

## Degeln 5 och del av Innerstaden 4:3

### PLANBESKRIVNING

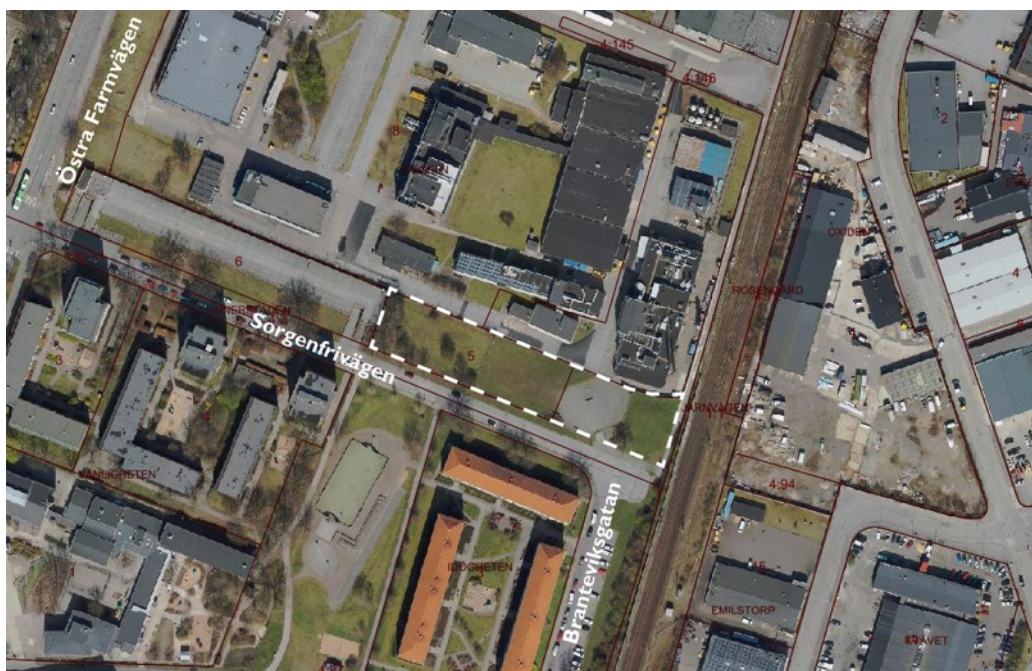


# Innehållsförteckning

Sammanfattning .....	1
1. Inledning .....	3
2. Detaljplanens innehåll .....	5
3. Förutsättningar och konsekvenser .....	11
Allmänna intressen .....	12
Fysisk miljö .....	13
Sociala frågor .....	16
Hälsa och säkerhet .....	17
Trafik .....	22
Natur .....	24
Miljö .....	27
Gällande planer och program .....	29
Riksintressen .....	31
4. Genomförande .....	32
Fastighetsrättsliga frågor .....	33
Tekniska frågor .....	34
Ekonomiska frågor .....	35
Organisatoriska frågor .....	36
5. Planeringsunderlag .....	37
Utredningar som legat till grund för detaljplanen .....	38
Tidplan .....	40

## Sammanfattning

Detaljplanen omfattar fastigheten Degeln 5 och en del av den stora fastigheten Innerstaden 4:3. Planen ska möjliggöra en byggnad för kontor till befintlig verksamhet på fastigheten Degeln 7, nordost om planområdet. Dessutom ska en del av fastigheten Degeln 5 och den del av fastigheten Innerstaden 4:3 som ligger inom planområdet planläggas som park. I samband med ett genomförande av detaljplanen kan det befintliga grönområdet rustas upp. Detaljplanen tar hänsyn till, men reglerar inte, möjligheten att anlägga en framtida gång- och cykeltunnel under Kontinentalbanan.



*Karta som visar planområdet med omgivning, planområdet inom vit streckad linje.*

Kontorsbyggnadens placering och utformning bidrar till ett tydligare gaturum och en tryggare miljö kring Sorgenfrivägen. Den nya byggnaden föreslås knyta an till bebyggelsen söder om Sorgenfrivägen genom att uppföras med en hög del som är ungefär samma höjd som de höga bostadshusen sydväst om planområdet och en låg del som är ungefär samma höjd som bostadshusen sydost om planområdet.



*Illustrationsplan som visar hur ett möjligt förslag för kontor i väster och park i öster kan komma att se ut. Planområdet markerat med svart streckad linje.  
(White och Malmö stad, 2023)*

# 1. Inledning

**Detta avsnitt i planbeskrivningen tar upp de grundläggande utgångspunkterna för detaljplanen.**

## **Detaljplanens syfte**

Detaljplanens syfte är att möjliggöra en byggnad för kontor till befintlig verksamhet på fastigheten Degeln 7, nordost om planområdet. Dessutom ska en del av fastigheten Degeln 5 och den del av fastigheten Innerstaden 4:3 som ligger inom planområdet planläggas som park. I samband med ett genomförande av detaljplanen kan det befintliga grönområdet komma att rustas upp.

Detaljplanen tar hänsyn till möjligheten att anlägga den gång- och cykeltunnel under Kontinentalbanan som finns i gällande detaljplan PL1131, genom att parkmarken rymmer en framtida ramp till tunnel.

Planläggningen motiveras av att den möjliggör ett mer effektivt markutnyttjande inom ett befintligt verksamhetsområde och fler arbetsplatser inom Malmö stad. Planläggningen bidrar också till ökade ytor för park och genomförandet av detaljplanen kan bidra till upprustning av ett befintligt grönområde.

## **Bedömning av miljöpåverkan**

Detaljplanen har vid undersökning enligt 6 kap 6§ miljöbalken inte bedömts medföra en betydande miljöpåverkan. Det innebär att en strategisk miljöbedömning inte har gjorts. De konsekvenser för miljön som detaljplanen ger upphov till redovisas i avsnittet förutsättningar och konsekvenser.

## **Genomförandetid**

Genomförandetiden för detaljplanen är 60 månader (5 år) från det att den har vunnit laga kraft.

