

Ändring av detaljplan för Vändrosten 7 i Sofielunds industriområde

PLANUPPDRAG



Orienteringskarta

Innehållsförteckning

Planuppdrag.....	1
Inledning.....	3
Planuppdragets innehåll.....	6
Styrande dokument och tidigare beslut.....	9
Övriga planeringsförutsättningar.....	15

Underlag till begäran om planuppdrag för fastigheten Vändrosten 7

Sammanfattning

Planuppdraget formulerar utgångspunkterna för beslutet om planläggningen och ligger till grund för det fortsatta planarbetet. Det är stadsbyggnadsnämnden som ger stadsbyggnadskontoret i uppdrag att påbörja ett arbete med detaljplan.

Planuppdraget avser en ändring av gällande detaljplan dp 5178 från 2012 med avsikten att möjliggöra etablering av café, restaurang och viss handel inom en del av fastigheten Vändrosten 7.

Gällande detaljplan medger kontor, samlingslokaler och service (ej handel) samt hantverkslokaler och förskola. Inom fastigheten bedrivs idag flera olika verksamheter, bland annat kontor, en kommunal förskola och en moské. Dessa avses finnas kvar inom fastigheten.

De långsiktiga målen med detaljplaneändringen är att uppfylla målbilden i planprogrammet för Sofielunds industriområde (Pp 6053, stadsbyggnadsnämnden 2021). Målbilden är att Sofielunds industriområde ska bli Malmös mest betydelsefulla och dynamiska kultur-, fritid- och näringslivscentrum till år 2040. Att uppfylla målbilden kan ses som strategiskt viktigt för såväl staden som stadsdelen. Ett kortsiktigt mål är att café, restaurang och handel ska kunna bedrivas inom den aktuella fastigheten.

Ambitionen är att gällande detaljplan efter den föreslagna ändringen ska möjliggöra funktioner som kan skapa mer liv och rörelse i stadsdelen vid nya tider av dygnet. En förutsättning är även att fastigheten också efter den

föreslagna ändringen ska erbjuda barn en trygg vistelse i form av förskola, och möjlighet att röra sig tryggt och säkert till platsen.

Tidplan för detaljplanearbetet är preliminärt samråd maj 2026, granskning oktober 2026, antagande januari 2027 och laga kraft februari 2027.

En ändring av detaljplan enligt planuppdraget bedöms vara förenlig med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande över översiktsplanen.

Området för planändringen ligger i utkanten av Sofielunds industriområde och omfattar större delen av fastigheten Vändrosten 7. Berört område utgör cirka 6 300 kvadratmeter.

Inledning

Avsikten med planändringen

Avsikten med ändringen av detaljplanen är att möjliggöra café, restaurang och viss handel inom en del av fastigheten Vändrosten 7.

Processen att ändra detaljplanen innebär en prövning om denna markanvändning och reglering av bebyggelse och byggnadsverk är lämpliga eller inte.

Motiv, långsiktiga mål och ambitioner

Motiv

Motivet till ändringen av gällande detaljplan är att medge en mer flexibel användning av fastigheten Vändrosten 7, något som ligger i linje med planprogrammet för Sofielunds verksamhetsområde (Pp 6053, stadsbyggnadsnämnden, 2021).

Långsiktiga mål

De långsiktiga målen med detaljplaneändringen är att uppfylla målbilden i planprogrammet för Sofielunds industriområde (Pp 6053, stadsbyggnadsnämnden 2021). Målbilden är att Sofielunds verksamhetsområde ska bli Malmös mest betydelsefulla och dynamiska kultur-, fritid- och näringslivscentrum till år 2040. Att uppfylla målbilden kan ses som strategiskt viktigt för såväl staden som stadsdelen. Ett kortsiktigt mål är att café, restaurang och handel ska kunna bedrivas inom den aktuella fastigheten.

