



Tjänsteskrivelse

Datum

2025-01-13

Vår referens

Magdalena Alevra

Planarkitekt

magdalena.alevra@malmö.se

Detaljplan för del av fastigheten Innerstaden 9:173 m.fl. (norra delen av Stadionområdet) i Stadion i Malmö (Dp 5833) SBN-2022-865

Sammanfattning

Godkännande

Detaljplanen gör det möjligt att tillföra byggnader och ytor för nya funktioner relaterade till idrott, utbildning och evenemang i Stadionområdets norra del.

Förslag till beslut

1. Stadsbyggnadsnämnden godkänner förslaget till detaljplan.
2. Stadsbyggnadsnämnden skickar förslaget till detaljplan till kommunfullmäktige för antagande.
3. Stadsbyggnadsnämnden anser att detaljplanen inte medför en betydande miljöpåverkan, i enlighet med stadsbyggnadskontorets bedömning.

Beslutsunderlag

- SBN 2022-11-22 §363a särskilt yttrande (M) och (C)
- SBN 2022-11-22 §363b särskilt yttrande (SD)
- SBN 2022-11-22 §363c särskilt yttrande (V)
- SBN 2023-12-14 §334a reservation (M), (C)
- SBN 2023-12-14 §334b särskilt yttrande (SD)
- SBN 2023-12-14 §334c särskilt yttrande (V)
- Dp 5833 Samrådsredogörelse
- SBN 2024-06-18 §180a reservation (M+C)
- G-Tjänsteskrivelse SBN 250129 Dp 5833 Godkännande



- Dp 5833 Utlåtande efter granskning
- Dp 5833 Plankarta godkännande
- Dp 5833 Planbeskrivning godkännande

Beslutsplanering

Stadsbyggnadsnämnden 2022-11-22

Stadsbyggnadsnämnden 2023-12-14

Stadsbyggnadsnämnden 2024-06-18

Stadsbyggnadsnämnden 2025-01-29

Planhandlingar finns även tillgängliga på detaljplaneportalen:

<http://malmo.seplan.se/mote.htm>

Detaljplaneportalen är under uppbyggnad och det kan förekomma mindre brister.

Beslutet skickas till

Enligt sändlista i utlåtande efter granskning.

Kommunfullmäktige

Ärendet

Syftet med detaljplanen är att göra det möjligt att uppföra byggnader och anlägga ytor för nya funktioner relaterade till idrott, utbildning och evenemang i Stadionområdets norra del. De nya funktionerna innebär att Stadionområdet kan få en bredare verksamhet och stärka sin position i ett nationellt perspektiv. Detaljplanen syftar även till att utveckla områdets gröna kvaliteter.

Planläggningen gör det möjligt att uppföra följande:

- En multisporthall med plats för en fullstor fotbollsplan i en anläggning där även lokaler för kontor och gymnasieskola ryms. Sedan granskningsskedet har multisportbyggnadens program förändrats; hotell/elevhem har utgått och hela gymnasieskolan ryms numera i byggnaden.
- En byggnad för besöksanläggning, kontor, vård, utbildning och centrumändamål med anknytning till områdets idrottsinriktning.
- Två byggnader för kontor, vård, utbildning och centrumändamål med anknytning till områdets idrottsinriktning.
- Bestämmelsen för centrumändamål har breddats för att medge elevhem och internat utöver hotell och vandrarhem.
- Ett mobilitetshus med idrottslokaler eller centrumverksamhet i botten våningen.



- En entréplats som är lämplig för större folksamlingar och tillfälliga evenemang och som bidrar med rekreativa värden
- En grönyta på kvartersmark.
- En grön yta som tillförs befintlig park.

Detaljplanen är flexibel och tillåter flera användningar i varje byggrätt för att öka möjligheten till synergieffekter, framtida klimatlösningar och långsiktig utveckling av anläggningarna.

Naturvärden inom planområdet påverkas och träd kommer att behöva fällas med anledning av exploateringen. Där det bedömts som möjligt har bebyggelse anpassats efter befintliga träd, i synnerhet ursprungliga platanrader, med hänsyn till kron täckningsgrad och kulturhistoria. Trädens värden har inventerats och ett antal av de träd som inte kan bevaras har utretts för flytt. Ett träd har visat sig lämpligt för flytt. För träd som måste fällas föreslås ersättning genom nyplantering och tiden för att återfå kron täckning har beräknats. De träd som kan sparas skyddas med planbestämmelser.

Föreslagen gång- och cykelbana på parkmark utanför planområdets östra gräns har utretts och inga träd behöver fällas för att befintlig gångbana ska kunna byggas om till gång- och cykelbana.

Mobilitetshusets placering baseras på aspekterna tillgänglighet, trafiksäkerhet, entréförhållanden och stadsmiljö.

En yta inom planområdets västra del har reglerats för att möjliggöra tekniska anläggningar som behövs för planens genomförande och för att bidra till möjligheten att sträva mot en positiv energibalans i området på årsbasis.

Utbyggnaden av multisportbyggnaden sker i en samverkansentreprenad. Genom ett anbuds förfarande har ett team av entreprenör och arkitekt med gestaltningsförslag valts. Detaljplanen innehåller bestämmelser i syfte att säkra att gestaltningsgrepp som knyter an till Stadionområdets arkitektur- och kulturhistoria återfinns i den färdiga byggnaden.

Till grund för planförslaget ligger ett planprogram för Stadionområdet vilket följdes av tilläggsuppdrag och uppdrag att utreda ett genomförande. Kommunfullmäktige beslutade efter det om planläggning av norra delen och en fortsatt utredning av en ny friidrott- och fotbollsarena.

Ansvariga

Vesna Vasiljkovic Avdelningschef



UTLÅTANDE EFTER GRANSKNING

Detaljplan för del av fastigheten Innerstaden 9:173 m.fl. (norra delen av Stadionområdet) i Stadion i Malmö (Dp 5833)

Innehållsförteckning

Kapitel 1 – Inledning	2
Hur granskningen bedrivits	2
Kapitel 2 - Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstaganden	3
Myndigheter	3
Kommunala och regionala organ.....	5
Övriga remissinstanser	20
Sakägare enligt fastighetsförteckning.....	23
Övriga, ej sakägare.....	23
Kapitel 3 – Justeringar efter granskning	25
Plankarta.....	25
Planbeskrivning.....	26
Kapitel 4 – Sändlista med mera	27
Sändlista före antagande.....	27
Sändlista efter antagande.....	28

Kapitel 1 – Inledning

Hur granskningen bedrivits

Stadsbyggnadsnämnden tog beslut om granskning den 18 juni 2024.

Granskningstiden var 1 augusti – 15 september 2024. Planförslaget skickades för granskning till remissinstanser och sakägare. Planförslaget var tillgängligt för kännedom på www.malmo.se

Kapitel 2 - Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstaganden

Följande sammanställning redovisar synpunkter som har kommit in under granskningen. Personnamn anges inte.

Stadsbyggnadskontorets kommentarer redovisas i kursiv stil.

Myndigheter

Länsstyrelsen, diarienummer SBN-2022-865-126:

Beskrivning av ärendet

Detaljplanen har överlämnats till Länsstyrelsen för granskning i enlighet med 5 kap. 20 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Detaljplanen handläggs med utökat förfarande.

Enligt 5 kap. 22 § PBL ska Länsstyrelsen under granskningstiden yttra sig över planförslaget, om planförslaget enligt Länsstyrelsens bedömning innebär att någon av överprövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL inte följs eller tillgodoses.

Länsstyrelsens synpunkter i samrådsskedet framgår av yttrande dnr 402-1040-2024, daterat den 2024-02-22. Länsstyrelsen yttrade sig angående riksintresse-kulturmiljö, människors hälsamarkföroreningar, människors hälsa-teknisk anläggning, risk för översvämning och miljö kvalitetsnormer för vatten, tydlighetskravet, arkitektur och gestaltad livsmiljö, planteknik, jämställdhet, biotopskydd och information om skyddade arter.

Syftet med detaljplanen

Syftet med detaljplanen är att göra det möjligt att tillföra byggnader och ytor för nya funktioner relaterade till idrott, utbildning och evenemang i Stadionområdets norra del. De nya funktionerna innebär att Stadionområdet kan få bredare verksamhet och stärker sin position i ett nationellt perspektiv. Detaljplanen syftar även till att utveckla områdets gröna kvaliteter.

Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen

För området gäller översiktsplan för Malmö 2023. Enligt översiktsplanen är området utpekade som fritidsområde. Av Länsstyrelsens granskningsyttrande framgår gällande riksintresse kulturmiljö M114 ”Länsstyrelsen bedömer att ÖP Malmö fortfarande inte tar det helhetsgrepp som krävs för att säkerställa riksintresset på en strategisk nivå.”

Kommunen bedömer att detaljplaneförslaget överensstämmer med översiktsplanen enligt 4 kap. 33 § p.5 PBL.

Föreslagen detaljplan har föregåtts av ett programsamråd, Länsstyrelsens synpunkter i programsamrådet framgår av yttrande 18488-2017. Länsstyrelsen yttrade sig om kulturmiljö, risk för översvämning/MKN vatten, markföroreningar och buller.

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Följande synpunkter har koppling till Länsstyrelsens prövningsgrunder enligt 11 kap. plan- och bygglagen.

Människors hälsa – buller

Länsstyrelsen ser att på grund av höga bullernivåer endast är lämpligt att reglera att det gäller bullernivåer för lägenhetsstorlek (35kvm). Länsstyrelsen förutsätter att det framgår i plankarta för att detaljplanen ska möjliggöra lämpliga bostäder, i den mån elevhem möjliggörs. **(1)**

Människors hälsa – markföroreningar

Av planhandlingarna kan Länsstyrelsen utläsa att det påvisats föroreningar i jord inom detaljplaneområdet. Länsstyrelsen håller med om att det är lämpligt med villkor för startbesked i planhandlingarna, men observera att villkor för byggnation endast gäller kvartermark. Det är kommunen som vid planläggningen ansvarar för att marken inom den allmänna platsmarken undersöks och bedöms.

Kommunen skriver i planbeskrivningen: ”Ytterligare provtagning beträffande PAH behövs dock för att bedöma åtgärdsbehovet för känslig markanvändning, som gäller för elevboendet och gymnasieskolan.” Länsstyrelsen menar att markens lämplighet ska vara utredd i planprocessen och att förekomsten av eventuella föroreningar ska hanteras i detaljplanen. Länsstyrelsen saknar en bedömning av vilka delar av detaljplaneområdet som är förorenade, hur stora volymer massor inom detaljplaneområdet som är förorenade, vilka avhjälpande åtgärder som planeras att ske och vad dessa kommer att kosta. Därmed kan länsstyrelsen inte göra en rimlighetsbedömning av om detaljplanen är genomförbar. **(2)**

Människors hälsa och säkerhet – tekniska anläggningar

(elektromagnetiska fält)

Länsstyrelsen saknar ett utförligare resonemang om hur användningen E går att förena med övriga markanvändningar samt en övergripande bedömning av de eventuella risker det medför. Särskilt då beteckningen E – Tekniska anläggningar är en relativt bred planbeteckning som möjliggör många olika typer av anläggningar.

Länsstyrelsen förutsätter att nödvändiga åtgärder införs i plankartan för att säkerställa markens lämplighet. **(3)**

Risk för översvämning

Av planbeskrivningen framgår att dagvatten- och skyfallsutredningen förutsätter höjdsättning av området för att skyfallsvatten inte blir stående inom planområdet vid ett skyfall i den omfattning att det hindrar Räddningstjänstens framkomlighet. Vidare framgår av planbeskrivningen att detaljplanen för en ny friidrotts- och fotbollsarena (Dp 5892) ska tas fram gemensamt och säkra att skyfallsvatten inte samlas inom Stadionområdet, att rinnvägar inte hindras och att skyfallsvatten inte utgör risk för byggnader och hälsa. Kommunen behöver därför säkerställa höjdsättning för att undvika översvämning till följd av skyfall. Kommunen behöver också samordna de båda detaljplanerna. Det är därför lämpligt att de båda planerna antas samtidigt för att underlätta genomförandet. **(4)**

Övriga frågor

Nedan lämnar Länsstyrelsen information om annan lagstiftning som kan få betydelse för planens genomförbarhet. Informationen ges utifrån Länsstyrelsens rådgivningsuppdrag enligt 5 kap. plan- och bygglagen.

Planteknik

Länsstyrelsen ser att det går att tydliggöra på plankartan med planbestämmelser att intentionen är en sluten byggnad och inte en utomhusarena eftersom det är av största vikt med anledning av olika omgivningspåverkansscenarier. (5)

Länsstyrelsens bedömning

Mot bakgrund av de brister som Länsstyrelsen har påtalat i yttrandet kan Länsstyrelsen i det här skedet inte utesluta en prövning enligt 11 kap. PBL gällande människors hälsa-buller, människors hälsa-markföroreningar, människors hälsa och säkerhet – tekniska anläggningar (elektromagnetiska fält) och risk för översvämning om planen antas utan kompletteringar och förtydligande redovisning som visar på markens lämplighet i förhållande till föreslagen markanvändning

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

1. Plankartan har justerats och förtydligats. Möjlighet att anordna elevhem ryms inom markanvändning C1 -Centrum. Elevhem och internat medges. Elevhem och internat kategoriseras enligt Boverket som tillfällig vistelse varför vi inte hänvisar till Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader.
2. Plankartan har förtydligats gällande vilka områden där startbesked villkorats och planbeskrivningen har kompletterats med information från markmiljöutredningen.
3. Användning E har preciserats något och formuleras nu E₁ - tekniska anläggningar för lokalt behov. Bestämmelsen är fortfarande relativt tillåtande i syfte att möjliggöra genomförande av ett positivt energidistrikt. Med den preciseringen begränsas omfattningen av kommande tekniska anläggningar och därmed omgivningspåverkan. Gällande byggregler och föreskrifter styr placering i förhållande till utrymmen med stadigvarande vistelse och brandceller.
4. Markprojektering och höjdsättning av områdena för den aktuella detaljplanen och planen för ny fräddrotts- och fotbollsarena (Dp 5892) tas fram gemensamt och ligger till grund för bedömningen av planområdets lämplighet ur skyfallsynpunkt. En ny höjdsättning av området och en ny skyfallsutredning har visat på möjligheter att fördröja skyfall i området. Exploatering leder till en liten ökning av mängden vatten som förs ut ur området men simuleringar visar att konsekvenserna är acceptabla.
5. Eftersom bedömningarna gällande omgivningspåverkan så som skräpljus och ljud i området är baserade på att multisportanläggningen byggs som inomhusanläggning har en bestämmelse lagts till som säkerar detta.

Kommunala lantmäterimyndigheten Malmö stad, diarienummer SBN-2022-865-112:

Kommunala lantmäteriet har inga synpunkter.

Kommunala och regionala organ

Tekniska nämnden, diarienummer SBN-2022-865-131:

Träd

Under konsekvenser på sidan 2 i planbeskrivningen står det att träd kommer att beröras av exploateringen. Det bör förtydligas att träden kommer att fällas på grund av exploateringen.

På sidan 24 i planbeskrivningen under rubriken ”Träd” står det att träd skall flyttas. Denna text behöver uppdateras med text om att träden skall utredas för flytt. Detta eftersom det inte är fastslaget att de kan flyttas.

Texten behöver även uppdateras med fakta om att alla biotopskyddade träd inte bevaras. Lindarna längs John Ericssons väg har visat sig vara biotopskyddade, men de ska fällas på grund av kommande byggnation (där tar inte byggnaderna hänsyn till träden utan tvärt om). Även bilden på sidan 47 behöver uppdateras i detta avseende.

Även på sidan 48-49 behöver det framgå att träden fortfarande utreds för flytt och att det ännu inte är fastställt att de kan flyttas.

Träden föreslås kompenseras ekonomiskt genom nyplantering för att ersätta den förlorade krontäckningen en fällning ger. **(1)**

Trafik

Antalet övergångsställen samt var dessa skall placeras är inte fastslaget och kommer att utredas i projekteringen. Texten på sidan 15 behöver ses över.

Begreppet supercykelväg finns inte och bör ersättas av supercykelstråk som används i övriga dokumentet.

Texten i planbeskrivningen gällande kollektivtrafik behöver korrigeras och uppdateras.

På sidan 16 står det att ”Stadsbusslinje 3 trafikerar John Ericssons väg. Linjen ingår i Storstadspaketet, vilket innebär att bussarna inom kort kommer bytas ut mot elbussar och vissa framkomlighetsåtgärder görs längs sträckan.” Eftersom bussarna sedan en tid är utbytta till ledbussar och hållplatserna längs sträckan har rustats upp och vissa framkomlighetsåtgärder genomförts föreslås att tempus i texten ändras.

På sidan 43 under rubriken ”Nuläge” står det felaktigt att Pildammsvägen trafikeras av linje 8. Det ska stå linje 6.

Befintliga träd inom området kommer att skilja biltrafiken från gående och cyklister. På det sättet säkras rörelser för oskyddade trafikanter in och genom området från John Ericssons väg i norr till Eric Perssons väg i söder. **(2)**

Parkering

Det är otydligt hur bilparkeringsbehovet för de nya byggrätterna skall tolkas och vad som är inräknat. Det behöver förtydligas hur många platser som behöver möjliggöras i det nya mobilitetshuset. Även hur ett eventuellt samnyttjande av dessa platser är tänkt att fungera behöver redovisas, detta gärna med tabeller som visar toppar. Sammantaget behövs ett förtydligande över hela bilparkeringsituationen i stadionområdet/detaljplaneområdet även avseende befintligt p-hus och samordning. **(3)**

Mobilitetshuset behöver kunna husera parkeringsplatser även för delningsfordon, främst bilar, för att etablera en MobilitetsHUB i området. Det är även en önskan att plats för delningsfordon som låd- och elcyklar ska finnas i Mobilitetshuset. En yta på kvartersmark behöver reserveras i närhet till Mobilitetshuset, för att kunna placera hyrcyklar och hagar för sparkcyklar.

Planförslagets placering av Mobilitetshuset är en strategisk plats i området för att etablera en MobilitetsHUB med hållbara färdsmått. Placeringen en bit in i området gör att hållbara färdsmått har en given plats i och runt denna byggnad. Det är viktigt att skapa trygga och levande fasader på bottenplan på mobilitetshuset och att integrera byggnaden med omgivningen. **(4)**

Tekniska nämnden hade föredragit en placering av mobilitetshuset vid John Ericssons väg.

Mobilitetshuset ska anläggas på ett sådant sätt att det i framtiden är omställningsbart för annat ändamål, exempelvis lokaler för centrum, idrottsverksamhet eller kontor vilket kommer att följas upp i kommande markanvisningsavtal/köpeavtal. (5)

Lastfickor i John Ericssons väg kan etableras på södra sidan, men kommer inte ingå i p-norm. Leveransplatser samt parkering för rörelsehindrade (PRH) behöver därför lösas inom området. (6)

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

1. *Planbeskrivningen har ändrats och samtliga förslag till ändringar av text gällande träd har gjorts eller uppdaterats enligt senare information.*
2. *Planbeskrivningen har ändrats och samtliga förslag till ändringar av text gällande parkering har gjorts*
3. *Avsnittet om parkering i planbeskrivningen har förtydligats*
4. *Arbetet med projektering av marken inom området har påbörjats. En yta för mobilitetshub kan gestaltas i närheten av mobilitetshuset. En lämplig yta kan vara norr om mobilitetshuset där funktionen kan få god synlighet vid områdets infarter för alla trafikslag och god koppling till entréplatsen.*
5. *Plankartans bestämmelser för mobilitetshuset har gjorts mer flexibla så att mobilitetshuset kan utformas för olika användningar och för att det i framtiden blir möjligt att förändra byggnaden med exempelvis ändrade våningshöjder.*
6. *Möjligheten att anordna leveransplatser och parkering för rörelsehindrade inom området har studerats och är möjligt, dock är lastfickor och korttidsparkering på John Ericssons väg ett viktigt komplement för att öka tillgängligheten till området.*

Miljönämnden, diarienummer SBN-2022-865-130:

Sammanfattning

Miljönämndens synpunkter i samrådet har bemötts och detaljplanen har kompletterats med de utredningar nämnden efterfrågade.

Miljönämnden tillstyrker granskningsförslaget till detaljplan. Nämnden har dock synpunkter på vissa formuleringar i planbeskrivningen som bör beaktas i det fortsatta arbetet med planförslaget. Nämnden anser också att plankartan behöver kompletteras med bestämmelser om grönytefaktor och vegetationsklädda tak.

Yttrande

Miljönämnden tillstyrker förslaget till detaljplan. Nämnden har dock följande synpunkter som bör beaktas i det fortsatta arbetet med planförslaget:

- Texter som rör luftkvalitet, markföroreningar, dagvattenhantering och energi bör justeras enligt miljönämndens förslag.
- För att minska risken för värmeöffekter bör plankartan kompletteras med bestämmelser om grönytefaktor och vegetationsklädda tak.

Miljönämnden vill framföra synpunkter inom följande områden.

Luftkvalitet

Texten ”Värden under 40 mikrogram per kubikmeter betraktas som låga” på sidan 57 i planbeskrivningen bör ändras till ”Årsmedelvärde under 40 mikrogram kvävedioxid per kubikmeter uppfyller miljö kvalitetsnormen”. (1)

Markföreningar

Miljönämnden framförde i samrådet att en markmiljöundersökning som beskriver resultat och konsekvenser för detaljplanen borde tas fram till granskningskedet.

En översiktlig miljöteknisk markundersökning (Relement, 2024) har därefter genomförts på uppdrag av Malmö stad och bemötts av miljöförvaltningen (ärendenummer MN-2023-13711). Miljönämnden bedömer att utförd undersökning är tillräcklig i förhållande till syftet med undersökningen och delar konsultens bedömning om att det generellt är låga föroreningshalter som påträffats inom undersökningsområdet och att marken kan göras lämplig för den markanvändning detaljplanen föreslår.

Markmiljöundersökningen påvisar inga halter av PCB eller bekämpningsmedel. Metallhalterna är mestadels under riktvärdena för känslig markanvändning (KM) utom i planområdets sydöstra del, där värden för bly och kvicksilver är något över riktvärdena för känslig markanvändning. PAH (polycykliska aromatiska kolväten) finns däremot i tre av fyra prover. Asfaltsprover har därför tagits separat och visar att det undre, ursprungliga lagret av asfalt består av tjärasfalt med PAH som antas ha förorenat det underliggande bärlagret.

Detaljplanen möjliggör olika verksamheter, där till exempel korttidsboende, skola och park bedöms utgöra känslig markanvändning (KM) och parkering och kontor mindre känslig markanvändning (MKM). Inför bedömning av åtgärdsbehov anser miljönämnden att det kan vara lämpligt att ta fram platsspecifika riktvärden för området för att optimera avhjälpandeåtgärderna, vilket bland annat kan innebära bättre cirkulär hantering av schaktmassor och byggnadsmaterial från Malmö Stadion. (2)

På sidan 61 i planbeskrivningen nämns att elevboende och gymnasieskola innebär känslig markanvändning. I detta sammanhang vill miljönämnden påpeka att även användningen PARK ingår i känslig markanvändning, vilket bör framgå av beskrivningen. (3)

Plankartan har sedan samrådet kompletterats med en administrativ bestämmelse att markföreningar ska vara avhjälpna innan startbesked ges vilket är positivt. Miljönämnden kan därmed konstatera att de synpunkter som framförts i samrådsskedet bemötts och nämnden har för närvarande inga ytterligare synpunkter gällande markföreningar. (4)

Dagvatten och skyfall

Efter samrådet har detaljplanen kompletterats med en dagvatten- och skyfallsutredning och miljönämnden konstaterar att detaljplanen visar på höga ambitioner i dessa frågor. Nämnden ser mycket positivt på ambitionerna att ta tillvara och återbruka dagvatten lokalt och att hårdgöringsgraden begränsas i plankartan. Det är också positivt att en yta för dagvattenhantering pekas ut i plankartan och att möjligheterna till avledning av dagvatten till Pildammarna undersöks. Inom planområdet bör staden sträva efter att nyttja alla möjligheter att fördröja vatten, genom till exempel fördröjningsytor i gatu- och torgmiljö, både ovan och under mark.

De åtgärder för fördröjning och rening som föreslås i detaljplanen bidrar till att MKN vatten inte äventyras. Det är en viktig funktion som miljönämnden anser bör framkomma tydligt i planbeskrivningen. (5)

Värmeoeffekt

Av planbeskrivningen, sidan 70, framgår att ”genomförandet innebär en högre risk för ökad värmeoeffekt och det är viktigt att den minskas med gröna tak, annan vegetation och medvetna val av färg på takytor”. Miljönämnden delar den uppfattningen. Nämnden anser där-för att

plankartan bör kompletteras med reglering av grönytefaktor samt bestämmelse om gröna, det vill säga vegetationsklädda, tak. Det skulle också ha en gynnsam effekt på dag-vattenhanteringen. **(6)**

Energi

På sidan 24 i planbeskrivningen skrivs ”projektet PED (Positiv Energi Distrikt)”. Det korrekta namnet är PED Stepwise (Positive Energy District), alltså samma benämning som på sidan 52.

Sista meningen i texten om PED Stepwise på sidan 52 i planbeskrivningen bör ändras till ”Målen är bland annat att sträva mot en positiv energibalans i området på årsbasis”. Projektets syfte är inte att realisera nettonoll klimatpåverkan, även om miljönämnden ser synergier med att arbeta in lärdomar och resultat från projektet i stadens övriga klimatarbete. **(7)**

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

1. *Texten om luftkvalitet i planbeskrivningen har justerats enligt förslag.*
2. *Ett eventuellt beslut om att ta fram plats-specifika riktvärden tas i dialog mellan miljöförvaltningen och byggherren.*
3. *Eftersom startbesked inte ges för arbeten inom PARK är det i detta sammanhang inte relevant att PARK ingår i känslig markanvändning.*
4. *Plankartan har ändrats så att bestämmelsen om att startbesked inte får ges förrän markföreningar är avhjälpta gäller endast för byggrätter med användning som ingår i känslig markanvändning – S1.*
5. *Planbeskrivning har kompletterats för att åtgärder som bidrar till MKN vatten inte äventyras framgår.*
6. *Bedömningen har gjorts att grönytefaktor inte är lämplig för det här området. Krav på publiksäkerhet och tillgänglighet för transporter måste prioriteras i området och är ännu inte utredda i detalj. Gestaltningen av marken mellan byggnader i området är inte klar och lämpliga planteringsytor har inte pekats ut. Gröna tak är tillåtna i området, det finns inte möjlighet att reglera med krav på gröna tak.*
7. *Texter i planbeskrivningen om PED Stepwise projektet har justerats enligt förslag.*

Fritidsnämnden, diarienummer SBN-2022-865-132:

Fritidsnämnden yttrade sig gällande ett antal planbestämmelser i plankartan, samt ett antal skrivningar på planförslaget i stort samt planbeskrivningen. Detta gällde bland annat vikten av att tydliggöra områdets funktion som bland annat idrotts- och evenemangsområde, om grönstruktur, värmeöeffekter, trafik, parkering samt avsnittet om jämställdhet.

Fritidsnämnden anser att flera av nämndens synpunkter har tillgodosetts eller besvarats på ett tillfredsställande sätt. Däremot vill nämnden framhålla vikten av att skapa en trafiksäker miljö i den fortsatta planeringen, då nämnden fortsatt ser en viss oro med att släppa in fordonstrafik in på området där en stor mängd gångtrafikanter kommer att röra sig. **(1)** Därtill önskar nämnden att mobilitetshuset endast regleras med nockhöjd, då förvaltningen menar att utsedd parkeringsentreprenör bör få utrymme att utforma antal våningshöjd utefter vad som är rimligt i ett genomförande. En första skiss från parkeringsentreprenören på mobilitetshuset har inrymt sju våningar utifrån angiven nockhöjd. Därmed bör inte heller antal parkeringsplatser som förväntas tillkomma beskrivas specifikt till 380 platser som mest, då detta beror på vad som är möjligt inom den föreslagna nockhöjden. Fritidsnämnden bedömer att ett högre parkeringstal än 380 platser är nödvändigt för att klara normalbehovet (evenemangsmedeldygn), vilket bör utgå från såväl ekonomi som områdets funktion som ett attraktivt evenemangs- och besöksområde. Det bör samtidigt nämnas på sidan 21 i uppskattningen av antalet parkeringsplatser tillgängliga i

närområdet kommer minskas i och med att plan ett och två i stadionområdets parkeringshus byggs om och cirka 200 parkeringsplatser därmed försvinner. (2)

Nämnden håller med om att det finns risk för ökade värmeeffekter när ytor som tidigare inte varit hårdgjorda planeras att hårdgöras. Fritidsnämnden vill dock fortsatt att det förtydligas i planbeskrivningen på sidan 67, att de största utmaningarna gällande värmeeffekter för stadionområdet som helhet enligt kartläggningen finns strax söder om det föreslagna planområdet längs Eric Persson väg. Detta område kommer att inkluderas i kommande etapp av stadionområdets utveckling. (3)

Slutligen vill fritidsnämnden att avsnittet om jämställd utvecklas ytterligare för att spegla det arbete som nämnden gör för att skapa ett mer jämställt idrottande. Nämnden föreslår följande också beskrivs i detta avsnitt: Skolorna som är grunden för all verksamhet som sker på området dagtid är jämställda i den mån att de tar in lika många pojkar som flickor. Anläggningarna på området är utvecklade för ett jämställt deltagande, men är samtidigt inriktade på vissa specialidrotter. Jämställdheten begränsas och möjliggörs av vilka anläggningstyper som byggs, och stadionområdet kommer att möjliggöra för anläggningar som inrymmer verksamhet som lockar flickor i stor utsträckning. Till exempel kommer gymnastikidrottshallen, ishallen med inriktning på konståkning och simhallen mest troligt aktivera fler tjejer och därmed verka mer utjämnande. Dessa antaganden utgår från fritidsnämndens deltagandestatistik för olika verksamheter. (4)

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

1. *Detaljplanen har säkrat förutsättningar att lösa trafiken till området för besökare, leveranser och drift. En trafiksäker utformning av området hanteras under gestaltning och projektering. Arbetet görs av stadsfastigheter i dialog med fastighets- och gatukontoret och fritidsförvaltningen.*
2. *Plankartan har reviderats och planbestämmelsen som anger antalet våningar som tillåts har tagits bort. Detta för större flexibilitet i utformningen av byggnaden. Texten i planbeskrivningen har förtydligats.*
3. *Texten om värmeöar i planbeskrivningen har ändrats för att förtydliga att det finns ett behov av att minska risken för att utmaningarna ska sprida sig till en större del av området.*
4. *Planbeskrivningen har kompletterats med den föreslagna texten om jämställdhet.*

Grundskolenämnden, diarienummer SBN-2022-865-132:

Sammanfattning

Efter att ha tagit del av samrådshandlingarna till Dp 5833 för Norra Stadionområdet, del av Innerstaden 9:173 m.fl. i Malmö ser Grundskolenämnden positivt på att förslaget innebär en utökning av möjligheterna för idrottsutövande vilket kommer alla Malmös skolelever till gagn. Grundskolenämnden vill understryka vikten av att det både i planering och genomförande av denna detaljplan alltid måste eftersträvas en trygg och säker trafikmiljö kring de närliggande grundskolorna liksom att störningar under och efter byggtiden minimeras.

