



Malmö stad

Datum

2024-10-17

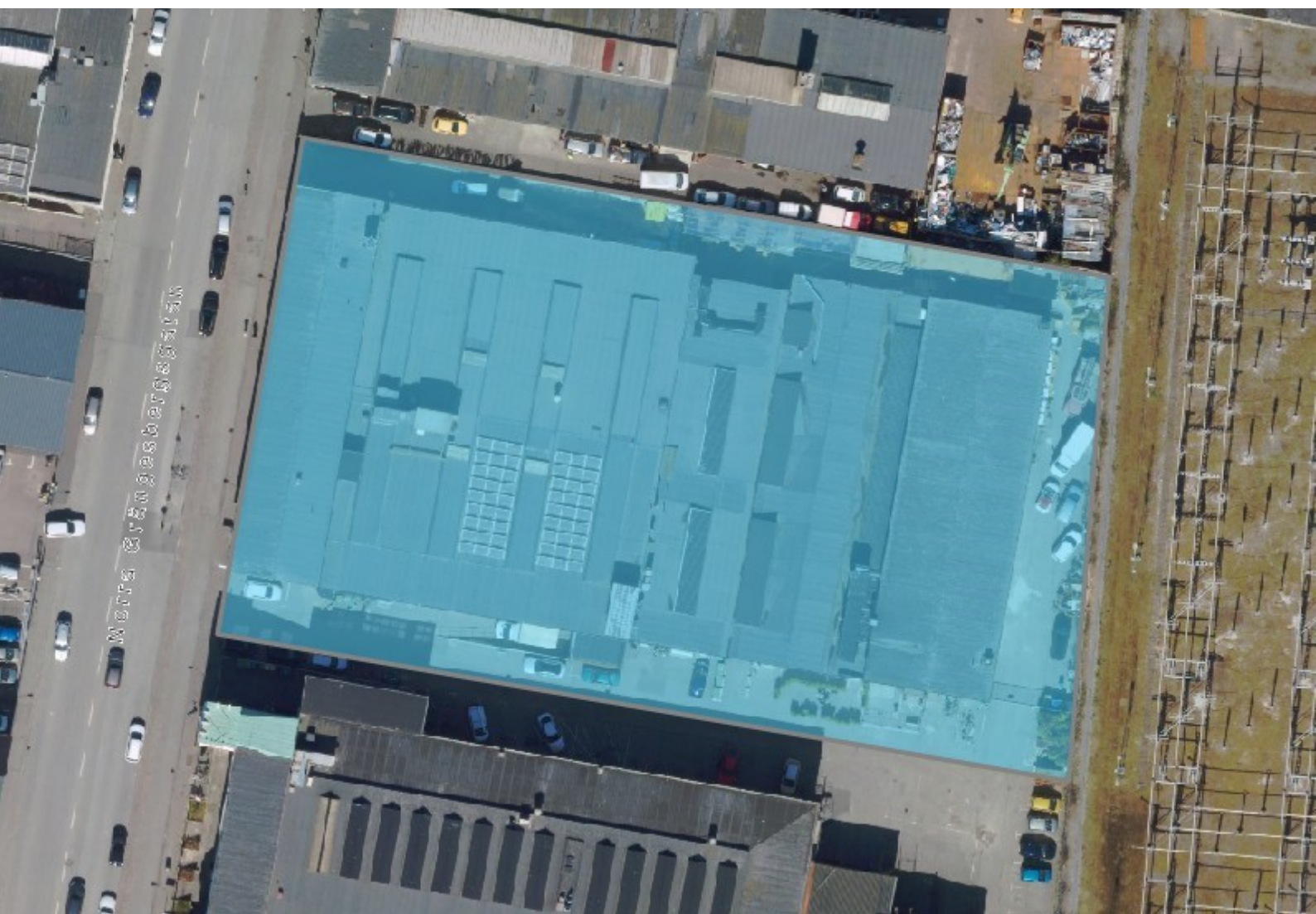
Diarienummer

SBN-2022-592

5855

Malmkrossen 13

PLANBESKRIVNING – SAMRÅD



Innehåll

Sammanfattning	1
1. Inledning.....	2
Detaljplanens syfte	2
Planförfarande.....	2
Bedömning av miljöpåverkan	2
Prövningar enligt annan lagstiftning som genomförts under processen	2
Huvudmannaskap	2
Genomförandetid	3
Plandata	3
2. Detaljplanens innehåll	3
Stadsbyggnadsidé.....	3
Beskrivning av detaljplanen	3
Motiv till planbestämmelser	5
Användningsbestämmelser på kvartersmark	5
3. Förutsättningar och konsekvenser	7
Trygghet	9
Konsekvenser	9
Miljö	9
Dagvatten.....	9
Miljökvalitetsnormer för luft	10
Miljökvalitetsnormer för vatten	10
Hälsa och säkerhet	10
Olyckor	10
Förorenad mark.....	14

Skyfall.....	15
Skyddsrum	16
Kulturmiljö	16
Kulturmiljön inom Sofielunds industriområde	16
Teknik	16
Teknisk infrastruktur	16
Konsekvenser	17
Service	17
Kommersiell service	17
Trafik	17
Biltrafik	17
Gång- och cykeltrafik	17
Parkering.....	18
Gällande planer och program.....	18
Regionplan	18
Översiktsplan	18
Planprogram.....	19
Gällande detaljplaner och områdesbestämmelser	19
Riksintressen enligt miljöbalken	19
Kulturmiljövård	19
4. Genomförande	21
Fastighetsrättsliga frågor.....	21
Förändrad fastighetsindelning.....	21
Rättigheter.....	21
Tekniska frågor.....	21

