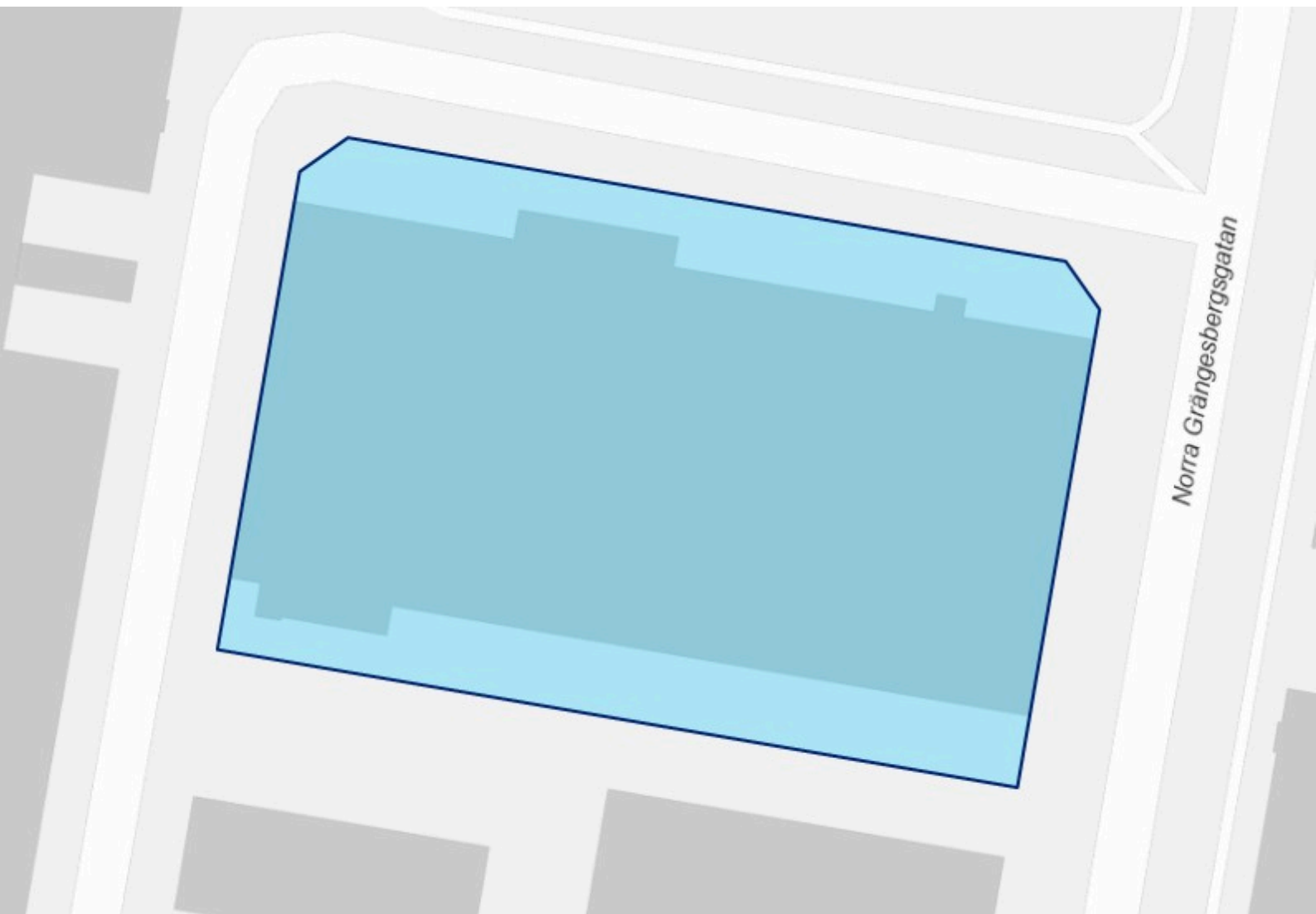




Underlag till begäran om planbesked för fastigheten Spelet 12



Innehållsförteckning

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

Underlag till begäran om planbesked för fastigheten Spelet 12

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 att möjliggöra centrumanvändning (C) och lätt industri/lager (Z). Avsikten är att skapa möjligheter för kultur, butiker och restauranger.

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

En ny detaljplan enligt planbeskedet bedöms vara förenlig med översiktsplanen 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 förutsättningarna bedöms det som lämpligt att pröva de sökta åtgärderna inom fastigheten. Den slutliga omfattningen av centrumanvändning kommer att avgöras i den kommande detaljplaneprovningen.

Inledning

Begäran om planbesked

Stadsbyggnadskontoret tog den 26 juni 2025 emot en begäran om planbesked för fastigheten Spelet 12 i Sofielunds industriområde. Sökande är Eroom Properties AB.

Begäran om planbesked avser ny detaljplan för att möjliggöra centrumanvändning (C) och lätt industri/lager (Z). Avsikten är att skapa möjligheter för kultur, butiker och restauranger.

Läge och areal

Området som begäran om planbesked avser ligger i södra Sofielunds industriområde och omfattar fastigheten Spelet 12. Fastigheten utgör cirka 3 000 kvadratmeter.

