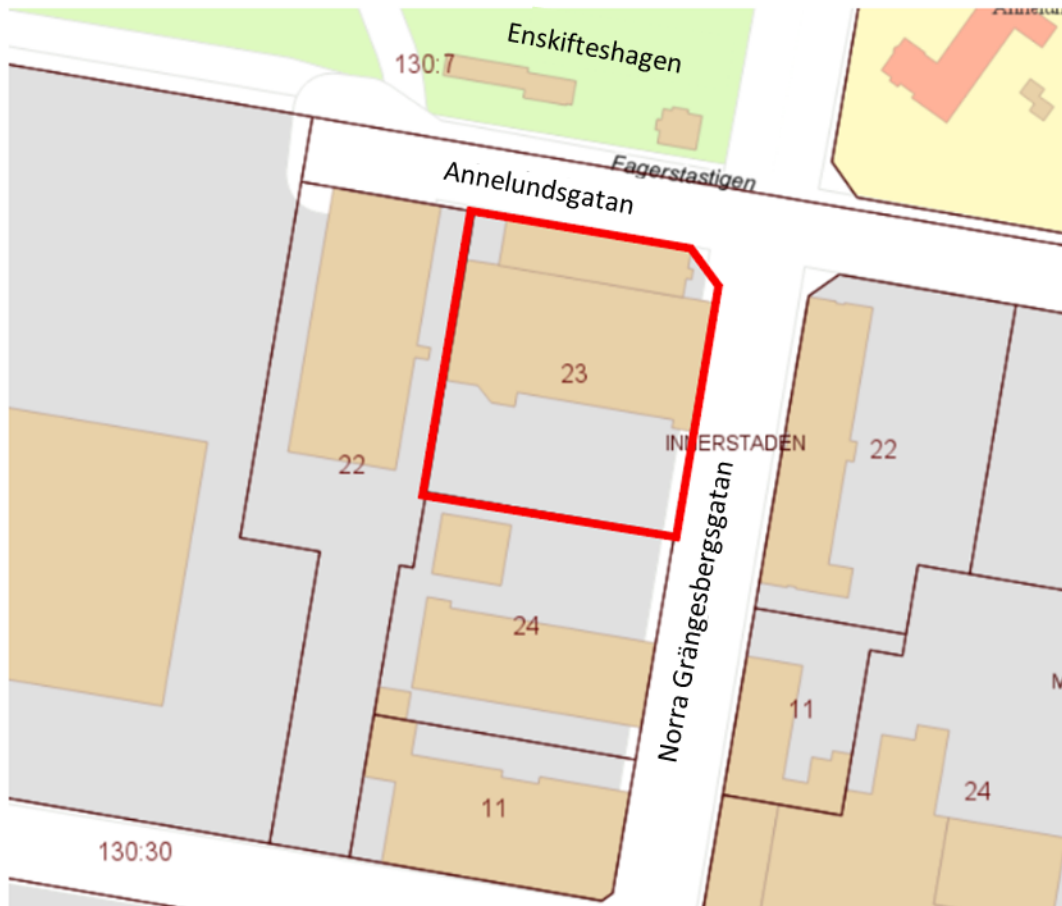




## PLANBESKRIVNING

Detaljplan för fastigheten Kampen 23 i Sofielunds industriområde i Malmö



*Adress- och fastighetskarta med 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 April 2021	Beslut om planuppdrag i stadsbyggnadsnämnden (SBN).
SBN Samråd Oktober 2021	Beslut om samråd i stadsbyggnadsnämnden (SBN). Samrådstid 3 november – 8 december 2021
Granskning Aug 2022	Granskningstid 12 juli - 31 augusti 2022
SBN antagande December 2022	Beslut om antagande i stadsbyggnadsnämnden (SBN).
Länsstyrelsens upphävande antagande handling Januari 2023	Krav om att precisera ändamålet Handel ytterligare för att därigenom minska risk för hög persontäthet.
<b>SBN nytt antagande</b> April 2023	Beslut om antagande i stadsbyggnadsnämnden (SBN).

## Planfakta

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

## Innehållsförteckning

<b>PLANBESKRIVNING</b> .....	<b>1</b>
Planprocess.....	2
Planfakta .....	2
Innehållsförteckning .....	3
1 Planförslaget i korthet.....	4
1.1 Syfte .....	4
1.2 Sammanfattning .....	4
<b>2 Planförslag</b> .....	<b>5</b>
Läsanvisning .....	5
2.1 Stadsbyggnadsidé / Områdets disposition och gestaltning .....	5
2.2 Bebyggelse.....	6
2.5 Trafik .....	7
2.6 Teknisk försörjning .....	9
2.7 Övriga delar av planförslaget .....	9
<b>3 Konsekvenser</b> .....	<b>9</b>
3.1 Bedömning av miljöpåverkan .....	9
3.2 Konsekvenser för miljö och hälsa.....	10
3.4 Konsekvenser för fastigheter.....	15
3.5 Samhällskonsekvenser .....	16
<b>4 Genomförande</b> .....	<b>16</b>
4.1 Organisatoriska genomförandefrågor.....	16
4.2 Tekniska genomförandefrågor .....	16
4.3 Ekonomiska genomförandefrågor .....	18
4.4 Fastighetsrättsliga genomförandefrågor.....	18
<b>5 Planeringsförutsättningar</b> .....	<b>18</b>
5.1 Bakgrund och organisation.....	18
5.2 Planområdet .....	18
5.3 Tidigare ställningstaganden .....	20

# 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 verksamheter, detaljhandel med livsmedel samt kontor.

Planläggningen motiveras av att fastighetsägaren under flera år bedrivit parti- och detaljhandel med livsmedel samt kontor med ett tidsbegränsat bygglov, där markanvändningen anses fortsatt lämplig.

Processen att ta fram detaljplanen innebär en prövning om denna markanvändning är lämplig eller inte.

## 1.2 Sammanfattning

### Planförslag

- 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 innebär att nuvarande markanvändning industri (J) ersätts med användningarna detaljhandel med livsmedel (H<sub>1</sub>), Kontor (K) samt verksamheter (Z). Användningen verksamheter (Z) möjliggör 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 Z är service, lager, verkstäder, tillverkning med tillhörande försäljning, partihandel och annan jämförlig verksamhet med begränsad omgivningspåverkan. Användning detaljhandel med livsmedel (H<sub>1</sub>) möjliggör fortsatt handel med livsmedel samt sällanköpshandel för privatpersoner.
- Planförslaget har tillmötesgått riskbilden med hänsyn till risker i omgivningen genom att inte utöka byggrätten, vilket innebär att planområdet inte kan bebyggas ytterligare utöver vad som redan finns på platsen. Därutöver har riskbilden tillmötesgått genom att precisera handel.