Skyddsrum	21
Brand.....	21
Utbyggnad vatten och avlopp.....	21
Ekonomiska frågor	22
Planekonomisk bedömning	22
Organisatoriska frågor.....	22
Exploateringsavtal.....	22
Tidplan.....	22
Prövning enligt annan lagstiftning	22
5. Planeringsunderlag	23
Utredningar som legat till grund för detaljplanen.....	23
Parkeringsutredning	23
Markmiljöundersökning	23
Riskutredning	23
Kommunala planeringsunderlag	24
Policy och norm för mobilitet och parkering i Malmö.....	24

Sammanfattning

Inom fastigheten Malmkrossen 13 bedrivs flera verksamheter med tidsbegränsade bygglov, däribland konsert- och rockklubben Plan B. Detaljplanen möjliggör att verksamheterna kan beviljas permanenta bygglov genom att fastigheten planläggs för centrumverksamhet (med undantag för övernattning) och verksamheter med begränsad omgivningspåverkan. Detaljplanen möjliggör också att fastigheten kan fortsätta utvecklas i den riktning som stakas ut i planprogrammet för Sofielunds industriområde. Ambitionen i planprogrammet är att skapa Malmös mest dynamiska område för kultur- och näringsliv.

Detaljplanen möjliggör ingen ny byggrätt jämfört med den gällande detaljplanen för fastigheten. Den högsta tillåtna nockhöjden är 12 meter, vilket är i paritet med den befintliga byggnaden inom fastigheten.

1. Inledning

Detta avsnitt i planbeskrivningen tar upp de grundläggande utgångspunkterna för detaljplanen.

Detaljplanens syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra att befintliga verksamheter kan fortsätta verka inom fastigheten Malmkrossen 13 genom att fastigheten planläggs för centrumverksamhet (med undantag för övernattning) i kombination med verksamheter med begränsad omgivningspåverkan. Syftet är också att reglera bebyggelsens höjd och omfattning inom planområdet.

Planförfarande

Detaljplanen handläggs med standardförfarande i enlighet med 5 kapitlet 7§ plan- och bygglagen. Förslaget är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande och har inte ett betydande intresse för allmänheten.

Avsikten är att detaljplanen ska antas av stadsbyggnadsnämnden i kommunfullmäktiges ställe i enlighet med 5 kapitlet 27§ Plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Bedömning av miljöpåverkan

Detaljplanen har vid undersökning enligt 6 kap. 6§ miljöbalken inte bedömts medföra en betydande miljöpåverkan. Det innebär att en strategisk miljöbedömning inte har gjorts. De konsekvenser som ett genomförande av detaljplanen ger upphov till redovisas i kapitel 3. Förutsättningar och konsekvenser.

Prövningar enligt annan lagstiftning som genomförts under processen

Inga prövningar enligt annan lagstiftning har hitintills bedömts nödvändiga.

Huvudmannaskap

Detaljplanen omfattar endast kvartersmark. Fastighetsägaren ansvarar för utbyggnad av kvartersmark.

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är 60 månader (fem år) från det datum beslutet om att anta detaljplanen vinner laga kraft.

Plandata

Planområdet ligger i Sofielunds industriområde, utmed Norra Grängesbergsgatan. Planområdet omfattar fastigheten Malmkrossen 13 som ägs privat. Planområdet har en area på cirka 5 400 kvadratmeter.

2. Detaljplanens innehåll

I detta avsnitt beskrivs detaljplanen kortfattat.

Stadsbyggnadsidéen samt de övergripande avvägningar som kommunen har gjort och som ligger till grund för utformningen av detaljplanen samt och motiven till de enskilda regleringarna redovisas.

Stadsbyggnadsidé

Planförslaget stadsbyggnadsidé utgår från planprogrammet för Sofielunds verksamhetsområde (PP 6053). Planprogrammet syftar till att skapa Malmös mest betydelsefulla och dynamiska kultur-, fritid- och näringslivscentrum genom att uppmuntra och möjliggöra för verksamheter som bidrar till detta.

Inom fastigheten Malmkrossen 13 bedrivs flera verksamheter med tidsbegränsat bygglov, däribland mötesplatsen och musikscenen Plan B. Inom fastigheten finns även replokaler, utbildningslokaler, kontor, bageri, verkstad och lager.

Stadsbyggnadsidéen syftar till att möjliggöra för permanenta bygglov vilket gör att verksamheterna fortsatt kan bedrivas inom fastigheten över tid i linje med planprogrammets intentioner.

Beskrivning av detaljplanen

Fastigheten Malmkrossen 13 planläggs i sin helhet för kvartersmark med användning C-centrumverksamhet som möjliggör flera typer av verksamheter. Bestämmelsen har preciserats till att inte omfatta övernattning, som till exempel hotell och vandrarhem som ställer högre krav på riskhantering från kontinentalbanan och närliggande industrier. Vidare möjliggörs användningen Z-

verksamheter. Z-verksamheter rymmer verksamheter med begränsad omgivningspåverkan, som till exempel serviceverksamheter, tillverkning och lager. Kombinationen av bestämmelserna gör att fastigheten fortsatt kan utvecklas i den riktning som anges i planprogrammet. Bestämmelserna motsvarar också den verksamhet som bedrivs inom fastigheten idag.

