



UTLÅTANDE EFTER GRANSKNING

Detaljplan för del av fastigheten Innerstaden 9:172 (Nya stadion) i Stadion i Malmö

Innehållsförteckning

Kapitel 1 – Inledning	2
Hur granskningen bedrivits	2
Kapitel 2 - Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstaganden	3
Myndigheter	3
Kommunala och regionala organ	4
Sakägare enligt fastighetsförteckning	9
Kapitel 3 – Justeringar efter granskning	13
Kapitel 4 – Sändlista med mera	14
Sändlista före antagande	14
Sändlista efter antagande	15

Kapitel 1 – Inledning

Hur granskningen bedrivits

Stadsbyggnadsnämnden tog beslut om granskning den 19 juni 2025.

Granskningstiden var 29 juli – 22 augusti 2025. 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-2024-60-110:

Människors hälsa – buller

Enligt planhandlingarna framgår det att kompletterande utredning (gällande störande ljud) ska säkerställa bullerfrågan. Det framgår också att: läktarstorlekar, materialval i fasader samt takvinklar i den nya stadion kommer att påverka spridningen av ljud till omgivningen. Länsstyrelsen ser att bullerfrågan behöver vara tillräckligt säkerställd i detaljplaneskedet och eventuella bulleråtgärder vid behov fastställda till exempel genom planbestämmelser. **(1)**

Människors hälsa – markföroreningar

Länsstyrelsen ger medhåll till att marken inom fotbollsplanen behöver undersökas, och att kompletterande prover behöver uttas för att avgränsa föroreningsutbredningen vid de punkter där halter över MKM påvisats.

I planbeskrivningen framgår också att det finns en ambition att återbruka material från den befintliga stadionbyggnaden vid uppförandet av den nya stadion. Byggnadsstommen i betong pekas ut som den mest omfattande materialkällan. Enligt planbeskrivningen står det att en analys av betongens innehåll pågår, som ska ligga till grund för en bedömning av lämpligheten att återanvända betongen. Samtidigt finns det bland planhandlingarna en materialinventering. Föroreningshalterna i samtliga uttagna betongprover underskrider MKM. Naturvårdsverkets generella riktvärden är dock inte framtagna för att tillämpas påbyggnadsmaterial. Kanske åsyftas i de ytterligare utredningar som kommunen hänvisar till i planbeskrivningen exempelvis lakteter, vilket bör utföras för att kunna avgöra lämpligheten i den typ av återanvändning som man önskar möjliggöra. **(2)**

Människors hälsa och/eller säkerhet - elektromagnetiska fält

Länsstyrelsen ser att syftet med detaljplanen är att möjliggöra för planbestämmelsen R, besöksanläggning för idrotts- och evenemangsändamål. Planbestämmelsen E, tekniska anläggningar, som är samma storlek i omfattning som R i plankartan, specificeras till lokalt behov. Länsstyrelsen menar att det möjliggörs en hel del olika tekniska anläggningar såsom exempelvis kraftvärmeverk, inom markanvändningen, enligt Boverkets planbestämmelsekatalog. Syftet med denna planbestämmelse och vad den avser möjliggöra måste närmare specificeras för att inte möjliggöra användningar som inte är avsedda för denna placering med hänvisning till detaljplanens syfte. Länsstyrelsen ser syftet med planbestämmelsen kan ytterligare förtydligas och hur den går att förena med R. Med hänvisning till tydlighetskravet för en detaljplan. **(3)**

Risk för översvämning

Länsstyrelsen efterfrågar en bedömning hur vattnet ska omhändertas vid översvämningsrisk, då skyfallsvatten ska tas om hand och hur det avses säkerställas på plankartan. Om det finns andra

detaljplaner som ska ta hand om denna detaljplans översvämningsrisk vid skyfall så ska det tydligt framgå vilka regleringar det finns i den och om den är antagen. (4)

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

1. Utredningen av bullerspridning från en ny stadion har uppdaterats med det valda arkitektförslaget som förutsättning och konsekvenserna beskrivits i planbeskrivningen.
2. Konsekvenser med avseende på risk vid användning av krossad betong från anläggningen som fyllnadsmassor kommer att riskbedömas fördjupat inför rivning.
3. Syftet med planbestämmelsen har varit att göra det möjligt att tillåta olika typer av teknik för energilösningar. Stadsbyggnadskontoret gör nu bedömningen att bestämmelsen inte är relevant i stadionbyggnaden. En markyta nordost om nya stadion har fått en byggrätt, ö1 som tillåter nätstationer.
4. Två skyfallslösningar, en med byggrätt och en med idrottsplan, har prövats väster om den nya stadion. Skyfallsvatten kan i båda exemplen tas om hand i den omfattning som skyfallsutredningen angivit. Gällande plan, Pl 406, möjliggör utbyggnad av skyfallslösningar. Planbeskrivningen har kompletterats med en beskrivning av hur risken för översvämnning kan minimeras.

