



PLANBESKRIVNING

Detaljplan för fastigheten Spelet 13 i Sofielunds industriområde i Malmö

Planområdet markerat med röd linje.



Planprocess

SKEDE	FÖRKLARING
Planprogram September 2021	Planprogram Pp 6053 var på samråd till den 31 mars 2021 och godkändes 23 september 2021.
SBN planuppdrag	Beslut om planuppdrag i stadsbyggnadsnämnden (SBN).

SKEDE	FÖRKLARING
April 2021	
SBN Samråd Februari 2022	Beslut om samråd i stadsbyggnadsnämnden (SBN). Samrådstid 2 mars – 4 april 2022
SBN Granskning Juni 2022	Beslut om granskning i stadsbyggnadsnämnden (SBN). Granskningstid 29 juni- 31 augusti 2022
SBN antagande April 2023	Beslut om antagande i stadsbyggnadsnämnden (SBN). Antagande 26 april 2023.

Planfakta

	<p>Planhandlingar</p> <ul style="list-style-type: none"> • denna planbeskrivning • plankarta • samrådsredogörelse • utlåtande efter granskning
--	---

Innehållsförteckning

PLANBESKRIVNING	1
Planprocess.....	2
Planfakta.....	2
Innehållsförteckning.....	3
1 Planförslaget i korthet.....	4
1.1 Syfte	4
1.2 Sammanfattning	4
2 Planförslag	5
Läsanvisning.....	5
2.1 Stadsbyggnadsidé / Områdets disposition och gestaltning	5
2.3 Trafik.....	8
2.4 Teknisk försörjning	9
2.5 Övriga delar av planförslaget.....	10
3.1 Bedömning av miljöpåverkan	10
3.2 Konsekvenser för miljö och hälsa.....	10
3.3 Samhällskonsekvenser.....	17
4.1 Organisatoriska genomförandefrågor.....	17
4.2 Tekniska genomförandefrågor.....	18
4.3 Ekonomiska genomförandefrågor	18
4.4 Fastighetsrättsliga genomförandefrågor.....	18
5.1 Bakgrund och organisation	18
5.2 Planområdet	19
5.3 Tidigare ställningstaganden.....	20
5.4 Underlag till planarbetet.....	22

1 Planförslaget i korthet

1.1 Syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra permanent bygglov för nuvarande verksamheter. För att möjliggöra permanent bygglov ändras markanvändningen från industri till centrumändamål och verksamheter, som omfattar blandade funktioner såsom handel och vårdcentral. Planläggningen motiveras av att fastighetsägaren under flera år bedrivit detaljhandel, restaurang och vårdcentral med ett tidsbegränsat bygglov. Processen att ta fram detaljplanen innebär en prövning om denna markanvändning är lämplig eller inte.

1.2 Sammanfattning

Planförslag

- Planförslaget innebär att nuvarande markanvändning industri (J) ersätts med användningarna centrum (C₁) inte hotell, inte övernattning samt verksamheter (Z). Genom användningen centrumändamål (C₁) möjliggörs blandade verksamheter som handel, kontor, samlingslokaler, öppenvård och restaurang. I *Planprogram för Sofielunds verksamhetsområde* anges dessa användningar som lämpliga för området.

Användningen verksamheter (Z) möjliggör för fortsatt drift av den grossist och partihandel som finns inom fastigheten idag. Ambitionen med att planlägga för verksamheter (Z) syftar även till att värna funktionen av Sofielund som ett verksamhetsområde. Exempel på övriga typer av verksamheter som ingår i användningen är service, lager, verkstäder, tillverkning med tillhörande försäljning, partihandel och annan jämförlig verksamhet med begränsad omgivningspåverkan.

- Planförslaget stadsbyggnadsidé bygger på att värna planområdets historiska koppling till Malmö som industristad, samt den småskaliga tillverknings- och verkstadsindustrin vilket är karaktäristiskt för bebyggelsen längs Norra Grängesbergsgatan inom Sofielunds verksamhetsområde.
- Planförslaget har beaktat konsekvenser av ändrad markanvändning inom planområdet med hänvisning till att det ur risksynpunkt är viktigt att inte stimulera åtgärder eller lösningar som bidrar till en för hög täthet av människor inom planprogramsområdet för Sofielund. Planförslaget tillåter därför endast en marginell utbyggnad utöver befintlig bebyggelse.

Konsekvenser

Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap 3 § miljöbalken. Motiv till denna bedömning finns i *kapitel 3 - Konsekvenser*.

Planeringsförutsättningar

Planområdet är beläget i Sofielunds verksamhetsområde i östra Malmö. Planområdet omfattar fastigheten Spelet 13 som är 6 650 kvadratmeter stor. Gällande detaljplan medger industriändamål (J) samt 12 meter byggnadshöjd. Merparten av ytan inom planområdet är hårdgjord och bebyggd med lager- och verksamhetsbyggnader samt markparkering.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Planförslaget är upprättat i enlighet med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande.

2 Planförslag

Läsanvisning

Under 2.1 *Stadsbyggnadsidé/Områdets disposition och gestaltning* beskrivs och gestaltas viktiga avvägningar för planförslaget och vad som är tänkt att uppnås. Illustrationer ger stöd för hur planbestämmelserna bör uppfattas.

I resterande del av *kapitel 2, Planförslag* anges plankartans bestämmelser i fet stil, vilket motsvarar beteckningen på plankartan, med tillhörande motivering. Under rubrik 2.5 – 2.8 beskrivs ämnen som inte är kopplade till plankartan men som stöds av andra policydokument och som är viktiga för planens genomförande.

