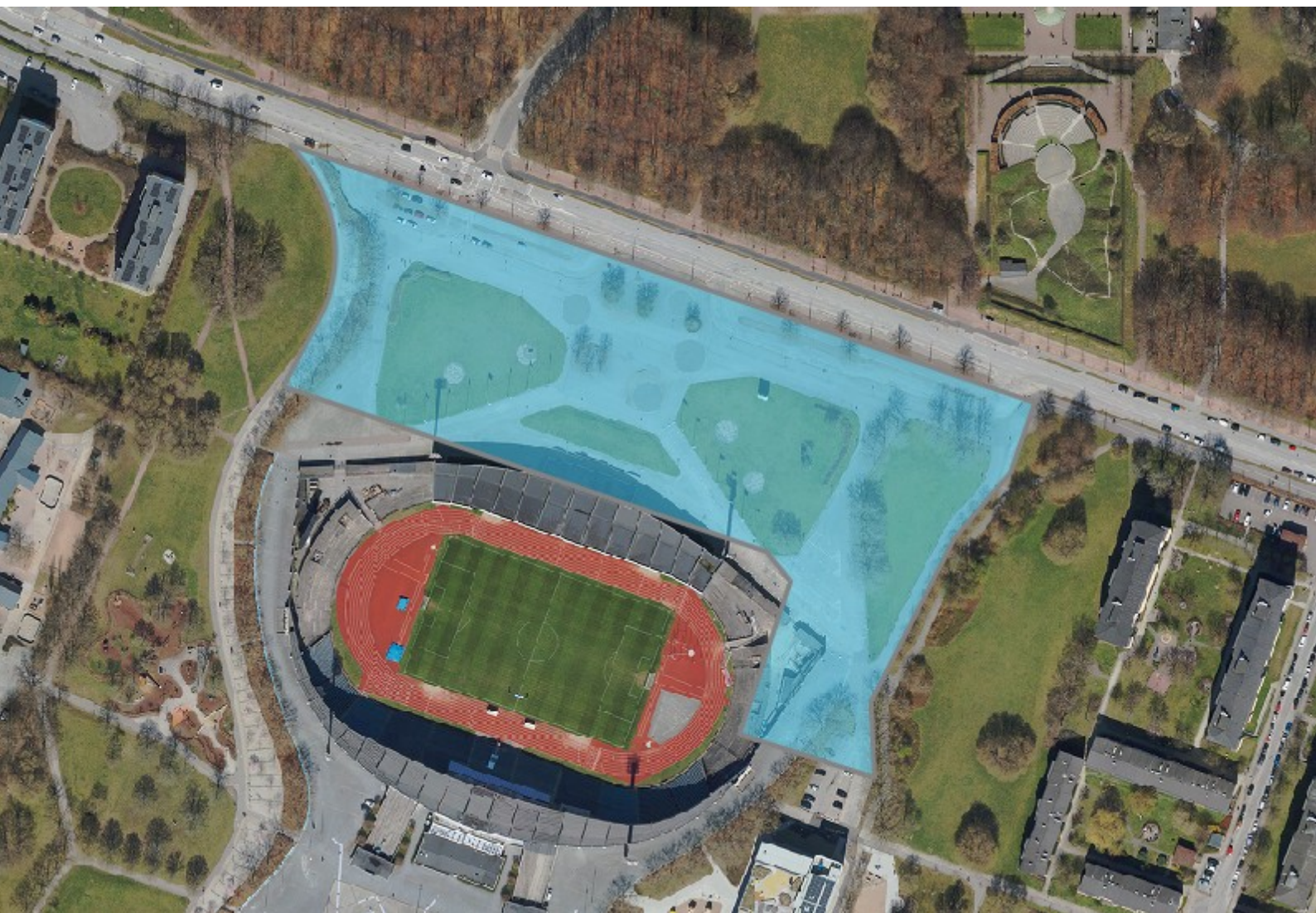


del av Innerstaden 9:173 m.fl.

PLANBESKRIVNING GRANSKNINGSHANDLING



Innehållsförteckning

Planbeskrivning	1
1. Inledning	3
2. Beskrivning av detaljplanen	5
3. Förutsättningar och konsekvenser	41
Gällande planer och program	75
Riksintressen enligt miljöbalken	76
4. Genomförande	77
Fastighetsrättsliga frågor	78
Tekniska frågor	79
Ekonomiska frågor	80
Organisatoriska frågor	81
Prövning enligt annan lagstiftning som krävs för genomförandet	82
5. Planeringsunderlag	83
Projektdirektiv	86
Bakgrund och ärendeinformation	87
Process och underlag	88
Tidigare ställningstaganden	89

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 samt hotell och elevboende ingår.
- En byggnad för idrottsgymnasium.
- 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 grön yta på kvartersmark.
- En grön yta 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 beröras 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 kommer att redovisas i planbeskrivningen.

Huvudmannaskap

Kommunen är genom stadsfastigheter huvudman för kvartersmarken i planområdet.

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 vunnit 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.

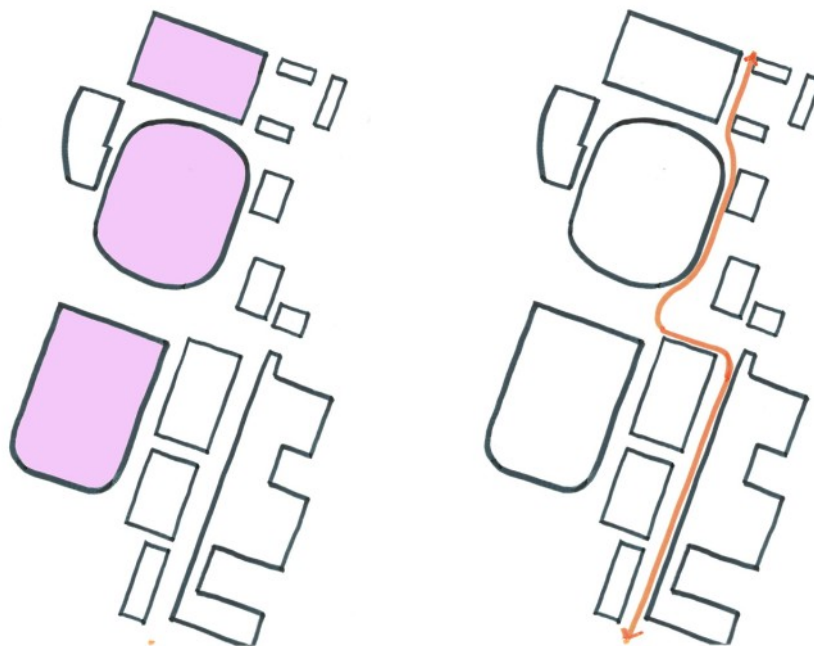
Stadsbyggnadsidé

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 funktionalitet, flexibilitet och flöden till 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.

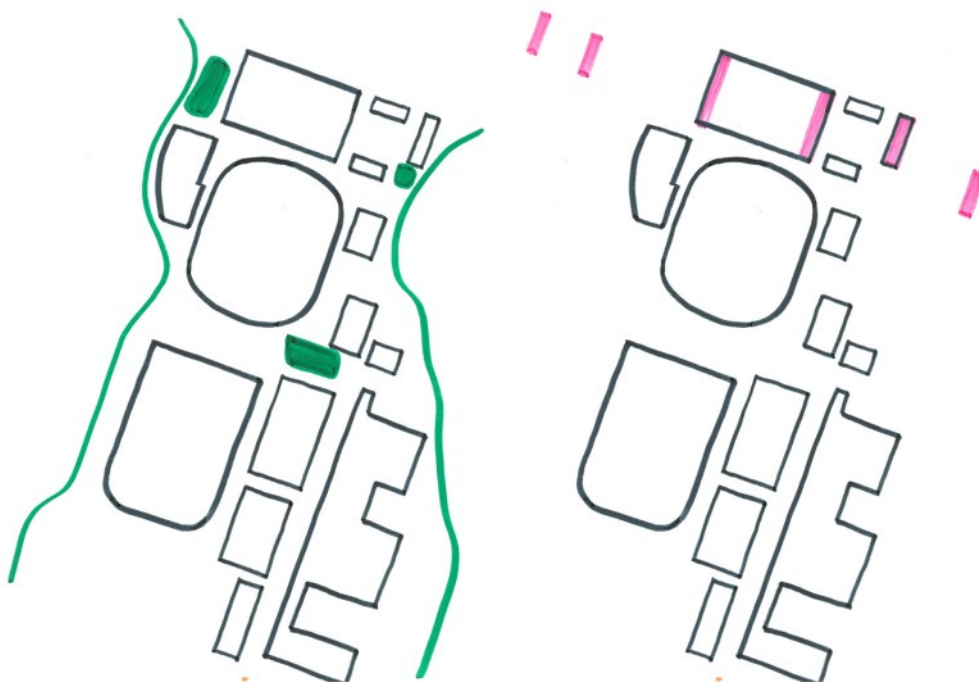
Den bärande idén för utvecklingen är en ordning där en multisportbyggnad blir en av de stora solitära byggnaderna med egen karaktär i Stadionområdets västra del, tillsammans med Eleda stadion och en ny friidrotts- och fotbollsarena. Flera mindre byggnadsvolymer i öster bildar ett sammanhang med hög täthet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



Konceptskisser för föreslagen bebyggelsestruktur och nordsydligt rörelsestråk.