### 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 Kampen 23 som är 3 706 kvadratmeter stor. Gällande detaljplan medger industriändamål (J) samt 15 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 yttrande.

## 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 – 2.7 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

Planförslagets 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 Kampen 23. Befintlig bebyggelse utgörs av en lägre byggnadskropp inom planområdets södra del, synlig i förgrunden, samt en högre byggnadskropp i planområdets norra del, synlig i bakgrunden.*



Den högre byggnadskroppen i planområdets norra del är synlig till vänster i bild.

## 2.2 Bebyggelse

### Användning kvartermark

- Z** För användningen *verksamheter med begränsad omgivningspåverkan* ingår lokaler för serviceverksamheter, tillverkning, lager, verkstäder, partihandel och annan jämförlig verksamhet med begränsad omgivningspåverkan. Även utbildning med behov av stort utrymme inryms inom användningen. Denna användning möjliggör för fortsatt drift av den partihandel som finns inom fastigheten idag.
- H<sub>1</sub>** Användningen *detaljhandel med livsmedel* omfattar köp och försäljning av varor och tjänster till framförallt privatpersoner. Denna användning möjliggör för fortsatt detaljhandel med livsmedel som pågår inom fastigheten idag. En ytterligare precisering görs för uteservering som inte medges mot Norra Grängesbergsgatan eller Annelundsvägen.
- K** Användningen *Kontor* innefattar tjänsteverksamhet med liten eller ingen varuhantering och som inte är beroende av omfattande besöksverksamhet. Vuxenutbildningar utan behov av friyta utomhus kan ingå i användningen.

### Begränsning av markens utnyttjande

Prickmark innebär att marken inte får förses med byggnad. Dock tillåts fristående kundvagnshus samt skärmtak, hisschakt, miljöhus, väderskyddad cykelparkering och byggnadsdelar som kragar ut från byggnad, till en sammanlagd byggnadsarea om högst 50 kvadratmeter. Reglering av byggrättens utbredning motiveras med hänvisning till att det ur risksynpunkt är viktigt att inte stimulera åtgärder eller lösningar som bidrar till en för hög täthet av människor i området. Planbestämmelsen syftar även till att upprätthålla den befintliga, karaktäristiska småskaliga bebyggelsestrukturen längs Norra Grängesbergsgatan.

### Höjd på byggnadsverk

- h<sub>1</sub>-h<sub>2</sub>** 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 utan tillåts utöver angiven nockhöjd. Den högre byggnadsdelen i planområdets norra del (**h<sub>1</sub>**) begränsas till en högsta nockhöjd på

11,0 meter, och den lägre byggnadsdelen i planområdets södra del (**h<sub>2</sub>**) begränsas till 7,0 meter. Detaljplanen ger ingen möjlighet till att uppföra ytterligare våningsplan än nuvarande våningstal. Reglering av byggrättens höjd motiveras med hänvisning till att det ur risksynpunkt är viktigt att inte stimulera åtgärder eller lösningar som bidrar till en för hög täthet av människor i området, vilket en högre byggnad kunnat medge. Planbestämmelsen syftar även till att bibehålla den sammanhängande småskaliga industriarkitekturen som är utmärkande i området längs Norra Grängesbergsgatan.

### Utformning

- f<sub>1</sub>** Takets konstruktion ska utformas med ett veckat gavelmotiv mot Norra Grängesbergsgatan. På befintlig byggnad är taket utformat med en inverterad sadeltaksform. Bestämmelsen syftar till gavelmotivets exponering på den lägre, södra byggnadskroppen mot Norra Grängesbergsgatan fortsatt ska kunna avläsas som en karaktäristisk kvalitets.
- f<sub>2</sub>** Taklist längs fasad ut mot Norra Grängesbergsgatan ska finnas. Utsmyckning i form av taklist ska ingå i byggnadens fasadutformning i syfte att tydliggöra ett karaktäristiskt uttryck.
- f<sub>3</sub>** Fasad ska utformas i tegel. Bestämmelsen om tegelfasad på den högre, norra byggnadskroppen motiveras av att tegel utgör ett karaktäristiskt material för omgivande bebyggelse i området. Bestämmelsen syftar även till att främja enhetlighet i stadsbilden.
- f<sub>4</sub>** Byggnad ska utformas med platt tak med svag luftning för avrinning. Bestämmelsen motiveras av att flertalet byggnader inom närområdet har flacka tak vilket vittnar om den modernistiska karaktären på bebyggelsen. Regleringen syftar även till att den högre, norra byggnadskroppens skala och proportion inte ska konkurrera med omgivande bebyggelse.



### Utförande

Friskluftsintag ska lokaliseras så att det vetter bort mot riskkälla för gasutsläpp. Tillgång till utrymningsväg i annan riktning än mot riskkälla ska finnas. Syftet med bestämmelse är att reducera riskerna vid ett eventuellt gasutsläpp i närområdet (utan beteckning på plankartan).

### Skydd mot störning

- m<sub>1</sub>** Hinder ska finnas för att förhindra att ytvatten rinner in mot befintliga källarfönster och dörr. Bestämmelsen syftar till att förhindra översvämning vid skyfall.

### 2.5 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 Annelundsgatan. Sophämtning och leveranser till fastigheten kan lösas från parkeringsytan på kvartersmarken i söder eller inom fastighetens nordvästra hörn.

#### *In-och 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 planområdets 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-och utfart. I samband med bygglov krävs en redovisning av körradier för samtlig angöring, såväl för personbilar som för leveransfordon och sopbilar vid in-och utfart.

## Bilparkering

Gällande policy och norm för mobilitet och parkering ska tillämpas.

Behovet av bilparkering har beräknats utifrån nuvarande verksamhet för handel som omfattar ca 1600 m<sup>2</sup> ljus BTA. För befintlig handel har parkeringsbehovet beräknats till ca 44 bilplatser för både anställda och besökare som kan anordnas inom fastigheten. Beräkningen är utförd utifrån Zon 2, Handel (livsmedel och volymhandel) som anger 2,5 platser/1000 m<sup>2</sup> ljus BTA för anställda och 25 platser/1000 m<sup>2</sup> ljus BTA för besökare.

Idag finns ca ett 50-tal bilplatser inom fastigheten. Bilplats för rörelsehindrades fordon kan anordnas inom 25 meter från huvudentrén.

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 nuvarande verksamhet för handel som omfattar ca 1600 m<sup>2</sup> ljus BTA. För befintlig verksamhet har cykelplatsbehovet beräknats till ca 53 cykelplatser för både anställda och besökare som kan anordnas inom fastigheten.