Kommunala lantmäterimyndigheten Malmö stad, diarienummer SBN-2024-60-104:

Som tidigare påpekats berörs Dp 5525 (detaljplanen för Malmö Idrottsgrundskola) av det nya planförslaget. Även PL 624 (Borgmästaregården) samt Dp 5833 (Norra delen av stadionområdet) berörs också av det nya planförslaget efter att planområdet justerats. Samtliga planer bör tas med i planbeskrivningen under rubriken ”Gällande detaljplaner och områdesbestämmelser”. (1)

Vid den nya stadions nordöstra hörn har man lagt till ett triangelformat område med egenskapsbestämmelser n1 och ö1. Exakt samma bestämmelser på samma område ser ut att redan finnas i Dp 5833. (2)

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

1. Informationen om berörda detaljplaner har lagts till i planbeskrivningen.
2. Det triangelformade tillägget har varit under utredning med avseende på lämplig placering av nätstationer. Inför detaljplanens godkännande har endast ytan i nordost bestämmelsen ö1, som gör det möjligt att uppföra nätstationer. Övriga ytor som överlappat Dp 5833 och inte innehåller förändringar har tagits bort från planområdet.

Kommunala och regionala organ

Tekniska nämnden, diarienummer SBN-2024-60-113:

Tekniska nämnden vidhåller synpunkten från samrådet och menar att bestämmelsen om att träden på aktivitetsplatsen inte får fällas bör tas bort. Tekniska nämnden menar att det är viktigt att träd i möjligaste mån bevaras, men att bestämmelsen bör tas bort för att öka flexibiliteten i den fortsatta planeringen av området. Detta bland annat kopplat till ledningsdragningar och övrig infrastruktur samt möjligheten att använda ytorna för framtida evenemang.

Fastighets- och gatukontoret arbetar med att ta fram en modell över kompensation för förlorad krontäckning. Denna modell kommer att ligga till grund för arbetet med kompensation av fällda träd inom Stadionområdet.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Stadsbyggnadskontoret instämmer i att utredningen av aktivitetsplatsens möjligheter bör fördjupas ytterligare. Stadsbyggnadskontoret har med anledning av detta beslutat att ta bort skyddsbestämmelsen

för aktivitetsplatsens två återstående träd. Ett medskick har formulerats som ställer krav på fördjupad utredning, där både befintliga och framtida värden ska vägas noggrant innan ytterligare träd fälls. Evenemang som övervägs på platsen bör bedömas med avseende på långsiktiga konsekvenser för en bredd av användare, för rumslig skala, gröna kvaliteter, skugga och framtida värmeöar samt andra klimatrelaterade faktorer.

Miljönämnden, diarienummer SBN-2024-60-112:

Klimatanpassning och gröna värden

Miljönämnden konstaterade i samrådet att krontäckningsgraden inom planområdet beräknas minska från 7,7 procent till 4,3 procent. Till granskningsskedet föreslås att ytterligare träd fällas vilket skulle medföra en krontäckningsgrad på 4 procent. Minskningen av krontäckningsgraden strider mot stadens ambitioner om att öka motståndskraften vid ett förändrat klimat, mål 8 i ”Miljöprogram för Malmö 2021–2030”, samt mål 6 om ökad tillgång till och kvalitet på grönytor. Det strider även mot översiktsplanens planeringsprincip 3-30-300. Trädens reglerande ekosystemtjänster bör ses som kritisk infrastruktur för framtiden då dagens uppvärmningstrend pekar på en tregradig global temperaturökning till århundradets slut. En minskning av stadens krontäckningsgrad får troligtvis en negativ inverkan på folkhälsan, framför allt för sårbara grupper så som äldre, barn och sjuka.

