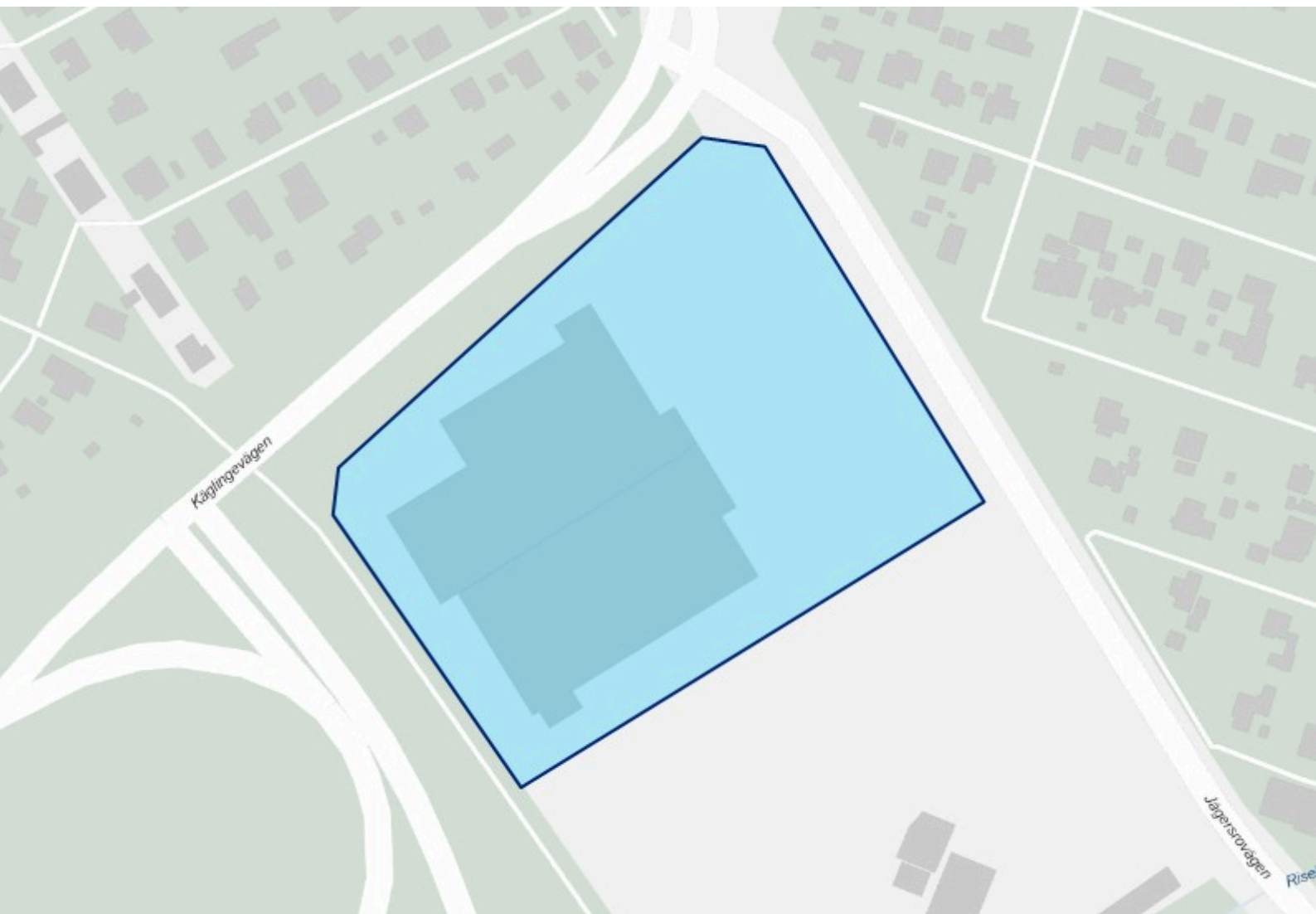


## Ändring av detaljplan för fastigheterna Draggläddret 1 och 3 i Elisedal

Samråd

### PLANBESKRIVNING



## Sammanfattning

Ändringen av detaljplanen gäller en ändring av del av detaljplan PL 1182 och avser fastigheterna Draglädret 1 och 3 inom Elisedals handels- och verksamhetsområde.

