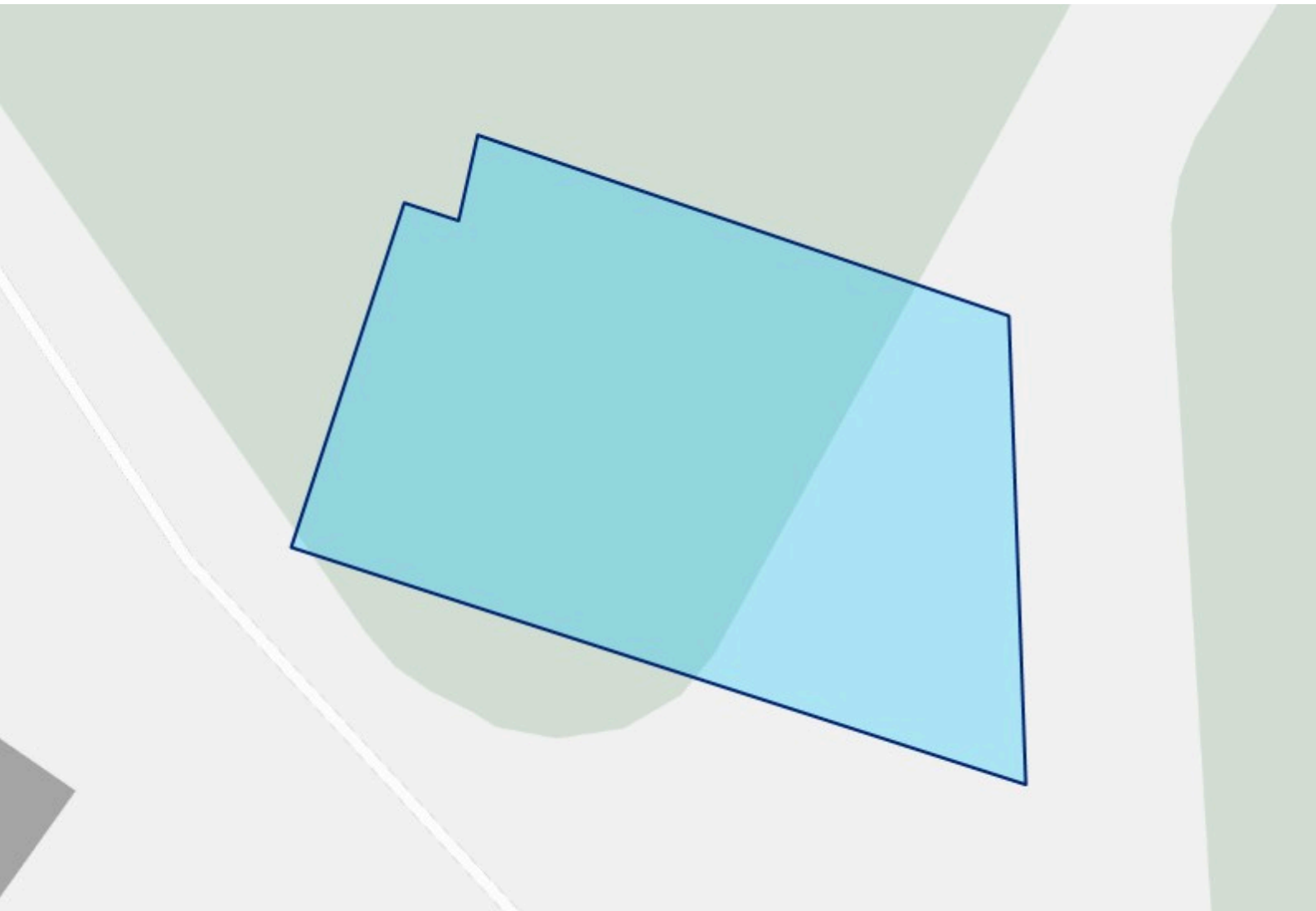


## Ändring av detaljplan för del av fastigheten Sporthallen 3 i Stadion

PLANUPPDRAG



# Innehållsförteckning

Planuppdrag.....	1
Inledning.....	2
Planuppdragets innehåll.....	5
Styrande dokument och tidigare beslut.....	8
Övriga planeringsförutsättningar.....	9

# **Underlag till begäran om planuppdrag för del av fastigheten Sporthallen 3**

## **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 att ersätta gällande byggrätt och planbestämmelser inom planområdet med en byggrätt för nödvändig teknisk infrastruktur. Vidare syftar ändringen till att säkra god framkomlighet och orienterbarhet.

