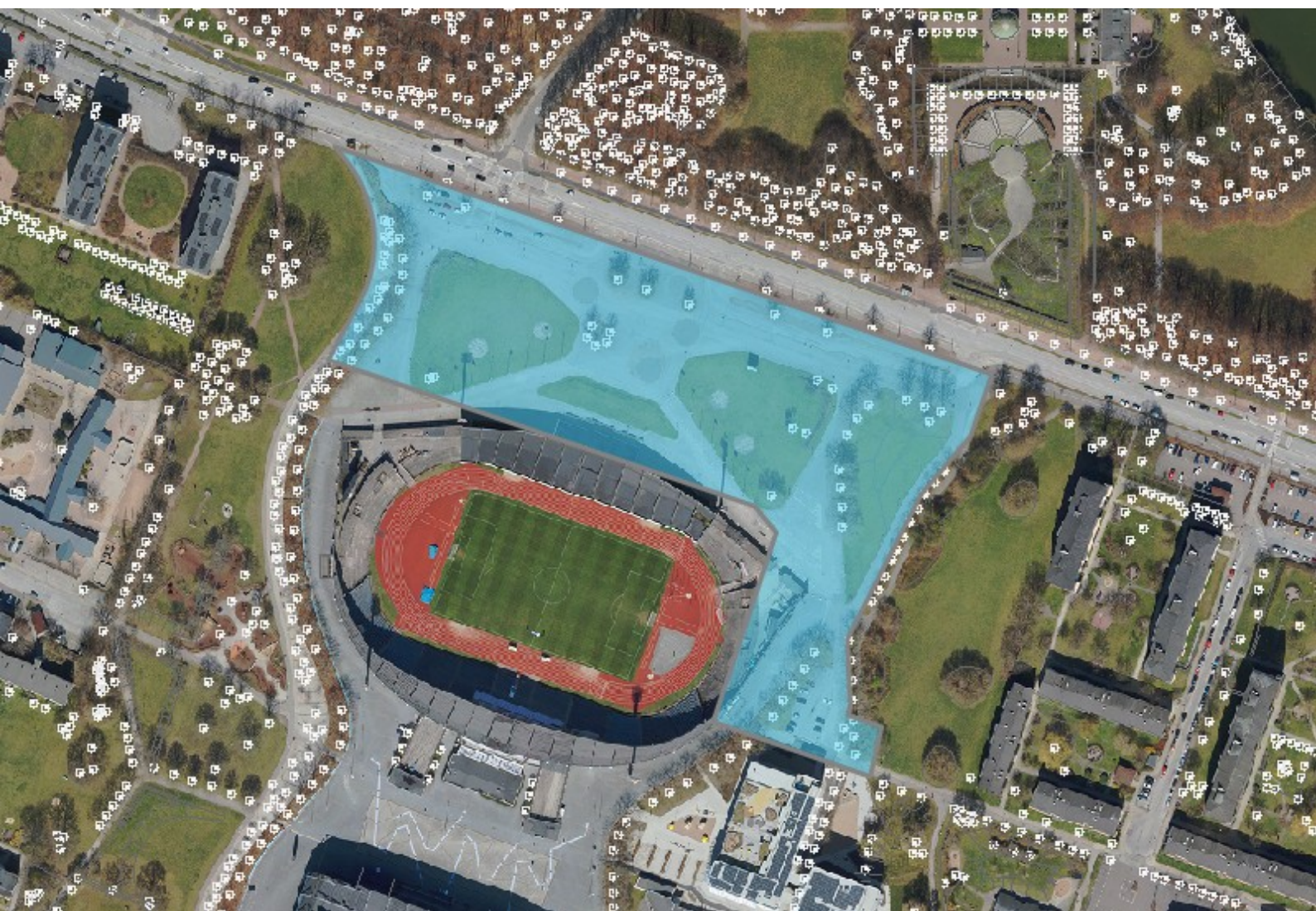


Innerstaden 9:173

PLANBESKRIVNING



Innehållsförteckning

Planbeskrivning	1
1. Inledning	3
2. Beskrivning av detaljplanen	5
3. Förutsättningar och konsekvenser	35
Gällande planer och program	64
Riksintressen enligt miljöbalken	65
4. Genomförande	66
Fastighetsrättsliga frågor	67
Tekniska frågor	68
Ekonomiska frågor	69
Organisatoriska frågor	70
Prövning enligt annan lagstiftning som krävs för genomförandet	71
5. Planeringsunderlag	72

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att göra det möjligt att tillföra byggnader och ytor för nya funktioner relaterade till idrott, utbildning och evenemang i Stadionområdets norra del. De nya funktionerna innebär att Stadionområdet kan få bredare verksamhet och stärker sin position i ett nationellt perspektiv. Detaljplanen syftar även till att utveckla områdets gröna kvaliteter.

Planläggningen gör det möjligt att uppföra följande.