Det slutgiltiga parkeringsbehovet fastställs utifrån vad som faktiskt prövas i bygglovet.

## Angöring

Idag sker angöring delvis på mark som inte ingår i fastigheten i det nordvästra hörnet Norra Grängesbergsgatan/ Annelundsgatan. Nuvarande placering är inte möjlig ur trafiksäkerhetssynpunkt då den är placerad mycket nära korsningen. Istället hänvisas angöring till fastigheten ske längs kantsten på Norra Grängesbergsgatan och Annelundsgatan. Hinder kommer att uppföras för att ta bort möjligheten för angöring i korsningen Norra Grängesbergsgatan/ Annelundsgatan.



## 2.6 Teknisk försörjning

### Vattenförsörjning och spillvatten

Fastigheten är ansluten till VA-Syds ledningsnät. Planområdet 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 ytavrinning från fastigheten. Dagvattnet föreslås även fortsättningsvis ledas i befintligt ledningsnät.

Dagvattensystemet i Sofielunds verksamhetsområde är underdimensionerat. Vid en eventuell framtida upprustning av gårdsytan bör man sträva efter en minskad hårdgöringsgrad för att istället möjliggöra en ökad fördröjning av skyfallsvatten på den egna fastigheten innan det leds ner till dagvattenbrunnarna.

Dagvatten- och skyfallshantering beskrivs mer ingående under detaljplanens konsekvenser.

### Avfallshantering

Avfallshanteringen ska lösas i enlighet med *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 dessa platser 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.

## 2.7 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:

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

## 3.2 Konsekvenser för miljö och hälsa

### Stadsbild

Då detaljplanen inte medför någon utökad byggrätt innebär det att planområdet inte kan bebyggas ytterligare utöver vad som redan finns på platsen. Planförslagets påverkan på stadsbilden bedöms därmed som marginell.

Planområdet är idag ianspråktaget för detaljhandel med livsmedel- och grossisthandel, kontor samt parkering. I gällande detaljplan regleras byggnadshöjden till 15,0 meter, med undantag för vissa byggnadsdelar som exempelvis skorsten.



*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.

*Planprogram för Sofielunds verksamhetsområde, Pp 6053*

Förutom riksintressets beaktande av industribebyggelsen från första hälften av 1900-talet ska även senare industriepokers karaktärsdrag beaktas med varsamhet i enlighet med planprogram för Sofielunds verksamhetsområde. En intention som anges i planprogrammet är att hänsyn ska tas till kulturmiljön så att kvarterens historiska karaktär och skala ska kunna avläsas. Detaljplanen följer planprogrammets intentioner genom att reglera befintliga bebyggelsevolym och utformning som är karaktäristiskt för den brokighet och skala som fortfarande upplevs längs Norra Grängesbergsgatan idag.

## Risker och säkerhet

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att utförda riskanalyser och underlag är tillräckliga att bedöma markens lämplighet vid ändrad markanvändning från industri (I) till verksamheter (Z), detaljhandel med livsmedel (H<sub>1</sub>) och kontor (K). Bedömningen grundar sig dels på att tidigare användning industri (I) innefattade stor omgivningspåverkan, till att nu möjliggöra verksamheter som endast i begränsad utsträckning avger lukt, buller, ljusstörningar eller andra typer av störningar. Bedömningen grundar sig även på att föreslagen markanvändning är beläget på ett avstånd från externa riskkällor som innebär acceptabla nivåer gällande individrisk och samhällsrisk utifrån följande:

- Planförslaget följer översiktsplanens planeringsriktlinjer för Riskbedömning längs transportleder järnväg för farligt gods. Ingen känslig markanvändning i form av bostäder, skola eller möjlighet till övernattnings med mera planeras inom 80 meter från järnväg. Utrymningsmöjligheter bort från järnvägen kan tillgodoses.
- Att transporter med farligt gods väg inte bedöms utgöra en störning för planerad markanvändning.
- Att platser olämpliga för uppehåll så som uteserveringar längs Norra Grängesbergsgatan och Annelundsvägen regleras bort från riskkällor från öst.
- Lokalisering och lämplighet av föreslagen markanvändning är prövad med hänvisning till att planförslaget förhåller sig till de säkerhetsavstånd och markanvändningar som anges i riskzonkartan för Planprogrammet Sofielund, samt skyddas av annan bebyggelse intill järnvägen.
- Att riskzonkartan har beaktat konsekvenserna av att fler människor kommer att röra sig i hela Sofielunds verksamhetsområde efter planprogrammets genomförande.
- Att aktiebolaget Stadex inte kan flytta farlig kemikaliehantering inom sitt nuvarande miljötillstånd. Att Stadex produktionsanläggning och farliga kemikalier är lokaliserade i södra delen av deras fastighet Masugnen 23, som ligger minst 150 meters avstånd från fastighetsgräns till aktuellt planområde för fastigheten Kampen 23.
- Att planförslagets genomförande inte bedöms inverka negativt på Aktiebolaget Stadex möjlighet till att verka i området med nuvarande tillstånd.
- Att planförslaget för Kampen 23 inskränker tidigare byggrätt inom planområdet i syfte att undvika en högre persontäthet till området. Att ingen ny byggrätt tillkommer som tillåter en expansion av lokalyta. Att en ökning av antalet människor som besöker fastigheten förväntas vara marginell i jämförelse med nuvarande markanvändnings besöksfrekvens.
- Att planförslaget även reglerar säkerhetsåtgärder i form av utförandebestämmelser på plankartan.

Planområdets lokalisering i förhållande till Stadex Sevesoverksamhet samt de risker och konsekvenser det kan medföra för människors hälsa och säkerhet bedöms utifrån ovanstående som acceptabelt. Vid efterföljande bygglovsprövning sker en slutgiltig lämplighetsprövning där riskzonkartan ska fungera som ett stöd i bedömningen.

## Luftkvalitet

Planområdet ligger inom område utpekade med förhöjda halter av luftföroreningar men under värden för miljö kvalitetsnormen. Den trafikökning som planförslaget genererar bedöms inte påverka luftkvaliteten på ett sådant sätt att miljö kvalitetsnormerna riskerar att överskridas.

## Vattenkvalitet

Planområdet är idag planlagt för industriändamål, och en ändring till verksamheter och detaljhandel 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 inga fysiska förändringar av den befintliga bebyggelsestrukturen. Sammantaget bedöms ett genomförande av detaljplanen inte medföra någon risk för försvårande av att uppnå mål för miljö kvalitetsnormer för vatten.