## 2. Detaljplanens innehåll

I detta avsnitt beskrivs detaljplanen kortfattat. Stadsbyggnadsidéen samt de övergripande avvägningar som kommunen har gjort och som ligger till grund för utformningen av detaljplanen samt och motiven till de enskilda reglerna redovisas.

### Stadsbyggnadsidé

Stadsbyggnadsidéen är att en ny kontorsbyggnad och utökat område för park ska bidra till att skapa en tryggare miljö kring Sorgenfrivägen. För att åstadkomma detta krävs det att byggnaden både annonserar sig i gatan och ger fler ögon mot både gata och park. Byggnaden ska ge stadga och liv åt gatan men inte uppfattas som dominant.

Den nya byggnaden föreslås knyta an till bebyggelsen söder om Sorgenfrivägen genom att uppföras med en hög del som är ungefär samma höjd som de höga bostadshusen sydväst om planområdet och en låg del som är ungefär samma höjd som bostadshusen sydost om planområdet.

Den nya byggnaden kan både upplevas som solitär och unik och som en del av omgivningen som består av befintliga bostäder i tegel i söder och mer brokig industriell arkitektur norr om planområdet.

### Beskrivning av detaljplanen

Detaljplanen omfattar fastigheten Degeln 5 och en del av den stora fastigheten Innerstaden 4:3. Planområdet avgränsas av fastigheten Degeln 6 i väster, fastigheterna Degeln 7 och

Degeln 8 i norr, gång- och cykelstigen Branteviksgången och Kontinentalbanan i öster och Sorgenfrivägen i söder. Planområdets yta är cirka 4500 kvadratmeter.

Detaljplanen möjliggör en byggrätt för kontor i planområdets västra del och park i östra delen av planområdet.

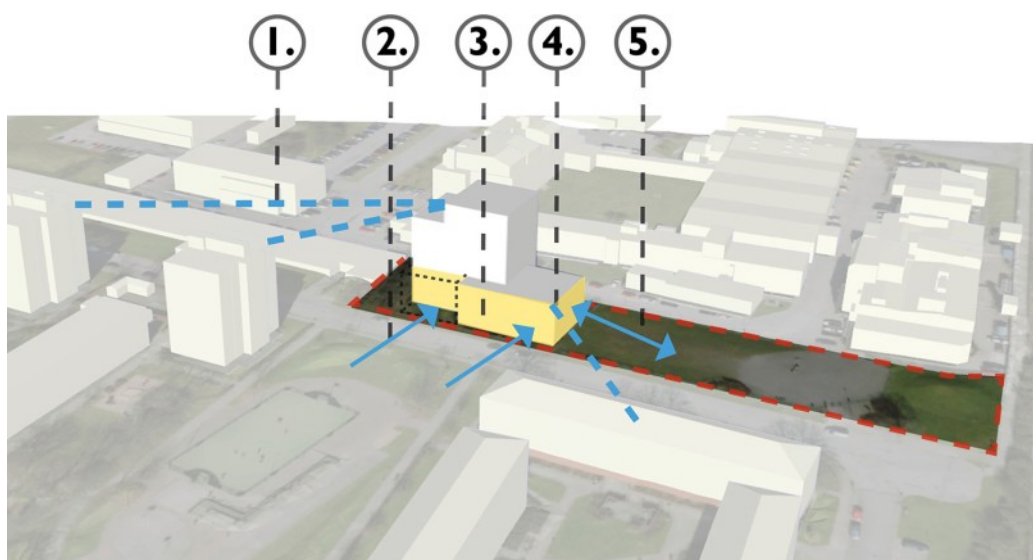
## **Övergripande avvägningar i detaljplanen**

Placeringen av byggrätten har behövt avvägas mot att detaljplanen inte ska omöjliggöra en framtida gång- och cykeltunnel under Kontinentalbanan precis öster om planområdet. I gällande detaljplan möjliggörs en tunnel under järnvägen så parken inom planområdet har utformats för att rymma en ramp till tunneln. Av den anledningen är byggrätten placerad i den västra delen av planområdet.

## **Gestaltungsprinciper**

Den nya byggnaden föreslås utformas med två volymer. Byggnadens högre del anpassas efter höjden på befintliga punkthus i söder, punkt 1 i illustration nedan. Den lägre delen anpassas efter de lägre bostadshusen sydost om planområdet, punkt 4 i illustration nedan. Den högre volymen är indragen från Sorgenfrivägen, punkt 2 i illustration nedan. Bottenvåningen bör vara uppglasad för att bidra till samspelet med gata, punkt 3 i illustration nedan. Byggnadens lägre del ska kunna ha en takterrass med växtlighet där visuell kontakt är möjlig mellan terrass och park, punkt 5 i illustrationen nedan.





*Illustration som visar de olika gestaltungsprinciperna i punkter, planområde är markerat med röd streckad linje.*

För att byggnaden inte ska upplevas som alltför dominant från gatan ska den gestaltas med horisontell uppdelning, gärna lättare upptill och mörka kulörer bör undvikas. Den horisontella indelningen kan göras genom olika kulörer eller nyanser av samma material, som exempelvis tegel eller trä.



*Illustration med exempel på gestaltungsgrepp med horisontell indelning av fasader med tegel i bild till vänster. (White, 2023). De två bilderna till höger illustrerar horisontell uppdelning med av byggnad med olika kulörer på*

*balkongelement. Exemplet är befintliga bostäder utmed Sorgenfrivägens södra del, väster om Östra Farmvägen. (Cyclomedia, 2021)*

## **Detaljplanens bestämmelser med motiv**

### **Användning av mark och vatten**

#### **Allmän plats**

##### **PARK- Park**

Användningen motiveras av att användningen bedömts vara lämplig för området då delar av parken idag är allmän plats och används som park. Tillkommande parkytor kan utöka befintligt grönområde. I parkmarken är det också möjligt att anlägga en framtida gång- och cykelramp.

#### **Kvartersmark**

##### **K- Kontor**

Användningen motiveras av att den bedömts vara lämplig för området och kan bidra till trygghet i området då det ger möjlighet för fler ögon mot gata och park.