Jämlikhetsambition

Gällande detaljplan medger förskoleändamål och en förskola drivs inom fastigheten. En förutsättning är att fastigheten även efter den föreslagna ändringen ska erbjuda barn en trygg

vistelse i form av förskola, och möjlighet att röra sig tryggt och säkert till platsen.

Kvalitetsambition

Ambitionen är att den föreslagna ändringen ska möjliggöra funktioner som kan skapa mer liv och rörelse i stadsdelen vid nya tider av dygnet.

Sökande

Sökande för detaljplanen är Eroom Properties AB.

Läge och areal

Området som ändringen avser ligger i södra delen av Sofielunds industriområde och omfattar en del av fastigheten Vändrosten 7. Området utgör cirka 6 300 kvadratmeter.

Fastigheten gränsar i väster och söder till parken Gullängen och indirekt till Uddeholmsgatan, i öster till Västanforsgatan och i norr till fastigheter där Pågens bageri bedriver verksamhet. Fastigheten nås från den allmänna gatan Västanforsgatan i öster.

Fastigheten är bebyggd med en stor enplansbyggnad i rödbrunt tegel. Byggnaden är placerad i fastighetsgräns mot Västanforsgatan. Södra delen av byggnaden har ett sågtandformat taklandskap, medan den norra delen av byggnaden till största delen har platt tak. Söder om byggnaden finns en markparkering och väster om byggnaden finns en förskolegård som tillhör förskolan i byggnaden.



Orienteringskarta, flygfoto från 2024. Planområdet omfattar del av fastigheten Vändrosten 7 inom röd markering.

Planuppdragets innehåll

Beskrivning av planuppdraget

Planuppdraget avser en ändring av detaljplan.

Planändringen föreslås för att möjliggöra etablering av café, restaurang och viss handel i befintlig byggnad. Detta förutsätter en justering av den nuvarande centrubestämmelsen, eftersom ingen handel alls medges enligt gällande detaljplan. Gällande detaljplan medger kontor, samlingslokaler och service (ej handel) samt hantverkslokaler och förskola.

Inom fastighetens befintliga bebyggelse bedrivs idag flera olika verksamheter, bland annat kontor, en kommunal förskola och en moské. Dessa avses finnas kvar inom fastigheten.

Utredningar och fördjupande analyser i planarbetet

Följande utredningsbehov bedöms preliminärt vara aktuellt för detaljplanearbetet:

- **Trafik och mobilitet**

- Förändrad trafiksituation till följd av att viss handel medges inom fastigheten

- **Teknisk infrastruktur**

- Avfallshantering

- **Omgivningspåverkan och risker**

- Uppmärksamhetsavstånd till Pågens nya cistern

Behov av fler utredningar och analyser kan tillkomma under detaljplanearbetet.

Planförfarande, planprocess och antagandeinstans

Standardförfarande

Planläggningen ska hanteras med standardförfarande i enlighet med 5 kapitlet 7 § plan- och bygglagen. Valet av förfarande har sin grund i att:

- översiktsplanen är aktuell
- planläggningen är förenlig med översiktsplanen
- planläggningen är förenlig med länsstyrelsens granskningsyttrande över översiktsplanen
- planläggningen bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan
- planläggningen har inte ett betydande intresse för allmänheten
- planläggningen har inte i övrigt stor betydelse.

Beslut om samråd fattas av stadsbyggnadskontoret.

Beslut om granskning fattas av stadsbyggnadskontoret.

Beslut om antagande fattas av stadsbyggnadsnämnden, eftersom planläggningen inte bedöms vara av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt, i enlighet med 5 kapitlet 27 § plan- och bygglagen.

Ställningstagande om betydande miljöpåverkan

En undersökning om betydande miljöpåverkan har genomförts och samråd har hållits med berörda parter. Malmö stad gör den preliminära bedömningen att planförslaget inte

medför en betydande miljöpåverkan i den betydelse som avses i plan- och bygglagen (2010:900) och miljöbalken (1998:808). En strategisk miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning kommer därför inte att genomföras. Miljöfrågorna är integrerade i detaljplaneprocessen och behandlas i planbeskrivningen.