Dag- och spillvatten från planområdet avleds via det kombinerade ledningsnätet till Sjölunda reningsverk. Slutlig recipient är Öresund.

### Hantering av flöden för dagvatten och skyfall

*Förändring av flödesvolym:* Planområdet ingår i ett kombinerat ledningssystem (spill- och dagvatten leds till samma ledning). I och med att ingen utökad bygggrätt möjliggörs genom planförslaget bedöms andel hårdgjord yta inte förändras. Detta eftersom fastigheten redan till stor del är hårdgjord och exploaterad. 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.

*Risk för översvämning inom planområdet:* I områdets nord- och sydvästra del finns det lågpunkter där det vid kraftigt regn kan samlas vatten, vilket kan leda till källaröversvämningar. För att göra källarlokalerna lämpliga i den fortsatta bygglovsprocessen, har en bestämmelse införts som reglerar att att hinder ska finnas för att förhindra att ytvatten rinner in mot fasads källarfönster och dörr.



Markavrinning vid ett 100-års regn. Planområdet är markerat i rött.

### Markföroreningar

Enligt länsstyrelsens information är fastigheten Kampen 23 med i inventering över *potentiellt förorenade områden* och klassat till branschklass 4 (liten risk). Även intilliggande fastigheter Kampen 22 och 24 är riskklassade enligt MIFO (*Metodik för inventering av förorenade områden*) till branschklass 3 (måttlig risk).



Potentiellt förorenade områden enligt MIFO (Metodik för inventering av förorenade områden). Planområdet är markerat i rött.

### Masshantering

En miljöhistorisk inventering av fastigheten har genomförts (Miljöfirman Konsult Sverige AB, Malena Thomé, 2021-05-31) med en efterföljande miljöteknisk markundersökning (Miljöfirman Konsult Sverige AB, Malena Thomé 2022-06-27). Syftet med markundersökningen var att kartlägga och avgränsa eventuella markföroreningars utbredning inom planområdet.

Den utförda inventeringen påvisar föroreningar. Stadsbyggnadskontorets har i samråd med miljöförvaltningen bedömt att om ingen nybyggnation eller grävning kommer att ske inom planområdet, är ingen ytterligare markprovtagning nödvändig.

### Materialinventering av befintligt byggnadsmaterial

Eftersom planförslaget medger verksamheter som innebär att allmänheten har tillträde till, och kommer att vistas i byggnaderna, har inventering av byggnadernas material skett inför antagandet. Viss förorening som har identifierats som kan komma att behöva hanteras i samband med ombyggnad. Inga iakttagelser av byggnadsmaterial visar på risk för hälsa i nuvarande lokaler. I bygglovsskedet kan en provtagning av luft inomhus behöva ske i enlighet med BBR (Boverkets byggregler) för att säkerställa hälsa i nuvarande lokaler.

### Omgivningsbuller

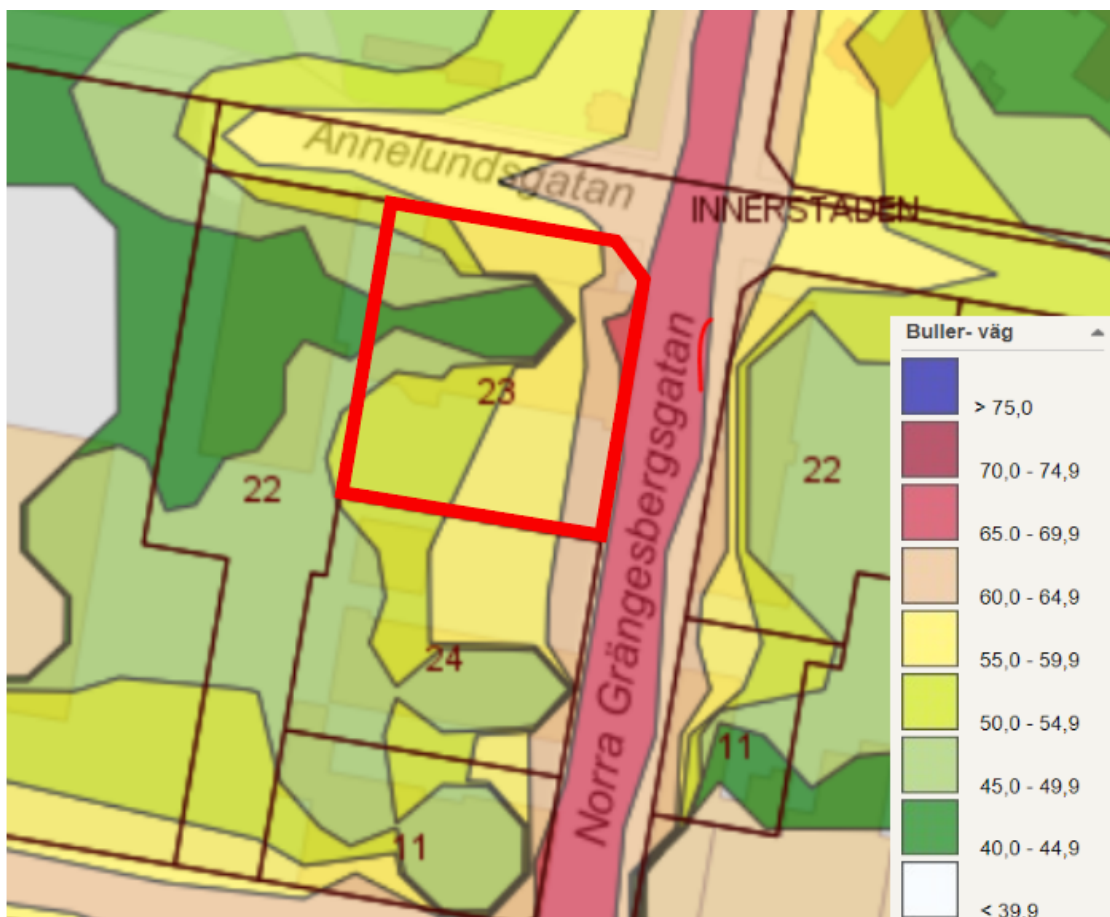
#### Påverkan från omgivningen

Planområdet är utsatt för trafikbuller från Norra Grängesbergsgatan samt buller från industriell verksamhet söder om planområdet. För den användning som detaljplanen föreskriver med arbetslokaler för ej bullrande verksamhet, detaljhandel med livsmedel och kontor gäller 10 dB(A) högre värden utomhus än för exempelvis bostäder vilket motsvarar 60 dB(A) dagtid 6-18.