Fastigheten är bebyggd sedan tidigare och bebyggelsen har genomgått förändringar över tid efter verksamheternas behov. Byggnader inom fastigheten upptar cirka 70 % av fastighetsarean. Byggnadernas höjd inom planområdet varierar mellan en och två våningar. Resterande ytor inom fastigheten används primärt för angöring, parkering och för att kunna ta sig runt byggnad. En mindre del används som vistelseyta för verksamheten Plan B.

Detaljplanen är anpassad efter byggnaderna inom planområdet avseende både exploateringsgrad och höjd på byggnader. Exploateringsgraden regleras genom att byggnader inte tillåts uppföras på befintliga parkerings- och angöringsytor. Högsta tillåten nockhöjd inom planområdet är 12 meter och är bestämd, med lite marginal för eventuella mindre påbyggnader, utifrån den högsta byggnadsdelen inom fastigheten, som ligger ut mot Norra Grängesbergsgatan.



Övergripande avvägningar i detaljplanen

Sofielunds verksamhetsområde har utvecklats och förändras över tid, från att vara ett renodlat industriområde till att inrymma bland annat småföretag,

kulturverksamheter och föreningslokaler. Utvecklingen har i stort skett efter hand på initiativ av verksamma i området. Stadsbyggnadskontoret har därför valt att ta fram en detaljplan som reglerar det nödvändigaste för att säkerställa en lämplig markanvändning, men samtidigt medger en flexibilitet för att motverka att detaljplanen blir ett hinder för vidareutveckling av fastigheten.

Motiv till planbestämmelser

Användningsbestämmelser på kvartersmark

C1- Centrum, ej övernattning – Användningen centrum används för områden med kombinationer av olika verksamheter som handel, service, tillfällig vistelse, samlingslokaler, kontor och liknande verksamheter som behöver ligga centralt eller vara lätta att nå. Centrumverksamhet möjliggörs inom hela planområdet. Motivet till bestämmelsen är att bidra till omvandlingen av Sofielunds industriområde från ett renodlat industriområde till ett område med en blandning av verksamheter.

Z- Verksamhet – Användningen Verksamheter är bred och innehåller olika typer av ytkrävande verksamheter som har begränsad omgivningspåverkan. I användningen ingår lokaler för serviceverksamheter, tillverkning, lager och verkstäder. Även verksamheter med behov av lokaler för material eller utrustning så som el- och byggföretag eller företag som erbjuder hushållsnära tjänster ingår. Motivet till bestämmelsen är att möjliggöra verksamheter som kan nyttja befintliga storskaliga byggnader men samtidigt inte motverka etablerandet av centrumverksamheter.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande

- "Prickmark" - Marken får inte försees med byggnad.
 - Prickmarken gäller längs fastighetens södra och östra gräns. Syftet är att säkerställa tillräcklig yta för cykelparkering, bilparkering och angöring. Syftet är också att skapa en byggnadsfri zon mot fastigheten Malmkrossen 11, där E.ON har ett ställverk.
- "Korsmark" - Marken får endast försees med komplementbyggnader och andra anläggningar än byggnader

- Korsmarken gäller längs en majoritet av fastighetens norra gräns. Syftet är att möjliggöra uppförandet av mindre komplementbyggnader som kan nyttjas av verksamheterna som bedrivs inom fastigheten. Det kan till exempel vara förråd, väderskydd över uteservering och liknande.

Höjd på byggnadsverk

- h1 - Högsta nockhöjd är 12 meter
 - Bestämmelsen gäller för hela den befintliga byggnaden. Motivet till bestämmelsen är att begränsa byggnadens höjd. En högsta nockhöjd på 12 meter motsvarar höjden på den befintliga byggnaden, med viss flexibilitet för framtida mindre påbyggnader.
- h2 - Högsta nockhöjd är 4 meter
 - Bestämmelsen gäller inom område med korsmark. Motivet till bestämmelsen är att begränsa byggnaders höjd.

Utnyttjandegrad

- e1 - Största byggnadsarea är 50 % av egenskapsområdet Bestämmelsen gäller inom område med korsmark. Syftet är att begränsa mängden komplementbyggnader till 50 % av egenskapsområdet. Motivet till bestämmelsen är att möjliggöra en viss mängd komplementbyggnader som behövs för verksamheternas behov men samtidigt ha tillräcklig fri yta för att kunna angöra planområdet, anordna cykelparkering och bilparkering.

Villkor för startbesked

- a1- Startbesked för byggnation får inte ges förrän markföroreningar har avhjälpats
 - Bestämmelsen gäller i den sydvästra delen av fastigheten där föroreningar påträffats över riktvärdet för mindre känslig markanvändning. I övriga delar av planområdet har inga föroreningar påträffats över gällande riktvärden. Bestämmelsen avgränsas av en sekundär egenskapsgräns.

3. Förutsättningar och konsekvenser

I detta avsnitt beskrivs de avvägningar som gjorts i detaljplanen utifrån en tematisk indelning. Utifrån olika aspekter beskrivs planeringsförutsättningarna samt konsekvenserna av detaljplanens genomförande. Här framgår också hur kommunen har bedömt lämpligheten på en detaljerad nivå.

Allmänna intressen

Sociala frågor

Trygghet

Nuläge

En säker stadsmiljö som också upplevs trygg är en viktig aspekt som ger varje individ personlig säkerhet och rörelsefrihet. Trygghet påverkas av många faktorer, där den byggda miljön och de verksamheter som bedrivs i befintliga byggnader är en viktig faktor.