- En multisporthall med plats för fullstor fotbollsplan i en anläggning där även lokaler för kontor och utbildning samt hotell och elevboende ingår.
- Byggnad för idrottsgymnasium.
- Två byggnader för kontor-, vård-, utbildning- och centrumändamål med anknytning till områdets idrottsinriktning.
- Ett mobilitetshus som även kan innehålla idrottslokaler.
- En entréplats och en aktivitetsyta som är lämpliga för större folksamlingar och tillfälliga evenemang och som bidrar med rekreativa värden.
- En grön yta som ligger på kvartersmark.
- En grön yta som tillförs befintlig park.

Konsekvenser av genomförandet

Kulturvärden påverkas när en ny, tät byggnadsstruktur ändrar relationen mellan Malmö Stadion och Pildammsparken.

Naturvärden påverkas. Träd kommer att beröras av exploateringen. Planförslaget prövar markanvändningen och möjliggör ny bebyggelse som i så hög utsträckning som möjligt tar hänsyn till befintliga träd.

Omfattande flytt av ledningar kommer att behövas.

1. Inledning

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

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att göra det möjligt att tillföra byggnader och ytor för nya funktioner relaterade till idrott, utbildning och evenemang i Stadionområdets norra del. De nya funktionerna innebär att Stadionområdet kan få bredare verksamhet och stärker sin position i ett nationellt perspektiv. Detaljplanen syftar även till att utveckla områdets gröna kvaliteter.

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

Detaljplanen handläggs med utökat förfarande i enlighet med 5 kapitlet 7 § plan- och bygglagen.

Bedömning av miljöpåverkan

Genomförandet av detaljplanen bedöms preliminärt inte medföra en betydande miljöpåverkan enligt 6 kap 3§ miljöbalken.

Detaljplanens genomförande innebär att byggnader med innehåll som redan finns i området (sporthall, utbildning, kontor och idrottsrelaterad service) tillkommer. Tilläggen till området och de ökade trafikmängder som kan tillkomma beräknas inte medföra betydande miljöpåverkan.

En särskild miljökonsekvensbeskrivning ska därför inte upprättas. Miljökonsekvenserna kommer att redovisas i planbeskrivningen.

Huvudmannaskap

Kommunen är genom stadsfastigheter huvudman för kvartersmarken i planområdet.

Kommunen är genom fastighets- och gatukontoret huvudman för allmänna platser. Det innebär att det är kommunen som ansvarar för att bygga ut och sköta all mark som enligt detaljplanen är allmän plats.

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är 120 månader (10 år) från det att den har vunnit laga kraft.

2. Beskrivning av detaljplanen

I detta avsnitt beskrivs detaljplanen kortfattat.

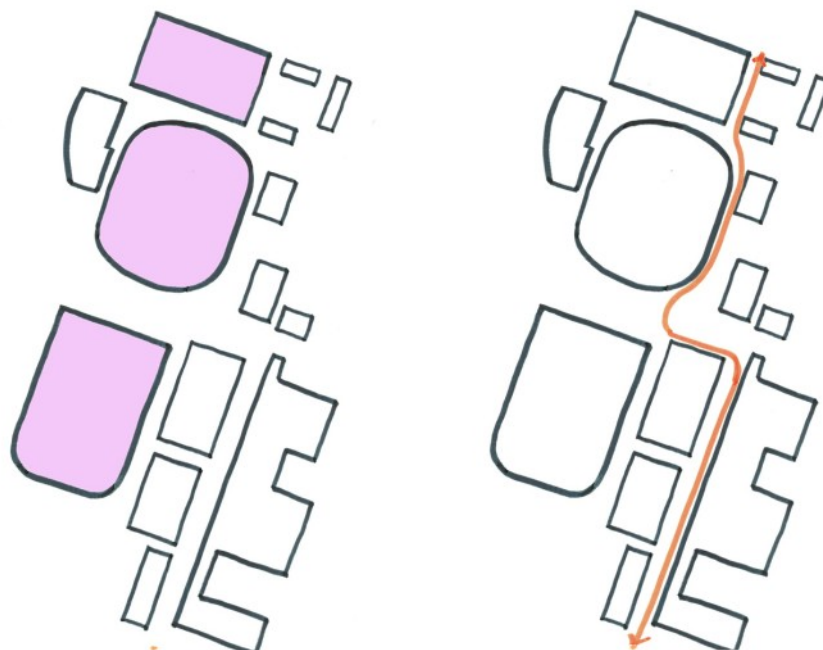
Stadsbyggnadsidéen samt de övergripande överväganden som kommunen har gjort och som ligger till grund för utformningen av detaljplanen samt motiven till de enskilda regleringarna redovisas.