### **Egenskapsbestämmelser för kvartersmark**

#### **Kvartersmark**

##### **Begränsning av markens utnyttjande**

##### **Prickmark - Marken får inte förses med byggnad**

Bestämmelsen finns på ytor för förgårdsmark, angöring och avstånd till bebyggelse på intilliggande fastigheter för att säkerställa att ytorna inte bebyggs. Ytan med prickmark i söder skapar en entrézon framför byggnaden och innebär ett avstånd mellan den högre byggnaden och gatan.

## **Korsmark - Marken får endast förses med tak/väderskydd för cykelparkering och avfallshantering**

Bestämmelsen finns på ytan väster om byggnaden med motivet att undvika bebyggelse utöver nödvändigt väderskydd för cykelparkering och avfallshantering.

### Höjd på byggnadsverk

#### **h<sub>1</sub> - Högsta nockhöjd är 10.5 meter**

Bestämmelsen motiveras med att höjden möjliggör för kontor och restaurang i två våningar samtidigt som den ger lägre bebyggelse mot parken.

#### **h<sub>2</sub> - Högsta nockhöjd är 28.0 meter**

Bestämmelsen motiveras med att den möjliggör en högre del som motsvarar höjden på de befintliga punkthusen söder om planområdet.

### Markens anordnande och vegetation

#### **Grönytefaktor om minst 0,5 ska uppnås inom användningsområdet K**

Syftet med bestämmelsen är att främja grönska och att skapa mer vegetation och ekosystemtjänster på kvartersmark.

### Skydd mot störningar

**m<sub>1</sub> - Byggnader ska utformas med mekanisk från- och tilluft där rökdetektorer i tilluftskanaler utformas för att stänga av ventilationen vid detektion av brandgaser i tilluften. Systemet bör utformas enligt SBF 110 eller motsvarande regelverk. Byggnad ska vara möjlig att evakuera i sydlig och västlig riktning**

Bestämmelsen syftar till att skydda människor i kontorsbyggnad vid brand.

**m<sub>2</sub>- Byggnad ska vara möjlig att evakuera i sydlig och västlig riktning**

Bestämmelsen syftar till att skydda människor i kontorsbyggnad vid brand.

Utformning

**f<sub>1</sub> - Byggnaden ska utformas med läsbar horisontell indelning avseende material eller kulör**

Bestämmelsen syftar till att undvika en för dominant och ensartad kontorsbyggrätt.

**f<sub>2</sub> - Översta våningen ska uppföras med indrag om minst 5 meter mot väster**

Bestämmelsen syftar till att bryta av den högre delen av byggnad och skapa möjligheter för takterrass i västerläge.

Villkor för startbesked

**Startbesked får inte ges för byggnation förrän markföroreningar har avhjälppts.**

Syftet med planbestämmelsen är att säkerställa markens lämplighet för kontorsändamål.

### **3. Förutsättningar och konsekvenser**

**I detta avsnitt beskrivs de avvägningar som gjorts i detaljplanen utifrån en tematisk indelning. Utifrån olika aspekter beskrivs planeringsförutsättningarna samt konsekvenserna av detaljplanens genomförande. Här framgår också hur kommunen har bedömt lämpligheten på en detaljerad nivå.**

# Allmänna intressen

# Fysisk miljö

## Topografi

Planområdet är förhållandevis flackt och lutar svagt åt norr. I östra delen av planområdet finns en liten kulle.

## Bebyggelse, stads- och landskapsbild

### Nuläge

Planområdet består idag av en stor stängslad hundrastgård, gräsytor i öster samt en del vegetation och träd i väster.

Söder om planområdet och Sorgenfrivägen finns bostäder i form av lamellhus i 3 våningar med sadeltak. Sydväst om planområdet och Sorgenfrivägen finns bostäder i form av punkthus i 8 våningar.

Området mellan lamellhusen och punkthusen är en grannskapspark som heter Gröningen.

Kontinentalbanan i öster är en barriär mot planområdet och omgivningen i stort. Utmed Branteviksgången finns "train banks" som är en viktig plats för Malmös skateboardkultur.



*Foto som visar verksamhetsbyggnader inom Degeln 7 och till höger i bild syns Branteviksgången och delar av "train banks".*



*Foto som visar planområdet sett västerifrån, till vänster i bild syns bostadsbebyggelsen söder om planområdet och till höger i bild syns verksamhetsbyggnader norr om planområdet.*

## **Konsekvenser**

Föreslagen byggnad kommer att utgöra en fond söderifrån från Gröningen och österifrån från Östra Farmvägen. Kontorsbyggnaden kan skapa en övergång mellan bostadsmiljön i söder och verksamheterna i norr.

## **Park och grönstrukturer**

### **Nuläge**

Planområdet används idag till stor del som hundrastgård på en gräs- och grusyta som omgärdas av stängsel. Den västra delen av fastigheten Degeln 5 är en gräsyta med träd och buskar.





*Foto som visar delar av planområdet sett västerifrån mot hundrastplatsen och järnvägen.*

## **Konsekvenser**

Ny park ska tillskapas i den östra delen av planområdet och befintlig grönyta ska rustas upp till en park med mer varierande grönska.

Den befintliga hundrastgården inom planområdet kan antingen flyttas till parken inom östra delen av planområdet, eller placeras på annan plats i närområdet.

Inom kvartersmark regleras grönytefaktor 0,5 för att främja grönskan i området ytterligare.

## **Sociala frågor**

### **Barnperspektiv**

Enligt FN:s barnkonvention ska barns bästa sättas i främsta rummet.

Planområdet har goda förutsättningar för att bli en bra miljö för både barn och vuxna. En utökning av parkytan ger möjlighet för ytor för lek och rekreation.

### **Trygghet**

Planförslaget möjliggör för fler ögon mot gata och park genom då byggnaden tillför kontorsarbetande i området. Fler människor kommer att röra sig i området och sammantaget bidrar detta till en ökad trygghet.