Målet för planprogramsområdet är att dagens krontäckningsgrad på 14 procent på sikt ska återfås. Ett motsvarande mål för detaljplaneområdet finns inte, trots att denna detaljplans mål anges vara att i så hög utsträckning som möjligt värna Stadionområdets gröna kvaliteter.

Miljönämnden anser därför att ambitionerna bör höjas och så många träd som möjligt bevaras samt krontäckningsgraden kompenseras och helst ökas inom hela Stadionområdet. **(1)**

Vattenhantering

Planbeskrivningen anger att möjligheterna till rening av dagvatten inom planområdet är små och av samrådsredogörelsen framgår att projektet fått som förutsättning att dagvatten ska hanteras i ledning, utan rening i området. Samtidigt nämns det i planbeskrivningen att dagvattensystemet nedströms från Stadionområdet är hårt belastat. Miljönämnden vill därför återigen uppmana till att ytterligare undersöka möjligheter till rening av dagvatten inom Stadionområdet, för att säkerställa att spridningen av ämnen och partiklar till andra delar av vattensystemet begränsas. Den större omvandlingen av Stadionområdet kan innebära kumulativa effekter för vattenhantering och rening i stort. **(2)**

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

1. *En minskning av krontäckningsgraden i planområdet har varit en förutsättning för utvecklingens inriktning på fler och utvecklade idrottsfunktioner och evenemang i Stadionområdet. Genom att tillåta intrång i den östra trädraden har den västra trädraden, med kraftfulla bäckar, kunna fredas i sin helhet. I övrigt omfattar planområdet få ytor utöver de som tas i anspråk för ledningsdragning, drifttrafik och funktioner kopplade till idrott och evenemang.*

Fastighets- och gatukontorets modell för kompensation för förlorad krontäckning är under utarbetande. Den kommer att ligga till grund för arbetet med kompensation av fällda träd inom Stadionområdet.

Stadsfastigheters projekt för utemiljön i Stadionområdets norra del (planprogramsområdet) kommer även att omfatta förslag på platser för återplantering av träd.

2. *VA Syd bygger ett nytt dagvattenledningsnät med magasiniserande förmåga i östra Stadionparken. Detta ledningsnät är dimensionerat för den kommande förtätningen inom Stadionområdet.*

VA Syd baserar sin bedömning av att rening av dagvatten inte behöver ske i Stadionområdet på att dagvatten från urban markanvändning inte pekas ut som betydande påverkanskälla för Öresunds kustvatten (slutlig recipient).

Planbeskrivningen kompletteras med ovanstående förtydliganden.

VA Syd – Projekt & Teknik, diarienummer SBN-2024-60-107:

Plankarta

Genom prickmarkområdet söder om ny idrottsanläggningen går stora allmänna dagvattenvattenledningar och kommer att byggas ut nya vattenledningar. Dessa VA ledningar kommer att behövas skyddas med U- området och ledningsrätt. VA SYD förordar därför att U- området i plankarta utökas.

- U-områdets och ledningsrätt med en bredd på 5 meters på varje sida om dagvattenledningars ytterkant erfordras.
- U-områdets och ledningsrätt med en bredd på 3 meters på varje sida om vattenledningars ytterkant kommer att erfordras när den är förlagd. **(1)**

Projektering av vattenflytten pågår och visar att träden som pekas i plankarta, nedan, kan komma att behöva tas bort för att VA SYD skall kunna förlägga den nya vattenledningen. VA SYD förordar därför att skyddsbestämmelser för den nordligaste trädet enligt ritningen i nedan tas bort. En ytterligare viktig orsak för att träden skall kunna tas bort är att säkerställa att utrymmesbehov för åtkomst till vattenledningen vid behov av drift i framtiden räcker till. **(2)**

Kostnaden för flytt av vattenledningar som krävs p.g.a. konflikt med planförslaget skall ordnas och bekostas av exploatören. Det skall framgå i planbeskrivningen och fastställas med avtal. **(3)**

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

1. *U-områden för vatten- och dagvattenledningar har förts in på plankartan.*
2. *Tekniska lösningar för ledningsdragningen gör det möjligt att säkra avstånden till de befintliga träden sydost om den planerade stadionbyggnaden. Detaljplanens skyddsbestämmelse för träden har därför behållits på plankartan.*
3. *Fastighetsägare och ledningsägare ansvarar båda för kostnader för flytt av ledningar även om fastighetsägaren ansvarar för den största delen. Kostnadsfördelningen regleras i avtal. Planbeskrivningens text ändras inte.*

Räddningstjänsten Syd, diarienummer SBN-2024-60-106.1:

Riskhänsyn

Inget att erinra.