Yttrande

Stadsbyggnadsnämnden har beslutat att sända ut samrådsförslag till detaljplan för Norra Stadionområdet, del av Innerstaden 9:173 m.fl. i Malmö på remiss. Syftet med detaljplanen är att göra det möjligt att uppföra byggnader och anlägga ytor för nya funktioner relaterade till idrott, utbildning och evenemang i Stadionområdets norra del.

De nya funktionerna innebär att Stadionområdet kan få en bredare verksamhet och stärka sin position i ett nationellt perspektiv. Detaljplanen syftar även till att värna områdets gröna kvaliteter.

Grundskolenämnden ställer sig positivt till att förslaget innebär en utökning av möjligheterna för idrottsutövande vilket kommer alla Malmös skolelever till gagn.

Angränsande till det aktuella planområdet för Dp 5833 finns idag 3 kommunala grundskolor; Annebergsskolan, Lorensborgsskolan samt i planens omedelbara närhet MiGr (Malmö Idrottsgrundskola.) samt flera fristående skolor.

Det är därför önskvärt att det i realiseringen av projektet vidtas alla nödvändiga försiktighetsåtgärder mot störningar under och efter byggtiden såsom buller, partiklar från rivningsarbeten, säkerhet och framkomlighet för skolornas personal, elever och vårdnadshavare. Likaså måste framkomlighet för dagliga matleveranser m.m. till skolorna säkerställas. **(1)**

Grundskolenämnden vill understryka vikten av att det både i planering och genomförande av denna detaljplan alltid måste eftersträvas en trygg och säker trafikmiljö kring de närliggande grundskolorna. **(2)**

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

1. *Beträffande störningar under byggtiden hänvisas grundskolenämnden till en dialog med serviceförvaltningen angående planering av entreprenadarbetena i området.*
2. *Detaljplanen har säkrat förutsättningar att lösa trafiken till området för besökare, leveranser och drift på ett säkert sätt. En trafiksäker utformning av området hanteras under gestaltning och projektering. Arbetet görs av stadsfastigheter i dialog med fastighets- och gatukontoret och andra berörda förvaltningar.*

Kulturnämnden - Malmö Muséer, diarienummer SBN-2022-865-117:

Kulturnämndens synpunkter från samrådet kvarstår.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Inga ändringar har skett som föranleder kompletterande svar.

Gymnasie- och vuxenutbildningsnämnden, diarienummer SBN-2022-865-114:

Sammanfattning

Stadsbyggnadskontoret har sänt granskning av förslag till detaljplan för fastigheten Innerstaden 9:173 med flera till gymnasie- och vuxenutbildningsnämnden för yttrande.

Planförslaget syfte är att möjliggöra nybyggnad av bland annat lokaler för gymnasieutbildning och en multisportshall. Gymnasie- och vuxenutbildningsnämnden är positiv till planförslaget.

Yttrande

Gymnasie- och vuxenutbildningsnämnden är positiv till att planförslaget möjliggör en utökning av gymnasie- och vuxenutbildningsnämndens gymnasieskola och anpassad gymnasieskola i området. Områdets specifika karaktär med ett tydligt fokus på idrott och utbildning förstärks samtidigt som en utökning av skolplatser i området bidrar till gymnasie- och vuxenutbildningsnämndens uppdrag att kunna erbjuda gymnasieelever plats i Malmö stads kommunala skolor.

Vidare är nämnden positiv till att förslaget tillför nya utomhusmiljöer som elever i nämndens skolor kan ta del av.

Funktionsstödsförvaltningen, diarienummer SBN-2022-865-127:

Det är av yttersta vikt att alla ges möjlighet att utöva idrott, delta i aktiviteter och besöka evenemang som gagnar deras fysiska och psykiska mående. Funktionsstödsförvaltningen anser att det i detaljplanen saknas tillgänglighetsanalys och hur områdets planering avser tillmötesgå behov hos personer med funktionsnedsättning. Det enda som nämns i detaljplanen vad gäller tillgänglighet är att det ska finnas handikapparkering och angöringsplatser för personer med rörelsehinder. I övrigt nämns inget om utformning för personer med fysiska eller psykiska funktionsnedsättningar.

För att uppnå en tillgänglig och användbar miljö och undvika onödiga merkostnader bör tillgänglighetsfrågor integreras i hela planerings- och byggprocessen; i arbetet med översiktsplan, detaljplan, byggnadsprogram, projektering och byggande. Redan på planeringsstadiet bör principen om universell utformning tillämpas. Kortfattat innebär universell utformning att alla nya tjänster, produkter och miljöer utformas utifrån ett mångfaldsperspektiv. Det handlar om att redan från början skapa inkluderande lösningar och göra samhället så tillgängligt som möjligt för att därigenom minskar riskerna att skapa nya brister i tillgängligheten och utestänga eller försvåra för delar av befolkningen.

Genom att arbeta utifrån principen om universell utformning förbättras möjligheterna att utforma platser, miljöer och tjänster så att de kan användas av så många som möjligt utan några särskilda anpassningar. Det är dock angeläget att också ta hänsyn till att det finns personer med funktionsnedsättning som, oavsett hur tillgänglig en plats är, behöver använda förskrivna hjälpmedel, specialfordon eller stöd från annan person. Det behöver också tas i beaktan exempelvis i samband med planering för hur ett område ska användas.

Principen om universellt utformade miljöer upptas i lagar och riktlinjer på såväl lokal och statlig nivå som i internationell rätt. I översiktsplan för Malmö 2023 fastslås att tillgänglighet för personer med funktionsnedsättningar behöver förbättras genom universell utformning av det offentliga rummet. Principen om universell utformning reflekteras även i målen för den nationella funktionshinderspolitiken som syftar till att uppnå jämlikhet i levnadsvillkor och full delaktighet i samhällslivet för alla oavsett funktionsförmåga. Utgångspunkten är att människor har olika förutsättningar och att funktionsnedsättning är en av flera naturliga variationer hos en befolkning. För att uppnå lagstiftningens mål om full delaktighet och jämlikhet måste all miljö projekteras och utformas så att den blir tillgänglig och användbar för alla. Vidare framgår av FN:s konvention om mänskliga rättigheter för personer med funktionsnedsättning att konventionsstaterna ska, genom universell utformning, vidta åtgärder för att personer med funktionsnedsättning ska ha lika tillgång som andra till den fysiska miljön, transporter, information och kommunikation med syfte att möjliggöra oberoende liv och full delaktighet i samhället.

Forskning och erfarenhet visar att universell utformade miljöer kräver analys och beaktande av tillgänglighetsfrågor genom hela planerings- och byggprocessen. Därför menar Funktionsstödsförvaltningen att eventuell analys och beaktande i senare skeden inte är tillräckligt för att uppnå stadens och lagstiftningens ambitioner om jämlikhet i levnadsvillkor och full delaktighet i samhällslivet för alla oavsett funktionsförmåga. Funktionsstödsförvaltningen menar därför att en analys av tillgänglighetsaspekter med grund i universell utformning bör inkluderas i planbeskrivningen och beaktas i detaljplanen. Tillgänglighet innebär mer än parkeringsplatser för rörelsehindrade, och detta bör enligt Funktionsstödsförvaltningen reflekteras i underlaget.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Utformning av staden för personer med fysiska och psykiska funktionsbinder genomsyrar arbetsprocessen med stadsutveckling, dock är arbetet ännu inte systematiserat i detaljplaneskedet. En tillgänglighetsanalys hade kunnat tillföra värdefulla perspektiv till framtagande av planprogrammet (KF 2019) och valet av vilka funktioner som skulle rymmas i Stadionområdet. Fortsatt och mer detaljerad utformning utifrån principen om universell design förutsätts i den fortsatta processen med bygglov och projektering av mark och byggnader.

Möjlighet att placera parkeringsplatser för rörelsehindrade på det sätt som lagen kräver är något som vi måste bevaka och reglera i detaljplanen, varför det kan förefalla vara den enda åtgärden som säkras i detaljplan.

Planområdet har små höjdskillnader vilket ger goda förutsättningar för att marken ska anordnas med god tillgänglighet till byggnaders entréer. Höjdsättning kommer att ske med hänsyn till avrinning för dagvatten och skyfall men får inte försämra tillgängligheten.

VA Syd - Avfall, diarienummer SBN-2022-865-107:

Texten i planbeskrivningen har reviderats i enlighet det förslag som framfördes i samrådsskedet, och VA SYD Avfall har inga synpunkter på granskningsförslaget.

VA Syd – Projekt & Teknik, diarienummer SBN-2022-865-123 och -129:**VA åtgärder**

För att möjliggöra för nuvarande detaljplaneförslag krävs omfattande VA ledningsflyttar inom kvarters- och allmän mark. Arbeta med en förprojektering för ledningsflytten pågår och görs i samverkan mellan VAS SYD, FGK och Stadsfastigheter.

Utöver synpunkterna lämnade i samrådsremissen vill VA SYD erinra följande:

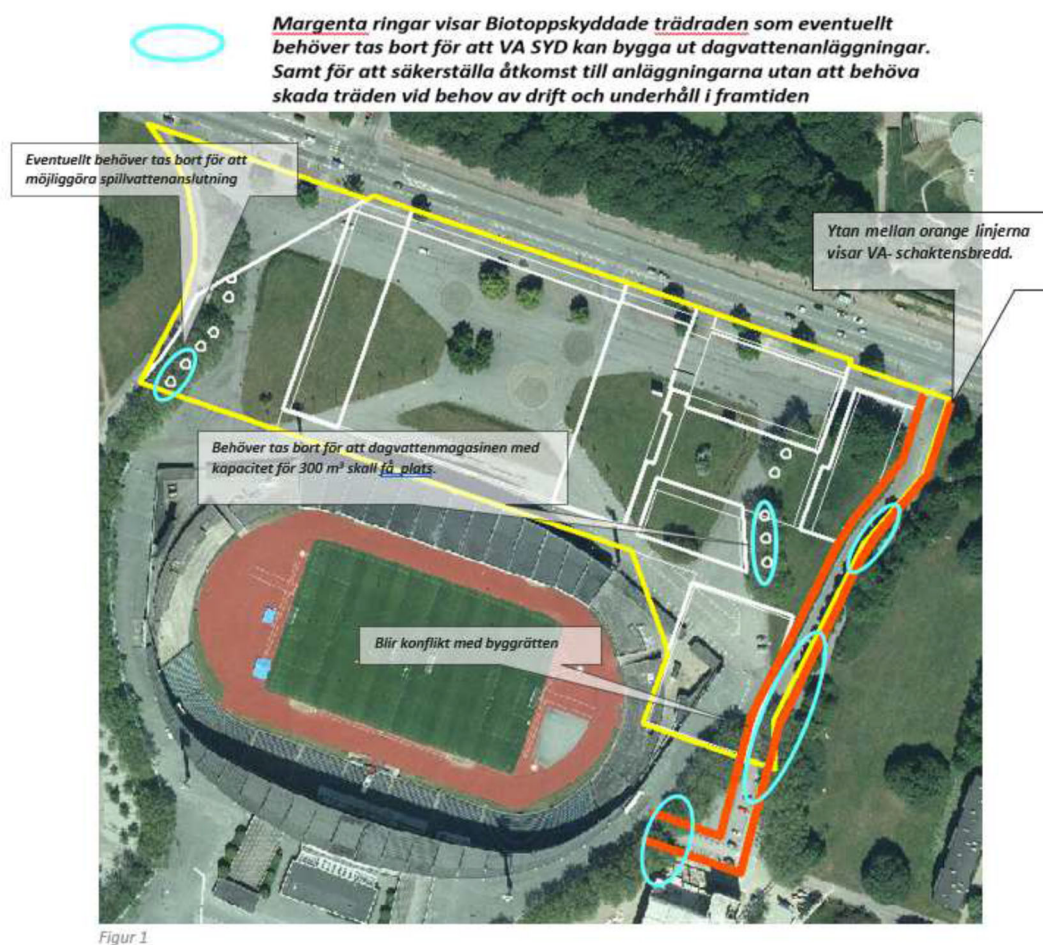
- VA – anslutning till de nya fastigheterna inom detaljplanområdet kommer att ske i kvartersgatan som planeras längsmed detaljplanområdets södra gräns. Det är ca 290 meter nya dricksvatten-, spill- och dagvattenledningar som kommer att byggas ut i kvartersgatan. Befintliga ledningar inom Stadion försörjer området och kommer att behöva vara i drift under tiden det nya VA ledningsnätet i kvartersgatan byggs. VA SYD vill påpeka att inga VA förbindelsepunkter kommer att kunna erbjudas i John Ericssonsgatan.

- Utformningen av det nya dricksvattenledningsnätet behöver ses ur ett helhetsperspektiv för att säkerställa att dubbel matning och redundans i området kommer att vara möjligt efter exploatering.

- V formad vattenledning, ca 40 meter, längsmed John Ericsson väg kommer att flyttas p.g.a. konflikt med ny bebyggelse.

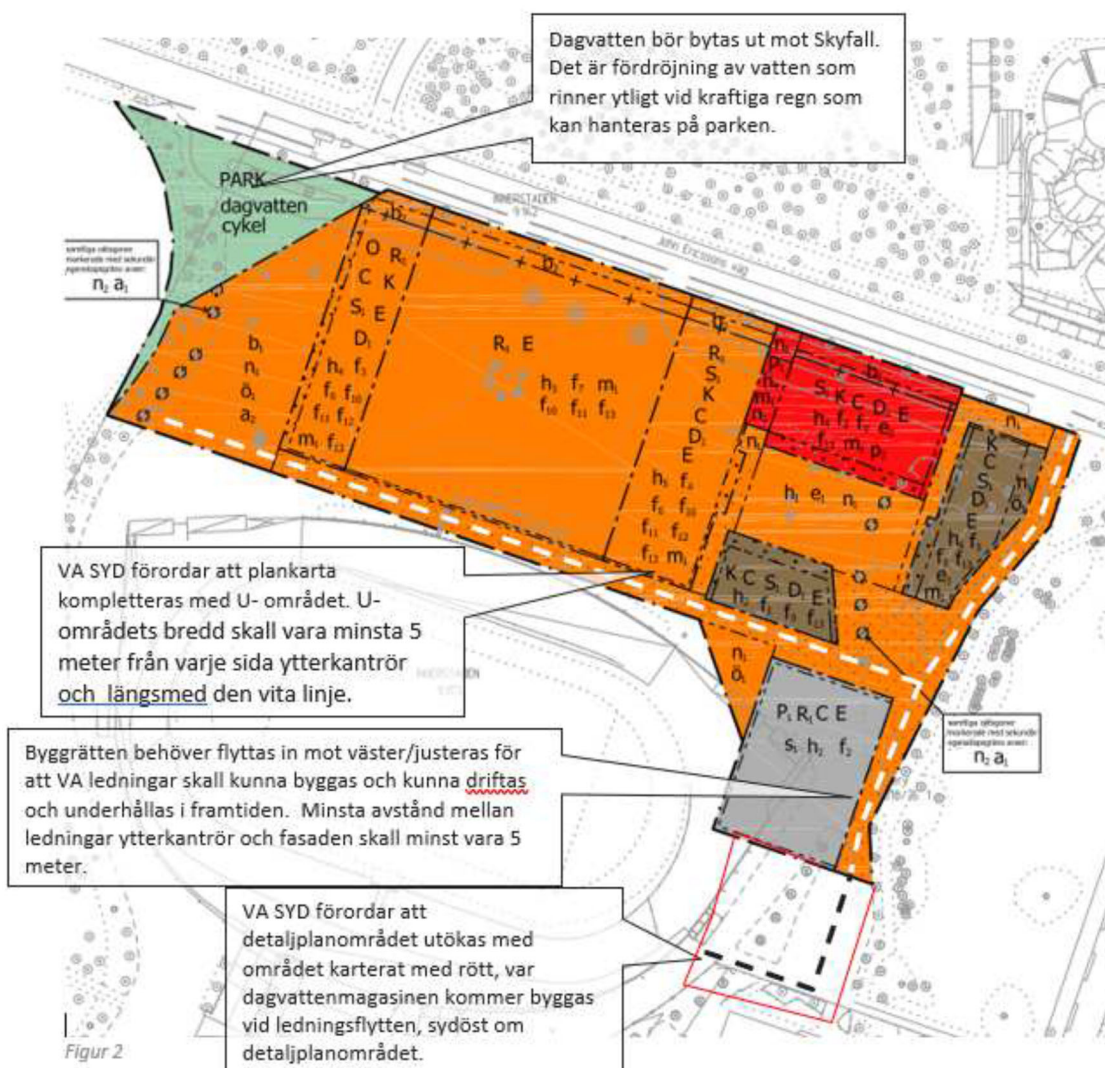
Dagvattenledningar ca 260 meter kommer att flyttas till infartsgatan som planeras på detaljplanområdet östra sida. Vid ledningsflytten kommer dagvattenledningar att utföras som rörmagasin. Dagvattenmagasinen kommer att ligga på mellan 3 och 4 meters djup vilket innebär att VA SYD behöver ta större plats i anspråk för att kunna bygga ut den, därmed biotopsskyddade trädraden på östra sidan kommer kan behövas tas bort, se figur 1. Åtgärden behöver utredas mer ingående i de projektarbete som pågår parallell med planarbete. (1)

- För att fördröjningsmagasinen med kapacitet för 300 m³ dagvatten kan byggas på östra sida planområdet enligt planbeskrivningen sidan 59, behöver VA SYD mer utrymme därmed behöver biotopsskyddade trädraden tas bort, se figur 1 **(2)**
- Ytterligare biotopsskyddade träd som ligger i nära anslutning till framtida spillvattenanslutning kan eventuellt behöva tas bort, för att säkerställa åtkomst till ledningar och brunnar vid behov av drift och underhåll i framtiden, se figur 1. **(3)**
- En förutsättning för att kunna anlägga de allmänna Va-anläggningar är att marken är sanerad, iordningsställd och har gjorts lämplig för detta ändamål ner till botten av VA-schakten, ca 0,5 m under ledningars vattengång. Exploatören ansvarar till fullo för de åtgärder gällande sanering- och iordningsställande som krävs, kostnader härför samt säkerställer att detta är gjort innan anläggningsarbete med den allmänna va-anläggningen ska startas.
- VA SYD vill förtydliga texten under rubriken ”Planekonomisk bedömning” på sidan 80 i planbeskrivningen med följande: VA SYD är huvudman för det allmänna VA-ledningsnätet. VA SYD ansvarar för och bekostar allmänna va-anläggningar inom planområdet med följande undantag: VA-ledningsflytten som uppstår p.g.a. av konflikt med ny bebyggelse ordnas och bekostas av Exploatören, efter godkännande av VA SYD. **(4)**
- De dagvattenlösningar som planeras inom parken i detaljplanområdets nordvästra hörn och som tas upp i planbeskrivning sidan 59, kommer i framtiden inte att byggas eller ansvaras för av VASYD. I skyfallsutredningen, framtagen för detaljplanen, har det tagits upp att det är vatten som rinner ytligt vid kraftiga regn som kan fördröjas inom parken, därmed är det skyfallshantering som inte är VASYDs ansvar ur ett utförande- eller kostnadsperpektiv. **(5)**
- Planförslaget innebär att planområdet kommer att bebyggas och kraftigt hårdgöras, vilket kommer att leda till en högre avrinning av dagvatten. För att inte bidra med att öka skaderisk vid kraftiga regn är det viktigt att genomsläppliga och gröna anläggningar prioriteras inom kvartersmark. **(6)**



Plankarta

- U- område för ledningar, som kommer att ligga på kvartersmark, saknas i plankartan. Det behöver ändras för att de allmänna VA- ledningarna skall kunna ligga där. VA SYD framhöll behovet av ett U-område redan i samrådsyttrandet. I figur 2 visas stråken som behöver omfattas av U- område för underjordiska ledningar. U- områdets bredd skall vara minsta 5 meter från varje sida av rörets ytterkant. (7)



VA SYD förordar att detaljplanområdet utökas med ytan som kommer att omfatta det sista stråket av rörmagasinen i detaljplanområdets sydöstra del. Anläggningen är en förutsättning för exploatering av planområdet. Se figur 2. (8)

- Bestämmelsen ”Dagvatten” på plankarta bör bytas ut mot ”SKYFALL”, det är vatten som rinner ytligt som avses hanteras i parken enligt skyfallsutredning. (4)

- VA SYD förordar att skyddsbestämmelsen n2, tas bort för träden då de kan hindra utbyggnad av VA anläggningar, enligt figur 1. (2)

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

1. Trädraden öster om planområdets gräns är viktig både ur ekologisk och kulturmiljöperspektiv. Dialog om tekniska lösningar för anläggning av dagvattenledning utan att behöva ta ner biotopskyddade träd har förts med fastighets- och gatukontoret. Huvudledningen för dagvatten kommer att läggas om genom östra Stadionparken enligt överenskommelse mellan fastighets- och gatukontoret och VA-syd.
2. Figur 1 visar att träd behöver tas ner pga dagvattenmagasin. Det har senare kommunicerats att magasinet inte ska anläggas till följd av tekniska och ekonomiska svårigheter. Träden har reglerats

med skyddsbestämmelse i plankartan som innebär att de endast får tas ner om de utgör säkerhetsrisk.

3. *Figur 1 visar även att träd i den västra trädraden kan behöva tas ner för att möjliggöra önskad anslutning till spillvattennätet. Träden har reglerats med skyddsbestämmelse i plankartan som innebär att de endast får tas ner om de utgör säkerhetsrisk. Dialog om tekniska lösningar för anslutning till spillvattennätet utan att skada biotopskyddade träd förs med fastighets- och gatukontoret.*
4. *Text i planbeskrivningen om ”planekonomisk bedömning” har reviderats delvis enligt önskemål. De undantag som nämns har inte skrivits in i planbeskrivningen, dock framgår det nu att avtal som ska slutas mellan ledningsägare och exploatör kommer att reglera kostnadsfördelningen mellan aktörerna.*
5. *Fördröjningsytan i nordvästra delen av plankartan är inte en del av dagvattensystemet men bidrar enligt den uppdaterade skyfallsutredningen till fördröjning av skyfall. Bestämmelsen tas bort.*
6. *I en liten del av planområdet är marken reglerad för att prioritera genomsläppliga ytor. I övrigt kräver områdets användning som idrotts och evenemangsområde stora flexibla hårdgjorda ytor. Arbetet med att gestalta marken inom området kommer att skapa så många gröna och genomsläppliga eller nedsänkta ytor som är möjligt i förhållande till dessa krav.*
7. *Förutsättningar finns att skapa ledningsrätter i området utan att reglera marken med u-område.*
8. *Det finns inget hinder i nu gällande detaljplan för att VA syd ska kunna anlägga ledningar, i området som pekas ut.*

Räddningstjänsten Syd, diarienummer SBN-2022-865-100:

Brandvattenförsörjning

Brandvattenförsörjning finns i befintligt gatunät och Stadionområdet. Dock framgår av samrådsredogörelsen att kapaciteten på detta kommer påverkas på grund av ändringsförslag, och att befintliga brandposter är belägna där nya byggnader placeras och därför behöver flyttas. Räddningstjänsten Syd saknar beskrivning av detta i planbeskrivningen, samt hur frågan bevakas och tillgodoses framöver. Avstånd mellan brandposterna bör vara maximalt 150 meter. Hänsyn ska tas till byggnader, buskage etc. då avståndet avser faktisk slangdragning. Avståndet mellan brandpost och eventuell uppställningsplats för släckbil bör inte överstiga 75 meter. Uppställningsplatsen ska vara placerad maximalt 50 meter från byggnadens entréer/angreppsväg. Räddningstjänsten anser också att det ska framgå att placering samt flödet i brandposterna ska dimensioneras enligt P114. **(1)**

Räddningstjänstens tillgänglighet

Enligt Planbeskrivningen kan släckbil ställas upp på John Ericssons väg vid brand och att entréer till bebyggelse eller angreppsvägar därifrån ska nås inom ett avstånd som är högst 50 meter. Räddningstjänsten Syd har svårt att se hur detta ska uppfyllas då byggnaderna har stora volymer och området är stort.

Räddningstjänsten Syd bedömer att det behövs tillgång till körbara vägar, uppställningsplatser och brandvatten även inom området, och att John Ericssons väg inte är tillräckligt för uppställning om hela området, och samtliga angreppsvägar skall kunna nås. Mitt i området finns en kvartersgata vilken enligt planbeskrivningen skall vara tillåten för behörig trafik. Det bör framgå att behörig trafik även utgörs av räddningstjänstens fordon och att dessa skall kunna ta sig fram även vid evenemang då delar av ytan används för exempelvis uppställning av spelarbussar. **(2)**

Vid stora byggnader av den typ som planeras inom denna detaljplan kan det även vara av vikt att bevaka tillgänglighet på utrymningsvägar för de som vistas i lokalerna, gångavstånd inom lokaler och tillgänglighet till fasader för brandsläckning. **(3)**

Hela stadionområdet behöver bevakas ur utrymningsituation, då olyckor på exempelvis stadion kan föranleda ett stort antal utrymmande som skall kunna röra sig snabbt och effektivt bort från området, utan att fastna i flaskhalsar eller liknande, eller begränsa räddningstjänstens möjlighet att samtidigt komma fram till området. **(4)**

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

1. Planbeskrivningen har kompletterats med kraven på brandvattenförsörjning enligt önskemål
2. Planbeskrivning har förtydligats med att området ska planeras så att körbara ytor ska finnas och tillgänglighet ska säkras för räddningstjänsten.
3. Utrymningsvägar inom byggnaderna säkras vid bygglov.
4. Projektering av marken inom området kommer att bevakas ur utrymningsituation och vad gäller hantering av risksituationer. Strukturen har bevarat alla öppningar i östvästlig riktning för evakuering ut i omgivande parker och det finns även flera stråk i nordsydlig riktning.

Kommunekologen, Malmö stad, diarienummer SBN-2022-865-101:

ÄRENDET

Syftet med detaljplanen är att göra det möjligt att uppföra byggnader och anlägga ytor för nya funktioner relaterade till idrott, utbildning och evenemang i Stadionområdets norra del. De nya funktionerna innebär att Stadionområdet kan få en bredare verksamhet och stärka sin position i ett nationellt perspektiv. Detaljplanen syftar även till att värna områdets gröna kvaliteter.

Granskningshandlingarna för detaljplan för norra delen av stadionområdet i Malmö har skickats till kommunekolog för kännedom och eventuella synpunkter.

Detta yttrande kompletterar kommunekologs samrådsyttrande för detalj-plan 5833.

OMRÅDET

Naturmiljöer

Planområdet innehåller parkliknande miljöer med gräsmattor, buskar och träd. Vid två av gräsmarkerna har det anlagts planteringar med pollen- och nektarrika växter samt insektshotell. Planområdet innehåller även flertalet alléer av främst platan och lind.

En naturvärdesinventering (utförd av Calluna 2023) identifierade tre områden som naturvärdesklass 4, visst naturvärde. Två av områdena utgörs av blomrika gräsmarker, medan det tredje området är flerskiktat med buskar och träd.

Naturvårdsarter

De naturvårdsarter som identifierades i nämnda naturvärdesinventering är:

- Silusa rubiginosa (VU, sårbar) och Trinodes hirtus (NT, nära hotad). Båda dessa skalbaggar är beroende av savande, döda och ihåliga träd (Artdatabanken, 2023). Kortvingen Anotylus nitidulus (NT) le-ver av nedbrutna växtdelar.
- Växten desmeknopp (NT), som bland annat trivs i gamla parkom-råden, ofta i kantzoner i skydd av större buskar och lövträd.
- Igelkott (NT)

- Fågelarterna gråtrut (VU) och björktrast (NT).

Träd

Trädmiljöerna i området består bland annat av alléer av lindar och plataner, samt några äldre kastanjer. Fyra av alléerna är skyddade genom det generella biotopskyddet. Flertalet träd är mycket stora och gamla.

UTLÅTANDE

Detaljplanen tar hänsyn till befintliga träd inom området, när så är möjligt, vilket är positivt. Påverkan på träden har förtydligats sedan samrådsförslaget. Det finns nu även en plan för både flytt av träd samt kompensation av förlusten av krontäckning, vilket är positivt.

Kompensationsplanen behöver se till att trädplanteringar kompenserar så att krontäckningen i Malmö som helhet ökar. Kommande trädplanteringar ska dessutom se till att träd av varierande åldrar, samt även en andel inhemska trädarter, planteras.

En stor förbättring av samrådsförslaget är att plankartan nu innehåller en skyddsbestämmelse för träd samt marklov för trädfällning för de träd som kan bevaras. Skyddsbestämmelsen bör dock omformuleras till ”Trädet får endast fällas om det utgör en säkerhetsrisk”. Anledningen är att träd ofta är sjuka utan att de utgör någon risk och att de, vid sjukdom, ofta har högre naturvärden. **(1)** Skydd av träd samt marklov för trädfällning bör även införas inom parkmarken för att försäkra sig om att träden inom denna yta bevaras. **(2)**

Ytterligare en förbättring av samrådsförslaget är att man har infört en planbestämmelse om belysning för att undvika ljusstörning mot Pildammsparken. Kommunekolog ser mycket positivt på den här typen av bestämmelse och rekommenderar att den används mer frekvent i områden som utnyttjas av exempelvis fladdermöss.

Vid genomförandet av detaljplanen kommer gräsytona med visst naturvärde att försvinna. I planbeskrivningen för granskningsförslaget (sida 48) står det att ”Kompensation med blommande ängsmark kan ske i viss omfattning på den nya grönytan i planområdets västra del”. Denna formulering är, enligt kommunekolog, för vag och ”kan” bör ersättas med ”ska”. Nästa mening, som handlar om kompensation av buskvegetation, är tydligare, vilket är positivt. **(3)**

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

1. *Bestämmelsen har ändrats enligt föreslagen formulering.*
2. *Träden som står i parkmark riskerar inte stå i konflikt med markanvändningen varför bedömningen har gjorts att de inte ska skyddas med bestämmelse.*
3. *Detaljplaneverktyget ger ingen möjlighet att säkra en viss typ av plantering så som det nämnda exemplet blommande ängsmark.*

Tillgänglighetsrådgivaren, Malmö stad, diarienummer SBN-2022-865-98:

Tillgänglighetsrådgivaren har inga synpunkter på föreslagen detaljplan.