Området gränsar i väster och norr till Västanforsgatan och i öster till Norra Grängesbergsgatan. Fastigheten nås från de båda allmänna gatorna.

I byggnaden bedöms det finnas en möbelbutik, Folkuniversitetet samt daglig verksamhet som bedrivs av Malmö stad.



Orienteringskarta, flygfoto från 2024. Område som omfattas av begäran om planbesked är fastigheten Spelet 12 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 Spelet i huvudsak ska upplåtas för kultur- och fritidsändamål. Dessa ska anpassas utifrån de befintliga företagens villkor, till exempel behov att bullra, hantera farliga ämnen och vara tillgängliga för tunga transporter.

En ny detaljplan 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 för en utökad användning för besöksanläggning, samlingslokaler för kultur- och fritid, vuxenutbildning, restaurang, samhällsservice, viss handel samt småindustri med tillhörande försäljning, hantverk, service och kontor. Mötet med gata ska upplevas inbjudande.

I den södra delen av fastigheten är även mindre känslig verksamhet möjlig, till exempel öppenvård, vuxenutbildning, besöksanläggning eller festlokaler med större besöksantal. Detta är i enlighet med den riskzonering som tagits fram i samband med planprogrammet.

Gällande detaljplan

Gällande detaljplan, Dp 155 från 1939, medger kvartersmark för industriändamål (J) och 12 meter i byggnadshöjd. Planbeskedet berör del av gällande detaljplan.

Bygglov

Det finns för närvarande några tidsbegränsade bygglov på fastigheten. Ett av dem beviljades 2010 och gällde i två år. Det har varken förlängts eller följts upp, och det är oklart om verksamheten har upphört eller fortfarande pågår. Detta kan behöva utredas framöver.

Riksintressen

Fastigheten ligger inom uppmärksamhetsområde för kulturmiljövården och inom riksintresse för kulturmiljövården. Detta behöver utredas vidare i det fortsatta planarbetet.

Övriga planeringsförutsättningar

Bebyggelse, stads- och landskapsbild

Fastigheten är idag till största delen bebyggd med en industribyggnad i för Malmö tidstypisk stil, med rött tegel och synlig betongstomme. Mot Västanforsgatan i väster är byggnaden två våningar hög, medan övriga delar är i en våning. Entréer finns mot Norra Grängesbergsgatan i öster och Västanforsgatan i norr. I norr och söder finns förgårdsmark som används för parkering och lastkajer.

Planarbetet bör föregås av en antikvarisk förundersökning för att säkerställa värdena hos den befintliga miljön och bebyggelsen.

Trafik och mobilitet

Angöring och parkering behöver ses över i det kommande planarbetet. I norr finns en parallellgata som används för parkering och angöring för bil och cykel, vilket inte är lämpligt. De dubbla utfarterna mot Norra Grängesbergsgatan bedöms inte trafiksäkra. Vid översyn av parkeringsbehovet bör planförslaget även möjliggöra hållbara mobilitetslösningar, inklusive laddinfrastruktur och flexibla parkeringsytor.

Teknisk infrastruktur

Inom fastigheten har Eon lågspänningskablar. Byggnader, anläggningar, upplag eller markändringar får inte uppföras närmare än tre meter från kablarna utan ledningsägarens tillstånd, eftersom det kan försvåra reparation och underhåll.

Möjligheten till lokal produktion av förnybar energi och eventuell energilagring bör studeras vidare i planarbetet.

Omgivningspåverkan och risker

Mark, grundvatten och byggnader behöver provtas under det kommande detaljplanearbetet.

Fastigheten ligger utanför uppmärksamhetsområde för farliga verksamheter, men inom uppmärksamhetsområde för miljöfarliga verksamheter (Avebe och Pågens). Tidigare utredningar i området visar att den föreslagna markanvändningen bör vara möjlig.

Fastigheten ligger även inom kulturljudzonen, vilket innebär att ljudalstrande verksamheter kan tillåtas om Folkhälsomyndighetens råd för buller inomhus (FoHMFS 2014:13) uppfylls i närliggande bostäder.

Fastigheten ligger i ett värmeutsatt område vilket innebär risk för värmestress för många människor. Även om ingen känslig verksamhet planeras bör förutsättningar studeras för att minska solinstrålning och öka tillgången till skugga.

Samhällsservice och kommersiell service

På intilliggande fastighet Vändrosten 7 finns Gullängens förskola, som ska beaktas i det fortsatta planarbetet för att undvika negativ påverkan.

Stadsbyggnadskontorets bedömning

Bedömning

Stadsbyggnadskontoret föreslår att den sökande ges ett positivt planbesked. En ny detaljplan enligt planbeskedet bedöms vara förenlig med översiktsplanen 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 förutsättningarna bedöms det som lämpligt att pröva de sökta åtgärderna inom fastigheten. Den slutliga omfattningen av centrumanvändning kommer att avgöras i den kommande detaljplanprövningen.

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 detaljplan beräknas kunna antas under 2028.