### **Arbetsplatser**

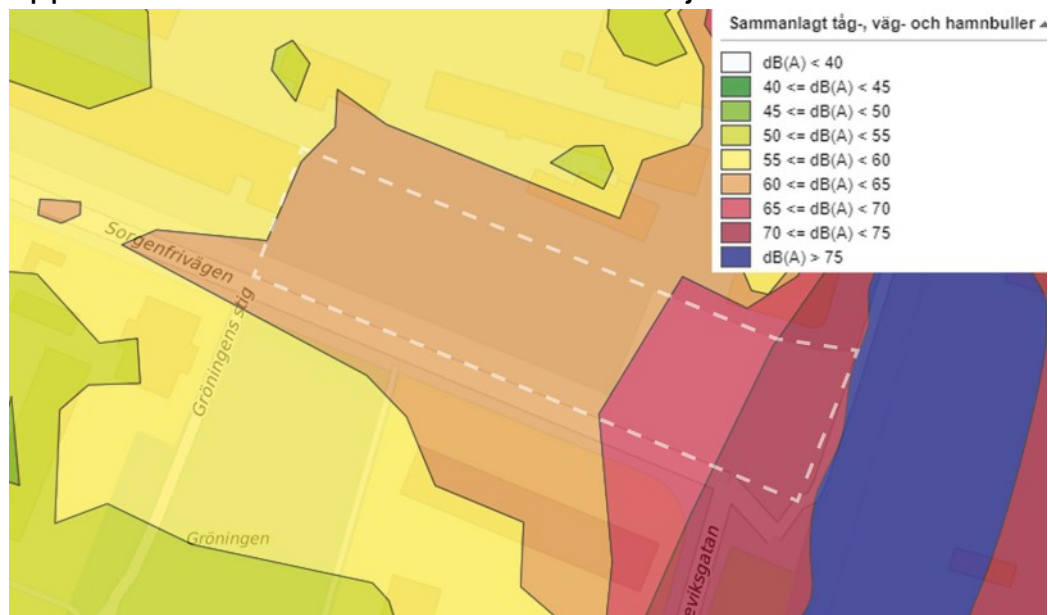
Planförslaget möjliggör för fler och nya arbetsplatser. Planförslaget gör det samtidigt även möjligt med omlokalisering av befintliga kontorsarbetsplatser.

# Hälsa och säkerhet

## Trafikbuller

### Nuläge

Planområdet är idag utsatt för buller, framförallt från järnväg och industrier. Bullernivåer för området närmast järnvägen når upp till mellan 65 och 75 dBA ekvivalent ljudnivå.



Karta som visar ekvivalent ljudnivå, ungefärligt planområde är markerat med vit streckad linje.

### Konsekvenser

Inga åtgärder avseende bullerdämpning regleras i detaljplanen och planlagd park kommer att vara utsatt för bullerstörning.

### Olyckor

#### Nuläge

Planområdet ligger inom stadens uppmärksamhetsavstånd längs järnväg för farligt gods. Norr om planområdet finns flera verksamheter som hanterar farliga ämnen, bland annat på fastigheterna Degeln 7 och Degeln 8 genom verksamheterna Magle Chemoswed och Sever Pharma Solutions.

En riskutredning har tagits fram för detaljplanen (Briab, 2023). I utredningen har en riskvärdering gjorts av både verksamheter och transporter på järnväg.

En kvantitativ beräkning av samhällsrisk för området har inte gjorts i utredningen. Persontätheten för området bedöms som relativt låg och avståndet till järnvägen är cirka 100 meter från bebyggelse. Detta innebär att samhällsrisken förväntas vara låg.

Intelligande verksamheter har begränsad omgivningspåverkan med avseende på akuta och direkta skador.

## **Konsekvenser**

På grund av hantering av kemikalier i mindre mängder på närliggande byggnader tillhörande både Magle Chemoswed och Sever Pharma Solutions tas försiktighetsmått för att säkerställa att personer i den föreslagna kontorsbyggnaden kan stanna kvar inomhus i säkerhet i händelse av en brand med omfattande spridning av brandgaser.

Detaljplanen reglerar att mekanisk från- och tilluft i den föreslagna kontorsbyggnaden ska förses med rökdetektorer i tilluftskanaler så att ventilationen stängs av om brandgaser upptäcks och att kontorsbyggnaden kan evakueras i sydlig och västlig riktning.

## **Förorenad mark**

### **Nuläge**

Det har genomförts en historisk inventering av planområdet och en översiktlig miljöteknisk markundersökning (WSP, 2023) av planområdet. Syftet med undersökningen var att kartlägga föroreningsituationen inom området och att ta reda på jordsammansättningen där den nya kontorsbyggnaden

föreslås placeras. Vidare syftar undersökningen till att kontrollera om det finns någon påverkan på grundvattnet från kringliggande föroreningar med klorerade lösningsmedel.

Planområdet har utifrån historiska flygbilder varit åkermark fram till år 1940. På 1960-talet togs den västra delen av planområdet i anspråk för någon typ av upplag. År 1975 fanns det en mindre byggnad på den östra delen av planområdet.

## **Konsekvenser**

Utredningen som tagits fram anger att det är fyllnadsmassor i samtliga provpunkter och provgropar. Föroreningar har påträffats inom planområdet, men halterna av föroreningar ligger generellt under riktvärdena för mindre känslig markanvändning, MKM, som gäller för kontor. I ett prov överstiger dock halterna av koppar och bly riktvärdena, men de förhöjda halterna är avgränsade i både djup och sidled.