Region Skåne - regionala utvecklingsnämnden, diarienummer SBN-2022-865-121:

Region Skåne ser positivt på planförslagets ambitioner om att utveckla området för sport och fritidsaktiviteter. Detta stämmer väl överens med planeringsprincipen i Regionplan för Skåne 2022–2040 om att Planera hälsofrämjande och gröna miljöer som stimulerar till fysisk aktivitet och bidrar till att minska negativ påverkan på människors hälsa.

För att uppnå detaljplanens ambitioner om att öka det kollektiva resandet till området anser Region Skåne att det behövs en satsning på hållplatsen Stadion för linje 3. Hållplatsen behöver placeras mitt för området och nära den nya publika entréplatsen öka attraktiviteten och underlätta för resenärer. Planområdet innefattas inte av John Ericssons väg, men Region Skåne anser att det är önskvärt att entréplatsen med cykel- och gånganslutningar planeras så att själva hållplatsen får en naturlig placering. **(1)** Vidare ser Region Skåne att man i planförslaget behöver se över att den nya placeringen för parkering av matchbussar är tillräckligt stor för att rymma det antal bussar som behövs för trafiken. **(2)**

I handläggningen av detta ärende har avdelningen för regional utveckling, Skånetrafiken och Regionfastigheter deltagit. Enheten för regional planering samordnar Region Skånes yttrande. Beslut fattas med stöd av regionala utvecklingsnämndens beslut 2023-02-17 § 19.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

1. Information om Region Skånes bedömning att det är önskvärt att flytta hållplatsen på John Ericssons väg har vidarebefordrats till berörda tjänstepersoner på fastighets- och gatukontoret.
2. Vad gäller planering för ny placering av Skånetrafikens matchbussar hänvisar vi till dialog mellan Skånetrafiken och fastighets- och gatukontoret.

Övriga remissinstanser

Tele 2 AB, diarienummer SBN-2022-865-102:

Tele2 har inget att erinra.

Vi skulle dock vilja bli kallade till samordningsmöte för att eventuellt lägga ner ny kanalisation i området.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Tele2 kommer att bli kallad till ledningssamordningsmöten.

E.ON (Energidistribution, Gasol, Biofor), diarienummer SBN-2022-865-119:

E.ON Energidistribution AB (E.ON) har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende och har följande synpunkter.

Gällande nätstationer behöver text i planbeskrivning förtydligas. Utformning och placering bör ske på ett sätt som begränsar exponeringen av magnetfält, exempelvis i friliggande byggnad med ett avstånd till annan byggnad som överstiger fem meter. Vid placering av nätstation i byggnad, bör ett avstånd på minst fem meter hållas mellan nätstationen och byggnadsdel med hög vistelsegrad, t.ex. bostad eller kontor. Detta hanteras vidare i bygglovsprocessen.

Enligt Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter och standarder så ska minsta avstånd från nätstation vara 5m till annan brännbar byggnadsdel eller brännbart utplag. **(1)**

E.ON noterar i planbeskrivning s.80 kapitel "Ekonomiska frågor" textstycket som lyder "Fastighetsägare och ledningsägare ansvarar för kostnad för flytt av ledningar". E.ON yrkar för att texten ändras: eventuella kostnader i samband med planens genomförande så som flyttningar eller ändringar av våra befintliga anläggningar bekostas av exploitören. **(2)**

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

1. Text i planbeskrivningen om Nätstation har justerats.

2. *Text i planbeskrivningen om ”planeekonomisk bedömning” har reviderats så att det framgår att avtal som ska slutas mellan ledningsägare och exploatör kommer att reglera kostnadsfördelningen mellan aktörerna.*

Weum Gas AB, diarienummer SBN-2022-865-99:

Weum Gas och Swedegas har inga ledningar eller anläggningar inom det berörda området och därmed inget att erinra.

Försvarmakten, diarienummer SBN-2022-865-118:

Försvarmakten gör bedömningen att planförslaget i sin nuvarande utformning inte riskerar medföra påtaglig skada på riksintresse för totalförsvarets militära del.

Swedavia, diarienummer SBN-2022-865-97:

Rubricerat planförslag bedöms inte innebära någon negativ påverkan på Malmö Airport.

Swedavia vidhåller därmed sitt yttrande från samrådsskede och har inget att erinra mot planförslaget.

Svenska Byggnadsvårdsföreningen, diarienummer SBN-2022-865-124:

Svenska Byggnadsvårdsföreningen, SBF, har tagit del av rubricerat förslag till ny detaljplan, utsänt för granskning. SBF anför följande synpunkter utifrån föreningens verksamhetsområde:

Stadionområdet är utpekade i kommunens översiktsplan 2023 som ett så kallat uppmärksamhetsområde för kulturhistoriskt värdefulla miljöer. I planbeskrivningen lyfts delar av Malmö Stadion, Baltiska hallen med flera fram som historiskt särskilt värdefulla. Platserna runt anläggningen är också viktiga för att uppleva byggnaderna i sin helhet. Malmö Stadion ligger till huvuddelen utanför det nu aktuella planområdet, men av planbeskrivningen framgår det att planförslaget är framtaget med förutsättningen att det kommer att rivas, oavsett kulturvärdena. En ansökan om byggnadsminnesförklaring av stadion utvärderades av länsstyrelsen och, även om ansökan nekades, har länsstyrelsen lyft fram att Malmö Stadion har ett kulturhistoriskt, idrottshistoriskt och stadsbildsmässigt värde. Dessa kulturvärden bekräftas i Kulturmiljöutredningen skriven av Olga Schlyter den 01/06/2023, som skriver: “Bevara och skydda bebyggelsens kulturhistoriska värden. Inför rivningsförbud och skydd av kulturvärden i detaljplanen. Europaporten är redan skyddad i detaljplan, men planen är otydligt utformad och skyddar även delar som inte är kulturhistoriskt särskilt värdefulla.”

Malmö Stad borde överväga att återanvända och renovera Stadion istället för att riva det för att garantera den historiska kontinuiteten och undvika resursslöseri. Det torde vara fullt möjligt att både bygga nytt och bevara Stadion genom att omvandla anläggningen med känsla för att bevara så mycket som möjligt av den fina arkitekturen. Hela området kring Malmö Stadion bör därför innefattas i en enda ny detaljplan för att kunna väga in alla aspekter inklusive de kulturhistoriska värdena inför eventuell komplettering med ny bebyggelse, med skydd av de höga kulturvärdena i Malmö Stadion och andra anläggningar. Rivningsförbud bör övervägas. **(1)**

I övrigt gränsar detaljplanen till riksintresse Malmö M114, där Pildammsparken ingår. I förslaget kan de föreslagna höga byggnaderna uppfattas som störande för de värden som Pildammsparken bär på, trots att det redan finns höga byggnader i närheten. Den nya bebyggelsen innebär också

ett markant avbrott i det sammanhängande historiska gröna stråket mellan Hyllie och Malmöhus.
(2)

Slutord

Svenska byggnadsvårdsföreningen anser att det nuvarande planförslaget medför risk för påtaglig skada på riksintresset för kulturmiljö och strider mot såväl miljöbalken 3, 4 och 5 kap. miljöbalken och kraven enligt 2 och 8 kap. plan- och bygglagen, och därför inte bör ligga till grund för genomförande.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

1. *Arbetet med planering av stadionområdets utveckling har pågått under lång tid. Förutsättningarna för detaljplanerna som nu tas fram är tydliga genom beslut i kommunfullmäktige 2022 (protokoll KF 220331_§75) om hur arbetet med Stadionområdets utveckling ska bedrivas. I ärendet beskrivs rivningen av Malmö stadions båda läktarbyggnader som en förutsättning för fortsatt arbete. En samlad bedömning är att Malmö stadions kulturbeskydd värden, trots att de är stora, inte är möjliga att bevara sett till de ekonomiska och funktionella konsekvenserna av ett bevarande. Arbetet med att planlägga för en ny stadionbyggnad i Stadionområdet har påbörjats och detaljplanen Dp 5892 nya Stadion ställs ut på samråd i början av 2025.*
2. *Bedömningen har gjorts att en hög byggnad enligt planförslaget inte riskerar att uppfattas störande för de värden som Pildammsparken har. Byggnaden omfattas dessutom av Stadsbyggnadskontorets riktlinjer för höga hus vilket innebär att det i samband med markanvisning ska säkras plats-specifika arkitektoniska kvaliteter. Pildammstråkets sammanhängande gröna stråk bevaras genom Östra och Västra Stadionparken och användningen av marken inom Stadionområdet är förenligt med donationsjordarnas syften.*

PostNord, diarienummer SBN-2022-865-108:

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor och radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsförbättringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation eller annan förändring gällande befintlig alt ny infrastruktur.

En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Frågor om posthantering hanteras inte i detaljplanen utan i samband med genomförandet av planerad bebyggelse.

Sakägare enligt fastighetsförteckning

Tomträttshavare till fastigheten Innerstaden 9:245, diarienummer SBN-2022-865-122:

Antalet parkeringar på området är bristfälligt. Området ökar med fler besökare men parkeringar ökar inte i samma grad. **(1)**

Då man förtätar ett redan mörkt område är det viktigt att ljussättningen blir avsevärt bättre. **(2)**

Med tanke på att vi pratar mycket om energifördelning av olika slag ser vi ingen yta på området för en sådan hubb att placeras på. Exempelvis ett batteri som kräver stora fria ytor enligt dagens regelverk. **(3)**

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

1. *Parkeringsberäkningar bygger på framtida användning utifrån den utveckling av Stadionområdet som planeras. Bilplatsbehovet har beräknats utifrån en maximal användning av anläggningar under vanliga vardagar och helger då inga större evenemang äger rum. Mobilitetshuset i norr är möjligt att bygga med en kapacitet som är större än det beräknade vardagsbehovet för området. Det bedöms inte vara rimligt att dimensionera parkeringstillgången efter de allra största evenemang som hålls i området. Vid dessa tillfällen finns flera befintliga och planerade större parkeringsanläggningar med bekräftad kapacitet inom gångavstånd vilket bör kommuniceras till besökare. Det slutgiltiga bilplatsbehovet fastställs i bygglovet och grundar sig på i vilken omfattning fastighetsägaren väljer att arbeta med mobilitetsåtgärder, vad som faktiskt byggs samt möjlighet till samutnyttjande. Texten om parkering i planbeskrivningen har förtydligats.*
2. *Stadsbyggnadskontoret delar synpunkten att området behöver en bättre ljussättning. Ny gestaltning av marken mellan byggnader tas fram tillsammans för aktuellt planområde och planområdet för angränsande detaljplan (Dp 5892 för ny fridrotts- och fotbollsarena). Ny belysning kommer ingå i detta arbete, vilket stadsfastigheter ansvarar för.*
3. *Mindre batterianläggningar är tillåtna inom plankartans västra del och kommer möjligen att rymmas, dock saknas en lämplig yta för större batterianläggning i detta planområde.*

Övriga, ej sakägare

Boende på Annebergsgatan 3 b, diarienummer SBN-2022-865-115:

Mitt förslag: Mötesplats för pensionärer med tillgång till tempererad bassäng.

Vid mötet på Borgmästaregården den 28 augusti i år fick vi som boende på området en fyllig och intressant information om planerad utveckling av Stadionområdet. Vi kunde sedan före den 15/9 lämna synpunkter.

Jag fick möjlighet att nämna mitt förslag (se ovan) och veta att det inte var för sent att påminna om det. Jag skickade in det redan den 9/1 2017. Vissa statistik är kanske förändrad under årens gång.

Under april-maj 2016 genomförde Stadsbyggnadskontoret ett pilotprojekt för att prova en ny form av medborgardialog avseende Stadionområdet. Den 1/12 2016 ringde jag Stadsbyggnadskontoret och fick tala med planarkitekt Ulrika Signal. Jag informerade henne om att jag redan hade ett förslag och gav henne en kort sammanfattning.

På min fråga fick jag svaret att jag kunde skicka in förslaget direkt så skulle det diarieföras. Vilket jag gjorde.

Mitt intresse för pensionärernas möjlighet att kunna använda en tempererad bassäng inom ett centralt område i staden gjorde att jag redan hade det färdiga förslaget som kunde finnas när planeringen av området började.

Jag vill även informera om att jag den 3/7 2017 informerade kommunalrådet, tillika fritidsnämndens ordförande, Frida Trollmyr om mitt förslag. Jag fick ett svar där hon tackar för förslaget och "tar med mig dem hem i det fortsatta arbetet."

Pensionärsföreningarna fick också information om mitt förslag.

Jag avslutar med ett hopp om att en tempererad bassäng står färdig på Stadionområdet omkring år 2030! Många pensionärer lider av stelrande och ömma leder som en följd av åldrandet och en uppvärmd bassäng kan lindra lidandet.

Vill tillägga att även arbetslivet kan i många fall vara orsaken.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Detaljplanen är flexibel och en sådan anläggning är möjlig att bygga i området. Innehållet i flera byggnader är ännu inte beslutad och detaljplanen har som syfte att möjliggöra för flera aktörer att etablera sig i området.

Boende på Annebergsgatan 12 A, diarienummer SBN-2022-865-116:

Jag vill framföra min åsikt om etapp 2 i Stadionområdet. Hela Stadionprojektet är förträffligt för jag uppskattar att idrott prioriteras så att ungdomar kan vara verksamma. Jag förstår att det blir stor påverkan för oss boende närmst området och det får vi stå ut med. Men.... Kontorshus 1 i Etapp 2 tycker vi inte alls om. Jag föreslår att det blir i höjd med övriga hus i er utbyggnad. Absolut inte upp till 11 vån !!!

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Idéen om en högre byggnad som markerar Stadionområdet har funnits sedan framtagandet av rapporten Stadionområdet Tilläggsuppdrag från kommunfullmäktige 2020-09-23. Utredningar visar att området gynnas både ekonomiskt och identitetsmässigt av en högre byggnad. Skuggstudien i detaljplanen visar att en hög byggnad på den här platsen har ingen eller mycket liten påverkan på parken och bebyggelsens öster om..

Kapitel 3 – Justeringar efter granskning

Efter granskningen har nedanstående justeringar gjorts i planhandlingarna. Dessa har inte bedömts vara sådana ändringar som föranleder en ny granskning.

Plankarta

- Byggrätt norr om entréplatsen medger markanvändning R1- besöksanläggning utöver de tidigare medgivna användningarna; S1 – gymnasium, högskola/universitet och vuxenutbildning, K- kontor, C- Centrum, D1 – Specialistvård kopplad till idrottsverksamhet och E1 –Tekniska anläggningar för lokalt behov.
- Planbestämmelse om att startbesked för byggnation inte får ges förrän markföreningar är avhjälpna har lagts på de byggrätter som ingår i känslig markanvändning och gäller inte längre för hela planområdet.
- Användning E har preciserats något och formuleras nu E1 - tekniska anläggningar för lokalt behov.
- Markanvändning O – tillfällig vistelse har tagits bort från plankartan
- Markanvändning C har utökats med index. C₁ – Centrum. Elevhem och internat medges. Användningsbestämmelsen gäller inom alla byggrätter där C tidigare medgavs.
- Markanvändning GATA har lagts till och gäller för en liten yta i öster för att bekräfta och släcka ut en mindre yta i äldre gällande plan.
- En mindre yta i öster har planlagts som PARK för att bekräfta och släcka ut en mindre yta i äldre gällande plan.
- Plankartan har kompletterats med bestämmelse som säkerställer att multisporthallen byggs som inomhusanläggning.
- Bestämmelse som anger högst antalet tillåtna våningar i mobilitetshuset har tagits bort för att öka flexibiliteten i användningen av byggrätten över tid.
- Bestämmelsen h₃ om högsta nockhöjd har höjts med en meter för att säkerställa att mobilitetshusets bottenvåning kan utformas med korrekt frihöjd i idrottslokaler utan att förlora effektiv nyttjande som mobiliteshus.
- Bestämmelsen b₁ som reglerar andelen mark som ska vara genomsläpplig har justerats till 65% till en följd av noggrannare studier av omfattningen av de tekniska anläggningarna som behöver kunna anläggas inom egenskapsområdet. Egenskapsområdet har kompletterats med bestämmelse e₁ som anger att sammanlagd tillåten byggnadsarea inom området är 100kvm.
- Byggnaden mellan John Ericssons väg och entréplatsen regleras med två byggrätter med olika nockhöjdsbestämmelser i syfte att säkra dagsljus till undervisningslokaler i multisportbyggnadens västra gavel.
- Mindre ändringar har gjorts av byggrätten för multisportbyggnaden för att bättre anpassa den till den byggnad som projekteras.
- Plangränser i planområdets nordöstra hörn har justerats något efter en mer noggrann studie av utformningen av infartsgatans anslutning till John Ericssons väg.
- En planbestämmelse har lagts till som anger att tekniska anläggningar ska ha ett för området enhetlig gestaltning.
- Planbestämmelsen dagvatten har tagits bort då fördröjningsytan inte ingår i områdets dagvattensystem.

- Bestämmelsen träd får fällas endast om de är sjuka eller utgör säkerhetsrisk har ändrats så att det lyder träd får fällas endast om de utgör säkerhetsrisk

Planbeskrivning

- Planbeskrivningen har uppdaterats med redovisning av de ändrade bestämmelserna i plankartan enligt listan ovan
- Text om parkering har förtydligats
- Text har ändrats för att det ska framgå tydligt att träd kommer att behöva fällas.
- Text har lagts till om kraven på brandvattenförsörjning och text om tillgänglighet för räddningstjänsten har förtydligats
- Text om kraven kring nätstationer har förtydligats
- Text under rubrik genomförande, ekonomiska frågor, har förtydligats
- Planbeskrivningen har förtydligats gällande tillgänglighet för personer med funktionsvariationer
- Texter om projektet PED Stepwise har justerats för att använda rätt benämning och tydliggöra projektets mål.
- Texter om dagvatten och skyfall har uppdaterats
- Text om värmeöeffekten har förtydligats

Stadsbyggnadskontoret

Malin Rizell

Enhetschef

Susanna Zinkernagel

Planhandläggare

Kapitel 4 – Sändlista med mera

Sändlista före antagande

Skrivelse och utlåtande

Svenska Byggnadsvårdsföreningen	Arianna Benigno och Tomas Nyström Eastmansvägen 35 113 61 Stockholm
Malmö FF, Tomträttshavare till fastigheten Innerstaden 9:245	Jerry Wihlborg Eric Perssons väg 7, 217 62 Malmö Box 19067, 200 73 Malmö
HSB Brf Roxen	HSB Brf Roxen Falkmansgatan 3B, källaren 217 62 Malmö
Margareta Wiklund	Margareta Wiklund Annebergsgatan 12 A 214 66 Malmö
Göta Persson	Göta Persson Annebergsgatan 3 b 214 66 Malmö
Ingrid Lundh Malm	Ingrid Lundh Malm Lagmansgatan 6B 214 66 Malmö
Lena Magnusson	Lena Magnusson Annebergsgatan 4a 214 66 Malmö
Anders Püschel	Anders Püschel Dammfrivägen 63A 217 63 Malmö
Mikael Marmberg	Mikael Marmberg Södra Förstadsgatan 63, 214 20 Malmö

Sändlista efter antagande

Protokollsutdrag, utlåtande och överklagandeanvisning

Malmö FF, Tomträttshavare till fastigheten Innerstaden 9:245	Jerry Wihlborg Eric Perssons väg 7, 217 62 Malmö Box 19067, 200 73 Malmö
HSB Brf Roxen	HSB Brf Roxen Falkmansgatan 3B, källaren 217 62 Malmö
Margareta Wiklund	Margareta Wiklund Annebergsgatan 12 A 214 66 Malmö
Göta Persson	Göta Persson Annebergsgatan 3 b 214 66 Malmö
Ingrid Lundh Malm	Ingrid Lundh Malm Lagmansgatan 6B 214 66 Malmö
Lena Magnusson	Lena Magnusson Annebergsgatan 4a 214 66 Malmö
Region Skåne	region@skane.se

Skrivelse och utlåtande

Mikael Marmberg	Mikael Marmberg Södra Förstadsgatan 63, 214 20 Malmö
Anders Püschel	Anders Püschel Dammfrivägen 63A 217 63 Malmö
Svenska Byggnadsvårdsföreningen	Arianna Benigno och Tomas Nyström Eastmansvägen 35 113 61 Stockholm

Protokollsutdrag, utlåtande, överklagandeanvisning och planhandlingar

Länsstyrelsen i Skåne län (för prövning enligt 11 kap 10§ PBL)	skane@lansstyrelsen.se
---	------------------------

del av Innerstaden 9:173 m.fl.

PLANBESKRIVNING



Innehållsförteckning

Planbeskrivning.....	1
1. Inledning.....	3
2. Beskrivning av detaljplanen.....	5
3. Förutsättningar och konsekvenser.....	44
Gällande planer och program.....	83
Riksintressen enligt miljöbalken.....	84
4. Genomförande.....	85
Fastighetsrättsliga frågor.....	86
Tekniska frågor.....	87
Ekonomiska frågor.....	88
Organisatoriska frågor.....	89
Prövning enligt annan lagstiftning som krävs för genomförandet.....	90
5. Planeringsunderlag.....	91

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att göra det möjligt att uppföra byggnader och anlägga ytor för nya funktioner relaterade till idrott, utbildning och evenemang i Stadionområdets norra del. De nya funktionerna innebär att Stadionområdet kan få en bredare verksamhet och stärka sin position i ett nationellt perspektiv. Detaljplanen syftar även till att värna områdets gröna kvaliteter.

Planläggningen gör det möjligt att uppföra följande.

- En multisporthall med plats för en fullstor fotbollsplan i en anläggning där även lokaler för kontor och utbildning ingår.
- En byggnad för besöksanläggning, utbildnings-, vård-, kontor- och centrumändamål.
- Två byggnader för kontors-, utbildnings-, vård- och centrumändamål med anknytning till områdets idrottsinriktning.
- Ett mobilitetshus som även kan innehålla idrottslokaler eller centrumverksamhet.
- En entréplats som är lämplig för större folksamlingar och tillfälliga evenemang och som bidrar med rekreativa värden.
- En grönyta på kvartersmark.
- En grönyta som tillförs befintlig park.

Konsekvenser av genomförandet

- Stadsbilden påverkas när en ny, tät byggnadsstruktur förändrar relationen mellan Malmö Stadion och Pildammsparken.
- Kulturvärden påverkas när rivning av Malmö Stadion påbörjas.
- Naturvärden påverkas genom att träd kommer att fällas vid ett genomförande av exploateringen. Planförslaget möjliggör ny bebyggelse som i så hög utsträckning som möjligt tar hänsyn till befintliga träd.
- En omfattande flytt av ledningar kommer att behövas för att genomföra detaljplanen.

1. Inledning

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

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att göra det möjligt att uppföra byggnader och anlägga ytor för nya funktioner relaterade till idrott, utbildning och evenemang i Stadionområdets norra del. De nya funktionerna innebär att Stadionområdet kan få en bredare verksamhet och stärka sin position i ett nationellt perspektiv. Detaljplanen syftar även till att värna områdets gröna kvaliteter.

Processen att ta fram detaljplanen innebär en prövning om denna markanvändning är lämplig eller inte.

Detaljplanen handläggs med utökat förfarande i enlighet med 5 kapitlet 7 § plan- och bygglagen.

Bedömning av miljöpåverkan

Genomförandet av detaljplanen bedöms preliminärt inte medföra en betydande miljöpåverkan enligt 6 kapitlet 3§ miljöbalken.

Detaljplanens genomförande innebär att byggnader med innehåll som redan finns i området (sporthall, utbildning, kontor och idrottsrelaterad service) tillkommer på ytor som till största delen är hårdgjorda idag. Tilläggen till området och de ökade trafikmängder som kan tillkomma bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan.

En särskild miljökonsekvensbeskrivning ska därför inte upprättas. Miljökonsekvenserna redovisas i planbeskrivningen.

Huvudmannaskap

Kommunen är genom fastighets- och gatukontoret huvudman för allmänna platser. Det innebär att det är kommunen som ansvarar för att bygga ut och sköta all mark som enligt detaljplanen är allmän plats.

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är 120 månader (10 år) från det att den har fått laga kraft.

2. Beskrivning av detaljplanen

I detta avsnitt beskrivs detaljplanen kortfattat.

Stadsbyggnadsidéen och de övergripande överväganden som kommunen har gjort och som ligger till grund för utformningen av detaljplanen samt motiven till de enskilda reglerna redovisas.

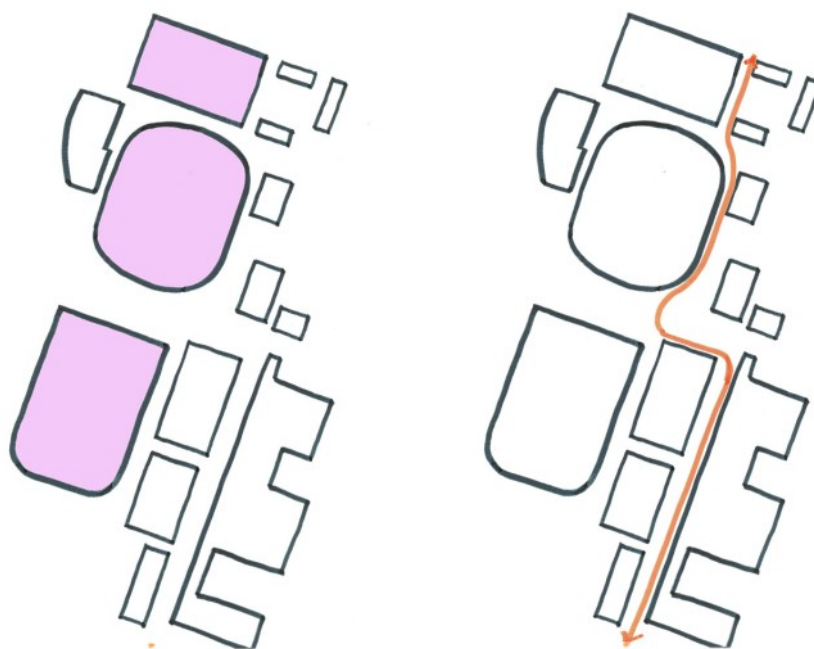
Stadsbyggnadsidé

Detaljplanens stadsbyggnadsidé är en struktur som ska bidra till att utveckla Stadionområdet till ett stadsintegrerat idrottsområde med hög kapacitet, utvecklade funktioner och ökat utbud. Stadionområdet används frekvent till evenemang vilket gör att funktionalitet, flexibilitet och flöden är centrala förutsättningar för utvecklingen.

I Stadionområdets obebyggda norra del skapas byggrätter för flera nya byggnadskroppar med lokaler som kan inrymma en stor bredd av verksamheter i en ny struktur.

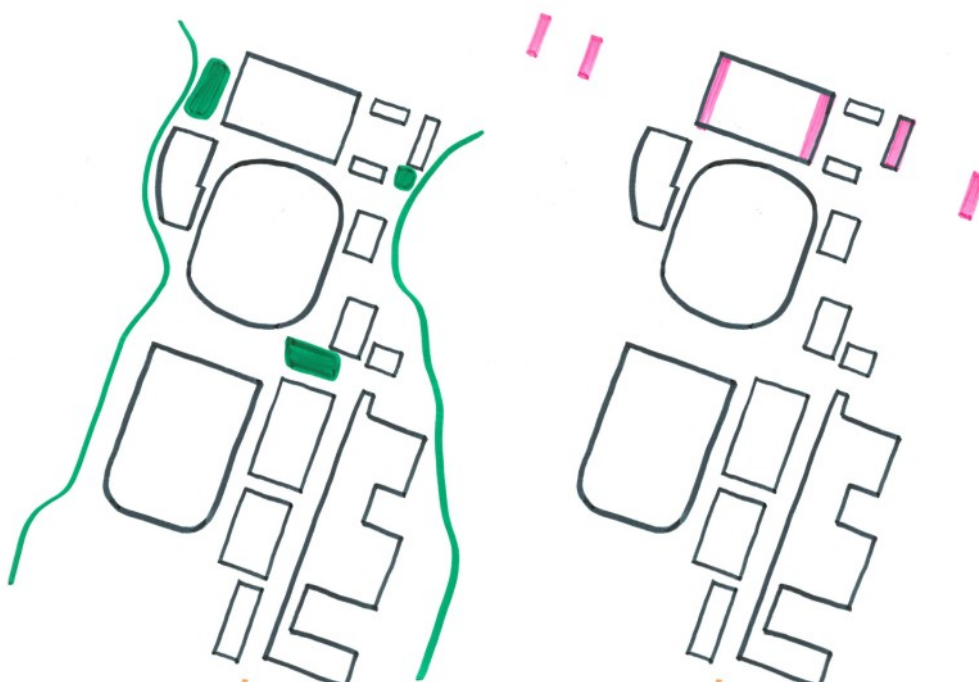
Den bärande idén för utvecklingen är en ordning där en multisportbyggnad blir en av de stora solitära byggnaderna med egen karaktär i Stadionområdets västra del, tillsammans med Eleda stadion och en ny friidrotts- och fotbollsarena. Flera mindre byggnadsvolymer i öster bildar ett sammanhang med hög täthet och tydliga platser. Strukturen ska signalera ett aktivt och öppet område.

Ett nordsydligt rörelsestråk genom Stadionområdet skapar ökad tydlighet. Tvärgående visuella kopplingar mellan de båda parkstråken i öster och väster och planområdets gröna element stödjer orienterbarheten.



Figur 2.1. Konceptskisser för föreslagen bebyggelsestruktur och nordsydligt rörelsestråk.

Nya byggnader infogas i ett större sammanhang som består av 1950- och 1960-talets bostadsbebyggelse i Lorensborg och Borgmästaregården. Den föreslagna planstrukturen hämtar därifrån ett tydligt formelement av lamellbyggnader i nord-sydlig riktning med höga, smala gavlar.



Figur 2.2. Konceptskisser för grön inramning, gröna platser och bärande formelement.

Arkitekturstaden Malmö

Arkitekturstaden, Malmö stads arkitekturprogram, fungerar som verktyg för hur byggprojekt kan bidra till livsmiljöer av god kvalitet där hälsa och välbefinnande kan skapas, i alla skalor och i alla delar av staden. Programmet beskriver hur arkitektoniska värden kan bevaras och utvecklas. För planområdet är följande teser i fokus:

Arkitekturen ska tillföra värden till alla människor i Malmö.