Nya byggnader infogas i ett större sammanhang av 1950- och 1960-talets bostadsbebyggelse i Lorensborg och Borgmästaregården. I den föreslagna planstrukturen tas lamellbyggnaden med smala, höga gavlar mot norr upp som formelement.



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 en egen byggnad vid områdets entré mot norr. 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 Pildammsvägens tätaste trädridå.



Illustrationsplan för Stadionområdet norra del. Planområdet markerat med röd streckprickad linje.

Multisportbyggnaden innehåller:

- I väster en byggnadskropp för korttidsboende i form av elevboende och hotell/lägenhetshotell/vandrarhem för idrottare och besökare till området (konceptboende). Cirka 6000 kvadratmeter bruttoarea avsätts för hotell och elevboende. Därutöver kan servicefunktioner för multisporthallen finnas. Detaljplanen tillåter även centrumfunktioner, kontor, idrottsrelaterad vård och utbildning som kan öka flexibiliteten över tid.

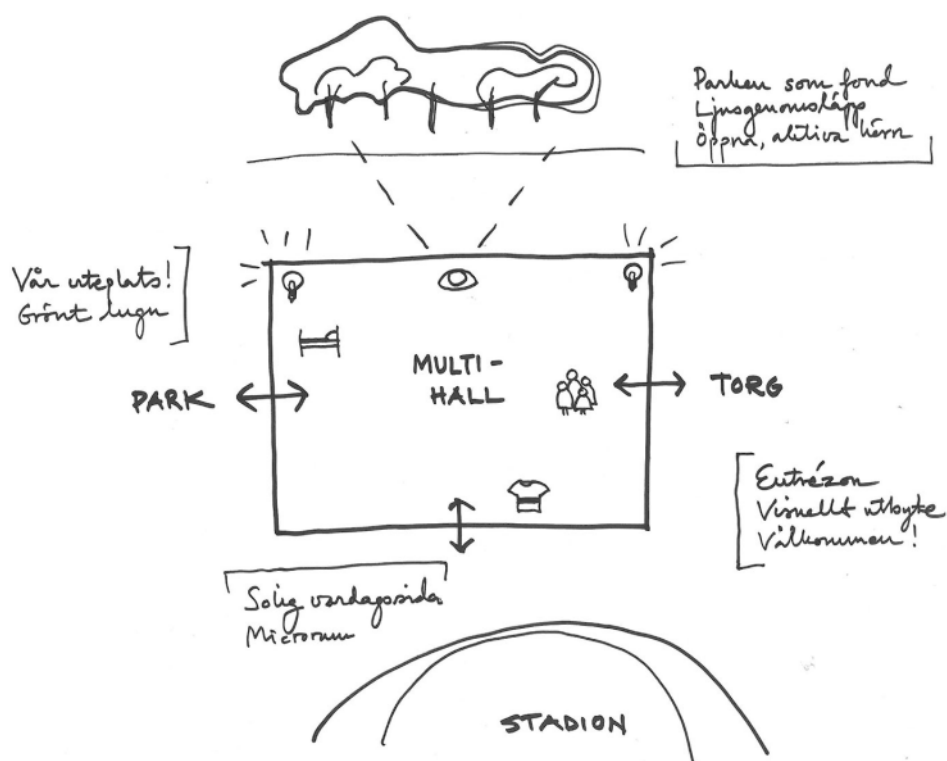
Byggnaden får vara sju våningar hög (29 meter), inklusive teknikvåning. Entréer ska finnas både mot väster och mot John Ericssons väg i norr. Längs fasaden i väster ska det finnas förgårdsmark där exempelvis servering för hotellet kan flytta ut och elever kan få boendenära uteplatser.

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

Hallen kan få en 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 läsa av närheten till Pildammsparkens gröna träd i norr genom uppglasade fasadpartier.

- I öster möter byggnaden besökaren vid Stadionområdets nya entréplats. I byggnadskroppen finns huvudentré till multisporthallen, reception, café och en baskethall. Högre upp i byggnaden finns lokaler för kontor och utbildning som kompletterar multisporthallens funktion och Stadionområdets verksamhet.

Byggnaden får vara åtta 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.



Konceptskiss av multisportbyggnadens möten med omgivningen.



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

En byggnad för idrottsgymnasium föreslås längs John Ericssons väg öster om multisportbyggnaden. Det kan bli en byggnad i sex våningar (29 meter), inklusive teknikvåning.

Skolan ska förses med entréer både mot John Ericssons väg och mot den förgårdsmark i söder som kan tillgodose behovet av byggnadsnära utemiljö i söderläge.

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 i markplanet, till idrottsrelaterad vård och forskning, kontor och utbildningslokaler. Byggnaden ska signalera samhörighet med byggnadskroppar 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.

En mindre byggrätt som kan innehålla idrottsrehabilitering, vård och centrumfunktioner föreslås söder om entréplatsen. Byggnaden tillåts bli fem våningar (23 meter) hög, inklusive teknikvåning. Byggrättens utbredning anpassas så att en befintlig rad av plataner kan bevaras. Byggnaden ska förses med genomgående entré mellan entréplatsen i norr och platsen mot söder. Förgårdsmark ska finnas för exempelvis cykelparkering och utemiljö.



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



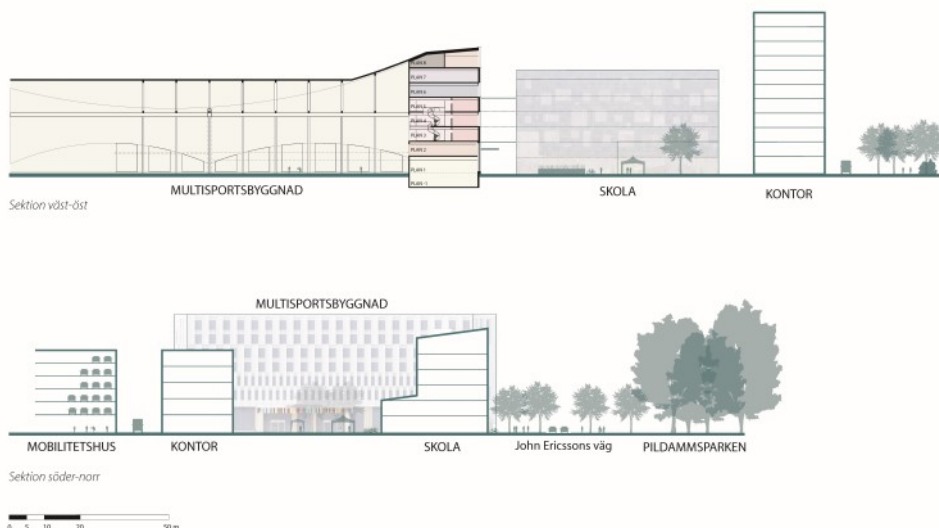
Vy över norra Stadionområdet från sydost. Illustrationen visar maximalt utnyttjade byggrätter.

I planområdets sydligaste del finns en byggrätt för ett sex våningar (23 meter) högt mobilitetshus med huvudsakligen idrotts- alternativt centrumfunktioner i bottenvåningen. Byggnaden ska ha goda angoringsförhållanden för bil och genomtänkta entréförhållanden för besökare. Den bör ha öppna partier som bidrar till att omgivningen upplevs som trygg för de som rör sig längs mobilitetshusets fasader.

