

Underlag till begäran om planbesked för fastigheten Vändrosten 7



Innehållsförteckning

Planbesked.....	1
Inledning.....	2
Styrande dokument och tidigare beslut.....	4
Övriga planeringsförutsättningar.....	5
Stadsbyggnadskontorets bedömning.....	7

Underlag till begäran om planbesked för fastigheten Vändrosten 7

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 gällande detaljplan för att möjliggöra etablering av café, restaurang och handel. Detta förutsätter en justering av den nuvarande centrubestämmelsen, eftersom handel inte medges enligt gällande detaljplan.

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att planläggningen kan inledas under 2026 och att en ändring av detaljplanen beräknas kunna antas 2028.

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

Området ligger i Sofielunds industriområde och har goda förutsättningar att bidra till målbilden i *Planprogram Sofielunds verksamhetsområde 2040 (Pp 6053)* samt i översiktsplanen, där området i huvudsak föreslås upplåtas för kultur- och fritidsändamål. Givet förutsättningar bedöms det som lämpligt att pröva de sökta åtgärderna inom fastigheten. Den slutliga omfattningen av café, restaurang och handel kommer att avgöras i den kommande detaljplaneprovningen.

Inledning

Begäran om planbesked

Stadsbyggnadskontoret tog den 7 april 2025 emot en begäran om planbesked för Vändrosten 7 i Sofielunds industriområde. Sökande är Eroom Properties AB.

Begäran om planbesked avser en ändring av gällande detaljplan för att möjliggöra etablering av café, restaurang och handel. Detta förutsätter en justering av den nuvarande centumbestämmelsen, eftersom handel inte medges enligt gällande detaljplan.

Inom fastighetens befintliga bebyggelse bedrivs idag flera olika verksamheter, bland annat kontor, en kommunal förskola och en moské.

Läge och areal

Området som begäran om planbesked avser ligger i södra Sofielunds industriområde och omfattar fastigheten Vändrosten 7. Fastigheten utgör cirka 8 000 kvadratmeter.

Området gränsar i söder och väster till parken Gullängen, i norr till en gång- och cykelväg som löper framför bageriet Pågens verksamhet. Fastigheten nås från den allmänna gatan Västanforsgatan i öster.

Fastigheten är bebyggd med en större envåningsbyggnad med sågtandat tak, belägen i den östra delen. Samlad markparkering finns i nordväst och söder, och i sydväst ligger en befintlig förskolegård.



Orienteringskarta, flygfoto från 2024. Område som omfattas av begäran om planbesked är fastigheten Vändrosten 7 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. I översiktsplanens platsspecifika riktlinjer anges specifikt att kvarteret Vändrosten i huvudsak ska upplåtas för kultur- och fritidsändamål.

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

Planprogram

I strukturplanen för *Planprogram Sofielunds verksamhetsområde 2040 (Pp 6053)* redovisas området som planbeskedet berör som förskola, kontor, samlingslokal, service och hantverk. Även mindre känslig verksamhet såsom öppenvård, vuxenutbildning liksom besöksanläggning, festlokaler med större besökstal, är möjlig enligt den riskzonering som tagits fram i samband med planprogrammet.

Gällande detaljplan

Gällande detaljplan, Dp 5178 från 2012, medger kvartersmark för kontor, samlingslokaler och service (ej handel) (C₁), hantverkslokaler (J₁) samt förskola (S₁). Planbeskedet berör hela detaljplanen.

Övriga planeringsförutsättningar

Bebyggelse, stads- och landskapsbild

En ny detaljplan har förutsättningar att uppfylla målbilden i planprogrammet för Sofielunds verksamhetsområde.

Planarbetet bör ta sin utgångspunkt i vilka verksamheter som finns inom fastigheten idag och ett resonemang om vilka möjliga verksamheter som skulle kunna vara lämpliga på platsen utifrån ett kulturperspektiv.

Trafik och mobilitet

Verksamheterna behöver ha god tillgång till cykelparkering i nära anslutning till entréerna.

Teknisk infrastruktur

Strax söder om planområdet finns markförlagda låg- och mellanspänningskablar, en nätstation samt en regionnätskabel tillhörande Eon. Fastigheten belastas även av ett avtalsservitut för fjärrvärme (13/21046). Dessa tekniska anläggningar och servitut behöver beaktas i planarbetet.

Omgivningspåverkan och risker

Fastigheten ligger inom bageriet Pågens uppmärksamhetsavstånd för miljöfarliga verksamheter, vilket innebär att staden behöver ta ställning till påverkan från dessa. En ny cistern för bageriet Pågens verksamhet har tillkommit efter den senaste riskanalysen. Riskbilden behöver därför ses över och prövas i relation till den föreslagna ändrade användningen. Detta behöver beaktas i planarbetet.

Översiktsplanen och planprogrammet pekar ut kultur- och fritidsaktiviteter som en del av utvecklingen i Sofielunds industriområde. Samtidigt måste befintliga verksamheter fortsatt kunna föras med tunga transporter, hantera farliga

ämnena och bullra. Nya användningar måste därför anpassas så att inte befintliga verksamheter begränsas i sin verksamhet.

Samhällsservice och kommersiell service

Inom fastigheten bedriver kommunen förskoleverksamhet i Gullängens förskola, en funktion som behöver beaktas i det fortsatta planarbetet.

En komplettering av användningen med handel kan påverka behovet av avfallshantering. Det är därför viktigt att avfallshanteringen beaktas i den fortsatta planeringen.

Detta så att krav på yta, utformning samt säker angöring och uppställning för avfallsfordon tillgodoses.

Stadsbyggnadskontorets bedömning

Bedömning

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

Området ligger i Sofielunds industriområde och har goda förutsättningar att bidra till målbilden i *Planprogram Sofielunds verksamhetsområde 2040 (Pp 6053)* samt i översiktsplanen, där området i huvudsak föreslås upplåtas för kultur- och fritidsändamål. Givet förutsättningarna bedöms det som lämpligt att pröva de sökta åtgärderna inom fastigheten. Den slutliga omfattningen av café, restaurang och handel kommer att avgöras 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 2026 och att en ändring av detaljplanen beräknas kunna antas under 2028.