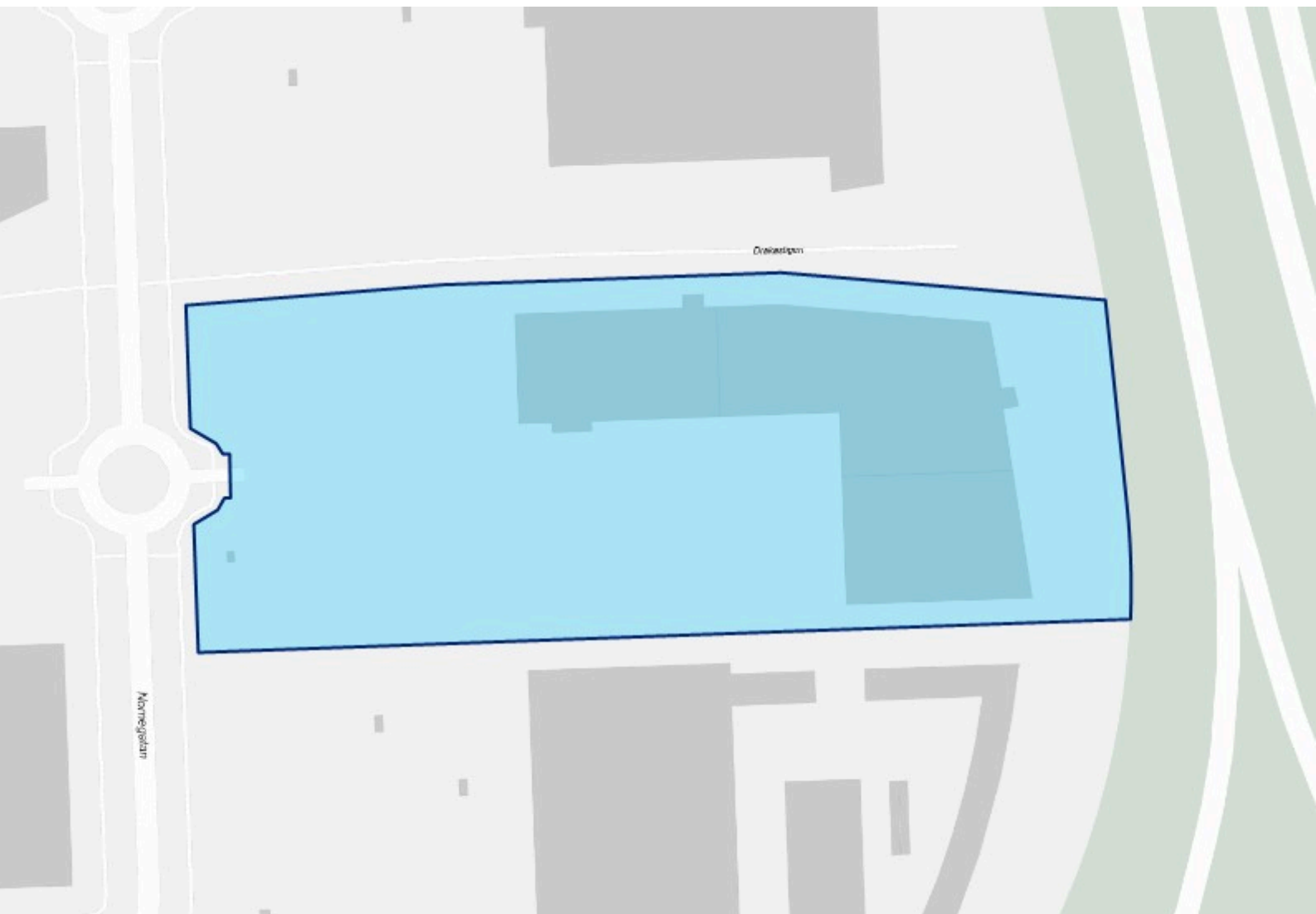


## Underlag till begäran om planbesked för fastigheten Gylfe 4 i Svågertorp

### PLANBESKED



# Innehållsförteckning

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

# Underlag till begäran om planbesked för fastigheten Gylfe 4

## Sammanfattning

Stadsbyggnadskontoret föreslår att den sökande ges ett positivt planbesked för prövning av en utökad bygg rätt. 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 möjliggöra en förtätning på befintlig markparkering i väster för handel och restaurang.

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att planläggningen kan inledas under 2027 och att en ändring av detaljplanen beräknas kunna antas 2029.

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

Området ligger i anslutning till Svågertorps station, i befintligt handelsområde med goda förutsättningar att pröva mer yteffektiv bebyggelse. Givet platsens förutsättningar bedöms det lämpligt att pröva förtätning på befintlig markparkering, med bebyggelse mot Nornegatan i väster.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att det inte är skäligt att ändra markanvändningen för att medge restaurang.

