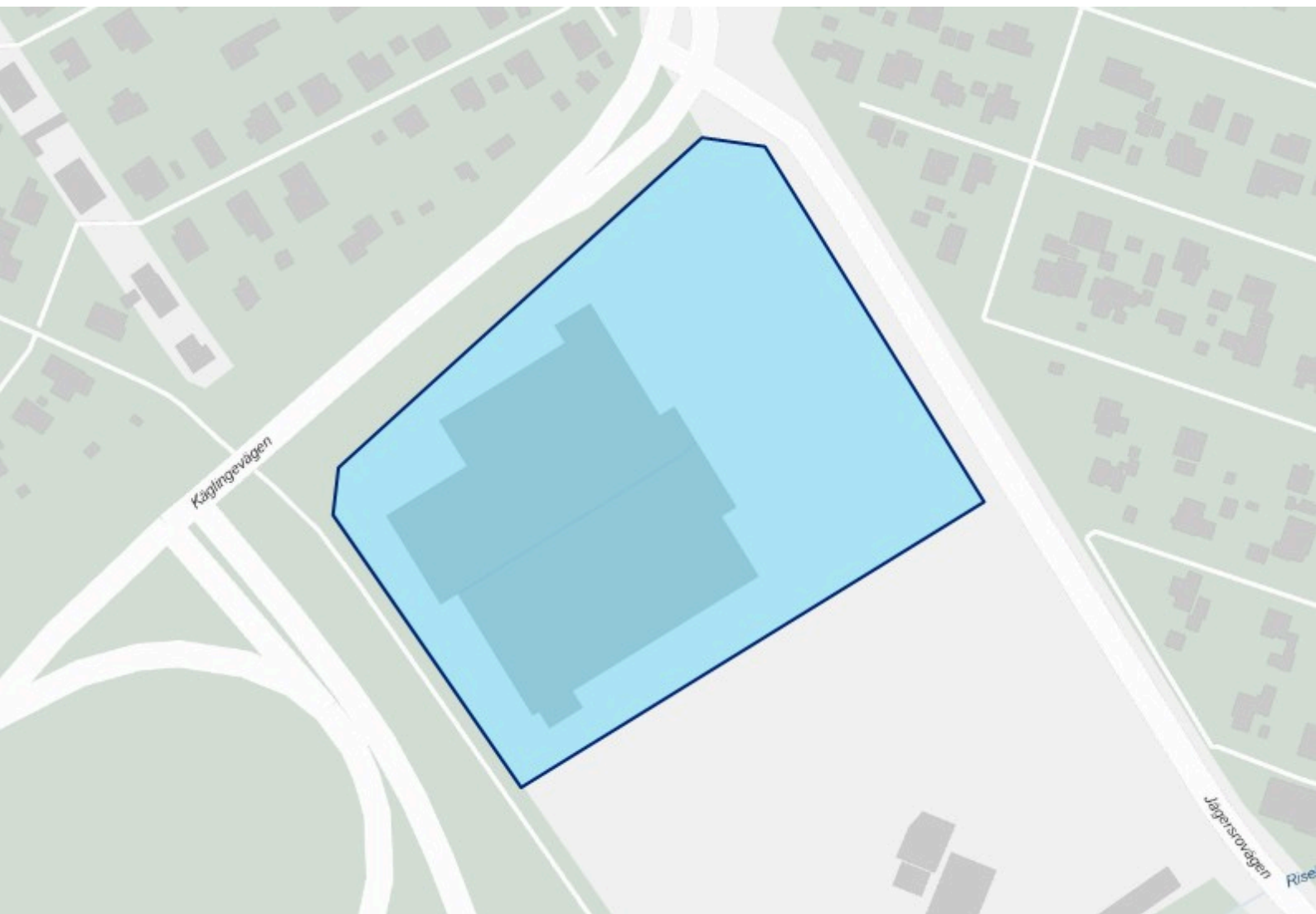


## Ändring av detaljplan för fastigheterna Draggläddret 1 och 3 i Elisedal

### PLANUPPDRAK



# **Underlag till begäran om planuppdrag för fastigheterna Draglädret 1 och 3**

## **Sammanfattning**

Planuppdraget formulerar utgångspunkterna för beslutet om planläggningen och ligger till grund för det fortsatta planarbetet. Det är stadsbyggnadsnämnden som ger stadsbyggnadskontoret i uppdrag att påbörja ett arbete med detaljplan.

Planuppdraget avser att inleda planläggning med syfte om att möjliggöra för en förtätning av industri- och handelsändamål inom fastigheterna Draglädret 1 och 3. Detta genom en ökad byggnadshöjd samt revidering av område som är belagt med bebyggelserestriktioner. Planläggningen skall även utreda behovet av gång- och cykelbanor till och från fastigheterna samt området.