Stadsbyggnadsidé

Detaljplanens stadsbyggnadsidé är en struktur som ska bidra till att utveckla Stadionområdet till ett stadsintegrerat idrottsområde med hög kapacitet, utvecklade funktioner och ökat utbud. I Stadionområdets obebyggda norra del skapas byggrätter för flera nya byggnadskroppar med lokaler som kan inrymma en stor bredd av verksamheter i en ny struktur.

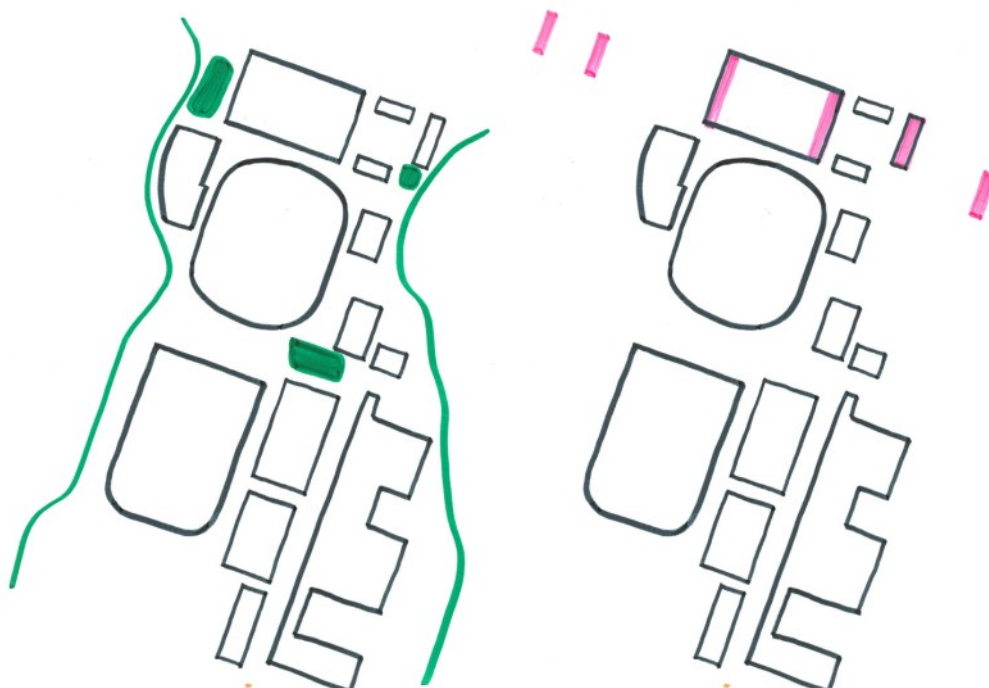
Bärande idé för utvecklingen är en ordning där en multisportbyggnad blir en av de stora solitära byggnaderna med egen karaktär i områdets västra del, tillsammans med Eleda stadion och en ny friidrotts- och fotbollsarena. Fler byggnadsvolymer i öster bildar ett sammanhang med hög täthet och tydliga platser. Strukturen bjuder in besökaren till ett aktivt och öppet område.

Ett nord-sydligt rörelsestråk genom Stadionområdet skapar ökad tydlighet. Tvärgående visuella kopplingar mellan de båda parkstråken och planområdets gröna element stödjer orienterbarheten.



Konceptskisser för föreslagen bebyggelsestruktur och nord-sydligt rörelsestråk.

Nya byggnader infogas i ett större sammanhang av 1950- och 1960-talets bostadsbebyggelse i Lorensborg och Borgmästaregården. I den föreslagna planstrukturen tas lamellbyggnaden med smala, höga gavlar mot norr upp som formelement.



Konceptskisser för grön inramning, gröna platser och bärande formelement.

Arkitekturstaden, Malmö stads arkitekturprogram, fungerar som verktyg för hur byggprojekt kan bidra till livsmiljöer av god kvalitet där hälsa och välbefinnande kan skapas, i alla skalor och i alla delar av staden. Programmet beskriver hur arkitektoniska värden kan bevaras och utvecklas. För planområdet fokuseras på följande.

Arkitekturen ska tillföra värden till alla människor i Malmö.

Tyngdpunkten i detaljplanen är multisportbyggnaden som kan inrymma en mängd olika funktioner och användas av många. Den ska ges förutsättningar att bli en trygg plats och ett attraktivt besöksmål. Malmö idrottsgymnasium växer och gör Stadionområdets tonvikt på utbildning tydlig med en egen byggnad vid områdets entré mot norr. Byggnader för kontor, vård och service stärker Stadionområdets koncept och kan både skapa arbetstillfällen och kan i viss mån bli öppna för malmöborna, framför allt i byggnadernas bottenplan.

Arkitekturen ska vara inbjudande och tillgänglig.

Byggnaderna ska förmedla en berättelse om idrottens aktiviteter och väcka nyfikenhet. Områdets platser ska vara tydliga, utformas med olika karaktär och med innehåll som skapar goda stadsrum. Förplatser ska knyta an till byggnaderna och deras innehåll.