Norra Grängesbergsgatan består i stort av många företag med öppettider och verksamheter som är begränsade till vissa timmar på dygnet, primärt dagtid, vilket gör att färre arbetare och färre besökare rör sig i området kvällstid. Detta gör att området kan tänkas upplevas ödsligt kvällstid och framåt natten.

Inom fastigheten Malmkrossen bedrivs flera verksamheter som är öppna under större delen av dygnet och veckan. Verksamheterna bidrar till att fler rör sig i området, vilket kan öka den upplevda tryggheten längs Norra Grängesbergsgatan.

Konsekvenser

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra permanenta bygglov för befintliga verksamheter som inte har stöd i den gällande detaljplanen och möjliggöra för liknande verksamheter att etableras inom fastigheten. Detaljplanen möjliggör alltså att verksamheter som kan bidra positivt till områdets upplevda trygghet kan vara kvar över tid.

Miljö

Dagvatten

Nuläge

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för dagvatten.

Befintliga byggnader är anslutna till det kommunala ledningsnätet i Norra Grängesbergsgatan. Fastigheten är i sin helhet hårdgjord.

Konsekvenser

Detaljplanens genomförande kommer inte innebära några förändringar och därmed heller inga konsekvenser för dagvattenhanteringen inom planområdet. Eftersom majoriteten av fastighetens yta utgörs av byggnader och resterande ytor behövs för parkering och angöring är det inte möjligt att öka mängden genomsläpplig/ grön yta i den grad att det hade påverkat avrinningen från fastigheten märkbart.

Miljökvalitetsnormer för luft

Nuläge

Vid planering ska kommuner och myndigheter iaktta att miljökvalitetsnormerna för luft inte överskrids enligt 5 kapitlet 3 § miljöbalken. De ämnen som är i störst behov av bedömningar och eventuella mätningar i Malmö stad med koppling till miljökvalitetsnormerna är kväveoxid (NO₂) samt partiklar med en storlek som är mindre än 10 mikrometer.

Miljökvalitetsnormerna för luft har inte överskridits på någon av Malmös gator sedan 2015, enligt miljöförvaltningens mätningar. Luftkvaliteten i närområdet har en bedömd halt om 11–12 mikrogram kväveoxid (NO₂) per kubikmeter. För partiklar är halterna beräknade till 12–13 mikrogram partiklar per kubikmeter. Båda värdena är långt under gällande riktvärden.

Konsekvenser

Inga fysiska förändringar avses vidtas inom fastigheten. Genomförandet av detaljplanen kommer alltså inte påverka luftkvaliteten i närområdet varken positivt eller negativt.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Nuläge

Vid planering ska kommuner och myndigheter iaktta att miljökvalitetsnormerna för vatten inte överskrids enligt 5 kapitlet 3 § miljöbalken.

Dag- och spillvatten från planområdet avleds via det kombinerade ledningsnätet i Norra Grängesbergsgatan till Sjölanda reningsverk. Slutlig recipient är Öresund.

Konsekvenser

Genomförandet av detaljplanen innebär inga fysiska förändringar inom planområdet och bedöms därför inte påverka slutrecipienten negativt.

Hälsa och säkerhet

Olyckor

Nuläge

Fastigheten Malmkrossen 13 ligger i ett befintligt industriområde. I fastighetens närhet har följande verksamheter identifierats som inrymmer en eller flera riskkällor: Avebe Malmö AB (tidigare Stadex AB), Special Yeast AB, Branteviks Måleriverkstad AB och kontinentalbanan (järnväg, utpekad stråk för farligt gods).

I planprogrammet för Sofielunds verksamhetsområde (Pp 6053) togs en riskutredning och en riskzonskarta fram där möjliga markanvändningar föreslogs med hänsyn till närheten till miljöfarlig verksamhet och kontinentalbanan.

Enligt riskutredning och riskzonskartan bedöms följande användningar kunna etableras inom fastigheten Malmkrossen 13, utifrån ett riskperspektiv: industri, sällanköpshandel, kontorsverksamhet, serviceverksamhet, föreningslokaler, utbildning, dagligvaruhandel, öppenvård, besöksanläggning och festlokaler med större besöksantal.

I samband med etableringen av rockklubben Plan B togs en riskutredning fram (Tyréns 2019). Rockklubben bedöms vara den verksamhet som bedrivs inom planområdet som är mest störningskänslig och därför blivit dimensionerande för riskhanteringen i detaljplanen.

Under 2023 har även Avebe Malmö AB, efter att ha vidtagit ett antal riskreducerande åtgärder, tagit fram en kvantitativ riskanalys och en säkerhetsrapport.

Konsekvenser

Nedan ges en sammanfattning av identifierade riskkällor och dess påverkan på fastigheten Malmkrossen 13. Nedan ges också en sammanvägd bedömning av riskkällornas påverkan för planerad markanvändning inom fastigheten Malmkrossen 13.

Avebe Malmö AB (tidigare Stadex AB)

Cirka 145 meter norr om byggnaderna på fastigheten Malmkrossen 13 återfinns Avebe Malmö AB:s anläggning. Anläggningen omfattas av Seveso-direktivet och klassas även som en 2:4-anläggning enligt lagen om skydd mot olyckor.

Företaget har tagit fram en kvantitativ riskanalys (QRA, 2023) samt en säkerhetsrapport (2024) som belyser riskerna kopplade till deras verksamhet. Såväl riskanalysen som säkerhetsrapporten utgår från att verksamheten nyttjar hela den kapacitet som möjliggörs enligt gällande miljötillstånd. I dessa dokument redovisas konsekvensavstånd för hanteringen av propylenoxid respektive fosforoxitriklorid, baserat på AEGL-systemet (Acute Exposure Guidance Levels).

