



UNDERLAG TILL BEGÄRAN OM PLANUPPDRAG

Detaljplan för fastigheten Spelet 13 i Sofielunds industriområde i Malmö

SYFTE MED DETALJPLANEN OCH PLANMOTIV

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra utökad markanvändning genom centrumändamål, som möjliggör för blandade verksamheter såsom handel och vårdcentral. Planläggningen motiveras av att fastighetsägaren under flera år bedrivit detaljhandel, restaurang och vårdcentral med ett tidsbegränsat bygglov. Detaljplanens förslag syftar till att möjliggöra permanenta bygglov för nuvarande verksamheter.

PLANFÖRUTSÄTTNINGAR OCH BESKRIVNING AV DEN PLANERADE ÅTGÄRDEN

I gällande detaljplan (PL 155) anges markanvändningen till industri (J). Planområdet omfattar 6650 kvm och merparten av ytan är hårdgjord och bebyggd.

Planarbetets ändamål är att genom nya funktioner såsom centrum (C) kunna möjliggöra permanent bygglov för detaljhandel, restaurang, vårdcentral.

Planområdet omfattas av *Planprogram för Sofielunds verksamhetsområde år 2040* (Pp 6053). Planprogrammet var på samråd till den 31 mars 2021 och har ännu ej godkänts. I målbilden för programförslaget ingår att säkerställa områdets funktion som ett dynamiskt verksamhetsområde där kultur- och föreningslivet samsas med industri- och näringsverksamheter, handel, service och besöksnäring.

Målbilden omfattar även att värna Sofielunds verksamhetsområdes starka koppling till Malmö som industristad, där frågor om bevarande kontra möjlighet till tillbyggnad-utbyggnad behöver beaktas.

I det fortsatta planarbetet bör hänsyn tas till de intentioner som anges i planprogrammet. Detaljplanens slutliga innehåll studeras vidare inom planprocessen.

ÖVERENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN

I översiktsplanen och dess *platspecifika riktlinjer* för Sofielund pekas planområdet ut som lämpligt för omvandling till blandad stadsbebyggelse. I riktlinjerna framgår att olika verksamheter med skilda inriktningar avseende tillverkning, handel, besöksnäring etc. ska kunna etableras och utvecklas, i samklang med att äldre industribyggnader kan stärka områdets karaktär.

Planområdet ligger i anslutning till Gullängsparken, samt öster om Gullängens förskola. Planområdets utveckling i förhållande till parken behöver beaktas för att värna ett tryggt och attraktivt parkstråk samt för att fungerande bostads- och förskolemiljöer i planområdets närhet kan upprätthållas. Sammantaget bedöms förslaget vara förenligt med intentionerna i översiktsplanen.

ÖVERENSSTÄMMELSER MED LÄNSSTYRELSENS GRANSKNINGSYTTRANDE

Den planerade åtgärden är förenlig med länsstyrelsens granskningsyttrande över översiktsplanen.

BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Genomförandet av detaljplanen bedöms preliminärt inte medföra en betydande miljöpåverkan enligt 6 kap 3§ miljöbalken. En särskild miljökonsekvensbeskrivning ska därför inte upprättas. Miljökonsekvenserna kommer att redovisas i planbeskrivningen.

Bedömningen grundar sig i att planförslaget möjliggör centrumändamål och vård inom ett område som sedan tidigare är ianspråktaget för industriändamål. Planområdet berör inte något Natura 2000-område eller någon annan särskilt värdefull natur- eller kulturmiljö. Genomförandet av detaljplanen bedöms inte heller påverka luft- och vattenkvaliteten på ett sådant sätt att miljökvalitetsnormerna riskerar att överskridas (luft), respektive försvårar möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna (vatten). Den planerade användningen bedöms inte innebära risk för människors hälsa.

BEHOV AV UTREDNINGAR OCH FÖRDJUPADE ANALYSER

Planområdets läge inom Sofielunds verksamhetsområde medför behov av att bland annat se över bullerpåverkan på befintliga bostäder i närområdet, parkeringsbehov samt tillgänglighet och trafikflöden till fastigheten.

Planförslaget behöver förhålla sig till kulturmiljön med betoning på områdets bevarandevärda industriarkitektur ut mot Norra Grängesbergsgatan som präglas av variation och småskalighet. Befintlig bebyggelse föreslås säkerställas så att industrihistorien fortsatt kan avläsas i bebyggelsens sammanhållna karaktär, såväl i fråga om skala, placering, utformning, färgsättning och materialval.

Enligt Länsstyrelsens inventering MIFO (Metodik för Inventering av Förorenade Områden) så är risken stor för att det finns föroreningar inom planområdet. Huruvida det kan bli aktuellt med markundersökning med hänvisning till eventuell förekomst av markföroreningar behöver beaktas. Planområdet ligger inom uppmärksamhetsområde för miljöfarlig verksamhet (Pågen och Stadex) vilket behöver beaktas genom tidigt samråd med räddningstjänsten och vid behov miljöförvaltningen. Utifrån riskhänsyn till farligt gods längs järnväg kommer lämpligt antal personer som kan tillåtas uppehålla sig inom planområdet behöva bedömas genom tidigt samråd med räddningstjänsten.

Inom planområdet finns en dagvatten- och skyfallsproblematik som behöver beaktas i planarbetet så att situationen inte förvärras på andra platser.

PLANFÖRFARANDE	<p>Standardförfarande. Detaljplanen är förenlig med översiktsplanen och med länsstyrelsens granskningsyttrande över denna. Förslaget bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan. Detaljplanen bedöms inte heller ha ett betydande intresse för allmänheten eller i övrigt vara av stor betydelse.</p> <p>Beslut om att samråda detaljplaneförslaget fattas av stadsbyggnadsnämnden. Beslut om att låta granska förslaget fattas av stadsbyggnadskontoret.</p>
ANTAGANDE	<p>Detaljplanen bedöms inte vara av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt, såsom avses i 5 kap 27§ plan- och bygglagen. Beslut om antagande ska därför preliminärt fattas av stadsbyggnadsnämnden.</p>
SÖKANDE	Ashirson Fastighets AB
PLANPROGRAM	<p>Detaljplanen kommer att invänta resultatet av godkännandet av <i>Planprogram för Sofielunds verksamhetsområde år 2040</i> (Pp 6053).</p>
PLANBESKED	Planbesked har inte begärts
GÄLLANDE DP OCH FIB	PL 155

PRELIMINÄR TIDPLAN

Planuppdrag	SBN	2021-04
Samråd	SBN	2021-09
Granskning		2022-02
Antagande	SBN	2022-05

Ann-Katrin Sandelius
Enhetschef

Gabriella Borden
Planhandläggare

KARTOR OCH ILLUSTRATIONER



Orienteringskarta



Fastigheten Spelet 13 inom Sofielunds verksamhetsområde markerad i rött.