Planförslaget innebär att:

- Högsta tillåtna byggnadshöjd höjs från 5 till 9 meter.
- Utbredningen av prickmark justeras.

Övrig markanvändning i befintlig detaljplan omprövas inte.

Planförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanen och innebär marginella konsekvenser för stadsbild, grönstruktur och dagvattenhantering.

# Ändring av detaljplan

## Bakgrund till ändringen

Fastighetsägaren har ansökt om möjlighet att öka byggnadshöjden inom fastigheten i syfte att driva bilhandel. Fastighetsägaren planerar att ersätta del av befintlig byggnad med ny, varpå gällande detaljplan behöver ändras.

## Avsikten med ändringen

Avsikten med ändringen av detaljplanen är att göra det möjligt att förtäta fastigheterna Draglädret 1 och 3 genom att öka byggnadshöjden och revidera utbredningen av prickmark. Gällande detaljplan reglerar en lägre tillåten byggnadshöjd än vad som krävs för planerad verksamhet och runt kvartersmarken finns prickmark som inte får bebyggas.

## Planläggningens motiv

Planläggningen motiveras av att möjliggöra en förtätning inom fastigheten Draglädret 1 och 3 utan att ta ny mark i anspråk.

## Planförfarande

Planändringen genomförs med standardförfarande.

## Förenlighet med gällande detaljplan

Befintlig detaljplan, PL 1182, reglerar aktuellt område som kvartersområde för industri- och handelsändamål. Avsikten med planändringen är att fortsatt möjliggöra denna användning, öka tillåten höjd och justera prickmark. Avsikten med planändringen bedöms överensstämma med syfte och grundstruktur i gällande detaljplan.

## Digital funktionalitet

Den gällande detaljplanen PL 1182 är inte upprättad enligt Boverkets föreskrifter om detaljplan (BFS 2020:5) och har inte digitaliserats i samband med planändringen.

Planändringen består av ett tillägg som kompletterar befintliga planbestämmelser och planbeskrivning. Tillägget följer BFS 2020:5, Boverkets föreskrifter och allmänna råd om planbeskrivning (BFS 2020:8) och den nationella specifikationen för detaljplan från Lantmäteriet. Tillkommande egenskapsbestämmelser har utformats enligt Boverkets planbestämmelsekatalog 2025-12-01.

## **Ändringens innebörd och motiv till regleringar**

Denna planändring gäller ändring av detaljplan PL 1182 (laga kraft 1975). Planändringen innebär att byggnadshöjden utökas från 5 till 9 meter och att utbredning av mark som inte får bebyggas justeras. Ändringen gäller enbart inom fastigheterna Draglädret 1 och 3. Markanvändningen industri- och handelsändamål omprövas inte som sådan, utan enbart lämpligheten av att förtäta fastigheten.