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 verksamheters behov av att snabbt anpassa den för evenemang och tillfälliga användningar.



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 anläggs en parkyta mot John Ericssons väg och en delvis öppen, till största delen grön yta på kvartersmark. Ytorna utgör en liten kompensation för gröna värden som tidigare försvunnit inom Stadionområdet. Grönytorna ska uppfattas som en sammanhängande yta.

Parken ska kunna säkra allmänna intressen som dagvattenlösningar och det supercykelstråk som ska passera området.

Grönytan på kvartersmark bör delvis vara öppen för att kunna erbjuda plats för evenemang på gräs och utgöra utemiljö för elevboendet. Den får hårdgöras i liten utsträckning (30 procent) i anslutning till multisportbyggnaden för att säkra ytor för exempelvis sophantering och transporter till

verksamheterna. Den får bebyggas med nätstation och batterianläggning. I övrigt ska ytan vara genomsläpplig, grön och vara allmänt tillgänglig.

Trafik och parkering

Gång

Ett nytt övergångsställe över John Ericsson väg i höjd med multisportbyggnaden har föreslagits. 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 rörelserna till gångbanan i Östra Stadionparken kan alla konflikter med biltrafik undvikas.

Under vardagarna kommer elever som går på områdets skolor, idrottsverksamma och anställda i områdets verksamheter röra sig i området. I östvästlig riktning, söder om multisportbyggnaden, föreslås den interna gatan utformas med en separat gångyta så att idrottsverksamma och skolelever kan röra sig skilt från motorfordon.

Inom vissa delar av planområdet föreslås fotgängare, cyklister och motorfordon dela på samma yta, som då ska utformas så att låga hastigheter för motorfordon säkerställs.

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 genom Stadionområdet. Det löper vidare till Hyllie i söder och till Triangeln i norr.

Längs gatan som ansluter till John Ericssons väg föreslås en ny separat gång- och cykelväg på den befintliga gångbanans plats, utanför planområdet.



Rörelser med cykel till och genom planområdet.

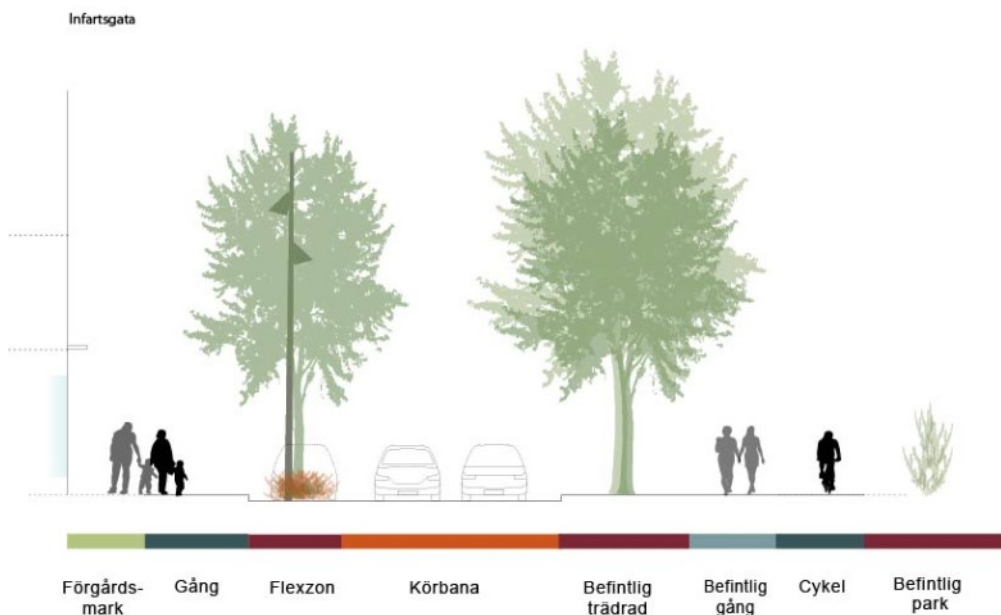
Kollektivtrafik

Stadsbusslinje 3 trafikerar John Ericssons väg. Linjen ingår i Storstadspaketet, vilket innebär att bussarna inom kort kommer att bytas ut mot elbussar och att vissa framkomlighetsåtgärder görs längs sträckan. Skånetrafikens matchbussar föreslås flyttas till Stadiongatan, söder om Stadionområdet.

Motorfordonstrafik

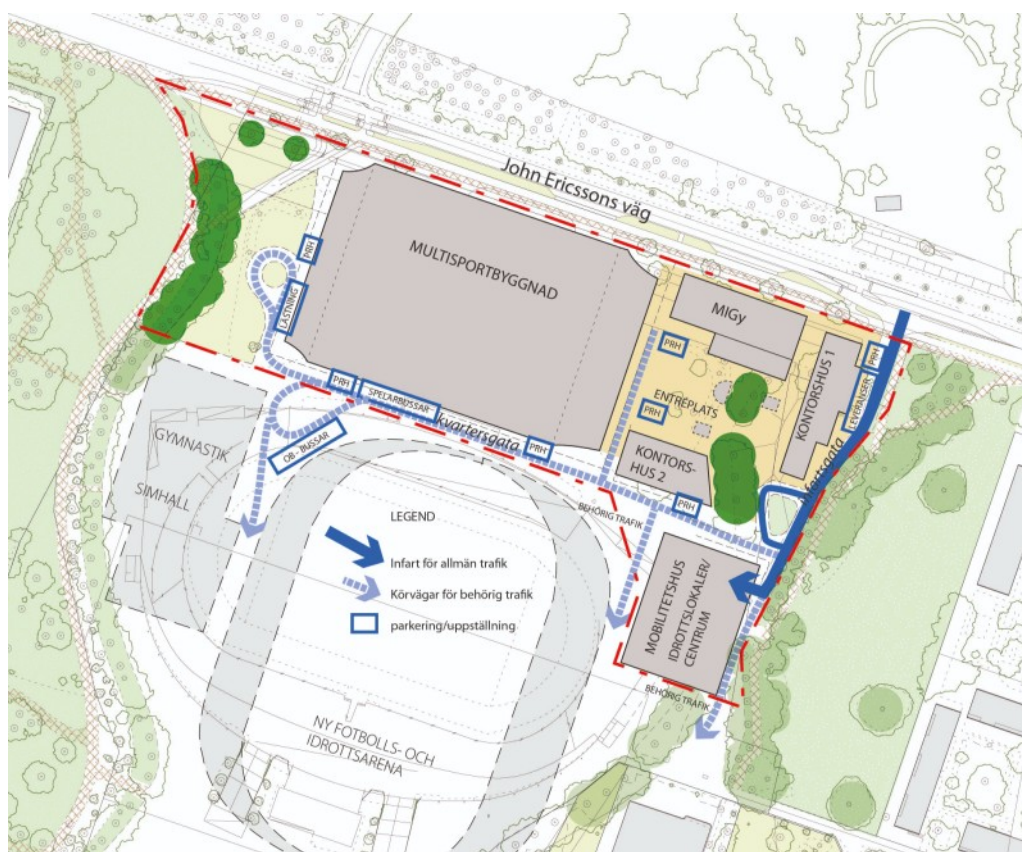
Gatan som idag ansluter till området från John Ericssons väg i norr planläggs fortsättningsvis som kvartersmark och anslutningen till John Ericssons väg byggs om. Gatan leder fram till mobilitetshusets in- och utfart. En angöringsslinga föreslås söder om det höga kontorshuset. In- och utfarter till

John Ericssons väg, utöver angöringsgatan, är inte lämpliga på grund av risken för konflikt mellan gatans fordonstrafik och med oskyddade trafikanter.



