

## Ändring av detaljplan för del av fastigheten Vändrosten 7 i Sofielunds industriområde

Ändring av plankarta och tillägg till planbeskrivningen

Samrådshandling



Orienteringskarta

## Sammanfattning

Denna handling utgör en ändring av detaljplan Dp 5178 från 2012 och redovisar ändringen av plankartan samt ett tillägg till planbeskrivningen.

Avsikten med ändringen av gällande detaljplan, Dp 5178, är att justera markanvändningen för att möjliggöra etablering av kafé, restaurang och viss handel inom del av fastigheten Vändrosten 7.

Gällande detaljplan, Dp 5178, medger kvartersändamål för 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.

Tidplan för detaljplanearbetet är preliminärt granskning oktober 2026 och antagande januari 2027.

En ändring av detaljplanen bedöms vara förenlig med gällande detaljplans övergripande syfte och innebära en begränsad förändring av markanvändningen.

En ändring av detaljplanen 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.

# **Ändring av detaljplan för del av fastigheten Vändrosten 7 i Sofielunds industriområde**

## **Bakgrund till ändringen**

Denna handling utgör en ändring av detaljplan Dp 5178 från 2012 och redovisar ändringen av plankartan samt ett tillägg till planbeskrivningen.

Inom berörd fastighet, Vändrosten 7, finns befintlig bebyggelse där flera verksamheter bedrivs, bland annat kontor, kommunal förskola och moské. Dessa avses finnas kvar.

Avsikten med ändringen av gällande detaljplan, Dp 5178, är att justera markanvändningen för att även möjliggöra etablering av kafé, restaurang och viss handel inom del av fastigheten Vändrosten 7.

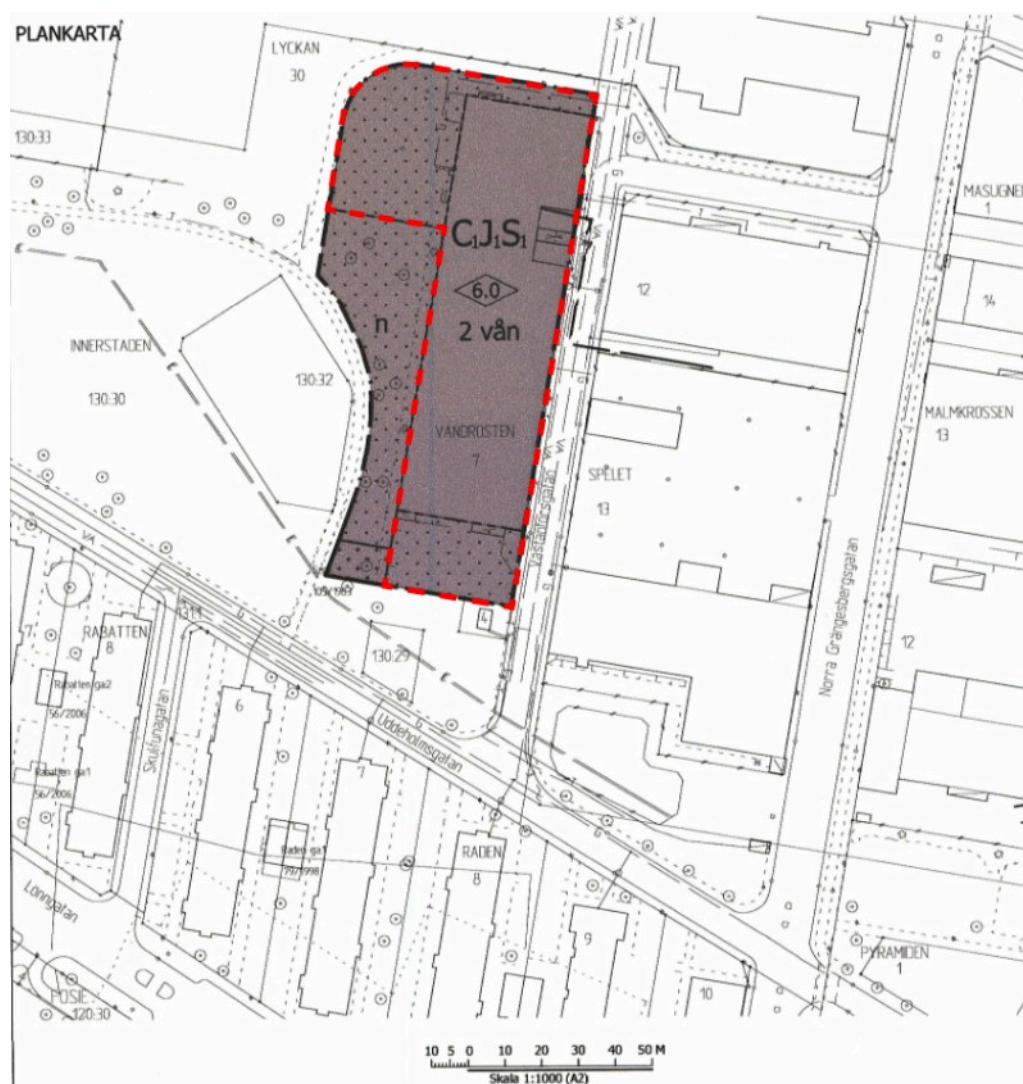
De långsiktiga målen med detaljplaneändringen är att uppfylla målbilden i planprogrammet för Sofielunds industriområde (Pp 6053, stadsbyggnadsnämnden 2021). Målbilden är att Sofielunds industriområde ska bli Malmös mest betydelsefulla och dynamiska kultur-, fritid- och näringslivscentrum till år 2040.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