Brandvattenförsörjning

Befintliga brandposter finns runt Malmö stadion. Räddningstjänsten Syd anser att dessa ska bibehållas. Det behöver i det fortsatta planarbetet beaktas om det är i tillräcklig omfattning beroende på placeringen av den nya stadion och övriga byggnader. Brandvattenförsörjningen bör arbetas in i planhandlingarna då detta inte finns med i samrådshandlingarna. Räddningstjänsten

Syd har tidigare yttrat sig i planärende med dnr SBN-2022-865 (norra delen av Stadionområdet) där det framgick att kapaciteten på brandpostnätet där kommer påverkas på grund av ändringsförslag, och att befintliga brandposter är belägna där nya byggnader placeras och därför behöver flyttas. Räddningstjänsten Syd saknade beskrivning av detta i den planbeskrivningen, samt hur frågan bevakas och tillgodoses framöver. Räddningstjänsten Syd anser att Malmö stad behöver ta ett helhetsgrepp för att säkerställa god vattenförsörjning i området. (1)

Insatstid

Området nås av räddningstjänst inom 10 minuter.

Räddningstjänstens tillgänglighet

Räddningstjänstens fordon behöver kunna nå hela området, både befintliga och tillkommande byggnader. Det ska kunna gå att köra med brandbilar genom hela området. I planhandlingarna framgår det inte hur räddningstjänstens tillgänglighet ska säkerställas. 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 inom området och att samtliga angreppsvägar skall kunna nås. I norra delen av planområdet 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. 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. 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. Av vad som framkommer av planhandlingarna så förefaller räddningstjänstens angreppsvägar vara desamma som flödesvägarna för matchpublik. (2)

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

1. *VA Syd har ansvar för att brandvattenförsörjning med tillräcklig kapacitet planeras i Stadionområdet. Vattenposter som ersätter de som tas bort i samband med genomförandet av detaljplanen kommer att placeras i anslutning till den nya stadion.*
2. *Angreppsvägarna till Stadionområdet är oförändrade efter genomförandet av detaljplanen. En illustration med körspår och sektioner som visar utrymmet mellan nya stadion och intilliggande anläggningar har lagts till i planbeskrivningen för att belysa tillgängligheten för platskrävande fordon.*

Eon, diarienummer SBN-2024-60-106.1:

E-område i plankarta

I första hand yrkar E.ON på att det i plankartan sätts ut ett E1-område, med benämning ”Transformatorstation”. Ett minsta område på 9x6 meter ska vara fritt från hinder som kan försvåra normalt underhåll. Plankartan och planbestämmelserna ska säkerställa att det minsta tillåtna avståndet på 5 meter mellan transformatorstation och brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag upprätthålls. Det ska vara möjligt att kunna ta sig till transformatorstationen med tungt fordon.

I andra hand kan E.ON godta generell byggrätt, men vill vara tydliga med att E-området måste

preciseras enligt nedan. **(1)**

E-område benämning

Oavsett förstahands- eller andrahandsyrkandet enligt ovan kan E.ON inte godta benämningen "Teknisk anläggningar för lokalt behov". En generell beskrivning såsom tekniska anläggningar är inte en beskrivning av nätstation.

Därmed yrkar E.ON fortsatt på E-området för vår transformatorstation preciseras (enligt riktlinjerna i Boverkets allmänna råd om planbestämmelser) och istället får beteckningen "E1 - Transformatorstation" alternativt "E1-Nätstation." **(2)**

Nätstation

E.ON kan inte godta särskilda krav på utsmyckning av nätstation i plankartan och planbeskrivningen.

E.ON har möjlighet att inom standardutformningen för transformatorstation kunna variera utseendet på stationen vad gäller material, utformning till viss del, samt färg. Det går givetvis att bygga transformatorstationer även på annat vis efter särskilda estetiska krav eller önskemål vilket E.ON medverkar till, under förutsättning att den som kräver åtgärderna bekostar de åtgärder som går utöver standardutformningen vilket bör framgå i genomförandebeskrivningen.