Arkitekturen ska stärka Malmöns särart.

Stadionområdet är unikt som centralt idrottsområde där evenemang och utbildning kombineras. Byggnadernas karaktär ska ta hand om och uttrycka det symbolvärde Stadionområdet har för staden. Multisportbyggnaden kommer att utgöra signalbyggnad med målet att bli vår generations ikoniska tillskott efter Malmö Stadion och Baltiska hallen.

Arkitekturen ska ge sinnliga upplevelser.

Planområdets byggnader ska vara väl gestaltade i olika skalor och på olika detaljeringsnivåer och därigenom ge sinnliga upplevelser på olika avstånd.

Arkitekturen ska bidra till Malmös miljömässiga hållbarhet.

Byggnaderna ska bidra med minsta möjliga klimatpåverkan. Det är viktigt att värmeöeffekten reduceras och byggnader och utemiljöer minimerar sitt bidrag till den. Byggnader ska utformas enligt principen om cirkulär resursanvändning; byggnaders beståndsdelar ska kunna återbrukas. Planområdet ska infogas i och bidra till Pildammsstråkets alla teman: park och ekostråk, idrott, fritidsändamål och kulturhistoria.

Arkitekturen ska kunna utvecklas över tid.

Byggnader ska utformas så att det finns förutsättningar för anpassad användning över en lång livstid när kraven på idrottshallar, träningslokaler, kontor och service förändras.

Planförslaget

Byggnader

Planförslaget innebär ett tillskott av en tät och urban bebyggelse i Stadionområdets nordligaste del. Byggnaderna ansluter till John Ericssons väg i ett avsnitt där gatan möter Pildammsvägens tätaste träddridå.

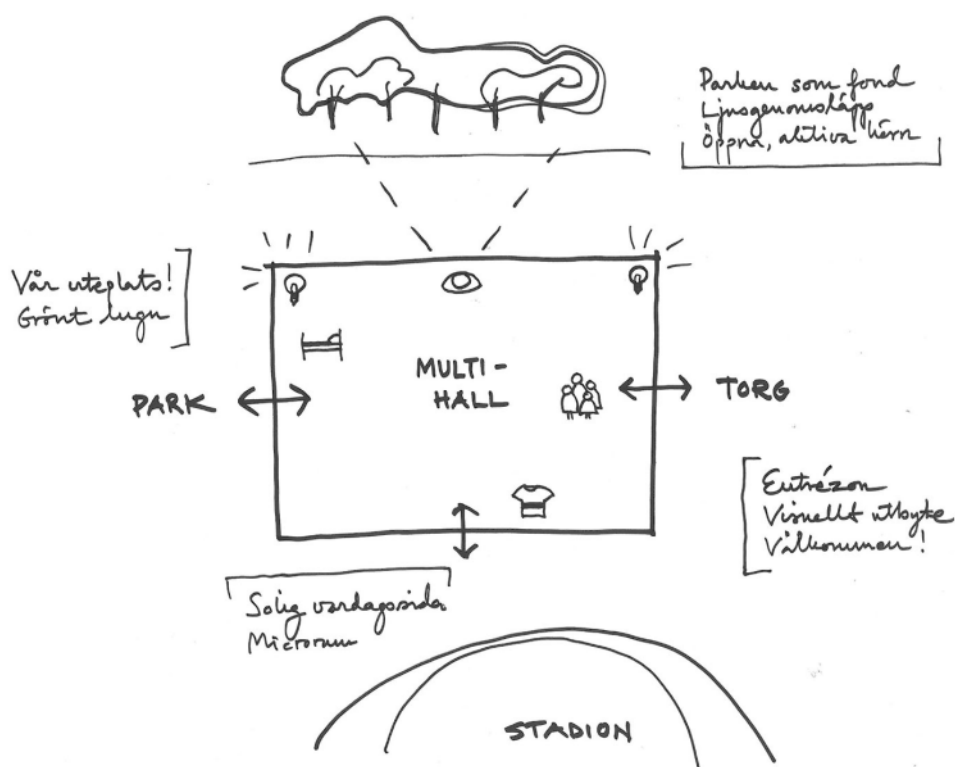


Illustrationsplan för Stadionområdet norra del. Planområdet markerat med röd streckprickad linje.

En multisportbyggnad med en kontorsdel och en del för konceptboende föreslås i en sammanhängande byggnadskropp, där högre lamellbyggnader flankerar en central multisportshall.