Tidplan

Stadsbyggnadskontoret gör följande preliminära bedömning av tidplanen för detaljplanearbetet:

- Samråd - maj 2026
- Granskning - oktober 2026
- Antagande (stadsbyggnadsnämndens beslut) - januari 2027
- Laga kraft - februari 2027

Styrande dokument och tidigare beslut

Översiktsplan

Översiktsplan för Malmö 2023 redovisar befintligt verksamhetsområde för större delen av den aktuella fastigheten. Den del av fastigheten som utgörs av förskolegård redovisas som befintlig blandad stad. Verksamhetsområden är till för att företag, som av olika skäl är störande för omgivningen, ska kunna säkras en långsiktigt stabil tillvaro.

Av de platsspecifika riktlinjerna framgår bland annat följande som är relevant för det aktuella planuppdraget:

- Nya verksamheter i Sofielunds industriområde ska främst vara inom kategorin Småindustri och service.
- Området ska utvecklas till ett blandat kultur-, fritids- och näringslivscentrum, med inslag av handel, café och restaurang.
- Kvarteren Kampen, Intäkten, Spelet och Vändrosten ska i huvudsak upplåtas för kultur- och fritidsändamål. Kultur- och fritidsaktiviteter kan och ska även tillåtas inom andra delar av området, främst längs Norra Grängsbergsgatan. Oavsett var de placeras ska de verka på de befintliga företagens villkor, till exempel behov att bullra, hantera farliga ämnen och vara tillgängliga för tunga transporter.
- Området ska utvecklas till en inkubator för nyföretagande inom bland annat hantverk, service- och privata tjänstesektorn.
- Bevarande, anpassning och utveckling av befintliga industribyggnader ska stärka områdets karaktär och skala.

Planuppdraget bedöms vara förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande över översiktsplanen.

Arkitekturstaden

Stadsbyggnadskontoret bedömer att följande två teser är mest relevanta för det aktuella planarbetet:

- Vilka värden tillför arkitekturen människor i Malmö?
- Hur främjar arkitekturen livet i stadens rum?

När nya funktioner tillförs området till följd av detaljplaneändringen ges chansen att tillskapa mer liv och rörelse i stadsdelen vid nya tider av dygnet.

Planbesked

Ett positivt planbesked har tidigare lämnats av stadsbyggnadsnämnden den 2025-08-28.

Planbeskedet avser en ändring av gällande detaljplan för att möjliggöra etablering av café, restaurang och handel. Enligt planbeskedet behöver följande aspekter belysas i planarbetet:

- 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.
- 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.
- Enligt översiktsplanen ska detaljplaner i verksamhetsområden endast i begränsad omfattning medge volymhandel riktad mot privatpersoner. Omfattningen handel behöver därför preciseras.

Planprogram

Planområdet omfattas av planprogrammet för Sofielunds verksamhetsområde, Pp 6053, godkänt av stadsbyggnadsnämnden den 2021-09-23.

Planprogrammet ger förslag på en målbild där Sofielunds industriområde ska utvecklas för att bli Malmös mest betydelsefulla och dynamiska kultur-, fritids- och näringslivscentrum till år 2040. Vidare föreslår planprogrammet svar på hur knäckfrågor och målkonflikter kan lösas samt redovisar en strukturplan. Planprogrammets förslag återspeglas i översiktsplanens platsspecifika riktlinjer. Den aktuella planändringen bedöms ligga i linje med planprogrammets intentioner.

Gällande detaljplan

Gällande detaljplan, Dp 5178 från 2012, medger "Kontor, samlingslokaler och service (ej handel). Hantverkslokaler. Förskola" (C₁J₁S₁). Högsta byggnadshöjd är 6,0 meter och max två våningar. Cirka hälften av fastigheten får inte bebyggas. Befintliga träd får inte fällas om de inte är sjuka eller utgör en säkerhetsrisk. Ändringen berör en del av detaljplanen.