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

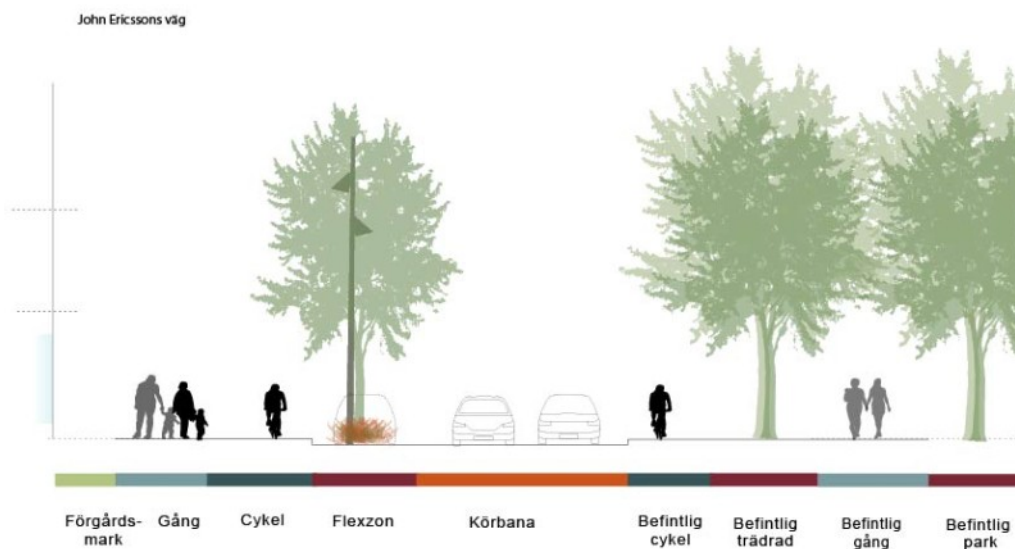
Längre in i planområdet föreslås motortrafiken begränsas och bara vara tillåten för behörig trafik. Söder om multisportbyggnaden föreslås en gata på kvartersmark som kan nyttjas av viss bussarangöring till multisporthallen, nödvändiga transporter, avfallshantering och tillgänglighet för rörelsehindrade.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



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.



Föreslagen 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 och konceptboende kan ordnas på förgårdsmark och inne i byggnaderna. Cykelparkering för 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 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 respektive gymnasieskolan 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 kontoren uppgår till totalt cirka 600 cykelplatser. 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 för beräkning av bilplatsbehovet. Det slutgiltiga bilplatsbehovet fastställs i bygglovet och beror på i vilken omfattning fastighetsägaren väljer att arbeta med mobilitetsåtgärder, vad som faktiskt byggs samt möjlighet till samutnyttjande.

Bilplatsbehovet för multisporthallen, kontoren, gymnasieskolan och konceptboende/elevhem har beräknats till totalt cirka 150 bilplatser (bpl). Det faktiska behovet är dock lägre, då behovet av parkering skiljer sig åt under dygnet vilket innebär att bilplatserna kan samnyttjas.

Bilplatsbehovet för kontor och gymnasieskola har beräknats utifrån gällande parkeringsnorm. För konceptboendet har en särskild utredning gjorts som utgår från en lägre bilandel, cirka 0,1 bilar per boendeenhet. Parkeringstalet för en medelnivå av mobilitetsåtgärder har använts, men beroende på hur mycket fastighetsägaren väljer att arbeta med mobilitetsåtgärder kan parkeringstalet bli både högre och lägre.

För multisporthallen har ett behov av 0,3 bpl per idrottsutövare antagits. En större andel beräknas åka bil till träning, men en del samåker och en del blir lämnade och hämtade, vilket innebär att en bilplats inte krävs för alla som åker bil. Fritidsförvaltningen har tillhandahållit antaganden om antalet samtidiga idrottsutövare i multisportbyggnaden.

All parkering, undantagen parkering för rörelsehindrades fordon, ska ordnas i det mobilitetshus som föreslås inom planområdet. Byggrätten för mobilitetshuset möjliggör som mest cirka 380 bilplatser, förutsatt att ett våningsplan utgörs av centrumverksamhet eller en idrottslokal. Mobilitetshuset ska också rymma parkering för kommande etapper inom stadionområdet, inklusive 100 VIP-parkeringsplatser som är ett krav när matcher ordas av Union of European Football Associations (UEFA) i den framtida friidrotts- och fotbollsarenan. Ett visst utrymme i mobilitetshuset ska också kunna användas för mobilitetstjänster, exempelvis bilpool, cykelpool och servicestation för cykel.

De 125 markparkeringar som idag finns inom planområdet försvinner vid ett genomförande av förslaget. Befintliga idrottsanläggningar inom fastigheten Innerstaden 9:173 som

idag nyttjar markparkeringarna, kommer till stor del att rivas och ersättas med nya anläggningar i kommande etapper. I samband med bygglov för de nya idrottsanläggningarna, inom kommande detaljplaner, föreslås parkering ordnas i det mobilitetshus som planläggs i denna detaljplan. Det totala behovet av bilplatser i mobilitetshuset för samtliga nya idrottsanläggningar inom Stadionområdet är beräknat till cirka 250 bilplatser för en normalanvändning med samnyttjande under vardagar och helger.

Parkering för rörelsehindrades fordon (PRH) ska kunna ordnas inom 25 meters gångavstånd från en tillgänglig och användbar entré. PRH kommer i huvudsak nå från kvartersgatan söder om multisportbyggnaden. Flera PRH behöver 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 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 cyklar till evenemang.

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.

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 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 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.

Nio träd med högt värde som påverkas av detaljplanen har valts ut för att flyttas. Träd som inte kan flyttas ska ersättas genom nyplantering inom eller i närheten av planområdet. De fällda trädens krontäckning ska vara kompenserad inom 5-10 år och krontäckningsgraden ska ha återfåtts inom 30-40 år, inom det större område som omfattas av planprogram för Stadionområdet.

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 idrottsanläggning i bottenvåningen och därmed 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 supercykelväg 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 att 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

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 utpekat supercykelstråk (Kroksbäcksstigen) och dagvattenhantering.

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 stödfunktioner 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.

C Centrum

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.

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 bestämmelsen 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 bestämmelsen är att göra all vårdrelaterad service som har koppling till idrottshälsa möjlig.

O Tillfällig vistelse

Användningen tillfällig vistelse används för områden med alla typer av övernattnings- samt konferenslokaler. Med tillfällig vistelse avses tillfällig övernattnings- på hotell, vandrarhem, pensionat, campingstugor eller liknande.

Syftet med bestämmelsen är att säkra möjligheten till korttidsboende som hotell, vandrarhem, lägenhetshotell eller terminsvis elevboende med anknytning till områdets utbildning på grundskole- och gymnasienivå.

P₁ Parkeringshus

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

Syftet med bestämmelsen 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.

E Tekniska anläggningar

Användningen tekniska anläggningar ska tillämpas för områden för tekniskt ändamål.

Syftet med planbestämmelsen är att säkerställa områdets elförsörjning och att göra tekniska anläggningar för klimatåtgärder möjliga. Sådana tekniska anläggningar kan

vara nätstationer, lokal energiproduktion med batterisystem och pumpstation för återbruk av regnvatten.

Egenskapsbestämmelser för allmän plats

dagvatten

Planbestämmelse som reglerar skydd mot risker och störningar vad gäller översvämning och fördröjning av dagvatten för att minska flöde till VA-nät och recipient. Bestämmelsen används för att skydda mot risker och störningar som kan uppstå både inom och utanför planområdet och göra den planerade markanvändningen för bebyggelse inom planområdet lämplig.

Bestämmelsen används för att göra det tydligt att den parkyta som anläggs kommer att användas för dagvattenfördröjning.

cykel

Planbestämmelse som reglerar utformning av områden för gång och cykel.

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

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Punktprickad mark Marken får inte förses med byggnad

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

Planbestämmelsens syfte är att säkra byggnadsfritt utrymme för bland annat verksamhetens trafik inom området samt förgårdsmark.

Kryssprickad mark Marken får endast förses med skärmtak, väderskydd och andra anläggningar än byggnader. Utskjutande entrépartier om sammanlagt 15 m² och en vånings höjd får finnas. 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 som svarar mot verksamheternas behov.

ö₁ Marken får endast förses med nätstationer och byggnader för batterilager samt 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 batterisystem.

Byggnaders användning

s₁ Byggnadens bottenvåning ska i huvudsak användas för centrumverksamhet och/eller besöksanläggning för idrotts- och evenemangsändamål

Planbestämmelse som reglerar hur byggnaders användning avgränsas eller fördelas.

Syftet med planbestämmelsen är att säkra plats för centrum- och idrottsändamål i mobilitetshusets bottenvåning.