2.1 Stadsbyggnadsidé / Områdets disposition och gestaltning

Planförslaget stadsbyggnadsidé utgår från planprogrammet för Sofielunds verksamhetsområde (Pp 6053). Sofielunds verksamhetsområde är ett välfungerande industri- och verksamhetsområde i centrala Malmö, som är populärt för mindre företag att etablera sig i. Sofielunds verksamhetsområdes historiska koppling till Malmö som industristad innebär att hänsyn ska tas till kulturmiljön där fasaders och kvarters historiska karaktär, skala och utformning ska kunna avläsas. Längs Norra Grängesbergsgatan pekas den småskaliga tillverknings- och verkstadsindustrin ut som ett sammanhållande karaktärsdrag i området som behöver beaktas. Utformningsbestämmelserna reglerar därmed att förändringar tar sin utgångspunkt i nuvarande bebyggelsestruktur, färgsättning- och materialval, karaktär och volym.



Nuvarande verksamhet inom fastigheten Spelet 13. Befintlig bebyggelse utgörs av två lagerbyggnader i plåt inom planområdets norra del synliga i förgrunden, samt en byggnadskropp i tegel och plåt i planområdets södra del, ej synlig i bild.



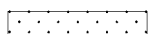
Byggnaden i planområdets södra del med gavel mot Norra Grängesbergsgatan. Byggnaden är försedd med en skorsten och fasadmaterialet utgörs främst av tegel och plåt. De karaktäristiska betongbanden visar på den typiska bebyggelsekaraktären som finns i industriområdet.

2.2 Kvartersmark

Användning kvartersmark

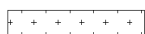
- C₁** Centrumändamål, inte hotell, inte övernattnig. Exempel på olika typer av verksamheter som ingår i användningen är handel, kontor, samlingslokaler, öppenvård och serviceverksamheter. Användningen omfattar även tillverkningsindustri eller verksamheter med behov av lokaler för utrustning, så som restaurang, hantverk, vuxenutbildning, lokaler för kultur- och fritidsliv eller företag som erbjuder hushållsnära tjänster. Bestämmelsen har preciserats till att utesluta hotell och övernattnig med hänvisning till att det innebär känslig markanvändning vilket ställer andra krav på exempelvis buller och riskhantering.
- Z** Verksamheter. Användningen möjliggör för fortsatt drift av den grossist- och partihandel som bedrivs inom fastigheten idag. Ambitionen med att planlägga för verksamheter (Z) syftar även till att värna funktionen av Sofielund som ett verksamhetsområde. Exempel på övriga typer av verksamheter som ingår i användningen är service, lager, verkstäder, tillverkning med tillhörande försäljning, partihandel och annan jämförlig verksamhet med begränsad omgivningspåverkan.

Begränsning av markens utnyttjande



Prickmarken får inte förses med byggnad. Planbestämmelsen syftar till att upprätthålla den befintliga, karaktäristiska småskaliga bebyggelsestrukturen längs Norra Grängesbergsgatan och säkerställa befintlig siktlinje mellan

Norra Grängesbergsgatan och Västanforsgatan. Reglering av byggrättens utbredning motiveras även av att det ur risksynpunkt är viktigt att inte möjliggöra markanvändning eller verksamheter som bidrar till en för hög täthet av människor inom planprogramsområdet för Sofielund.



Kryssmarken får endast förses med kompletterande byggnadsverk i mindre omfattning. Även skärmtak för huvudbyggnad får uppföras. För att möjliggöra komplement till centrum- och handelsändamål tillåts exempelvis skärmtak, väderskyddad cykel- och kundvagnsparkering, samt mindre komplementbyggnader som miljöhus. Reglering av byggrättens utbredning motiveras av att det ur risksynpunkt är viktigt att inte möjliggöra markanvändning eller verksamheter som bidrar till en för hög täthet av människor inom planprogramsområdet för Sofielund. Planbestämmelsen syftar även till att upprätthålla den befintliga, karaktäristiska småskaliga bebyggelsestrukturen längs Norra Grängesbergsgatan.

Byggnadens användning

- s₁** Nya källarlokalerna medges inte. Användningen möjliggör för befintlig källare men inte uppförande av nya källarlokalerna på grund av att området är översvämningsdrabbat och har ansträngd dagvattenhantering.

Höjd på byggnadsverk

- h₁-h₄** Högsta nockhöjd i meter. Bestämmelse om nockhöjd reglerar den högsta delen på en byggnads takkonstruktion. Delar som sticker upp över taket, som skorstenar och ventilationstrummor, räknas inte in och tillåts utöver angiven nockhöjd. I planområdets norra del (**h₁-h₂**) regleras byggrätten till en högsta nockhöjd på 5,0 meter, respektive 8,0 meter. I planområdets södra del (**h₃-h₄**) regleras byggrätten till en högsta nockhöjd på 9,0 meter, respektive 6,0 meter. Reglering av byggrättens höjd utifrån nuvarande förhållanden syftar till att bibehålla befintlig småskalig bebyggelsestruktur som är karaktäristisk för Norra Grängesbergsgatan. Detaljplanen ger ingen möjlighet till att uppföra ytterligare våningsplan.

Utformning

- f₁** Fasad ska delvis utformas i rött tegel. Uttryck av vertikal fasadindelning och horisontellt bjälklag/betongband ska finnas. Bestämmelsen om tegelfasad på delar av den södra byggnadskroppen motiveras av att tegel utgör ett karaktäristiskt material för omgivande bebyggelse i området, och utgör även nuvarande fasadmaterial för delar av byggnaden. Norra fasaden består av plåt varför bestämmelsen endast reglerar tegel för delar av byggnaden. Bestämmelsen syftar därmed till att främja enhetlighet i stadsbilden. Resterande delar av fasaden kan förslagsvis utformas i plåt, liknande befintliga förhållanden.
- f₂** Taklist ska finnas. Befintlig taklist i grönfärgad kopparplåt utgör ett av få dekorativa inslag i fasaden och finns även med på originalritningen för byggnaden. Utsmyckning i form av taklist ska ingå i byggnadens fasadutformning i syfte att bibehålla ett karaktäristiskt uttryck för den södra byggnaden. Eftersom byggnadsmaterial som koppar utgör en vanlig förorening i



Taklist

dagvatten kan kopparplåten bytas ut mot annat material med likvärdiga egenskaper vid framtida renovering eller ombyggnation.

