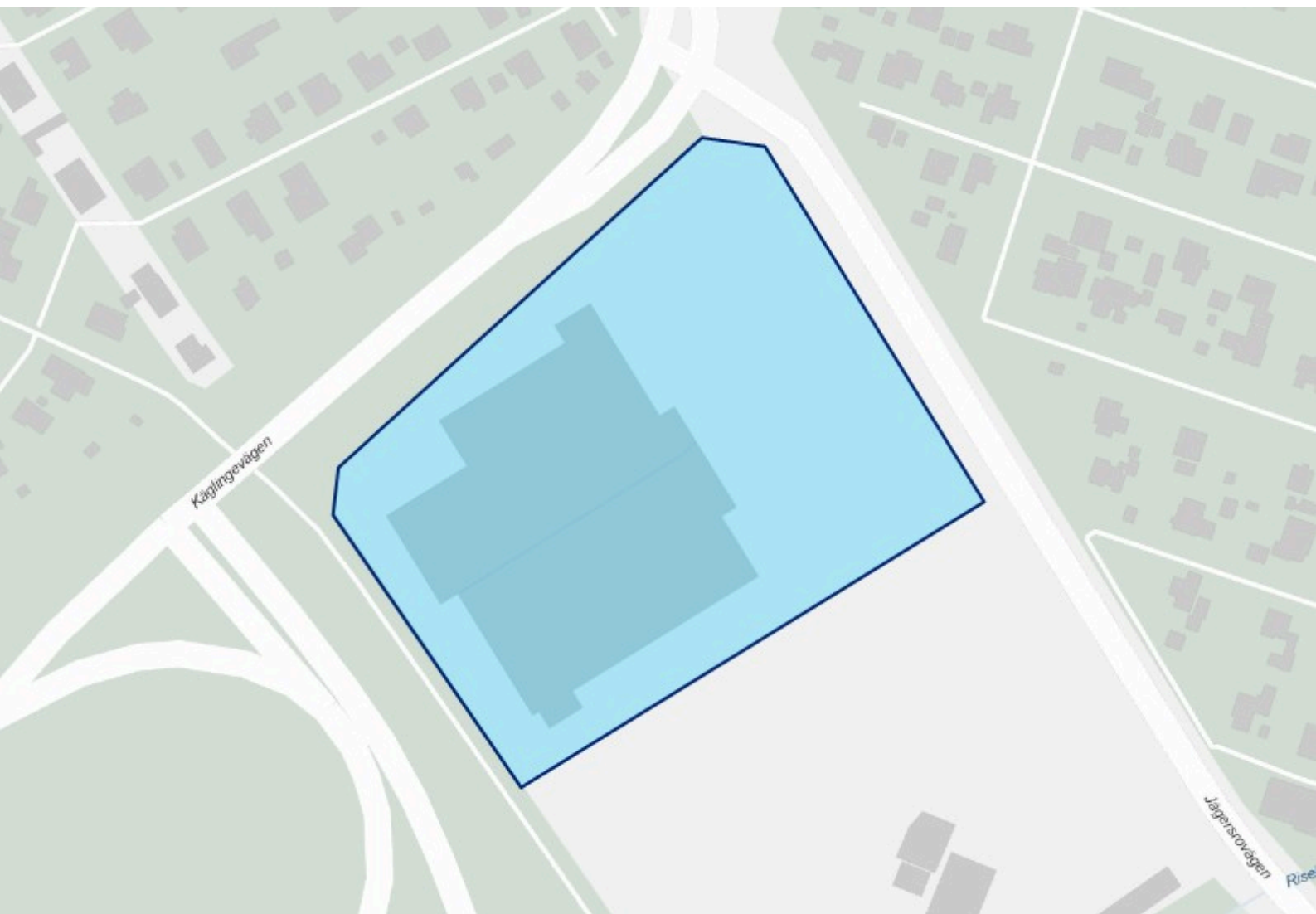


Underlag till begäran om planbesked för fastigheterna Dragglädet 1 och 3



Innehållsförteckning

Planbesked.....	1
Inledning.....	2
Styrande dokument och tidigare beslut.....	4
Övriga planeringsförutsättningar.....	6
Stadsbyggnadskontorets bedömning.....	8

Underlag till begäran om planbesked för fastigheterna Draglädret 1 och 3

Sammanfattning

Stadsbyggnadskontoret föreslår att den sökande ges ett positivt planbesked. Ett planbesked är ett skriftligt beslut från stadsbyggnadsnämnden som anger om ett planarbete kommer att inledas för en sökt åtgärd som kräver ny, ändrad eller upphävd detaljplan.

Begäran om planbesked avser en ändring av detaljplanen för att möjliggöra ökad byggnadshöjd till 8 meter samt en mindre utökning och justering av byggrätten inom nordvästra fastigheten. Avsikten är att möjliggöra uppförande av en bilhandel inom fastigheterna.

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att planläggningen kan inledas under 2025 och att en ändring av detaljplanen beräknas kunna antas 2026.

En ändring enligt planbeskedet bedöms vara förenlig med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande över översiktsplanen.

Området är beläget inom Elisedals industriområde och bedöms som lämpligt för högre bebyggelse med anledning av sin storskaligare karaktär. Mot bakgrund av områdets förutsättningar bedöms det lämpligt att pröva de sökta åtgärderna. Den framtida byggrättens höjd och omfattning kommer att fastställas i den kommande detaljplaneprovningen.