AEGL-systemet är en skala med tre nivåer: AEGL-1 innebär koncentrationer som kan orsaka lindriga besvär eller irritation, AEGL-2 indikerar nivåer som kan leda till irreversibla, långvariga och allvarliga hälsoeffekter, och AEGL-3 anger

koncentrationer som kan vara livshotande eller dödliga. Vid stadsplanering är det AEGL-2 och AEGL-3 som är vedertagna att beakta.

Varken riskanalysen eller säkerhetsrapporten får visas öppet men efter att ha granskat dessa och de redovisade konsekvensavstånden från Avebe Malmö AB:s verksamhet kan stadsbyggnadskontoret konstatera att Malmkrossen 13 ligger utanför konsekvensavstånden för både AEGL-2 och AEGL-3. Dessa avstånd är baserade på ett antagande om att genomförda säkerhetshöjande åtgärder, såsom monterade skumsläckare, inte har fungerat vid en eventuell olycka. Analysen tar således endast hänsyn till konsekvensen av en olycka, inte sannolikheten att den sker, och utgör därmed en mycket konservativ bedömning. Det bör även noteras att AVEBE Malmö AB enligt miljötillståndet inte har rätt att utan prövning flytta riskkällornas placering inom sin fastighet och därigenom förändra riskbilden.

I den genomförda riskanalysen redovisas även samhällsrisk och individrisk. I dessa beräkningar har hänsyn tagits till sannolikheten för att en olycka inträffar. Samhällsrisk konstateras ligga långt under den lägre gränsen för acceptabel risknivå. Vid beräkningen av samhällsrisk har även en känslighetsanalys utförts för några av de mest kritiska parametrarna. Känslighetsanalysen visar att riskanalysens resultat är tillförlitliga och giltiga. Avseende individrisk underskrids den lägre gränsen för acceptabel individrisknivå på 60–65 meters avstånd från riskkällan. Riskanalysen finns i sin helhet tillgänglig hos miljöprövningsdelegationen i Skåne.

Riskanalysen har medvetet inte medräknat en adderad risk till följd av närheten till kontinentalbanan. Riskkällornas placering i förhållande till järnvägen gör att den adderade risken har bedömts som allt för osannolik för att beaktas.

Special yeast AB

Special yeast AB bedriver verksamhet cirka 280 meter nordväst om fastigheten Malmkrossen 13. På anläggningen finns en tank med 25 procentig ammoniaklösning. Lösningen används i jästproduktion. Tanken rymmer cirka 40 kubikmeter lösning och är placerad inomhus i en invallning. Risken för spridning till omgivningen bedöms som låg. Den låga koncentrationen gör att risker vid avdunstning är lägre än vid ren ammoniak.

Det finns inga riktlinjer i fysisk planering för hantering av ammoniak. I händelse av ett stort utsläpp/ spill avsätter räddningstjänsten ett skyddsavstånd på 50 meter. Vid befarad stor avdunstning ökar avståndet till 100 meter. Utanför detta

avstånd kan oskyddade personer kan personer vistas utan att få bestående men. De kan däremot uppleva obehag och få lindriga skador. Allmänheten bör hållas ytterligare cirka 1,5 - 2 gånger längre från skadeplatsen. Detta innebär ett avstånd på maximalt 200 meter.

Den låga halten av ammoniak i lösningen innebär dock att ett kortare riskavstånd kan användas, i storleksordningen 75-100 meter.

Transport av farligt gods på järnväg

Kontinentalbanan (järnväg) ligger cirka 100 meter från befintliga byggnader på fastigheten Malmkrossen 13. På kontinentalbanan fraktas farligt gods.

Malmö stad har antagna hänsynsavstånd gentemot järnvägar där det transporteras farligt gods. Dessa redovisas i översiktsplanen. Bostäder och större fritidsanläggningar medges 80 meter från järnvägens närmsta spårkant utan att det behöver genomföras någon ytterligare riskanalys.

Även Länsstyrelsen i Skåne har tagit fram riktlinjer för riskhänsyn i samhällsplaneringen (RIKTSAM). I riktlinjerna framgår det att följande markanvändningar kan accepteras redan på 70 meters avstånd från kontinentalbanan:

- Bostäder (småhusbebyggelse)
- Handel (övrig handel)
- Kontor (kontor i ett plan, dock ej hotell)
- Lager (även med betydande handel)
- Idrotts och sportanläggningar (utan betydande åskådarplats)
- Centrum
- Kultur

Planerad användning utgör centrumverksamhet och Zverksamheter i mellan en och två våningar och bedöms rymmas i ovanstående markanvändningar. Byggnaderna ligger också på ett större avstånd än vad som anges i riktlinjerna.

Branteviks måleriverkstad AB

Cirka 85 meter norr om byggnader på Malmkrossen 13 bedriver Branteviks måleriverkstad AB verksamhet.

Verksamheten har tillstånd för att hantera 400 liter brandfarlig vätska i klass 1, 600 liter brandfarlig vätska i klass 3 och 27 liter brandfarlig gas.

I sprängämnesinspektionens föreskrifter från år 2000 (SÄIFS 2000:2) framgår att rekommenderat avstånd mellan verksamheten av den typ som bedrivs inom Malmkrossen 13 till ovanstående mängd brandfarlig vätska är 25 meter.

