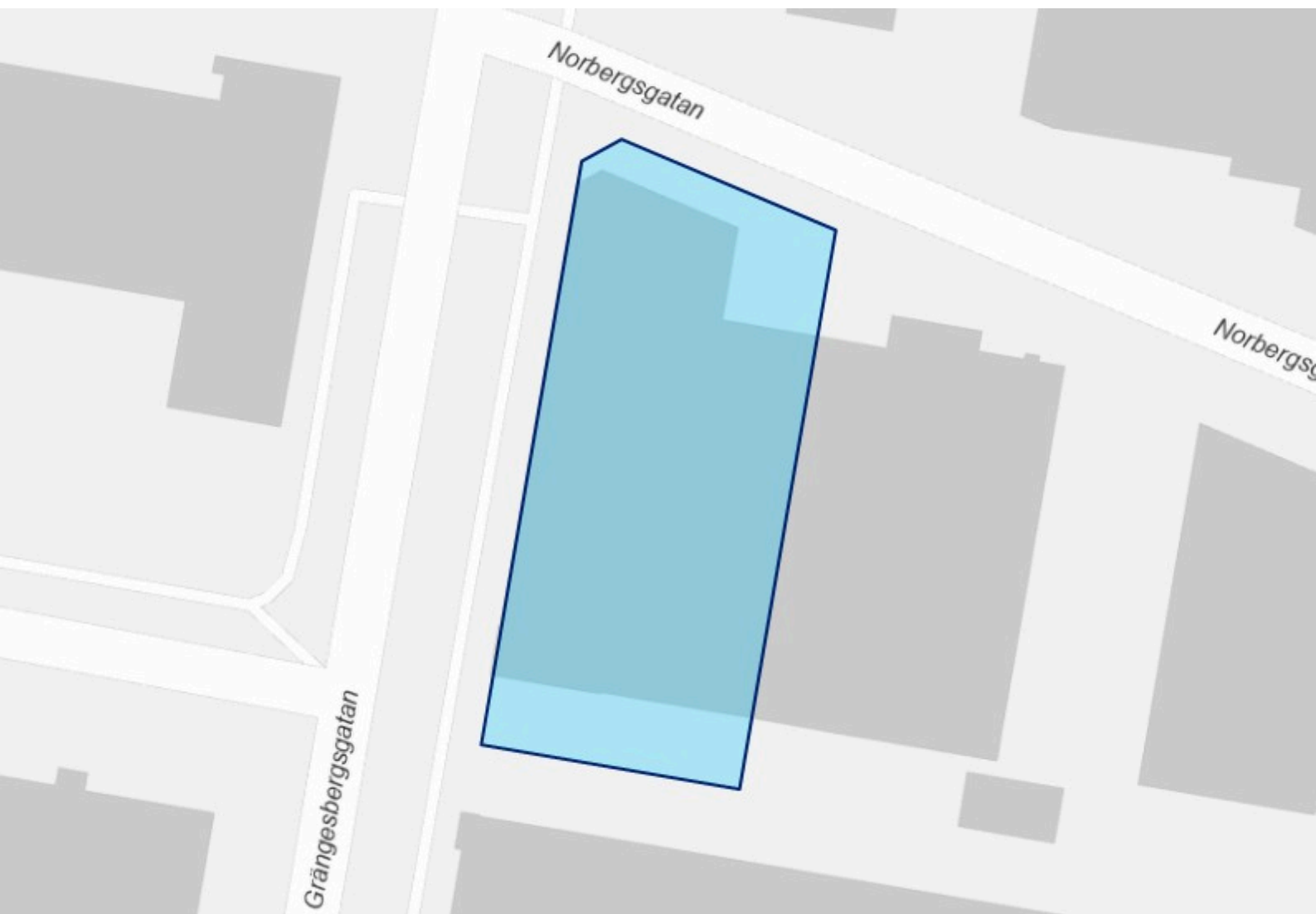


## Underlag till begäran om planbesked för Malmkrossen 1



# Innehållsförteckning

Planbesked.....	1
Inledning.....	3
Styrande dokument och tidigare beslut.....	5
Övriga planeringsförutsättningar.....	7
Stadsbyggnadskontorets bedömning.....	9