### **Bestämmelser som ändras**

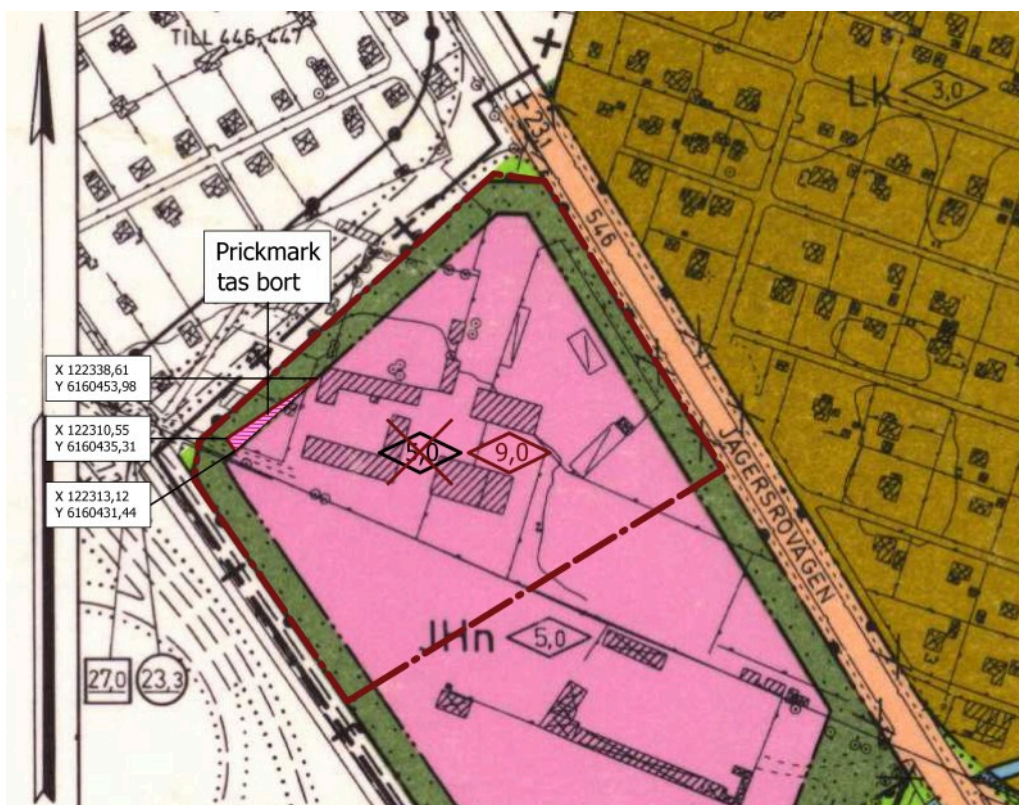
**Byggnadshöjd 5 meter** – Högsta tillåtna byggnadshöjd ändras till **9** meter.

Motivet är att möjliggöra en förtätning med högre byggnadsvolymer inom planområdet.

**Mark, som icke får bebyggas (prickmark)** – Utbredning av bestämmelsen justeras inom den nordvästra delen av planområdet. Se illustration.

Motivet är att möjliggöra placering av byggnad som är anpassad utefter tänkt verksamhet.

Övriga bestämmelser i detaljplan PL 1182 gäller fortsatt.



Gällande plankarta med illustration av föreslagna planändringar. Röd streckad linje visar aktuellt område, motsvarande fastigheterna Draglädret 1 och 3. Koordinater anges i SWEREF 99 13 30.

## Konsekvenser av ändringen

### Bedömning av miljöpåverkan

En undersökning om betydande miljöpåverkan har gjorts. Planändringens genomförande bedöms inte medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kapitlet 3 § miljöbalken. Därför har ingen miljökonsekvensbeskrivning upprättats.

Planändringen berör enbart sedan länge ianspråktagen mark.

## Miljö och hälsa

### Stadsbild, arkitektur och gestaltning

#### *Nuläge*

Det aktuella området är bebyggt med en större sammankopplad handelsbyggnad i den västra delen samt en mindre bilvårdslokal i den nordöstra delen.

Handelsbyggnaden har varierande fasadmateriell i form av plåt, glas och tegel samt en tillbyggnad i trä. Övriga delar av aktuellt område består framförallt av markparkering.

Aktuellt område är 1,4 hektar stort.



*Byggnadens fasader består mestadels av plåt, glas och tegel. Omgivningen präglas av asfalterade ytor för bilar med inslag av gatusten och träd. Bilvårdslokalen finns längst till höger i bild.*





*Del av byggnadens sydöstra fasad, vars nedre delar präglas av tegel.*

Norr och öster om området ligger Jägershill koloniområde, med en småskalig kolonilottsbebyggelse. I söder fortsätter Elisedals handels- och verksamhetsområde och på grannfastigheten byggs en ny handelslokal. Väster om planområdet ligger väg E65. Visuellt avgränsas det aktuella området från E65 genom en vegetationsridå med träd och buskar.

### *Konsekvenser*

Planändringen innebär att högre byggnadsvolymer kan uppföras inom planområdet, upp till 9 meter. Denna höjd rymmer tekniska installationer som fläktrum, ljusinsläpp i byggnaden och solpaneler.

Högre byggnadsvolymer inom det aktuella området bedöms inte medföra en negativ påverkan på stadsbilden och påverkar inga siktlinjer i området. Planändringen bedöms ha en marginell effekt på landskapsbilden. I stora delar av Elisedals handels- och verksamhetsområde medges höjder på mellan 10-14 meter.