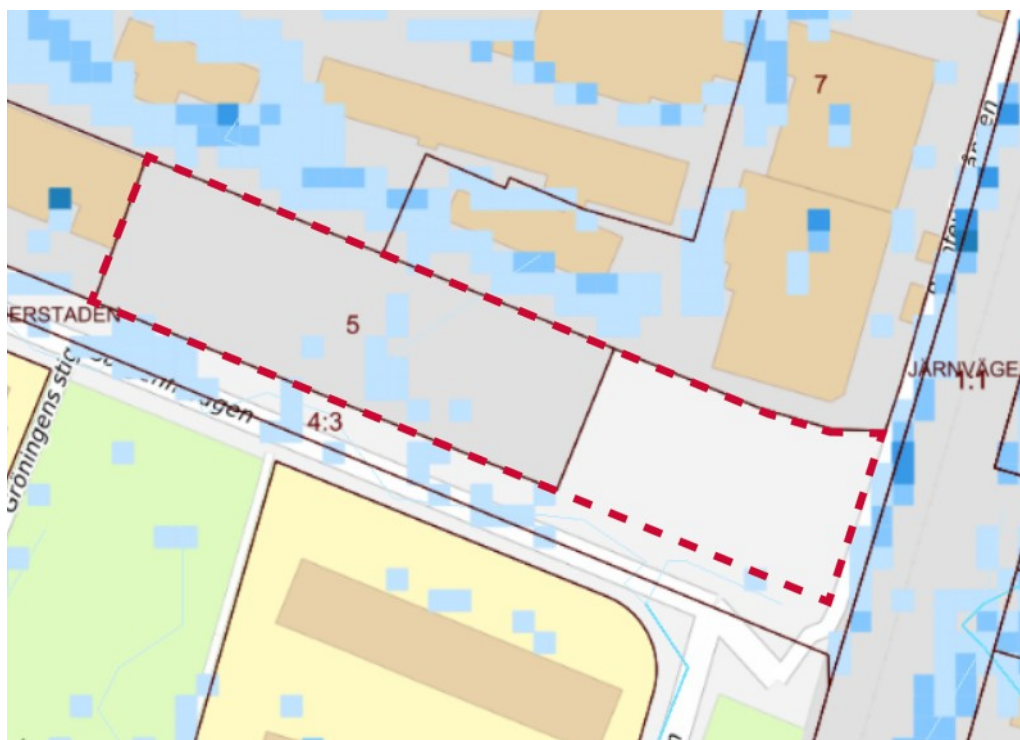
Miljöförvaltningen har i sitt bemötande MN-2022-11480 (Miljöförvaltningen, 2023) konstaterat att genomförd undersökning är tillräcklig i förhållande till syftet och delar konsultens riskbedömning och riskvärdering avseende påträffade föroreningar samt de åtgärder som föreslås. Vid eventuella schaktarbeten inom området, bör jordlager 0-0,4 meter under markytan omhändertas vid punkt 22W07. Punkten är placerad relativt centralt i områdets norra del, i den del som avses bli park. Se miljöteknisk markundersökning (WSP, 2023) och bilagd provtagningsplan för utförd provtagning och exakt placering av punkt 22W07.

## **Skyfall**

### **Nuläge**

Vid ett skyfall, ett 100-årsregn med klimatfaktor 1,3, bedöms det idag finnas enstaka lågpunkter där vatten samlas. Planområdet är flackt och det är främst centralt i planområdet som cirka 50 kubikmeter vatten samlas. Den avvattning som

sker är främst norrut mot fastigheten Degeln 7 och söderut mot Sorgenfrivägen. En rinnväg löper ganska centralt i planområdet i nord-sydlig riktning. Totalt är det bedömt cirka 50 kubikmeter stående vatten inom planområdet vid ett skyfall idag. Ett PM för skyfall (White, 2023) har tagits fram som redovisar situationen vid ett skyfall idag och med planförslaget.

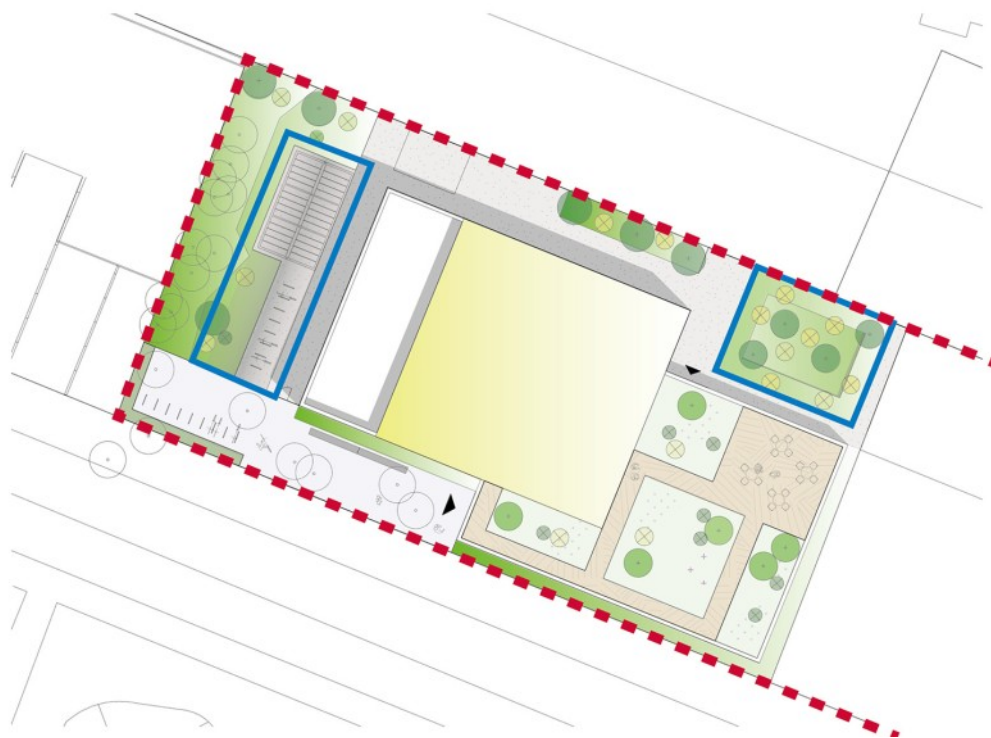


*Karta som illustrerar stående vatten i blått vid ett skyfall idag, planområdet är markerat med röd streckad linje.*

## Konsekvenser

Planförslaget ger upphov till ökade volymer vatten som behöver fördröjas, främst för att inte rinna ut i Sorgenfrivägen och vidare söderut. Bedömt är det cirka 50 kubikmeter som behöver fördröjas för att begränsa avrinningen. Ytor vid cykelparkering väster om byggnaden och i växtbäddar norr om byggnaden bedöms kunna utformas för att fördröja dessa 50 kubikmeter vatten. Detaljplanen reglerar dock ingen fördröjning, vilket kan komma att bli aktuellt i fortsatt planarbete. Genomförandet av detaljplanen bedöms dock inte

innebära risk för människors liv och hälsa med hänsyn till skyfall och översvämning då volymerna för den ökande avrinningen är förhållandevis små.