Önskar fastighetsägare att nätstation ska inrymmas i fastighet så ska lokaler tillhandahållas fritt i erforderlig omfattning enligt E.ON krav. Kan inte fastighetsägaren tillhandahålla lokal i erforderlig omfattning så ska yta tillhandahållas i erforderlig omfattning och våra krav för fristående nätstation. **(3)**

Planbeskrivning

S.67 under rubrik Nuläge - nätstationer står det "Två befintliga nätstationer finns söder om Malmöidrottsgrundskola." Denna information berör nätstationer utanför detaljplan och är inget som behöver beskrivas och ska därmed utgå i sin helhet.

s.68, andra stycket under rubrik Konsekvenser - Nätstationer har kommunen har använt sig av E.ONs förslag på beskrivningen dock har kommunen tagit bort benämningen "upplåtas fritt för detta". Vilket E.ON yrkar på att det ska läggas till. Så att meningen blir:

"För att kunna försörja den planerade bebyggelsen inom planområdet med el behövs ett antal nätstationer, mark eller lokal i markplan upplåts fritt för detta."

S. 75 under rubrik Ekonomiska frågor - planekonomisk bedömning: E.ON kan inte godta meningen "Fastighetsägare och ledningsägare ansvarar för kostnader för flytt av ledningar.". Istället ska det stå att eventuella kostnader i samband med planens genomförande så som flyttningar eller ändringar av våra befintliga anläggningar bekostas av exploatören, vilket bör framgå av genomförandebeskrivningen. **(4)**

Avslut

E.ON förutsätter att kommunen beaktar våra synpunkter och justerar plankartan samt planbeskrivningen innan detaljplanen vinner laga kraft.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

1. *Stadsbyggnadskontoret bedömer att en generell byggrätt är en rimlig precisering i ett skede där osäkerhet fortfarande råder beträffande projektering av byggnader, ledningsdragning och annan infrastruktur.*
2. *Bestämmelsen E₁ utgår från den planerade stadionanläggningen eftersom inga större anläggningar för energiproduktion eller lagring planeras. Mark som bedömts lämplig har fått bestämmelsen E₁ Nätstation på plankartan.*
3. *Stadsbyggnadskontorets uppfattning är att nätstationernas utformning bör vara områdesspecifik i det täta och publika Stadionområdet. Specifik gestaltning regleras däremot inte i detaljplanen.*
4. *Kostnadsfördelningen ser olika ut för olika ledningsslag och regleras i avtal. Planbeskrivningens formulering står därför kvar. Övriga föreslagna ändringar har genomförts i planbeskrivningen.*

Sakägare enligt fastighetsförteckning

Malmö FF, diarienummer SBN-2024-60-105.1:

Vi har tagit del av de uppdaterade handlingarna i ärendet kring Dp 5892, och i vår granskning vill vi bilägga nedan synpunkter. I beskrivningen av detaljplanen hänvisas till att funktionalitet, flexibilitet och flöden till anläggningar är centrala förutsättningar för utvecklingen. Och att Idrottsverksamheternas önskemål och krav på en ny stadion utgör viktiga underlag för planeringen. Som vi ser det så är det i huvudsak inom tre områden där vi inte anser att det uppdaterade planförslaget och Stadsbyggnadskontorets kommentarer i samrådsredogörelsen är tillfredsställande utifrån våra tidigare synpunkter. Utifrån vår verksamhet anser vi det nödvändigt att vi får gehör för dessa. Det gäller aktivitetsplatsen, parkeringsfrågan samt passagen i nordöstra hörnet mellan nya anläggningen och mobilitetshuset.