Tidplan för detaljplanearbetet är preliminärt: samråd februari 2026, granskning juni 2026, antagande september 2026.

En ändring av detaljplan bedöms vara förenlig med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande över översiktsplanen.

Planområdet ligger i sydvästra delen av Elisedal och omfattar fastigheterna Draglädret 1 och 3 samt eventuellt även del av Rosengård 164:26. Planområdet utgör cirka 1,5 hektar.

# Inledning

## Detaljplanens syfte

Syftet med ändringen av detaljplan är att möjliggöra en förtätning av nuvarande användning genom en ökad byggnadshöjd samt revidering av byggrättens restriktioner.

Avsikten med ändringen av detaljplan bedöms överensstämma med syftet för befintlig detaljplan PL1182, Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för Stadsägan 1392 i Husie m.fl. Elisedal. Processen att ta fram en ändring av detaljplan innebär en prövning om dessa markanvändningar och reglering av bebyggelse och byggnadsverk är lämpliga eller inte.

## Motiv, långsiktiga mål och ambitioner

### Motiv

Planläggningen motiveras av att fastigheterna Draglädret 1 och 3 med att ligger inom verksamhetsområde som är utpekad som lämpligt för förtätning i enlighet med Malmö stads översiktsplan samt riktlinjer. Förtätning skall i första hand ske på redan hårdgjorda ytor, vilket stämmer väl in på platsens förutsättningar samt planläggningens motiv. Fastighetsägare har en önskan om att förtäta verksamheten inom sin fastighet.

### Mål

Målet med detaljplanen är att möjliggöra för en förtätningen av befintlig fastighet avseende industri- och handelsändamål, genom en ökad byggnadshöjd, samt en revidering av prickad mark.

Vidare är undersöka behovet av att främja hållbara färdmedel, genom ett genomförande av delsträcka för sekundärt huvudcykelstråk längst med Jägersrovägen samt utreda

möjligheterna att sammankoppla cykelstråk mellan Jägersrovägen och supercykelstråket som går parallellt med Ystadvägen.

## Sökande

Sökande för detaljplanen är Balder Toys Ett AB.

## Läge och areal

Planområdet ligger i sydvästra delen av Elisedal och omfattar fastigheterna Draglädret 1 och 3 samt eventuellt även del av Rosengård 164:26. Planområdet utgör cirka 1,5 hektar.

Området gränsar i sydväst till Ystadvägen och i nordväst till Käglingevägen. I sydöst angränsar området en industri- och handelsfastighet som idag står obebyggd. Fastigheterna Draglädret 1 och 3 nås från den allmänna gatan Jägersrovägen i nordöst. Del av Jägersrovägen kan eventuellt också bli föremål för att ingå i planområdet.



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

# Planuppdragets innehåll

## Beskrivning av planuppdraget

Planuppdraget avser en ändring av detaljplan.

Planläggningen ska möjliggöra för en förtätning av industri- och handelsändamål inom fastigheterna Draglädret 1 och 3, genom en ökad byggnadshöjd samt revidering av område som är belagt med bebyggelserestriktioner. Planläggningen skall även utreda behovet av gång- och cykelbanor till och från fastigheterna samt området. Vidare behöver även befintliga gröna värden utvärderas samt behovet att tillföra ytterligare grönska till platsen.

## Utredningar och fördjupande analyser i planarbetet

Följande utredningsbehov bedöms preliminärt vara aktuellt för detaljplanearbetet:

- **Kvalitet i den byggda miljön**
  - Stadsbild eller landskapsbild
  - Platsanalys och stadsbyggnadsidé
- **Trafik och mobilitet**
  - Kopplingar gång- och cykel
  - Parkering

Behov av fler utredningar och analyser kan tillkomma under detaljplanearbetet.

## Planförfarande, planprocess och

## **antagandeinstans**

### **Standardförfarande**

Detaljplanen handläggs med standardförfarande i enlighet med 5 kapitlet 7 § plan- och bygglagen. Översiktsplanen är aktuell och planläggningen är förenlig med översiktsplanen samt länsstyrelsens granskningsyttrande. Planläggningen bedöms preliminärt inte medföra en betydande miljöpåverkan och har inte ett betydande intresse för allmänheten eller i övrigt stor betydelse.

Beslut om samråd av planförslaget fattas av stadsbyggnadsnämnden. Beslut om granskning av planförslaget fattas av stadsbyggnadskontoret.

