



UNDERLAG TILL BEGÄRAN OM PLANUPPDRAG

Detaljplan för del av fastigheten Innerstaden 9:173 m.fl. (Idrottskvarteret) i Stadion i Malmö

SYFTE (VAD)

Syftet med detaljplanen är att göra det möjligt att tillföra byggnader för nya funktioner relaterade till idrott, utbildning och evenemang i Stadionområdets norra del. Här ingår mobilitetshus och ytor utomhus för aktiviteter och rekreation. Utvecklingen av *Idrottskvarteret* ska med ett uttalat fokus på idrott bidra med värden till hela Malmö. Planförslaget innehåller:

- **Multihall**, en inomhushall för fotboll med läktare, omklädningsrum och tillhörande biyor. Hallen ska även kunna användas för skolidrott, föreningsidrott och evenemang.
- **Korttidsboende som ansluter fysiskt till multihallen** för exempelvis idrottslever, studenter och elitidrottare (så kallade konceptbostäder).
- **Kontors- och verksamhetslokaler som ansluter fysiskt till multihallen** med innehåll som kompletterar multihallens funktion och områdets verksamhet, exempelvis reception, café, uppvärmningshall och kontor för föreningar.
- **Kontors- och verksamhetslokaler i ett separat kvarter** som kan inrymma rehabiliteringsfunktioner och vård, övriga idrottsrelaterade stödfunktioner, utbildning och restauranger.
- **Entrétorg och aktivitetsyta** som tillåter större samlingar, bidrar med rekreativa värden och inbjuder till spontan idrott.
- **Mobilitetshus** som uppfyller behovet av bilplatser och mobilitetslösningar. Byggnaden ska även kunna vara en resurs för drift och underhåll av området.
- **Grön yta** i anslutning till Västra Stadionparken som utgör kompensation för parkyta som tidigare tagits i anspråk. Ytan har rekreativa syften, utgör grön närmiljö för boende och eventuell resurs för hantering av dagvatten.

Detaljplanens process innebär en prövning om ovan beskrivna användningar är lämpliga eller inte.

EFFEKT MÅL (VARFÖR)

Planläggningen motiveras av ett ökat behov av ett stadsintegrerat idrottsområde med hög kapacitet, ökat utbud och utvecklade funktioner när Malmö växer.

Utvecklingen av *Idrottskvarteret* svarar mot flera av kommunfullmäktiges mål. Målen är att staden stärker sin position som regional tillväxtmotor, att planeringen verkar för minskad segregation, att tryggheten ska öka bland malmöborna, specifikt i barns och ungas livsmiljöer samt att brottsligheten ska minska.

Detaljplanens innehåll svarar mot stadens sociala utmaningar och stadens unga befolkning så att fler barn och unga kan utöva idrott på sin fritid och få utbildning inom idrott. Unga i angränsande bostadsområden kan öka sin anknytning till området som behöver upplevas tryggare att röra sig i. I genomförandeprocessen planeras unga bli delaktiga i utformning och innehåll på områdets aktivitetsyta.

Översiktsplanens föreslagna markanvändning *Fritidsområde* stärks genom förtätning och möjligheter till ett fördjupat verksamhetsinnehåll.

Ekostråket genom Malmö och de gröna kvaliteterna och sambanden värnas och stärks i planområdet. Det kultur- och evenemangsstråk som pekas ut i den översiktliga planeringen utvecklas.

Hänsyn tas till Pildammsparken som omfattas av riksintresse för kulturmiljövården enligt 3 kapitlet 6 § miljöbalken, Malmö, samt till den närliggande *Stadionbyggnaden* (1958) som bedöms ha kulturhistoriska värden.

Arkitekturstadens följande teser som behandlar följande ämnen beaktas i planarbetet:

- Genomförandet tillför platsen och människor i Malmö värden, främjar livet i stadens rum och stärker både platsens och stadens särart.
- Planförslagets gestaltning förhåller sig till omgivningen på ett genomtänkt sätt.
- Planförslaget bidrar till Malmös miljömässiga hållbarhet.
- Detaljplanens innehåll kan utvecklas över tid.

Detaljplanens effektmål kortsiktigt och långsiktigt är att:

- Stadionområdet utvecklas som mötesplats för malmöbor i alla åldrar och från olika delar av staden och därmed bidrar till starkt integration.
- Idrott och hälsa för barn och unga ges tydligt fokus och därmed bidrar till starkt folkhälsa.
- Nya funktioner och platser bidrar till mer folkliv och rörelse i området och därmed kan öka tryggheten både i Stadionområdet och dess närområden.
- Företag etableras och arbetstillfällen skapas inom idrott och hälsa. Det bidrar långsiktigt till ökad attraktivitet och starkt besöksnäring med Stadionområdet som regionalt nav för evenemang.
- Den biologiska mångfalden ökas i Ekostråket och därmed den miljömässiga hållbarheten över tid.

STADSBYGGNADSIDÉ (VAD OCH HUR)

Idrottskvarteret definierar *Stadionområdets* norra del och därmed mötet med innerstadens bebyggelse, parker och stråk. Strukturen bjuder på ett tydligt sätt in besökaren till ett aktivt och öppet område. Bebyggelsens karaktär tar hand om och uttrycker det symbolvärde *Stadionområdet* har för staden.

