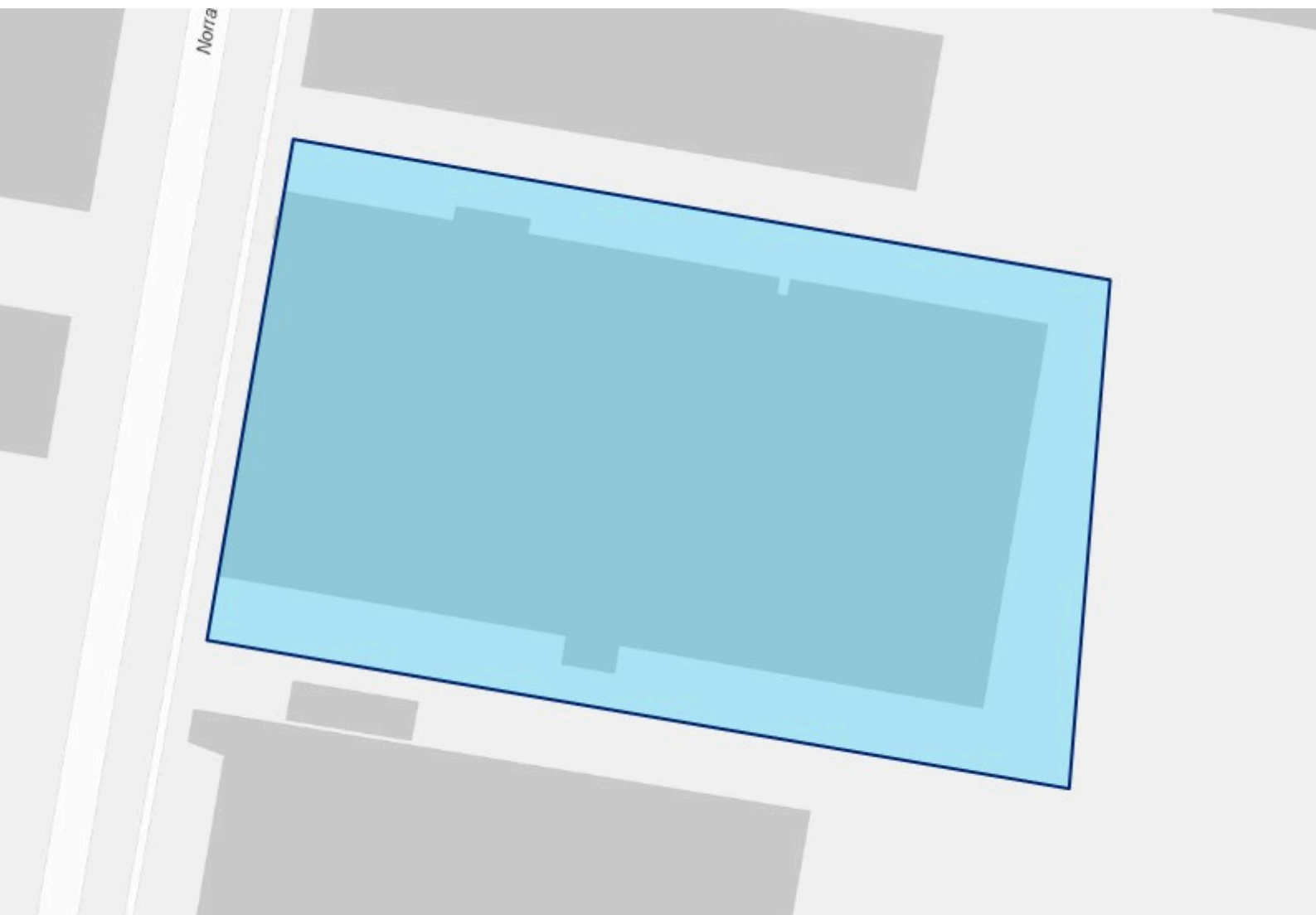




Detaljplan för fastigheten Malmkrossen 13 i Sofielunds industriområde

Godkännande

PLANBESKRIVNING



Innehållsförteckning

Planbeskrivning.....	1
1. Inledning.....	2
2. Detaljplanens innehåll.....	4
3. Förutsättningar och konsekvenser.....	11
Allmänna intressen.....	12
Sociala frågor.....	13
Service.....	14
Hälsa och säkerhet.....	15
Trafik.....	29
Miljö.....	31
Kulturmiljö.....	33
Teknik.....	37
Gällande planer och program.....	39
Riksentressen enligt miljöbalken.....	42
4. Genomförande.....	43
Fastighetsrättsliga frågor.....	44
Ekonomiska frågor.....	45
Organisatoriska frågor.....	46
Prövning enligt annan lagstiftning.....	47
5. Planeringsunderlag.....	48
Utredningar som legat till grund för detaljplanen.....	49
Kommunala planeringsunderlag.....	53

Sammanfattning

Inom fastigheten Malmkrossen 13 bedrivs flera verksamheter med tidsbegränsade bygglov, däribland klubb- och konsertlokalen Plan B. Detaljplanen möjliggör att verksamheterna kan beviljas permanenta bygglov genom att fastigheten planläggs för centrumverksamhet (med undantag för tillfällig vistelse) och verksamheter med begränsad omgivningspåverkan. Detaljplanen möjliggör också att fastigheten kan fortsätta utvecklas i den riktning som stakas ut i planprogrammet för Sofielunds verksamhetsområde. Ambitionen i planprogrammet är att skapa Malmös mest dynamiska område för kultur- och näringsliv.

Detaljplanen möjliggör ingen ny byggrätt jämfört med den gällande detaljplanen för fastigheten. Den högsta tillåtna nockhöjden är 12 meter, vilket motsvarar den befintliga byggnaden inom fastigheten. Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse inom planområdet skyddas och bevaras.

1. Inledning

Detta avsnitt i planbeskrivningen tar upp de grundläggande utgångspunkterna för detaljplanen.

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för befintliga verksamheter att fortsätta verka inom fastigheten Malmkrossen 13 genom att fastigheten planläggs för centrumverksamhet, inte tillfällig vistelse, i kombination med verksamheter med begränsad omgivningspåverkan. Vidare är syftet att säkerställa att kulturhistoriskt värdefull bebyggelse inom planområdet skyddas och bevaras.

Planförfarande

Planläggningen ska hanteras med utökat förfarande i enlighet med 5 kapitlet 7 § plan- och bygglagen. Planförslaget är upprättat i överensstämmelse med översiktsplanen (2023), men avviker från länsstyrelsens granskningsyttrande, där synpunkter framförts kring översiktsplanens hantering av farliga verksamheter och riskhanteringsavstånd. Aktuell detaljplan berörs av närheten till Avebe Malmö (tidigare Stadex).

Beslut om att samråda om förslaget fattades av stadsbyggnadsnämnden. Beslut om att låta granska förslaget fattades av stadsbyggnadsnämnden. Beslut om att godkänna förslaget fattas av stadsbyggnadsnämnden. Beslut om att anta den färdiga detaljplanen fattas av kommunfullmäktige.

Bedömning av miljöpåverkan

Detaljplanen har vid undersökning enligt 6 kapitlet 6 § miljöbalken inte bedömts medföra en betydande miljöpåverkan. Det innebär att en strategisk miljöbedömning

inte har gjorts. De konsekvenser som ett genomförande av detaljplanen ger upphov till redovisas i kapitel 3.
förutsättningar och konsekvenser.

Prövningar enligt annan lagstiftning som genomförts under processen

Inga prövningar enligt annan lagstiftning har bedömts nödvändiga.

Huvudmannaskap

Detaljplanen omfattar endast kvartersmark. Fastighetsägaren ansvarar för utbyggnad av kvartersmark.

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är 60 månader (fem år) från det datum beslutet om att anta detaljplanen vinner laga kraft.

Plandata

Planområdet ligger i Sofielunds industriområde, utmed Norra Grängesbergsgatan. Planområdet omfattar fastigheten Malmkrossen 13 som ägs av Formfastigheter AB. Planområdet har en area på cirka 5 400 kvadratmeter.

2. Detaljplanens innehåll

I detta avsnitt beskrivs detaljplanen kortfattat. Stadsbyggnadsidén samt de övergripande avvägningar som kommunen har gjort och som ligger till grund för utformningen av detaljplanen samt motiven till de enskilda regleringarna redovisas.