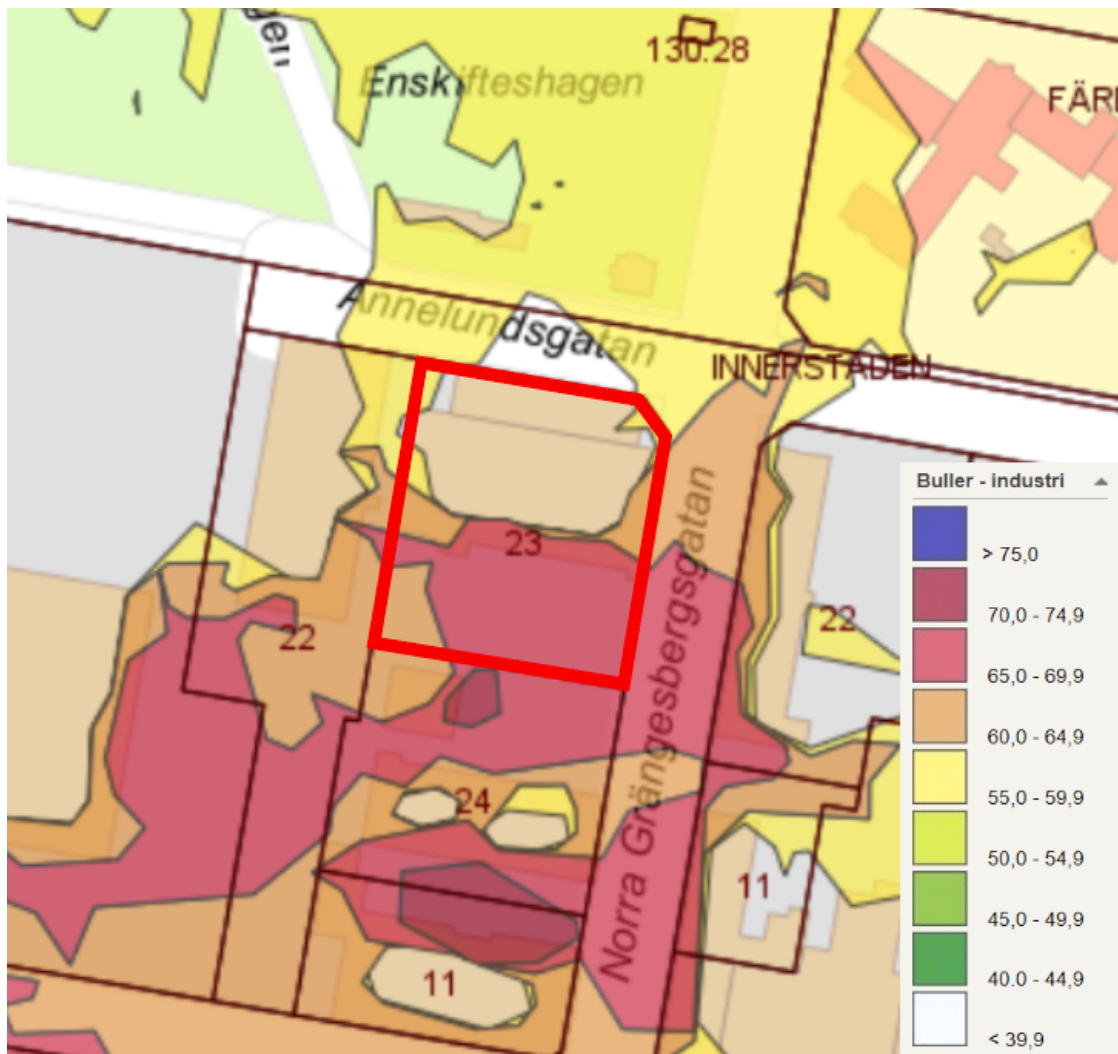
Arbetsmiljöverket är den myndighet som preciserar vad som gäller för arbetsmiljön för buller inomhus och arbetsplatsers utformning.

#### *Påverkan från planområdet*

Planförslaget gör det möjligt att etablera blandade funktioner av 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 Vitemöllegatan, cirka 100 meter norr om planområdet. Buller från planområdet bedöms inte påverka befintlig bebyggelse 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 fastighetsägaren i samband med bygglovsansökan.



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



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

### Trafikkonsekvenser

Planförslaget medför ingen utökad byggrätt och kan därmed antas ge upphov till endast en marginell ökning av trafiken i området. Beroende av hur befintlig verksamhet utvecklas kan trafikflödet till fastigheten påverkas.

Trafik till fastigheten planeras fortsatt gå via Norra Grängesbergsgatan. 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 Sofielund föreslås trafiksäkerhetshöjande åtgärder utmed Norra Grängesbergsgatan. Dessa åtgärder kommer kunna genomföras utan att framkomligheten för trafik till fastigheten påverkas. Genomförandet av planförslaget bedöms avslutningsvis inte ha någon påverkan på trafiken, trafiksäkerheten eller framkomligheten.

### 3.4 Konsekvenser för fastigheter

#### Fastighet Kampen 23

Gällande fastighetsindelingsbestämmelse; Tomtindelningen TI 1280K - 816K upphävs inom berört område.

### 3.5 Samhällskonsekvenser

#### Tillgänglighet

Planområdet är relativt flackt vilket ger goda förutsättningar för att skapa en tillgänglig miljö.

#### Kommersiell service

Planförslaget medger olika typer av verksamhetsfunktioner vilket leder till behov av ökad kommersiell service i området och stadsdelen.

#### Relevanta övriga projekt

I södra delen av Norra Grängesbergsgatan ligger fastigheten Spelet 13 där det pågår en liknande planläggning (Dp 5740). Ett planprogram för Sofielunds verksamhetsområde (Pp 6053) har tagits fram och godkändes 23 september 2021. Denna detaljplans huvuddrag 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 planförslagens påverkan på befintlig bebyggelse och miljö är obetydlig och inte påverkar stadsplanemönster, stadens silhuett eller de byggnader som utgör uttryck för riksintresset.

#### Översiktsplan

Planförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanen.

#### Planprogram

Planförslagens regleringar innebär att befintliga kvaliteter kan bibehållas och byggnaderna kan därmed fortsatt vara karaktärsgivande för platsen. Regleringarna bedöms även vara förenliga med att verksamheterna inom fastigheten ska kunna vidareutvecklas över tid.

## 4 Genomförande

### 4.1 Organisatoriska genomförandefrågor

Fastighetsägaren ansvarar för förändringar inom kvartersmark.

### 4.2 Tekniska genomförandefrågor

#### Mark

En miljöhistorisk inventering samt en miljöteknisk markundersökning av fastigheten har genomförts (Miljöfirman Konsult Sverige AB, Malena Thomé, 2021-05-31 samt 2022-06-24).