Aktivitetsplatsen

Vi vill återigen trycka på de begränsningar som bevarandet av de två kvarvarande träden på aktivitetsplatsen kommer att medföra. De hindrar inte bara flöden till och från match utan begränsar även avsevärt de tillfälliga byggnader och aktiviteter som man menar att det ska finnas utrymme för där. Som en parentes så ser vi gällande flödet att även Länsstyrelsen i sitt yttrande påpekar att stråk och torg är ogenerösa i förhållande till mängden människor som kan röra sig i området. I samrådsredogörelsen kan vi läsa att i samma fråga får Tekniska nämnden följande kommentar på sin synpunkt om att n2-bestämmelsen bör tas bort (Kommentar 7, sid.9): ”Detaljplanens skydd mot fällning tas bort för en av platanerna på aktivitetsplatsen på grund av ny dragning av områdets dagvattenledning. Stadsbyggnadskontoret har i detta skede gjort avvägningen att övriga två plataner och deras värde för aktivitetsplatsen bör prioriteras framför full flexibilitet för idrottsevenemang. Därmed tas skyddsbestämmelserna inte bort för dessa träd.” Samtidigt står det att läsa i Stadsbyggnadskontorets svar på Fritidsnämndens begäran i samma fråga (Kommentar 1, sid.13): ”Utvecklingen av Stadionområdet ska både uppfylla målen om ett flexibelt idrotts- och evenemangsområde samt mål om gröna kvaliteter. Stadsbyggnadskontoret anser inte att de gröna värdena prioriteras över idrotts- och evenemangsbehov i planeringen. Tvärtom fälls många träd i området för att utveckla idrottsfunktionerna.” Inkonsekvensen i dessa två svar anser vi bekräftar att utredning av aktivitetsplatsen är bristfällig, och vår begäran är därför att de två kvarvarande träden tas bort, för att säkerställa fungerande flöden till och från evenemang samt att aktivitetsplatsen kan nyttjas på det sätt som är tänkt. **(1)**

Publik och flöden

Precis utanför stadions nordöstra hörn har det beretts möjlighet till att placera tekniska anläggningar. Denna placering anser vi som direkt olämplig då den stör flöden och transporter i en redan trång passage. Vi har sedan tidigare påpekat att mobilitetshusets placering i förhållanden till den nya stadion redan är utmanande och området däromkring ska absolut inte förtätas ytterligare. (2)

Parkering och kollektivtrafik

Medan ett tydliggörande har gjorts gällande kollektivtrafiken så ser vi inte att man gjort detsamma gällande parkeringar, och vi anser att antalet parkeringsplatser är alldeles för få. Vid tidpunkten för inlämnande av synpunkter hade vi ingen uppdaterad besöksundersökning utan grundade våra synpunkter på den undersökning som Malmö stad genomfört 2018 och som hänvisas till i planbeskrivningen. Därefter har vi gjort nya undersökningar vid tre hemmamatcher under Q1 2025. Dessa visar att 46% av fotbollspubliken, 9 966 personer, kommer i bil till matchen. Av dessa är 6 769 (68%) förare och 3 197 passagerare (32%) vilket ger ett snitt på 1,47 personer per bil. 34% av bilarna är miljöbilar. Gör vi samma antagande för den nya Stadion betyder det att 2 502 är förare och därmed behövs 9 271 parkeringsplatser vid fullsatta evenemang på Eleda Stadion och nya stadion. I planbeskrivningen används referenstalet 3 625 för hur många bilplatser som skulle kunna behövas vid samtida evenemang. Skillnaden är alltså avsevärd. 3 625 motsvarar ett antagande om att 25% kommer med bil, medan våra undersökningar visar att det faktiskt är 46% som kommer med bil. Målsättningen med färre bilar och alternativa transportmedel är självklart något vi jobbar för, men vi tror att utvecklingen bland de som tar bilen snarare går mot miljövänligare bilar snarare än byte till kollektivtrafik, och att 25% vid färdigställt projekt är väl optimistiskt. Våra publikundersökningar visar också att det är få som åker kollektivt (14%), och vi tror att en av anledningarna till detta är att distansen till tåget är för lång. Det blir då en konflikt i att hänvisa till 4 000 parkeringar inom så långt avstånd som 1,5 km radie speciellt när vi ser i våra färskaste undersökningar att det krävs mer än det dubbla, totalt 9 271 parkeringar. Med dessa argument vidhåller vi vid att antalet parkeringsplatser är alldeles för få. Om vi blickar framåt för Malmö FF:s utveckling så kompliceras en framtida utbyggnad av Eleda Stadion ytterligare med bristfälliga lösningar för parkering. Kring antagandet om 325 resor till området per vardagsdygn så tror vi att det blir missvisande om uträkningen endast avser trafik till den nya stadion. Uppskattningsvis finns det 360 anställda på stadionområdet, och därutöver tillkommer alla elever i grundskola och gymnasium samt alla idrottsutövare och besökare. Vår bedömning är därmed att antagandet om trafiken från John Ericssons väg till området är kraftigt underdimensionerat. (3)