Stadsbyggnadsidé

Planförslagets stadsbyggnadsidé utgår från planprogrammet för Sofielunds verksamhetsområde (Pp 6053).

Planprogrammet syftar till att skapa Malmös mest betydelsefulla och dynamiska kultur-, fritid- och näringslivscentrum genom att uppmuntra och möjliggöra för verksamheter som bidrar till detta.

Inom fastigheten Malmkrossen 13 bedrivs flera verksamheter med tidsbegränsade bygglov, däribland klubb- och konsertlokalen Plan B. Inom fastigheten finns även replokaler, utbildningslokaler, kontor, bageri, verkstad och lager.

Stadsbyggnadsidén syftar till att möjliggöra permanenta bygglov vilket gör att verksamheterna fortsatt kan bedrivas inom fastigheten över tid, i linje med planprogrammets intentioner.

Beskrivning av detaljplanen

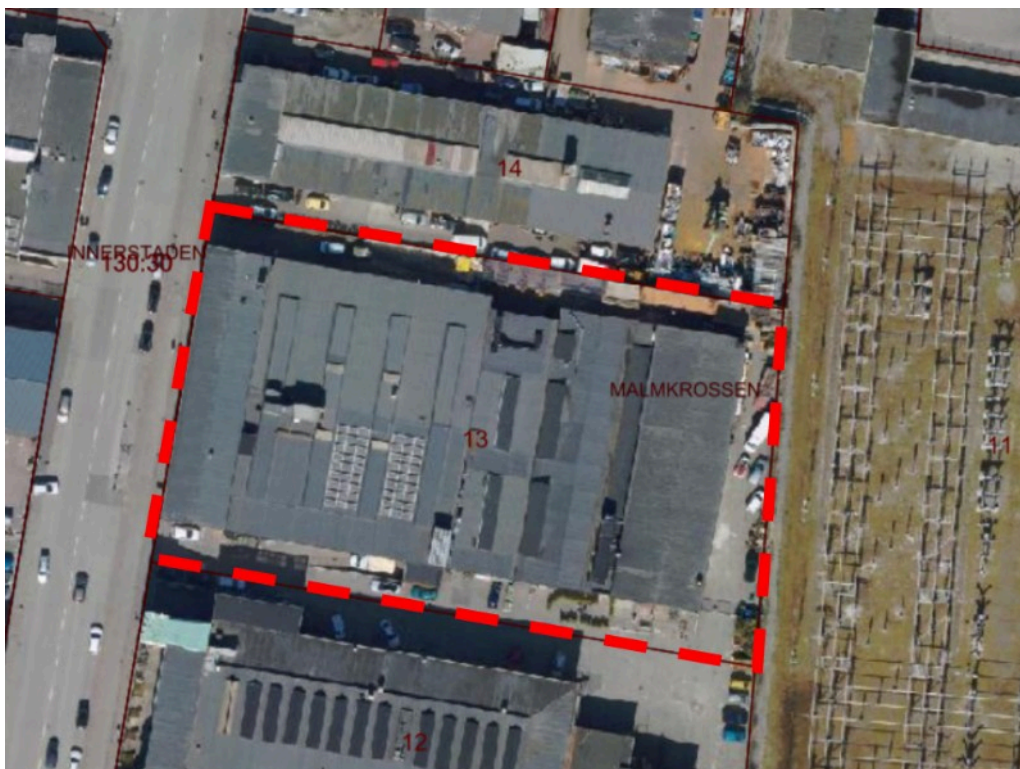
Fastigheten Malmkrossen 13 planläggs i sin helhet för kvartersmark med användning *centrum* (C₁) som möjliggör flera typer av verksamheter. Bestämmelsen har preciserats till att inte omfatta tillfällig vistelse, som till exempel hotell och vandrarhem som ställer högre krav på riskhantering från Kontinentalbanan och närliggande industrier. Vidare

möjliggörs användningen *verksamheter (Z)*. *Verksamheter (Z)* rymmer verksamheter med begränsad omgivningspåverkan, som till exempel serviceverksamheter, tillverkning och lager. Kombinationen av bestämmelserna gör att fastigheten fortsatt kan utvecklas i den riktning som anges i planprogrammet. Bestämmelserna motsvarar också den verksamhet som bedrivs inom fastigheten idag.

Den befintliga bebyggelsen på fastigheten fungerar som ett betydelsefullt tidsdokument över Malmös industriella utveckling, trots att bebyggelsen genomgått förändringar efter verksamheternas behov. Byggnaderna inom fastigheten upptar cirka 70 % av fastighetsarean. Bebyggelsens våningsantal inom planområdet varierar mellan en och två våningar. Resterande ytor inom fastigheten används primärt för angöring, parkering och för att kunna ta sig runt byggnaden. En mindre del används som vistelseyta för verksamheten Plan B.

Detaljplanen är anpassad efter byggnaderna inom planområdet avseende bebyggelsens utbredning och höjd på byggnaderna. Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse inom planområdet skyddas och bevaras och bebyggelsens utbredning regleras genom att byggnader inte tillåts uppföras på befintliga parkerings- och angöringsytor.

Högsta tillåten nockhöjd inom planområdet är 12 meter. Höjden är bestämd utifrån den högsta bebyggelsen inom fastigheten, som återfinns ut mot Norra Grängesbergsgatan, med lite marginal för mindre påbyggnader.



Flygfoto över fastigheten Malmkrossen 13, markerad med röd streckad linje.

Övergripande avvägningar i detaljplanen

Sofielunds industriområde har utvecklats och förändrats över tid, från att ha varit ett renodlat industriområde till att inrymma bland annat småföretag, kulturverksamheter och föreningslokaler. Utvecklingen har i stort skett på initiativ av verksamma i området. Stadsbyggnadskontoret har därför valt att ta fram en detaljplan som säkerställer en lämplig markanvändning, men samtidigt medger en flexibilitet för att motverka att detaljplanen blir ett hinder för vidareutveckling av fastigheten.

Detaljplanens bestämmelser med motiv

Användningsbestämmelser på kvartersmark

C₁ - Centrum, inte tillfällig vistelse

Användningen centrum används för områden med kombinationer av olika verksamheter som handel, service, samlingslokaler, kontor och liknande verksamheter som behöver ligga centralt eller vara lätta att nå.

Centrumverksamhet möjliggörs inom hela planområdet.

Motivet till bestämmelsen är att bidra till omvandlingen av

Sofielunds industriområde från ett renodlat industriområde till ett område med en blandning av verksamheter. Tillfällig vistelse tillåts inte eftersom det inte bedöms lämpligt med övernattnings inom planområdet med tanke på risksituationen i området.

Z - Verksamheter

Användningen verksamheter är bred och innehåller olika typer av ytkrävande verksamheter som har begränsad omgivningspåverkan. I användningen ingår lokaler för serviceverksamheter, tillverkning, lager och verkstäder. Även verksamheter med behov av lokaler för material eller utrustning så som el- och byggföretag eller företag som erbjuder hushållsnära tjänster ingår. Motivet till bestämmelsen är att möjliggöra verksamheter som kan nyttja befintliga storskaliga byggnader men samtidigt inte motverka etablerandet av centrumverksamheter.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande

"Prickmark" - Marken får inte förädlas med byggnad

Prickmarken gäller längs fastighetens södra och östra gräns. Motivet är att säkerställa tillräcklig yta för cykelparkering, bilparkering och angöring. Motivet är också att skapa en byggnadsfri zon mot fastigheten Malmkrossen 11, där Eon har ett ställverk.

"Korsmark"- Marken får endast förädlas med komplementbyggnader och andra anläggningar än byggnader

Korsmarken gäller längs en majoritet av fastighetens norra gräns. Motivet till bestämmelsen är att möjliggöra uppförandet av mindre komplementbyggnader som kan nyttjas av verksamheterna som bedrivs inom fastigheten. Det kan till exempel vara förråd, väderskydd över uteservering och liknande.

Höjd på byggnadsverk **h_1 - Högsta nockhöjd är 12 meter**

Bestämmelsen gäller för hela den befintliga byggnaden.
 Motivet till bestämmelsen är att begränsa byggnadens höjd.
 En högsta nockhöjd på 12 meter motsvarar höjden på den befintliga byggnaden, med viss flexibilitet för framtida mindre påbyggnader.

 h_2 - Högsta nockhöjd är 6 meter

Bestämmelsen gäller inom område med korsmark. Motivet till bestämmelsen är att begränsa komplementbyggnaders höjd.