- f₃** Takets konstruktion ska utformas med ett veckat gavelmotiv mot Norra Grängesbergsgatan. Bestämmelsen motiveras av att flertalet byggnader längs Norra Grängesbergsgatan har en liknande takkonstruktion vilket vittnar om den modernistiska karaktären på bebyggelsen i närområdet. Regleringen syftar även till att byggnadskroppens skala och proportion inte ska konkurrera med omgivande bebyggelse.



- f₄** Uppstickande byggnadsdelar, lanterniner, ljusschakt om högst 2 meter från taknock ska finnas. Befintliga lanterniner utgör ett av få dekorativa inslag på byggnaden. Utsmyckning i form av lanterniner eller liknande byggnadsdelar på den södra byggnadskroppen ska ingå i byggnadens utformning i syfte att bibehålla ett karaktäristiskt uttryck av äldre industrikaraktär.



2.3 Trafik

Planförslaget omfattar inte några åtgärder som berör bil-, gång-, cykel- eller kollektivtrafik. Bil, gång och cykeltrafik ges fortsatt möjlighet att angöra fastigheten via infart från Norra Grängesbergsgatan och Västanforsgatan.

In/utfart

Norra Grängesbergsgatan är ett vältrafikerat stråk för såväl person- och lastbilstrafik som för gång- och cykeltrafik. Detta ställer krav på utformningen av den infart som finns till fastigheten. Sikten måste säkras från planområdet utfart för att bilförare ska kunna upptäcka såväl andra bilar som gång- och cykeltrafikanter i god tid. Likaså ska man som gående och cyklande känna sig trygg med tydlig markering av att här finns en in/utfart. I samband med bygglov krävs en redovisning av körradier för samtlig angöring, såväl för personbilar som för leveransfordon och sopbilar.

Bilparkering

Gällande policy och norm för mobilitet och parkering ska tillämpas.

Behovet av bilparkering har beräknats utifrån nuvarande verksamheters behov samt utifrån det behov som tillkommer vid kommande om- och nybyggnation med inriktning mot större andel närservice och detaljhandel.

Inom planområdet planeras på sikt en ombyggnation med fördelningen 25 procent sällanköps/volymhandel (cirka 1 200 m² bruttoarea) och 75 procent närservice, detaljhandel, vårdcentral och restaurang (cirka 6300 m² bruttoarea). Detta medför ett parkeringstal på cirka 59 bilplatser för både anställda och besökare som kan anordnas inom fastigheten.

Beräkningen är utförd utifrån Zon 2, närservice och detaljhandel som anger 3 platser/per 1 000 m² ljus bruttoarea för besökare. För livsmedel och volymhandel anges 25 platser/per 1 000 m² ljus bruttoarea för besökare.

Idag finns cirka ett 80-tal bilplatser inom fastigheten, varav ett tiotal parkeringsplatser med egen infart i den norra delen av fastigheten hyrs ut till en angränsande trafikskola. Bilplats för rörelsehindrades fordon kan anordnas inom 25 meter från huvudentré till respektive byggnad.

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.



Parkeringsplatser inom planområdet.

Cykelparkering

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

Behovet av cykelplatser har beräknats utifrån kommande om- och nybyggnation mot större andel närservice och detaljhandel. Behovet bedöms vara cirka 248 cykelplatser för både anställda och besökare som kan anordnas inom fastigheten med fördelning om 28 platskrävande cyklar och 220 vanliga cykelplatser. Cyklar föreslås placeras utmed fasaderna och i anslutning till entréerna. Det slutgiltiga parkeringsbehovet fastställs utifrån vad som faktiskt prövas i bygglovet.

Angöring

Angöring till fastigheten sker från Norra Grängesbergsgatan och Västanforsgatan.

2.4 Teknisk försörjning

Vattenförsörjning och spillvatten

Fastigheten är ansluten till VA-Syds ledningsnät och ingår i ett kombinerat ledningssystem (spill- och dagvatten leds till samma ledning). Inga förändringar planeras i ledningsnätet.

Dagvatten- och skyfallshantering

Förslaget bedöms inte medföra ytterligare avrinning från fastigheten. Sofielunds verksamhetsområde är mycket hårdgjort och planområdet har därmed begränsad möjlighet till att fördröja dagvattnet inom kvartersmarken. Dagvattnet föreslås även fortsättningsvis ledas i befintligt ledningsnät. Vid en eventuell framtida upprustning av

gårdsytan bör man sträva efter en minskad hårdgöringsgrad och ett ökat omhändertagande av skyfallsvatten på den egna fastigheten. Dagvatten- och skyfallshantering beskrivs mer ingående under detaljplanens konsekvenser.

Skydd mot störningar

m₁ Hinder/skyddslist ska finnas för att förhindra att ytvatten rinner ner i befintlig yttre källartrappa.

Avfallshantering

Avfallshanteringen ska lösas enligt gällande *Renhållningsordning 2021–2030 för Malmö stad*. Angöring för sophämtning ska ske från gator i och kring planområdet. Hämtställen utformas utifrån VA Syds krav, där dragvägen för kärnen inte får överstiga 50 meter. Lutningen på dragvägen får inte vara mer än 1:12 och ytan ska vara jämn och med hårt underlag. Backande fordonsrörelser ska undvikas och när fordon står i gatan ska de inte stoppa upp trafikflödet.

Värme, el, tele

Anslutningsmöjlighet till el, tele och fjärrvärmenät finns i de intilliggande gatorna.

2.5 Övriga delar av planförslaget

Genomförandetid

Genomförandetiden är 60 månader från det datum då beslutet att anta detaljplanen vinner laga kraft.