Höjd på byggnadsverk

h₁ Högsta nockhöjd är 6 meter

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

Syftet med bestämmelsen är att i tillfälliga byggnadsverk för evenemangsändamål på entréplatsen rymma verksamheters tillfälliga behov.

h₂ Högsta nockhöjd är 23 meter

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

Syftet med bestämmelsen är att i byggnader för bland annat kontor, skola, vård och parkeringshus rymma verksamheternas behov och uppnå önskad stadsbild.

h₃ Högsta nockhöjd är 26 meter

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

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

h₄ Högsta nockhöjd är 29 meter

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

Syftet med bestämmelsen är att i byggnad för bland annat konceptboende rymma verksamheters behov och uppnå önskad stadsbild.

h₅ 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 bestämmelsen är att i byggnad för bland annat kontor och skola rymma verksamheternas behov och uppnå önskad stadsbild.

h₆ 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 bestämmelsen är att i byggnad för bland annat kontor och centrumverksamhet 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 bestämmelsen är att säkra en öppen plats fri från parkerade bilar, förutom enstaka platser för rörelsehindrades fordon.

n₂ Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk

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

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

*Placering***p₁ Byggnader får sammanbyggas till en bredd om maximalt 5 meter. Minsta frihöjd ska vara 8 meter**

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

Syftet med bestämmelsen är att göra en gångbro möjlig mellan skolbyggnaden och multisportbyggnaden.

p₂ 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 bestämmelsen är att säkerställa att den största delen av gymnasieskolans fasad placeras utmed John Ericssons väg för att sluta gaturummet.

*Skydd mot störningar***m₁ Belysning ska utformas och placeras så att betydande 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 bestämmelsen är att värna fladdermusfaunan i Pildammsparken.

Utformning

f₁ Högsta antal våningar är 5

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

Syftet med bestämmelsen är att antalet våningar ska vara proportionerligt till byggnadens höjd. Bestämmelsen gäller byggnader för kontor, vård, skola och centrumanvändning.

f₂ Högsta antal våningar är 6

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

Syftet med bestämmelsen är att antalet våningar ska vara proportionerligt till byggnadens höjd. Bestämmelsen gäller för mobilitetshus och skola.

f₃ Högsta antal våningar är 7

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

Syftet med bestämmelsen är att antalet våningar ska vara proportionerligt till byggnadens höjd. Bestämmelsen gäller byggnad för bland annat konceptboende.

f₄ Högsta antal våningar är 8

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

Syftet med bestämmelsen är att antalet våningar ska vara proportionerligt till byggnadens höjd. Bestämmelsen gäller byggnad för kontor, centrumanvändning och skola.

f₅ Högsta antal våningar är 11

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

Syftet med bestämmelsen är att antalet våningar ska vara proportionerligt till byggnadens höjd. Bestämmelsen gäller byggnad för kontor, vård, centrumanvändning och skola.

f₆ 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 bestämmelsen 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.

f₇ 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 bestämmelsen är att säkra entréer i multisporthallens södra fasad för att öka tryggheten i gatan söder om byggnaden.

f₈ 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 bestämmelsen är att reglera att byggnaden får fasader som uppfattas som framsidor mot både öster och väster.

f₉ 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 bestämmelsen är att reglera att byggnaden får fasader som uppfattas som framsidor mot både norr och söder.

f₁₀ 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 bestämmelsen är att säkra att byggnaden ges ett tak som utformas som ett sammanhängande tak.

f₁₁ Fasadmateriel ska vara av en ljus kulör samt med en bearbetad textur. Sockelvåning 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 bestämmelsen är att reglera fasadernas uttryck, färg och sockelvåningens material för att anknyta byggnaden till Stadionområdets arkitektur.

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 bestämmelsen är att styra utformningen av byggnadens hörn för att skapa inbjudande entréer till byggnaden och Stadionområdet.

f₁₃ Tekniska installationer på tak får finnas. Dessa ska utföras indragna minst 5 meter från takfot och får sticka upp maximalt 5 meter utöver högsta nockhöjd. Tekniska installationer ska anpassas till byggnadens gestaltning

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

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

Utförande

b₁ Minst 70 % av marken ska vara genomsläpplig

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

Syftet med bestämmelsen 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 bestämmelsen är att säkra skyddsavstånd till befintlig ledning.

Utnyttjandegrad

e₁ 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 bestämmelsen är att göra det möjligt att uppföra byggnadsverk för tillfälliga evenemang på entréplatsen.

e₂ Sammanlagd tillåten byggnadsarea är 1 500 m² inom egenskapsområdet

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

Syftet med bestämmelsen är att göra byggrätten för gymnasieskolan flexibel beträffande utformning.

e₃ 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 bestämmelsen 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 bestämmelsen 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 bestämmelsen är att säkra platsens genomsläpplighet för infiltration av dagvatten.

Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark

Villkor för startbesked

Startbesked får inte ges för byggnation förrän markföroreningar är avhjälpna.

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.

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 gemensamma, tydliga stadsrum i öster.

Den högsta byggnaden, med tio 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.

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 idrottsgymnasiet och kontorsbyggnaden 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 8. 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. Ytan försvinner när detaljplanen genomförs.

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. I öster ska den befintliga gångbanan byggas om till en allmän gång- och cykelbana

öster om infartsvägen. Infartsvägen anläggs på kvartersmark inom aktuell plan medan gång- och cykelbanan anläggs inom allmän plats, enligt gällande detaljplan.

Biltrafik

John Ericssons väg är en huvudgata med bred körbana. Direkt söder om gatan finns en stor angöringszon på kvartersmark 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 till en ännu ej fastställd, lokalisering utanför planområdet. I övrigt medför

genomförandet av planen inga konsekvenser för kollektivtrafiken.

Gång- och cykel

Trafiksäkerheten och tryggheten för cyklister och fotgängare kommer att förbättras när en separat gång- och cykelbana anläggs på den befintliga gångbanans plats, öster om planområdet och infartsgatan. 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 tas bort.

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 gräsmattorna 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. De är inramande formelement mellan idrottsområdet och Stadionparkerna och trädalléer av lindar längs John Ericssons väg och längs 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.

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

I den naturvärdesinventering som genomförts för planområdet (Calluna, 2023) utpekas fyra allépartier med generellt biotopskydd. De består både av plataner och parklindar.

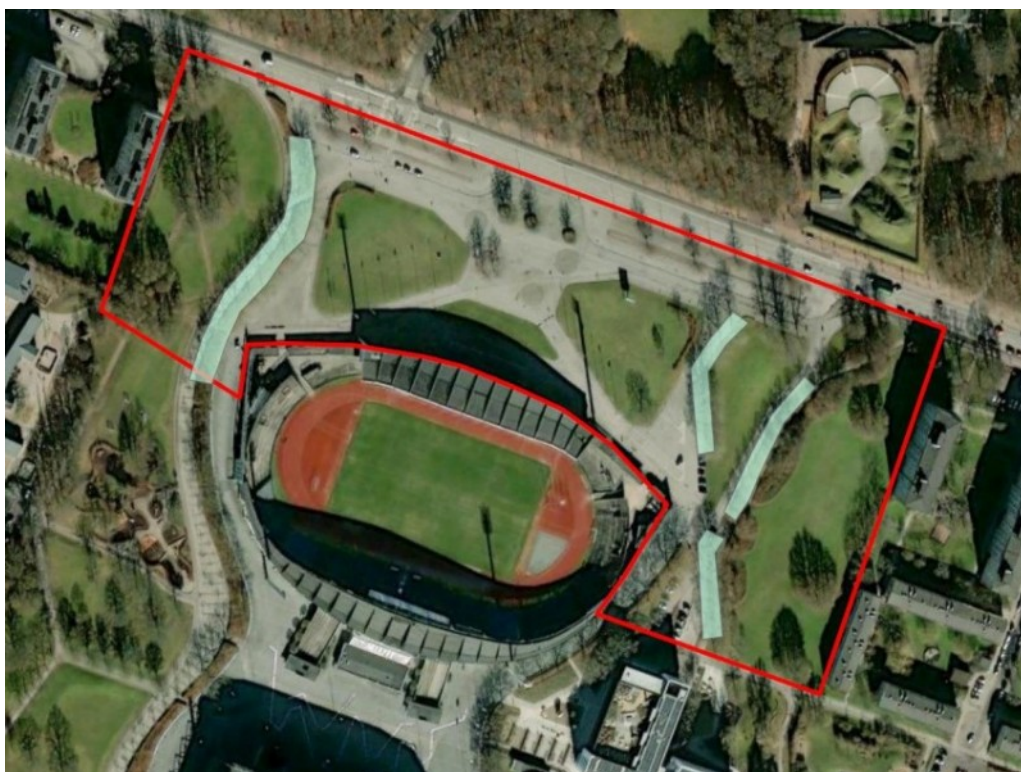


Illustration över alléer med biotopskydd ur naturvärdesinventeringen. Röd markering visar utredningsområdet.