Tyngdpunkten i detaljplanen är multisportbyggnaden som kan inrymma en mängd olika funktioner och användas av många. Den ska ges förutsättningar att bli en trygg plats och ett attraktivt besöksmål. Malmö idrottsgymnasium växer och gör Stadionområdets tonvikt på utbildning tydlig med sin verksamhet i multisportbyggnaden. Byggnader för kontor, vård och service stärker Stadionområdets koncept och kan både skapa arbetstillfällen och i viss mån vara öppna för Malmöborna, framför allt i byggnadernas bottenplan.

Arkitekturen ska vara inbjudande och tillgänglig.

Byggnaderna ska förmedla en berättelse om idrottens aktiviteter och väcka nyfikenhet. Områdets platser ska vara tydliga, utformas med olika karaktär och med innehåll som skapar goda stadsrum. Förplatser ska knyta an till byggnaderna och deras innehåll.

Arkitekturen ska stärka Malmös särart.

Stadionområdet är unikt som centralt idrottsområde där evenemang och utbildning kombineras. Byggnadernas karaktär ska ta hand om och uttrycka det symbolvärde Stadionområdet har för staden. Multisportbyggnaden kommer

att utgöra en signalbyggnad med målet att bli vår tids ikoniska tillskott efter Malmö Stadion, Baltiska hallen och Eleda Stadion.

Arkitekturen ska ge sinnliga upplevelser.

Planområdets byggnader ska vara väl gestaltade i olika skalor och på olika detaljeringsnivåer och därigenom ge sinnliga upplevelser på olika avstånd.

Arkitekturen ska bidra till Malmös miljömässiga hållbarhet.

Byggnaderna ska bidra med minsta möjliga klimatpåverkan. Det är viktigt att värmeöeffekten reduceras och att byggnader och utemiljöer minimerar sitt bidrag till den. Byggnader ska utformas enligt principen om cirkulär resursanvändning; byggnadernas beståndsdelar ska kunna återbrukas. Planområdet ska infogas i och bidra till Pildammsstråkets alla teman: park och ekostråk, idrott, fritidsändamål och kulturhistoria.

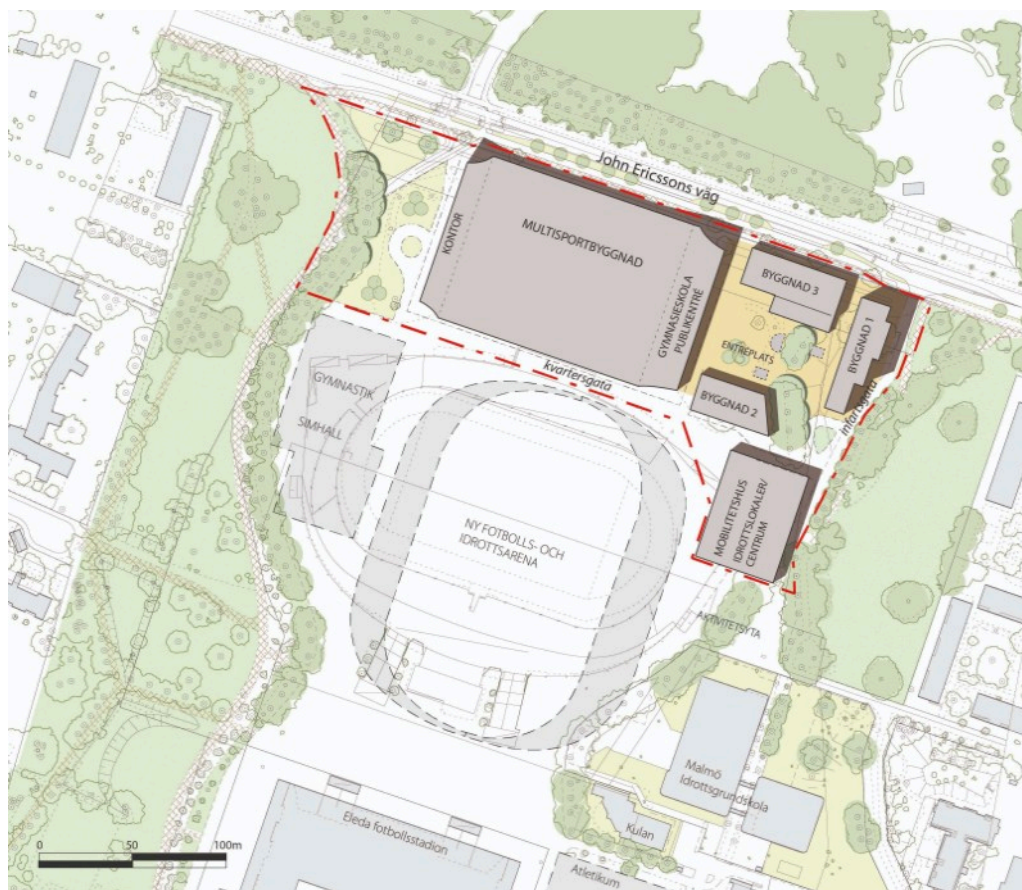
Arkitekturen ska kunna utvecklas över tid.

Byggnader ska utformas så att det finns förutsättningar för anpassad användning över en lång livstid när kraven på idrottshallar, träningslokaler, kontor och service förändras.

Planförslaget

Byggnader

Planförslaget innebär ett tillskott av en tät och urban bebyggelse i Stadionområdets nordligaste del. Byggnaderna ansluter till John Ericssons väg i det avsnitt där gatan möter Pildammsparkens tätaste trädridå.



Figur 2.3. Illustrationsplan för Stadionområdets norra del. Planområdet markerat med röd streckprickad linje.

Multisportbyggnaden innehåller:

- I väster en byggnadskropp för kontor. Därutöver kan servicefunktioner för multisportshallen finnas. Detaljplanen tillåter även centrumfunktioner, idrottsrelaterad vård och utbildning som kan öka flexibiliteten över tid.

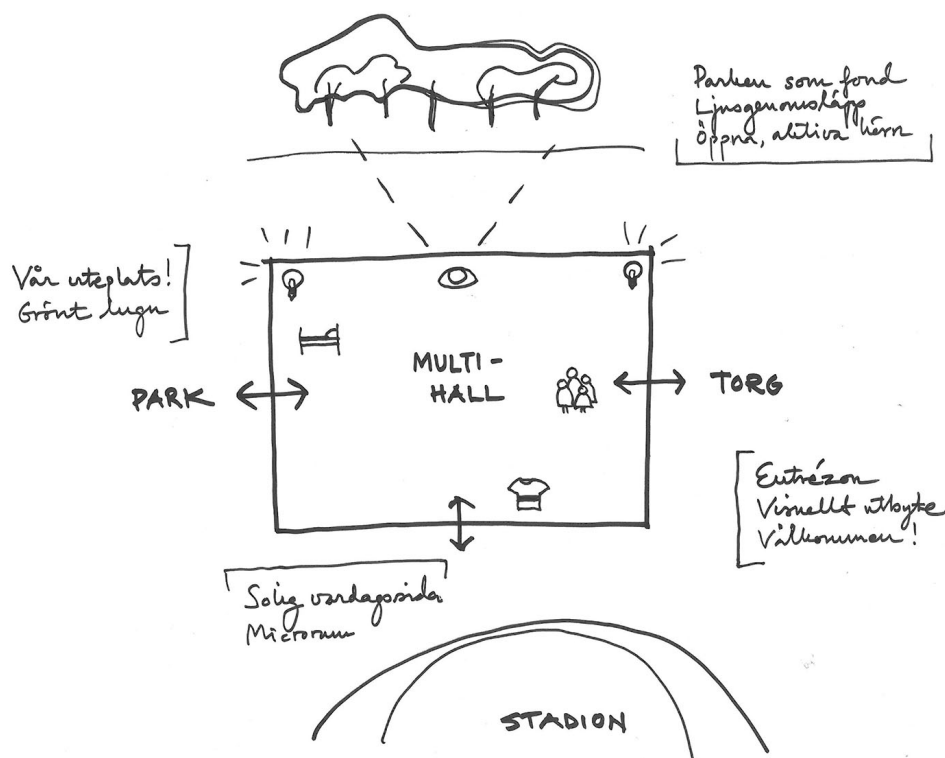
Byggnaden får vara sex våningar hög (30 meter), inklusive teknikvåning. Entréer ska finnas både mot väster och mot John Ericssons väg i norr. Längs fasaden i väster ska det finnas förgårdsmark där kontorsanställda och besökare kan få uteplatser.

- Centralt en inomhushall med en fullstor fotbollsplan med foajé, läktare, omklädningsrum och tillhörande biytor (multisportshall). Hallen ska även kunna användas för skolidrott, föreningsidrott och evenemang.

Hallen kan få en maximal höjd av 27 meter. Entréer till hallens omklädningsrum ska finnas mot söder, där det är viktigt att skapa goda, vindskyddade platser utomhus för de som tränar i hallen. Från hallens läktare bör man kunna se Pildammsparkens gröna träd i norr genom uppglasade fasadpartier.

- I öster en byggnadskropp som möter besökaren vid Stadionområdets nya entréplats. Här finns huvudentré till multisporthallen, reception, café och en baskethall. Högre upp i byggnaden finns matsal, kök, administration och undervisningslokaler för idrottsgymnasium.

Byggnaden får vara sju våningar hög (34 meter), inklusive teknikvåning. En entré ska även finnas mot John Ericssons väg. Framför huvudentrén finns entréplatsen där besökare kan köa inför eller strömma ut efter ett evenemang.



Figur 2.4. Konceptskiss av multisportbyggnadens möten med omgivningen.



Figur 2.5. En multisportbyggnad med en inomhushall, kontorsdel och idrottsgymnasium föreslås under samma tak. En ljus fasad med indragen bottenvåning och konkava former signalerar släktskap med Stadionområdets övriga byggnader (Wingårdh Arkitekter och SKANSKA).

Byggnad 1: En byggrätt för en maximalt 11 våningar (45 meter) hög lamellbyggnad, inklusive teknikvåning föreslås avsluta planområdet mot Östra Stadionparken. Byggnaden kan inrymma allt från centrumverksamhet och träningslokaler, till idrottsrelaterad vård och forskning, kontor och utbildningslokaler. Byggnadens höjd ger samhörighet med höga byggnader i de omgivande bostadsområdena Borgmästargården och Lorensborg. Byggnaden ska kunna angöras från gatan som ansluter till John Erikssons väg och ha entréer både mot entréplatsen i väster och mot gatan i öster. Förgårdsmark ska bland annat göra det möjligt att anordna uteservering mot entréplatsen.

Byggnad 2: En mindre byggrätt som kan innehålla idrottsrelaterad vård, kontor, utbildning och centrumfunktioner föreslås söder om entréplatsen. Byggnaden tillåts bli fem våningar (24 meter) hög, inklusive teknikvåning. Byggrättens utbredning anpassas så att en befintlig rad av plataner kan bevaras. Byggnaden ska ha minst en entré mot entréplatsen i norr och en entré mot söder. Förgårdsmark ska finnas för exempelvis cykelparkering och utemiljö.

Byggnad 3: En byggnad för besöksändamål, utbildnings-, kontors- vård- och centrumändamål föreslås längs John Ericssons väg öster om multisportbyggnaden. Det kan bli en byggnad i fem våningar (24 meter), inklusive teknikvåning. En 12 meter hög, utskjutande byggnadsdel medges i söder. Byggnaden ska förses med entréer både mot John Ericssons väg och mot den förgårdsmark i söder som kan tillgodose behovet av byggnadsnära utemiljö i söderläge.



Figur 2.6. Vy över norra Stadionområdet från nordost. Illustrationen visar maximalt utnyttjade byggrätter.



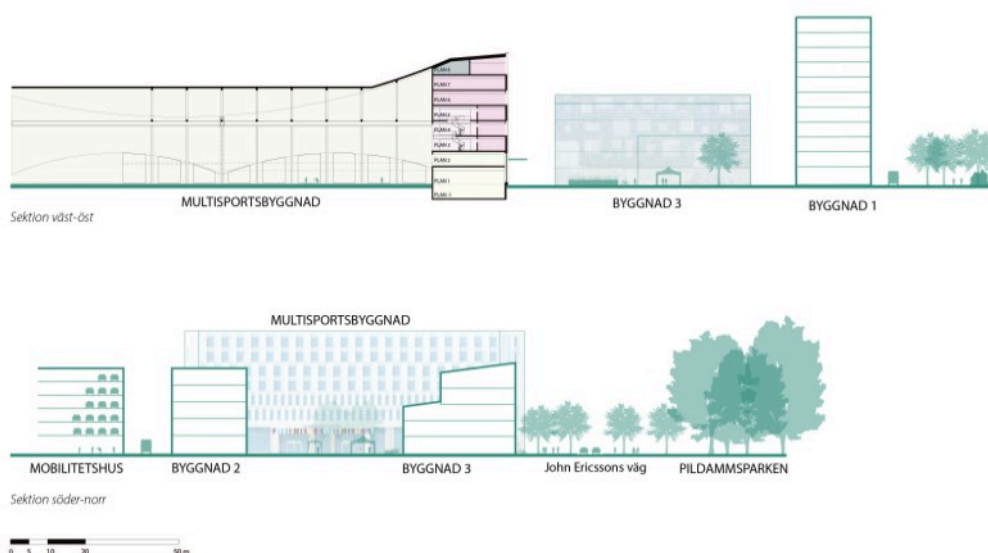
Figur 2.7. Vy över norra Stadionområdet från sydost. Illustrationen visar maximalt utnyttjade byggrätter.

I planområdets sydligaste del finns en byggrätt för ett mobilitetshus (24 m högt) med huvudsakligen idrotts- eller centrumfunktioner i bottenvåningen. Byggnaden bör utformas för att kunna få en större andel idrotts- och centrumfunktioner över tid. Byggnaden ska ha goda angoringsförhållanden för bil och genomtänkta entréförhållanden för besökare. Alla fasader ska ha någon uppglasad del (10% av fasadlängden) vilket ska vara del av en fasadutformning med in- och utblickar som bidrar till att rörelsestråk upplevs som trygga för de som rör sig utanför mobilitetshuset.

Entréplats

En entréplats ska tillgodose de samlade behoven för verksamheterna i de föreslagna byggnaderna och samtidigt utgöra välkomnande entréplats för Stadionområdet som helhet. Den ska kunna fungera som förplats till multisportbyggnaden, informell utemiljö för gymnasieskolan och erbjuda sittplatser i skugga under de bevarade platanerna.

Entréplatsen regleras som kvartersmark för att tillgodose verksamhetens behov av att snabbt anpassa den för evenemang och tillfälliga användningar.



Figur 2.8. Sektioner genom bebyggelsen vid entréplatsen. Överst en sektion genom multisportanläggning, entréplats, kontorshus och infartsgata. Nederst en sektion genom kontorshus, entréplats, gymnasieskola och John Ericssons väg.

Grönytor

I planområdets västra del, väster om multisportbyggnaden, anläggs en parkyta mot John Ericssons väg och en till största delen grön yta på kvartersmark. Ytorna utgör en liten kompensation för gröna värden som tidigare försvunnit inom Stadionområdet. Grönytorna delas av ett cykelstråk men ska utformas så att de uppfattas som en sammanhängande yta.

Parken ska kunna säkra allmänna intressen som fördröjning av vatten vid skyfall och det supercykelstråk som ska passera området.

Grönytan på kvartersmark bör delvis vara öppen för att kunna erbjuda plats för evenemang på gräs. Den får hårdgöras i liten utsträckning (35 procent) i anslutning till multisportbyggnaden och tekniska anläggningar för att säkra ytor för exempelvis sophantering och transporter. Den får byggas med upp till 100 kvadratmeter tekniska anläggningar så som transformatorstation, nätstation, ackumulatortank och batterianläggning. I övrigt ska ytan vara genomsläpplig, grön och vara allmänt tillgänglig.

Trafik och parkering

Gång

Under vardagarna kommer elever som går på områdets skolor, idrottsverksamma och anställda i områdets verksamheter röra sig i området. Delar av planområdet planeras endast vara tillgängliga för behörig trafik. Inom dessa ytor föreslås fotgängare, cyklister och motorfordon dela på samma yta, som då ska utformas så att låga hastigheter för motorfordon säkerställs. I östvästlig riktning, söder om multisportbyggnaden, föreslås den interna gatan utformas med en separat gångyta så att idrottsverksamma och skolelever kan röra sig separerade från motorfordon.

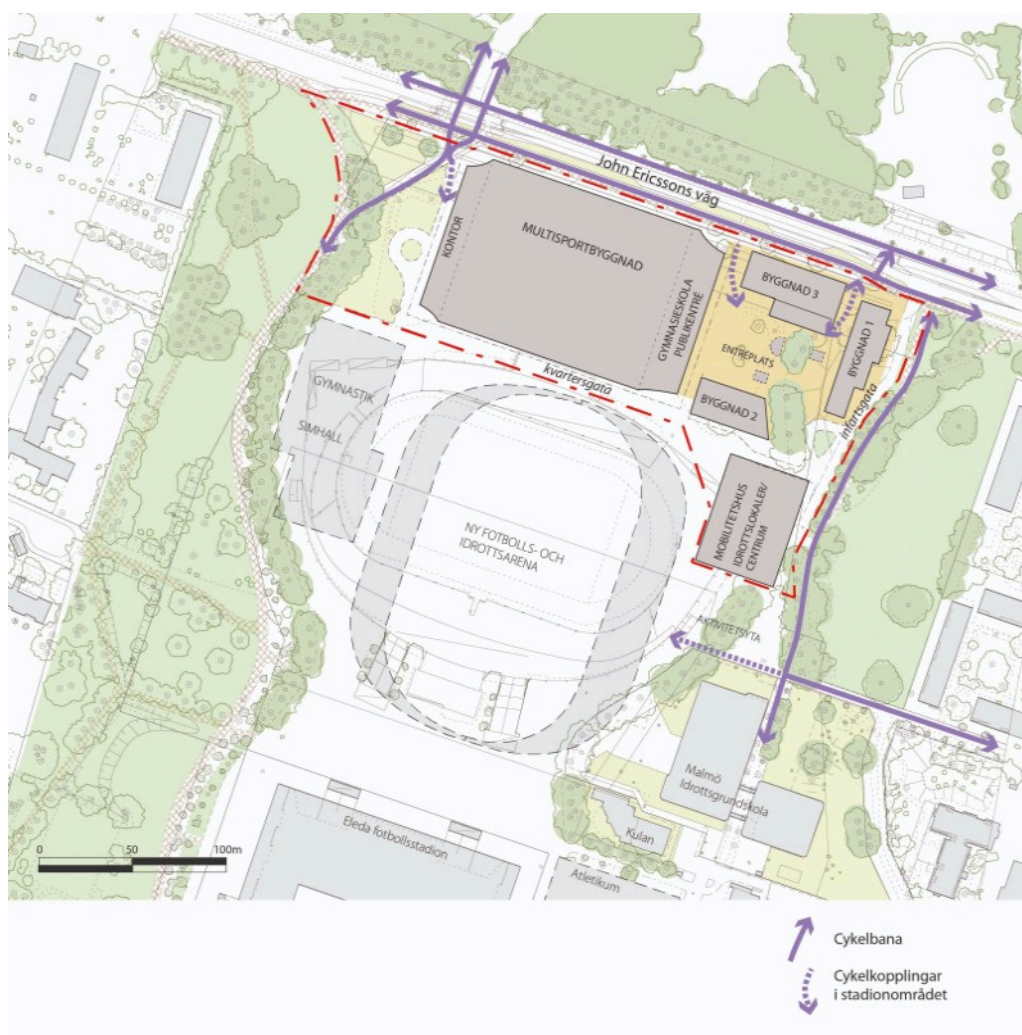
Vid evenemang i Eleda Stadion eller i en framtida friidrotts- och fotbollsarena kommer det röra sig ett stort antal besökare till fots. Genom att styra gående som vill österut längs John Ericssons väg till gångbanan i Östra Stadionparken kan konflikter med biltrafik på infartsgatan till och från mobilitetshuset undvikas.

Ett förslag har tagits fram om ett nytt övergångsställe över John Ericsson väg i höjd med byggnad 1. Placering och utformning studeras vidare under projekteringen.

Cykel

John Ericssons väg planeras att byggas om och då breddas cykelbanan på gatans södra sida. I korsningen med Baltiska vägen, som löper norrut genom Pildammsparken, planeras en ny cykelpassage som en del i supercykelstråket längs västra Stadionparken. Det löper vidare till Hyllie i söder och till Triangeln i norr.

Längs infartsgatan som ansluter till John Ericssons väg föreslås en ny separat gång- och cykelväg på den befintliga gångbanans plats, utanför planområdets östra gräns. Gång- och cykelvägen skiljs från gatan med en rad befintliga träd.



Figur 2.9. Rörelser med cykel till och genom planområdet.

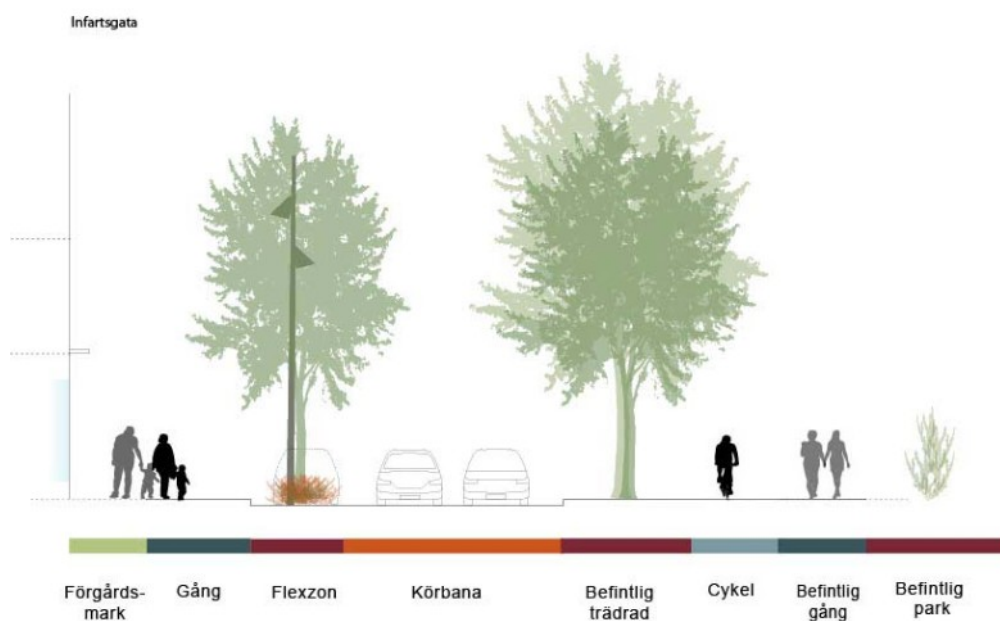
Kollektivtrafik

Stadsbusslinje 3 trafikerar John Ericssons väg. Linjen ingår i Storstadspaketet, vilket innebär att bussarna bytts ut, hållplatser upprustats och att framkomlighetsåtgärder har gjorts längs sträckan. Skånetrafikens matchbussar kommer behöva flyttas. En ny plats utreds.

Motorfordonstrafik

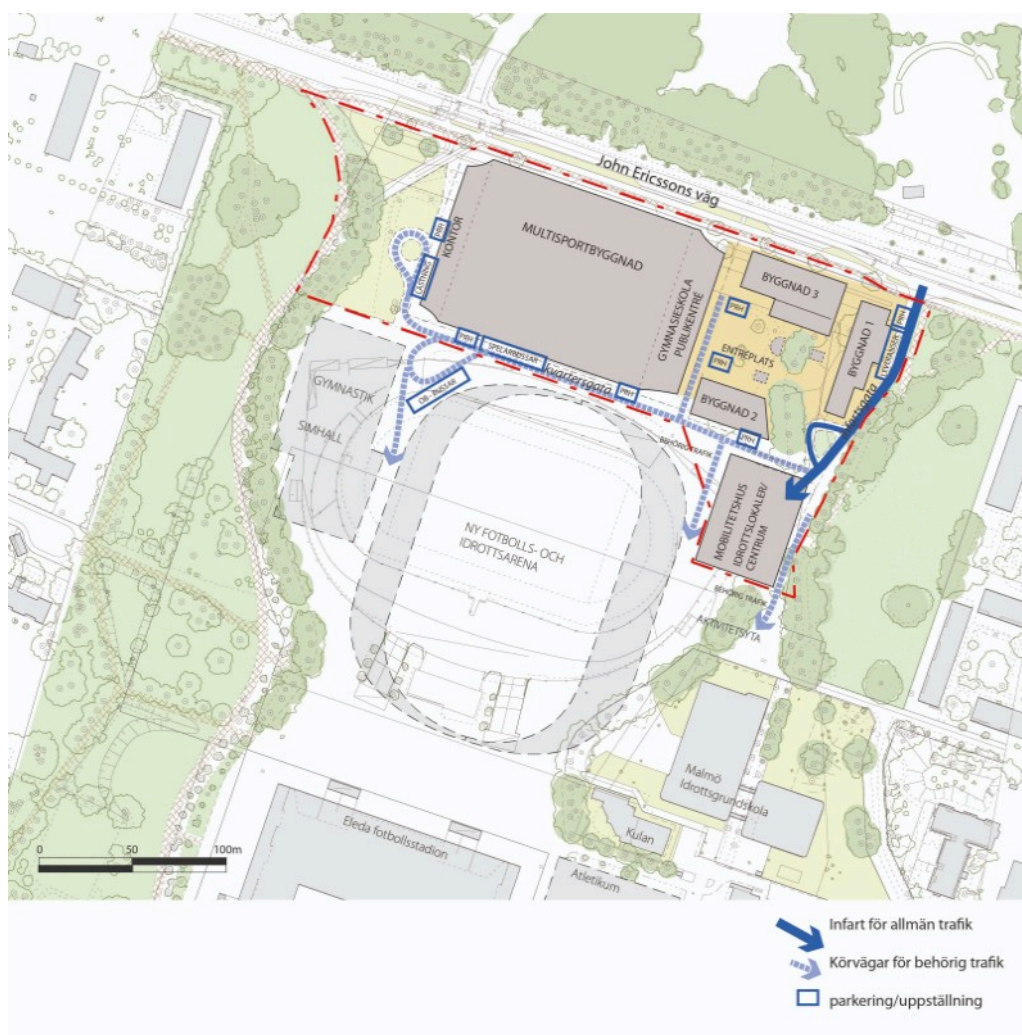
Infartsgatan som ansluter till området från John Ericssons väg i norr planläggs fortsättningsvis som kvartersmark och anslutningen till John Ericssons väg byggs om. Gatan leder fram till mobilitetshusets in- och utfart. En yta för angöring med personbilar föreslås i anslutning till entréplatsen, söder

om byggnad 1. In- och utfarter till John Ericssons väg, utöver infartsgatan, är inte lämpliga på grund av risken för konflikt mellan gatans fordonstrafik och med oskyddade trafikanter.



Figur 2.10. Sektion för gatan som ansluter till John Ericssons väg i planområdet östra del. Vy från söder.

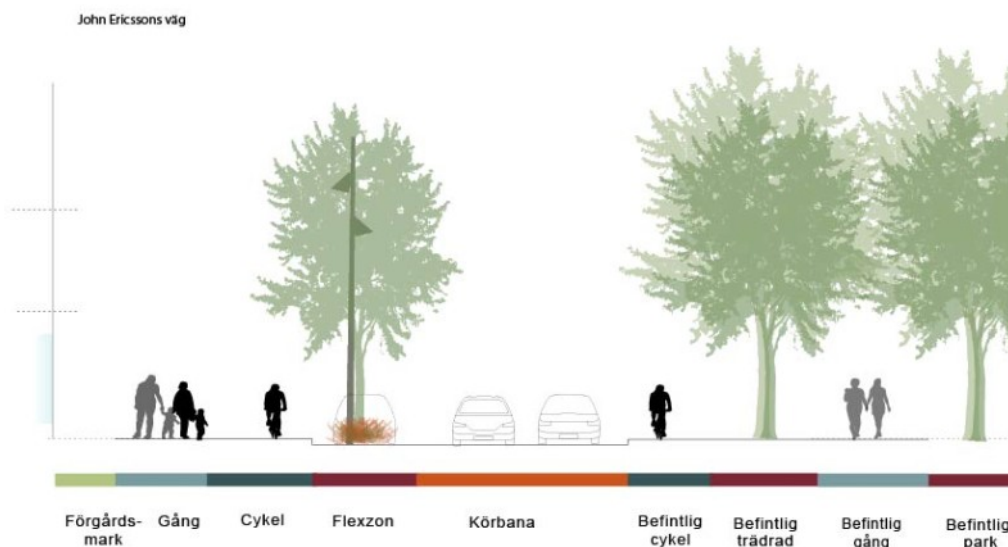
Längre in i planområdet föreslås motortrafiken begränsas och bara vara tillåten för behörig trafik. Söder om multisportbyggnaden föreslås en gata på kvartersmark som kan nyttjas av viss bussangöring till multisporthallen, nödvändiga transporter, avfallshantering och tillgänglighet för rörelsehindrade. Även OB-bussar (Outside Broadcasting) ska kunna ställa upp sina fordon på en yta som nås från den gatan.



Figur 2.11. Trafikrörelser inom planområdet och föreslagna platser för parkering för rörelsehindrades fordon (PRH).

John Ericssons väg

Längs den södra sidan av John Ericsson väg ger en ombyggnad av gatan plats åt gångbana, cykelbana och flexzon. Flexzonen ska framför allt innehålla planteringar av träd, men kommer också kunna inrymma angöringsfickor som komplement till anvisad angöring inom området. Körbanan smalnas av jämfört med idag, samtidigt som tillräckliga ytor för bussens framkomlighet säkerställs.



Figur 2.12 Skissförslag till sektion genom John Ericssons väg efter ombyggnad, sedd från öster med multisportbyggnaden till vänster och Pildammsparken till höger i sektionen.

Cykelparkering

Gällande policy och norm för mobilitet och parkering ska tillämpas. Cykelplatsbehovet ska lösas på kvartersmark inom fastigheten. *Mobilitet för Malmö* anger vilka krav som gäller för utformning och lokalisering av cykelparkering.

Cykelparkering för kontor kan ordnas på förgårdsmark och inne i byggnaderna. Cykelparkering för idrottsgymnasium och besökare till multisporthallen ska placeras i nära anslutning till entréerna, för att ge goda förutsättningar att cykla till sportaktiviteter och evenemang och för att undvika parkering av cyklar på platser där de är i vägen för fotgängare, cyklister och fordon.

