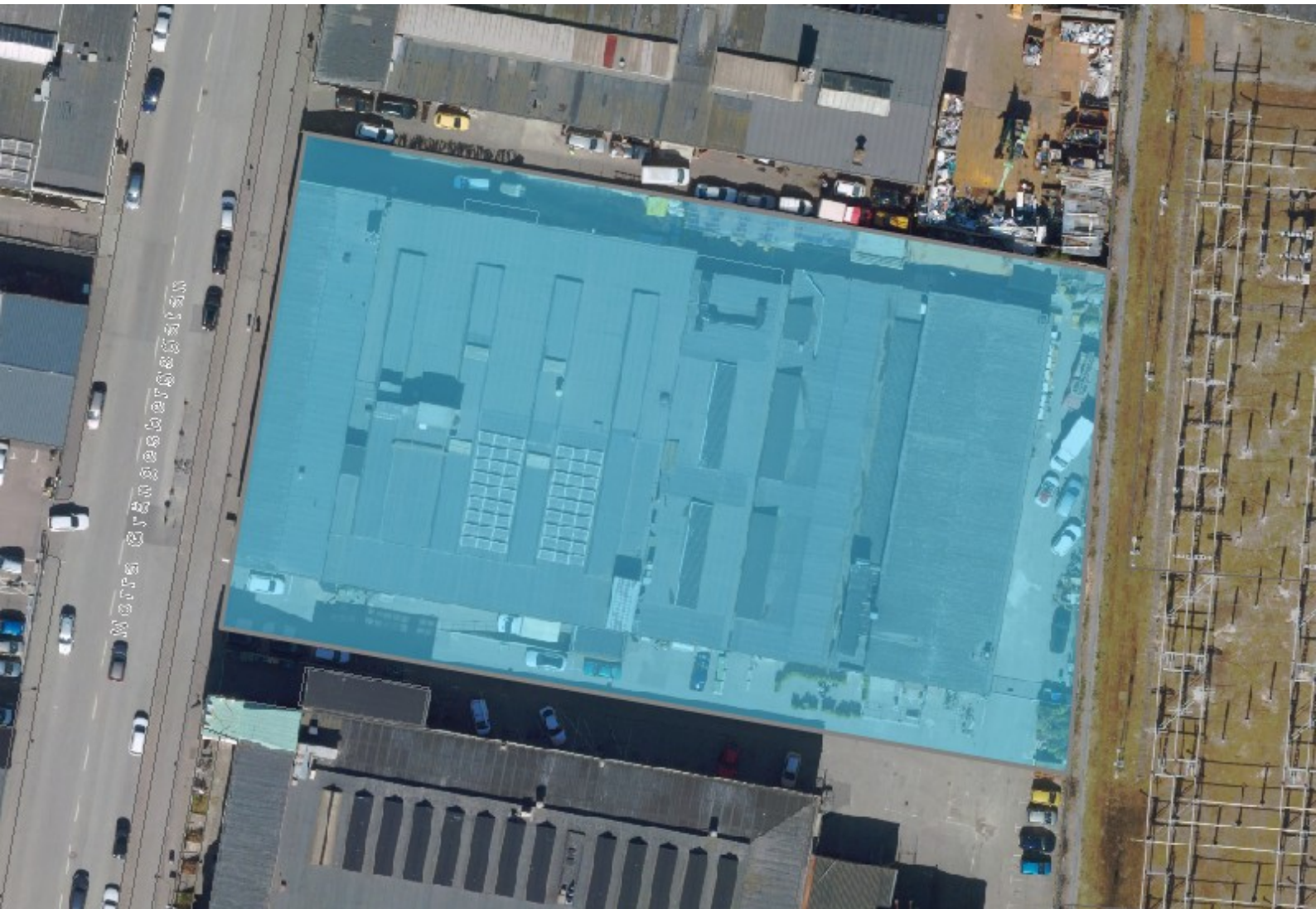


Malmkrossen 13

PLANUPPDRAG



Innehållsförteckning

Planuppdrag	1
Underlag till begäran om planuppdrag	2
Tidplan	8

Planuppdrag

Planuppdraget innehåller de grundläggande utgångspunkterna för ett planarbete. Stadsbyggnadsnämnden ger stadsbyggnadskontoret ett planuppdrag inför varje arbete med att upprätta eller ändra en detaljplan.