Inledning

Begäran om planbesked

Stadsbyggnadskontoret tog den 28 mars 2025 emot en begäran om planbesked för fastigheterna Draglädret 1 och 3 i Elisedal. Sökande är Balder Toys Ett AB.

Begäran om planbesked avser en ändring av detaljplanen för att möjliggöra ökad byggnadshöjd till 8 meter samt en mindre utökning och justering av byggrätten inom nordvästra fastigheten. Avsikten är att möjliggöra uppförande av en bilhandel inom fastigheterna.

De båda fastigheterna rymmer en sammanhängande byggnadskropp. Den del som ligger på fastigheten Draglädret 3 i norr inrymmer en fritidsanläggning, trampolinpark, som sökande önskar riva, medan delen på fastigheten Draglädret 1 i söder står oanvänd och enligt sökande bedöms ha potential för vidareutveckling. På fastigheten Draglädret 3 finns även en biltvätt.

Läge och areal

Området som begäran om planbesked avser ligger i sydvästra delen av Elisedal och omfattar fastigheterna Draglädret 1 och 3. Fastigheterna omfattar cirka 14 500 kvadratmeter.

Området gränsar i sydväst till Ystadvägen och i nordväst till Käglingevägen. I sydöst angränsar området en industri- och handelsfastigheten som idag står obebyggd. Fastigheterna Draglädret 1 och 3 nås från den allmänna gatan Jägersrovägen i nordöst.



Orienteringskarta, flygfoto från 2024. Område som omfattas av begäran om planbesked är fastigheterna Draglädret 1 och 3 inom röd markering.

Styrande dokument och tidigare beslut

Översiktsplan

Översiktsplan för Malmö 2023 redovisar befintligt verksamhetsområde. Inom sådana områden ska företag som av olika skäl är störande för omgivningen kunna ges en långsiktigt stabil etablering. Volymhandel med inriktning mot privata kunder kan, i undantagsfall, tillåtas inom verksamhetsområden.

I översiktsplanens platsspecifika riktlinjer anges att nya verksamheter i första hand bör utgöras av småindustri och service. Den befintliga delen av verksamhetsområdet bör samtidigt ges möjlighet att moderniseras och förtätas genom högre byggnader samt ny bebyggelse på lågt utnyttjade hårdgjorda ytor.

En ändring enligt planbeskedet bedöms vara förenlig med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande över översiktsplanen.

Gällande detaljplan

Gällande detaljplan, PI 1182 från 1975, medger kvartersmark för industri- och handelsändamål. Högsta tillåtna byggnadshöjd är 5 meter. Kvartersmarken omges av mark som inte får bebyggas. Planbeskedet berör del av gällande detaljplan.

Gemensamhetsanläggning

Inom området för planbeskedet finns gemensamhetsanläggningen Draglädret GA:1 med följande ändamål; kommunikationsytor för in- och utfart, bilparkering, ledningar för dricks- och spillvatten, ledningar för sprinkler, befintligt staket, väggkonstruktioner, huvudbärinje för

fackverkskonstruktion, invändiga stuprör m.m.
Gemensamhetsanläggningen kan behöva omprövas
beroende på vilka åtgärder som planläggningen medför.

Övriga planeringsförutsättningar

Bebyggelse, stads- och landskapsbild

Fastigheterna är bebyggda med tillhörande markparkering mot Jägersrovägen i nordöst.

Grönstruktur och naturvärden

Gröna värden bör tillföras till området. Det är även viktigt att befintliga träd och annan vegetation inom planområdet bevaras. De träd som vetter mot Jägersrovägen är med stor sannolikhet biotopskyddade. Detta behöver beaktas i planarbetet.

Klimatkompensation och minskad klimatpåverkan

Planarbetet bör möjliggöra för lokal produktion av förnybar energi och vid behov energilagring. Fastigheterna bedöms kunna vara lämpliga för solcellsanläggningar, vilket bör utredas vidare inom ramen för det kommande planarbetet.

Området för planbeskedet är varmare än omgivningen. Vegetationsklädda eller ljusa tak kan med fördel användas för att minska byggnadernas kylbehov.

Trafik och mobilitet

Planarbetet bör möjliggöra mobilitetslösningar, inklusive laddinfrastruktur och multifunktionella parkeringsytor.

Teknisk infrastruktur

Planområdet ligger i nära anslutning till Risebergabäcken. Det är viktigt att dagvattenhanteringen inte försvårar möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormerna (MKN) för vatten. Andelen hårdgjord yta kan med fördel minskas för att bidra till en hållbar dagvattenhantering.

Omgivningspåverkan och risker

Byggnaderna har inte undersökts avseende förekomst av PCB (polyklorerade bifenyler).

Stadsbyggnadskontorets bedömning

Bedömning

Stadsbyggnadskontoret föreslår att den sökande ges ett positivt planbesked. De sökta åtgärderna bedöms kunna prövas genom en ändring av gällande detaljplan. En ändring enligt planbeskedet bedöms vara förenlig med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande över översiktsplanen.

Området är beläget inom Elisedals industriområde och bedöms som lämpligt för högre bebyggelse med anledning av sin storskaligare karaktär. Mot bakgrund av områdets förutsättningar bedöms det lämpligt att pröva de sökta åtgärderna. Den framtida byggrättens höjd och omfattning kommer att fastställas i den kommande detaljplaneprovningen.

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.

Tidplan

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att planläggningen kan inledas under 2025 och att en ändring av detaljplanen beräknas kunna antas under 2026.