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

Enligt planprogrammet för Stadionområdet ska hela området utvecklas med avseende på biologisk mångfald och ekosystemtjänster. Bevarande och nyplantering av träd i området är en tydlig inriktning.

Malmö stads naturvårdsplan anger att utbyggnad och förtätning i Malmö ska ske med hänsyn till natur- och rekreationsvärden.

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.

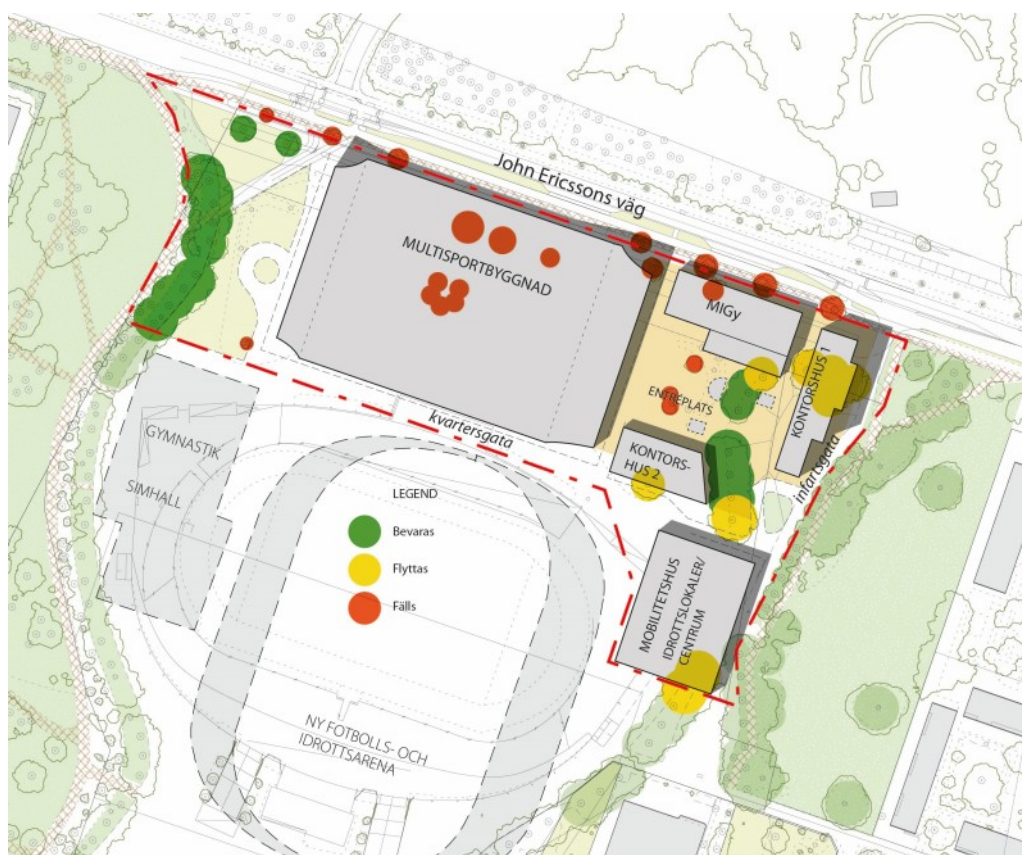
Träd

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 och en bedömning om förutsättningarna för flytt har utförts.

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. Träd med högt värde, som behöver tas bort, bör i första hand flyttas, vilket bedömts utifrån hur trädet mår, vilka kvaliteter det har och artens lämplighet för flytt. Träd som inte kan flyttas planeras att ersättas genom nyplantering enligt följande prioriteringsordning: nyplantering inom planområdet, på annan plats inom planprogramsområdet eller dess närhet. Utredningen föreslår att alla träd som inte kan bevaras på plats och som har högt bevarandevärde (1 till 2) flyttas. Totalt flyttas nio träd. De träd som har lägre bevarandevärde eller inte kan bevaras fälls. Totalt fälls 22 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.

Träden på den föreslagna entréplatsen och i planområdets västra del förses med planbestämmelser som syftar till att skydda dem mot fällning.



Preliminär 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.

Dispens ska sökas hos 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 30-40 års 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 bebyggelsestäthet som föreslås. Det betyder att det finns plats för relativt få träd och det krävs lång tid att återfå krontäckningsgraden.

Krontäckningen för de 22 träd som fälls när detaljplanen genomförs föreslås kompenseras inom 5-10 år med anledning av Malmö Stads högt satta mål om en ökning av stadens krontäckningsgrad. Det är omöjligt att ersätta alla träd inom planområdet så en prioriteringsordning har tagits fram för placering av kompensträd. I första hand ska kompensträd planteras inom planområdet, i andra hand inom planprogramområdet och därefter inom det geografiska statistikområdet (DeSo). För att kompensera för den förlorade krontäckningen genom nyplantering varierar kostnaderna beroende på om man utgår från full kompensträd från start eller efter ett visst antal år efter plantering.

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.

Dagvattenledningar

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 en positiv energibalans på årsbasis och netto noll klimatpåverkan.

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 norrsydlig 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 söder om multisportbyggnaden eller i John Ericssons väg.

Vatten och avlopp

Bebyggelsen inom planområdet kommer att anslutas till kommunala ledningar för vatten och avlopp.

Dagvattenledningar

Inför detaljplanens genomförande anläggs en ny huvudledning för dagvatten i planområdets östra gräns, i området som regleras med prickmark och ska anläggas som gata på kvartersmark.

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.

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

Kanaliseringsledningar för fiber behöver flyttas.

Bebyggelsen planeras att förses med fjärrvärme.

Nätstationer mm

Föreslagen bebyggelse genererar ett behov av ett flertal nätstationer i planområdet, vilket ryms inom plankartans bestämmelser. Om nätstation uppförs i byggnad ska gällande elsäkerhetsföreskrifter följas med avseende på avstånd till lokaler där människor vistas stadigvarande.

Användningen E i plankartan gör även andra tekniska anläggningar 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 avfallshanteringsfordon 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.

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 associeras med 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). Värden under 40 mikrogram per kubikmeter betraktas som låga. 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.

Miljökvalitetsnorm för vatten

Nuläge

Recipient för dagvatten från Stadionområdet är Malmö hamnområde.

Konsekvenser

Möjligheterna att rena dagvatten som släpps ut från planområdet bedöms som oförändrade. 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. Vid ett 100-års regn, beräknas maxflödet mot väster till 63 liter per sekund och meter (volymen 514 kubikmeter) och mot öster 82 liter per sekund och meter (volymen 1853 kubikmeter).

Konsekvenser

Dagvatten

Utredningen (AFRY, 2023) redovisar dimensionerande dagvattenflöden idag och efter exploatering, som visar på ökad avrinning från planområdet. Ett magasin för återbruk av dagvatten inom området utreds. Dagvattnet ska användas till bevattning av fotbollsplaner och planteringar. Magasinets volym planeras till cirka 300 kubikmeter och bidrar till fördröjning av dagvatten inom kvartermark. Möjligheten att brädda dagvatten till Pildammarna undersöks också för att avlasta vid tillfällena med höga flöden i dagvattensystemet i John Ericssons väg.

En yta för fördröjning av dagvatten säkras i detaljplanen på allmän plats (park) i planområdets nordvästra del. Söder om denna tillkommer en ny grönyta på kvartermark där genomsläpplighet säkras i detaljplanen.

Utformningen av dagvattensystemet kommer att lösas i fortsatt dialog med VA-Syd.

Skyfall

Beräkningarna i dagvatten- och skyfallsutredningen (AFRY, 2023) bygger på ett förslag till höjdsättning av området och visar att skyfallsvatten inte blir stående inom planområdet vid ett skyfall i den omfattning att det hindrar Räddningstjänstens framkomlighet.

Skyfallsvatten rinner från planområdet ytledes längs John Ericssons väg mot öster och väster. Vid ett 100-års regn, beräknad med varaktighet 6 timmar och klimatfaktor 1,3, modellerat utifrån det tidiga förslaget till höjdsättning är maxflödet mot väster nästan oförändrat, 63,6 liter per sekund och meter. Volymen ökar från 514 kubikmeter till 732 kubikmeter. Flödet mot öster minskar från 82 liter per sekund och meter till 63,4 liter per sekund och meter. Volymen minskar från 1853 kubikmeter till 882 kubikmeter.