Rivningsförbud **r_1 - Byggnad får inte rivas**

Bestämmelsen omfattar två byggnader. Motivet till bestämmelsen är att bevara den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen.

Utnyttjandegrad **e_1 - Största byggnadsarea är 50 % av egenskapsområdet**

Bestämmelsen gäller inom område med korsmark. Motivet till bestämmelsen är att möjliggöra en viss mängd komplementbyggnader som behövs för verksamheternas behov men samtidigt ha tillräcklig fri yta för att kunna angöra planområdet, anordna cykelparkering och bilparkering.

Varsamhet

k_1 - Kulturhistoriskt värdefull byggnad som ska bibehållas till sin karaktär avseende sockel med synlig ballast, fasader i rött hålkälstegel fogade med snedskuren simrishamnsfog, dörromfattningar av

travertin och tegel, entrédörrar av rostfritt stål, fönster vad gäller ursprungliga proportioner och indelning, takavvattnings av koppar, flackt sadeltak med papp

k₂ - Kulturhistoriskt värdefull byggnad som ska bibehållas till sin karaktär avseende fasader av rött tegel fogat med simrishamnshug, flackt takfall med papp samt lanterniner, fönster vad gäller ursprungliga proportioner och indelning, lastbryggor och ramper som vittnar om byggnadens tidigare funktion som verkstad och lager

k₃ - Kulturhistoriskt värdefull byggnad som ska bibehållas till sin karaktär avseende slätputsade fasader, fönsterproportioner och indelning, flackt takfall med papp

Motivet till bestämmelserna är att säkerställa att renovering och ombyggnad sker med varsamhet avseende värdebärande element och karaktärsdrag i den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen.

Villkor för startbesked

a₁- Startbesked för byggnation får inte ges förrän markföreningarna har avhjälpats

Bestämmelsen gäller ny- och ombyggnation som kräver åtgärder i marken, i den sydvästra delen av fastigheten där föreningarna påträffats över riktvärdet för mindre känslig markanvändning. I övriga delar av planområdet har inga föreningarna påträffats över gällande riktvärden. Bestämmelsen avgränsas av en sekundär egenskapsgräns.

Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark

Skydd mot störningar

Skyddsplank ska finnas längs hela den östra planområdesgränsen mot fastigheten Malmkrossen

11. Skyddsplanket ska ha en minsta höjd på 3,0 meter över omgivande marknivå

Öster om planområdet på intilliggande fastighet Malmkrossen 11 finns ett ställverk. Motivet till bestämmelsen är att skydda mot splitter och värmestrålning vid en eventuell explosion av de mindre mättransformatorerna. Skyddsplanket ska utformas så att det inte är överklättringsbart.

Varsamhet

Ändringar och underhållsåtgärder på byggnader ska utföras varsamt med material som är anpassade efter byggnadens egenart och karaktär enligt k_1 , k_2 och k_3 . Uttrycket med gestaltad byggnadsvolym ut mot gatan och tvärgående byggnadsvolymer av enklare karaktär innanför ska bibehållas

Motivet till bestämmelserna är att säkerställa att renovering och ombyggnad sker med varsamhet avseende värdebärande element och karaktärsdrag i den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen.

Villkor för startbesked

Startbesked får inte ges för byggnation förrän skyddsplank har uppförts.

3. Förutsättningar och konsekvenser

I detta avsnitt beskrivs de avvägningar som gjorts i detaljplanen utifrån en tematisk indelning. Utifrån olika aspekter beskrivs planeringsförutsättningarna samt konsekvenserna av detaljplanens genomförande. Här framgår också hur kommunen har bedömt lämpligheten på en detaljerad nivå.

Allmänna intressen

Sociala frågor

Trygghet

Förutsättningar

En säker stadsmiljö som också upplevs trygg är en viktig aspekt som ger varje individ personlig säkerhet och rörelsefrihet. Trygghet påverkas av många faktorer, där den byggda miljön och de verksamheter som bedrivs i befintliga byggnader är en viktig faktor.

Norra Grängesbergsgatan består i stort av många företag med öppettider och verksamheter som är begränsade till vissa timmar på dygnet, primärt dagtid, vilket gör att färre arbetare och färre besökare rör sig i området kvällstid. Detta gör att området kan tänkas upplevas ödsligt kvällstid och framåt natten.

Inom fastigheten Malmkrossen 13 bedrivs flera verksamheter som är öppna under större delen av dygnet och veckan. Verksamheterna bidrar till att fler rör sig i området, vilket kan öka den upplevda tryggheten längs Norra Grängesbergsgatan.

Konsekvenser

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra permanenta bygglov för befintliga verksamheter som inte har stöd i den gällande detaljplanen och möjliggöra för liknande verksamheter att etableras inom fastigheten. Verksamheterna är öppna under en stor del av dygnet och bidrar till att stadsmiljön är befolkad. Detaljplanen möjliggör alltså att verksamheter som kan bidra positivt till områdets upplevda trygghet kan vara kvar över tid.

Service

Kommersiell service

Förutsättningar

Inom planområdet finns en rad olika verksamheter som till exempel klubb- och konsertlokal, replokaler, lager och andra kommersiella verksamheter. Vissa av verksamheterna har tidsbegränsade bygglov, vilket innebär att de kommer behöva avvecklas inom en snar framtid.

Konsekvenser

Planförslaget gör det möjligt att bevilja permanenta bygglov för de verksamheter som finns inom planområdet idag.

Planförslaget medger också att annan dylik verksamhet kan inrymmas inom fastigheten, vilket bidrar positivt till utbudet i området och Malmö i stort.

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

Förutsättningar

Planområdet ligger inom kulturljudzonen för Sofielunds verksamhetsområde. Inom kulturljudzonen tillåts verksamheter låta upp till 85 decibel. Syftet med kulturljudzonen är att stötta det lokala kulturlivet och skydda kreativa verksamheter som ofta riskerar att trängas ut.

Konsekvenser

Nyttjande av kulturljudzonen innebär ingen friskrivning från tillsyn och dess eventuella konsekvenser. Verksamheter som vill genomföra bullrande aktiviteter är ansvariga för att Folkhälsomyndighetens allmänna råd om buller inomhus följs gentemot närliggande befintliga bostäder, förskolor och skolor.

Risk för olyckor

Förutsättningar

Fastigheten Malmkrossen 13 ligger i ett befintligt verksamhetsområde. I fastighetens närhet har följande verksamheter identifierats som inrymmer en eller flera riskkällor: Avebe Malmö AB (tidigare Stadex AB), Special Yeast AB, Branteviks Måleriverkstad AB, Eons ställverk och kontinentalbanan (järnväg, utpekad stråk för farligt gods).

I planprogrammet för Sofielunds verksamhetsområde (Pp 6053) togs en riskutredning och en riskzonskarta fram där möjliga markanvändningar föreslogs med hänsyn till närheten till miljöfarlig verksamhet och kontinentalbanan.

Enligt riskutredningen och riskzonskartan bedöms följande användningar kunna etableras inom fastigheten Malmkrossen 13, utifrån ett riskperspektiv: industri, sällanköpshandel,

kontorsverksamhet, serviceverksamhet, föreningslokaler, utbildning, dagligvaruhandel, öppenvård, besöksanläggning och festlokaler med större besöksantal.

I samband med etableringen av klubb- och konsertlokalen Plan B togs en riskutredning fram av Tyréns år 2019. Klubb- och konsertverksamheten bedöms vara den verksamhet som bedrivs inom planområdet som är mest riskkänslig och har därför blivit dimensionerande för riskhanteringen i detaljplanen.

Under 2023 har Avebe Malmö AB, efter att ha vidtagit ett antal riskreducerande åtgärder, tagit fram en kvantitativ riskanalys och en säkerhetsrapport. Under 2025 har även ett risktekniskt utlåtande tagits fram av P&B Brandkonsult AB.

Konsekvenser

Nedan ges en sammanfattning av identifierade riskkällor och dess påverkan på fastigheten Malmkrossen 13. Nedan ges också en sammanvägd bedömning av riskkällornas påverkan för planerad markanvändning inom fastigheten Malmkrossen 13.

Avebe Malmö AB (tidigare Stadex AB)

Cirka 145 meter norr om byggnaderna på fastigheten Malmkrossen 13 återfinns Avebe Malmö AB:s anläggning. Anläggningen omfattas av Seveso-direktivet och klassas även som en farlig verksamhet som omfattas av skyldigheterna i 2 kap. 4 § i lagen om skydd mot olyckor.