Underlag till begäran om planuppdrag

Innan arbete påbörjas med en detaljplan ger stadsbyggnadsnämnden ett uppdrag till stadsbyggnadskontoret. Planuppdraget formulerar utgångspunkterna för planläggningen och ligger till grund för det fortsatta arbetet.

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att göra det möjligt för befintliga verksamheter att fortsätta verka inom fastigheten. Syftet är också att möjliggöra även annan markanvändning som kan bidra till utvecklingen mot en blandad hållbar stad.

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

Motiv och långsiktiga mål

Planläggningen motiveras av att fastighetsägaren under flera år bedrivit butik, trafikskola, nattklubb, replokaler etc. med ett tidsbegränsat bygglov. Detaljplanens förslag syftar till att möjliggöra permanenta bygglov för nuvarande verksamheter.

Detaljplanens effektmål är att:

- bidra till områdets betydelse som ett dynamiskt verksamhetsområde med fler arbetstillfällen där verksamheters miljötillstånd behöver beaktas
- säkerställa områdets betydelse för kultur- och fritidslivet. En plats för nyetablerade kapitalsvaga kulturproducenter i behov av rimliga hyror
- värna planområdets starka koppling till Malmö som industristad där frågor om bevarande kontra möjligheter till tillbyggnad/utbyggnad behöver beaktas
- ge befintliga näringsverksamheter goda livsbetingelser som i sin tur leder till ökad trygghet och fortsatt investeringsvilja
- befintlig kulturhistorisk bebyggelse bevaras och utvecklas i enlighet med planprogrammet

Planförutsättningar och beskrivning av planläggningen

I gällande detaljplan (PL 408) anges markanvändningen till industri (J). Den gällande planen medger en byggnadshöjd på 12 m. Planområdet omfattar cirka 5500 kvadratmeter och merparten av ytan är hårdgjord och bebyggd. Inom planområdet har det sedan flera år bedrivits butik, trafikskola, nattklubb, replokaler etc. med ett tidsbegränsat bygglov.

Planförslaget ska göra det möjligt att ändra markanvändning från nuvarande industriändamål till ändamål som även fortsättningsvis kan möjliggöra befintliga verksamheter. Verksamheter (Z) kommer fortsatt utgöra det huvudsakliga ändamålet men behöver kompletteras med ytterligare användning så som exempelvis centrum eller besöksnäring för att möjliggöra för övriga befintliga funktioner. Dessa användningar kommer att utredas under planarbetets gång. Detaljplanens förslag syftar till att möjliggöra permanenta bygglov för nuvarande verksamheter. Någon utökad byggrätt eller tillfällig vistelse föreslås inte.

Planområdet omfattas av *Planprogram för Sofielunds verksamhetsområde år 2040* där stadens målbild har formulerats. Planprogrammet godkändes av stadsbyggnadsnämnden 2021. I målbilden för planprogrammet ingår att säkerställa områdets funktion som ett dynamiskt verksamhetsområde där kultur- och föreningslivet samsas med industri- och näringsverksamheter, handel, service och besöksnäring. Planprogrammet anger att verksamheter med skilda inriktningar avseende handel, service och besöksnäring etc. ska kunna etableras och utvecklas.

Målbilden omfattar även att värna Sofielunds verksamhetsområdes starka koppling till Malmö som industristad där frågor om bevarande kontra möjlighet till tillbyggnad/utbyggnad behöver beaktas. I det fortsatta planarbetet bör hänsyn tas till de intentioner som anges i planprogrammet. Detaljplanens slutliga innehåll studeras vidare inom planprocessen.