Avseende brandfarlig gas i gasflaska/ lös behållare behandlas inte mindre mängder än 60 liter. Skyddsavståndet mellan gasbehållare och den typ av verksamhet som bedrivs inom Malmkrossen 13 är 100 meter. Om avskiljning i lägst klass EI60 finns behövs inget minsta skyddsavstånd. Mellan Malmkrossen 13 och Branteviks måleriverkstad AB finns byggnader, som till viss del bedöms motsvara en avskiljning. Avståndet till entréer till den mest känsliga verksamheten inom fastigheten Malmkrossen 13 är cirka 100 meter. Därför bedöms Branteviks Måleriverkstad AB ligga på ett betryggande avstånd från Malmkrossen 13.

Sammanvägd bedömning

Fastigheten Malmkrossen 13 bedöms ligga på ett betryggande avstånd från identifierade riskkällor. Inga ytterligare åtgärder bedöms vara nödvändiga för att säkerställa föreslagen markanvändning.

Förorenad mark

Nuläge

Malmkrossen 13 har enligt en MIFO-undersökning (Metodik för Inventering av Förorenade Områden) bedömts vara potentiellt förorenad. Detta baseras på att fastigheten under lång tid inrymt en grafisk verksamhet. Risker har bedömts som måttlig.

Med bakgrund i detta har en markundersökning genomförts (PQ Geoteknik & Miljö AB, 2023). Jordprover har uttagits från sju punkter på fastighetens södra, östra och norra sida (invid byggnad). Grundvatten har uttagits från tre punkter.

Utredningen visar att Naturvårdsverkets riktvärden för mindre känslig markanvändning avseende jordprover underskrids i alla punkter utom en. I denna punkt har en förorening av polycykliska aromatiska kolväten med hög molekylvikt (PAHH) påträffats över gällande riktvärde. Punkten är lokaliserad i fastighetens sydvästra hörn. I övrigt påträffades, för markanvändningen, låga halter.

Majoriteten av föroreningarna bedöms härröra från fyllnadsmassor som tillfördes området i samband med byggnation.

Avseende grundvatten har låga/ normala föroreningshalter uppmäts. Ett av grundvattenproverna har påvisat en viss påverkan av nedbrytningsprodukterna cis 1,2 dikloreten och trans 1,2 dikloreten.

Konsekvenser

Påträffad markförorening i jord över Naturvårdsverkets riktvärde för mindre känslig markanvändning bedöms inte utgöra någon risk i sin nuvarande form då ytan är asfalterad.

Ytan ligger precis framför en nedfart till källare och kommer även fortsättningsvis behöva vara hårdgjord. Markföroreningen bedöms därför kunna ligga kvar under asfalterad yta.

Avseende grundvatten bedöms inga åtgärder föreligga då fastigheten är ansluten till kommunala dricksvattenledningar. Uppmätta halter bedöms inte vara avvikande utan vad som kan förväntas i ett industriområde.

Skyfall

Nuläge

Malmö stad har låtit utföra en kommunövergripande skyfallsanalys.

Skyfallsanalysen är baserad på ett regn med en återkomsttid på 100 år. Analysen visar att fastigheten inte är särskilt utsatt vid ett skyfallsliknande regn.



Illustration som visar var vatten ställer sig inom planområdet vid ett 100årsregn. Planområdet är inom svart streckad linje.

Konsekvenser

Detaljplanen innebär inga fysiska förändringar. Genomförandet bedöms därför inte påverka skyfallssituationen inom eller utanför planområdet negativt.

Skyddsrum

Nuläge

Inom fastigheten Malmkrossen 13 finns ett skyddsrum med kapacitet att ta emot 140 personer. Skyddsrummet har nummer 106888-7.

Konsekvenser

Detaljplanen möjliggör att befintliga verksamheter kan vara kvar över tid genom att möjliggöra permanenta bygglov. Detaljplanen möjliggör också att andra verksamheter inryms inom fastigheten. Stadsbyggnadskontoret bedömer att verksamheter kan bedrivas inom fastigheten utan att påverka möjligheten för skyddsrummet att vara kvar.

Kulturmiljö

Kulturmiljön inom Sofielunds industriområde

Nuläge

Bebyggelsen inom Sofielunds verksamhetsområde har utvecklats och genomgått förändringar över tid. Däremot har områdets ursprungliga skala i stora delar bevarats, vilket innebär att området i sin helhet fortfarande kan förstås i sitt historiska sammanhang. Längs Norra Grängesbergsgatan dominerar industribyggnader, vilka kännetecknas av att ha två våningar mot gata och en våning på baksidan.

Konsekvenser

Detaljplanen bedöms inte påverka kulturmiljön inom Sofielunds industriområde då den ursprungliga skalan bevaras. Detaljplanen bedöms kunna genomföras utan yttre förändringar av befintliga byggnader.

Teknik

Teknisk infrastruktur

Nuläge

Fastigheten Malmkrossen 13 är bebyggd sedan tidigare och är ansluten till all nödvändig teknisk infrastruktur.

Konsekvenser

Detaljplanen innebär inga förändringar för den befintliga tekniska infrastrukturen.

Vid framtida utbyggnad av nya avloppsledningar bör duplikatsystem användas, det vill säga separata ledningar för dagvatten och spillvatten. Anledning till detta är att förbereda fastigheten på att koppla på ett framtida duplikatsystem i gatan.