*Illustration som visar föreslagna ytor för fördröjning av skyfallsvatten, inom ytor markerade med blå linje. Planområdet är markerat med röd streckad linje.  
(White, 2023)*

# Trafik

## Kollektivtrafik

### Nuläge

Planområdet är beläget drygt 15 minuters promenad från station Rosengård. Busshållplats finns på Östra Farmvägen cirka 250 meter från planområdet.

### Konsekvenser

Ett genomförande av detaljplanen har ingen påverkan på kollektivtrafiken.

## Gång-, cykel- och biltrafik

### Nuläge

Trottoar saknas idag på den norra sidan av Sorgenfrivägen. Cykeltrafik utmed Sorgenfrivägen sker i blandtrafik.

Det finns inga nya trafikflödesmätningar på aktuell delsträcka av Sorgenfrivägen för de senaste åren. En bedömning är att det sträckan trafikeras ca 500-100 motorfordon per dygn.

### Konsekvenser

När planen genomförs ska en gångbana anläggas på norra sidan av Sorgenfrivägen för att underlätta för gående. Cykel bedöms även i fortsättningen kunna ske i blandtrafik.

Planförslaget innebär att 4000 kvm BTA kontor möjliggörs. Planförslaget innebär en total resealstring på drygt 550 resor. Om färdmedelsmålen i stadens trafik- och mobilitetsplan uppfylls så innebär detta drygt 100 nya bilresor, ca 150 kollektivtrafikresor, 200 cykelresor samt 100 fotgängarresor. Då parkering planeras att ske utanför planområdet så innebär detta endast en marginell ökning av biltrafiken på Sorgenfrivägen. Planförslaget innebär däremot fler cyklister och fotgängare på framförallt Sorgenfrivägen.



## **Parkering**

### **Nuläge**

Idag sker parkering utmed Sorgenfrivägen, på båda sidorna av gatan.

### **Konsekvenser**

Det behov av bilparkering som alstras av ett genomförande av detaljplanen avses lösas i befintligt mobilitetshus på fastigheten Nämnden 1, som ligger vid Industrigatan, cirka 700 meter från planområdet.

Parkering för totalt 96 cyklar avses lösas på kvartersmark i den västra delen av planområdet.

# Natur

## Naturvärden

### Nuläge

En statusbedömning (Trädkontoret, 2022) och en naturvärdesinventering (Pro Natura, 2022) har gjorts av träden inom planområdet. Statusbedömningen visar att inga träd inom planområdet omfattas av biotopskydd eller uppfyller definitionen för att vara särskilt skyddsvärda träd.

Naturvärdesinventeringen redogör för de biologiska värden som är kopplade till träd inom planområdet. I inventeringen har det påvisats naturvärden hos en tysklönn just utanför planområdet och ett äppelträd i den västra delen av planområdet, se röda ringar i bild nedan. Skalan för bedömning av naturvärden är mellan 0-20 och tysklönnen precis utanför planområdet har värdet 7 i inventeringen, träd med naturvärde. Tysklönnens naturvärde baseras på att stammen har en början till håligheter där insekter kläcks och på trädet finns även mossor och lavar. Äppelträdet har i inventeringen värdet 4, träd med visst naturvärde. För äppelträdet baseras värdet på att trädet har små vedblottor, ett savflöde, en torrgren och andra strukturer som är värdefulla för biologisk mångfald och naturvårdsarter.

Naturvärdesinventeringen har visat att det finns en rödlistad art av lav, elegant sköldlav, som växer på en tysklönn som bedömts ha begränsat naturvärde. Trädet nummer 3 är markerat med vit ring i bilden nedan. Elegant sköldlav har klassningen nära hotad, NT, i rödlistans kategorisering. Det finns även grymig dagglav, som tidigare varit rödlistad på den tysklönn, röd ring och nummer 7 i bilden nedan. Båda arterna har gemensamt att de är kvävegynnade och troligen gynnas de även av ett mildt klimat. Naturvärdesinventeringen anger att det i stadsmiljöer pågår en ökning av dessa arter. Båda arterna av lav har på senare tid ökat i antal vilket förklarar att

gryning dagglav blev klassad som livskraftig, LC, vid senaste rödlistan. Arten gick från nära hotad, NT, till livskraftig, LC. Orsaken var en ökning i populationen och en större spridning norrut. En liknande ökning har kunnat noteras för elegant sköldlav i Skåne de sista åren, varför det är troligt att arten kommer att omvärderas vid nästa rödlista och klassas som livskraftig, LC. Elegant sköldlav är numera inte en ovanlig art i stadsmiljöer och i kulturlandskapet i södra Sverige och främst i Skåne. Arten bedöms inte ha något indikator-/signalvärde för värdefulla miljöer och arten brukar inte längre lyftas fram som en art som bidrar till en plats artvärde i samband med naturvärdesinventeringar enligt SIS-standard i Skåne.



*De med röd cirkel inringade träden är nummer 6, äppelträd, nummer 7, tysklönn som bedöms ha naturvärden. Det med vit cirkel inringade trädet är nummer 3, tysklönn med den rödlistade laven elegant sköldlav. Planområdet är redovisat med vit streckad linje. (Trädkontoret, 2022)*

## Konsekvenser

De flesta träden kommer att kunna stå kvar genomförandet av detaljplanen. Ungefär fyra träd som står mitt på fastigheten Degeln 5, där kontorsbyggnaden planeras, kommer att behöva tas ned, samtliga med begränsade naturvärden.