Genomförandetiden anger inom vilken tidsrymd en detaljplan är tänkt att genomföras. Fastighetsägarna har under planens genomförandetid en garanterad bygg rätt i enlighet med planen. Om planen ersätts med en ny, ändras eller upphävs under genomförandetiden kan fastighetsägarna ha rätt till ersättning av kommunen för den skada som uppkommer för dem.

3 Konsekvenser

3.1 Bedömning av miljöpåverkan

Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap 3 § miljöbalken. Därför har ingen miljökonsekvensbeskrivning upprättats. Bedömningen grundas på följande:

- Genomförandet bedöms inte innebära några risker för människors hälsa.
- Miljö kvalitetsnormer riskerar inte att överskridas.
- Området är sedan tidigare detaljplanlagt. Planförslaget berör enbart befintlig bebyggelse och sedan länge ianspråktagen mark.
- Ingen ytterligare mark tas i anspråk.
- Planen bedöms sammantaget ge en ringa miljöpåverkan.

3.2 Konsekvenser för miljö och hälsa

Stadsbild

Planförslagets påverkan på stadsbilden bedöms som marginell då detaljplanen endast medför en marginell utbyggnad utöver befintlig bebyggelse.



Blå markering visar det område längs med Norra Grängesbergsgatan där planprogram för Sofielunds verksamhetsområde (Pp 6053) förespråkar värnandet av den småskaliga tillverknings- och verkstadsindustrin. Planområdet markerat i rött.

Kulturmiljö

Riksintresse för kulturmiljö, M: K 114 Malmö

Planområdet ligger inom område av riksintresse för kulturmiljö, M:K 114 Malmö.

Detaljplanen bedöms inte medföra någon påverkan på riksintresset.

Planprogram för Sofielunds verksamhetsområde, Pp 6053

Trots att bebyggelsen inom Sofielunds verksamhetsområde har utvecklats och genomgått förändringar över tid har områdets ursprungliga skala i stora delar bevarats, vilket innebär att området i sin helhet fortfarande kan förstås i sitt historiska sammanhang. Utöver den industribebyggelse från första hälften av 1900-talet som utgör riksintresset ska även senare industriepokers karaktärsdrag beaktas vid utveckling av området i enlighet med planprogrammet för Sofielunds verksamhetsområde.

En intention som anges i planprogrammet är att hänsyn ska tas till kulturmiljön där kvarterens historiska karaktär och skala ska kunna avläsas. Planförslaget följer planprogrammets intentioner genom att reglera att utformning av detaljer och material i fasader och takkonstruktioner ska hämta inspiration från områdets karaktäristiska brokighet och skala.

Risker och säkerhet

Riskperspektivet har beaktats utifrån *Planprogram för Sofielunds verksamhetsområde, 2040 (Pp 6053)* där en sammanvägd riskbedömning av de verksamheterna som har miljötillstånd sammanställts samt risk för farligt gods järnväg sammanställts i en zonkarta för att förstå vilka markanvändningsmöjligheter som är lämpliga inom området. För planområdet anges lämplig markanvändning som industri, verkstäder, lager, sällanköps- och dagligvaruhandel, kontor, service och föreningslokaler. Mindre känslig verksamhet med ett större besökstal i form av exempelvis öppenvård anges också som lämplig

markanvändning för de delar i översiktsplanen som utpekats som blandad stadsbebyggelse. Planförslaget följer planprogrammets riktlinjer med hänsyn till risk.

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att en kompletterande riskutredning inte krävs då planförslaget huvudsyfte är i enlighet med planprogrammet och dess bakomliggande riskutredning. Bedömningen är att planområdet är beläget på ett avstånd från riskkällor som innebär acceptabla nivåer gällande individrisk och samhällsrisk. Planförslaget genomförande bedöms inte inverka negativt på omgivande tillståndspliktiga verksamheters möjlighet till att verka i området.

Bedömningen har gjorts utifrån följande kriterier:

- Planområdet ligger över 200 meter från Kontinentalbanan och Stadex som vid en olycka kan utgöra risk för människors hälsa och säkerhet. Ökningen av antalet människor till följd av planförslaget genomförande förväntas vara marginell i jämförelse med nuvarande besöksantal.
- Planområdet ligger utanför den zonindelning som kräver hänsyn till hög persontäthet i riskzonkartan i planprogrammet för Sofielunds verksamhetsområde år 2040 (Pp 6053) samt skyddas av annan bebyggelse intill järnvägen.
- Planförslaget följer översiktsplanens planeringsriktlinjer för *Riskebedömning längs transportleder för farligt gods järnväg*.
- Transporter med farligt gods väg bedöms inte utgöra en störning för planerad markanvändning.



Utsnitt ur riskzonkarta från Planprogram för Sofielunds verksamhetsområde, Pp 6053. Kartan visar på möjlig markanvändning av planområdet med hänsyn till risk miljöfarlig verksamhet och risk Kontinentalbanan. Planområdet är markerat i rött.

Luftkvalitet

Planområdet ligger inom område utpekats med förhöjda halter av luftföroreningar men under värden för miljökvalitetsnormen. Den trafik som planförslaget genererar bedöms inte påverka luftkvaliteten på ett sådant sätt att miljökvalitetsnormerna riskerar att överskridas.

Vattenkvalitet

Planområdet är idag planlagt för industriändamål, och en ändring till centrumändamål och verksamheter bedöms inte påverka vattenkvaliteten i recipienten. Inom planområdet finns bebyggelse med byggnadsmaterial i koppar vilket utgör en vanlig förorening i dagvattnet.

Vid framtida renovering eller ombyggnation kan kopparplåten bytas ut mot annat material med likvärdiga egenskaper. Ett genomförande av planförslaget innebär endast en marginell fysisk förändring av den befintliga bebyggelsestrukturen. Dag- och spillvatten från planområdet avleds via det kombinerade ledningsnätet till Sjölunda reningsverk. Slutlig recipient är Öresund. Sammantaget bedöms ett genomförande av detaljplanen inte medföra någon risk för försvårande av att uppnå mål för miljö kvalitetsnormer för vatten.