Cykelparkeringen bör dimensioneras för ett evenemang i multisporthallen med cirka 1 000 besökare. I den senaste resvaneundersökningen som gjordes 2018 reste cirka 23 procent med cykel vid nöjesresor i Malmö. Det är rimligt att tro

att andelen kommer att öka till cirka 30 procent till dess att multisportbyggnaden står färdig, i huvudsak tack vare ständigt förbättrade förutsättningar för att cykla. Med en cykelandel om 30 procent krävs cirka 300 cykelplatser vilket motsvarar en yta om cirka 360 kvadratmeter.

För gymnasieskolan krävs cirka 350 cykelplatser, vilket motsvarar cirka 420 kvadratmeter. Eftersom evenemang i multisporthallen och skolans verksamhet inte äger rum samtidigt kan cykelplatserna samnyttjas. Cykelplatserna föreslås ordnas på förgårdsmark längs norra fasaden av multisportbyggnaden samt på entréplatsen. Enligt *Mobilitet för Malmö* ska 50 procent av cykelplatserna vara väderskyddade. I bygglovskedet är det viktigt att hitta en balans mellan de olika anspråk som finns på entréplatsen. Cykelparkeringen ska skapa goda förutsättningar för elever, anställda och besökare att cykla till området samtidigt som entréplatsen behöver kunna användas även för andra ändamål.

Cykelparkering till byggnader 1 och 2 kan beräknas till totalt cirka 600 cykelplatser om de skulle bebyggas med kontorsverksamhet. Dessa kan i viss utsträckning anläggas på förgårdsmark, men kommer till sin huvuddel behöva ordnas inne i byggnaderna.

Bilparkering vid normalanvändning

Normalanvändning är definierat som användning av idrottsfunktionerna under vanliga vardagar och helger då inga större evenemang äger rum. Gällande policy och norm för mobilitet och parkering ska tillämpas vid beräkning av bilplatsbehovet. Det slutgiltiga bilplatsbehovet fastställs i bygglovet och grundar sig på vilken omfattning fastighetsägaren väljer att arbeta med mobilitetsåtgärder, vad som faktiskt byggs samt möjlighet till samutnyttjande.

Bilplatsbehovet för aktuell detaljplan har beräknats till totalt cirka 160 bilplatser med maximal normalanvändning med samnyttjande under vardagar och helger. Detaljplanen möjliggör flera olika användningar för byggrätterna.

Bilplatsbehovet har beräknats utifrån den användning som ger störst behov, i detta fall kontor, där inget annat har bestämts. I de fall parkeringstal saknas har en särskild utredning gjorts i dialog med fritidsförvaltningen.

All parkering, undantaget parkering för rörelsehindrades fordon, ska ordnas i det mobilitetshus som föreslås inom planområdet. Byggrätten för mobilitetshuset möjliggör som mest cirka 400 bilplatser, förutsatt att ett våningsplan utgörs av centrumverksamhet eller idrottslokaler. Ett visst utrymme i mobilitetshuset ska också kunna användas för mobilitetstjänster, exempelvis bilpool, cykelpool eller servicestation för cykel.

Beräkningen bygger på att parkeringsbehovet kommer att räknas om för de befintliga idrottsanläggningar inom fastigheten Innerstaden 9:173 som planeras att ersättas och på de nya funktionerna som planeras i kommande etapper.

Det totala behovet av bilplatser för samtliga nya idrottsanläggningar som planeras inom Stadionområdet, även aktuell detaljplan inräknad, är beräknat till cirka 310 för en maximal normalanvändning med samnyttjande under vardagar och helger. Samtliga bilplatser ska ordnas i det nya mobilitetshuset inom aktuell plan. Tabellen nedan redovisar en sammanställning av beräknat bilplatsbehov och parkeringslösning.

	Antal bilplatser
Bilplatsbehov för aktuell detaljplan	cirka 160

Bilplatsbehov för samtliga nya anläggningar inom Stadionområdet	cirka 310
Kapacitet i nytt mobilitetshus inom aktuell plan	cirka 400 - 500

Parkeringsbehov för befintliga anläggningar som planeras stå kvar har beräknats för att säkerställa att områdets totala parkeringsbehov ryms inom områdets parkeringsanläggningar. Befintligt parkeringshus i den södra delen ska byggas om för att ge plats för driftsfordon. I framtiden kommer det inrymma cirka 200 bilplatser. Dessa bilplatser föreslås i första hand serva områdets kvarvarande befintliga anläggningar.

De 125 markparkeringar som idag finns inom planområdet ersätts med parkering i mobilitetshuset enligt det beräknade behovet av respektive ny anläggning. Det exakta antalet bilplatser avgörs i bygglov för respektive anläggning, både inom denna och kommande detaljplaner inom stadionområdet.

Parkering för rörelsehindrades fordon (PRH) ska kunna ordnas inom 25 meters gångavstånd från en tillgänglig och användbar entré. PRH kommer i huvudsak nås från kvartersgatan söder om multisportbyggnaden. PRH kommer att behöva ordnas på entréplatsen för att säkra tillgängligheten till de entréer som vetter mot entréplatsen.

Bilparkering vid större evenemang

När det hålls större evenemang i multisporthallen förväntas upp till 1 000 besökare. Enligt resvaneundersökningen som gjordes 2018 reste cirka 30 procent med bil vid nöjesresor i Malmö. Det är rimligt att tro att andelen kommer att minska till

cirka 25 procent till dess att multisportbyggnaden står färdig, i huvudsak tack vare ständigt förbättrade förutsättningar för att åka kollektivt och cykla till området. Vid denna typ av evenemang samåker besökare dessutom i stor uträkning.

Bedömningen är att det behövs cirka 100 bilplatser vid ett evenemang med 1 000 besökare. Vid sådana tillfällen, som framför allt inträffar kvällar och helger, kommer det att finnas minst 100 bilplatser tillgängliga i det planerade mobilitetshuset.

Det är inte rimligt att dimensionera parkeringstillgången inom området efter de allra högsta topparna i Stadionområdet. Vid dessa tillfällen finns flera befintliga och planerade större parkeringsanläggningar med bekräftad kapacitet inom gångavstånd. Utöver det bör föreningar aktivt kommunicera till besökare hur man kan resa kollektivt eller cykla till evenemang.

Vid matcher som ordnas av Union of European Football Associations (UEFA) i den framtida friidrotts- och fotbollsstadion finns behov av att ordna 100 VIP-bilplatser. Dessa är inte medräknade i det totala behovet för samtliga nya idrottsanläggningar inom Stadionområdet om 310 bilplatser. Bedömningen är att VIP-bilplatserna kan ordnas i mobilitetshuset då det vid dessa relativt sällan förekommande UEFA-matcherna kan accepteras att besökare i stor utsträckning parkerar utanför Stadionområdet.

Angöring

Angöring för rörelsehindrades fordon ska kunna ske inom 25 meters gångavstånd från en tillgänglig och användbar entré till publika lokaler, arbetslokaler och bostadshus. Det innebär att det ska vara möjligt att köra med bil och stanna inom 25 meter från en användbar entré. Angöring kommer i huvudsak göras möjlig längs den inre gata som löper längs multisportbyggnadens södra fasad.

Behörighetstrafik, såsom angöring för leverans- och avfallsfordon, kommer i huvudsak ske från planområdets inre gator. Vid planeringen av framtida miljörum ska hänsyn tas till framkomlighet och angöringsmöjlighet för avfallsfordon. En eventuell korttidparkeringsficka vid John Ericssons väg, med plats för två personbilar eller en lastbil, kan utgöra komplement till angöringen inifrån området.

Mobilitetshub

En mobilitetshub bör placeras i närheten av mobilitetshuset. En lämplig yta kan vara norr om mobilitetshuset där funktionen kan få god synlighet vid områdets infarter för alla trafikslag och god koppling till entréplatsen.

Övergripande avvägningar i detaljplanen

Översiktsplanens platsspecifika riktlinjer är samstämmiga med inriktningen i planprogrammet för Stadionområdet, *Pp 6048 Stadionområdet* (kommunfullmäktige, 2019). Den övergripande inriktningen är att idrott, evenemang och hälsa samt gröna kvaliteter och samband ska stärkas. Detaljplanen följer detta genom att bevara befintlig park och föreslå nya gröna värden samtidigt som markutnyttjandet ökar med stärkt fokus på idrott.

Tydlighetskravet

Detaljplanen tillåter en mångfald av olika markanvändningar. Syftena med en generell detaljplan är flera. Den kan

- möjliggöra synergieffekter av Stadionområdets tre ben: idrott, evenemang och utbildning.
- möjliggöra ett framtida genomförande av lösningar kopplade till projektet Stepwise PED (Positiv Energi Distrikt).
- underlätta den övergripande utvecklingen av området och specifikt utvecklingen av de kommunägda anläggningarna.

Förutsättningarna att uppfylla översiktsplanens och planprogrammets intentioner finns i form av kommunens markinnehav och flera påbörjade processer kopplade till genomförandet av detaljplanen.

Högt och tätt

I planprogrammet och i samband med tilläggsuppdraget för områdets utveckling har beslut om en struktur där Stadionområdet bebyggs högt och tätt tagits. Det stadsnära läget kan därmed utnyttjas och synergieffekter som efterfrågas mellan kompetenser och resurser i området uppnås.

Träd

Detaljplanen gör bebyggelse möjlig som tar hänsyn till befintliga träd, i synnerhet de biotopskyddade trädrader i öster och väster som både har betydande naturvärden och kulturhistoriska värden. Den västra platanraden bevaras i sin helhet och delar av den östra bevaras i så hög utsträckning som möjligt.

Placering av bebyggelse så långt norrut som möjligt har prioriterats och befintliga biotopskyddade träd utmed John Ericssons vägs södra sida kommer att fällas.

Nio träd med högt värde som påverkas av detaljplanen har utretts för flytt. Av dem bedöms ett av träden möjligt att flytta. Träd som inte kan flyttas föreslås ersättas genom nyplantering inom eller i närheten av planområdet. Det ska i senare skede utredas hur kompensation för de fällda trädens krontäckning ska ske.

Mobilitetshusets placering

Mobilitetshuset placeras i planförslaget centralt i området, i anslutning till en vändslinga och med närhet till många av områdets verksamheter. Placeringen följer principen för närhet till verksamheter och trafiksäkerhet för områdets användare. Gatan som ansluter till John Ericssons väg kan fungera som buffert vid köbildning. Korsningen med John Ericssons väg kan utformas trafiksäkert.

Mobilitetshuset har i tidigare skisser placerats vid entréplatsen, vilket har visat sig medföra säkerhetsrisker för oskyddade trafikanter och störningar på entréplatsen.

Ytterligare en placering, i direkt anslutning till John Ericssons väg har prövats. Den placeringen medför risk för köbildning på John Ericssons väg vid stora evenemang. Det bedöms inte heller vara lämpligt att bredvid den långa multisportbyggnaden placera ytterligare en stor byggnad med begränsat utbyte med sin omgivning. Det är viktigt att byggnaderna vid John Ericssons väg tillsammans åstadkommer den entré med signalfunktion som Stadionområdet behöver.

Cykelvägar

En supercykelstråk planeras genom Pildammsparken och vidare förbi planområdet söderut. En säker korsning för cykelvägen på John Ericssons väg har prioriterats framför ytterligare en anslutande gata till planområdet i väster.

En cykelväg planeras även utanför planområdet i öster. Den befintliga gångbanan byggs om till en allmän gång- och cykelbana öster om infartsgatan. Infartsgatan anläggs på kvartersmark inom planområdet medan gång- och cykelbanan anläggs inom allmän plats (Östra Stadionparken) enligt gällande detaljplan. På det sättet säkras rörelser för oskyddade trafikanter in i och genom området från John Ericssons väg till Eric Perssons väg i söder. Inga träd behöver fällas men buskvegetation med vissa naturvärden tas bort och kan ersättas i parken.

Allmän plats eller kvartersmark

Entréplatsen placeras på kvartersmark enligt samma princip som befintliga öppna ytor inom Stadionområdet. Bedömningen har gjorts att det är av stort värde att platsen förvaltas och förfogas över av fritidsförvaltningen. Stadionområdets verksamheter har för avsikt att anordna evenemang på platsen vilket gör det lämpligt med kvartersmark. Entréplatsen kommer att ha offentlig karaktär även om den inte ligger på allmän plats.

Kulturmiljövärden och Stadionbyggnaden

Planeringsförutsättningen att Malmö Stadion ska rivas utgår från ett beslut i kommunfullmäktige från 2015. Stadionbyggnadens byggnadstekniska skick, höga underhållskostnader och anläggningens bristande möjligheter att uppfylla verksamheternas behov var beslutsgrundande faktorer.

Stadens behov av nya anläggningar för att uppnå Stadionområdets potential som idrotts- evenemangs- och skolområde har prioriterats framför kulturvärden. Den aktuella detaljplanens möjligheter att ta vara på kulturvärden är att spara så mycket som möjligt av planområdets plataner.

I samband med planarbetet har studier av utbyggnadsordningen lett till bedömningen att ett genomförande av den aktuella detaljplanen kan samordnas med behovet av en stegvis rivning av Stadionbyggnaden.

Motiv till detaljplanens bestämmelser

Användning av mark och vatten

GATA

Användningen gata ska tillämpas för områden avsedda främst för trafik inom en ort eller för trafik som har sitt mål vid gatan. I användningen ingår även komplement som behövs för gatans funktion.

Syftet med planbestämmelsen är att bekräfta och släcka ut en mindre yta i äldre gällande plan.

PARK

Användningen park ska tillämpas för områden för grönområden som kräver skötsel och som helt eller till viss del är anlagda. I användningen ingår även komplement till parkens användning.

Syftet med planbestämmelsen är att säkra en grön yta för allmänna ändamål i planområdets nordvästra del. Parken innehåller ett utpekad supercykelstråk (Kroksbäcksstigen) och dagvattenhantering. I öster är syftet att bekräfta och släcka ut en mindre yta i äldre gällande plan.

R₁ Besöksanläggning för idrotts- och evenemangsändamål

Användningen besöksanläggningar används för områden för verksamheter som riktar sig till besökare. Här ingår kulturella och religiösa verksamheter, idrotts- och sportanläggningar

med tillhörande byggnader och övriga besöksanläggningar. Bestämmelsens index begränsar användningen till idrottsrelaterade ändamål och evenemang.

Syftet med planbestämmelsen är att göra det möjligt att uppföra en idrottsanläggning, en multisportshall med flexibel användning, från fotbollsträning till skolidrott och evenemang samt kansli och andra funktioner som hör idrottsanläggningarna till. Syftet med planbestämmelsen är också att göra tillfälliga, idrottsrelaterade anläggningar på entréplatsen möjliga.

K Kontor

Användningen kontor används för områden för kontor och tjänsteverksamhet med liten eller ingen varuhantering.

Syftet med planbestämmelsen är att göra lokaler för kontorsverksamhet möjliga i bred omfattning. Här ingår även förenings- och förvaltningsrelaterade lokaler.

C1 Centrum. Elevhem och internat medges

Användningen centrum ska tillämpas för områden för kombinationer av handel, service, tillfällig vistelse, samlingslokaler, kontor och annan jämförlig verksamhet som ligger centralt eller på annat sätt ska vara lätta att nå. Lättare former av vård så som vårdcentral, tandvård och sjukgymnastik ingår i bestämmelsen.

Syftet med planbestämmelsen är att göra ett brett spektrum av lätt tillgänglig service, inklusive mindre träningshallar, möjligt i de föreslagna byggnaderna. Syftet är även att säkra möjligheten till korttidsboende som hotell, vandrarhem, lägenhetshotell eller terminsvis elevhem med anknytning till områdets utbildning på grundskole- och gymnasienivå.

S₁ Gymnasium, högskola/universitet och vuxenutbildning

Användningen skola omfattar alla slags skolor och andra undervisnings- och forskningslokaler. I användningen ingår till exempel förskola, fritidshem, grundskola, gymnasieskola, högskola, universitet och övrig vuxenutbildning.

Bestämmelsens index innebär att användningen begränsas till utbildningar för unga vuxna och vuxna där behovet av särskilda ytor utomhus är mindre.

Syftet med planbestämmelsen är att göra gymnasium och högskola/universitet eller annan vuxenutbildning möjlig.

D₁ Specialistvård kopplad till idrottsverksamhet

Användningen vård omfattar all öppen och sluten vård. Det kan till exempel vara barnvårdscentral, ungdomsmottagning, äldreomsorg, sjukhus, vårdcentral, psykisk vård eller fängelse. Även lättare former av vård och hälsovård ingår. Det kan till exempel röra sig om sjukgymnastik, kiropraktor, tandvård, vaccinationsklinik eller personalhälsovård. Bestämmelsens index innebär att användningen begränsas till vård med koppling till idrottskonceptets behov.

Syftet med planbestämmelsen är att göra all vårdrelaterad service som har koppling till idrottshälsa möjlig.

P₁ Parkeringshus

Användningen parkering ska tillämpas för områden för parkeringsanläggningar. Bestämmelsens index anger en begränsning till endast parkeringshus.

Syftet med planbestämmelsen är att göra det möjligt att uppföra ett mobilitetshus inom planområdet, med bilplatser och plats för andra fordon med tillhörande mobilitetslösningar för att minska bilanvändningen.

E₁ Tekniska anläggningar för lokalt behov

Användningen tekniska anläggningar ska tillämpas för områden för tekniskt ändamål. Bestämmelsens index anger en begränsning till mindre tekniska anläggningar för produktion, lagring och distribution av energi.

Syftet med planbestämmelsen är att säkerställa områdets elförsörjning och att göra mindre tekniska anläggningar för klimatåtgärder möjliga. Sådana tekniska anläggningar kan exempelvis vara transformatorstation, nätstationer, mindre ackumulatortank och lokal energiproduktion med batterisystem.

Egenskapsbestämmelser för allmän plats

cykel

Planbestämmelse som reglerar utformning av områden för gång och cykel.

Syftet med planbestämmelsen är att säkra och tydliggöra passage för ett supercykelstråk, en snabb och säker cykelväg genom parken.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande

Punktprickad mark Marken får inte föreses med byggnad

Planbestämmelse som används då del av byggnadskvarter eller specialområde avses att helt undantas från bebyggelse.

Syftet med planbestämmelsen är att säkra byggnadsfritt utrymme för bland annat verksamhetens trafik inom området samt förgårdsmark.

Kryssprickad mark Marken får endast föreses med utskjutande entrépartier, skärmtak, friliggande väderskydd och andra anläggningar, ej upplag. Marken

får inte användas för parkering. Parkering för rörelsehindrades fordon får finnas

Planbestämmelse om begränsning av markens utnyttjande som reglerar att marken inte får förses med byggnadsverk eller viss typ av byggnadsverk.

Syftet med planbestämmelsen är att skapa förgårdsmark mot entréplatsen och mot grönytan i väster som tillåter byggnadsverk och anläggning som svarar mot verksamheternas behov. Upplag och avfalls hantering tillåts inte.

ö₁ Marken får endast förses med tekniska anläggningar för lokalt behov och andra anläggningar än byggnader

Planbestämmelse om begränsning av markens utnyttjande som reglerar att marken inte får förses med byggnadsverk eller viss typ av byggnadsverk.

Syftet med planbestämmelsen är att göra det möjligt att på grönytan på kvartersmark i väster uppföra nätstationer och byggnader för produktion, lagring och distribution av energi eller andra tekniska anläggning för lokalt behov.

Byggnaders användning

s₁ Byggnadens bottenvåning ska i huvudsak användas för centrumverksamhet och/eller besöksanläggning för idrotts- och evenemangsändamål. Dessa användningar ska finnas i minst 10% av alla fasader

Planbestämmelse som reglerar hur byggnaders användning avgränsas eller fördelas.

Syftet med planbestämmelsen är att säkra plats för centrum- och idrottsändamål i mobilitetshusets bottenvåning samt aktiva fasader i alla väderstreck.

s₂ Endast inomhusanläggning för idrotts- och evenemangsändamål

Planbestämmelse som reglerar hur byggnaders användning avgränsas eller fördelas.

Syftet med planbestämmelsen är att säkra att besöksanläggningen för idrott och evenemang är en inomhusanläggning och därmed begränsa dess omgivningspåverkan.

Höjd på byggnadsverk

h₁ Högsta nockhöjd är 6 meter

Planbestämmelsen reglerar byggnadens nockhöjd, det vill säga takkonstruktionens högsta del.

Syftet med planbestämmelsen är att i tillfälliga byggnadsverk för evenemangsändamål på entréplatsen rymma verksamhetens tillfälliga behov.

h₂ Högsta nockhöjd är 12 meter

Planbestämmelsen reglerar byggnadens nockhöjd, det vill säga takkonstruktionens högsta del. Bestämmelsen begränsar inte möjligheten att uppföra anläggningar för lokal energiproduktion.

Syftet med planbestämmelsen är att i byggnad 3 rymma verksamheternas behov och uppnå önskad stadsbild.

h₃ Högsta nockhöjd är 24 meter

Planbestämmelsen reglerar byggnadens nockhöjd, det vill säga takkonstruktionens högsta del. Bestämmelsen begränsar inte möjligheten att uppföra anläggningar för lokal energiproduktion.

Syftet med planbestämmelsen är att i byggnader 2 och parkeringshus rymma verksamheternas behov och uppnå önskad stadsbild.

h₄ Högsta nockhöjd är 27 meter

Planbestämmelsen reglerar byggnadens nockhöjd, det vill säga takkonstruktionens högsta del. Bestämmelsen begränsar inte möjligheten att uppföra anläggningar för lokal energiproduktion.

Syftet med planbestämmelsen är att i multisporthallen rymma verksamheternas behov och uppnå önskad stadsbild.

h₅ Högsta nockhöjd är 30 meter

Planbestämmelsen reglerar byggnadens nockhöjd, det vill säga takkonstruktionens högsta del. Bestämmelsen begränsar inte möjligheten att uppföra anläggningar för lokal energiproduktion.

Syftet med planbestämmelsen är att i multisportbyggnadens västra byggnadsdel och i byggnad 3 rymma verksamheternas behov och uppnå önskad stadsbild.

h₆ Högsta nockhöjd är 34 meter

Planbestämmelsen reglerar byggnadens nockhöjd, det vill säga takkonstruktionens högsta del. Bestämmelsen begränsar inte möjligheten att uppföra anläggningar för lokal energiproduktion.

Syftet med planbestämmelsen är att i multisportbyggnadens östra byggnadsdel rymma verksamheternas behov och uppnå önskad stadsbild.

h₇ Högsta nockhöjd är 45 meter

Planbestämmelsen reglerar byggnadens nockhöjd, det vill säga takkonstruktionens högsta del. Bestämmelsen begränsar inte möjligheten att uppföra anläggningar för lokal energiproduktion.

Syftet med planbestämmelsen är att i byggnad 1 rymma verksamheters behov och uppnå önskad stadsbild.

Markens anordnande och vegetation

n₁ Marken får inte användas för parkering. Parkering för rörelsehindrades fordon är undantagen

Planbestämmelser om markens anordnande och vegetation ska tillämpas på kvartersmark för att reglera markförhållanden, vegetation och parkering.

Syftet med planbestämmelsen är att säkra en öppen plats fri från parkerade bilar, förutom enstaka platser för rörelsehindrades fordon.

n₂ Trädet får endast fällas om det utgör en säkerhetsrisk

Planbestämmelser om markens anordnande och vegetation ska tillämpas på kvartersmark för att reglera markförhållanden, vegetation och parkering.

Syftet med planbestämmelsen är att skydda en rad av plataner inom grönytan i väster och på entréplatsen.

Placering

p₁ Byggnad ska i huvudsak placeras i egenskapsgräns mot John Ericsson väg

Planbestämmelser om placering ska tillämpas på kvartersmark för att reglera byggnadsverks och tomters placering.

Syftet med planbestämmelsen är att säkerställa att den största delen av byggnadens fasad placeras utmed John Ericssons väg för att sluta gaturummet.

Skydd mot störningar

m₁ Belysning ska utformas och placeras så att ljusstörningar mot Pildammsparken undviks

Planbestämmelse som tillämpas på kvartersmark för att reglera skyddsåtgärder för att motverka störningar från omgivningen samt högsta tillåtna nivåer på störning.

Syftet med planbestämmelsen är att värna fladdermusfaunan i Pildammsparken.

Utformning

Tekniska anläggningar så som transformatorstation, nätstationer och ackumulatortank ska ha ett för området enhetlig gestaltning

Planbestämmelse som reglerar byggnadsverks form, färg och material, fasadutsmyckningar, typer av byggnadsverk samt utformning av tomt.

Syftet med planbestämmelsen är att mindre tekniska anläggningar ska utformas med omsorg och bidra till Stadionområdets kvalitet och karaktär.

f₁ Högsta antal våningar är 5

Planbestämmelse som reglerar byggnadsverks form, färg och material, fasadutsmyckningar, typer av byggnadsverk samt utformning av tomt.

Syftet med planbestämmelsen är att antalet våningar ska vara proportionerligt till byggnadens höjd. Bestämmelsen gäller byggnad 2.

f₂ Högsta antal våningar är 6

Planbestämmelse som reglerar byggnadsverks form, färg och material, fasadutsmyckningar, typer av byggnadsverk samt utformning av tomt.

Syftet med planbestämmelsen är att antalet våningar ska vara proportionerligt till byggnadens höjd. Bestämmelsen gäller för byggnad 3.

f₃ Högsta antal våningar är 7

Planbestämmelse som reglerar byggnadsverks form, färg och material, fasadutsmyckningar, typer av byggnadsverk samt utformning av tomt.

Syftet med planbestämmelsen är att antalet våningar ska vara proportionerligt till byggnadens höjd. Bestämmelsen gäller multisportbyggnadens västra byggnadsdel.

f₄ Högsta antal våningar är 11

Planbestämmelse som reglerar byggnadsverks form, färg och material, fasadutsmyckningar, typer av byggnadsverk samt utformning av tomt.

Syftet med planbestämmelsen är att antalet våningar ska vara proportionerligt till byggnadens höjd. Bestämmelsen gäller byggnad 1.

f₅ Minst två entréer, varav en mot norr, ska finnas

Planbestämmelse som reglerar byggnadsverks form, färg och material, fasadutsmyckningar, typer av byggnadsverk samt utformning av tomt.

Syftet med planbestämmelsen är att säkra att byggnaden får mer än en entré för att bidra till ett levande stadsrum, och minst en entré mot John Ericssons väg för att öka tryggheten i

gatan.

f₆ Minst två entréer mot söder ska finnas

Planbestämmelse som reglerar byggnadsverks form, färg och material, fasadutsmyckningar, typer av byggnadsverk samt utformning av tomt.

Syftet med planbestämmelsen är att säkra entréer i multisporthallens södra fasad för att öka tryggheten i gatan söder om byggnaden.

f₇ Minst en entré mot öster och en entré mot väster ska finnas

Planbestämmelse som reglerar byggnadsverks form, färg och material, fasadutsmyckningar, typer av byggnadsverk samt utformning av tomt.

Syftet med planbestämmelsen är att reglera att byggnaden får fasader som uppfattas som framsidor mot både öster och väster.

f₈ Minst en entré mot norr och en entré mot söder ska finnas

Planbestämmelse som reglerar byggnadsverks form, färg och material, fasadutsmyckningar, typer av byggnadsverk samt utformning av tomt.

Syftet med planbestämmelsen är att reglera att byggnaden får fasader som uppfattas som framsidor mot både norr och söder.

f₉ Minst en entré mot söder ska finnas

Planbestämmelse som reglerar byggnadsverks form, färg och material, fasadutsmyckningar, typer av byggnadsverk samt utformning av tomt.

Syftet med planbestämmelsen är att reglera att byggnaden får en fasad som uppfattas som en framsida mot söder.

f₁₀ Minst en entré mot norr ska finnas

Planbestämmelse som reglerar byggnadsverks form, färg och material, fasadutsmyckningar, typer av byggnadsverk samt utformning av tomt.

Syftet med planbestämmelsen är att reglera att byggnaden får en fasad som uppfattas som en framsida mot norr.

f₁₁ Byggnaden ska utformas med en sammanhållen takform

Planbestämmelse som reglerar byggnadsverks form, färg och material, fasadutsmyckningar, typer av byggnadsverk samt utformning av tomt.

Syftet med planbestämmelsen är att säkra att byggnaden ges ett tak som utformas som ett sammanhängande tak.

f₁₂ Byggnadens hörn ska utföras konkava, gäller hela byggnadens höjd

Planbestämmelse som reglerar byggnadsverks form, färg och material, fasadutsmyckningar, typer av byggnadsverk samt utformning av tomt.

Syftet med planbestämmelsen är att styra utformningen av byggnadens hörn för att skapa inbjudande entréer till byggnaden och Stadionområdet och för att säkra en utformning som anknyter till Stadionområdets expressiva arkitektur.

f₁₃ Fasad mot öster respektive väster ska utformas konkava med undantag för sockelvåning.

Planbestämmelse som reglerar byggnadsverks form, färg och material, fasadutsmyckningar, typer av byggnadsverk samt utformning av tomt.

Syftet med planbestämmelsen är att styra utformningen av byggnadens fasader för att säkra en utformning som anknyter till Stadionområdets expressiva arkitektur.

f₁₄ Fasadmaterial ska vara av en ljus kulör samt med en bearbetad textur. Sockelvåningens huvudsakliga fasad mot öster, väster och norr ska vara indragen minst 0,5 meter i förhållande till ovanliggande fasad. Slutna partier i sockelvåning ska utföras i tegel av ljus kulör

Planbestämmelse som reglerar byggnadsverks form, färg och material, fasadutsmyckningar, typer av byggnadsverk samt utformning av tomt.

Syftet med planbestämmelsen är att reglera fasadernas uttryck, färg och sockelvåningens material för att anknyta byggnaden till Stadionområdets arkitektur.

f₁₅ Tekniska installationer på tak får finnas. Dessa ska utföras indragna från takfot och anpassas till byggnadens gestaltning och inordnas i den sammanhållna takformen

Planbestämmelse som reglerar byggnadsverks form, färg och material, fasadutsmyckningar, typer av byggnadsverk samt utformning av tomt.

Syftet med planbestämmelsen är att tillåta tekniska installationer som underordnas byggnadens sammanhållna form.

f₁₆ Minst 10% av bottenvåningens alla fasader (s₁) ska vara uppglasade

Planbestämmelse som reglerar byggnadsverks form, färg och material, fasadutsmyckningar, typer av byggnadsverk samt utformning av tomt.

Syftet med planbestämmelsen är att säkra aktiva fasader i alla väderstreck och undvika baksidor på en fasad i sin helhet.