Multisportbyggnaden innehåller:

- I väster en byggnad för korttidsboende i form av elevboende och hotell/lägenhetshotell/ vandrarhem för idrottare och besökare till området (kallade konceptboende). Byggnaden innehåller cirka 6000 m² BTA för hotell och elevboende. Därutöver kan servicefunktioner för multisporthallen finnas. Detaljplanen tillåter även centrumfunktioner, kontor och utbildning som kan öka flexibiliteten över tid. Byggnaden får vara sju våningar hög, inklusive teknikvåning. Entréer ska finnas både mot väster och mot John Ericssons väg i norr. Längs fasaden i väster ska det finnas förgårdsmark där exempelvis servering för hotellet kan flyttas ut och elever kan få boendenära uteplatser.
- Centralt en inomhushall med en fullstor fotbollsplan med läktare, omklädningsrum och tillhörande biytor (kallad multisporthall). Hallen ska även kunna användas för skolidrott, föreningsidrott och evenemang. Hallen kan få en höjd av 25 meter. Entréer till hallens omklädningsrum ska finnas mot söder, där det är viktigt att skapa goda, vindskyddade platser för de som tränar i hallen. Från hallens läktare bör man kunna läsa av närheten till parkens gröna träd i norr genom uppglasade fasadpartier.
- I öster en byggnad som möter besökaren vid Stadionområdets nya entré för fotgängare vid John Ericssons väg. I byggnaden finns huvudentré till multisporthallen, reception, café och en baskethall. Högre upp i byggnaden finns lokaler för kontor och utbildning som kompletterar multisporthallens funktion och Stadionområdets verksamhet. Byggnaden får vara åtta våningar hög. En entré ska även finnas mot John Ericssons väg. Framför huvudentrén finns en entréplats där besökare kan köa inför eller strömma ut efter ett evenemang.



Konceptskiss av multisportbyggnadens möten med omgivningen.

En byggnad för idrottsgymnasium föreslås längs John Ericssons väg öster om multisportbyggnaden. Det kan bli en byggnad i fem våningar, med teknikvåning medräknad. En byggrätt för en två våningar hög, utskjutande byggnadsdel i söder kan innehålla aula/matsal. Skolan ska förses med genomgående entré för att både vända sig mot gatan och den förgårdsmark i söder som kan tillgodose behovet av byggnadsnära utemiljö i söderläge.

En byggrätt för en 45 meter hög lamellbyggnad som kan inrymma allt från centrumverksamhet i markplanet och träningslokaler, till idrottsrelaterad vård och forskning, kontor och utbildningslokaler, föreslås avsluta planområdet mot Östra Stadionparken. Byggnaden ska signalera samhörighet med byggnadskroppar i de omgivande bostadsområdena och kan få som mest elva våningar. Byggnaden ska kunna angöras från gatan som ansluter i John Erikssons väg. Den ska förses med genomgående entré för att skapa öppenhet både mot angöring och entréplats. Förgårdsmark ska bland annat kunna göra det möjligt att anordna uteservering mot entréplatsen.

En mindre byggrätt som kan innehålla idrottsrehabilitering, vård och centrumfunktioner föreslås söder om entréplatsen. Byggnaden tillåts bli fem våningar hög, inklusive teknikvåning. Byggrättens utbredning anpassas så att befintlig kan rad av plataner kan bevaras. Byggnaden ska ha genomgående entré för att skapa öppenhet både mot entréplatsen i norr och mot söder. Förgårdsmark ska finnas för exempelvis cykelparkering och utemiljö.



Vy över norra Stadionområdet från nordost. Illustrationen visar maximalt utnyttjade byggrätter.



Vy över norra Stadionområdet från sydost. Illustrationen visar maximalt utnyttjade byggrätter.

I planområdets sydligaste del finns en byggrätt för ett sex våningar högt mobilitetshus med möjlighet att inrymma en anläggning för idrott i bottenvåningen. Byggnaden ska ha goda angöringsförhållanden för bil och genomtänkta entréförhållanden för besökare. Den bör ha öppna partier som bidrar till att omgivningen upplevs som trygg av dem som rör sig längs mobilitetshusets fasader.

Platser

En entréplats ska tillgodose de samlade behoven för verksamheterna i de byggnader som uppförs i den östra delen av planområdet och samtidigt utgöra välkomnande entréplats för Stadionområdet som helhet. Den ska kunna fungera som förplats till multisportbyggnaden, informell utemiljö för gymnasieskolan och erbjuda sittplatser i skugga under bevarade plataner.

En aktivitetsyta planeras söder om mobilitetshuset. Den ska kunna användas för evenemang och aktiviteter kopplade till exempelvis parasportanläggningen i mobilitetshuset och locka till spontan rörelse. Befintliga plataner bör bevaras i den omfattning det är möjligt för att tillföra skugga och andra värden till en i övrigt hårdgjord yta.

Planområdets platser finns på kvartersmark för att tillgodose verksamhetens behov av att snabbt anpassa dem efter evenemang och annan tillfällig användning.

Grönytor

I planområdets västra del anläggs en parkyta mot John Ericssons väg och en öppen, till största delen grön yta på kvartersmark. Ytorna är en kompensation för gröna värden som tidigare försvunnit inom Stadionområdet. Grönytorna ska uppfattas som en sammanhängande yta.