Avebe Malmö AB har tagit fram en kvantitativ riskanalys (QRA) år 2023 samt en säkerhetsrapport år 2024 som belyser riskerna kopplade till deras verksamhet. Såväl riskanalysen som säkerhetsrapporten utgår från att verksamheten nyttjar hela den kapacitet som möjliggörs enligt gällande miljötillstånd. I riskanalysen och säkerhetsrapporten redovisas

konsekvensavstånd för hanteringen av propylenoxid respektive fosforoxitriklorid, baserat på AEGL-systemet (Acute Exposure Guidance Levels).

AEGL-systemet är en skala med tre nivåer: AEGL-1 innebär koncentrationer som kan orsaka lindriga besvär eller irritation, AEGL-2 indikerar nivåer som kan leda till irreversibla, långvariga och allvarliga hälsoeffekter, och AEGL-3 anger koncentrationer som kan vara livshotande eller dödliga. Vid stadsplanering är det AEGL-2 och AEGL-3 som är vedertagna nivåer att beakta.

Som komplettering till dessa underlag har under 2025 även ett risktekniskt utlåtande (P&B Brandkonsult AB) tagits fram. Utlåtandet förtydligar riskbilden och motiverar särskilt varför AEGL-2 för 30 minuters exponeringstid är det mest relevanta dimensionerande kriteriet. Bedömningen grundas på att ett utsläpp av propylenoxid, givet befintliga tekniska skyddssystem, mängder av tillgängliga kemikalier samt räddningstjänstens insatsberedskap, inte bedöms kunna pågå längre än 30 minuter innan scenariot avbryts. Utlåtandet konstaterar även att personer utomhus kan sätta sig i säkerhet inom detta tidsintervall, samt att inomhusvistelse medför ytterligare skyddseffekt. Därmed anses AEGL-2 (30 minuter) vara ett realistiskt och lämpligt planeringsunderlag.

Varken riskanalysen eller säkerhetsrapporten får visas öppet men efter att ha granskat dessa och de redovisade konsekvensavstånden från Avebe Malmö AB:s verksamhet kan stadsbyggnadskontoret konstatera att fastigheten Malmkrossen 13 ligger utanför konsekvensavstånden för både AEGL-2 och AEGL-3. Dessa avstånd är baserade på ett antagande om att genomförda tekniska säkerhetshöjande åtgärder, såsom monterade skumsläckare, inte har fungerat vid en eventuell olycka. Analysen tar således endast hänsyn till konsekvensen av en olycka, inte sannolikheten att den sker, och utgör därmed en mycket konservativ bedömning.

Det bör även noteras att Avebe Malmö AB enligt miljötillståndet inte har rätt att utan prövning flytta riskkällornas placering inom sin fastighet och därigenom förändra riskbilden.

Det risktekniska utlåtandet bekräftar att även i teoretiska och mycket ogynnsamma scenarier, där flera skyddssystem antas falla samtidigt, uppgår de längsta beräknade konsekvensavstånden till cirka 65 meter. Detta ligger avsevärt närmare riskkällan än avståndet till fastigheten Malmkrossen 13, vilket tydligt visar att planområdet befinner sig utanför det riskhanteringsavstånd som bedöms relevant för anläggningen.

I den genomförda riskanalysen redovisas även samhällsrisk och individrisk. I dessa beräkningar har hänsyn tagits till sannolikheten för att en olycka inträffar. Samhällsrisk konstateras ligga långt under den lägre gränsen för acceptabel risknivå. Vid beräkningen av samhällsrisk har även en känslighetsanalys utförts för några av de mest kritiska parametrarna. Känslighetsanalysen visar att riskanalysens resultat är tillförlitliga och giltiga. Avseende individrisk underskrider den lägre gränsen för acceptabel individrisknivå på 60–65 meters avstånd från riskkällan. Riskanalysen finns i sin helhet tillgänglig hos miljöprövningsdelegationen vid länsstyrelsen i Skåne.

Det risktekniska utlåtandet tillför här ytterligare en bedömning som visar att individ- och samhällsrisk avtar till försumbara nivåer redan vid cirka 85 meters avstånd. Detta stärker slutsatsen att planområdet inte påverkas av risknivåerna och att den föreslagna markanvändningen är förenlig med gällande acceptanskriterier.

Riskanalysen har medvetet inte medräknat en adderad risk till följd av närheten till Kontinentalbanan. Riskkällornas placering i förhållande till järnvägen gör att den adderade risken har bedömts som allt för osannolik för att beaktas.

Special Yeast AB

Special Yeast AB bedriver verksamhet cirka 280 meter nordväst om fastigheten Malmkrossen 13. På anläggningen finns en tank med 25 procentig ammoniaklösning. Lösningen används i jästproduktion. Tanken rymmer cirka 40 kubikmeter lösning och är placerad inomhus i en invallning. Risken för spridning till omgivningen bedöms som låg. Den låga koncentrationen gör att risker vid avdunstning är lägre än vid ren ammoniak.

Det finns inga riktlinjer i fysisk planering för hantering av ammoniak. I händelse av ett stort utsläpp/spill avsätter räddningstjänsten ett skyddsavstånd på 50 meter. Vid befarad stor avdunstning ökar avståndet till 100 meter. Utanför detta avstånd kan oskyddade personer vistas utan att få bestående men. De kan däremot uppleva obehag och få lindriga skador. Allmänheten bör hållas ytterligare cirka 1,5-2 gånger längre från skadeplatsen. Detta innebär ett avstånd på maximalt 200 meter.

Den låga halten av ammoniak i lösningen innebär dock att ett kortare riskavstånd kan användas, i storleksordningen 75-100 meter.

Branteviks måleriverkstad AB

Cirka 85 meter norr om byggnader på fastigheten Malmkrossen 13 bedriver Branteviks måleriverkstad AB verksamhet. Verksamheten har tillstånd för att hantera 400 liter brandfarlig vätska i klass 1, 600 liter brandfarlig vätska i klass 3 och 27 liter brandfarlig gas.

I sprängämnesinspektionens föreskrifter från år 2000 (SÄIFS 2000:2) framgår att rekommenderat avstånd mellan verksamheten av den typ som bedrivs inom fastigheten Malmkrossen 13 till ovanstående mängd brandfarlig vätska är 25 meter. Avseende brandfarlig gas i gasflaska/lös behållare behandlas inte mindre mängder än 60 liter. Skyddsavståndet mellan gasbehållare och den typ av verksamhet som bedrivs

inom fastigheten Malmkrossen 13 är 100 meter. Om avskiljning i lägst klass EI60 finns behövs inget minsta skyddsavstånd. Mellan fastigheten Malmkrossen 13 och Branteviks måleriverkstad AB finns byggnader, som till viss del bedöms motsvara en avskiljning. Avståndet till entréer till den mest känsliga verksamheten inom fastigheten Malmkrossen 13 är cirka 100 meter. Därför bedöms Branteviks Måleriverkstad AB ligga på ett tillräckligt avstånd från fastigheten Malmkrossen 13.

Ställverk

Öster om fastigheten Malmkrossen 13 ligger Eons regionnätstation med 130 kilovolt-ställverk, två större oljefyllda transformatorer samt mindre mättransformatorer. Transformatorerna är invallade och omgivna av makadambädd för att begränsa spridning och brand vid oljeutsläpp. De risker som kan påverka omgivningen bedöms huvudsakligen vara brand och explosionsartade händelser vid transformatorfel.

Avståndet mellan de större transformatorerna och planområdet uppgår till cirka 50 meter, vilket överstiger de skyddsavstånd om 20–30 meter som anges i Boverkets byggregler, MSB:s föreskrifter samt vedertagna branschstandarder. Mättransformatorerna är placerade på kortare avstånd, cirka 10 meter, men innehåller små oljevolymmer och kan endast ge upphov till splitter med begränsad räckvidd. Enligt risktekniskt utlåtande (P&B Brandkonsult AB, 2025) bedöms varken splitter eller värmestrålning från anläggningen orsaka allvarlig påverkan inom fastigheten. Sannolikheten för explosionshändelser i ställverket bedöms mycket låg.