### **Grönstruktur**

#### *Nuläge*

Det aktuella området är till stor del hårdgjort. Inom området finns trädalléer längs med Jägersrovägen och Käglingevägen. Ytterligare en trädallé finns längs gång- och cykelbanan precis väster om området. Alla tre bedöms vara skyddade av det generella biotopskyddet.

Området omges även av häckar och buskar. Inom parkeringsytan finns enstaka träd som markerar gångbanor. Flera av träden har dålig vitalitet och skador. I övrigt finns ingen grönstruktur inom aktuellt område.





*Ortofoto över aktuellt område. Alléer längs de vita linjerna bedöms vara biotopskyddade. Aktuellt område inom streckad, röd linje.*

### *Konsekvenser*

Planförslaget bedöms inte påverka alléerna. Allén längs Jägersrovägen är fortsatt placerade på prickad mark och justeringen av prickad mark bedöms vara placerad på tillräckligt avstånd från närmaste träd. Befintliga träd inom parkeringsytan skyddas inte av planändringen. Den tänkta verksamheten har dock för avsikt att bevara alternativt ersätta dem, samt att öka mängden grönyta gentemot nuläget. Förslaget bedöms inte påverka befintlig grönstruktur negativt.



*Justeringen av prickmark i förhållande till befintlig trädallé längs Käglingevägen. Gulmarkerad yta motsvarar borttagen prickmark. Gröna cirklar är inmätta träd och röd tunn linje är fastighetsgräns.*

## Trafik och parkering

### Nuläge

Aktuellt område ligger nära Jägersro trafikplats och väg E65. Det angörs via Jägersrovägen för samtliga trafikslag. Väster om området finns en gång- och cykelbana som leder förbi området.

Stora delar av området används för markparkering.

### Konsekvenser

Nuvarande markanvändning (industri och handel) kommer att bevaras vilket medför att planändringen inte medför någon större påverkan på trafikflöden i området.

Planändringen påverkar inte möjligheterna till parkering inom området. Den tänkta verksamheten avser komplettera bilparkeringsplatser med snabbladdning.

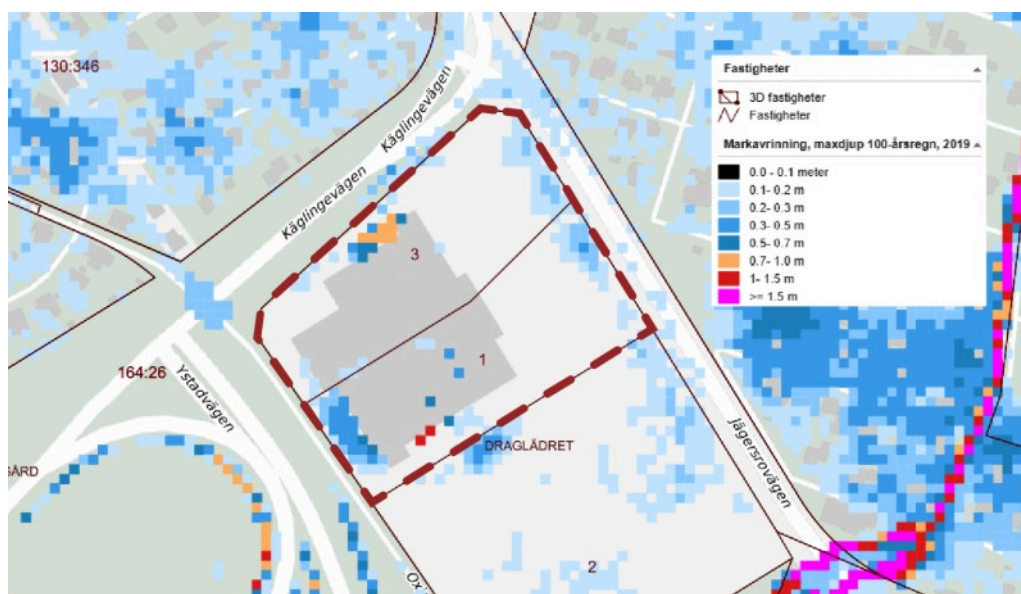
## Dagvatten och skyfall

### Nuläge

Fastigheterna är till stor del hårdgjorda och släpper vatten till Risebergabäcken. Risebergabäcken har hårda utsläppskrav.