Övriga synpunkter

OB-områdets utformande nämns inte, hur ska det se ut vid vardag respektive evenemang? (4) Vi håller fast vid tidigare önskemål om att utredning och planer för hantering av regnvatten bör utvidgas till att omfatta hela stadionområdet, d.v.s. även Eleda Stadion och övriga fotbollsplaner som ligger utanför denna detaljplan. Malmö FF deltar gärna aktivt i denna utredning. (5)

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

1. *Prövning i en detaljplan innebär utredning och vägning mellan olika intressen. Det är inte ovanligt att dessa framstår som motstående. Samtliga intressen kan därför inte förväntas uppfyllas fullt ut.*
2. *Stadsbyggnadskontoret instämmer i att utredningen av aktivitetsplatsens möjligheter bör fördjupas ytterligare. Ett projekt för gestaltningen av utemiljön och de större platsernas användning är initierat av Stadsfastigheter. Stadsbyggnadskontoret har med anledning av detta beslutat att ta bort*

skyddsbestämmelsen för aktivitetsplatsens två återstående träd. Ett medskick har formulerats som ställer krav på fördjupad utredning, där både befintliga och framtida värden ska vägas noggrant innan ytterligare träd fjälls. Evenemang som övervägs på platsen bör bedömas med avseende på långsiktiga konsekvenser för en bredd av användare, för rumslig skala, gröna kvaliteter, skugga och framtida värmeöar samt andra klimatrelaterade faktorer.

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att varken framkomlighet för fordon eller publikflöden försämrats med två bevarade träd, jämfört med dagens situation i planområdet.

3. Efter fortsatta studier av ytornas användning i planområdet har stadsbyggnadskontoret gjort bedömningen att möjligheten att uppföra en nätstation mellan den nya stadion och det planerade mobilitetshuset har tagits bort. Byggrätten för nätstation har på plankartan flyttats till en plats norr om mobilitetshuset.
4. Det är positivt att det nu finns en resvaneundersökning som visar hur besökare reser till och från Swedbank Stadion vid Allsvenska matcher.

Vid matchen Malmö FF–Djurgården den 20 september 2025 (publik ca 18 600) genomfördes en kontroll av beläggningen i P-buset Södervärn. Trots det höga publiktrycket fanns över 900 lediga platser bekräftade under den aktuella perioden. Endast cirka 30 korttidsparkeringar registrerades. Eftersom majoriteten av husets cirka 600 avtalskunder normalt inte nyttjar sina platser under helger, var det faktiska antalet lediga platser sannolikt ännu högre.

P-buset Södervärn ligger endast 1,3 km från Eleda Stadion, motsvarande cirka 18 minuters gångväg. De cirka 6 800 förare och bilar som enligt MFF:s resvaneundersökning anlände till matchen med bil har därmed i stor utsträckning nyttjat andra parkeringsmöjligheter, sannolikt främst gatumarksparkering. Utöver Södervärn visar mätningar att Mobilia's parkering (omkring 1 kilometer från stadion) hade över 1 000 lediga platser under Allsvenska matcher.

Sammantaget visar detta att bilburna besökare redan idag har tillgång till ett stort antal bilplatser inom rimligt gångavstånd – även vid matcher med hög publikbelastning.

Även om andelen besökare som anländer med bil till den nya stadion blir något högre än de 1 000 fordon som beräknats, bedöms det finnas god tillgång till bilplatser i befintliga parkeringsanläggningar. Detta gäller även vid de få tillfällen då större evenemang hålls samtidigt i både Eleda Stadion och den nya stadion.

Mot denna bakgrund bedömer staden att det planerade mobilitetshuset, i kombination med befintliga parkeringsanläggningar, väl täcker behovet – både till vardags och vid större evenemang. Det är inte rimligt att dimensionera parkeringstillgången inom området efter de allra högsta behovstopparna när dessa inträffar relativt sällan. Vidare är det inte möjligt att få en affär i en sådan sällan-utnyttjad parkeringsanläggning. Att tillföra ytterligare parkering inom stadionområdet är heller inte förenligt med stadens mål om en yteffektiv och resurseffektiv stadsutveckling.