Teknisk infrastruktur i tillräcklig omfattning är en förutsättning för att planerad exploatering ska kunna genomföras och för att lokal energiproduktion ska kunna bidra till Stadionområdets elbehov och klimatmässiga hållbarhet.

Tidplan för detaljplanearbetet är preliminärt: samråd augusti 2026, granskning december 2026, antagande mars 2027 och laga kraft april 2027.

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

Planområdet ligger i delområde Stadion och omfattar del av fastigheten Sporthallen 3. Berört område utgör cirka 1 090 kvadratmeter.

# Inledning

## **Avsikten med ändringen**

Avsikten med ändringen är att ersätta gällande byggrätt och planbestämmelser inom området för ändringen med en byggrätt för nödvändig teknisk infrastruktur. Vidare syftar ändringen till att säkra god framkomlighet och orienterbarhet.

Processen att ta fram ändringen innebär en prövning om denna markanvändning och regleringen av den tekniska anläggningen är lämplig eller inte.

## **Motiv, långsiktiga mål och ambitioner**

### **Avsikten med ändringen**

Ändringen avser att ersätta gällande byggrätt och planbestämmelser inom planområdet med en byggrätt för nätstation. Vidare syftar ändringen till att säkra god framkomlighet och orienterbarhet.

### **Långsiktiga mål**

Teknisk infrastruktur i tillräcklig omfattning är en förutsättning för att planerad exploatering ska kunna genomföras och för att lokal energiproduktion ska kunna bidra till Stadionsområdets elbehov.

### **Klimatambition**

Ambitionen för Stadionsområdets omvandling är att lokal energiproduktion, genom solcellsanläggningar på de stora anläggningarnas tak, ska bidra med el och därmed minska klimatavtrycket.

### **Kvalitetsambition**

Nya tekniska anläggningar ska gestaltas med en områdesspecifik karaktär och berika områdets utemiljö. Bebyggelsefri yta ska bidra till en kvalitativ entré till

Stadionområdet.

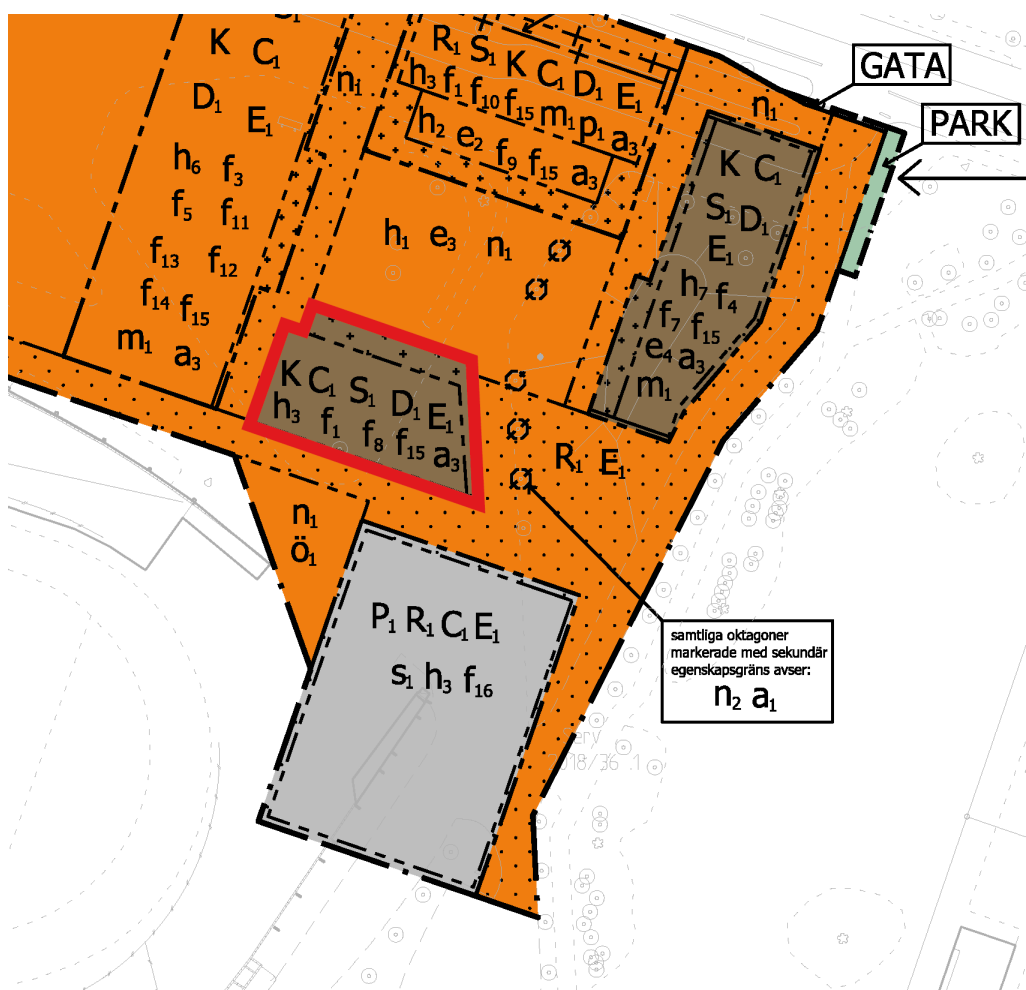
## Sökande

Sökande för detaljplanen är Malmö stad genom fastighets- och gatukontoret.