Dagvatten och skyfall

Fastigheten är ansluten till ett kombinerat ledningssystem (där spill- och dagvatten leds till samma ledning). Eftersom endast en marginell utbyggnad utöver befintlig bebyggelse möjliggörs genom planförslaget bedöms andel hårdgjord yta inte förändras. Detta eftersom fastigheten redan till stor del är hårdgjord, och fortsättningsvis kommer vara det efter planförslagets genomförande. Planförslaget bedöms därmed inte försämra nuvarande läge och förväntas inte medföra några ökade utflöden från fastigheten i sådan omfattning att det uppstår risk för människors hälsa och säkerhet.

I områdets sydvästra del finns det en lågpunkt i form av en yttre källartrappa där det vid kraftigt regn kan samlas vatten, vilket kan leda till källaröversvämningar. En planbestämmelse (m_1) reglerar krav på att hinder ska uppföras för att en sådan översvämning inte sker i källare. En ytterligare planbestämmelse reglerar så att inte fler källarlokaler får uppföras (s_1) än nuvarande källarlocal.



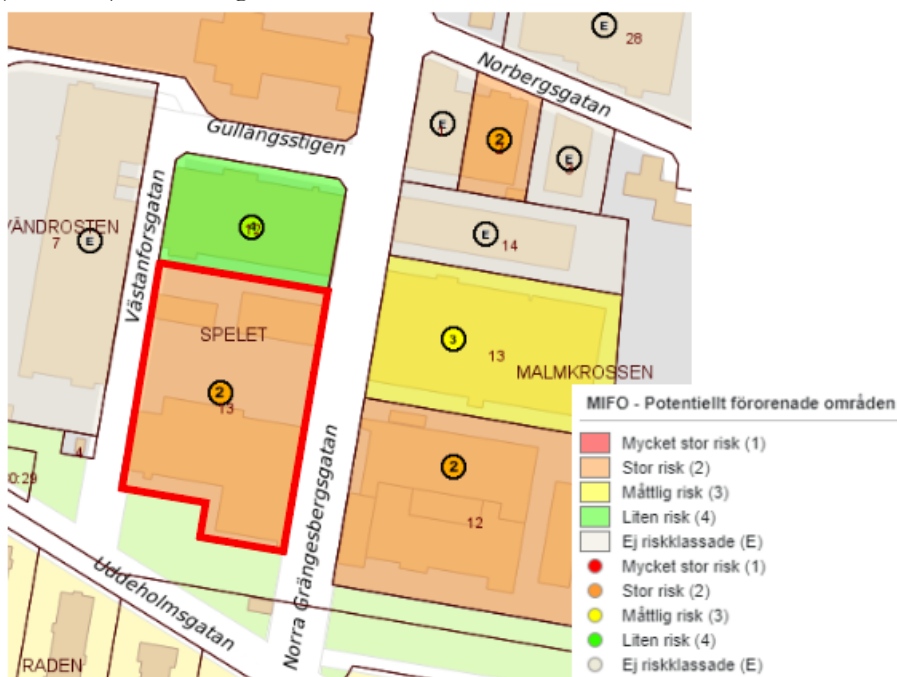
Markavrinning vid ett 100-års regn. Planområdet är markerat i rött (Karta Malmö stad).

Markföroreningar

Enligt länsstyrelsens information är fastigheten Spelet 13 upptagen i inventering över potentiellt förorenade områden och klassat till branschklass 2 (hög risk). Planområdet kan tidigare använts till färgindustri och det finns även uppgifter om att området kan ha använts som inofficiell soptipp, vilket kan innebära att marken kan vara förorenad.

Även intilliggande fastigheter är riskklassade enligt MIFO (metodik för inventering av förorenade områden). Fastigheten norr om planområdet, Spelet 12, är tilldelad riskklass 4

(liten risk) och fastigheten öster om, Malmkrossen 12, är tilldelad riskklass 2.



Potentiellt förorenade områden enligt MIFO. Planområdet är markerat i rött.

Bedömning av markens lämplighet

En lämplighetsbedömning gjorts av områdets ändrade markanvändning utifrån en miljöteknisk undersökning (Cowi, april 2023). Undersökningen visar att påträffade föroreningar överstiger riktvärdena för mindre känslig markanvändning (MKM) för aromater >C16-C35, polycykliska aromatiska kolväten (PAH-M; PAH-H och PAH-L) i provpunkten 22CW13 samt 22CW10 (se provtagningspunkter i bild nedan).



Villkor avhjälpandeåtgärd

Eftersom gällande riktvärden för MKM (mindre känslig markanvändning) har överskridits för aromater >C16-C35, polycykliska aromatiska kolväten, krävs sanering av mark innan uppförande av ny byggnad. Detta villkoras som planbestämmelse i plankartan. För omfattning av saneringen hänvisas till miljöteknisk undersökning (Cowi, april 2023). Vid ombyggnation av befintlig byggnad krävs ingen avhjälpandeåtgärd.

Utan villkor avhjälpandeåtgärd

Vid framtida schaktningsarbete vid rivning av befintliga byggnader bör kompletterande provtagning ske för bedömning i vilken utsträckning behov finns för avhjälpandeåtgärder innan ny byggnad uppförs.

Sammantaget bedöms det inte föreligga några hinder för utvecklande av området till centrumändamål och verksamheter baserat på denna undersökning. En kostnadsbedömning har gjorts i den miljötekniska undersökningen. Den visar på kostnader som bedöms rimliga för ett genomförande av detaljplanen. Vid framtida schaktningsarbete för byggnader ska omhändertagande av fyllnadsmassor ske.