Parken ska kunna säkra allmänna intressen som dagvattenlösningar och det supercykelstråk som ska passera området.

Grönytan på kvartersmark ska vara öppen för att kunna erbjuda plats för evenemang och utgöra utemiljö för elevboendet. Den får hårdgöras i liten utsträckning (20 %) i anslutning till multisportbyggnaden för att säkra exempelvis sophantering och transporter till verksamheterna.

Trafik och parkering

Gång

Ett nytt övergångsställe över John Ericsson väg i höjd med huvudentrén till multisportbyggnaden vid entréplatsen har föreslagits. Vid evenemang i Eleda Stadion eller i en framtida friidrotts- och fotbollsarena kommer det röra sig ett stort antal besökare till fots. Rörelsestråket för fotgängare föreslås vid

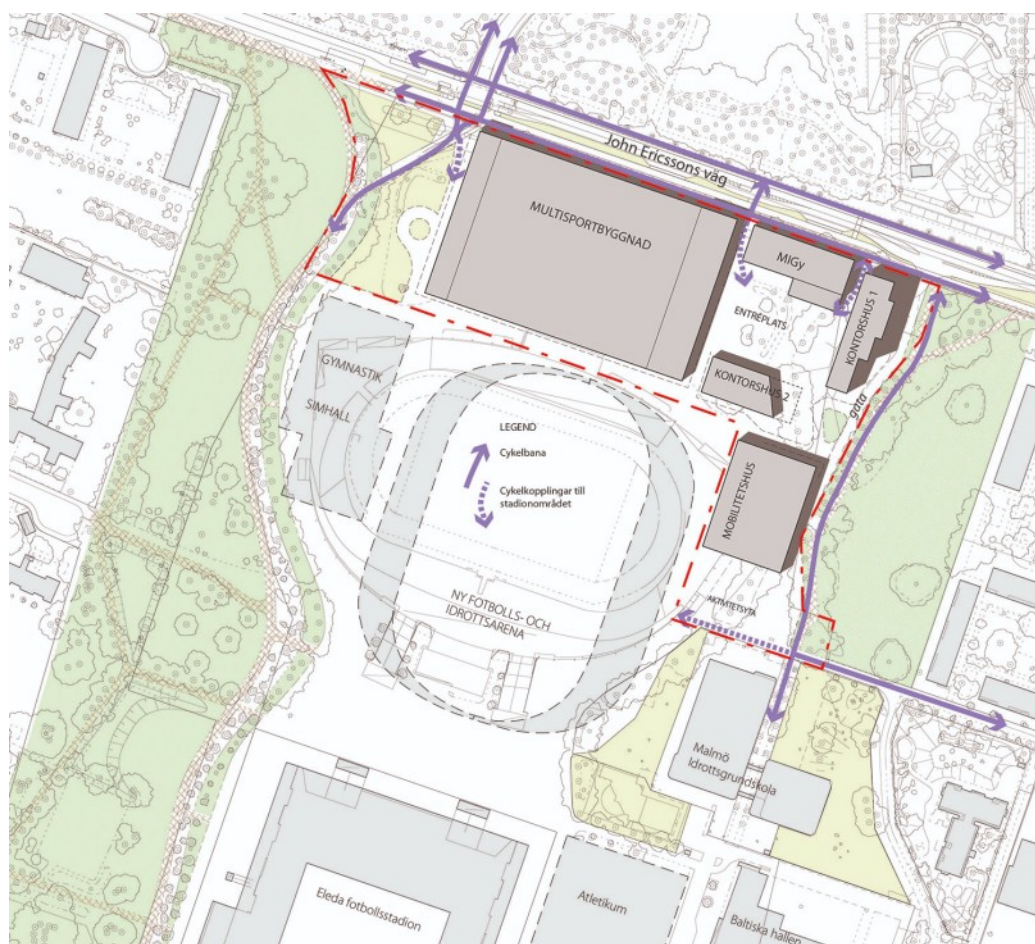
sådana tillfällen styras till planområdets östra kant, via aktivitetssytan och vidare på befintlig gångbana öster om gatan som ansluter till John Ericssons väg.

Under vardagarna kommer elever som går på områdets skolor, idrottsverksamma samt anställda i områdets verksamheter röra sig i området. I öst-västlig riktning, söder om multisportbyggnaden, föreslås den interna gatan utformas med en separat gångbana så att idrottsverksamma och skolelever kan röra sig skilt från motorfordon.

Inom vissa delar av planområdet föreslås fotgängare, cyklister och motorfordon dela på samma yta, som då ska utformas så att låga hastigheter för motorfordon säkerställs.