- Kulturmiljövård enligt 3 kapitlet 6 § miljöbalken M 114
Malmö. Riksintressets motivering lyder: "Storstadsmiljö, residensstad och sjöfartsstad som i planstruktur och bebyggelse avspeglar sin historia som en av Danmarks viktigaste städer under medeltid och 1500-tal, efter 1658 en av Sveriges viktigaste gränsstäder med starka befästningar. Från mitten av 1800-talet en snabbt växande industristad, genom den tidiga järnvägsutbyggnaden, där Malmö var sydlig slutpunkt för stambanenätet, och närheten till kontinenten." I uttrycket för riksintresset ingår "industrialismens stad, med 1800-talets och det tidiga 1900-talets industribyggnader", vilka kommer till uttryck inom planområdet.

Planändringen bedöms inte påverka riksintresset eftersom ingen förändring av bebyggelsen föreslås.

- Totalförsvaret enligt 3 kapitlet 9 § miljöbalken. Hela landets yta är samrådsområde för Försvarmaktens riksintressen avseende objekt högre än 20 meter utanför, och högre än 45 meter inom, sammanhållen bebyggelse.

Planändringen bedöms inte behöva samrådas med försvarmakten eftersom den inte innebär någon ökad byggnadshöjd.

- Civil luftfart enligt 3 kapitlet 8 § miljöbalken. Hela kommunens yta omfattas av ett skyddsområde för Malmö-Sturup flygplats, som utgör riksintresse för civil luftfart. Skyddsområdet kan rymma utrustning för kommunikation, navigation och övervakning kopplade till flygplatsens verksamhet. Dessa är skyddsobjekt enligt lag och får inte avbildas på kartor. Skyddsområdet avser objekt högre än 20 meter ovan mark- eller vattenytan.

Planändringen bedöms inte påverka riksintresset eftersom

den inte innebär någon ökad byggnadshöjd.

Övriga planeringsförutsättningar

Bebyggelse, stads- och landskapsbild

Bebyggelsen inom planområdet består av en enplansbyggnad i rödbrunt tegel. Ungefär halva byggnaden präglas av ett sågtandformat taklandskap. Andra halvan av byggnaden har platt tak. Omkringliggande bebyggelse utgörs huvudsakligen av småskalig och blandad industribebyggelse i ett till två plan. Ingen förändring bedöms ske till följd av planändringen.

Grönstruktur och naturvärden

Förskolegården inom fastigheten är delvis bevuxen, annars finns ingen grönstruktur inom planområdet. Ingen förändring bedöms ske till följd av planändringen.

Trafik och mobilitet

Fastigheten angörs från Västanforsgatan både till fots och med cykel och bil. Gång- och cykelvägar finns i parken Gullängen.

Planområdet har god tillgänglighet med kollektivtrafik. Närmaste busshållplats är Lönngatans busshållplats cirka 300 meter från planområdet. Persborgs station ligger cirka 600 meter från planområdet.

Teknisk infrastruktur

Fastigheten är ansluten till underjordisk teknisk infrastruktur. Ingen förändring bedöms nödvändig till följd av planändringen.

Eventuellt behöver avfallshanteringen ses över som en följd av planändringen.

Omgivningspåverkan och risker

Planområdet är omgivet av verksamheter med områdespåverkan i form av störningar och risk. Enligt planprogrammet för Sofielunds verksamhetsområde och de platsspecifika riktlinjerna ska verksamheters behov av vara områdespåverkande ges företräde i området. Det innebär att bostäder inte medges inom området och en del känsliga verksamheter inte medges överallt. Den aktuella planändringen bedöms inte medföra någon känslig verksamhet.

Samhällsservice och kommersiell service

Inom fastigheten bedrivs flera olika verksamheter, bland annat kontor, en kommunal förskola och en moské. Efter den föreslagna planändringen kommer fastigheten även att kunna hysa verksamheter som café, restaurang och handel.