Enligt miljöhistoriska inventeringen har marken inom planområdet tidigare nyttjats för jordbruk och befintlig byggnad nyttjats som frölager. I inventeringen framgår att den största risken för föroreningar i byggnad är bränsletankar i pannrum. I och vid bränsletankar kan spill och läckage ha uppkommit vid påfyllnad, längst rör och vid tankning som kan ha förorenat marken med olja, PAH (*Polycycliska aromatiska kolväten*) och metaller. Detta i sin tur kan eventuellt ha förorenat marken ytligt men eventuella föroreningar kan även ha runnit ner i marken och kan sedan ha spridits med grundvattnet.

- På angränsande fastigheter, Kampen 22 och 24 har höga halter av klorerade alifater påträffats i främst grundvattnet. Det går inte att utesluta att dessa föroreningar delvis har spridits till planområdet.
- Det går inte heller helt att utesluta att *bekämpningsmedel* har använts inom planområdet i samband med tidigare jordbruksdrift.

Den miljötekniska markundersökningen har kartlagt följande markföroreningar:



- Jordlagren utgörs överst, under asfalten, av fyllning. Fyllningen utgörs omväxlande av överbyggnadsmaterial (grus, sand), sand, grus, matjord ställvis med inslag av kalk, betong, tegel och kol.
- Naturlig jord, under fyllningen, består av lermorän till mer än undersökt djup. Lermoränen kan förväntas sträcka sig ner till kalkberget. I lermoränen påträffades ställvis lager av sand.
- Grundvatten noterades i installerade rör på ca 2,3-3,3 m under markytan vid mätningen i juni 2022.
- Halter över riktvärdet för känslig mark har endast påvisats i 2 av 24 analyserade prover. Detta tyder på att fyllningen i området huvudsakligen ej är förorenad. Naturlig mark anses ej förorenad.
- Analyserade prov innehåller inga oljekolväten eller metaller över riktvärdet för mindre känslig mark.
- Analyserade prov innehåller inga klorerade kolväten eller PCB över laboratoriets detektionsgränser.
- Grundvattnet innehåller låga till måttliga halter av metaller. Grundvattnet innehåller inga klorerade kolväten, oljekolväten eller PAH: er över laboratoriets detektionsgränser.
- Föroreningar av PAH med hög molekylvikt utgör i påvisade halter endast risk för markmiljö. Hälsobaserat riktvärde ligger på 17 mg/kg för mindre känslig markanvändning. Påvisade halter utgör därför inga risker för människor som vistas inom området.
- Eftersom de påvisade föroreningarna även är belägna under asfalt finns det ytterst liten risk för människor som vistas inom området att exponeras för jorden.
- För pågående temporära markanvändning inom part- och detaljhandel med livsmedel utgör påvisade föroreningar inga risker för människor som vistas inom området. Inga åtgärder bedöms nödvändiga.
- Påvisade föreningar i byggnadsmaterial har identifierats, som kan komma att behöva hanteras vid eventuell framtida ombyggnad eller rivning av byggnad, För pågående användning för detaljhandel med livsmedel har ingen ombyggnation planerats. *(PM - Översiktlig okulär materialinventering av farligt avfall och specialavfall )*

### **Teknisk försörjning**

I samband med framtida markprojektering bör behovet av ledningar för el och VA utredas. Eventuella kostnader för att flytta befintlig telekanalisation ska bekostas av fastighetsägaren.

### **Brand**

Planområdet är beläget inom normal insatstid, under 10 minuter, för räddningstjänsten. Tillträde för räddningstjänstens fordon för släckning 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. Fastighetsägaren ska redovisa att åtkomligheten för utrymning och uppställningsplats är säkerställd i samband med bygglovsansökan.

### **Buller**

Mer detaljerade bullerberäkningar kan behöva redovisas av fastighetsägaren i samband med bygglovsansökan.

### **Skyddsrum**

Enligt MSB:s skyddsrumskarta finns ett skyddsrum inom planområdet i en befintlig byggnad. Planförslagets genomförande påverkar inte skyddsrummets läge och funktion och bedöms fortsatt kunna finnas kvar på platsen. Skulle en ombyggnation eller avveckling av skyddsrummet bli aktuell i framtiden ansvarar fastighetsägaren för ansökan till MSB.

### **4.3 Ekonomiska genomförandefrågor**

#### **Övriga ekonomiska genomförandefrågor**

Eventuell nödvändig flytt eller ombyggnad av fjärrvärme-, gas-, va-, tele- eller elledningar bekostas av fastighetsägaren.

Möjligheten till angöring i det nordöstra hörnet utgår och hinder uppförs som ska bekostas av fastighetsägaren.

En justering (smågatsten ersätts med asfalt) sker i anslutning till infarten till fastigheten från Norra Grängesbergsgatan. Detta för att infarten skall stämma överens med fastighetsgränsen.

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

### **4.4 Fastighetsrättsliga genomförandefrågor**

#### **Konsekvenser för fastigheter**

Gällande fastighetsindelingsbestämmelse, Tomtindelning TI 1280K - 816K, upphör att gälla för fastigheten Kampen 23.

#### **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 med livsmedel - grossisthandel och kontor med ett tidsbegränsat bygglov. Detaljplanens förslag syftar till att möjliggöra permanent bygglov för nuvarande verksamheter.

#### **Planförfarande**

Efter det att Länsstyrelsen överprövat kommunens beslut att anta detaljplanen enligt 11 kap 11§, har detaljplanen åter bearbetats så att förslaget tillmötesgår Länsstyrelsens rekommendationer som framkommit i deras beslutsunderlag om upphävande i samband med upphävande av kommunens beslut.

Detaljplanen handläggs med standardförfarande i enlighet med 5 kap 7§ samt 27§ plan- och bygglagen om att detaljplanen ska antas av stadsbyggnadsnämnden i kommunfullmäktiges ställe. Förslaget är förenligt med översiktsplanen, länsstyrelsens granskningsyttrande och bedöms inte ha inte ett betydande intresse för allmänheten. Ändringen bedöms inte vara en väsentlig ändring av planförslaget och kräver därmed ingen ny granskning innan antagande.

#### **Medverkande**

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

### **5.2 Planområdet**

#### **Plandata**

Planområdet är beläget i östra Malmö, inom Sofielunds verksamhetsområde. Planområdet är hårdgjort och har en total yta om 3 706 kvadratmeter. Planområdet avgränsas av Norra Grängesbergsgatan i öster och Annelundsgatan i norr. Marken är i privat ägo. Fastighetsindelingsbestämmelse finns.