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 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 bedöma åtgärdsbehovet för känslig markanvändning, som gäller för elevboendet och gymnasieskolan.

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 regelverk.

En planbestämmelse anger villkoret att startbesked inte får ges förrän markföroreningar är avhjälpna. 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 impulsjud 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 och andra tillfälliga bostäder ställs krav avseende buller enbart på inomhusmiljön. För inomhusmiljön i konceptboendet gäller samma riktvärden som för bostäder, 30 decibel (dBA), och inga krav på tyst sida finns.

Bullerutredningen visar att beräknade bullernivåer vid multisportbyggnadens fasader mot väster inte överstiger 61 decibel och mot John Erikssons väg inte överstiger 65 decibel.

Ljud från trafik inom planområdet bedöms inte påverka omgivande bostadsbebyggelse.

Evenemangsbuller

Både stomljud och vibrationer från idrottsverksamhet i multisporthallen och från gymverksamhet i byggnaden, även på sena kvällar, kan skapa olägenhet för boende i hotell och elevhem. Boendeformerna är i hög utsträckning kopplade till undervisning på idrottsprogram, träning, rehabilitering och sportevenemang. Det bedöms minska risken för att ljud från områdets verksamheter bedöms som störande.

Extra störande ljud kan vara smällar av bollar i konstruktioner och högtalarutrop i multisporthallen. 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.

Ljusstörningar

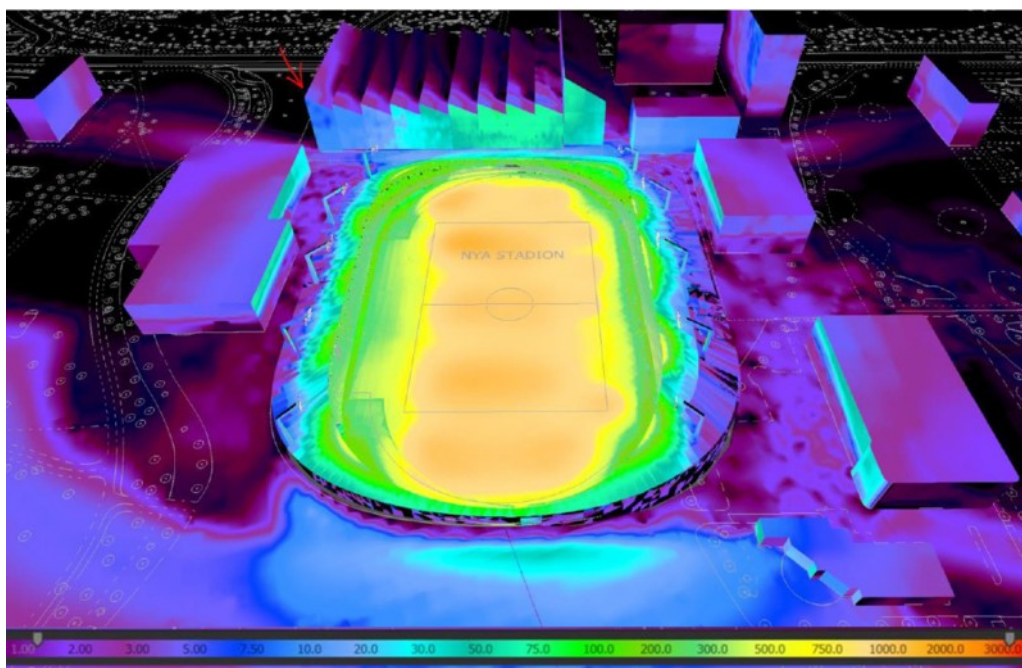
Utredningen av ljusstörningar (SWECO, 2023) visar att multisportbyggnaden kommer att bli utsatt för icke önskvärt, så kallat skräpljus, på fasader vända mot den nya arenan. Träning och tävlingsverksamhet i hallen kan störas av ljus kvällstid, beroende på hur fasaderna utformas, exempelvis på glaspartiars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

Multisportbyggnadens del för konceptboende kommer att utsättas för skräpljus på de våningsplan som sticker upp ovanför multisporthallen och är vända mot den nya arenan.

Övriga byggnader i planområdet, planerade för kontor, vård och annan service, kommer också att bli utsatta för skräpljus på fasader vända mot den nya arenan. De verksamheter som planeras i dessa byggnader bedöms dock inte vara aktiva i större utsträckning under de tider på dygnet som en friidrotts- och fotbollsarena använder strålkastarljus.

Kontorsverksamhet kan störas vid de tillfällen som arenan nyttjas för internationella tävlingar, som kräver strålkastarljus för HDTV-sändningar.

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



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 den del av multisportbyggnaden som planeras innehålla konceptboende.

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.

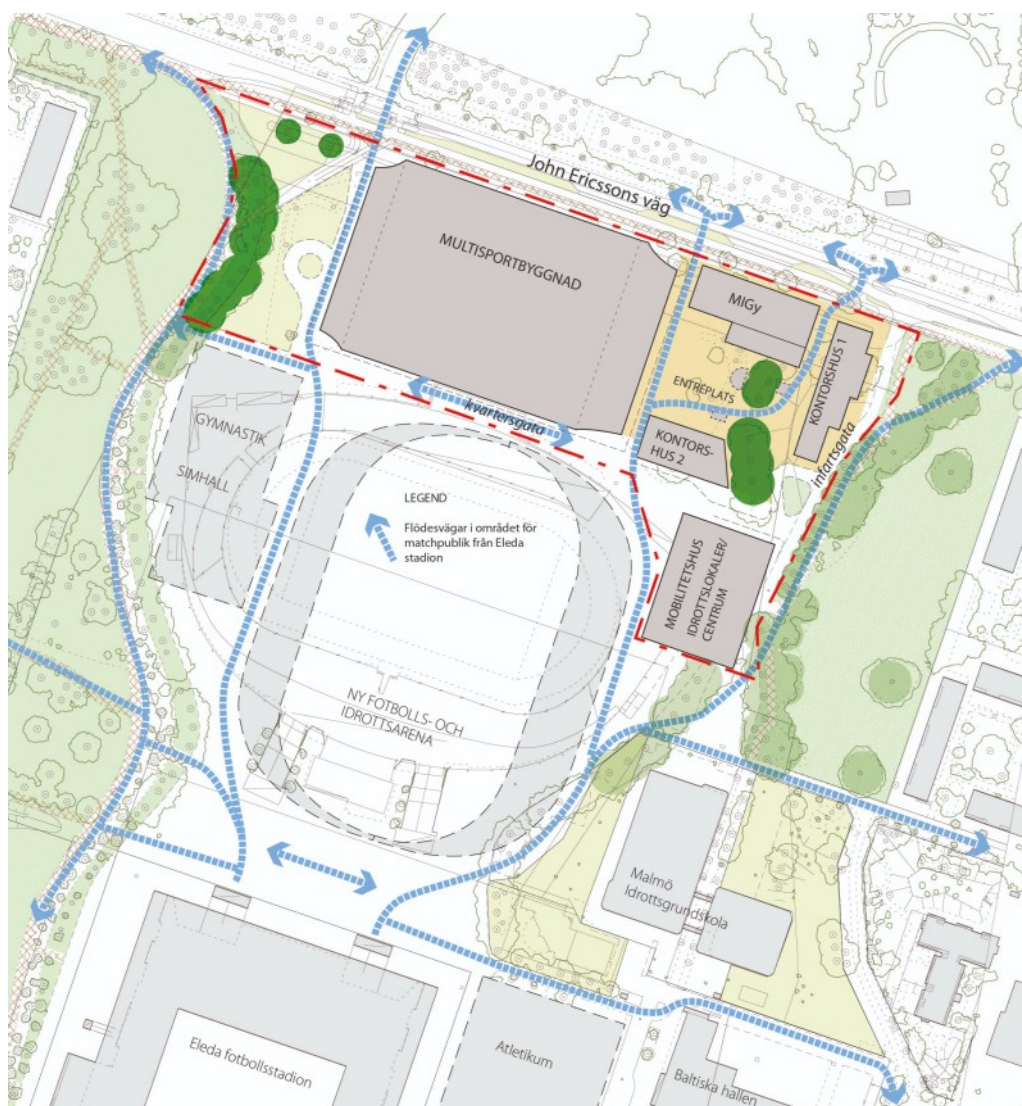
Risk

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.