För att möjliggöra utomhusverksamhet med mer än tillfällig vistelse närmast fastighetsgränsen bedöms dock en riskreducerande åtgärd vara nödvändig. Lämplig åtgärd är att uppföra en icke klätterbar mur/skyddsplank längs gränsen

mot Eons område, utformat så att obehörigt tillträde förhindras och så att siktlinjen mot transformatorerna bryts. För att skärma av mot splitter och värmestrålning ska konstruktionen ha en höjd om 3,0 meter, vilket säkerställer att transformatorer och mättransformatorer inte är synliga från 2,0 meters höjd över mark på planområdet.

I plankartan regleras att ett skyddsplank med en höjd om 3,0 meter ska finnas. Med denna åtgärd bedöms utomhusytorna kunna nyttjas utan att risknivån överskrider vad som är acceptabelt för den markanvändning detaljplanen medger.

Transport av farligt gods på järnväg

Kontinentalbanan (järnväg) ligger cirka 100 meter från befintliga byggnader på fastigheten Malmkrossen 13. På kontinentalbanan fraktas bland annat farligt gods.

Malmö stad har antagna hänsynsavstånd gentemot järnvägar där det transporteras farligt gods. Dessa redovisas i översiktsplanen. Bostäder och större fritidsanläggningar medges 80 meter från järnvägens närmsta spårkant utan att det behöver genomföras någon ytterligare riskanalys.

Även länsstyrelsen i Skåne har tagit fram riktlinjer för riskhänsyn i samhällsplaneringen (RIKTSAM). I riktlinjerna framgår det att följande markanvändningar kan accepteras redan på 70 meters avstånd från kontinentalbanan:

- Bostäder (småhusbebyggelse)
- Handel (övrig handel)
- Kontor (kontor i ett plan, dock ej hotell)
- Lager (även med betydande handel)
- Idrotts- och sportanläggningar (utan betydande åskådarplats)

- Centrum

- Kultur

Planerad användning utgör centrumverksamhet och verksamheter (Z) i mellan en och två våningar och bedöms rymmas i ovanstående markanvändningar. Byggnaderna ligger också på ett större avstånd än vad som anges i riktlinjerna för riskhänsyn i samhällsplaneringen (RIKTSAM).

Sammanvägd bedömning

En genomgång av riskbilden visar på att det faktiska riskbidraget från Avebes anläggning, både på individ- och samhällsnivå är försumbar. Vidare visar genomgången att riskhanteringsavståndet, baserat på AEGL 2-värden för dimensionerande exponeringstider, med tanke på Avebes anläggning som mest (och mycket konservativt) uppgår till 65 meter. Eftersom det minsta avståndet från planområdet till Avebes anläggning är 140 meter så hamnar alltså planområdet utanför ett värsta troligt/möjligt riskhanteringsavstånd.

En genomgång av riskbilden visar på att Eons anläggning (ställverk) medför vissa riskmässiga aspekter som behöver hanteras för planområdet. Åtgärd krävs för att reducera risken så att utomhusytan mellan befintliga byggnader och fastighetsgränsen kan nyttjas för utomhusverksamhet med mer än tillfällig personnärvaro. Ett sätt att reducera risken är att uppföra ett skyddsplank längs hela fastighetsgränsen mot Eons nätstation med syftet att skydda mot splitter och värmestrålning. Ett sådant skyddsplank behöver tillses uppfylla följande:

- Det ska tillses att det inte är överklättringsbart för att säkerställa att obehöriga inte kan tas sig in på Eons område. Nivån på klätterskyddet ska vara likvärdigt som det klätterskydd som befintligt staket runt Eons anläggning innebär.

- Vidare behöver planket vara så hög att det skärmar av från splitter och värmestrålning. Detta innebär att vid normal utomhusvistelse på den aktuella ytan (motsvarande en person som står på golv/mark) så ska det på 2,0 meters höjd över golv/mark inte gå att se någon del av de aktuella transformatorerna/mättransformatorerna inom Eons anläggning. Kravet är uppfyllt vid ett skyddsplank med 3,0 meter höjd över mark.

Fastigheten Malmkrossen 13 bedöms ligga på ett tillräckligt avstånd från identifierade riskkällor. I plankartan regleras att ett skyddsplank med en höjd om 3,0 meter ska finnas samt att startbesked inte får ges för ny byggnation förrän skyddsplank har uppförts. Inga ytterligare åtgärder bedöms vara nödvändiga för att säkerställa föreslagen markanvändning.

Kombinerad användning verksamheter och centrum

Detaljplanen medger användningarna verksamheter (Z) och centrum, inte tillfällig vistelse (C₁). Användningen verksamheter (Z) omfattar verksamheter med begränsad omgivningspåverkan, såsom service, lager, tillverkning med tillhörande försäljning och partihandel. Användningen centrum, inte tillfällig vistelse (C₁) omfattar verksamheter som handel, service, samlingslokaler och kontor.

På fastigheten finns idag klubb- och konsertlokal, replokaler, utbildningslokaler, kontor, bageri, butik, verkstad och lager. Lagerhållningen består av möbler och grossistvaror. I framtiden kan annan typ av verksamhet komma att etableras, vilket gör att det inte går att utesluta en framtida hantering av brandfarlig vara. Eventuell framtida hantering av brandfarlig vara inom planområdet regleras genom lagen (2010:1011) om brandfarliga och explosiva varor, vilken kräver tillstånd för all hantering som kan medföra risk för människors hälsa eller säkerhet. Vidare gäller miljöbalkens allmänna hänsynsregler

(2 kapitlet 2–3 §§), som ställer krav på att den som bedriver en verksamhet ska vidta de skyddsåtgärder och försiktighetsmått som behövs för att förebygga olägenhet för människors hälsa eller miljön.

Räddningstjänsten Syd och miljöförvaltningen har under samrådet och granskningen inte haft några synpunkter gällande att kombinera användningarna verksamheter och centrum, inte tillfällig vistelse.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontorets bedömning är att användningen verksamheter (Z) inte innebär sådan risk för människors hälsa och säkerhet att den inte kan kombineras med användningen centrum, inte tillfällig vistelse (C₁) inom detaljplanen.

Föroreningar i mark

Förutsättningar

Fastigheten Malmkrossen 13 har enligt en MIFO-undersökning (metodik för inventering av förorenade områden) bedömts vara potentiellt förorenad. Detta baseras på att fastigheten under lång tid inrymt en grafisk verksamhet. Risken har bedömts som måttlig.

Med bakgrund i detta har en markundersökning genomförts (PQ Geoteknik & Miljö AB, 2023). Jordprover har uttagits från sju punkter på fastighetens södra, östra och norra sida (invid byggnad). Grundvatten har uttagits från tre punkter.

Utredningen visar att Naturvårdsverkets riktvärden för mindre känslig markanvändning avseende jordprover underskrids i alla punkter utom en. I denna punkt har en förorening av polycykliska aromatiska kolväten med hög molekylvikt (PAH-H) påträffats över gällande riktvärde. Punkten är lokaliserad i fastighetens sydvästra hörn. I övrigt påträffades, för

markanvändningen, låga halter. Majoriteten av föroreningarna bedöms härröra från fyllnadsmassor som tillfördes området i samband med byggnation.

Avseende grundvatten har låga/ normala föroreningshalter uppmäts. Ett av grundvattenproverna har påvisat en viss påverkan av nedbrytningsprodukterna cis 1,2 dikloreten och trans 1,2 dikloreten.

Polyklorerade bifenyler (PCB) har provtagits i fem provpunkter i mark och tre i grundvatten. Samtliga prover har visat på värden understigande känslig markanvändning.

Konsekvenser

Påträffad markförorening i jord över Naturvårdsverkets riktvärde för mindre känslig markanvändning bedöms inte utgöra någon risk i sin nuvarande form eftersom ytan är asfalterad. Ytan ligger precis framför en nedfart till källare och kommer även fortsättningsvis behöva vara hårdgjord. Markföroreningen bedöms därför kunna ligga kvar under asfalterad yta. Vid en eventuell framtida rivning av byggnaden kommer en mer detaljerad undersökning behöva utföras.

Föroreningar i grundvatten bedöms inte vara avvikande utan är i nivå med vad som kan förväntas i ett industriområde. Fastigheten är ansluten till kommunala ledningar för dricksvatten. Grundvattnet utgör därför ingen risk.

Föroreningar i byggnader

Förutsättningar

Från 1940-talet fram till 1997 bedrevs grafisk verksamhet i byggnaderna. Verksamheten innefattade ett antal processer där kemikalier använts. Med anledning av detta har en miljö- och materialinventering genomförts (Relement, 2025).