## Ändringens innebörd och motiv till reglering

Denna ändring berör del av detaljplan Dp 5178, som fick laga kraft 2012.

Aktuellt område för ändringen är inom norra och östra delen av fastigheten Vändrosten 7. Mer precist berörs hela de egenskapsområden som inte får bebyggas i norr och i sydöst, samt hela egenskapsområdet för byggrätten, se figur nedan:



Ändringen av plankartan är inom rödmarkerat område inom del av detaljplan Dp 5178, som fick laga kraft 2012.

Genom ändringen av detaljplanen medges viss handel inom del av fastigheten Vändrosten 7. Ändringen möjliggör även etablering av kafé och restaurang inom samma del av fastigheten.

Inom ovan markerad del av plankartan ändras användningsbestämmelse C<sub>1</sub>J<sub>1</sub>S<sub>1</sub> genom att ersättas med C<sub>2</sub>J<sub>1</sub>S<sub>1</sub>, se nedan:

### ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

#### Byggnaders användning

**C<sub>2</sub>J<sub>1</sub>S<sub>1</sub> – Kontor, samlingslokaler och service.  
Hantverkslokaler. Förskola**

Motivet till justeringen av markanvändningen är att även möjliggöra etablering av kafé, restaurang och viss handel inom del av fastigheten Vändrosten 7. I övrigt kvarstår redan prövad markanvändning för kontor, samlingslokaler, service (ej handel), hantverkslokaler och förskola.

Inom egenskapsområdet för byggrätten i ovan markerad del av plankartan läggs följande egenskapsbestämmelse till, se nedan:

### EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

#### Byggnaders användning

**s<sub>1</sub> – Högst 50 % av byggnadens totala bruttoarea (BTA) får användas för handel (C<sub>2</sub>).**

Motivet till införandet av egenskapsbestämmelsen är att begränsa omfattningen av handel. Detta för att främja kultur- och fritidsändamål i kvarteret. Den ska även motverka ett ökat behov av bilparkering och mer avfallshantering inom fastigheten.

## **Styrande dokument och tidigare beslut**

### **Översiktsplanen**

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 planarbetet:

- 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.

Norr om fastigheten Vändrosten 7 löper ett gång- och cykelstråk mellan Lantmannagatan och Norra Grängsbergsgatan, redovisat som ett sekundärt huvudcykelstråk.

Planändringen bedöms vara förenlig med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande över översiktsplanen.