Service

Kommersiell service

Nuläge

Inom planområdet finns en rad olika verksamheter som till exempel rockklubb, replokaler, lager och andra kommersiella verksamheter. Vissa av verksamheterna har tidsbegränsat bygglov, vilket innebär att de kommer behöva avvecklas inom en snar framtid.

Konsekvenser

Planförslaget gör det möjligt att bevilja permanenta bygglov för de verksamheter som finns inom planområdet idag. Planförslaget medger också att annan dylik verksamhet kan inrymmas inom fastigheten, vilket bidrar positivt till utbudet i området och Malmö i stort.

Trafik

Biltrafik

Nuläge

Fastigheten Malmkrossen 13 har två infarter, en norr och en söder om befintliga byggnader.

Konsekvenser

Planförslaget omfattar inte några åtgärder som berör infarterna till fastigheten.

Gång- och cykeltrafik

Nuläge

Fastigheten Malmkrossen 13 kan nås med gång- och cykeltrafik från Norra Grängesbergsgatan.

Konsekvenser

Planförslaget omfattar inte några åtgärder som berör möjligheten att nå fastigheten för fotgängare eller cyklister.

Parkering

Nuläge

Inom fastigheten Malmkrossen 13 finns ett fåtal parkeringsplatser både söder och norr om befintliga byggnader, i anslutning till fastighetens infarter.

Konsekvenser

En parkeringsutredning har tagits fram som har beräknat behovet av befintliga verksamheter, som stämmer väl överens med hur fastigheten kan tänkas användas i framtiden. Verksamheterna är aktiva under olika delar av dygnet, vilket möjliggör ett samnyttjande av parkeringsplatserna. Det totala bilparkeringsbehovet har beräknats till 17 stycken. Parkering för rörelsehindrades fordon ska anordnas inom fastigheten Malmkrossen 13 och inom 25 meter från entréer.

Majoriteten av parkeringsplatserna kommer att anordnas på andra fastigheter i närområdet genom parkeringsköp.

Gällande planer och program

Regionplan

Nuläge

Region Skånes Regionplan för Skåne 2022–2040 är en strategisk plan som omfattar hela Skånes geografi (Region Skåne, 2022). Den visar Skånes samlade vilja och ger förutsättningar för utvecklingen av de fysiska strukturerna.

Regionplanen har den regionala skalan i fokus och inriktas på de frågeställningar som är mellankommunala och kompletterar den kommunala översiktliga planeringen.

I regionplanen beskrivs Malmö som en tillväxtnod, och tillsammans med Lund, som en nationell tillväxtmotor.

Konsekvenser

Aktuell detaljplan bedöms stämma överens med regionplanen.

Översiktsplan

Nuläge

Planområdet redovisas i översiktsplanen som befintligt verksamhetsområde.

Vidare anges att nya verksamheter inom området i första hand ska vara småindustri, service, kulturverksamhet, fritidsverksamhet och med inslag av caféer, restauranger och handel.

En del av fastigheten som ligger närmast Norra Grängesbergsgatan är utpekad som en kulturhistoriskt värdefull miljö.

Konsekvenser

Detaljplanen bedöms vara i linje med översiktsplanens intentioner.

Planprogram

Nuläge

Fastigheten Malmkrossen 13 omfattas av planprogrammet för Sofielunds Verksamhetsområde (Pp 6053). Syftet med planprogrammet är att Sofielunds verksamhetsområde ska fortsätta utvecklas till ett av Malmös mest betydelsefulla och dynamiska kultur-, fritids och näringslivscentrum samt att ge befintliga näringsverksamheter goda livsbetingelser. Fastigheten Malmkrossen är utpekad i planprogrammet som en fastighet lämplig för utökad användning för besöksanläggning, samlingslokaler för kultur- och fritid, vuxenutbildning, restaurang, samhällsservice, viss handel och småindustri med tillhörande funktioner.

Konsekvenser

Detaljplanen bedöms vara i linje med planprogrammets intentioner.

Gällande detaljplaner och områdesbestämmelser

Nuläge

Den gällande detaljplanen för fastigheten Malmkrossen 13 fastställdes 1956 och har beteckningen Pl 408 För fastigheten Malmkrossen 13 tillåts industriverksamhet. Den högsta tillåtna byggnadshöjden inom fastigheten är 12 meter.

Konsekvenser

När den här detaljplanen vinner laga kraft upphävs den underliggande detaljplanen inom planområdesgränsen för denna detaljplanen.

Riksintressen enligt miljöbalken

Kulturmiljövård

Nuläge

Detaljplanen ligger inom område som berörs av riksintresse för kulturmiljö (m114). Riksintresset yttrar sig på flera sätt, men huvuddraget är att stadens bebyggelseutveckling ska vara utläsbar.

Konsekvenser

Detaljplanen bedöms inte påverka riksintresset negativt då genomförandet av detaljplanen inte kommer att påverka några byggnader som är av vikt för riksintresset, stadens siluett eller stadsplanemönster. Detaljplanen fastställer både en byggnadsvolym och ett fotavtryck som harmonierar med den befintliga byggnaden på fastigheten och byggnader i omgivningen.

Genomförandet av detaljplanen bedöms kunna ske utan några betydande yttre förändringar på de befintliga byggnaderna. Byggnaderna inom planområdet har ett visst kulturhistoriskt värde, vilket anses kunna hanteras inom ramen för kommande bygglovsprocesser.

4. Genomförande

Avsnittet beskriver hur detaljplanen ska genomföras, dvs vilka åtgärder som är nödvändiga att vidta och hur ansvaret för dessa fördelar sig mellan byggherre/fastighetsägare och kommunen.

Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

Detaljplanen omfattar enbart en fastighet, Malmkrossen 13, som inte avses förändras.

Rättigheter

Genomförandet av detaljplanen kräver inte att några rättigheter inrättas eller tas bort.

Tekniska frågor

Skyddsrum

Inom planområdet finns ett skyddsrum. Planförslagets genomförande påverkar inte skyddsrummets läge och funktion och bedöms fortsatt kunna finnas kvar på platsen. Skulle en ombyggnation eller avveckling av skyddsrummet bli aktuell i framtiden ansvarar fastighetsägaren för ansökan till

MSB.

Brand

Planområdet är beläget inom normal insatstid, under 10 minuter, för räddningstjänsten. Tillträde för räddningstjänstens fordon för släckning ska anordnas inom området. Avståndet mellan körbar väg och byggnadernas entréer får inte överstiga 50 meter. Avståndet mellan brandpost och uppställningsplats ska vara max 75 meter. Fastighetsägaren ska redovisa att åtkomligheten för utrymning och uppställningsplats är säkerställd i samband med bygglovsansökan.

Utbyggnad vatten och avlopp

Befintliga byggnader inom planområdet är ansluten till befintliga vatten- och avloppsledningar i Norra

Grängesbergsgatan. Detaljplanen kräver ingen ombyggnation

av befintliga ledningar. Vid en eventuell framtida ombyggnation av ledningar inom planområdet rekommenderas ett duplikatsystem där dagvatten och spillvatten går i separata ledningar.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Detaljplanen omfattar endast kvartersmark. Detaljplanen möjliggör att flera olika typer av verksamheter kan inrymmas i befintliga byggnader. Fastighetsägaren eller annan part än kommunen står för eventuella kostnader för ombyggnation av befintliga byggnader.

Planavgift

Kostnaden för detaljplanen tas ut i samband med planläggningen. Någon särskild planavgift kommer inte att tas ut i samband med lovgivning inom planområdet.

Organisatoriska frågor

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal bedöms inte nödvändigt att upprätta för att underlätta genomförandet av detaljplanen.

Tidplan

Detaljplanens genomförande kräver inga fysiska förändring. Permanenta bygglov för befintliga verksamheter kan sökas när detaljplanen har vunnit laga kraft.

Prövning enligt annan lagstiftning

Marken inom planområdet har visat sig vara förorenad över riktvärdena för mindre känslig markanvändning. Området där föroreningarna överstiger riktvärdena är begränsad och ligger under asfalt och i anslutning till en nedfart till källarplan, vilket innebär att marken fortsatt kommer behöva vara hårdgjord. Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att föroreningen kan ligga kvar utan att utgöra en risk för personer som vistas inom planområdet. Föroreningen bedöms inte heller behöva åtgärdas med hänsyn till risker för miljön.

Vid eventuella framtida markarbeten kan föroreningen behöva åtgärdas, vilket prövas mot bestämmelser i Miljöbalken.

5. Planeringsunderlag

I kapitlet redovisas vilka planeringsunderlag som har haft betydelse för detaljplanens utformning och omfattning.

Utredningar som legat till grund för detaljplanen

Parkeringsutredning

En parkeringsutredning har genomförts av Lume Arkitekter. Parkeringsutredning är genomförd år 2024. Utredningen redovisar parkeringsbehovet för befintliga verksamheter.

Markmiljöundersökning

En markundersökning har genomförts av PQ Geoteknik & Miljö AB och är genomförd år 2023. Jordprover har uttagits från sju punkter på fastighetens södra, östra och norra sida (invid byggnad). Grundvatten har uttagits från tre punkter.

Utredningen visar att Naturvårdsverkets riktvärden för mindre känslig markanvändning avseende jordprover underskrids i alla punkter utom en. I denna punkt har en förorening av polycykliska aromatiska kolväten med hög molekylvikt (PAHH) påträffats över gällande riktvärde. Punkten är lokaliserad i fastighetens sydvästra hörn. I övrigt påträffades, för markanvändningen, låga halter.

Majoriteten av föroreningarna bedöms härröra från fyllnadsmassor som tillfördes området i samband med byggnation.

Påträffad markförorening i jord över Naturvårdsverkets riktvärde för mindre känslig markanvändning bedöms inte utgöra någon risk i sin nuvarande form då ytan är asfalterad. Ytan ligger precis framför en nedfart till källare och kommer även fortsättningsvis behöva vara hårdgjord. Markföroreningen bedöms därför kunna ligga kvar under asfalterad yta.

Riskutredning

En riskutredning har tagits fram av Tyréns år 2019. Utredning har identifierat alla närliggande verksamheter som kan utgöra en risk för den mest störningskänsliga verksamheten inom fastigheten Malmkrossen 13 (rockklubb för 600 personer).

Utredningen visar att byggnaderna på fastigheten Malmkrossen 13 ligger på behörigt avstånd från befintliga riskkällor och att inga ytterligare åtgärder krävs för att bedriva rockklubb inom fastigheten, ur ett riskperspektiv.

Kommunala planeringsunderlag

Policy och norm för mobilitet och parkering i Malmö

Stadsbyggnadskontoret har en policy och norm för mobilitet och parkering i Malmö. I handlingen framgår bland annat hur ett framtida parkeringsbehov kan beräknas. Uträkningarna används för att uppskatta hur många parkeringsplatser som en detaljplan ger upphov till.