I byggnaden har inget byggmaterial påträffats som bedöms utgöra någon risk för de som vistas i byggnaden. Rester av PCB-fogar har påträffats runt ett entréparti i den västra fasaden. Eftersom det är en originalfog och halterna är över 500 milligram per kilo ska detta saneras ur byggnaden enligt gällande PCB-förordning, alternativt stämmas av med miljöförvaltningen eftersom det rör sig om mindre fogrester under en ny fog. Fogen bedöms inte utgöra någon risk för de som vistas i byggnaden eftersom den sitter dold under en ny fog och i ett trapphus där ingen vistas stadigvarande.

Visuellt har det inte påträffats några föroreningar i ytskikt som bedöms härstamma från tidigare tryckeriverksamhet. Alla betonggolv i byggnaden är slipade och rengjorda på senare år.

Utförda luftanalyser i före detta processutrymmen indikerar att det inte finns några betydande föroreningar i betonggolven eller under betongplattan som resulterar i förhöjda halter i inomhusluften. Den enda halten som påträffats över tillämpbara riktvärden är 1,2-diklorethan i en provpunkt. Uppmätt halt av 1,2 diklorethan bedöms härröra från verksamheter som nyligen bedrivits eller bedrivs i nuläget. Fram till nyligen har konstnärer varit verksamma i lokalen. Uppmätt halt bedöms inte utgöra någon oacceptabel risk eftersom människor inte kommer vistas stadigvarande i lokalerna.

Konsekvenser

I miljö- och materialinventeringen (Relement, 2025) är slutsatsen att det inte finns skadliga föroreningar från tidigare verksamheter i eller under byggnaden som kan påverka hälsan för de som kommer vistas i byggnaderna. Inga ytterligare åtgärder bedöms vara nödvändiga för att säkerställa föreslagen markanvändning. Stadsbyggnadskontoret gör därför bedömningen att byggnaderna kan användas med föreslagen markanvändning.

Skyfall

Förutsättningar

Malmö stad har låtit utföra en kommunövergripande lågpunktskartering. Lågpunktskarteringen är baserad på ett regn med en återkomsttid på 100 år. Karteringen visar att fastigheten inte är särskilt utsatt vid ett skyfallsliknande regn.



Illustration som visar var vatten ställer sig inom planområdet vid ett 100-årsregn. Planområdet är inom svart streckad linje.

Konsekvenser

Detaljplanen innebär inga fysiska förändringar. Genomförandet bedöms därför inte påverka skyfallssituationen inom eller utanför planområdet negativt.

Civil beredskap

Förutsättningar

Inom fastigheten Malmkrossen 13 finns ett skyddsrum med kapacitet att ta emot 140 personer. Skyddsrummet har nummer 106888-7.

Konsekvenser

Detaljplanen möjliggör att befintliga verksamheter kan vara kvar över tid genom att möjliggöra permanenta bygglov. Detaljplanen möjliggör också att andra verksamheter inryms inom fastigheten. Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att detaljplanen inte påverkar skyddsrummet. Vid eventuella framtida arbeten som kan påverka skyddsrummet ska myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) kontaktas.

Brandförsörjning

Förutsättningar

Planområdet är beläget inom normal insatstid, under 10 minuter, för räddningstjänsten.

Konsekvenser

Tillträde för räddningstjänstens fordon för släckning ska anordnas inom området. Avståndet mellan körbar väg och byggnadernas entréer får inte överstiga 50 meter. Avståndet mellan brandpost och uppställningsplats ska vara max 75 meter. Fastighetsägaren ska redovisa att åtkomligheten för utrymning och uppställningsplats är säkerställd i samband med bygglovsansökan.

Trafik

Biltrafik

Förutsättningar

Fastigheten Malmkrossen 13 har två infarter, en norr och en söder om befintliga byggnader.

Konsekvenser

Planförslaget omfattar inte några åtgärder som berör infarterna till fastigheten.

Gång- och cykeltrafik

Förutsättningar

Fastigheten Malmkrossen 13 kan nås med gång- och cykeltrafik från Norra Grängesbergsgatan.

Konsekvenser

Planförslaget omfattar inte några åtgärder som påverkar möjligheten att nå fastigheten för fotgängare eller cyklister.

Parkering

Förutsättningar

Inom fastigheten Malmkrossen 13 finns ett fåtal parkeringsplatser både söder och norr om befintliga byggnader, i anslutning till fastighetens infarter.

Konsekvenser

En parkeringsutredning har tagits fram (Lume arkitekter, 2024). I utredningen har parkeringsbehovet för befintliga verksamheter och hur fastigheten kan tänkas användas i framtiden undersökts. Verksamheterna är aktiva under olika delar av dygnet, vilket möjliggör ett samnyttjande av

parkeringsplatserna. Det totala bilparkeringsbehovet har beräknats till 17 stycken. Parkering för rörelsehindrades fordon ska anordnas inom 25 meter från entréer.

Majoriteten av parkeringsplatserna kommer att anordnas på andra fastigheter i närområdet genom parkeringsköp.

Miljö

Dagvatten

Förutsättningar

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för dagvatten. Befintliga byggnader är anslutna till det kommunala ledningsnätet i Norra Grängesbergsgatan. Fastigheten är i sin helhet hårdgjord.

Konsekvenser

Detaljplanens genomförande kommer inte innebära några förändringar och därmed heller inga konsekvenser för dagvattenhanteringen inom planområdet. Eftersom majoriteten av fastighetens yta utgörs av byggnader och resterande ytor behövs för parkering och angöring är det inte möjligt att öka mängden genomsläpplig/ grön yta i den grad att det hade påverkat avrinningen från fastigheten märkbart.

Miljökvalitetsnormer för luft

Förutsättningar

Vid planering ska kommuner och myndigheter iaktta att miljökvalitetsnormerna för luft inte överskrids enligt 5 kapitlet 3 § miljöbalken. De ämnen som är i störst behov av bedömningar och eventuella mätningar i Malmö stad med koppling till miljökvalitetsnormerna är kvävedioxid samt partiklar med en storlek som är mindre än 10 mikrometer.

Miljökvalitetsnormerna för luft har inte överskridits på någon av Malmös gator sedan 2015, enligt miljöförvaltningens mätningar. Luftkvaliteten i närområdet har en bedömd halt om 11-12 mikrogram kvävedioxid per kubikmeter. För partiklar är halterna beräknade till 12-13 mikrogram partiklar per kubikmeter. Båda värdena är långt under gällande riktvärden.

Konsekvenser

Inga fysiska förändringar avses vidtas inom fastigheten. Genomförandet av detaljplanen kommer alltså inte påverka luftkvaliteten i närområdet varken positivt eller negativt.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Förutsättningar

Vid planering ska kommuner och myndigheter iaktta att miljökvalitetsnormerna för vatten inte överskrids enligt 5 kapitlet 3 § miljöbalken.

Dag- och spillvatten från planområdet avleds via det kombinerade ledningsnätet i Norra Grängesbergsgatan till Sjölanda reningsverk. Slutlig recipient är Öresund.

Konsekvenser

Genomförandet av detaljplanen innebär inga fysiska förändringar inom planområdet och bedöms därför inte påverka slutrecipienten negativt.

Kulturmiljö

Kulturhistoriska värden

Förutsättningar

Bebyggelsen inom Sofielunds verksamhetsområde har utvecklats och genomgått förändringar över tid. Däremot har områdets ursprungliga skala i stora delar bevarats, vilket innebär att området i sin helhet fortfarande kan förstås i sitt historiska sammanhang. Med anledning av detta har en antikvarisk förundersökning tagits fram (Restaurera, 2025).

De äldsta byggnaderna inom Sofielunds verksamhetsområde härrör från slutet av 1800-talet, men huvuddelen av bebyggelsen är uppförd under 1930- och 1940-talen.

Byggnaderna karaktäriseras av en-, två- och trevåningsbyggnader i gult eller rött tegel. Bebyggelsen är enkel men arkitektoniskt väl genomarbetad i den byggnadsstil som brukar kallas nyrealism eller funktionell tradition.

Byggnadsstilen uppstod i Sverige under 1940-talet och utgjorde delvis en reaktion mot funktionalismen med dess radikala formspråk. De platta taken ersattes med flacka sadeltak och de ofta vitputsade fasaderna ersattes med tegel. Inom Sofielunds verksamhetsområde, och längs med Norra Grängesbergsgatan i synnerhet, finns flera exempel på kontors- och verksamhetsbyggnader i nyrealism.