Överensstämmelse med översiktsplanen

I översiktsplanen anges området som befintligt verksamhetsområde och i dess platspecifika riktlinjer för Sofielund framgår att olika verksamheter med skilda inriktningar avseende tillverkning, handel, besöksnäring etc. ska kunna etableras och utvecklas. Detta ska ske i samklang med att äldre industribyggnader kan stärka områdets karaktär.

Sammantaget bedöms planuppdraget vara förenligt med intentionerna i översiktsplanen.

Överensstämmelse med länsstyrelsens granskningsyttrande över översiktsplanen

Den planerade åtgärden är förenlig med länsstyrelsens granskningsyttrande över översiktsplanen.

Ställningstagande om betydande miljöpåverkan

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

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

Behov av utredningar och fördjupande analyser

Byggnaden på fastigheten har kulturhistoriska värden med tydlig koppling till områdets industrihistoria. Inom ramen för planarbetet bör en antikvarisk utredning tas fram som beskriver byggnadens kulturvärde och karaktärsdrag.

Enligt Länsstyrelsens inventering MIFO (Metodik för Inventering av Förorenade Områden) är risken stor för att det finns föroreningar inom planområdet. Huruvida det kan bli

aktuellt med markundersökning med hänsyn till eventuell förekomst av markföroreningar behöver beaktas. En historisk utredning ska genomföras för att bedöma fortsatt behov av provtagning.

En riskbedömning ska göras med hänsyn till kringliggande verksamheter såsom industri, järnväg och transformatorstation.

För att de nya ändamålen ska kunna ges permanenta bygglov behöver olika aspekter utredas, till exempel: rumshöjd, tillgänglighet, buller, brandskydd. Det är viktigt att planarbetet säkerställer att krav i PBL och BBR kan tillgodoses på funktionella och attraktiva sätt för de ändamål som möjliggörs.

Parkering i förhållande till ändrad användning bedöms svår att lösa inom fastigheten och behöver hanteras på annat sätt.

Fastighetsägaren och de olika verksamheterna som är verksamma inom planområdet kommer att samverka för att detaljplanen på bästa sätt ska möjliggöra en långsiktig utveckling för verksamheterna.

Planförfarande och antagandeinstans

Planläggningen ska hanteras med standardförfarande i enlighet med 5 kapitlet 7 § plan- och bygglagen.

Översiktsplanen är aktuell och planläggningen är förenlig med översiktsplanen samt länsstyrelsens granskningsyttrande.

Planläggningen bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan och har inte ett betydande intresse för allmänheten eller i övrigt stor betydelse.

Beslut om att samråda om förslaget fattas av stadsbyggnadsnämnden. Beslut om att efter detta låta granska förslaget fattas av stadsbyggnadskontoret.

Planläggningen bedöms inte vara av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt, såsom avses i 5 kapitlet 27 § plan- och bygglagen. Beslut om antagande ska därför fattas av stadsbyggnadsnämnden.

Sökande

Formfastigheter AB

Tidigare ställningstaganden

Planbesked

Planbesked har inte begärts.

Planprogram

Planprogram finns för området, godkänt av stadsbyggnadsnämnden den 2021-09-21.

Gällande detaljplaner

Området omfattas av följande detaljplaner:

- PL 408

Tidplan



<i>April 2023</i> SBN Beslut Om Planuppdrag
<i>Maj 2024 - Juni 2024</i> <i>Samrådsperiod</i>
<i>September 2024 - Oktober 2024</i> <i>Granskningsperiod</i>
<i>December 2024 - Januari 2025</i> <i>SBN Beslut Om Antagande</i>
<i>Mars 2025</i> <i>Laga Kraft</i>

Händelser och datum som är skrivna i kursiv text är preliminära och kan komma att ändras under planarbetets gång.