Idrottskvarterets bebyggelse bidrar med en ny bebyggelsekaraktär i Stadionområdet. Höga byggnadskroppar vänder sina gavlar mot John Ericssons väg och multihallens långa hallbyggnad skapar ett tydligt möte med gatan och Pildammsparken. Så mycket som möjligt av byggnadernas bottenvåningar är aktiva, visar områdets nya innehåll, bidrar med intressant arkitektur och trygghet i gaturummet.

I *Idrottskvarterets* inre finns generösa, ljusa stadsrum som gör det möjligt att samlas många, vara aktiv samt hålla och delta i evenemang utomhus. Det första stadsrummet är entrétorget som samlar funktionerna i kontorsbyggnaderna som omger det. Torget bildar också entréplats till multihallen och är en stor yta med sittplatser, träd, möjlighet till uteservering och cykelparkering.

Längre söderut finns en aktivitetsyta för spontanidrott som streetbasket eller parkour. Aktivitetsytan gränsar till Östra Stadionparken och ligger i skärningspunkten mellan två viktiga rörelsestråk och blir därför en naturlig plats att stanna till på.

En väg för allmän trafik löper in i området till ett mobilitetshus för parkering och andra transportsätt som kan premieras. För fotgängare och cyklister är vägarna in i området fler. Parkerna som flankerar *Idrottskvarteret* innehåller viktiga stråk. Det västra gröna stråket blir bredare och rymmer bland annat bostadsnära utemiljöer.

Möjligheterna för arrangörer att styra flöden med stöd av bebyggelsen gör att säkerhetskraven kan uppfyllas vid stora evenemang i *Stadionområdet*.

PLANFÖRUTSÄTTNINGAR OCH BESKRIVNING AV DEN PLANERADE ÅTGÄRDEN

Planarbetet ska baseras utöver planprogram *Pp 6048 Stadionområdet* på *Idrottskvarteret* (2017) med tilläggsuppdrag (2021) och *Finansiering och genomförande av Stadionområdets norra del* (Kommunfullmäktige, 2022) samt behandla medskick i samband med beslutet.

Förutsättningarna för genomförande av detaljplanen är att multihallen uppförs av Malmö stad i fortsatt samarbete med MFF och att privata byggaktörer uppför kontorsbyggnader med ändamålsenliga lokaler samt konceptbostäder.

Planläggningen behöver förhålla sig till utredningen av etapp 3 i Stadionområdet, där ny stadionbyggnad och simhall, alternativt simarena, ingår. Samordning av de parallella processerna, tidplaner och viktiga milstolpar är en viktig förutsättning för planarbetet.

Förslaget bedöms vara realistiskt och goda förutsättningar finns för innovativa lösningar. Ett tävlingsförfarande planeras inför projekt- och marktilldelning.

ÖVERENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN

Översiktsplanen anger markanvändningen *Fritidsområde* för området. Det föreslagna ändamålet är förenligt med detta.

ÖVERENSSTÄMMELSER MED LÄNSSTYRELSENS GRANSKNINGSYTTRANDE

Den planerade åtgärden är förenlig med Länsstyrelsens granskningsyttrande över översiktsplanen.

BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

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

Genomförandet innebär fysisk förtätning och en utökning av dagens funktioner vilket innebär att fler människor kommer att röra sig till och vistas i området. Trafik till området kommer att öka men inte i en omfattning som medför en betydande miljöpåverkan.

BEHOV AV UTREDNINGAR OCH FÖRDJUPADE ANALYSER

I planarbetet bedöms följande studier och utredningar behövas:

- Dagvatten- och skyfallsutredning för planområdet och i relation till omgivande områden där översvämningsproblematik finns idag
- Bullerstörningar från trafik och evenemang
- Störning av ljus kvällstid vid evenemang
- Markföroreningar
- Parkeringsutredning.

PLANFÖRFARANDE	Utökat planförfarande i enlighet med 5 kapitlet 7 § plan- och bygglagen. Förfarandet motiveras av att detaljplanen har ett betydande intresse för allmänheten genom sin historia och sin breda verksamhet. Beslut om att samråda om och låta granska detaljplaneförslaget fattas av stadsbyggnadsnämnden.
ANTAGANDE	Detaljplanen bedöms vara av principiell beskaffenhet, såsom avses i 5 kapitlet 27 § plan- och bygglagen. Beslut om antagande ska därför preliminärt fattas av kommunfullmäktige.
SÖKANDE	Fastighets- och gatukontoret, Malmö stad
PLANPROGRAM	Detaljplanen kommer att upprättas i enlighet med planprogram 6048 Stadionområdet, antaget i KF 2019-05-23.
PLANBESKED	Planbesked har inte begärts.
GÄLLANDE DP OCH FIB	DP 406, DP 624

PRELIMINÄR TIDPLAN

Planuppdrag	SBN	2022-11
Samråd	SBN	2023-12
Granskning	SBN	2024-05
Godkännande	SBN	2024-10
Antagande	KF	2024-12

Carina Tenngart Ivarsson

Enhetschef

Magdalena Alevra

Planhandläggare

KARTOR OCH ILLUSTRATIONER



Planområdet inom svart beldragen linje.



Skiss inom utredningsområdet Idrottskvarteret.