Bebyggelsen inom Malmkrossen 13 är ett sådant exempel, även om viss förvanskning skett genom åren.

På fastigheten finns idag flera sammanbyggda huskroppar, uppförda mellan 1948 och 1964. Bebyggelsen är i en och två våningar och delvis underbyggd med källare. Byggnaden längs med Norra Grängesbergsgatan har en representativ utformning med påtaglig omsorg i utformning och materialval, medan byggnaderna längre in på fastigheten är av enklare utformning och karaktär. Bebyggelsen sammanbinds exteriört av det gemensamma fasadmaterialet i rött tegel och de i

huvudsak flacka sadeltaken täckta med svart papp. Undantaget är den äldsta byggnadsdelen, vars fasader är putsade (idag en del av klubb- och konsertlokalen Plan B).

Fastighetens kulturhistoriska värde är kopplat både till fastigheten som representant för ett historiskt utbyggnadsskede, och till byggnadernas tidstypiska arkitektur och välbevarade karaktär. Exteriört är byggnadsvolymerna, tegelfasaderna fogade med simrishamnsfog och de flacka takfallen belagda med papp värdebärande delar, liksom ursprungliga fönster, dörrar och öppningar.

Interiört vittnar framför allt planlösningen och de tidstypiska materialvalen i de offentliga utrymmena om byggnadens ursprungliga utformning och funktion. I övrigt finns få spår som berättar om den ursprungliga verksamheten som tryckeri.

Fastigheten bedöms i delar vara relativt tålig för kompletteringar och ändringar, så länge dessa görs på ett varsamt sätt som underordnar sig helheten. Utgångspunkten vid renovering och ombyggnad är att fastighetens karaktärsdrag och värdeskapande delar i första hand ska bevaras. Vid underhåll bör material och metoder anpassade till byggnadens ålder och karaktär användas.



Före detta kontorsbyggnad längs med Norra Grängesbergsgatan.



Före detta verkstadsbyggnad inne på fastigheten.



Fastighetens äldsta byggnad. Byggnaden inrymmer idag delar av verksamheten Plan B.

Konsekvenser

Detaljplanen skyddar kulturhistoriskt värdefull bebyggelse inom planområdet genom rivningsförbud och varsamhetsbestämmelser. Sammantaget innebär en realisering av detaljplanen att de centrala kulturvärdena och karaktärsdragen i planområdet skyddas.

Teknik

Teknisk infrastruktur

Förutsättningar

Ledningar för vatten, avlopp, el och tele

Befintliga byggnader inom planområdet är ansluten till befintliga vatten- och avloppsledningar i Norra Grängesbergsgatan.

Inom planområdet har Eon markförlagda låg- och mellanspänningsledningar samt signalkablar. För elledning i mark får byggnad eller annan anläggning inte utan ledningsägarens medgivande och lämnade instruktioner uppföras på närmare avstånd än 3 meter från markkabeln. Inte heller får utan ledningsägarens medgivande upplag anordnas eller marknivån ändras ovanför markkabeln, så att reparation och underhåll försvåras.

Konsekvenser

Ledningar för vatten, avlopp, el och tele

Detaljplanen kräver ingen ombyggnation av befintliga ledningar. Vid en framtida utbyggnad av nya avloppsledningar bör duplikatsystem användas, det vill säga separata ledningar för dagvatten och spillvatten. Anledning till detta är att förbereda fastigheten på att koppla på ett framtida duplikatsystem i gatan.

Avfallshantering

Avfallshanteringen ska lösas i enlighet med gällande renhållningsordning för Burlövs kommun och Malmö stad.

Gas

Weum Gas har distributionsledningar för gas inom planområdet. Gasledningar för distribution är underkastade Energigasnormens regler (EGN) som bland annat anger minsta skyddsavstånd mellan ledning och byggnad inom tätbebyggelse (2 meter) samt närmaste gräns för område med förväntade grävningsaktiviteter. Plantering av träd bör inte ske närmare en gasledning än 3 meter. För att minska risken för skador på träd i samband med eventuella framtida arbeten med distributionsledningen rekommenderas att träd i närheten förses med rotskydd.

Gällande planer och program

Regionplan

Förutsättningar

Region Skånes Regionplan för Skåne 2022-2040 är en strategisk plan som omfattar hela Skånes geografi (Region Skåne, 2022). Den visar Skånes samlade vilja och ger förutsättningar för utvecklingen av de fysiska strukturerna. Regionplanen har den regionala skalan i fokus och inriktas på de frågeställningar som är mellankommunala och kompletterar den kommunala översiktliga planeringen.

I regionplanen beskrivs Malmö som en tillväxtnod, och tillsammans med Lund, som en nationell tillväxtmotor.

Konsekvenser

Aktuell detaljplan bedöms stämma överens med regionplanen.

Översiktsplan

Förutsättningar

Planområdet redovisas i översiktsplanen som befintligt verksamhetsområde. Vidare anges att nya verksamheter inom området i första hand ska vara småindustri, service, kulturverksamhet, fritidsverksamhet och med inslag av caféer, restauranger och handel.

En del av fastigheten som ligger närmast Norra Grängesbergsgatan är utpekad som en kulturhistoriskt värdefull miljö.

Konsekvenser

Planförslaget är i princip förenlig med översiktsplanen och med länsstyrelsens granskningsyttrande över översiktsplanen. Länsstyrelsen har dock haft synpunkter på

hur översiktsplanen hanterar uppmärksamhetsområden kring farliga verksamheter. Närheten till Avebe Malmö (tidigare Stadex) gör att detaljplanen berörs av synpunkterna. Därav hanteras detaljplanen med utökat förfarande.

Planprogram

Förutsättningar

Fastigheten Malmkrossen 13 omfattas av planprogrammet för Sofielunds verksamhetsområde (Pp 6053). Syftet med planprogrammet är att Sofielunds verksamhetsområde ska fortsätta utvecklas till ett av Malmös mest betydelsefulla och dynamiska kultur-, fritids och näringslivscentrum samt att ge befintliga näringsverksamheter goda livsbetingelser.

Fastigheten Malmkrossen 13 är utpekad i planprogrammet som en fastighet lämplig för utökad användning för besöksanläggning, samlingslokaler för kultur- och fritid, vuxenutbildning, restaurang, samhällsservice, viss handel och småindustri med tillhörande funktioner. Planområdet ligger inom kulturljudzonen för Sofielunds verksamhetsområde.

Konsekvenser

Detaljplanen bedöms vara i linje med planprogrammets intentioner.

Gällande detaljplaner och områdesbestämmelser

Förutsättningar

Den gällande detaljplanen för fastigheten Malmkrossen 13 fastställdes 1956 och har beteckningen PI 408. För fastigheten Malmkrossen 13 tillåts industriverksamhet. Den högsta tillåtna byggnadshöjden inom fastigheten är 12 meter.

Konsekvenser

När den här detaljplanen vinner laga kraft upphävs den underliggande detaljplanen inom planområdesgränsen för denna detaljplanen.

Riksintressen enligt miljöbalken

Kulturmiljövård

Förutsättningar

Planområdet omfattas av riksintresse för kulturmiljövård, M114. Riksintresset omfattar en stor del av Malmös innerstad och värdet ligger i att Malmös utbyggnadshistoria ska vara läsbar, från medeltiden fram till modern tid. I beskrivningen av riksintressets uttryck omnämns specifikt 1800-talets och det tidiga 1900-talets industribyggnader. Det innebär att området avspeglar kulturhistoriskt intressanta industrimiljöer som ska bevaras och förädlas och som kräver särskild uppmärksamhet i samband med bygglovsbeslut, detaljplanering eller andra ändringar. Vid ändring ska hänsyn tas till såväl helhetsmiljön som de enskilda byggnadernas kulturhistoriska värden.

Konsekvenser

Detaljplanen bedöms inte påverka riksintresset negativt eftersom genomförandet av detaljplanen inte kommer att påverka några byggnader som är av vikt för riksintresset, stadens siluett eller stadsplanemönster. Detaljplanen fastställer både rivningsförbud, varsamhetsbestämmelser och byggnadshöjd som harmonierar med den befintliga byggnaden på fastigheten och byggnader i omgivningen.