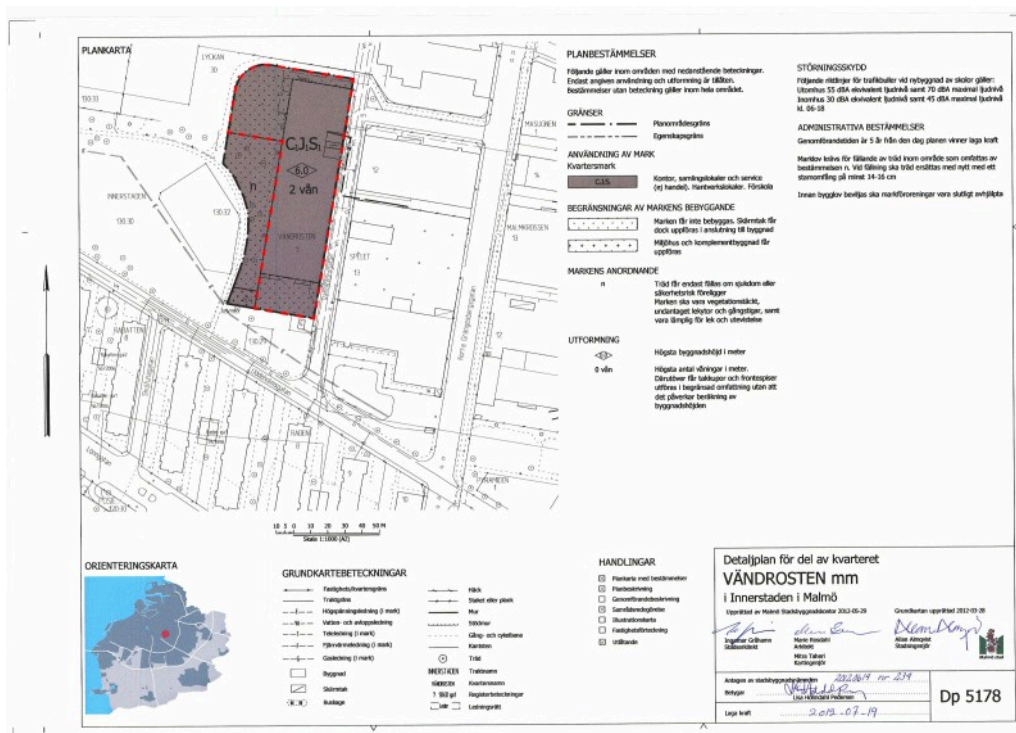
## **Planprogram**

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 detaljplaner**

Gällande detaljplan, Dp 5178 från 2012, medger kvartersmark för "Kontor, samlingslokaler och service (ej handel). Hantverkslokaler. Förskola" (C<sub>1</sub>J<sub>1</sub>S<sub>1</sub>). Högsta byggnadshöjd är 6,0 meter i högst 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 del av detaljplanen i norr och öster. Genomförandetiden för detaljplanen, Dp 5178, har löpt ut.



Gällande detaljplan Dp 5178. Aktuellt område för ändring av detaljplanen är markerat med röd linje.

Den aktuella planändringen innebär att handel, kafé och restaurang tillåts i begränsad form inom en avgränsad del av planområdet, trots att handel tidigare varit undantagen. Det utgör en justering av tidigare ställningstagande avseende användning. Ändringen påverkar inte byggrätt, byggnadshöjd, exploateringsgrad eller bestämmelser om obebyggd mark. Planens grundstruktur kvarstår och någon förändring av befintlig bebyggelse möjliggörs inte. Mot denna bakgrund bedöms planändringen vara förenlig med gällande detaljplans övergripande syfte och innebära en begränsad förändring av markanvändningen.

## Riksintressen

Planområdet berör följande riksintressen:



- 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 Försvarsmaktens riksintressen avseende objekt högre än 20 meter utanför, och högre än 45 meter inom, sammanhållen bebyggelse.

Planändringen bedöms inte behöva samrådas med försvarsmakten 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

Området som ändringen avser ligger i södra delen av Sofielunds industriområde och omfattar norra och östra delen av fastigheten Vändrosten 7. Området utgör cirka 6 200 kvadratmeter.

Fastigheten gränsar i väster och söder till parken Gullängen. I öster gränsar fastigheten till Västanforsgatan. I norr ligger Gullängsstigen och därefter 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. Större delen av byggnaden har ett sågtandformat tak, medan delar av byggnaden i norr har valmat tak. Markparkering finns nordväst och söder om byggnaden och i väster finns en förskolegård som tillhör förskolan i byggnaden.