Omgivningsbuller

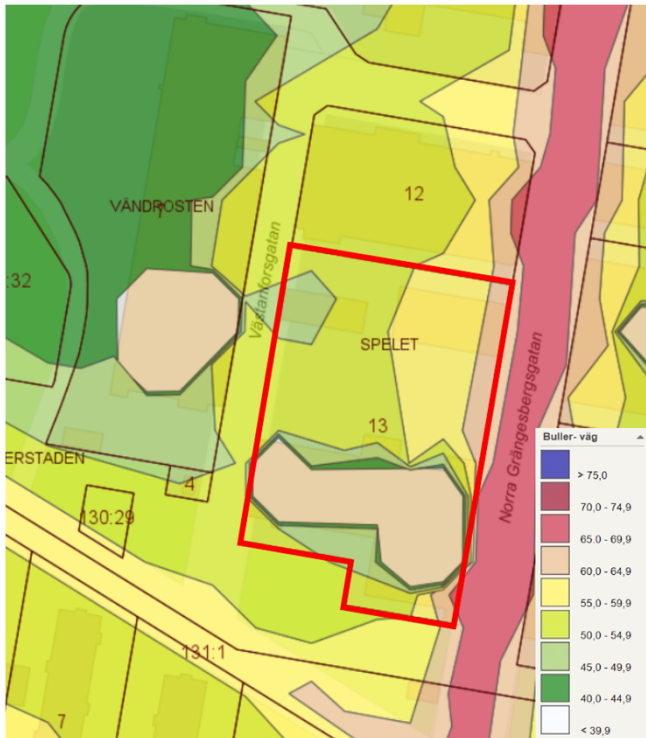
Påverkan från omgivningen

Planområdet är utsatt för trafikbuller från Norra Grängesbergsgatan, buller från järnväg samt buller från industriell verksamhet norr om planområdet. De bullerkrav som ställs för den användningen som detaljplanen föreskriver; centrumändamål och verksamheter ligger inom ramen för riktvärdena. Arbetsmiljöverket är den myndighet som preciserar vad som gäller för arbetsmiljön för buller inomhus och arbetsplatsers utformning.

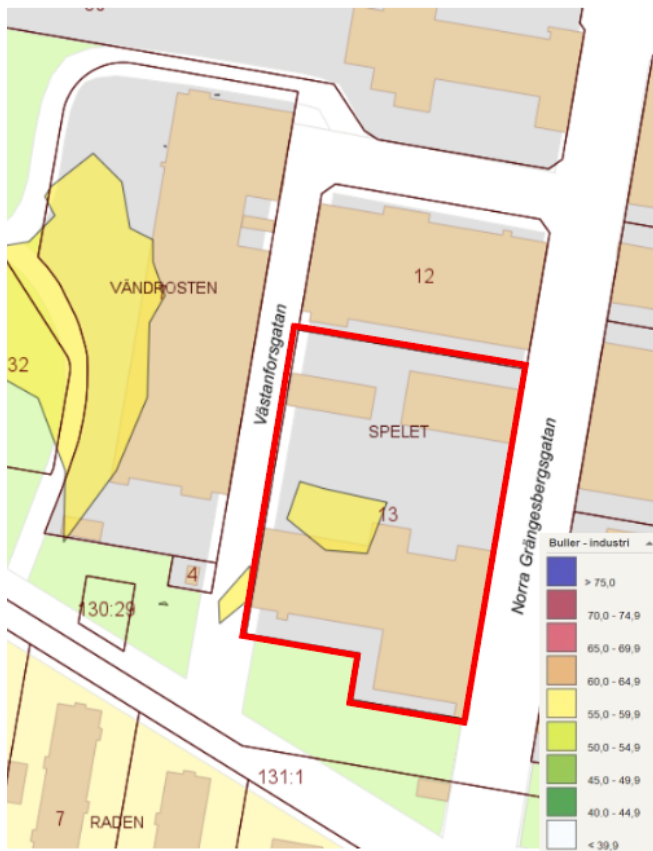
Påverkan från planområdet

Planförslaget gör det möjligt att etablera blandade centrumfunktioner och verksamheter inom planområdet. De dominerande bullerkällorna från planerad verksamhet antas huvudsakligen bli ljud från utvändiga takfläktar, samt lastning, lossning och fordonstrafik till och från den egna fastigheten. Närmsta bostadshus ligger på Uddeholmsgatan, cirka 50 meter söder om planområdet.

Buller från planområdet bedöms inte påverka etablerad bebyggelse eller angränsande Gullängens förskola negativt. Verksamheterna ska i anmälan- eller tillståndprocessen visa att de klarar gällande riktvärden enligt miljöbalken och om eventuella åtgärder behövs. Mer detaljerade bullerberäkningar kan behöva redovisas av exploitören i samband med bygglovsansökan.



Buller från vägtrafik. Kartan visar de beräknade ekvivalenta bullernivåerna från vägtrafik. Planområdet är markerat i rött. Källa: Miljöförvaltningen, Malmö Stad (2016).



Buller från industri. Planområdet är markerat i rött. Källa: Miljöförvaltningen, Malmö stad (2016).

Trafikkonsekvenser

Planförslaget medför endast en marginell utbyggnad med nya byggrätter vilket kan antas ge upphov till högre ökning av trafiken i området. Beroende av hur befintliga verksamheter utvecklas kan trafikflödet till fastigheten påverkas. Föreslagen användning centrumändamål ger förutsättningar för fastigheten att på sikt kunna utvecklas med fler funktioner inom exempelvis närservice och detaljhandel, vilket medför ett lägre parkeringstal i jämförelse med nuvarande verksamhet för volym- och partihandel samt grossistverksamhet.

Trafik till fastigheten planeras fortsatt gå via Norra Grängesbergsgatan och Västanforsgatan. Längs Norra Grängesbergsgatans östra sida (planområdets motsatta sida) finns ett etablerat cykelstråk. Det innebär att trafiken till fastigheten inte korsar cykelstråket och konflikter undviks.