Utförande

b₁ Minst 65 % av marken ska vara genomsläpplig

Planbestämmelse som ska tillämpas på kvartersmark för att reglera byggnadsteknik och markens genomsläpplighet.

Syftet med planbestämmelsen är att säkra markens genomsläpplighet.

b₂ Källare får inte finnas

Planbestämmelse som ska tillämpas på kvartersmark för att reglera byggnadsteknik och markens genomsläpplighet.

Syftet med planbestämmelsen är att säkra skyddsavstånd till befintlig ledning.

Utnyttjandegrad

e₁ Sammanlagd tillåten byggnadsarea är 100 m² inom egenskapsområdet

Planbestämmelse om utnyttjandegrad som tillämpas på kvartersmark för att reglera bebyggandets största eller minsta omfattning.

Syftet med planbestämmelsen är att göra det möjligt att uppföra mindre tekniska anläggningar för lokalt behov.

e₂ Sammanlagd tillåten byggnadsarea är 300 m² inom egenskapsområdet

Planbestämmelse om utnyttjandegrad som tillämpas på kvartersmark för att reglera bebyggandets största eller minsta omfattning.

Syftet med planbestämmelsen är att göra byggrätten flexibel beträffande utformning.

e₃ Sammanlagd tillåten byggnadsarea är 500 m² inom egenskapsområdet

Planbestämmelse om utnyttjandegrad som tillämpas på kvartersmark för att reglera bebyggandets största eller minsta omfattning.

Syftet med planbestämmelsen är att göra det möjligt att uppföra byggnadsverk för tillfälliga evenemang på entréplatsen.

e₄ Största tillåtna bruttoarea är 10 600 m² inom egenskapsområdet

Planbestämmelse om utnyttjandegrad som tillämpas på kvartersmark för att reglera bebyggandets största eller minsta omfattning.

Syftet med planbestämmelsen är att begränsa byggrättens omfattning för kontorsbyggnaden i öster.

*Ändrad lovplikt***a₁ Marklov krävs även för fällning av träd**

Planbestämmelse som tillämpas på allmän plats, kvartersmark och vattenområde för att reglera hur en fastighet eller samfällighet ska utformas.

Syftet med planbestämmelsen är att skydda träd inom grönytan i väster och på entréplatsen.

a₂ Marklov krävs även för åtgärder som försämrar markens genomsläpplighet

Planbestämmelse som tillämpas på allmän plats, kvartersmark och vattenområde för att reglera hur en fastighet eller samfällighet ska utformas.

Syftet med planbestämmelsen är att säkra markens genomsläpplighet för infiltration av dagvatten.

Villkor för startbesked

a₃ Startbesked får inte ges för byggnation förrän markföroreningar är avhjälpda

Planbestämmelse som tillämpas på kvartersmark för att reglera att startbesked för en åtgärd som innebär en väsentlig ändring av markens användning inte får ges förrän en viss annan åtgärd först har genomförts.

Syftet med planbestämmelsen är att säkerställa och följa upp markens lämplighet i förhållande den föreslagna markanvändningen.

3. Förutsättningar och konsekvenser

Bebyggelse, stads- och landskapsbild

Nuläge

Planområdet är nästan helt obebyggt och öppna ytor möter besökaren. Malmö Stadion byggdes med en rymlig förplats som även vid flera byggnadstillskott från 1960-talet och framåt (senast idrottsgrundskolan, 2021) fått förbli öppen. Malmö Stadion har fortsatt kunnat upplevas på avstånd med grön inramning av parker och trädrader i öster och väster.

Trots sitt publika innehåll med många aktiva aktörer upplevs Stadionområdet i sin helhet som inåtvänt.

Rörelsestråken inom Stadionområdet är otydliga men det är ändå lätt att orientera sig mellan de luftigt placerade byggnaderna och trädraderna.

Konsekvenser

Parkstråken öster och väster om planområdet ingår inte i detaljplanen och det stora, gröna sammanhanget förblir detsamma. I kanten mellan Västra Stadionparken och den planerade bebyggelsen tillkommer en grönyta och en liten bit parkmark på en yta som idag är del av den asfalterade förplatsen. Tvärgående visuella kopplingar mellan de båda parkstråken i öster och väster stödjer orienterbarheten.

Malmö Stadions förplats försvinner. En ny bebyggelsekant med flera stora byggnader vid John Ericssons väg kommer i stället att möta Pildammsparken och göra Stadionområdets entré väl synlig på långt håll. John Ericssons väg får därmed ett mer definierat uttryck.

Bebyggelsens gestaltning och möte med Pildammsparken är av stor vikt.

Nya byggnadstillskott i planområdet är en storskalig solitär i väster (multisportbyggnaden) och en samlad struktur med byggnader med gemensamma, tydliga stadsrum i öster.

Den högsta byggnaden, med elva möjliga våningar (45 meter), omfattas av stadsbyggnadskontorets *Riktlinjer för höga hus*. Byggnaden blir en orienteringspunkt som markerar Stadionområdet som besöksmål av regional betydelse. Planförslagets intention är ett högt hus på platsen som både blir en del av den nya strukturen och visar ett tydligt släktskap med de höga bostadshusen i Lorensborg och Borgmästaregården. Generös förgårdsmark tillåter gemensamma utomhusfunktioner vid byggnadens fasader.

I samband med markanvisning ska platsspecifika arkitektoniska kvaliteter för det höga huset säkras.

Planområdets täta bebyggelsestruktur kan öka upplevelsen av närhet för den som rör sig i området och med rätt gestaltning öka känslan av trygghet. Små förskjutningar mellan byggrätterna gör fler byggnader synliga i de långa vyerna och bidrar till bättre orienterbarhet. Ett nordsydligt rörelsestråk genom Stadionområdet skapar ökad tydlighet.

Grönytor

Nuläge

Stadionområdet och de båda parkerna i öster och väster är tillsammans med Pildammsparken del av det övergripande allmänna stråk, Pildammsstråket, även ibland kallat ekostråket, från Malmö Idrottsplats till Bunkeflo.

Stadionområdet är hårdgjort i hög grad.

Inom planområdet finns några gröna ytor. Mellan John Ericssons väg och Malmö Stadion finns två större och en mindre, något upphöjda, gräsbevuxna partier. Vid två av dessa har det anlagts planteringar med inslag av blommande växter. En gräsklädd kulle med uppvuxna träd finns vid gatan som ansluter till John Ericssons väg.

Konsekvenser

Gräsytorna försvinner när multisportbyggnaden uppförs och den gräsklädda kullen försvinner när byggnad 1 vid entréplatsen byggs.

Invid Västra Stadionparken tillkommer en grönyta som delvis planläggs som park och delvis som kvartersmark, som kompensation för grönytor som tagits i anspråk vid uppförandet av idrottsgrundskolan, sydost om planområdet.

Trafik och parkering

Nuläge

Kollektivtrafik

Stadsbusslinje 3 trafikerar John Ericssons väg. Lorensborgsgatan trafikeras av linje 10, Stadiongatan av linje 34 och Pildammsvägen av linje 6. Avståndet till Triangelns station är cirka 1400 meter.

Vid matcher i Allsvenskan kör Skånetrafikens linje 84 till Stadionområdet, med minst fem matchbussar och vid större matcher ytterligare en eller två. Bussarna som körs är ledbussar. Idag använder dessa bussar angöringsytan mot John Ericssons väg.

Gång och cykel

En cykelbana löper längs Stadionområdets västra kant. Cykelbanan är en del i ett av Malmös supercykelstråk mellan Bunkeflostrand och centrum, via Hyllie och Kroksbäck. Längs cykelbanan finns cykelparkering för olika evenemang inom Stadionområdet. Längs John Ericssons vägs södra sida är cykelbanan förbi planområdet av ett enklare slag, avgränsad från körbanan med betongstöd. Rörelser in i området på cykel sker i blandtrafik på infartsgatan, tidigare Eric Perssons väg.

Biltrafik

John Ericssons väg är en huvudgata med bred körbana. Direkt söder om gatan finns en stor angöringszon som idag används som parkering och angöring av bland annat Skånetrafikens bussar för matcher i Allsvenskan.

Parkering

Inom planområdet finns markparkering för cirka 125 bilplatser. Markparkeringen nyttjas av samtliga idrottsanläggningar inom Stadionområdet. Utanför planområdet, i anslutning till Stadiongatan finns ett parkeringshus med 440 bilplatser.

Konsekvenser

Trafikalstring

Ett genomförande av detaljplanen kommer att medföra fler rörelser i gator och stråk inom och kring Stadionområdet. Förslaget bedöms generera 7 000 resor per dygn enligt beräkning med Trafikverkets trafikstringsverktyg. Med en färdmedelsfördelning enligt Trafik- och mobilitetsplanen skulle dessa utgöras av cirka 2 100 resor med cykel, 1 400 med kollektivtrafik, 1400 till fots och 2100 med motorfordon. Totalt bedöms förslaget generera cirka 1 750 fordonsrörelser per dygn (årsvardagsmedeldygn) med 1,2 personer per bil, exklusive godsleveranser.

Kollektivtrafik

Skånetrafikens bussar till Stadionområdet vid Allsvenska matcher flyttas från nuvarande läge i norr. En ny plats för bussarna utreds. I övrigt medför genomförandet av planen inga konsekvenser för kollektivtrafiken.

Gång- och cykel

Trafiksäkerheten och tryggheten för cyklister och fotgängare kommer att förbättras när flera planerade åtgärder genomförs utanför planområdet. En ny gång- och cykelbana anläggs på John Ericssons vägs södra sida och det utreds ett nytt övergångsställe över John Ericssons väg.

Trafiksäkerheten för oskyddade trafikanters rörelser in i området förbättras genom att en separat gång- och cykelbana anläggs på den befintliga gångbanans plats, öster om planområdet och infartsgatan. Gång- och cykelbanan skiljs från biltrafiken med en rad befintliga träd. Infartsvägen anläggs på kvartersmark inom aktuell plan medan gång- och cykelbanan anläggs inom allmän plats, enligt gällande detaljplan. I övrigt medför genomförandet av planen inga betydande konsekvenser för gång- och cykeltrafiken.

Biltrafik

Vid större matcher eller tävlingar kommer korsningen mellan John Ericssons väg och infartsgatan i planområdets östra del att nå sin maximala kapacitet i direkt anslutning till matchers och tävlingars start och slut. Enligt erfarenhet från befintlig trafiksituation under matcher i Allsvenskan är det dock inget som påverkar framkomligheten mer än under ett mycket kort tidsintervall.

Parkering

Genomförandet av planen innebär att all permanent markparkering inom planområdet tas bort och ersätts med parkering i ett nytt mobilitetshus.

Naturvärden

Nuläge

Inventerade naturvärden

En naturvärdesinventering har utförts för planområdet, (Calluna, 2023). Utredningen är underlag för åtgärder som ekologisk kompensation, klimatkompensation och bevarande av biologisk mångfald.

Vid inventeringen avgränsades tre områden med klassning som naturvärdesobjekt med naturvärdesklass 4, visst naturvärde. Två av dem är de centrala grasmattorna med både naturligt förekommande och insådda arter samt utplacerade insektshotell. Det tredje området är ett busk- och trädskikt med nektarrika blommor och bär i planområdets kant mot Östra Stadionparken.

Naturvårdsarter

Bland naturvårdsarterna i området har två skalbaggar utan svenska namn registrerats, *Silusa rubiginosa* och *Trinodes hirtus*. *Silusa rubiginosa* lever under bark i anslutning på savflöden på levande träd medan *Trinodes hirtus* lever av döda insekter under barken, i veden av döda träd eller i levande hålträd. Arterna är beroende av att savande, döda och ihåliga träd finns kvar i skogar och parker.

Rödlistade naturvårdsarter i området är gråtrut och skalbaggen *Silusa rubiginosa* (sårbara) samt björktrast, desmeknopp (en liten örtväxt), igelkott, skalbaggarna *Anotylus nitidulus* och *Trinodes hirtus* (nära hotade).

I SLU Artdatabankens databaser återfinns tre skyddade arter inom planområdet: björktrast, gråtrut och vitkindad gås.

En fladdermusfauna finns i Pildammsparken.

Artskyddsförordningen gäller fåglar samt utpekade växter och djurarter.

Träd

Rader av lindar och plataner planterades i planområdet på 1950-talet, i samband med uppförandet av Malmö Stadion. Platanerna utgör inramande formelement mellan idrottsområdet och Stadionparkerna. Trädalléer av lindar kantar John Ericssons väg och infartsgatan i planområdets östra del. Tre kastanjer på förplatsen till Malmö Stadion är en rest från Nytorp, en av de gamla gårdarna som funnits i området. Kastanjerna är områdets äldsta träd och har sjukdomsangrepp. Ett valnötsträd växer som solitär på en gräsyta norr om stadion.

Flertalet av områdets träd klassas som stora, med ett stamomfång större än 100 centimeter.

I den naturvärdesinventering som genomförts för planområdet (Calluna, 2023) utpekade fyra allépartier med generellt biotopskydd. De består både av plataner och parklindar. Senare har även lindarna längs John Ericssons väg visat sig omfattas av biotopskydd.



Figur 3.1. Illustration över alléer med biotopskydd ur naturvärdesinventeringen. Röd markering visar utredningsområdet. Bilden är redigerad.

Krontäckningsgrad

Krontäckningsgraden har beräknats för detaljplaneområdet och uppgår idag till 13,5 procent. För planprogramsområdet (Pp 6048), som omfattar en större del av Stadionområdets norra del, uppgår den till 14 procent.

Konsekvenser

Inventerade naturvärden

De tre gräsytorerna med vissa naturvärden försvinner vid uppförandet av multisportbyggnaden. Kompensation med blommande ängsmark kan ske i viss omfattning på den nya grönytan i planområdets västra del. Buskvegetationen i planområdets östra kant, som också har vissa naturvärden, kompenseras i Östra Stadionparken i samband med att den nya gång- och cykelvägen byggs på den tidigare gångvägens plats.

Naturvårdsarter

Registrerade naturvårdsarter bedöms inte hotas eftersom parkstråken som flankerar planområdet bevaras.

Fladdermöss i Pildammsparken ska skyddas mot belysningsstörningar när ny bebyggelse tillkommer. En bestämmelse om utformning och placering av belysning vid bebyggelse mot John Ericssons väg finns i detaljplanen.

Träd

Inventering och inmätning av träden i planområdet och träden i närområdet har genomförts. En fördjupad utredning har tagits fram för att bedöma trädens värde genom en beräkning av de ekosystemtjänster som träden bidrar med. Ett antal träd har studerats för att bedöma förutsättningarna för flytt.

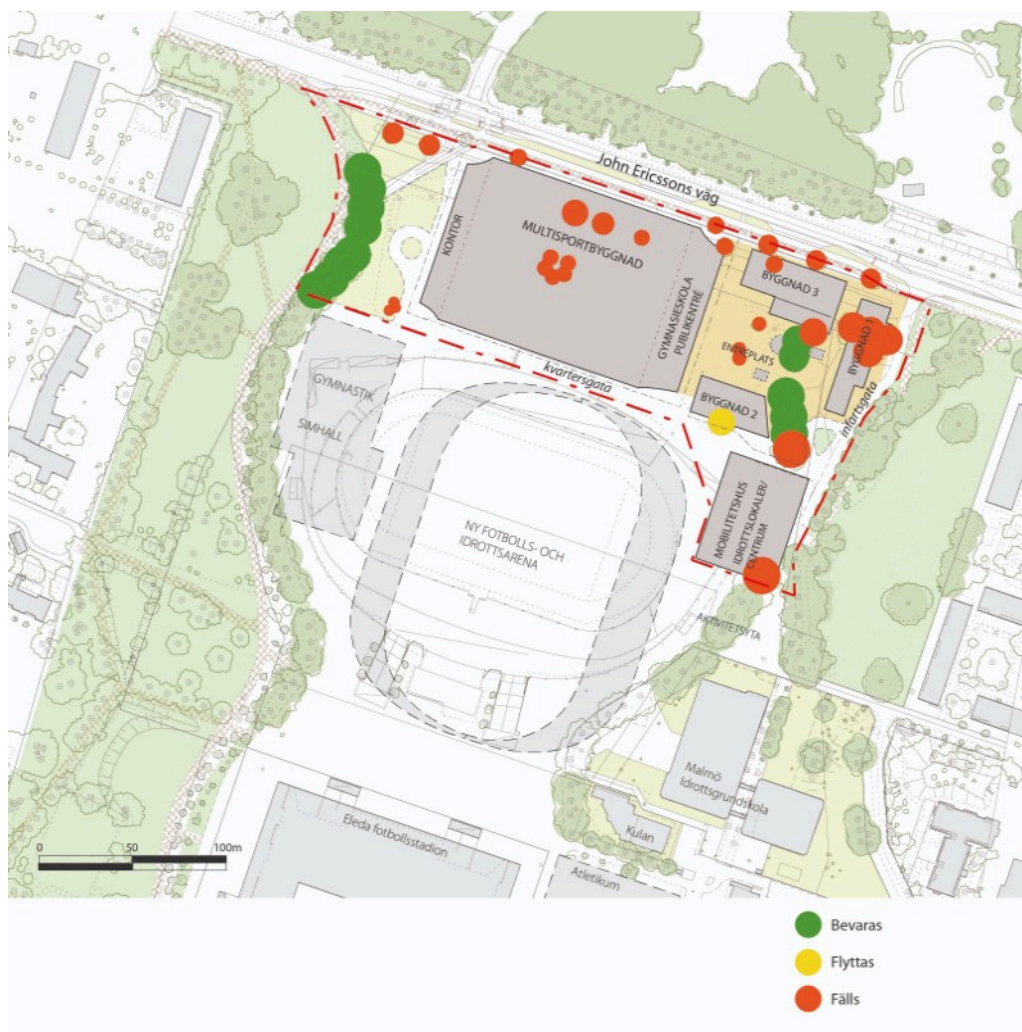
De träd som påverkas av planens genomförande har identifierats och efter en sammanvägning av olika behov har planen kunnat anpassas för att öka möjligheten att bevara träd. Nio träd med högt värde, som behöver tas bort, har utretts för flytt, vilket har bedömts utifrån hur trädet mår, vilka kvaliteter det har och artens lämplighet för flytt. Endast ett träd, valnötsträdet norr om stadion, visar sig vara lämplig att flytta.

Träd som behöver tas bort och har lägre bevarandevärde eller inte kan flyttas ska fällas. Totalt fälls 31 träd.

Föreslagen gång- och cykelbana på parkmark utanför planområdets östra gräns har utretts och inga träd behöver fällas för att rymma cykelbana öster om befintlig gångbana. Anläggningen bedöms kunna ske så att träden även i fortsättningen får en god utveckling.

Elva träd, fem på den föreslagna entréplatsen och sex i planområdets västra del, förses med planbestämmelser som syftar till att skydda dem mot fällning.

Det planeras för plantering av nya träd på entréplatsen, på grönytan väster om multisportbyggnaden och utmed John Ericssons väg.



Figur 3.2. Bedömning av konsekvenser för träd i planområdet med en bearbetad bebyggelsestruktur.

Nya gröna värden kan tillkomma i området om en mångfald av växtlighet, exempelvis regnbäddar, gröna tak, fasadgrönka och uppstammade buskträd planteras. Det kan öka den biologiska mångfalden och krontäckningsgraden.

Dispensansökan har inlämnats till Länsstyrelsen för de biotopskyddade träd som behöver tas ned eller flyttas.

Krontäckningsgrad

Vid genomförandet av detaljplanen går krontäckningsgraden ner till 8,7 procent. Målet är att krontäckningsgraden (14 procent) ska återfås på sikt för planprogramsområdet. Motsvarande mål finns inte för detaljplaneområdet. Målet tar hänsyn till det omfattande byggnads- och ledningsdragningsarbetet som ska genomföras i etapper i området och den bebyggelsetäthet som föreslås. Det betyder att det finns plats för relativt få träd och det krävs lång tid att återfå krontäckningsgraden.

Krontäckningen för de 31 träd som fälls när detaljplanen genomförs föreslås kompenseras ekonomiskt genom nyplantering. I första hand ska compensationsträd planteras inom planområdet, i andra hand inom planprogramsområdet och därefter inom det demografiska statistikområdet (DeSo). I senare skede ska det utredas vilken nivå av compensation som är möjlig.

Utemiljöerna i planområdet ska studeras vidare i takt med att ledningsnät, trafik-, energi- och idrottsrelaterade funktioner utomhus samt säkerhetsaspekter utreds och projekteras. Möjligheterna att plantera träd inom planområdet förväntas vara mycket begränsade mellan byggnader och på entréplatsen. På den gröna yta som skapas i planområdets västra del kan nyplantering av träd ske.

Teknisk infrastruktur

Nuläge

Vatten och avlopp

Ledningar för vatten löper från John Ericssons väg, centralt genom planområdet till Malmö Stadion.

Ledningar för spillvatten saknas i planområdet.

Dagvattenledning

Ledningsnätet för dagvatten i Stadionområdet är idag högt utnyttjat och kan inte hantera ökade mängder.

En huvudledning för dagvatten löper längs Malmö Stadions östra sida och norrut. Flera ledningar i planområdet ansluter till denna.

El, fiber och fjärrvärme

Ett forskningsprojekt, *PED Stepwise* (Positive Energy District) utförs i ett samarbete mellan Malmö stad, Eon, MFF och KTH. Stadionområdet är ett studieområde i projektet. Målen är bland annat att sträva mot en positiv energibalans på årsbasis.

Befintliga elledningar finns i John Ericssons väg med instick in i planområdet.

Planområdet innehåller ett stort antal belysningskablar.

Kanalisation för telekommunikation löper genom planområdets östra del i nordsydlig riktning.

Inga fjärrvärmeledningar finns i planområdet.

Nätstationer

Planområdet saknar nätstationer.

Avfallshantering

Ingen avfallshantering finns inom planområdet.

Konsekvenser

Samordnad ledningsutredning

Utredning av lämplig dragning av ledningar pågår. Nya ledningsstråk kan komma att skapas på flera platser i området. Ett större stråk föreslås söder om

multisportbyggnaden.

Vatten och avlopp

Bebyggelsen inom planområdet kommer att anslutas till kommunala ledningar för vatten och avlopp. Anslutning till spillvattenledning kommer att ske med ny ledning genom västra stadionparken. Anslutning till dricksvattenledning kommer att ske i John Ericssons väg.

Dagvattenledningar

Dagvattenledningar kommer att byggas ut inom området så att den planerade bebyggelsen kan anslutas till det kommunala ledningsnätet. Inför detaljplanens genomförande anläggs en ny huvudledning från en punkt söder om byggrätten för mobilitetshus genom östra Stadionparken till en anslutningspunkt i John Ericssons väg. Återbruk av regnvatten planeras genom uppsamling av takavvattning på Multisportbyggnaden för användning till spolning av toaletter.

Dagvatten och skyfall redovisas utförligare under rubriken *Dagvatten och skyfall*.

El, fiber och fjärrvärme

Ambitionen är att detaljplanen ska möjliggöra intentionerna i forskningsprojektet *PED Stepwise* i den utsträckning som dagens kunskap medger. Därför har placeringen av tekniska anläggningar, som nätstationer och batterilager, inte preciserats i detaljplanen.

Utformning och placering bör ske på ett sätt som begränsar exponeringen av magnetfält, exempelvis i friliggande byggnad med ett avstånd till annan byggnad som överstiger fem meter. Vid placering av nätstation i byggnad, bör ett avstånd på minst fem meter hållas mellan nätstationen och byggnadsdel med hög vistelsegrad, t.ex. bostad eller kontor. Detta hanteras vidare i bygglovsprocessen.

Enligt Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter och standarder så ska minsta avstånd från nätstation vara 5m till annan brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag.

Befintliga elledningar behöver flyttas och föreslagen bebyggelse förses med el. Planområdet behöver förses med nya belysningsledningar.

Kanalisationsledningar för fiber behöver flyttas.

Bebyggelsen planeras att förses med fjärrvärme. En möjlighet att erbjuda såväl lågtempererat fjärrvärme som standardfjärrvärme undersöks.

Nätstationer mm

Föreslagen bebyggelse genererar ett behov av en högspänningsanläggning och transformatorstation samt ett eller flera nätstationer i planområdet, vilka ryms inom plankartans bestämmelser. Högspänningsanläggningen och transformatorstationen planeras placeras väster om multisportbyggnaden. Transformatorstationen ska försörja multisportbyggnaden och kommande stadions effektbehov, denna tillgodoser dels försörjning, men även den produktion som kan uppstå från möjliga solcellsanläggningar. Nätstationer för att försörja byggnader 1, 2 och 3 samt mobilitetshuset föreslås ha en placering väster om mobilitetshuset.

Om nätstation uppförs i byggnad ska gällande elsäkerhetsföreskrifter följas med avseende på avstånd till lokaler där människor vistas stadigvarande.

Användningen E₁ i plankartan gör även andra tekniska anläggningar för lokalt behov möjliga. Eventuella batterianläggningar för energilagring ska uppfylla Räddningstjänstens riktlinjer.

Avfallshantering

Avfallshanteringen ska lösas i enlighet med gällande *Renhållningsordning för Burlövs kommun och Malmö stad*. Avfallsutrymmet ska dimensioneras så att samtliga avfallsfraktioner kan sorteras ut. Tillgänglighet för avfallshanteringens fordon ska säkras.

Kulturvärden och arkeologi

Nuläge

Kulturmiljön har utretts med analys och värdering (Schlyter Kulturmiljökonsult, 2023). Utredningen beskriver följande aspekter:

Områdets användning

Den historiska kopplingen till Malmös donationsjordar utgör ett stort kulturhistoriskt värde och Stadionområdet bör även fortsättningsvis användas för offentliga ändamål.

Områdets gröna karaktär och inramning

Stadionområdets båda parkstråk är viktiga för området och som del av det övergripande Pildammsstråket. De har både biologiska, sociala och kulturhistoriska värden.

Trädrader har i Stadionområdet använts som rumsskapande element. De är ett kulturhistoriskt värdefullt, ursprungligt karaktärsdrag som bör bevaras och kompletteras på liknande sätt.

Malmö Stadion uppfördes med grön inramning och öppna ytor. Från den öppna förplatsen ligger den i blickfånget och gav ursprungligen sin läktarpublik fri vy mot Pildammsparken. En viktig utgångspunkt är att värna vyer med grönska som fondmotiv.

Kulturhistoriskt värdefull arkitektur

De historiskt värdefulla byggnaderna från 1950- och 1960-talen är uppförda i vitmålad betong med lätt karaktär, uttrycksfulla former och synliga konstruktionselement. Karaktärsdragen bedöms som värdefulla. Nya tillskott i Stadionområdet, som idrottsgrundskolan, har rundade former och tydlig horisontalitet. Nya byggnader kan med fördel utformas på ett sätt som associerar till karaktärsdragen. Att nå samma höga arkitektoniska kvalitet är lika viktigt.

Ursprungliga delar av Malmö Stadion, Baltiska hallen, Isstadion och Europaporten är kulturhistoriskt särskilt värdefulla. Senare byggnadstillskott, som Malmö Stadions norra läktare bör så länge de bevaras hanteras varsamt.

Stråk, kopplingar och siktlinjer

Stråk och kopplingar både utanför och i Stadionområdet har stor betydelse för Stadionområdets roll i stadens övergripande parkstråk. Starka siktlinjer saknas däremot i planområdet.

Visuell kontakt mellan Stadionområdet och omgivande grönområden ska värnas.

Symmetri och mittaxel

Idag finns en tydlig mittaxel i placeringen av de två stora arenorna, Eleda Stadion och Malmö Stadion. Redan kompletteringen med Baltiska hallen (1964) frångick dock den ursprungliga symmetritanken och mittaxeln upplevs idag inte som ett starkt karaktärsdrag i Stadionområdet som helhet.

Arkeologi

Det finns inga registrerade fornlämningar inom planområdet.

Konsekvenser

Områdets användning

Donationsjordarnas syfte är förenligt med detaljplanens intentioner för området, ett allmänt tillgängligt område för idrotts- och utbildningsverksamhet.

Områdets gröna karaktär och inramning

Stadionområdets båda parkstråk bibehålls.

Rader av plataner sparas i största möjliga utsträckning. Den västra platanraden bevaras i sin helhet och delar av den östra platanraden som ingår i den nya bebyggelsestrukturen bevaras som en värdefull rest när detaljplanen genomförs.

Den stora öppna förplatsen med gröna ytor försvinner när multisportbyggnaden uppförs.

Kulturhistoriskt värdefull arkitektur

Malmö Stadions ursprungliga delar har bedömts vara värdefulla. Den norra läktaren som tillkommit senare hör inte till dem och den föreslås rivas för att kunna ge plats till ytor som behövs när multisportbyggnaden uppförs. En del av Malmö Stadions östra sida kommer att behöva rivas och ge plats till en ny körbar yta för motorfordon, gång och cykel inom planområdet och nya ledningsdragningar när mobilitetshuset byggs.

Detaljplanearbetet har haft som planeringsförutsättning att Malmö Stadion kommer att rivas. Studier över utbyggnadsordningen för Stadionområdet har lett till bedömningen att ett genomförande av denna detaljplan kan samordnas med en etappvis rivning av Malmö Stadion.

Stråk, kopplingar och siktlinjer

Rörelsestråk till Stadionområdet kommer att bevaras. Från norr kommer de att stärkas med supercykelstråk i väster och ny, separat gång- och cykelväg i Östra Stadionparkens västra kant.

Malmö Stadion, och på sikt en ny friidrotts- och fotbollsarena, kommer i framtiden inte att kunna ses från John Ericssons väg och Pildammsparken. I övrigt bevaras visuella kopplingar mellan Stadionområdet och omgivningen. Nya, korta siktlinjer byggs in i den nya strukturen, bland annat för visuell ledning i ett internt nordsydligt rörelsestråk.

Symmetri och mittaxel

Den planerade multisportbyggnaden placeras i ett läge väster om mittaxeln genom Eleda Stadion och Malmö Stadion. Att den byggbara marken i Stadionområdet utnyttjas väl och att ny bebyggelse kan tillföras som stärker områdets inriktning har prioriterats framför att inordna byggnaden efter mittaxeln.

Luftkvalitet

Nuläge

I Stadionområdet är årsmedelvärdet för kvävedioxid 10-14 mikrogram per kubikmeter, enligt Malmö Stads Miljöövervakningskarta (2022). Årsmedelvärden under 40 mikrogram kvävedioxid per kubikmeter uppfyller miljökvalitetsnormen. Miljökvalitetsnormen för kvävedioxid har inte överskridits i Malmö sedan 2015.

Konsekvenser

Luftkvaliteten bedöms inte försämrats nämnvärt, och inte överskrida angivna riktvärden, med de ökade trafikmängder som genomförandet av detaljplanen medför.