Orienteringskarta, flygfoto från 2025. Planområdet omfattar del av fastigheten Vändrosten 7 inom röd markering.

## **Teknisk infrastruktur**

Avfallshanteringen ska lösas i enlighet med Renhållningsordning 2021-2030 för Burlövs kommun och Malmö stad.

## **Konsekvenser av ändringen**

### **Bedömning av miljöpåverkan**

En undersökning om betydande miljöpåverkan har genomförts och samråd har hållits med länsstyrelsen. Malmö stad gör bedömningen att ändring av detaljplanen 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 detta dokument.

### **Trafik och mobilitet**

Planförslaget innebär inga fysiska åtgärder som berör infarterna till fastigheten.

Planändringen medger nya typer av verksamheter inom befintlig byggnadsvolym och innebär inte att ny yta tas i anspråk. Den bedöms därför endast medföra en marginell påverkan på trafikmängden.

Gällande policy och norm för mobilitet och parkering ska tillämpas. Det slutgiltiga cykel- och bilplatsbehovet fastställs i bygglovet och påverkas av vilken typ av verksamheter som etableras och deras besökstäthet. Om behovet av bilparkering inte kan lösas inom fastigheten kan parkering behöva ordnas på annan fastighet i närområdet genom parkeringsköp.

### **Omgivningspåverkan och risker**

En riskinventering togs fram inför gällande detaljplan (CLC Installationsconsult AB, 2010). Med anledning av att en ny gasolcistern har uppförts vid Pågens bageri har ett kompletterande risktekniskt utlåtande tagits fram av P&B Brandkonsult AB (2026).

Utlåtandet visar att gasolcisternen är placerad cirka 130 meter från fastigheten Vändrosten 7 och att riskpåverkan på planområdet är låg. Den föreslagna planändringen bedöms därför inte innebära någon oacceptabel risk för människor eller verksamheter inom planområdet.

Gasolanläggningen uppges även uppfylla gällande krav enligt regelverket för hantering av brandfarliga varor, inklusive föreskrivna skyddsavstånd.

### **Kultur- och fritidsändamål**

Planändringen medger handel i begränsad omfattning. Avgränsningen bedöms minska risken för att framtida handelsverksamheter tränger undan kultur- och fritidsändamål som ska främjas inom området enligt översiktsplanen.

### **Befintlig förskoleverksamhet**

Inom fastigheten bedriver kommunen förskoleverksamhet i Gullängens förskola. För att beakta befintlig förskolegård omfattar ändringen av detaljplanen inte förskolegården i sydväst.

### **Fastighetsrättsliga konsekvenser**

Planändringen bedöms inte medföra någon förändring av fastighetsindelning, rättigheter eller huvudmannaskap.

### **Planinformation**

### **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 och 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.

### **Genomförandetid**

Genomförandetiden för ändringen av detaljplanen är 60 månader (5 år) från det att den får laga kraft.

### **Beslutsinformation**

Beslut om planuppdrag fattades av stadsbyggnadsnämnden 2026-01-28.

Beslut om samråd fattades av stadsbyggnadskontoret 2026-04-01.

Beslut om granskning avses fattas av stadsbyggskontoret oktober 2026.

Beslut om antagande avses fattas av stadsbyggnadsnämnden januari 2027.

## **Digital funktionalitet**

Den gällande detaljplanen är inte upprättad enligt Boverkets föreskrifter om detaljplan (BFS 2020:5) och har inte digitaliserats i samband med planändringen.

Planändringen redovisas i planbeskrivningen i pdf-format, där ändrade och tillagda planbestämmelser samt kompletterande planbeskrivning framgår.

De ändrade och tillkommande planbestämmelserna har utformats i enlighet med Boverkets föreskrifter om detaljplan (BFS 2020:5), principerna i Lantmäteriets nationella informationsspecifikation för detaljplan (version 4.1) samt Boverkets planbestämmelsekatalog (2025-12-01). Planbeskrivningen har utformats i enlighet med Boverkets föreskrifter och allmänna råd om planbeskrivning (BFS 2020:8).