Tysklönnen, markerat med röd ring och nummer 7 i bilden ovan, bedöms inte påverkas av planförslaget och ligger utanför planområdet.

Det äppelträd, markerat med röd ring och nummer 6 i bilden ovan, som har ett visst naturvärde bedöms kunna flyttas enligt en uppskattning av fastighets- och gatukontoret. Flytt kan komma att bli aktuellt om en byggnad uppförs så nära att trädet skulle skadas om det står kvar. Trädet kan flyttas från kontorsfastigheten till park vid risk för skador.

Tysklönnen som markerats med vit ring och nummer 3 i bilden ovan har inget skydd i detaljplanen trots rödlistad lav. Trädet är dock beläget inom prickmark som inte får bebyggas, men det garanterar inte att trädet kan stå kvar. Bedömningen att trädet går att ersätta trots rödlistad lav bygger på att den troligen kommer att klassas som livskraftig vid nästa rödlista. Arten är numera inte ovanlig i både stadsmiljöer och i kulturlandskapet i Skåne och bedöms inte påvisa värdefulla miljöer. Nästa rödlista bedöms vara klar år 2025.

# Miljö

## Dagvatten

### Nuläge

I Sorgenfrivägen finns kommunalt ledningsnät. Anslutning till dagvattenledningar finns i den östra delen av planområdet.

### Konsekvenser

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att dagvatten från området, som är cirka 0,4 hektar, har begränsad påverkan på recipienten som är Malmö hamnområde.

## Miljökvalitetsnormer för luft

### Nuläge

Malmö stads kartering för beräkning av kvävedioxid visar nivåer från 12 till 13 µg per kubikmeter för planområdet, som årsmedelvärde. Miljökvalitetsnormen, MKN, för kvävedioxid är 40 µg per kubikmeter som årsmedelvärde. Malmö stads miljöprogram som antogs 2021 anger att riksdagens precisering av miljömålet för Frisk luft avseende halter av kvävedioxid ska följas, vilket är 20 µg per kubikmeter som årsmedelvärde. Luftföroreningshalterna underskrider alltså både den nivå som anges för MKN samt kommunens riktvärde för högsta halt kvävedioxid.

Enligt Malmö stads beräkning är nivån av luftburna partiklar PM10 mellan 12-13 µg per kubikmeter och motsvarande nivå för PM 2,5 mellan 7-8 µg per kubikmeter, inom planområdet och i närområdet. Båda nivåer ligger under gränsvärden för miljökvalitetsnormer.

### Konsekvenser

Planförslaget bedöms inte medföra någon försämring av luftkvaliteten eftersom tillskottet av trafik är litet och den planerade kontorsverksamheten inte innebär någon påverkan

på luftkvaliteten.

# Gällande planer och program

## Översiktsplan

Planområdet redovisas i Översiktsplan för Malmö ( antagen av kommunfullmäktige 2018-05-31) som "Verksamhetsområden" och det ligger inom den högsta kategoriseringen av bebyggelsetäthet.

I anslutning till planområdet är Sorgenfrivägen, Branteviksgatan och Branteviksgången utpekade som en del av det befintliga övriga huvudcykelnätet i gällande översiktsplan. Översiktsplanen pekar också ut en gång- och cykeltunnel under Kontinentalbanan öster om planområdet.

Sträckan utmed Sorgenfrivägen och en framtida tunnel under järnvägen anges i översiktsplanen vara en prioriterad grön koppling som behöver utvecklas. Sträckan skulle bidra till att binda samman Östra Kyrkogården med S:t Pauli kyrkogårdar, som är viktiga grönområden utöver deras funktion som begravningsplatser.

### Platsspecifika riktlinjer

Planområdet omfattas av platsspecifika riktlinjer för Emilstorp i översiktsplanen. De platsspecifika riktlinjerna understryker vikten av att befintliga verksamheter i området ska kunna finnas kvar. Området ska samtidigt ges förutsättningar för att successivt övergå till blandad stadsbebyggelse genom att tillåta verksamheter som ryms inom blandad stadsbebyggelse.

De platsspecifika riktlinjerna pekar också på behovet av en tunnel under Kontinentalbanan för att mildra järnvägens barriärverkan.

Detaljplanen bedöms vara förenlig med översiktsplanen och Länsstyrelsens granskningsyttrande.

## **Planprogram**

Planområdet omfattas av planprogram för Norra Sorgenfri, PP 6020. Planprogrammet lyfter fram vikten av att befintliga verksamheter ska kunna fortsätta verka inom kvarteret Degeln. Föreslagen markanvändning är förenlig med detta.

## **Gällande detaljplaner och områdesbestämmelser**

Gällande detaljplan för området är PL1131 som antogs 1974.

Fastigheten Degeln 5 är planlagd som kvartersområde för parkeringsändamål.

Den östra delen av planområdet är planlagd som gata/plantering. Inom området för plantering finns en illustrerad ramp, med angivna markhöjder, till en planlagd gång- och cykeltunnel under Kontinentalbanan.



# Riksintressen

## Kulturmiljövård

### Nuläge

Planområdet omfattas av riksintresse för kulturmiljö Malmö.

### Konsekvenser

Planförslaget bedöms inte påverka riksintresset eftersom det rymmer en liten förtätning i direkt anslutning till ett befintligt verksamhetsområde.

## Trafikkommunikation

### Nuläge

Planområdet är nära angränsande till riksintresse för järnväg både för Arlöv-Malmö C-Lockarp/Lernacken och godsstråket genom Skåne.

Stråket Arlöv-Malmö-Lockarp/Lernacken utgör länk i TEN (Trans European Networks) och är viktig för tågtrafiken mellan Sverige, Danmark och kontinenten.

Godsstråket genom Skåne, som går mellan Ängelholm och Trelleborg, ingår som TEN-bana (Trans European Networks) i det strategiska godsnätet och utgör en viktig länk i det internationella godstransportnätet.

### Konsekvenser

Planförslaget bedöms inte påverka riksintresse eftersom det inte förhindrar eller försvårar tågtrafiken på kontinentalbanan.