Miljö kvalitetsnorm för vatten

Nuläge

Recipient för dagvatten från Stadionområdet är Malmö hamnområde.

Konsekvenser

Möjligheterna att rena dagvatten som släpps ut från planområdet bedöms som oförändrade. Fördröjning och återbruk av regnvatten bidrar till att miljö kvalitetsnormer för vatten inte äventyras. Belastningen från området bedöms inte öka med genomförandet.

Planförslaget bedöms inte försämra möjligheterna för recipienten att nå satta miljö kvalitetsnormer (MKN) för vatten.

Dagvatten och skyfall

Nuläge

Dagvatten

Stadionområdets huvudledning för dagvatten ansluter till ett system av underjordiska rörmagasin från John Ericssons väg och vidare norrut genom Pildammsparken. Utloppet finns i Malmö hamnområde.

Dagvattensystemet nedströms från området är idag hårt belastat. Stadionområdet har en snabb avrinning utan fördröjning.

En dagvatten- och skyfallsutredning är framtagen för ett större område än aktuellt planområde (AFRY, 2023).

Skyfall

I dagvatten- och skyfallsutredningen (AFRY, 2023) har även skyfallssituationen vid genomförande av detaljplanen beräknats.

Markhöjderna i planområdet är idag sådana att vatten vid skyfall framförallt samlas i planområdets nordöstra del. En mindre mängd vatten rinner in i området söderifrån förbi Malmö Stadion, framför allt på områdets östra sida. Vatten rinner ut från området mot öster och väster längs John Ericssons väg. Flödena före exploatering redovisas i tabell nedan.

Konsekvenser

Dagvatten

Utredningen (AFRY, 2023) redovisar dimensionerande dagvattenflöden idag och efter exploatering, som visar på ökad avrinning från planområdet. Uppsamling av regnvatten från tak för spolning av toaletter i multisportbyggnaden planeras. Uppsamlingen bidrar till fördröjning av dagvatten inom kvartersmark. Möjligheten att brädda dagvatten till Pildammarna undersöks också för att avlasta vid tillfällena med höga flöden i dagvattensystemet i John Ericssons väg.

Dagvatten kommer att avledas i ledningsnätet som ansluts till ny huvudledning söder om mobilitetshuset. Huvudledningen förläggs genom östra Stadionparken och ansluter till befintlig dagvattenledningsnät i John Ericssons väg.

En öppen yta regleras med bestämmelse om genomsläpplig mark vilket bidrar till att minska avrinning från planområdet.

Skyfall

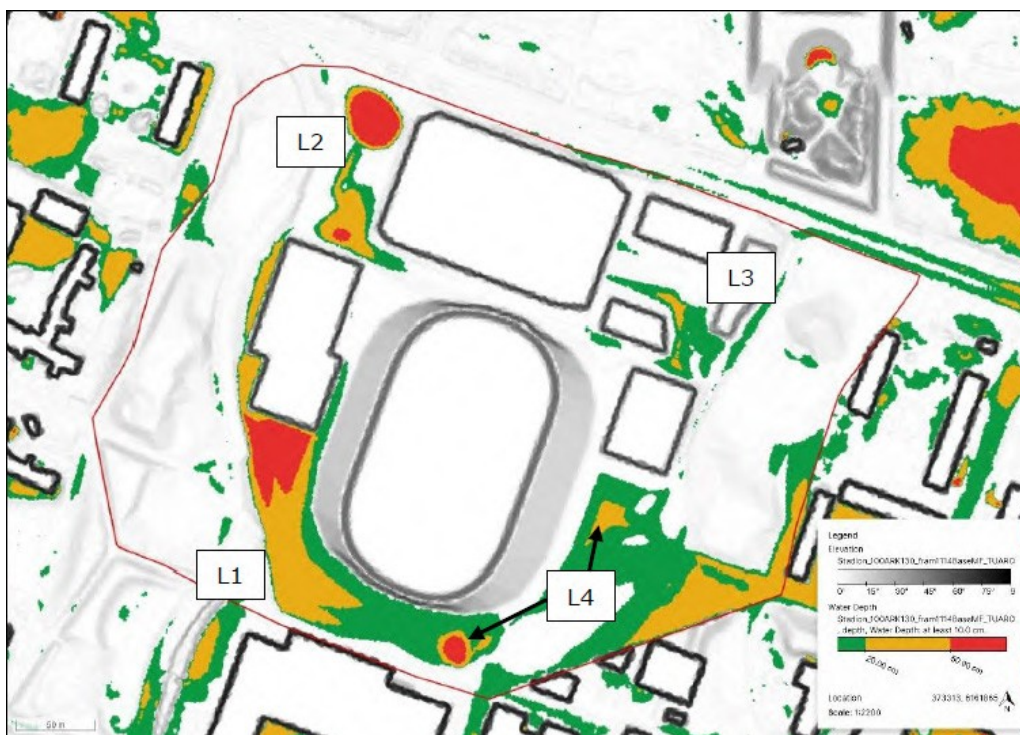
Höjdsättningen för planområdet för denna detaljplan och detaljplanen för en ny friidrotts- och fotbollsarena (Dp 5892) ska tas fram gemensamt. Beräkningarna i dagvatten- och skyfallsutredningen (AFRY, 2024) bygger på ett

vidareutvecklat förslag till höjdsättning av området och visar att skyfallsvatten inte blir stående inom planområdet i den omfattning att det hindrar Räddningstjänstens framkomlighet.



Flödesvägar vid skyfall i Stadionområdets norra del före och efter exploatering. F1 till F3 är flöden in i området och F4 till F6 är flöden ut ur området.

Den föreslagna höjdsättningen omfattar två större fördröjningsytor, en yta väster om friidrotts- och fotbollsanläggningen och en yta väster om den planerade multisportbyggnaden. Ytan i norr placeras delvis på parkmark och delvis på kvartersmark. Enligt förslaget kommer mindre vatten än idag att passera söder om friidrotts- och fotbollsanläggningen och vidare ut längs Lagmansstigen. Istället skapas en ny rinnväg norrut längs anläggningens västra sida.



Ytor där skyfallsvatten samlas, och beräknad djup, med föreslagen höjdsättning. Vattendjup 10-20 cm redovisas i grönt; 20-50 cm redovisas i gult samt >50cm redovisas i rött. Djup under 10 cm redovisas inte.

Den utförda utredningen studerar ett 100-års regn, beräknad med varaktighet 6 timmar och klimatfaktor 1,3 och modellerad utifrån en föreslagen höjdsättningen. I tabellen nedan redovisas volymer som strömmar ut ur området innan och efter exploatering, samt maxflöde.

	Flöde innan (m ³ /s)	Flöde efter (m ³ /s)	Volym innan (m ³)	Volym efter (m ³)
F4, Lagmansstigen	0.98	0.98	6001	4700
F5, John Ericssons väg Ö	0.85	0.41	1853	1068

F6, John Ericssons väg V		0.57	0.72		514	1250
--------------------------------	--	------	------	--	-----	------

Sammanfattningsvis kommer rinnvägarna in och ut från området att kvarstå medan rinnvägarna inom området förändras efter ombyggnad. Flödet i de tre flödesvägarna ut från området kommer att vara omfördelat. De två rinnvägarna österut (F4 och F5) får minskat utflöde och rinnvägen västerut får istället ett ökat utflöde (F6). Avrinningen mot väster på John Ericssons väg leds vidare norrut längs Roskildevägen. Det ökade utflödet västerut bedöms inte innebära oacceptabla konsekvenser medan situationen nedströms österut bedöms innebära en förbättring. Ytterligare fördröjningsåtgärder är fortsatt under utredning i södra delen av utredningsområdet vilket kan leda till ytterligare minskade utflöden i den västra rinnvägen ut från Stadionområdet.

Höjdsättningen för planområdet för denna detaljplan och detaljplanen för en ny friidrotts- och fotbollsarena (Dp 5892) ska tas fram gemensamt och säkra att skyfallsvatten inte samlas inom Stadionområdet, att rinnvägar inte hindras och att skyfallsvatten inte utgör risk för byggnader och människors hälsa.

Geotekniska förhållanden

Nuläge

Området är flackt med mycket små höjdskillnader. Den ytliga jordarten inom området är moränlera som nedåt övergår till lerig stenig morän.

Åkermark har historiskt dominerat platsen och en större gård, Nytorp, fanns i planområdets norra del.

En miljöteknisk och geoteknisk markundersökning har utförts för planområdet (RELEMENT, 2024). Fyllnadsmassor med ett djup på 0,5-2,0 meter finns i planområdet.

Konsekvenser

Cirkulär hantering av schaktmassor förordas. Ytor för schaktmassor ska därför avsättas inför genomförandet av detaljplanen.

Markföroreningar

Nuläge

Det har historiskt inte funnits verksamheter på platsen som medför stor risk för markföroreningar. Stora ytor i planområdet jämnades ut och asfalterades i samband med uppförandet av Malmö Stadion (1958). I samband med uppförandet av idrottsgrundskolan, sydost om planområdet, konstaterades förorenade fyllningsmassor (PAH och metaller).

En markmiljöundersökning har utförts för planområdet, (RELEMENT, 2024) Undersökningen påvisar inga halter av PCB eller bekämpningsmedel. Metallhalterna är mestadels under riktvärdena för känslig markanvändning (KM) utom i planområdets sydöstra del, där värden för bly och kvicksilver är något över riktvärdena för känslig markanvändning. PAH (polycykliska aromatiska kolväten) finns däremot i tre av fyra prover. Asfaltsprover har därför tagits separat och visar att det undre, ursprungliga lagret av asfalt består av tjärasfalt med PAH som antas ha förorenat det underliggande bärlagret.

Detaljplanens genomförande kräver rivning av delar av Malmö Stadion. Inventering pågår av byggnadsmaterialet i Malmö Stadion.

Konsekvenser

Eventuella föroreningar ska understiga riktvärdena för den planerade användningen för att föreslaget ändamål ska bedömas vara lämpligt.

Bedömningen utifrån markundersökningen är att det generellt är låga föroreningshalter som påträffats i planområdet och att de inte kräver omfattande saneringsåtgärder.

Miljöförvaltningens granskning av undersökningen stödjer den bedömningen. Ytterligare provtagning beträffande PAH behövs dock för att avgränsa föroreningarna och bedöma hur överskottsmassor ska klassificeras samt åtgärdsbehovet för känslig markanvändning, vilket gäller för markanvändning S-gymnasium, högskola/universitet och vuxenutbildning.

Miljöfarligt material och föroreningar av PCB kan finnas i och under delar av Malmö Stadion, som behöver rivas inför uppförandet av multisportshallen och mobilitetshuset. Dessa kommer att hanteras enligt gällande regelverk.

En planbestämmelse anger villkoret att startbesked inte får ges förrän markföroreningar är avhjälpna. Bestämmelsen gäller för byggrätter som medger gymnasieskola eller tillfällig vistelse (elevboende). Ytterligare provtagningar och underhandsdialog med miljöförvaltningen säkrar att avhjälpandeåtgärderna är anpassade till föroreningarnas omfattning. En etappvis utbyggnad inom planområdet medför att åtgärder kan ske vid olika tid.

Sammanfattningsvis bedöms marken kunna uppnå den renhetsgrad som krävs för detaljplanens föreslagna användning.

Omgivningsstörningar

Nuläge

Trafikbuller

En utredning av störningar från evenemang och trafik utfördes i samband med planprogrammet för Stadionområdet och har uppdaterats, (Tyréns, 2023).

Planområdet är utsatt för trafikbuller från John Ericssons väg. Dagens bullervärden vid gatan är cirka 60-65 decibel (dBA).

Evenemangsbuller

Buller från idrottsutövning, evenemang som idrottstävlingar och konserter omfattas inte av riktvärdena för industri och annat verksamhet. Boverket har tagit fram vägledningar för bedömning av buller utomhus från idrottsplatser och liknande anläggningar vid tillämpning av plan- och bygglagen. Graden av störningar bedöms i en sammanvägning.

Faktorer som är relevanta vid bedömning av omgivningspåverkan är avstånd mellan anläggning och bostäder, vilka tider som anläggningen används, anläggningens nyttjandegrad, intensitet vid användning, särskilt störande ljud som impuls ljud och musik, publiktillströmning och annan bullerexponering i omgivningen från exempelvis tillhörande trafik till och från parkeringsplatser.

Naturvårdsverket har tagit fram en motsvarande vägledning, *Tillsynsvägledning - Buller från idrottsplatser*. Den ger stöd för tillämpning enligt miljöbalken (1998:808), exempelvis när befintlig bebyggelse exponeras för buller från idrottsplatser.

Malmö Stadions nuvarande skick innebär att evenemang med publik inte hålls i större omfattning. Fotbollsplanen och friidrottsytorna används under resten av Malmö Stadions livstid för träning och vissa tävlingar och genererar begränsade ljudstörningar.

Ljusstörningar

Tilläggsuppdraget till planprogrammet för Stadionområdet har föreslagit en ny friidrotts- och fotbollsarena med planerad ny utbredning, ungefär där Malmö Stadion ligger idag. Detta har föranlett en uppdatering av den utförda ljusstörningsstudien, (SWECO, 2023).

Malmö Stadions stora belysningsstolpar kommer endast att användas i begränsad omfattning.

Konsekvenser

Trafikbuller

För hotell, elevhem och internat som medges inom markanvändning C₁ ställs krav avseende buller enbart på inomhusmiljön. För inomhusmiljön gäller samma riktvärden som för bostäder, 30 decibel (dBA), och inga krav på tyst sida finns.

Ljud från trafik inom planområdet bedöms inte påverka omgivande bostadsbebyggelse.

Evenemangsbuller

Både stomljud och vibrationer från idrottsverksamhet, även på sena kvällar, kan skapa olägenhet för boende i hotell, elevhem och internat om dessa användningar kombineras i samma byggnad. Den tillfällig vistelse som medges inom markanvändning C₁ är i hög utsträckning kopplade till undervisning på idrottsprogram, träning, rehabilitering och sportevenemang. Det bedöms minska risken för att ljud från områdets verksamheter upplevs som störande.

Extra störande ljud kan vara smällar av bollar i konstruktioner och högtalarutrop. En högre acceptans bör finnas för rop, skratt, applåder och andra ljud från människor. Bullerstörningar från idrottsverksamhet ska undvikas med konstruktioner som skiljer stommar åt och med

annan ljudisolering. Folkhälsomyndighetens allmänna råd om buller inomhus (FoHMFS 2014:13) kan tillämpas för buller som uppstår från ljudkällor inne i byggnaden.

Inga bullerstörningar från multisporthallen bedöms påverka omgivande bostadsbebyggelse. En förutsättning för bedömningen är att multisportbyggnaden planeras som inomhusanläggning och därför regleras detta med planbestämmelse.

Ljusstörningar

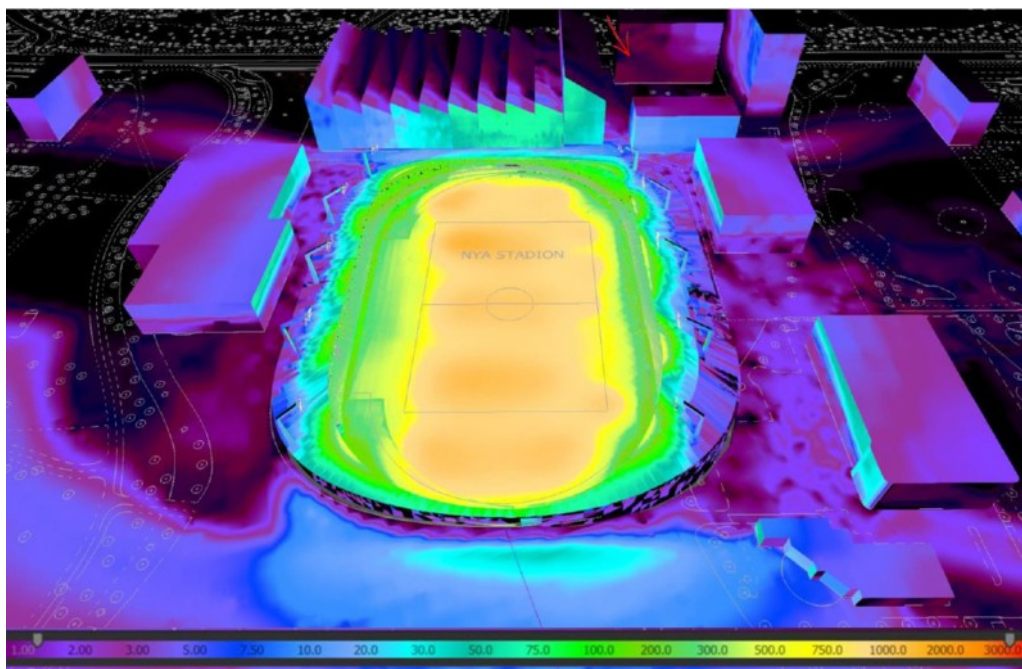
Utredningen av ljusstörningar (SWECO, 2023) visar att multisportbyggnaden kommer att bli utsatt för icke önskvärt, så kallat skräpljus, på fasader vända mot den nya arenan. Träning och tävlingsverksamhet i hallen kan störas av ljus kvällstid, beroende på hur fasaderna utformas, exempelvis på glaspartiers storlek och placering.

Byggnader 1, 2 och 3 utsätts i varierande omfattning för skräpljus på fasader vända mot den nya arenan. Hotell, elevhem och internat medges i dessa byggrätter. Den här typen av tillfällig vistelse förväntas i hög utsträckning vara kopplade till undervisning på idrottsprogram, träning, rehabilitering och sportevenemang. Det bedöms minska risken för att ljus från nya arenan upplevs som störande. I samma byggrätter medges kontor, vård och annan service. Dessa verksamheter bedöms dock inte vara aktiva i större utsträckning under de tider på dygnet som en friidrotts- och fotbollsarena använder strålkastarljus.

Skräpljusstörningar kommer vara mer omfattande vid de tillfällen som arenan nyttjas för internationella tävlingar, som kräver strålkastarljus för HDTV-sändningar.

En förutsättning för bedömningen är att multisportbyggnaden planeras som inomhusanläggning och därför regleras detta med planbestämmelse.

Belysningen i den nya arenan ska utformas så att störande skräpljus minimeras.



Figur 3.3. Spridningskarta över uppskattat skräpljus från en ny friidrotts- och fotbollsarena i lux. Bedömningen baseras på ljuskraV för internationell friidrott samt fotbollsspel i Superettan för herrar och Allsvenskan för damer. Vy från söder. Den röda pilen visar byggnaden där tillfällig vistelse, hotell och elevhem medges.

Belysning från, på och utanför byggnader vid John Ericssons väg ska utformas och placeras så att ljuset inte mer än nödvändigt påverkar fladdermusfaunan i Pildammsparken negativt under dygnets mörka timmar.

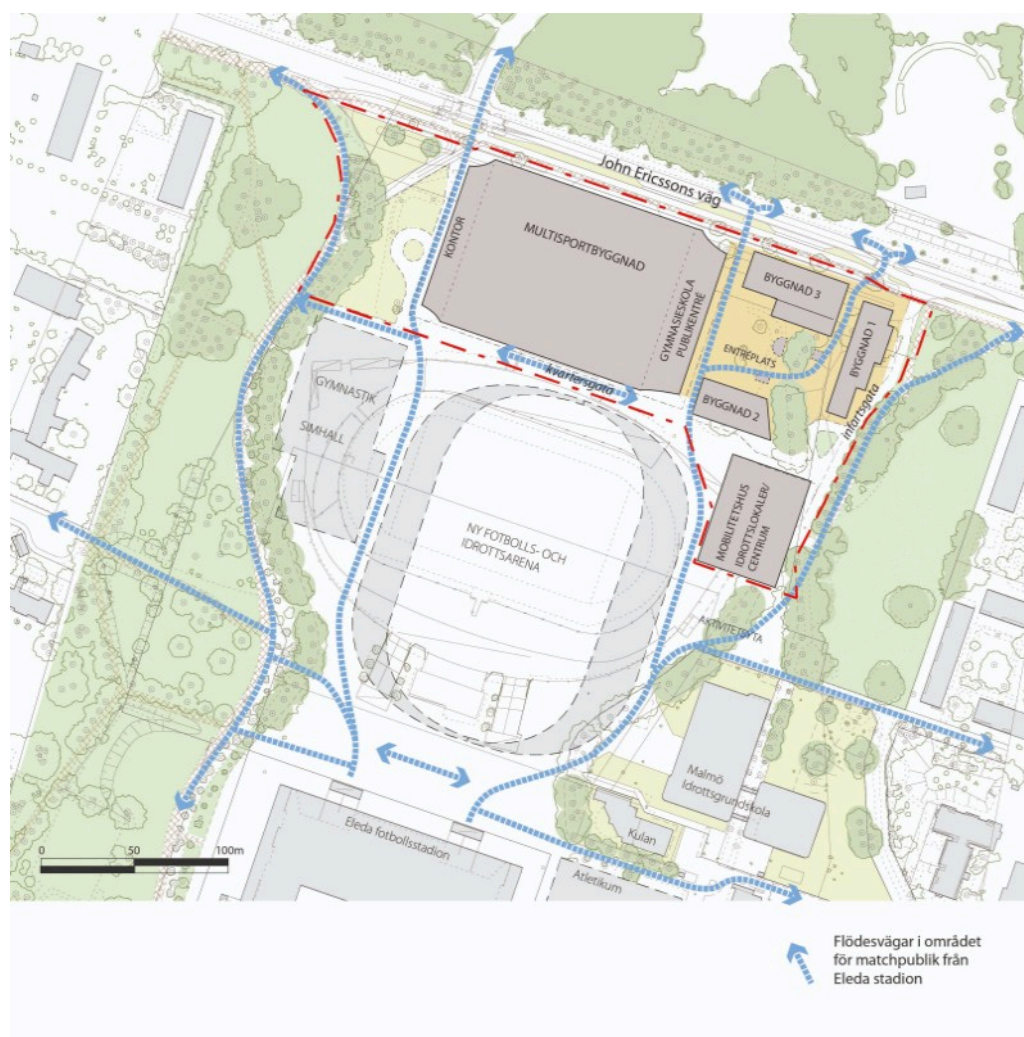
Risk

Nuläge

Vid samtidiga evenemang i de olika anläggningarna i Stadionområdet kan idag uppskattningsvis upp till 30 000 åskådare röra sig inom området.

Konsekvenser

Utbyggnad enligt planförslaget bedöms inte utgöra ett hinder för framkomligheten för de många oskyddade trafikanter som rör sig i Stadionområdet vid evenemang. De stora publikflödena av gående och cyklister som vid evenemang rör sig i och till/från området kommer att kunna fördelas mellan byggnaderna och i parkerna även framöver. Strukturen har bevarade öppningar i östvästlig riktning för evakuering ut i omgivande parker.



Figur 3.4. Illustrationsplan med flödesriktningar för gående vid evenemang i området.

Dagsljus, sol och skugga, vind

Nuläge

Sol, skugga och vind

Planområdet är obebyggt. Det skuggas av träd i begränsad utsträckning och är utsatt för vind.

Värmeöeffekt

Stadionområdet har stora byggnadsvolymer och stora asfalterade ytor som gör det utsatt för ökad värmeöeffekt, en ökad risk för mycket höga temperaturer vid värmeböljor. Vid Malmö Stads kartläggning av värmeöeffekt (2018) låg temperaturen i planområdet mellan 34 och 36 grader, temperaturer som återfinns i den täta stenstaden, att jämföra med angränsande Pildammsparken, där temperaturen vid samma tid var 24 till 26 grader. Lokalt vid Baltiska hallen och Ishallen uppnåddes temperaturer upp till 42 grader. Det som skiljer platserna åt är hårdgöringsgrad och krontäckning.

Konsekvenser

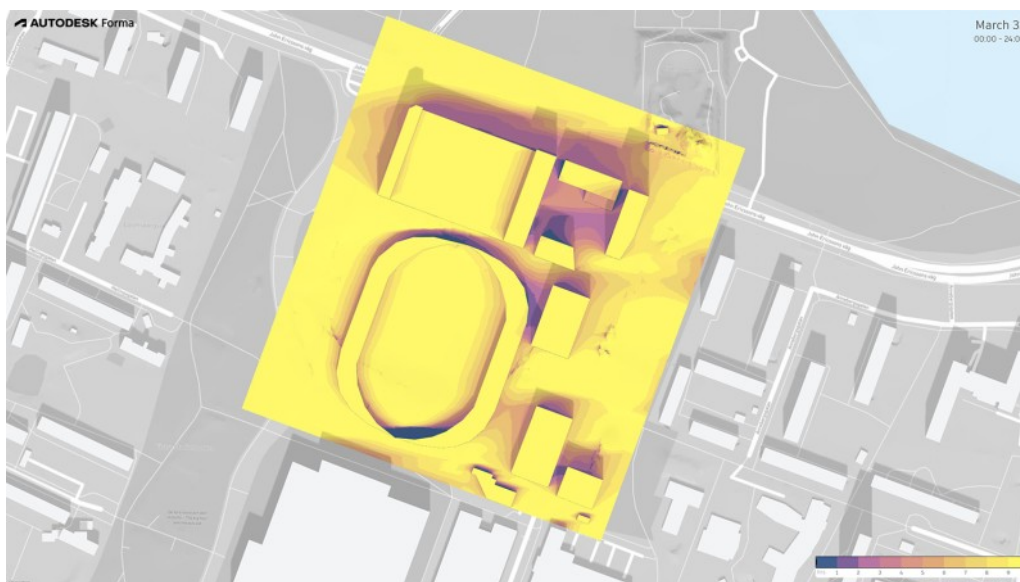
Dagsljus

Enligt *Plan- och bygglagen* ska god tillgång till dagsljus vara möjlig i alla byggnader och rum där människor vistas mer än tillfälligt. Att det är möjligt att uppnå i planområdets byggnader redovisas i samband med bygglov.

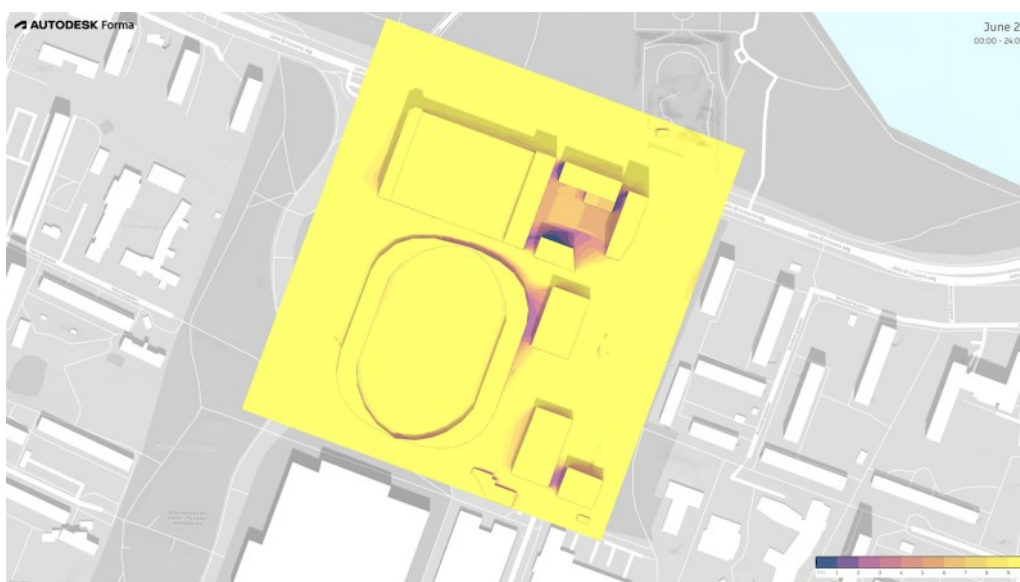
Byggrätter för byggnad 2 och 3 har anpassats för att säkra förutsättningar för god tillgång till dagsljus i gymnasieskolans lokaler som planeras i multisportbyggnadens östra byggnadskropp.

Sol och skugga

En sol- och skuggstudie har utförts för att visa den planerade bebyggelsens påverkan på sin omgivning.



Figur 3.5. Soltimmar vid vårdagjämning.

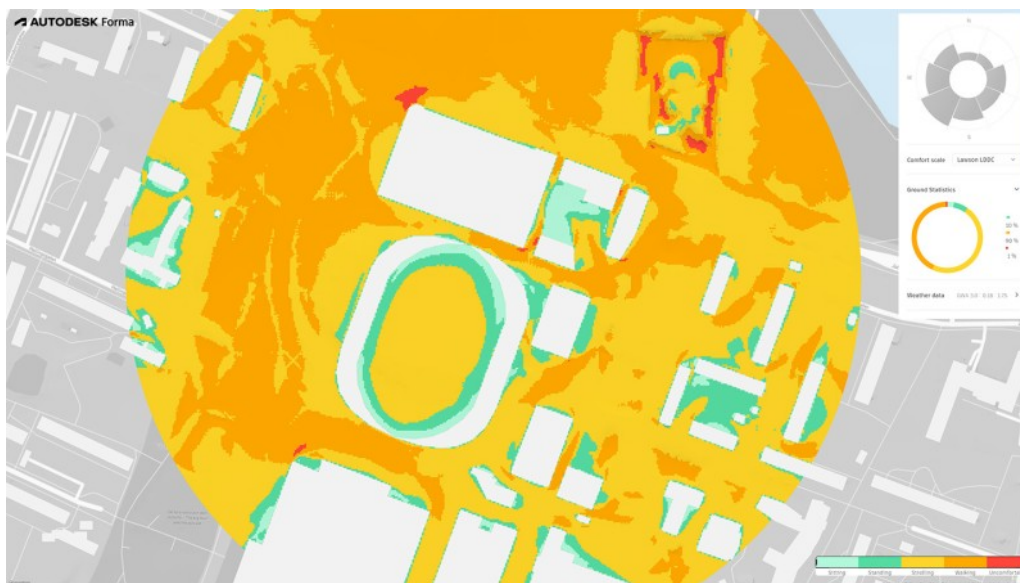


Figur 3.6. Soltimmar vid midsommarafton.

Föreslagna byggnadsvolymer kommer inte att skugga omgivande bebyggelse. De har måttlig påverkan på entréplatsen som får två till sex timmar solljus per dag vid vårdagjämning. Östra Stadionparken får cirka åtta till nio timmar solljus vid vårdagjämning. Vid midsommar är solljustimmarna två till åtta timmar på entréplatsen och cirka tio timmar i Östra Stadionparken.

Vind

Bebyggelsen som planeras i planområdet har långa fasader och höga byggnadskroppar. Det innebär att miljöerna där människor rör sig och vistas kan utsättas för förstärkta vindar.