Omfattningen av förtätningen kommer att avgöras i den kommande detaljplaneprovningen.

# Inledning

## Begäran om planbesked

Stadsbyggnadskontoret tog den 16 december 2025 emot en begäran om planbesked för fastigheten Gylfe 4 i Svågertorp. Sökande är SHF Svågertorp Fastigheter AB.

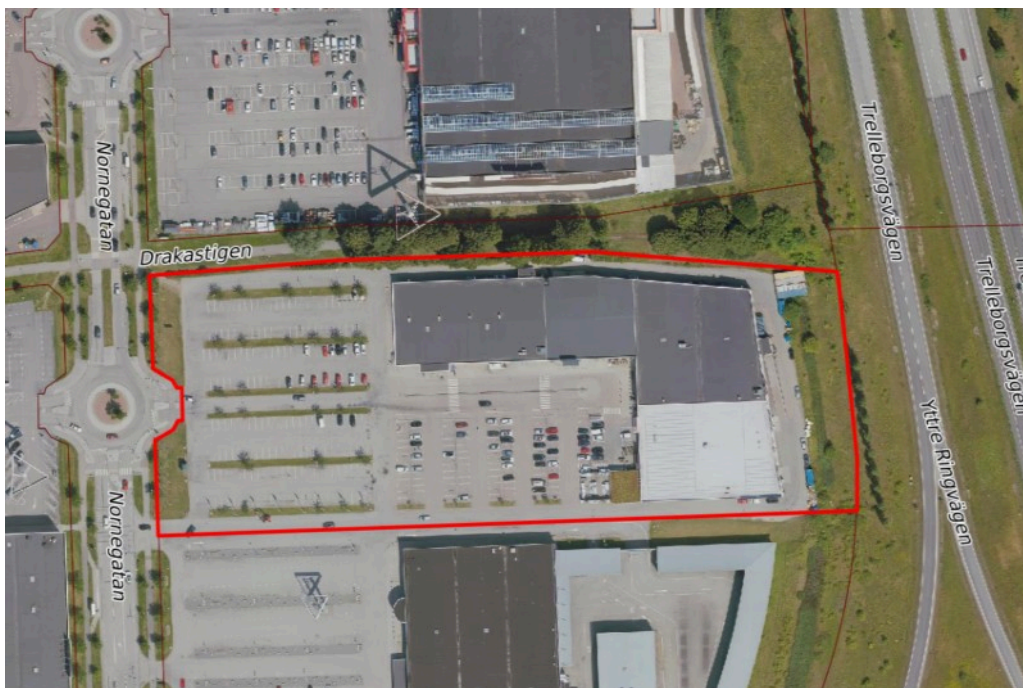
Begäran om planbesked avser en ändring av gällande detaljplan för att möjliggöra en förtätning på befintlig markparkering i väster för handel och restaurang.

## Läge och areal

Området som begäran om planbesked avser ligger i östra Svågertorp och omfattar fastigheten Gylfe 4. Fastigheten utgör cirka 29 000 kvadratmeter.

Området gränsar i väster till Nornegatan, i norr till Drakastigen, i öster till Trelleborgsvägen och i söder till ytterligare en handelsfastighet inom Svågertorp. Fastigheten nås från den allmänna gatan i väster.

Fastigheten är bebyggd i öster med en sammanhängande handelsbyggnad i en våning, uppförd i vinkel mot norr och öster. I västra och södra delen av fastigheten finns en större tillhörande markparkering.



Orienteringskarta, flygfoto från 2024. Område som omfattas av begäran om planbesked är fastigheten Gylfe 4 inom röd markering.

# Styrande dokument och tidigare beslut

## Översiktsplan

Översiktsplanen för Malmö stad (2023) redovisar befintligt verksamhetsområde och extern handelsplats för det aktuella området. Förutsättningar för att förtäta befintliga verksamhetsområden ska förbättras. Ny-, till- och ombyggnader ska ske på ett yteffektivt sätt. Förtätning ska i första hand ske på redan hårdgjorda ytor. Översiktsplanens platsspecifika riktlinjer för Svågertorp anger att det stationsnära läget skapar förutsättningar för en hög bebyggelsetäthet, i första hand med kontor och andra personalintensiva verksamheter. En generell förtätning ska eftersträvas.

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

## Gällande detaljplan

Gällande detaljplan, Dp 4534 (från 2000), medger kontor, forskning och handel med skrymmande varor och tillhörande komplementvaror. Livsmedel tillåts inte. Bebyggelsen får uppföras inom östra delen av fastigheten. Den totala bruttoarean ovan mark får vara högst 30 % av fastighetens area och är inte fullt utnyttjad. Minst 20 % av marken är avsedd för öppen dagvattenhantering och ska förses med gräs eller annan infiltrationsyta. Västra delen av fastigheten är avsedd för parkering med trädplantering. Planbeskedet berör del av gällande detaljplan.