I *Planprogram för Sofielunds verksamhetsområde* år 2040 (Pp 6053) föreslås trafiksäkerhetshöjande åtgärder utmed Norra Grängesbergsgatan. Dessa åtgärder kommer att kunna genomföras utan att framkomligheten för trafik till fastigheten påverkas. Genomförandet av planförslaget bedöms därför inte ha någon påverkan på trafiken, trafiksäkerheten eller framkomligheten.

3.3 Samhällskonsekvenser

Tillgänglighet

Planområdet är relativt flackt vilket ger goda förutsättningar för att skapa en tillgänglig miljö. Ramper och parkeringsplatser för rörelsehindrade kan anordnas i anslutning till entréer inom de delar av planområdet där markens utnyttjande är begränsad.

Kommersiell service

Planförslaget medger olika typer av centrumändamål och verksamheter vilket kan leda till ökad service i området och stadsdelen. Ett tillskott av kommersiell service är positivt då det i närområdet finns större bostadsområden.

Relevanta övriga projekt

I norra delen av Norra Grängesbergsgatan ligger fastigheten Kampen 23 där det pågår en liknande planläggning (Dp 5749). På östra sidan om Kontinentalbanan pågår ett större utbyggnadsprojekt för blandad stadsbebyggelse i anslutning till station Rosengård (Dp 5801). Ett planprogram för Sofielunds verksamhetsområde (Pp 6053) har tagits fram och godkändes 23 september 2021. Denna detaljplan ligger i linje med planprogrammets intentioner.

Riksintressen enligt 3 eller 4 kap miljöbalken

Bedömningen har gjorts att planförslaget inte riskerar att påtagligt skada riksintresset. Motiveringen grundar sig i att planförslagets påverkan på befintlig bebyggelse och miljö är obetydlig och inte påverkar stadsplanemönster, stadens silhuett eller de byggnader som utgör uttryck för riksintresset.

Översiktsplanen

Planförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanen.

4 Genomförande

4.1 Organisatoriska genomförandefrågor

Fastighetsägaren ansvarar för förändringar inom kvartersmark.

4.2 Tekniska genomförandefrågor

Mark

Vid framtida schaktningsarbete för byggnader bör kompletterande provtagning genomföras.

Teknisk försörjning

I samband med fortsatt markprojektering bör behovet av ledningar för el, vatten och avlopp utredas.

Brand

Planområdet är beläget inom normal insatstid, under 10 minuter, för räddningstjänsten. Tillträde för räddningstjänstens fordon ska anordnas inom området. Avståndet mellan körbar väg och husens entré får inte överstiga 50 meter. Avståndet mellan brandpost och uppställningsplats ska vara max 75 meter. Exploatör ska redovisa att åtkomligheten är säkerställd i samband med bygglovsansökan.

4.3 Ekonomiska genomförandefrågor

Övriga ekonomiska genomförandefrågor

Eventuell nödvändig flytt eller ombyggnad av fjärrvärme-, gas-, vatten och avlopp-, tele- eller elledningar bekostas av exploatören.

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

Inför bygglovsprövningen ska en avslutande bedömning göras av miljöförvaltningen om behov finns för avhjälpandeåtgärder för att säkerställa skydd mot eventuella olägenheter avseende byggnadsmaterial samt markförorening.

4.4 Fastighetsrättsliga genomförandefrågor

Fastighetsbildning

Ansökningar om förändringar av fastigheter, gemensamhetsanläggningar och ledningsrätter ska lämnas till Lantmäterimyndigheten Malmö stad.

5 Planeringsförutsättningar

5.1 Bakgrund och organisation

Motiv för planläggningen

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.

Planförfarande

Detaljplanen handlades till och med samrådet med utökat förfarande i enlighet med 5 kapitel 7 § plan- och bygglagen. Detta eftersom planförslaget inför samråd innehöll användningen industri (I) vilket innebar att planen då avvek från översiktsplanen som för planområdet anger markanvändningen *ny blandad stadsbebyggelse*.

Industri (I) har ersatts med verksamheter (Z) och förslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande och har inte ett betydande intresse för allmänheten. Detaljplanen växlade över till standardförfarande i samband med beslut om granskning.

Medverkande

Detaljplanen har handlagts av stadsbyggnadskontoret. Under arbetet med att ta fram detaljplanen har dessutom tjänstepersoner från fastighets- och gatukontoret och miljöförvaltningen deltagit.

5.2 Planområdet

Plandata

Planområdet är beläget i östra Malmö, inom Sofielunds verksamhetsområde. Planområdet är hårdgjort och har en total yta om 6 650 kvadratmeter. Planområdet avgränsas av Norra Grängesbergsgatan i öster, Västanforsgatan i väster samt fastigheten Innerstaden 130:30 i söder och fastigheten Spelet 12 mot norr. Marken för planområdet är privatägd.



Ortofoto över planområdet som är markerat med röd linje.

Platsens historik

Planområdet ligger inom Sofielunds verksamhetsområde som är ett verksamhetsområde inom kategori handel, besöksnäring och kategorin ytkrävande lager, tillverkning, etc.

Området började byggas ut under första hälften av 1900-talet då centralt belägna industrier flyttade ut till Sofielunds verksamhetsområde i samband med anläggandet av Kontinentalbanan. Området rymmer många små företag, i huvudsak verkstäder, importföretag, hantverksföretag, bilservice, handel och speditorsfirmor, liksom en musikindustri med rötter från tidigt 1970-tal. Näringslivet i Sofielund har ännu inte trängts undan så som skett i andra gamla verksamhetsområden. Området rymmer flera byggnader med låga hyresnivåer vilket gjort att nystartade företag och företag med låg vinstmarginal haft möjlighet att etablera sig i området. Denna områdestyp har blivit alltmer sällsynt i staden.