Cykel

John Ericssons väg planeras att byggas om och då breddas cykelbanan på gatans södra sida. I korsningen med Baltiska vägen, som löper norrut genom Pildammsparken, planeras en ny cykelpassage som en del i huvudcykelstråket genom Stadionområdet. Det löper vidare till Hyllie i söder och till Triangeln i norr. Längs gatan som i planområdet ansluter till John Ericssons väg föreslås en ny separat gång- och cykelväg parallellt med den befintliga gångbanan.



Rörelser med cykel till och genom planområdet.

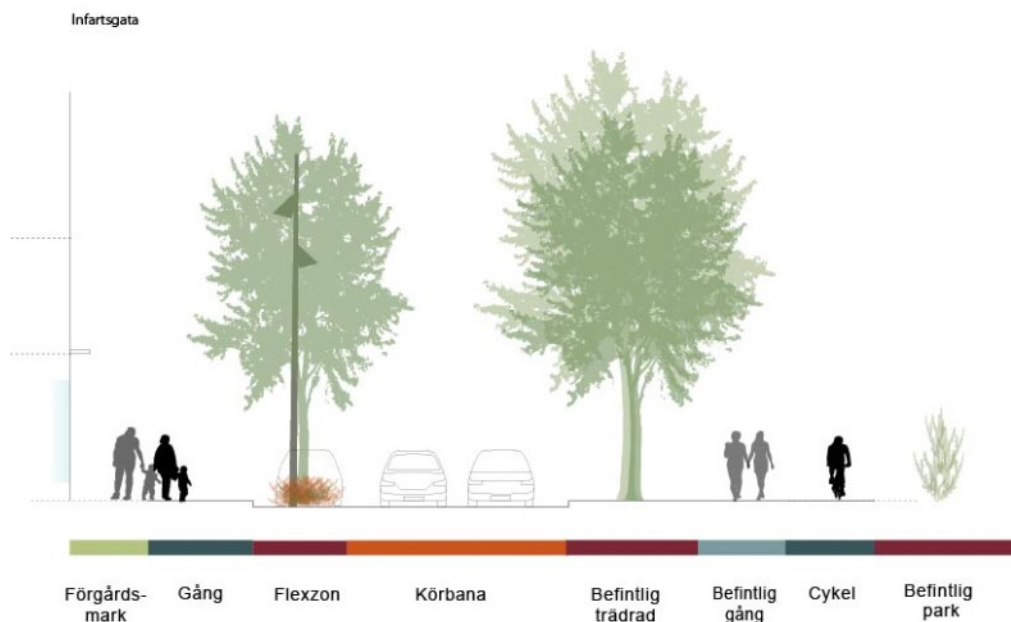
Kollektivtrafik

Stadsbusslinje 3 trafikerar John Ericssons väg. Linjen ingår i Storstadspaketet, vilket innebär att bussarna inom kort kommer att bytas ut mot elbussar och att vissa framkomlighetsåtgärder görs längs sträckan. Skånetrafikens matchbussar föreslås flyttas till Stadiongatan, söder om Stadionområdet. Exakt placering behöver utredas vidare för att säkerställa att den fungerar med olika flöden av besökare.

Motorfordonstrafik

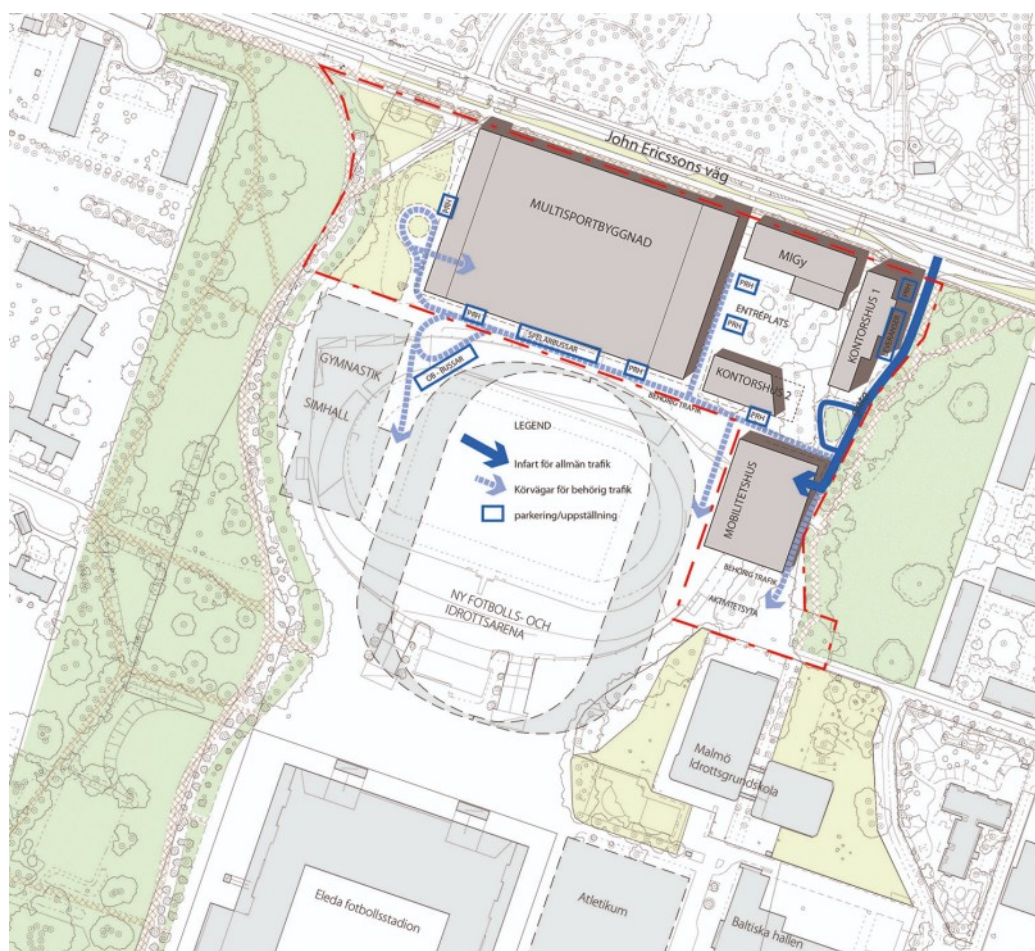
Gatan som idag ansluter till området från John Ericssons väg i norr, flyttas något och planläggs som kvartersmark. Den planeras med separat gång- och cykelbana på den östra