## **Riksintressen**

### **Riksintresse för kulturmiljövård - M 128 Foteviken-Glostorp**

Området för planbeskedet omfattas av riksintresse för kulturmiljövården, M 128 Foteviken–Glostorp, som avser det öppna odlingslandskapet med historisk by- och gårdsstruktur. Detta riksintresse och dess värden bedöms inte läsbart inom fastigheten Gylfe 4.

Malmö stad bedömer att nuvarande avgränsning för riksintresset i delar har svagt samband med dess värden och har sedan Översiktsplan 2000 verkat för en justering av den geografiska omfattningen. Behov av översyn av riksintresset kvarstår.

## Övriga planeringsförutsättningar

### Bebyggelse, stads- och landskapsbild

I en kommande detaljplan bör det prövas hur bebyggelsen gestaltningsmässigt förhåller sig till Nornegatan, inklusive gatans stadsmässighet, entréers och bottenvåningars placering, bebyggelsens orientering samt hantering av biltrafik och angöring. Ställningstagandena kan vara av principiell betydelse och vägledande för framtida förtätning i området.

Vägledningen *Mer malmöitisk arkitektur* är en konkretisering av Malmö stads arkitekturpolicy, antagen av stadsbyggnadsnämnden 2026. Den utgör ett stöd i stadsbyggnadsprocessen och avser stärka platsbaserad arkitektur som tar tillvara och utvecklar Malmös särart. Hur principerna ska tillämpas i det aktuella projektet, inklusive bebyggelsens omfattning, skala och utformning, prövas vidare i det fortsatta planarbetet.

### Jämlikhet i planprocessen

Planbeskedet bedöms kunna bidra till fler arbetstillfällen i Malmö. Verksamheternas placering kan även innebära att fler personer rör sig och arbetar närmare gatan, vilket kan bidra till ökad upplevd trygghet.

Svågertorp är i dag ett område dominerat av motorfordon, med generella brister i cykelförbindelser och cykelparkering. I en kommande detaljplaneprovning behöver det därför prövas hur tillgängligheten för gång- och cykeltrafik kan stärkas. Särskild vikt bör läggas vid att säkerställa trygga och tydliga kopplingar mellan gång- och cykelbana och entréer, inklusive trafikföringen inom fastigheten.

### Klimatkompensation och minskad

## **klimatpåverkan**

Klimatperspektivet bör beaktas tidigt i planarbetet och redovisa hur planförslaget kan bidra till att minska klimatpåverkan. Frågor om minskade CO<sub>2</sub>-utsläpp, klimatanpassning och ökad grönska bör tydliggöras.

Området är värmeutsatt. Grönska bör tillföras på både mark och tak i syfte att sänka temperaturen och öka möjligheten till skugga.

Platsen bedöms ha förutsättningar för lokal produktion av förnybar energi. Dessa bör tas till vara, tillsammans med möjlighet till energilagring vid behov.

Hållbara mobilitetslösningar bör möjliggöras, inklusive laddinfrastruktur och multifunktionellt nyttjade parkeringsytor.

## **Teknisk infrastruktur**

Inom fastigheten finns låg- och mellanspänningskablar samt en transformatorstation som ägs av Eon. Eon behöver därför fortsatt delta i processen för att säkerställa och bevaka elförsörjningen.

Avtalsservitut för kraftledning akt 01/14908 belastar fastigheten.

## **Omgivningspåverkan och risker**

Frågor kopplade till dagvatten och skyfall ska beaktas i den fortsatta planeringen.

Utrymningsfrågor ska beaktas i det fortsatta planarbetet. Val av utrymningsstrategi för ny bebyggelse får inte försämra förutsättningarna för befintlig bebyggelse.

# Stadsbyggnadskontorets bedömning

## Bedömning

Stadsbyggnadskontoret föreslår att den sökande ges ett positivt planbesked för prövning av en utökad byggrätt. En ändring enligt planbeskedet bedöms vara förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande över översiktsplanen.

Området ligger i anslutning till Svågertorps station, i befintligt handelsområde med goda förutsättningar att pröva mer yteffektiv bebyggelse. Givet platsens förutsättningar bedöms det lämpligt att pröva förtätning på befintlig markparkering, med bebyggelse mot Nornegatan i väster.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att det inte är skäligt att ändra markanvändningen för att medge restaurang.

Omfattningen av förtätningen kommer att avgöras i den kommande detaljplaneprövningen.

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 2027 och att en ändring av detaljplanen beräknas kunna antas under 2029.