Det är önskvärt att Malmö FF, liksom andra aktörer som i framtiden anordnar evenemang på nya stadion, tydligare informerar besökare om möjligheterna att nyttja till exempel P-buset Södervärn och parkering vid Mobilia. En sådan informationsinsats skulle underlätta för bilburna besökare och minska söktrafiken.

Vidare har Malmö FF en viktig roll i att påverka resmönster och kan bidra till mer hållbara transporter genom att aktivt uppmuntra och underlätta för sina besökare att i första hand välja gång, cykel eller kollektivtrafik.

325 resor per vardagsdygn avser mycket riktigt endast resor till och från Stadion och aktuell detaljplan via den nya infartsgatan från John Eriksson väg. Av dessa beräknas 80 resor (fordonsrörelser) ske med motorfordon. I detaljplanen för Multihallen, kontor och skola (Dp 5833) anges att den planen bedöms generera 7000 resor och 1750 fordonrörelser ett vardagsdygn, via den nya infartsgatan från John Eriksson väg. Totalt bedöms alltså båda detaljplanerna generera cirka 1 830 fordonrörelser under ett vardagsdygn, via den nya infartsgatan från John Eriksson väg.

- 5. Ett 600 kvm stort OB-område, med plats för totalt 3 bussar, planeras nordväst om den nya stadion. En illustration som visar körspår och möjlighet till uppställning har lagts till i planbeskrivningen.*
- 6. Denna detaljplan har baserats på en dagvattenutredning som utförts för ett område norr om Eleda stadion, men med en helhetssituation som förutsättning (AFRY, 2023). Möjligheterna att samarbeta kring framtida lösningar för dagvatten och skyfall kvarstår.*

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.

Plankartan

- Plangränsen har justerats för att endast överlappa Dp 5833 där förändringar sker.
- E₁ har tagits bort från stadionbyggnaden. Bestämmelsen E₁ har preciserats och begränsats till att gälla nätstationer.
- Rätten att uppföra nätstation mellan den nya stadion och det planerade mobilitetshuset har flyttats till angöringsytan norr om mobilitetshuset.
- Skyddsbestämmelse mot fällning av träd har tagits bort från aktivitetsplatsen.
- U-områden för vatten- och fjärrvärmeledning har lagts till söder om den nya stadion.
- En bestämmelse om högsta tillåtna höjd för storbildsskärmar i stadionbyggnaden har lagts till.
- Högsta tillåtna höjd för belysningsmaster har ökats från 40 till 45 meter.
- Gestaltungsbestämmelser har i övrigt justerats för att öka tydligheten.

Planbeskrivningen

- Den övergripande avvägningen beträffande skydd av träden på aktivitetsplatsen har beskrivits.
- En alternativ skyfallslösning för flöden väster om den nya stadion har beskrivits.
- En ny utredning av ljusstörningar har utförts och ljusspridningens konsekvenser för omgivningen har beskrivits.
- Utredningen av ljudstörningar har uppdaterats och evenemangsbullrets konsekvenser för omgivningen har beskrivits.

Stadsbyggnadskontoret

Malin Rizell

Enhetschef

Magdalena Alevra

Planhandläggare

Kapitel 4 – Sändlista med mera

Sändlista före antagande

Skrivelse och utlåtande

Malmö FF, Innerstaden 9:245
(tomträttsinnehavare)

Jerry Wihlborg
Box 19067
200 73 Malmö

MAI (Malmö Allmänna Idrottsförening)

Peter Karlsson
Eric Perssons väg 53
217 62 Malmö

Ingemar Jönsson

Camps väg 8
245 32 Staffanstorp

Sändlista efter antagande

Protokollsutdrag, utlåtande och överklagande anvisning

Malmö FF, Innerstaden 9:245
(tomträttsinnehavare)

Jerry Wihlborg
Box 19067
200 73 Malmö

Region Skåne

region@skane.se

Skrivelse och utlåtande

MAI (Malmö Allmänna Idrottsförening)

Peter Karlsson
Eric Perssons väg 53
217 62 Malmö

Ingemar Jönsson

Camps väg 8
245 32 Staffanstorps

Protokollsutdrag, utlåtande, överklagande anvisning och planhandlingar

Länsstyrelsen i Skåne län
(för prövning enligt 11 kap 10§ PBL)

skane@lansstyrelsen.se