# Underlag till begäran om planbesked för fastigheten Malmkrossen 1

## Sammanfattning

Stadsbyggnadskontoret föreslår att den sökande ges ett positivt planbesked. 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 ny detaljplan för att göra det möjligt att ha kvar de nuvarande verksamheterna i befintlig byggnad. Detta berör användningarna centrum (C) för café, restaurang, butik och kontor samt verksamheter (Z) för lager, biltvätt, mekaniker, skrädderi och bryggeri.

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 för planbeskedet ligger i Sofielunds industriområde och har goda förutsättningar att bidra till målbilden i *Planprogram Sofielunds verksamhetsområde 2040 (Pp 6053)* samt i översiktsplanen. Givet platsens förutsättningar bedöms det lämpligt att pröva sökta åtgärder inom området. I den kommande detaljplaneprocessen behöver riskförutsättningarna i området beaktas. Samtidigt

prövas lämpliga markanvändningar och deras omfattning  
prövas med fokus på att främja kultur- och fritidsaktiviteter,  
utan att begränsa befintliga verksamheter. Den slutliga  
omfattningen av centrumanvändningen kommer att avgöras i  
den kommande detaljplaneprövningen. Planarbetet bör även  
omfatta en bedömning av bebyggelsens kulturmiljövärden och  
arkitektoniska kvaliteter.

# Inledning

## Begäran om planbesked

Stadsbyggnadskontoret tog den 18 september 2025 emot en begäran om planbesked för fastigheten Malmkrossen 1 i Sofielunds industriområde. Sökande är Za Fastighetsförvaltning AB.

Begäran om planbesked avser ny detaljplan för att möjliggöra flera olika typer av verksamheter samt bevarande av nuvarande verksamheter i befintlig byggnad. Detta berör användningarna centrum (C) för café, restaurang, butik och kontor samt verksamheter (Z) för lager, biltvätt, mekaniker, skrädderi och bryggeri.

## Läge och areal

Området som begäran om planbeskedet avser ligger i den sydöstra delen av Sofielunds industriområde och omfattar fastigheten Malmkrossen 1. Fastigheten utgör 1 100 kvadratmeter.

Fastigheten gränsar i väster till Norra Grängesbergsgatan och i norr till Norbergsgatan. I öster och söder gränsar fastigheten till fastigheter med flera olika blandade verksamheter. Fastigheten nås från de allmänna gatorna Norra Grängesbergsgatan och Norbergsgatan.

Området för planbeskedet utgörs huvudsakligen av sammanbyggda byggnadsvolymer och hårdgjorda ytor med mycket begränsad vegetation. Inom fastigheten finns, enligt

sökande, verksamheter som kontor, lager, biltvätt, mekaniker, skrädderi, bageri och restaurang (tidsbegränsat bygglov).



Orienteringskarta, flygfoto från 2024. Område som omfattas av begäran om planbesked är fastigheten Malmkrossen 1 inom röd markering.

# Styrande dokument och tidigare beslut

## Översiktsplan

Översiktsplan för Malmö 2023 redovisar befintligt verksamhetsområde för det aktuella området. Inom verksamhetsområden ska företag, som av olika skäl är störande för omgivningen, kunna säkras en långsiktigt stabil etablering. I översiktsplanens platsspecifika riktlinjer för Sofielunds industriområde, Annelund, anges att nya verksamheter inom området i första hand ska vara småindustri och service. Vidare anges att området ska utvecklas till ett blandat kultur-, fritids- och näringslivscentrum, med inslag av handel, café och restaurang.

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

## Planprogram

Planprogram Sofielunds verksamhetsområde 2040 (Pp 6053) redovisar i strukturplanen att stora delar av området som planbeskedet berör kan ha en utökad användning för besöksanläggning, samlingslokaler för kultur- och fritid, vuxenutbildning, restaurang, samhällsservice, viss handel samt småindustri med tillhörande försäljning, hantverk, service och kontor. Vidare anges att mötet mot gata ska upplevas inbjudande.