Flygbild 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 yrkrävande 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 som blivit allt mer 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 norr om planområdet ligger Enskifteshagen.

### **Bebyggelse**

Planområdet är bebyggt med två byggnader, varav en lagerbyggnad inom fastighetens södra del som huserar detaljhandel med livsmedel och en högre kontorsbyggnad i norr. Fasadmateriäl för den södra byggnaden består till största del av plåt och den norra byggnaden består till största del av tegel. Befintlig bebyggelse inom planområdet speglar både 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 byggnation och asfalt samt är relativt flackt.

### **Kollektivtrafik**

Planområdet ligger centralt i ett kollektivtrafiknära läge. Busshållplatser finns längs Amiralsgatan norr om planområdet. Till Rosengårds station är det ca 200 meter.

### **Gång-, cykel- och biltrafik**

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

### **Teknisk försörjning**

Planområdet kan anslutas till el-, tele-, fjärrvärme- och Va-nät (kombinerat system).

## **5.3 Tidigare ställningstaganden**

### **Riksintressen enligt 3 eller 4 kap miljöbalken**

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

### **Översiktsplan**

Planområdet redovisas i översiktsplanen som *ny blandad stadsbebyggelse*. Inom blandad stadsbebyggelse ska inga nya verksamheter etableras som innebär omgivningsstörningar av olika slag, oacceptabla risker för omgivningen eller är alltför ytkrävande.

För Sofielunds verksamhetsområde gäller även översiktsplanens *plats-specifika riktlinjer* som bland annat anger:

- Sofielund är ett verksamhetsområde inom kategori handel, besöksnäring, etc. (i huvudsak) och kategori ytkrävande lager, tillverkning, etc. (en aktör).
- Områdets kreativa miljö ska vidareutvecklas. Ett flertal olika verksamheter med skilda inriktningar ska kunna etableras och utvecklas inom området. Områdets huvudsakliga profil ska kunna variera över tiden.
- Äldre befintliga industribyggnader ska stärka områdets karaktär.

### **Planprogram**

Planförslaget grundar sig på ett planprogram, Planprogram för Sofielunds verksamhetsområde, Pp 6053, 2021. Programmets övergripande mål är att ge en samlad målbild över hur Sofielunds verksamhetsområde ska utvecklas för att bäst stödja Malmös tillväxt fram till år 2040. Den föreslagna målbilden visar hur verksamhetsområdet kan bli Malmös mest betydelsefulla och dynamiska kultur-, fritid- och näringslivscentrum. Detaljplanen följer planprogrammets intentioner.

### **Risk för hälsa och säkerhet**

#### *Uppmärksamhetsavstånd tillståndspliktiga verksamheter*

Inom planområdets närhet finns tillståndspliktiga verksamheter som potentiellt kan påverka planområdets riskbild. Dessa utgörs av Aktiebolaget Stadex, Optimera TGM och Pågen AB. Ovan nämnda verksamheter innehar miljötillstånd för att få bullra, släppa ut begränsade luftemissioner samt viss kemikaliehantering. I planområdets närhet innehar Aktiebolaget Stadex tillstånd för miljöfarlig verksamhet som omfattas av Sevesolagstiftningen. Dessa miljötillstånd begränsar vad omgivningen kan användas till och hur många människor som kan vistas där samtidigt.

#### *Närhet till farligt gods – Kontinentalbanan*

Riskerna för människors hälsa och säkerhet inom planområdet består i huvudsak av de transporter av farligt gods som sker på Kontinentalbanan. Aktiebolaget Stadex har enligt Malmö stads översiktsplan möjlighet att transportera farligt gods längs Norra Grängesbergsgatan in till sin fastighet Masugnen 23. Aktiebolaget Stadex har även behov av lagring och transporter av farligt gods inom sin fastighet.

## Riskzonkarta

Staden har utifrån underliggande riskutrednings resultat (ÅF, 2019) gjort en sammanvägd riskbedömning i en *riskzonkarta* för att illustrera lämplig markanvändning med hänsyn till risk till planprogrammet för Sofielund (6053). Den sammanvägda linjedragningen baseras på en kvalitativ bedömning där *staden vidtagit större säkerhetsmarginaler* för riskavstånd än vad underliggande riskutredning rekommenderade för att få ner nivån på samhällsrisk.

I riskzonkartan har bland annat hänsyn tagits till att normalkänslig verksamhet inte tillåts i direkt anslutning till Sevesoanläggningen. Lämplig markanvändning omfattar endast icke känslig bebyggelse i form av industri, verkstäder, lager, sällanköps- och dagligvaruhandel, kontor, service och föreningslokaler. Planförslaget följer således planprogrammets riktlinjer med hänsyn till risk.

ÅF:s (2019) egen riskutredning använde AEGL-3 (*Acute Exposure Guideline Levels*) som var dåvarande standard för antalet omkomna. AEGL-3 utgår från koncentrationen av gasutsläpp samt tidsaspekten på 30 minuter som gör att AEGL-3 är mer robust i jämförelse med AEGL-2 för risk för skador.



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. Kartdiagrammet illustrerar större marginaler än vad underliggande riskutredning (ÅF, 2019) rekommenderade.

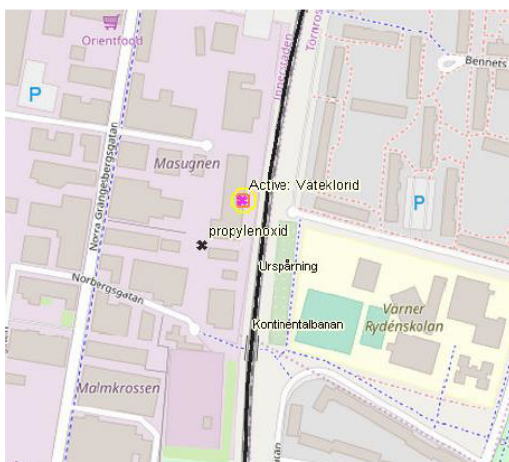
## Fördjupning miljötillstånd Aktiebolaget Stadex

Aktiebolaget Stadex miljötillstånd avser tillverkning, lagring och ompackning av stärkelsederivat inom Masugnen 23 och 24. I Aktiebolaget Stadex miljötillstånd framgår att det är främst propylenoxid som kan innebära risk. Det redovisas i diagrammet nedan (utdrag sida 30 i riskutredningen) där produktionsanläggning och farliga kemikalier är lokaliserade i södra delen av Masugnen 23, minst 150 meter från deras fastighetsgräns till aktuellt planområde för fastigheten Kampen 23.