Enligt Malmö stads kartering av markavrinning, maxdjup 100-årsregn (2019) finns det lågpunkter inom området där vatten samlas vid ett 100-årsregn. I karteringen i bild nedan, som inte tar hänsyn till dagvattenbrunnar och ledningar, står vatten mot befintliga fasader. Röda och gula punkter ligger vid nedsänkta inlastningszoner utrustade med dagvattenbrunnar. Dagvattenbrunnar finns även vid de mörkblå punkterna inom området.

Hårdgörningsgraden inom aktuellt område kan med fördel minska och en högre andel grönska införas för att minska skaderisken vid större regn.



Markavrinning vid maxdjup vid 100-årsregn (Malmö stad, 2019). Aktuellt område inom röstreckad linje.

### *Konsekvenser*

Planförslaget innebär att det tillkommer en möjlig byggrätt om 80 kvadratmeter. Planändringen innebär en marginell ändring av områdets hårdgöringsgrad och bedöms inte påverka dagvatten- och skyfallssituationen i området.

Fastighetsägaren avser öka mängden grönyta i området. Det bedöms ge positiva konsekvenser på dagvatten- och skyfallshanteringen.

## **Elförsörjning**

### *Nuläge*

Byggnaden inom aktuellt område är försörjd med 400 ampere. Byggnaden är fördelad på två fastigheter, vilket skapar en osäker elanslutning för den del som inte är direkt ansluten till servisen.

### *Konsekvenser*

Planförslaget möjliggör för lokal produktion av förnybar el genom den ökade byggnadshöjden. Den tänkta verksamheten avser även uppföra bilparkeringsplatser med snabbladdning. Om det totala kapacitetsbehovet överstiger befintlig kapacitet kan det innebära konsekvenser på tekniska anläggningar för energiförsörjning, exempelvis behov av en nätstation. Plats för detta finns inom det aktuella området.

Avsikten är att fastigheterna slås samman. Det får positiva konsekvenser på elförsörjning till de båda delarna av byggnaden.

## **Genomförande**

### **Genomförandetid**

Genomförandetiden är 60 månader (5 år) från det datum då beslutet att anta ändringen av detaljplanen får laga kraft.

### **Påverkan på ledningar**

Om genomförandet av detaljplanen innebär att åtgärder krävs på befintliga ledningar står exploatören för samtliga kostnader.

### **Fastighetsrättsliga genomförandefrågor**

Gemensamhetsanläggning för bland annat kommunikationsytor, vatten, dagvatten och vissa gemensamma byggnadskonstruktioner finns för hela området. Denna avses avvecklas.

Sökande avser att sammanlägga fastigheterna Draglädret 1 och 3 till en fastighet. Ansökningar om förändringar av fastigheter, gemensamhetsanläggningar och ledningsrätter ska lämnas till Lantmäterimyndigheten Malmö stad.

## **Planeringsunderlag och utredningar**

### **Riksintressen enligt 3 eller 4 kapitlet miljöbalken**

Planområdet omfattas inte av något riksintresse.

## **Översiktsplan**

Översiktsplan för Malmö 2023 är aktuell och redovisar aktuellt område som befintligt verksamhetsområde. 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.



Översiktsplanen anger att Jägersrovägen, omedelbart angränsande nordost om fastigheterna och planområdet, ska kunna utvecklas för ett nytt huvudcykelstråk genom Elisedal. Detta för att uppnå stadens ambitioner avseende jämlikhet och jämställdhet, klimatomställning och tillgänglighet till arbetsmarknad med mera. Detta berör dock inte i nuläget denna detaljplan.

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

### **Gällande detaljplan**

Området som berörs av planändringen är tidigare planlagt. Gällande detaljplan är PL 1182 (laga kraft 1975) och medger kvartersmark för industri- och handelsändamål, med undantag från livsmedelshandel samt allmän plats gata. Högsta tillåtna byggnadshöjd är 5 meter och mark som inte får bebyggas begränsar byggnation mot omgivande vägar. I övrigt finns inga restriktioner för kvartersmarkens nyttjande.

Planändringen berör endast del av gällande detaljplan.