## Läge och areal

Området för ändringen ligger i norra Stadionområdet och omfattar norra delen av fastigheten Sporthallen 3. Fastigheten utgör totalt cirka 17,5 hektar.

Fastigheten är i norr planerad för en multisportbyggnad mot John Ericssons väg, i nordost för ett mobilitetshus och tre byggrätter med blandad användning (Dp 5833). I sydväst är en ny stadion planerad (Dp 5892). Fastighetens norra del nås från John Ericssons väg, via en infartsgata på kvartersmark.



*Utsnitt ur plankarta för Dp 5933. Område som omfattas av begäran om planbesked inom röd heldragen linje.*

# **Planuppdragets innehåll**

## **Beskrivning av planuppdraget**

Planuppdraget avser ändring av detaljplan 5833 (antagen 2025).

Detaljplanen anger i övrigt mark för tekniska anläggningar (E1) men inte i den omfattning som bedöms vara nödvändig för att uppnå områdets funktion och intentioner. En transformatorstation behövs för elförsörjning av detaljplanens mobilitetshus och övriga byggrätter i planområdets östra del. En teknisk anläggning för omhändertagande av planerad lokal elproduktion (solcellsanläggning) behövs också.

Gällande detaljplan (Dp 5833) har fortfarande genomförandetid, vilken löper till 2035-05-23. Fastigheten som berörs av planändringen ägs av kommunen.

Planändringen bedöms vara av begränsad omfattning och påverkar inte planområdets övergripande struktur eller huvuddrag.

## **Utredningar och fördjupande analyser i planarbetet**

Följande utredningsbehov bedöms preliminärt vara aktuellt för detaljplanearbetet:

### **Kvalitet i den byggda miljön**

- Utredning av byggnadens placering
- Gestaltning och utformning för en områdesspecifik nätstation

### **Omgivningspåverkan och risker**

- Uppmärksamhetsavstånd till elektromagnetiska fält

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.



## **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 - augusti 2026
- Granskning - december 2026
- Antagande (stadsbyggnadsnämndens beslut) - mars 2027

# **Styrande dokument och tidigare beslut**

## **Översiktsplan**

Översiktsplan för Malmö 2023 redovisar fritidsområde för det aktuella området.

Stadionområdet har sedan 1950-talet varit en väsentlig del av Malmös idrottsliv. Området har ständigt utvecklats och förändrats och ska fortsatt vara en plats för idrott och utbildning.

I de särskilda riktlinjerna för Stadionområdet preciseras att nya mötesplatser för idrott, evenemang och hälsa ska skapas och att det ska göras mer tillgängligt för Malmöborna. Kompletterande bebyggelse ska möjliggöras för att stärka områdets profil med fokus på idrott, utbildning och hälsa.

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

## **Planprogram**

Planprogram finns för området, godkänt av stadsbyggnadsnämnden den 2019-05-23.

## **Gällande detaljplan**

Gällande detaljplan, Dp 5833, medger för det aktuella området kontor (K), centrum med elevhem och internat (C<sub>1</sub>), specialistvård kopplad till idrottsverksamhet (D<sub>1</sub>) samt gymnasium, högskola/universitet och vuxenutbildning (S<sub>1</sub>).

Planuppdraget berör del av gällande detaljplan.

## Övriga planeringsförutsättningar

### Bebyggelse, stads- och landskapsbild

Gällande detaljplan anger för det aktuella området en byggrätt med ett fotavtryck på cirka 1 090 kvadratmeter och med högsta byggnadshöjd 24 meter (5 våningar) samt förgårdsmark.

Detaljplaneändringen innebär att en transformatorstation med betydligt mindre utbredning och volym ersätter tidigare angiven byggrätt.

Det är viktigt att tillkommande byggrätt studeras ur såväl storleks-, placerings- och gestaltningsperspektiv.

Utemiljön studeras i relation till angränsande entréplats, trafik, träd och platsens betydelse för att skapa en attraktiv omgivning för besökare.