till befintligt verksamhetsområde med småindustri och handelsverksamhet. Fastigheten nås från den allmänna gatan Lärkträdsgatan i söder.

Fastigheten är bebyggd med industri-/lagerbyggnader i en till två våningar. De delar av fastigheten som inte är bebyggda är hårdgjorda och utgörs av parkerings- och upplagsytor.



Orienteringskarta, flygfoto från 2024. Område som omfattas av begäran om planbesked är fastigheten Smörbollen 23 inom röd markering.

Styrande dokument och tidigare beslut

Översiktsplan

Översiktsplan för Malmö 2023 redovisar befintligt verksamhetsområde för det aktuella området.

Verksamhetsområden är till för att företag som av olika skäl är störande för omgivningen ska kunna säkras en långsiktigt stabil tillvaro. Översiktsplanen kategoriserar stadens verksamhetsområden i fem kategorier utifrån vilken markanvändning de är mest lämpade för.

Verksamhetsområdet längs Ystadsvägen som det aktuella området är en del av tillhör kategorin volymhandel och besöksnäring. Översiktsplanen anger även att volymhandel som riktar sig till privata kunder i undantagsfall kan lokaliseras till verksamhetsområden.

En ny detaljplan enligt begäran om planbesked bedöms vara förenlig med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande över översiktsplanen.

Stadsbyggnadsnämndens riktlinjer

Riktlinjer för levande bottenvåningar

Ny detaljplan ska möjliggöra för detaljhandel inom fastigheten. I första hand är det aktuellt att befintliga lokaler inom fastigheten ska kunna användas för handel men en ny detaljplan kan även möjliggöra för nya byggnader och på så sätt kommer planarbetet beröras av riktlinjerna för levande bottenvåningar (SBN 2022-03-23).

Gällande detaljplan

Gällande detaljplan, PI 1407, medger småindustri och en högsta tillåten byggnadshöjd på 10 meter för det aktuella området. Planbeskedet berör del av av gällande detaljplan.

Tomtindelning 1077S gäller för området, planläggningen påverkas inte av den.

Övriga planeringsförutsättningar

Bebyggelse, stads- och landskapsbild

Aktuellt område är en del av verksamhetsområdet längs Ystadsvägen som präglas av stora industribyggnader i en till två våningar.

Trafik och mobilitet

Att möjliggöra för detaljhandel inom fastigheten bedöms generera mer trafik till och från fastigheten. Hur en ökning av trafik påverkar omkringliggande gator och gång- och cykelvägar behöver utredas planarbetet.

Teknisk infrastruktur

På fastigheten finns en nätstation och en markförlagd låg- och mellanspänningskabel. Dessa behöver beaktas i planarbetet.

Fastigheten ligger inom verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten med VA Syd som huvudman. Fastigheten är idag ansluten till befintligt ledningsnät.

Samhällsservice och kommersiell service

Etablering av detaljhandel inom fastigheten kommer påverka handelsstrukturen inom ett större område. Planarbetet kommer behöva utreda hur en ändamålsenlig handelsstruktur skapas för ett större område än den enskilda fastigheten och om det finns behov av att precisera markanvändningen detaljhandel inom fastigheten. Enligt Boverkets riktlinjer får detaljhandel bara preciseras på fem sätt; med livsmedel, utom handel med livsmedel, med skrymmande varor, utom handel med skrymmande varor samt utom handel med livsmedel och skrymmande varor.

Stadsbyggnadskontorets bedömning

Bedömning

Stadsbyggnadskontoret föreslår att den sökande ges ett positivt planbesked. En ny detaljplan enligt planbeskedet bedöms vara förenlig med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande över översiktsplanen. Den sökta åtgärden bedöms kunna prövas genom en ny detaljplan.

Området för planbesked ligger inom befintligt verksamhetsområde längs Ystadsvägen. I angränsning till verksamhetsområdet finns idag befintliga handelsetableringar. Givet platsens förutsättningar bedöms det lämpligt att pröva sökta åtgärder inom området.

I den kommande detaljplaneprocessen ska markanvändningarna industri och detaljhandels lämplighet prövas. Om användningen detaljhandel behöver preciseras ska också prövas. Planarbetet bör även ta ställning till om en ny detaljplan ska möjliggöra en högre exploateringsgrad än vad som anges i gällande detaljplan. En bedömning av bebyggelsens arkitektoniska kvaliteter och övriga frågor om utformning ska också ingå i planarbetet.

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. Processen att ta fram en detaljplan innebär en prövning om denna markanvändning är lämplig eller inte.

Förutsättningar för planläggningen

Stadsbyggnadskontorets bedömning gäller med följande förutsättningar:

- Planarbetet ska inledas med en handelsutredning som visar hur detaljhandel inom fastigheten påverkar handelsstrukturen i närområdet.

Tidplan

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att planläggningen kan inledas under 2026 och att en detaljplan beräknas kunna antas under 2028.