Sammantaget innebär en realisering av detaljplanen att de centrala kulturvärdena och karaktärsdragen i planområdet i hög grad bevaras.

4. Genomförande

Avsnittet beskriver hur detaljplanen ska genomföras, dvs vilka åtgärder som är nödvändiga att vidta och hur ansvaret för dessa fördelar sig mellan byggherre/fastighetsägare och kommunen.

Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

Fastigheten omfattas av tomtindelning 1280K-263M som ska upphävas.

Rättigheter

Följande avtalsrättigheter berör Malmkrossen 13:

- 1280IM-07/15942.1, in- och utfart, förmån Malmkrossen 12, last Malmkrossen 13.
- 1280IM-07/15943.1, in- och utfart, förmån Malmkrossen 13, last Malmkrossen 12.
- D202200161712:1.1, gasledning, förmån Laholm Trulstorp 1:115, last Malmkrossen 13.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Detaljplanen omfattar endast kvartersmark. Detaljplanen möjliggör att flera olika typer av verksamheter kan inrymmas i befintliga byggnader. Fastighetsägaren eller annan part än kommunen står för eventuella kostnader för ombyggnation av befintliga byggnader.

Planavgift

Kostnaden för detaljplanen tas ut i samband med planläggningen. Någon särskild planavgift kommer inte att tas ut i samband med lovgivning inom planområdet.

Ersättningsanspråk

Det kan uppstå merkostnader för fastighetsägaren eftersom detaljplanen innehåller bestämmelser om rivningsförbud. Eventuell anspråk på ersättning till följd av planbestämmelserna ska begäras av fastighetsägaren innan antagandet av detaljplanen.

Övrigt

Eventuell nödvändig flytt eller ombyggnad av fjärrvärme-, fjärrkyla-, gas-, va-, tele- eller elledningar bekostas av exploatören.

Organisatoriska frågor

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal bedöms inte nödvändigt att upprätta för att underlätta genomförandet av detaljplanen.

Tidplan

Detaljplanens genomförande kräver inga fysiska förändring. Permanenta bygglov för befintliga verksamheter kan sökas när detaljplanen har vunnit laga kraft.

Prövning enligt annan lagstiftning

Marken inom planområdet har visat sig vara förorenad över riktvärdena för mindre känslig markanvändning. Området där föroreningarna överstiger riktvärdena är begränsat och ligger under asfalt och i anslutning till en nedfart till källarplan, vilket innebär att marken fortsatt kommer behöva vara hårdgjord. Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att föroreningen kan ligga kvar utan att utgöra en risk för personer som vistas inom planområdet. Föroreningen bedöms inte heller behöva åtgärdas med hänsyn till risker för miljön.

Vid eventuella framtida markarbeten kan föroreningen behöva åtgärdas, vilket prövas mot bestämmelser i miljöbalken.

5. Planeringsunderlag

I kapitlet redovisas vilka planeringsunderlag som har haft betydelse för detaljplanens utformning och omfattning.

Utredningar som legat till grund för detaljplanen

Parkeringsutredning

En parkeringsutredning har genomförts av Lume Arkitekter år 2024. Utredningen redovisar parkeringsbehovet för befintliga verksamheter.

Markmiljöundersökning

En markundersökning har genomförts av PQ Geoteknik & Miljö AB år 2023. Jordprover har uttagits från sju punkter på fastighetens södra, östra och norra sida (invid byggnad). Grundvatten har uttagits från tre punkter.

Utredningen visar att Naturvårdsverkets riktvärden för mindre känslig markanvändning avseende jordprover underskrids i alla punkter utom en. I denna punkt har en förorening av polycykliska aromatiska kolväten med hög molekylvikt (PAH-H) påträffats över gällande riktvärde. Punkten är lokaliserad i fastighetens sydvästra hörn. I övrigt påträffades, för markanvändningen, låga halter. Majoriteten av föroreningarna bedöms härröra från fyllnadsmassor som tillfördes området i samband med byggnation.

Påträffad markförorening i jord över Naturvårdsverkets riktvärde för mindre känslig markanvändning bedöms inte utgöra någon risk i sin nuvarande form då ytan är asfalterad. Ytan ligger precis framför en nedfart till källare och kommer även fortsättningsvis behöva vara hårdgjord. Markföroreningen bedöms därför kunna ligga kvar under asfalterad yta.

Vid en eventuell framtida rivning av byggnaden kommer det att behöva göras en mer detaljerad undersökning, då samtliga prov är tagna utanför byggnaderna, vilka utgör cirka 70 % av fastigheten.

Riskutredning

En riskutredning har tagits fram av Tyréns år 2019. Utredningen har identifierat alla närliggande verksamheter som kan utgöra en risk för den mest störningskänsliga verksamheten inom fastigheten Malmkrossen 13 (klubb- och konsertlokal för 600 personer).

Utredningen visar att byggnaderna på fastigheten Malmkrossen 13 ligger på behörigt avstånd från befintliga riskkällor och att inga ytterligare åtgärder krävs för att bedriva klubb- och konsertlokal inom fastigheten, ur ett riskperspektiv.

Risiktekniskt utlåtande

Ett risiktekniskt utlåtande har tagits fram av P&B Brandkonsult år 2025. Utlåtandet redogör för olycksrisker avseende brand, explosion och kemikalieutsläpp från Eons ställverk och Avebe.

Utlåtandet visar att ett skyddsplank behöver uppföras mellan fastigheten Malmkrossen 13 och Eons ställverk. Avebe bedöms inte medföra några riskmässiga hinder för planförslaget.

Antikvarisk förundersökning

En antikvarisk förundersökning har tagits fram av Restaurera år 2025. Undersökningen beskriver fastighetens historiska bakgrund och utveckling över tid, samt fastighetens värdefulla karaktärsdrag och kulturhistoriska värden.

Utredningen visar att Malmkrossen 13 ingår som en viktig årsring i berättelsen om områdets industriella utveckling. Fastighetens kulturhistoriska värde är kopplat både till fastigheten som representant för ett historiskt utbyggnadsskede, och till byggnadernas tidstypiska arkitektur

och välbevarade karaktär. Utgångspunkten vid renovering och ombyggnad är att fastighetens karaktärsdrag och värdeskapande delar i första hand ska bevaras.

Översiktlig miljö- och materialinventering

En miljö- och materialinventering har genomförts av Relement Miljö Väst år 2025. Syftet med utredningen var att undersöka förekomsten av skadliga föreningar från tidigare verksamheter i eller under byggnaden som kan påverka hälsan för de som kommer vistas i byggnaderna. Syftet var även att kontrollera om det finns äldre byggmaterial som innehåller hälsostörande ämnen som kan innebära risk för de som kommer vistas i byggnaden.

Utredningen visar att inget byggmaterial har påträffats som bedöms utgöra någon risk för de som vistas i byggnaden. Rester av PCB-fogar har påträffats runt ett entréparti i den västra fasaden. Eftersom det är en originalfog och halterna är över 500 mg/kg ska detta saneras ur byggnaden enligt gällande PCB-förordning, alternativ stämmas av med miljöförvaltningen då det rör sig om mindre fogrester under en ny fog. Fogen bedöms inte utgöra någon risk för de som vistas i byggnaden eftersom den sitter dold under en ny fog och i ett trapphus där ingen vistas stadigvarande.

Visuellt har det inte påträffats några föroreningar i ytskikt som bedöms härstamma från tidigare tryckeriverksamhet. Alla betonggolv i byggnaden är slipade och rengjorda på senare år.

Utförda luftanalyser i före detta processutrymmen indikerar att det inte finns några betydande föroreningar i betonggolven eller under betongplattan som resultera i förhöjda halter i inomhusluften. Förhöjda halter av 1,2-dikloretan i provpunkt UM478 bedöms härröra från verksamheter som nyligen bedrivits eller bedrivs i nuläget. Uppmätt halt av 1,2 dikloretan bedöms inte heller utgöra någon oacceptabel risk eftersom människor inte kommer vistas stadigvarande i lokalerna.

Bedömningen är att byggnaden fortsättningsvis kan användas för nu pågående verksamhet.

Kommunala planeringsunderlag

Policy och norm för mobilitet och parkering i Malmö

Stadsbyggnadskontoret har en policy och norm för mobilitet och parkering i Malmö. I handlingen framgår bland annat hur ett framtida parkeringsbehov kan beräknas. Uträkningarna används för att uppskatta hur många parkeringsplatser som en detaljplan ger upphov till.