Illustrationsplan med flödesriktningar för gående vid evenemang i området.

Dagsljus, sol och skugga, vind

Nuläge

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

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

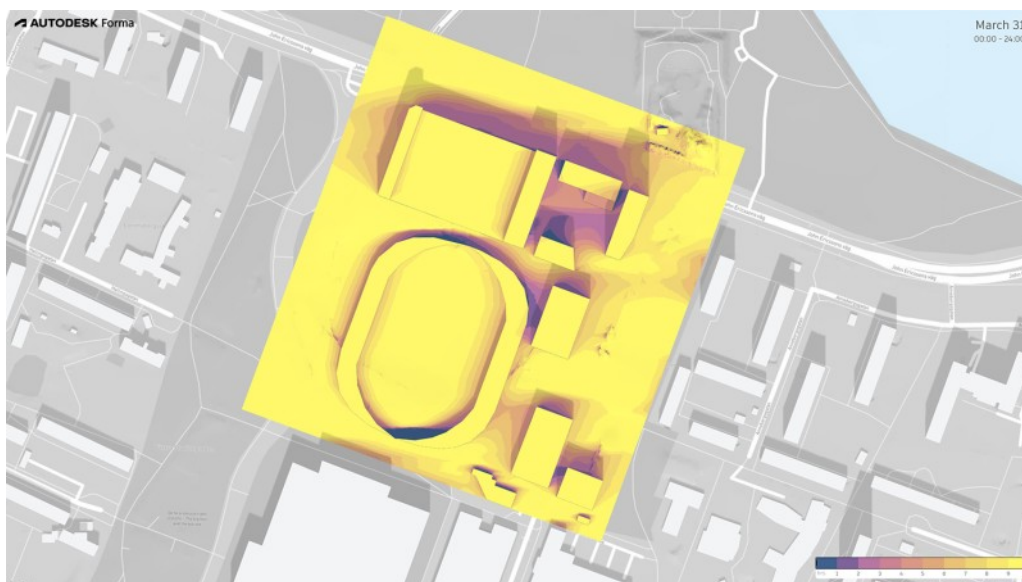
Konsekvenser

Dagsljus

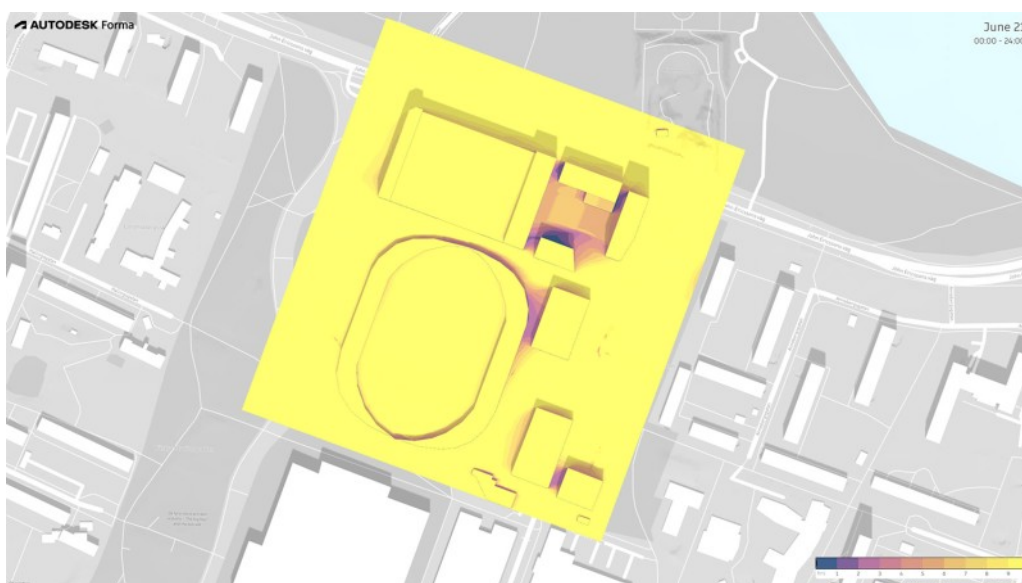
Enligt *Plan- och bygglagen* ska god tillgång till dagsljus vara möjlig i alla byggnader och rum där människor vistas mer än tillfälligt. Att det är möjligt att uppnå i planområdets byggnader redovisas i samband med bygglov.

Sol och skugga

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



Soltimmar vid vårdagjämning.

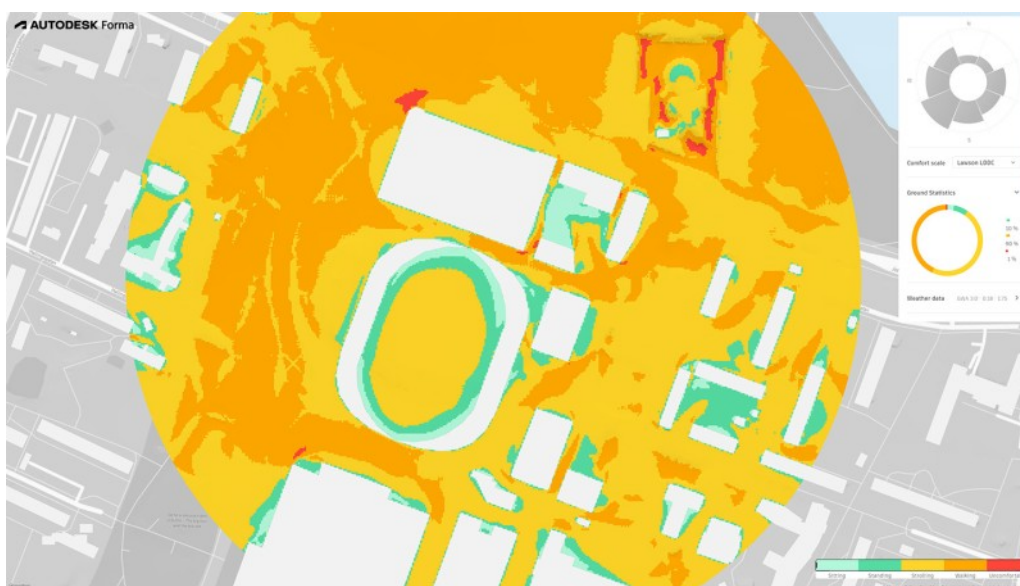


Soltimmar vid midsommarafton.

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.



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 temperaturer närmare 40 grader en varm sommardag vilket innebär att människor utsätts för en hög värmestress.

Genomförandet innebär en högre risk för ökad värmeöeffekt och det är viktigt att den 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.

Vid brand kan släckbil ställas upp på John Ericssons väg. Därifrån ska entréer till bebyggelse eller angreppsvägar inom området nås på ett avstånd som är högst 50 meter.

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 elevboende i multisportbyggnaden innebär 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 blåsigt, 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 ligger 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.

Planområdets platser ska utformas 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.

I anslutning till 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 1 150 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)

I planprogrammet presenteras 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 trädrigån i Pildammsparkens södra kant genom gestaltningen av tillkommande bebyggelse där parkens träd ska kunna upplevas från byggnaderna.

Den planerade ombyggnaden av gaturummet tar också hänsyn till riksintresset.

4. Genomförande

Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

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

Innerstaden 9:173 är en kommunägd fastighet som idag omfattar bland annat idrottsändamål, gatu- och parkmark. Inom fastigheten läggs kvartersmark ut för bland annat kontor, parkeringshus och centrum. 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

Enligt miljöbalken ska dispensansökan göras för biotopskyddade träd som planeras att flyttas eller fällas.

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.

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 multisporhallen med olika alternativ för lösningar av anläggningens funktioner.

Projektdirektiv

Används internt inom stadsbyggnadskontoret för att dokumentera projektdirektivet - underlaget till beslutet om att gå vidare med en detaljplan efter det att en ansökan kommit in.

Detta avsnitt publiceras aldrig utåt! Innehållet i mallen anpassas helt efter hur våra behov ser ut och hur vi väljer att utforma det - mht förfrågningsgruppens arbete.

Bakgrund och ärendeinformation

Process och underlag

Tidigare ställningstaganden