Figur 3.7. En vindstudie visar goda vindförhållande på entréplatsen. I nordväst och på multisportbyggnadens sydsida kan åtgärder behövas för att skydda besökare mot starka vindar.

Det är viktigt att åtgärder för ett gott mikroklimat utförs på förgårdsmark, med indragna eller utskjutande partier i fasaderna, fasta avskärmningar och växtlighet.

Värmeoeffekt

Gräsytor i planområdet tas bort när planområdet bebyggs. Krontäckningsgraden kommer också att minska inom planområdet när träd flyttas eller tas ned till förmån för ny bebyggelse. Det förslag som förordas i detaljplanen, där träd sparas genom anpassning av byggnader och träd på entréplatsen sparas, minskar ändå krontäckningsgraden i planområdet till 8,7 procent. Lägre krontäckning än så riskerar att det blir temperaturer närmare 40 grader en varm sommardag vilket innebär att människor utsätts för en hög värmestress.

Genomförandet innebär en högre risk för att värmeöeffekt ska sprida sig till större delar av Stadionområdet och det är viktigt att den risken minskas med gröna tak, annan vegetation och medvetna val av färg på takytor.

Beredskap

Nuläge

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

Brandvattenförsörjning finns i befintligt gatunät och i Stadionområdet.

Konsekvenser

Utrymning för bebyggelsen inom planområdet ska lösas utan hjälp av räddningstjänsten exempelvis genom TR2-trapphus eller annan godkänd utrymningslösning. Detta gäller för alla våningar i byggnader.

Tillträde för räddningstjänstens fordon ska anordnas inom området. Exploatör ska redovisa att åtkomligheten är säkerställd i samband med bygglovsansökan. Vid insats kan släckbil ställas upp inom området på kvartergator och körbara ytor eller på John Ericssons väg. Därifrån ska entréer till bebyggelse eller angreppsvägar inom området nås på ett avstånd som är högst 50 meter.

Befintliga brandposter behöver tas bort.

Brandvattenförsörjning ska anordnas i området i samråd med VA-Syd. Placering samt flödet i brandposterna ska dimensioneras enligt P114. Avståndet mellan brandpost och uppställningsplats för släckbil får inte överstiga 75 meter. Byggherren ska redovisa att brandvattenförsörjningen är säkerställd i samband med bygglovsansökan.

Sociala konsekvenser

Nuläge

Stadionområdet är ett inåtvänt område, trots sitt publika innehåll och många (cirka 80) aktiva aktörer. Byggnadernas och verksamheternas innehåll är inte läsbart för besökaren. I Eleda Stadion finns en restaurang som inte annonserar sig utåt. Området kan upplevas som otryggt kvällstid.

Planområdet är en stor, öppen och till största delen asfalterad yta som inte bidrar med sociala värden.

Konsekvenser

Detaljplanen medger byggrätter som kan innehålla en bred användning som tillför sociala värden till Stadionområdet. Ett exempel kan vara gym som är öppet för allmänheten. Fler arbetstillfällen kan skapas i nya verksamheter, från restauranger och butiker till lokaler för utbildning, vård och forskning. När nya funktioner tillförs kommer fler människor att röra sig i området och livet i Stadionområdet intensifieras. Ett hotell och elevhem i området skulle innebära att området får liv under en större del av dygnet.

Byggnader som uppförs bör i större utsträckning än idag göra sitt innehåll tydligt och bjuda in besökaren.

Detaljplanen definierar platser utomhus som ska vara tillgängliga för alla och användas av verksamheterna i området på olika sätt. Synlig aktivitet är inspirerande och bidrar till upplevelse av trygghet.

Barnperspektiv

Nuläge

Både dagtid och kvällstid rymmer Stadionområdet många barn och unga i undervisning och träning. Barn och unga rör sig också genom Stadionområdet mellan angränsande bostadsområden och skolor, förskolor och målpunkter utanför området på fritiden.

Stadionområdet upplevs ofta som blåsig, tomt och mörkt kvällstid. Byggnadernas fasader är slutna och idrottsinnehållet är anonymt. Det är långa avstånd mellan verksamheterna. Från John Ericssons väg ansluter en infartsgata i planområdets östra del, där biltrafik, transporter och cyklister samsas på samma yta.

Konsekvenser

Enligt FN:s barnkonvention ska barns hälsa sättas i främsta rummet. En barnkonsekvensanalys har genomförts under planarbetets gång.

Malmö stad har gjort ställningstagandet att elitidrott, undervisning och evenemang har prioritet i utvecklingen av Stadionområdet. Detaljplanen gör det möjligt att bygga en ny gymnasieskola med inriktning på både idrotts- och yrkesutbildning, vilket ger fler unga tillgång till Stadionområdet.

För närliggande bostadsområdets barn och unga ska området erbjuda god orienterbarhet och tydliga rörelsestråk. Nya byggnader som uppförs ska på ett tydligt sätt göra föreningars verksamhet synlig.

Planläggningen tillför en trafiksäker väg in i området från norr för oskyddade trafikanter, en gång- och cykelväg skild från gatan ska leda från John Ericssons väg fram till idrottsgrundskolan, söder om planområdet. Nya och säkrare gång- och cykelpassager över John Ericssons väg i öster och väster ingår inte i detaljplanen men samordnas med planarbetet.

Områdets platser gestaltas så att de kan upplevas trygga att vistas på till vardags för området elever i idrottsgrundskola och idrottsgymnasium. Vid stora evenemang är prioriteringen att platser och stråk kunna göras säkra för besökare.

När detaljplanen genomförs kan bygg- och anläggningstider sträcka sig över flera år. Det är viktigt att skapa säkra och trygga vägar för barn och unga och att skapa temporära platser att vistas på för barn och unga under dessa perioder.

Jämställdhet

Nuläge

Stadionområdet är präglad av sitt innehåll av idrott på alla nivåer, från grundskola till elitnivå. Idrottsverksamhet kan vara ojämsställd när det kommer till träningstid, utrymme och kvalitet när trycket är hårt i befintliga lokaler. Ett aktivt jämställdhetsarbete och regelverk styr användningen av områdets anläggningar och satsningar görs för att lyfta de idrotter som aktiverar många flickor. En ökning av flickors aktivitetsgrad har registrerats.

Konsekvenser

Ett breddat koncept med fler aktörer och ytterligare ytor för idrott i planområdet skulle kunna minska trycket på tränings- och tävlingshallar och ge bättre förutsättningar för mer jämställda villkor i Stadionområdet.

Skolorna som är grunden för all verksamhet som sker på området dagtid är jämställda i den mån att de tar in lika många pojkar som flickor. Anläggningarna på området är utvecklade för ett jämställt deltagande, men är samtidigt inriktade på vissa specialidrotter. Jämställdheten begränsas och möjliggörs av vilka anläggningstyper som byggs, och stadionområdet kommer att möjliggöra för anläggningar som inrymmer verksamhet som lockar flickor i stor utsträckning.

Till exempel planeras det i senare etapper ny gymnastikidrottshall och ishall med inriktning på konståkning och simhall som mest troligt aktiverar fler tjejer och därmed verka mer utjämnande. Dessa antaganden utgår från fritidsnämndens deltagandestatistik för olika verksamheter.

Marken inom planområdet har väldigt små höjdskillnader vilket ger goda förutsättningar för en utformning som ger god tillgänglighet. Detta ska inte försämrats vid höjdsättning för hantering av dagvatten och skyfall.

Planområdet ska utformas enligt principen om universell utformning för att vara till för alla och upplevas trygga.

Samhällsservice och kommersiell service

Nuläge

Kommunal service

Angränsande till Stadionområdet finns Stadionparkens förskola och grundskolorna Lorensborgsskolan (Lorensborg) och Annebergsskolan (Borgmästargården).

I Stadionområdet finns Malmö idrottsgrundskola (MIGr). Malmö idrottsgymnasium (MIGy) finns i Eleda Stadion.

Söder om Baltiska hallen finns även Bladins International School och Fria Läroverken.

Kommersiell service

Dagligvaror och annan service i planområdets närhet finns i Lorensborg, 400 meter, och Lorensborgstorget, 300 meter från planområdet. I Borgmästargården finns också närservice och restaurang, 500 meter från planområdet. 600 meter söder om planområdet finns en stor livsmedelsbutik och Mobilias köpcentrum ligger 900 meter öster om planområdet. En restaurang finns även i Eleda Stadion.

Konsekvenser

Kommunal service

Malmö idrottsgymnasium planerar att utöka sina elevplatser från 500 till cirka 1 100 och etablera sig inom planområdet.

Kommersiell service

Detaljplanen tillåter centrumverksamhet, vilket innebär att exempelvis butiker, caféer och restauranger samt service och vård som anknyter till idrott och hälsa kan etableras.

Gällande planer och program

Översiktsplan

Översiktsplanen anger markanvändningen Fritidsområde för planområdet. Det föreslagna ändamålet är förenligt med denna markanvändning.

Planprogram

Planprogram Pp 6048 Stadionområdet (KF, 2019)

Planprogrammet presenterade en strukturplan för Stadionområdet norr om Eleda Stadion, utredde grundläggande förutsättningar och preciserade värden att föra vidare in i detaljplaner.

Stadionområdet, Tilläggsuppdrag från kommunfullmäktige (KF, 2020)

Tilläggsuppdraget besvarade frågor om markutnyttjande och möjliga boendeformer inom Stadionområdet.

Idrottskvarteret, Finansiering och genomförande av Stadionområdets norra del (KF, 2022)

En sammanställning av de ekonomiska förutsättningarna för detaljplanens genomförande.

Gällande detaljplaner

Gällande detaljplaner

För planområdet gäller PL 406 (1956), PL 397 (1955) och PL 624 (1963).

Riksintressen enligt miljöbalken

Kulturmiljövård

Pildammsparken omfattas av riksintresse för kulturmiljövården enligt 3 kapitlet 6 § miljöbalken.

Planförslaget tar hänsyn till den kraftfulla trädridån i Pildammsparkens södra kant genom gestaltningen av tillkommande bebyggelse där parkens träd ska kunna upplevas inifrån byggnaderna.

Den planerade ombyggnaden av John Ericssons väg tar också hänsyn till riksintresset.

4. Genomförande

Plankartan reglerar tre mindre byggrätter där flera markanvändningar medges. Byggrätterna kan nyttas till en eller flera användningar. Byggrätterna har inte studerats utifrån hur lämpliga planlösningar kan tas fram för respektive användning. Detta innebär att det inte går att säkerställa att byggrätterna går att utnyttja maximalt för någon av de möjliga markanvändningar.

Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

Innerstaden 9:142 är en kommunal gatu- och parkmarksfastighet. Den del av planområdet som ligger inom fastigheten blir allmän platsmark (park). Ingen fastighetsbildning är nödvändig.

Innerstaden 9:173 är en kommunägd fastighet som idag omfattar bland annat idrottsändamål, gatu- och parkmark. Den norra delen av fastigheten som idag är planlagd som gata blir kvartersmark för bland annat besöksanläggning, kontor och centrum. Del av fastigheten som idag är planlagd som kvartersmark för idrottsändamål blir kvartersmark för bland annat besöksanläggning, kontor, centrum och parkeringshus. Nya fastigheter inom området kan tillskapas genom fastighetsbildning.

Rättigheter

Väg och angöring på fastigheten Innerstaden 9:173 behöver säkras genom bildande av gemensamhetsanläggningar eller servitut.

Inom planområdet finns ett befintligt servitut för väg (1280K-2018/36.1) till förmån för Sporthallen 1, Malmö Idrottsgrundskola, som belastar Innerstaden 9:173. Det kan bli aktuellt med en ändring av servitutet. Ansökningar om förändringar av bland annat fastigheter och gemensamhetsanläggningar ska lämnas till Lantmäterimyndigheten Malmö stad.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Kommunen ansvarar för nedmontering av delar av Malmö Stadion när det blir nödvändigt för detaljplanens genomförande.

Utbyggnad allmän plats

Huvudman för allmän plats, kommunen, ansvarar för utbyggnad och drift.

Utbyggnad vatten och avlopp

Planområdet ingår i VA Syds verksamhetsområde för vatten och avlopp. Kommunen ansvarar, genom VA Syd som huvudman, för utbyggnad och drift.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Fastighetsägare till mark inom planområdet ansvarar för kostnader för utbyggnad av kvartersmark.

Fastighetsägare och ledningsägare ansvarar för kostnad för flytt av ledningar.

Kommunen och VA Syd ansvarar för utbyggnad och drift av VA-ledningar, dagvatten- och skyfallsanläggning samt parkmark.

E.ON ansvarar för utbyggnad och drift av elförsörjning genom ledningar och nätstation.

Om planens genomförande förutsätter lantmäteriförrättning ska detta bekostas av fastighetsägaren/ledningshavaren om inget annat avtalas.

Planavgift

Kostnaden för planläggning tas ut i samband med i samband med samråd, granskning och antagande av detaljplanen.

Organisatoriska frågor

Markanvisning

Markanvisning kan komma att ske för byggrätter kring entréplatsen som planeras exploateras av privata aktörer.

Prövning enligt annan lagstiftning som krävs för genomförandet

En dispensansökan för fällning av biotopskyddade träd är inlämnat till Länsstyrelsen i enlighet med miljöbalken.

5. Planeringsunderlag

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

Utredningar som legat till grund för detaljplanen

Naturvärdesinventering (NVI), Vid stadionområdet, Malmö kommun, inför detaljplan, Calluna, 2023.

Utredningens syfte är att beskriva och värdera naturmiljöer av betydelse för biologisk mångfald inom planområdet.

Ekonomisk värdering av träd i Stadionparken, Trädkonsult, 2017

Värdering av träd enligt Alnarpsmodellen inför bygget av idrottsgrundskolan.

Dagvatten- och skyfallsutredning – Stadion Etapp 2 och 3, AFRY, 2023

Utredning med analys av områdets befintliga situation och konsekvenser av planerad exploatering.

PM Kompletterande skyfallsutredning – Stadion Etapp 2 och 3, AFRY, 2024

Utredning med analys av områdets befintliga situation och konsekvenser av planerad exploatering.

Översiktlig miljöteknisk markundersökning, RELEMENT, 2024

En undersökning med syftet att avgöra om marken är lämplig för planerad användning och om åtgärder behövs.

Stadionområdet i Malmö – ljudutbredning från publik, högtalare och vägtrafik, Tyréns, 2023

Utredning som visar bullersituationen i planområdet och lämpligheten i att uppföra lokaler för tillfällig vistelse, bland annat elevhem, inom planområdet när en ny friidrotts- och fotbollsarena planeras i planområdets närhet.

Malmö Stadionområde, Utredning och rapport gällande störande skräpljus från armaturer kring ny arena på Stadionområdet, SWECO, 2023

Utredning som beskriver ljusspridningen till omgivningen från en ny friidrotts- och fotbollsarena.

Stadionområdet i Malmö, Kulturmiljöutredning, Olga Schlyter Kulturmiljökonsult, 2023

Utredning som identifierar och beskriver Stadionområdets kulturmiljövärden samt presenterar riktlinjer för hur värdena kan förvaltas för framtiden.

Ekosystemstjänstanalys i-Tree Eco, Stadion, Malmö stad

Beräkning av de ekosystemtjänster som träden vid Stadion bidrar med genomförd i programmet i-Tree Eco.

Kommunala planeringsunderlag

Handlingsprogram för arkitektur och stadsbyggande, Arkitekturstaden, 2018

Handlingsprogrammets beskrivningar av mål för hur arkitektoniska värden kan utvecklas har använts i detaljplanens förslag till ny bebyggelse.

Riktlinjer för höga hus, 2019

Riktlinjerna har bland annat använts för att beskriva förutsättningarna för detaljplanens höga kontorshus gällande anpassning till närmiljön, publikt innehåll samt orienterbarhet och urban dynamik i Stadionområdet.

Naturvårdsprogram för Malmö, 2023

Programmets mål att utbyggnad och förtätning i Malmö ska ske med hänsyn till natur- och rekreationsvärden har använts i detaljplanen.

Skyfallsplan för Malmö, 2017

Skyfallsplanen ligger till grund för den utförda skyfallsutredningen.

Trafik- och mobilitetsplan (TROMP), 2016

TROMP anger bland annat färdmedelsmål och prioriteringsmodell för trafikslag som legat till grund för trafikplaneringen i planområdet.

Policy och norm för mobilitet och parkering i Malmö, 2020

Policens angivna parkeringstal har använts för beräkning av cykel- och bilplatsbehov.

Renhållningsordning för Malmö stad och Burlöv. Föreskrifter för avfallshantering, Burlövs kommun och Malmö stad, 2021

Dokumentet beskriver de krav som kommer att ställas på avfallshantering i planområdet.

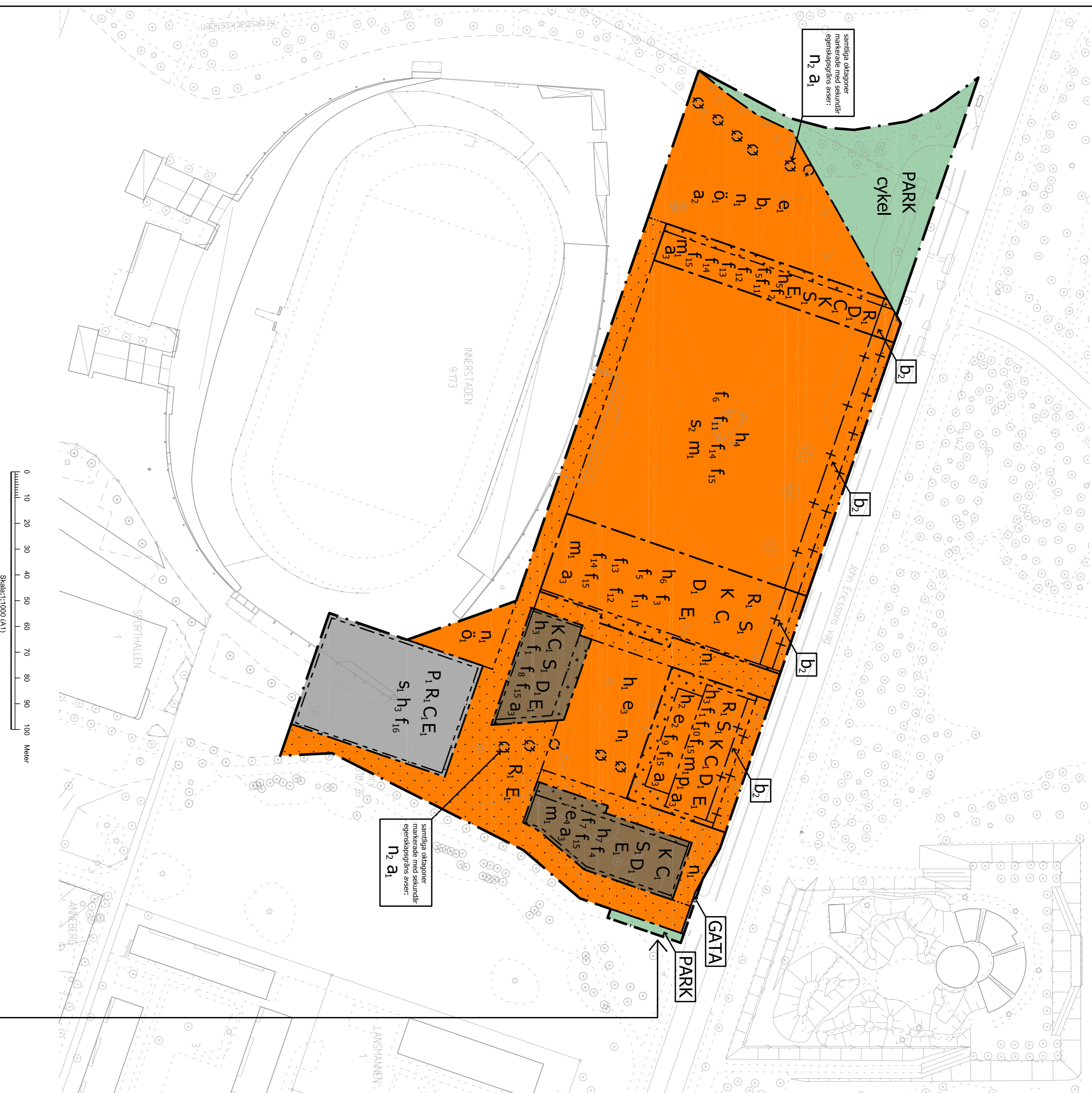
Övriga planeringsunderlag

Funktionsprogram, Stadionområdets norra del, del 1 (Fritidsförvaltningen, 2023)

Beskrivning av verksamheter i Stadionområdet och funktioner som är viktiga att beakta i arbetet med byggnader och platser i Stadionområdets norra del.

Ny multihall och läktare på Stadionområdet i Malmö (WHITE, 2021)

Förstudie av multisporthallen med olika alternativ för lösningar av anläggningens funktioner.



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom området med nedanstående bebyggningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR

	Planområdesgräns
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns
	Sekundär egenskapsgräns
	Kombinerad egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

	Allmän plats
	GATA
	PARK

Kvartersmark

	C	Centrum, Eleivhem och Internat medgess
	D	Specialiserad kopplad till idrottsverksamhet
	E	Tekniska anläggningar för lokalt behov
	K	Kontor
	P	Parkeingshus
	R	Besöksanläggning för idrotts- och evenemangsändamål
	S	Gymnasium, högskola/universitet och vuxenutbildning

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Utformning av allmän plats

Cykel

Cykelväg

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

	a ₁	Marken får inte förses med byggnad.
	a ₂	Marken får endast förses med utskjutande entrépartier, skärmtak, friliggande våderskydd och andra anläggningar än byggnader. Parkering får inte finnas med undantag för rörelsehindrades fordon.
	a ₃	Marken får endast förses med tekniska anläggningar för lokalt behov (E) och andra anläggningar än byggnader

Byggnaders användning

	S	Byggnadens botervänning ska i huvudsak användas för centrumverksamhet och/eller besöksanläggning för idrotts- och evenemangsändamål
	S ₁	Endast inomhusanläggning för idrotts- och evenemangsändamål

Höjd på byggnadsväx

	h ₁	Högsta nockhöjd är 6 meter.
	h ₂	Högsta nockhöjd är 12 meter.
	h ₃	Högsta nockhöjd är 24 meter.
	h ₄	Högsta nockhöjd är 27 meter.
	h ₅	Högsta nockhöjd är 30 meter.
	h ₆	Högsta nockhöjd är 34 meter.
	h ₇	Högsta nockhöjd är 45 meter.

Markens anordnande och vegetation

Marken får inte användas för parkering. Parkering för rörelsehindrades fordon får undantagen

Placering

Byggnad ska i huvudsak placeras i egenskapsgräns mot John Ericssons Väg

Skydd mot störningar

Fasadbevisning ska utformas och placeras så att ljudstörningar mot Pildammsparken undviks

Utformning

	f ₁	Högsta antalet våningar är 5
	f ₂	Högsta antalet våningar är 6
	f ₃	Högsta antalet våningar är 7
	f ₄	Högsta antalet våningar är 11
	f ₅	Minst två entréer mot söder ska finnas
	f ₆	Minst två entréer, varav en mot norr, ska finnas
	f ₇	Minst en entré mot öster och en entré mot väster ska finnas
	f ₈	Minst en entré mot norr och en entré mot söder ska finnas
	f ₉	Minst en entré mot söder ska finnas
	f ₁₀	Minst en entré mot norr ska finnas
	f ₁₁	Byggnaden ska utformas med en sammanhållen takform
	f ₁₂	Byggnadens höjd ska utformas konkava, gäller hela byggnadens höjd
	f ₁₃	Fasad mot öster respektive väster ska utformas konkava med undantag för sockelväning
	f ₁₄	Fasadmaterial ska vara av färg kulör samt med en bearbetad textur. Sockelväningens huvudsakliga fasad mot öster, väster och norr ska vara indragen minst 0,5 meter i förhållande till överliggande fasad. Slutna partier i sockelväning ska utföras i tegel av färg kulör
	f ₁₅	Tekniska installationer ska utföras indragna från takfot och anpassas till byggnadens gestaltning och inordnas i den sammanhållna takformen.
	f ₁₆	Varje fasad på botervänningen ska ha uppgesade delar på minst 10% av sin längd

Utförande
b₁ Minst 65 % av marken ska vara genomsläpplig.

Utnyttjandegrad

	e ₁	Sammanlagd tillåten byggnadsarea är 100 m ² inom egenskapsområdet
	e ₂	Sammanlagd tillåten byggnadsarea är 300 m ² inom egenskapsområdet
	e ₃	Sammanlagd tillåten byggnadsarea är 500 m ² inom egenskapsområdet
	e ₄	Sjötista tillåtna bruttoarea är 10600 m ² inom egenskapsområdet

Villkor för startbesked

a₁ Startbesked får inte ges för byggnation för än markförloreningar är avslutade.

Ändrad löpplikt

a₁ Marklov krävs även för åtgärder som försämrar markens genomsläpplighet.

SEKUNDÄRA EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Markens anordnande och vegetation

n₁ Trädet får endast fällas om det utgör en säkerhetsrisk

Utförande

b₁ Källare får inte finnas.

Ändrad löpplikt

a₁ Marklov krävs även för fällning av träd.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALL KVARTERSMARK

Utformning

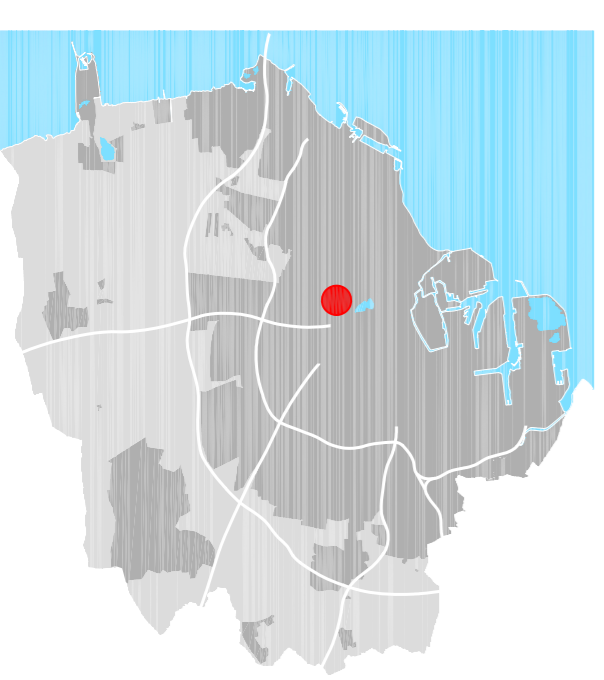
Tekniska anläggningar så som transformatorstation, nätstationer och ackumulatorbank ska ha en för området enhetlig gestaltning

Genomförandetid

Genomförandetiden är 120 månader över hela planområdet och börjar gälla fr.o.m. Laga Kraft

Datum för laga kraft

ORIENTERINGSKARTA



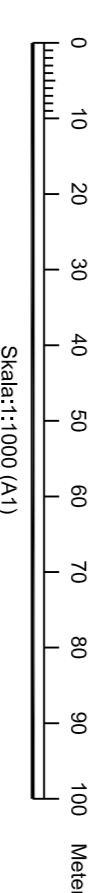
GRUNDKARTEBETECKNINGAR

Grundkarta uppdaterad 2024-10-02

Koordinatsystem SWEREF 99 13 30

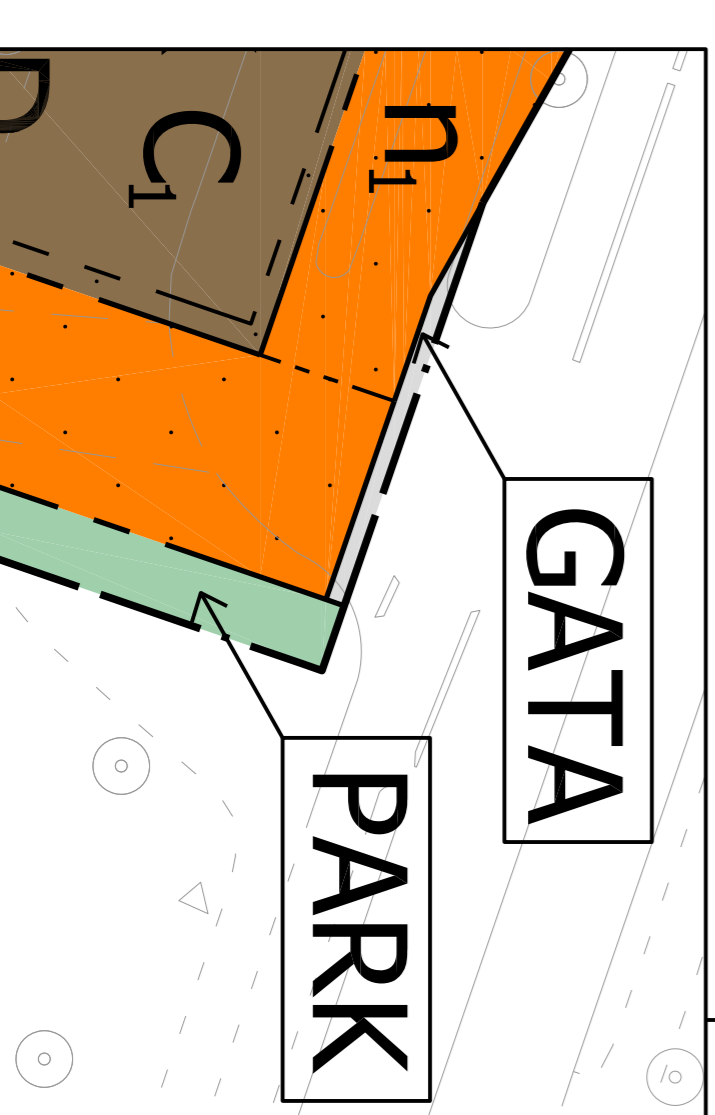
Höjdsystem RH2000

	Fastighetsgräns/gränspunkt		Kantsten
	Byggnad		Vägkant
	Slättmark		Slätt
	Häck		Träd
	Mur		Buskegr/markergränsning
	Staket eller plank		Traktnamn
	Stodmur		Registerbeteckningar
	Gång- och cykelbana		Svm
			Servitut



UTSNITT

Skala: 1:400 (A1)



GATA

PARK

Detailplan för del av fastigheten Innerstaden 9:173 m.fl. (norra delen av Stadionområdet) i Staden i Malmö

Uppdatrad av Stadsbyggnadskontoret, Malmö stad 2025-01-22

Malin Rizell
Ertjänstförl

Susanne Zihnenagel
Planhändigsgare



Dp 5833

Datum för laga kraft