Planläggningen bedöms inte vara av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt, såsom avses i 5 kapitlet 27 § plan- och bygglagen. Beslut om antagande ska därför fattas av stadsbyggnadsnämnden.

### **Ställningstagande om betydande miljöpåverkan**

Genomförandet av detaljplanen bedöms preliminärt inte medföra en betydande miljöpåverkan enligt 6 kapitlet 3 § miljöbalken. En undersökning om betydande miljöpåverkan skall genomföras i ett initialt skede av detaljplanläggningen för att bedöma om en strategisk miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning ska upprättas.

### **Tidplan**

Stadsbyggnadskontoret gör följande preliminära bedömning av tidplanen för detaljplanearbetet:

- Samråd (stadsbyggnadsnämndens beslut) - feb 2026
- Granskning - juni 2026
- Antagande (stadsbyggnadsnämndens beslut) - sept 2026
- Laga kraft - okt 2026

# 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.

Planuppdraget bedöms vara förenlig med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande över översiktsplanen.

## Arkitekturstaden

*Arkitekturstaden (2018)* är Malmö stads arkitekturprogram och ett tillägg till översiktsplanen. De teser som bedöms som extra relevanta för planuppdraget är:

- **Hur bidrar arkitekturen till Malmös miljömässiga hållbarhet**
- **Hur kan arkitekturen utvecklas med tiden?**

## Planbesked

Positivt planbesked har tidigare lämnats av stadsbyggnadsnämnden den 2025-08-27.



## Gällande detaljplan

Gällande detaljplan, PI 1182 från 1975, medger kvartersmark för industri- och handelsändamål, med undantag från livsmedelshandel samt allmän plats gata. Högsta tillåtna byggnadshöjd är 5 meter. Kvartersmarken omges av mark som inte får bebyggas. I övrigt finns inga restriktioner för kvartersmarkens utnyttjande.

Planbeskedet berör endast del av gällande detaljplan.

## Övriga planeringsförutsättningar

### Bebyggelse, stads- och landskapsbild

Fastigheterna Draglädret 1 och 3 är idag bebyggda med en större sammankopplad handelsbyggnad i väster samt en mindre bilvårdslokal i nordöstra delen. Övriga delar av fastigheterna består till störst delen av tillhörande markparkering.

Norr och öster om Draglädret 1 och 3 finns Jägershill koloniområde, med en småskalig kolonilottsbebyggelse. I söder fortsätter Elisedals handels- och verksamhetsområde. Väster om planområdet ligger europaväg E65. Visuellt så avgränsas europavägen och fastigheterna Draglädret 1 och 3 genom en högre vegetationsridå.

En ökning av byggnadshöjden bedöms marginellt förändra landskapsbilden i området. Befintlig handelsbyggnad har en byggnadshöjd på 6,70 meter. En ökning till en byggnadshöjd till 8,0 meter bedöms ge marginell effekt på landskapsbilden. Malmö stad har i södra delen av Elisedals handels- och verksamhetsområde möjliggjort för bebyggelse som uppgår till en totalhöjd som varierar mellan 10,0-14,0 meter. Förutsättningar för att pröva en byggnadshöjd högre än 8,0 meter bedöms kunna studeras i planarbetet.

### Grönstruktur och naturvärden

Fastigheterna Draglädret 1 och 3 är nästan uteslutande hårdgjorda, och saknar till stora delar naturvärden samt gröna värden i övrigt. Vegetation som finns inom fastigheterna utgörs av trädalléer i fastighetsgräns. De träd som vetter mot Jägersrovägen är med stor sannolikhet biotopskyddade.

Gröna värden bör tillföras till området. Det är även viktigt att befintliga träd och annan vegetation inom planområdet bevaras.

## **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.

Planområdet 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.

Jägersrovägen är utpekad som ett framtida sekundärt huvudcykelstråk. Huvudcykelstråket är delvis utbyggt längst med Jägersrovägen söder och norr om planområdet. Möjligheten att ta sig till och från planområdet för gående och cyklister är delvis bristfälligt och åtgärder kan vara aktuella inom ramen för planarbetet, för att kunna tillgodose alternativa färd sätt.

Stadsbyggnadskontoret har upplåtit en trafikutredning inom ramen för fördjupning av översiktsplan för Jägersro. Trafikutredningen har bland annat utrett kapaciteten för Käglingevägen samt Jägersrovägen, i anslutning till fastigheterna Draglädret 1 och 3. Utredningen visar att det generellt inte bedöms finnas kapacitetsproblem i området.

## **Teknisk infrastruktur**

Planområdet ligger i nära anslutning till Risebergabäcken. Det är viktigt att dagvattenhanteringen inte försvårar möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormerna (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 bifenyl).