Stråk, platser, struktur, sammanhang

Planområdet ligger längs Norra Grängesbergsgatan som utgör ett primärt stråk i Sofielunds verksamhetsområde för flertalet mindre industrier, företag och

föreningsverksamheter. Strax väster om planområdet ligger Gullängsparken och en förskola (Gullängens förskola).

Bebyggelse

Planområdet är bebyggt med tre byggnader, varav två lagerbyggnader inom fastighetens norra del och en äldre lager/verksamhetsbyggnad i söder. Fasadmateriel för den södra byggnaden består till största del av tegel, betong och plåt. Byggnadens nordvästra del är försedd med en skorsten. Befintlig bebyggelse inom planområdet speglar äldre industriarkitektur och senare tids utbyggnadsetapper.

Kulturmiljö

Området är starkt kopplat till Malmö som industristad eftersom det ännu inte genomgått någon större omvandling och man fortfarande kan skönja den unika industrikarakteren. Bebyggelsen i planområdets närhet längs Norra Grängesbergsgatan präglas framförallt av en äldre, småskalig tillverknings- och verkstadsindustriarkitektur i nyrealism från 1900-talets mitt. Områdets utbyggnad pågick fram till 1975–80 talet, varefter en del industrier lagts ned och andra flyttat. Med tiden har flertalet äldre industribyggnader inom verksamhetsområdet börjat nyttjas av olika mindre verksamheter med tidsbegränsade bygglov.

Platsspecifika riktlinjer Sofielund

För planområdet gäller även översiktsplanens platsspecifika riktlinjer som omfattar hela Sofielunds verksamhetsområde. De platsspecifika riktlinjerna anger att äldre befintliga industribyggnader ska stärka områdets karaktär, samt att ett flertal olika verksamheter med skilda inriktningar ska kunna etableras och vidareutvecklas.

Arkeologi

Enligt Riksantikvarieämbetets fornsök finns inga fornlämningar inom planområdet.

Topografi, landskap, grönstruktur

Planområdet är hårdgjort med byggnader och asfalt samt är relativt flackt där ytvatten rinner mot Västanforsgatan i väst. Källartrappans betongavsats och räcke ger ett begränsat skydd för ytvattenavrinning ner i trappan som behöver förstärkas.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger centralt i ett kollektivtrafiknära läge. Busshållplatser finns längs Lönngatan söder om planområdet. Till Persborgs station är det cirka 400 meter.

Gång-, cykel- och biltrafik

Separata gångbanor finns på omkringliggande gator. Separat cykelbana finns att ansluta till norr och öster om planområdet längs Västanforsgatan respektive Norra Grängesbergsgatan. Infart till fastigheten sker i dagsläget från Norra Grängesbergsgatan och Västanforsgatan.

Teknisk försörjning

Planområdet är anslutet till el-, tele-, fjärrvärme- och vatten och avloppsnet (kombinerat system). Eventuella kostnader för att flytta befintlig telekanalisation ska bekostas av exploatör.

5.3 Tidigare ställningstaganden

Riksintressen enligt 3 eller 4 kap miljöbalken

Detaljplanen ligger inom område av riksintresse för kulturmiljö, M: K 114 Malmö.

AB samt farligt godstransporter till dessa. Ovan nämnda verksamheter innehar miljötillstånd för att få bullra, släppa ut begränsade luftemissioner samt viss kemikaliehantering. Dessa miljötillstånd begränsar vad omgivningen kan användas till och hur många människor som kan vistas där samtidigt.

Stadex AB har enligt Malmö stads översiktsplan möjlighet att transportera farligt gods längs Norra Grängesbergsgatan in till sina fastigheter Masugnen 23 och Masugnen 24. Stadex AB har även behov av lagring och transporter av farligt gods inom de egna fastigheterna och omfattas av Sevesolagstiftningen. Rekommendationen för uppmärksamhetsavstånd till fastigheten för Stadex verksamhet är ett bebyggelsefritt skyddsavstånd på minst 70 meter från verksamhetens fastighetsgräns vid uppförande av *känslig markanvändning* som bostäder och skola, hotell och vård. Planområdet ligger över 200 meter från Stadex och ligger utanför den zonindelning för säkerhetsavstånd som anges i planprogrammet för Sofielunds verksamhetsområde (Pp 6053).

Skyddsrum

Inom planområdet finns ett befintligt skyddsrum i källarlokal. Det föreligger inget krav att uppföra nya skyddsrum för tillkommande bebyggelse men det befintliga skyddsrummet ska finnas kvar om inte en ansökan om avveckling godkänns av Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB).

Gällande detaljplaner och områdesbestämmelser

Området är tidigare planlagt som industri (J). Berörd gällande detaljplan är Pl 155 (1939). Gällande detaljplan upphör att gälla inom planområdets gränser i samband med att denna detaljplan vinner laga kraft.

5.4 Underlag till planarbetet

Kommunövergripande dokument

- Handlingsprogram för arkitektur och stadsbyggande, 2005
- Skyfallsplan för Malmö, 2017
- Miljöprogram för Malmö stad 2021–2030
- Trafik- och mobilitetsplan (TROMP), 2016
- Trafiksäkerhetsstrategi för Malmö Stad, 2015–2020
- Fotgängarprogram för Malmö Stad 2012–2018
- Cykelprogram för Malmö Stad 2012–2019
- Policy och norm för mobilitet och parkering i Malmö, 2020
- Mobilitet för Malmö, 2020
- Renhållningsordning 2021–2030 för Malmö stad

Utredningar till grund för planförslaget

- Parkeringsutredning till detaljplan Dp 5740 för Spelet 13. Tengbomgruppen AB, Ulrika Lundquist, 2021-12-29
- Miljötekniskt PM. Markundersökning på Spelet 13, Malmö. COWI AB, Mattias Larsson, 2022-03-18
- Kompletterande miljöteknisks undersökning av COWI april 2023.

Stadsbyggnadskontoret

Ann-Katrin Sandelius
Enhetschef

Annika Arvidsson
Planhandläggare