## **4. Genomförande**

**Avsnittet beskriver hur detaljplanen ska genomföras, dvs vilka åtgärder som är nödvändiga att vidta och hur ansvaret för dessa fördelar sig mellan byggherre/fastighetsägare och kommunen.**

# Fastighetsrättsliga frågor

## Förändrad fastighetsindelning

Vid genomförande av detaljplanen ska den del av fastigheten Degeln 5 som planläggs som parkmark föras över till fastigheten Innerstaden 4:3.

## **Tekniska frågor**

### **Tekniska åtgärder**

Spillvattenledning för Degeln 7 behöver hanteras i fortsatt planarbete.

### **Utbyggnad allmän plats**

Malmö stad ska, genom fastighets- och gatukontoret, anlägga park på den yta som regleras som parkmark i detaljplanen. Innan parken anläggs behöver den projekteras.

# Ekonomiska frågor

## Planekonomisk bedömning

All mark som ingår i planområdet är i Malmö stads ägo.

Malmö stad kommer, genom fastighets- och gatukontoret, att få inkomster genom försäljning av mark för uppförande av kontor.

Malmö stad ansvarar, genom fastighets- och gatukontoret, för att genomföra och bekosta utbyggnaden av parken inom planområdet. Malmö stad kommer även att bekosta drift och underhåll av parken.

## Planavgift

Kostnaden för detaljplanen tas ut i samband med planläggningen. Någon särskild planavgift kommer inte att tas ut i samband med lovgivning inom planområdet.

# Organisatoriska frågor

## Markanvisning

Markanvisning för kvartersmarken kommer att ske parallellt med planarbetet, alternativt efter att planarbetet har avslutats.

## **5. Planeringsunderlag**

**I kapitlet redovisas vilka planeringsunderlag som har haft betydelse för detaljplanens utformning och omfattning.**

# Utredningar som legat till grund för detaljplanen

## Naturvärdesinventering

Statusbedömning av träd på Sorgenfrivägen (Trädkontoret, 2022-06-19).

Statusbedömning och riskbedömning av träd för att bedöma deras kondition.

Inventering av naturvärden kopplade till träd vid Sorgenfrivägen, Malmö (Pro Natura, 2022-12)

Inventering av naturvärden kopplade till träd för att avgöra trädens betydelse för biologisk mångfald.

## Markmiljöundersökning

Översiktlig miljöteknisk markundersökning (WSP, 2023-04-12).

Syftet med markundersökning och historisk inventering av planområdet är att kartlägga föroreningssituationen i jord inom området samt att ta reda på jordsammansättningen inom området som är tilltänkt för nybyggnation. Vidare syftar undersökningen till att kontrollera om det finns någon påverkan från kringliggande föroreningar med klorerade lösningsmedel i grundvattnet.

MN-2022-11480-Bemötande av miljöteknisk markundersökning (Miljöförvaltningen Malmö Stad, 2023-08-31).

Miljöförvaltningens bemötande av markundersökning, där miljöförvaltningen bedömer att utförd undersökning är tillräcklig i förhållande till syftet med undersökningen.



## **Riskutredning**

Riskutredning Detaljplan Degeln 5 (Briab, 2023-02-15)

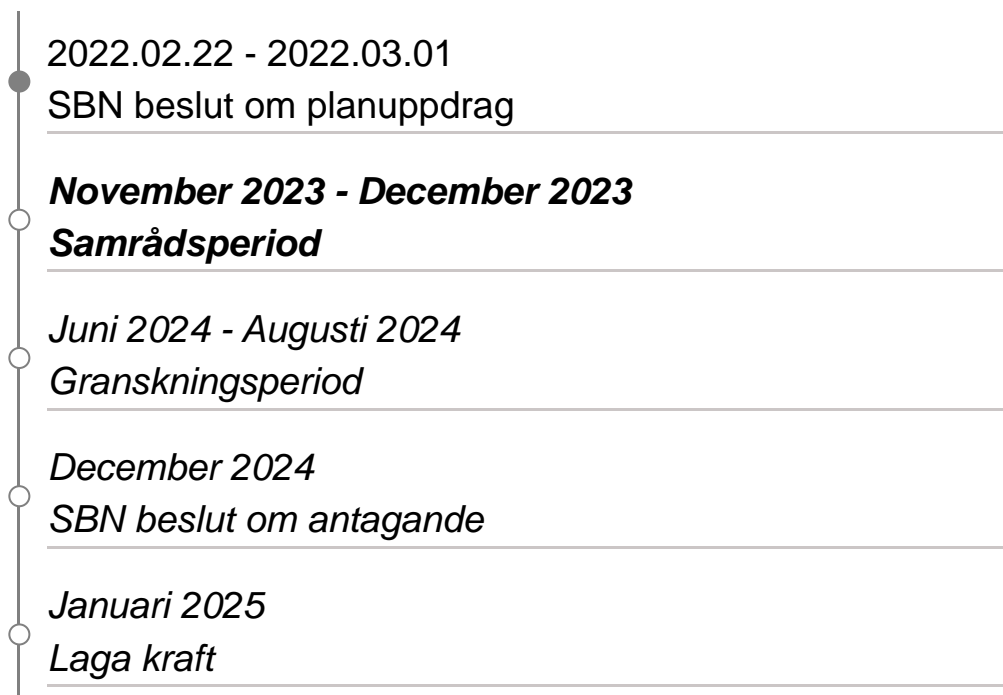
Utredningen syftar till att ge en helhetsbild av vilka riskobjekt och vilka typer av risker som förekommer inom och i angränsning till Degeln 5. Målet med utredningen är att ta fram ett underlag för aktuell detaljplaneprocess.

## **PM Skyfall**

PM Skyfall (White, 2023-08-29)

En bedömning har gjorts av hur planområdet påverkas av ett skyfall idag. En analys av skyfallssituationen inom planområdet för planförslaget har också gjorts för att avgöra om det finns behov av fördröjning för att undvika påverkan på andra fastigheter.

# Tidplan



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