Enligt bilaga 4 *Rättsutredning, tillhörande Riskbedömning i ÅF (2019)*, kan Aktiebolaget Stadex inte flytta produktionsanläggning och farliga kemikalier inom fastigheterna och därmed inte heller närmare aktuellt planområde enligt gällande miljötillstånd. I och med att Aktiebolaget Stadex miljötillstånd endast omfattar befintlig verksamhet innebär det att kommande ändringar som medför störning av betydelse, som Aktiebolaget Stadex inte informerat om i ansökan inte kan ske utan en ny tillståndsprövning. Rättsutredningens slutsats är att Aktiebolaget Stadex således är begränsade enligt sitt tillstånd att bedriva verksamheten i de anläggningar som idag finns på fastigheten. Aktiebolaget Stadex har inte möjlighet att förflytta sin verksamhet inom fastigheten på ett sätt som skulle påverka människors hälsa eller miljön utan att myndigheternas tillstånd har

givits. Slutsatser avseende Aktiebolaget Stadex påverkan på omgivningen, och dess rättskraftiga tillstånds påverkan, kan därmed dras i förhållande till nuvarande placering av lokalerna inom fastigheterna där Aktiebolaget Stadex idag bedriver sin verksamhet. Mindre ombyggnader av anläggningsdelar och ändringar i verksamheten som saknar betydelse ur störningssynpunkt för människors hälsa eller miljön får normalt utföras utan nytt tillstånd eller anmälan till tillsynsmyndigheten.

Även om avståndet mellan planområdet och Aktiebolaget Stadex fastighetsgräns till Masugnen 24 är ca 50 meter bedöms genomförandet av detaljplanen för Kampen 23 inte innebära förändringar som äventyrar Aktiebolaget Stadex verksamhet utifrån vad nuvarande miljötillstånd anger.



Figur 2-1: Placering av propylenoxid och fosforoxitriklorid (det sistnämnda benämnt väteklorid då detta bildas vid reaktion med vatten).



Figur 5-1: Individrisknivån för området skiljer sig inte mellan nollalternativ och utvecklingsalternativ. Grönt sträck – 10% (nollalternativ), rött sträck – 10% (acceptabel risknivå), blått sträck – 10% (över gräns för tolerabel nivå), gult sträck – 10% (över gräns för tolerabel nivå).

*Utsnitt ur Riskbedömning inför planprogram Amiralstaden och Station Persborg, ÅF (2019). Kartan visar lokalisering av produktionsanläggning och farliga kemikalier inom Aktiebolaget Stadex verksamhet i södra delen av fastigheten Masugnen 23, minst 150 meter från fastighetsgräns för Masugnen 23 till aktuellt planområde. Enligt bilaga 4 Rättsutredning, tillhörande Riskbedömning inför planprogram Amiralstaden och Station Persborg, ÅF (2019), kan Aktiebolaget Stadex inte flytta produktionsanläggning och farliga kemikalier inom fastigheterna och närmre aktuellt planområde enligt*

*Utsnitt ur Riskbedömning inför planprogram Amiralstaden och Station Persborg, ÅF (2019). Enligt bilaga 4 Rättsutredning, tillhörande Riskbedömning inför planprogram Amiralstaden och Station Persborg, ÅF (2019), kan Aktiebolaget Stadex inte flytta produktionsanläggning och farliga kemikalier inom fastigheterna och närmre aktuellt planområde enligt gällande miljötillstånd. Planområdet är markerat i gult.*

I formuleringen av riskutredningens (ÅF, 2019) innehåll och avgränsning har man tagit höjd för och beaktat konsekvenserna av att fler människor kommer att röra sig i hela Sofielunds verksamhetsområde efter planprogrammets genomförande. På sida 13–14 i riskutredningen och i diagrammen nedan redogörs för att J (område A) med ett tillskott av 400 personer inom handel och mindre verksamheter (område 2) har utretts för planområdet.



Område	Verksamhet	Personbelastning [pers] (dag/natt)
1	Bostäder/Allmänna lokaler	960/1600
2	Handel/mindre verksamhet	400/0
3	Kontor	200/0
4	Bostäder/förskola	296/160
5	Bostäder/institution	1290/900
6	Bostäder/handel/kontor	386/268
7	Bostäder/handel/kontor	386/268
8	Bostäder/handel/kontor	386/268
10	Tillfällig musikfestival	1000 (1 dag/år)
11	Tillfällig musikfestival	1000 (1 dag/år)

Utsnitt ur Riskbedömning inför planprogram Amiralstaden och Station Persborg, ÅF (2019). Kartan visar att riskutredningens innehåll och avgränsning har tagit höjd för och beaktat konsekvenserna av att fler människor kommer att röra sig i hela Sofielunds verksamhetsområde efter planprogrammets genomförande. Utredningen har uppskattat en framtida personbelastning om 400 personer inom handel och mindre verksamheter (område 2) där planområdet ligger. Planområdet är markerat i blått.



Område	Verksamhet	Persontäthet [pers/km <sup>2</sup> ] (dag/natt)
A	Industri	4000/0
B	Bostäder	7200/12000
C	Rekreatiomsområde	4000/1000
D	Skola (Värner Rydenskolan + Maskrosens förskola)	20000/0
D	Vitemölle förskola	5000/0

Utsnitt ur Riskbedömning inför planprogram Amiralstaden och Station Persborg, ÅF (2019). Kartan visar nuvarande markanvändning och persontäthet inom Sofielunds verksamhetsområde. Planområdet ligger inom område A som avser industri.

### Gällande detaljplaner och områdesbestämmelser

Området är tidigare planlagt som industri (I). Berörd gällande detaljplan är Pl 174 (1940). Tomtindelningen TI 816K gäller som fastighetsindelningsbestämmelse.

Gällande detaljplan och fastighetsindelningsbestämmelse 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 2009–2020

- 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
- Malmö Kulturstrategi 2014 - 2020

#### **Utredningar till grund för planförslaget**

- Parkeringsutredning avseende fastigheten Kampen 23 i Malmö. Malmö Arkitekt & Byggkonsult, 2021-06-01
- Miljöhistorisk inventering 2021-05-31
- Miljöteknisk markundersökning 2022-06-27 Kv. Kampen 23 Malmö stad. Miljöfirman Konsult Sverige AB, Malena Thomé
- Riskbedömning inför planprogram Amiralstaden och Station Persborg, ÅF (2019).
- Pp 6053, Stadens sammanvägda riskbedömning återges i planprogrammet för Sofielunds verksamhetsområde sid.50-51.
- PM - Översiktlig okulär materialinventering av farligt avfall och specialavfall,2022-11-11.

Stadsbyggnadskontoret

Ann-Katrin Sandelius

Enhetschef

Annika Arvidsson

Planhandläggare