Även normalkänslig och icke-känslig verksamhet såsom utbildning, dagligvaruhandel samt kultur- och idrottsverksamhet utan betydande besökstal är möjlig enligt den riskzonering som tagits fram i samband med planprogrammet.

## **Gällande detaljplan**

Gällande detaljplan, PI 408 från 1956, medger kvartersmark för industriändamål. Planbeskedet berör del av gällande detaljplan.

Fastigheten berörs även av fastighetsindelningsbestämmelse (1280K-181M).



# Övriga planeringsförutsättningar

## Bebyggelse, stads- och landskapsbild

Delar av den befintliga bebyggelsen har kulturmiljövärden och arkitektoniska kvaliteter. Därför bör en antikvarisk förundersökning genomföras tidigt i planarbetet för att säkerställa att dessa värden beaktas i det fortsatta planarbetet.

Översiktsplanen och planprogrammet pekar ut kultur- och fritidsaktiviteter som en del av utvecklingen längs Norra Grängesbergsgatan. Samtidigt måste befintliga verksamheter fortsatt kunna nås med tunga transporter, hantera farliga ämnen och bullra. Nya användningar måste därför anpassas så att inte befintliga verksamheter begränsas.

## Grönstruktur och naturvärden

Vid ändringar på fastigheten bör hårdgöringsgraden minska och mängden grönska öka.

## Trafik och mobilitet

Nya verksamheter behöver anordna platser för cykelparkering och parkering för rörelsehindrades behov nära entréerna.

## Teknisk infrastruktur

VA Syd har ledningar för dricksvatten samt ett kombinerat system för spill- och dagvatten i Norbergsgatan och Norra Grängesbergsgatan. Fastigheten är i dag ansluten till

ledningar i Norra Grängesbergsgatan. Det kombinerade ledningsnätet avleder spill- och dagvatten i samma ledning, vilket gör området sårbart vid kraftiga regn. Vid översvämningar finns risk för omfattande skador, vilket behöver beaktas i den fortsatta planeringen och projekteringen, särskilt avseende källare.

## **Omgivningspåverkan och risker**

I planarbetet behöver mark och grundvatten undersökas avseende föroreningar. En historisk inventering av tidigare verksamheter, inklusive materialinventering, rekommenderas för att identifiera eventuella föroreningar i byggnaderna.

Omgivningen innehåller flera riskkällor som påverkar området för planbeskedet, däribland Kontinentalbanan i öster, Pågen AB i sydväst samt Avebe Malmö AB (tidigare Stadex) i norr. Avebe är klassad som farlig verksamhet och Sevesoverksamhet med hantering av kemikalier. I närområdet finns även omfattande gasolhantering kopplad till Pågen AB. Riskerna från dessa verksamheter, liksom deras samlade effekter, behöver beaktas för att avgöra om säkerhetshöjande åtgärder krävs eller om bebyggelsen och användning är lämplig.

Riskhanteringen bör samordnas med övrigt planeringsarbete som Malmö stad bedriver och har bedrivit i området.

# 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. Den sökta åtgärden bedöms kunna prövas genom en ny detaljplan.

Området för planbeskedet ligger i Sofielunds industriområde och har goda förutsättningar att bidra till målbilden i *Planprogram Sofielunds verksamhetsområde 2040 (Pp 6053)* samt i översiktsplanen. Givet platsens förutsättningar bedöms det lämpligt att pröva sökta åtgärder inom området. I den kommande detaljplaneprocessen behöver riskförutsättningarna i området beaktas. Samtidigt prövas lämpliga markanvändningar och deras omfattning prövas med fokus på att främja kultur- och fritidsaktiviteter, utan att begränsa befintliga verksamheter. Den slutliga omfattningen av centrumanvändningen kommer att avgöras i den kommande detaljplaneprovningen. Planarbetet bör även omfatta en bedömning av bebyggelsens kulturmiljövärden och arkitektoniska kvaliteter.

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 provning om denna markanvändning är lämplig eller inte.

## Tidplan

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