sidan. Gatan leder fram till in- och utfart till mobilitetshuset. En angörings slinga föreslås mellan kontorshusen för avlämning och upphämtning.



Sektion för anslutande gata till John Ericssons väg i planområdets östra del. Vy från söder.

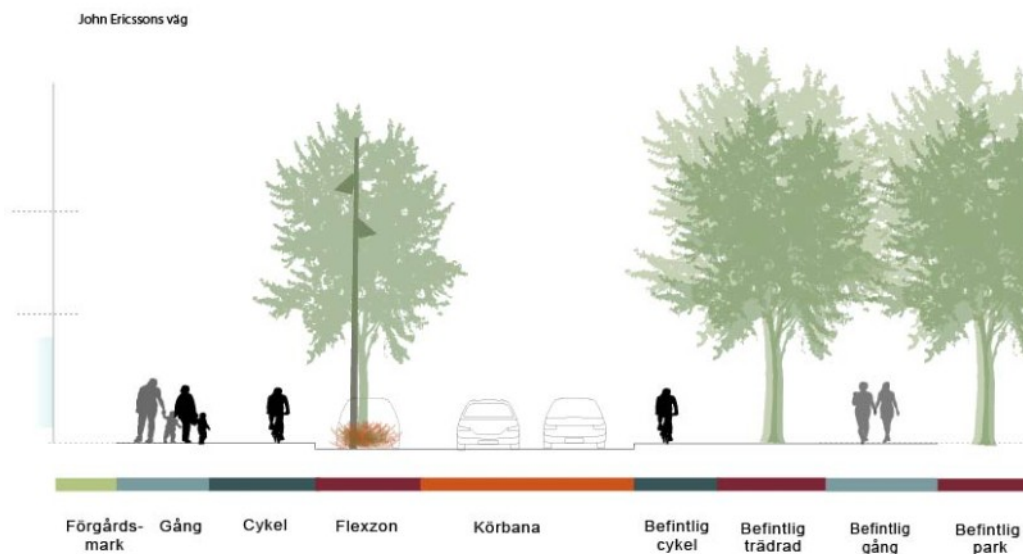
Vidare in i området föreslås motortrafiken begränsas och bara vara tillåten för behörig trafik. Söder om multisportbyggnaden föreslås en gata på kvartersmark som kan nyttjas av viss bussangöring till multisporthallen, nödvändiga transporter och avfallshantering samt tillgänglighet för rörelsehindrade. Även OB-bussar (Outside Broadcasting) ska kunna ställa upp sina fordon på en yta som nås från den gatan.



Trafikrörelser inom planområdet och föreslagna platser för parkering för rörelsehindrades fordon (PRH).

John Ericssons väg

Längs den södra sidan av John Ericsson väg ger en ombyggnad av gatan plats åt gångbana, cykelbana och flexzon. Flexzonen ska framför allt innehålla planteringar av träd, men ska också kunna inrymma angöringsfickor för att göra leveranser till gymnasieskola och i viss mån multisportbyggnaden möjliga. Körbanan smalnas av jämfört med idag, samtidigt som tillräckliga ytor för bussens framkomlighet säkerställs.



Sektion genom John Ericssons väg, Vy från öster med multisportbyggnaden till vänster och Pildammsparken till höger om sektionen.

Cykelparkering

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

Cykelparkering för kontor och konceptboende kan ordnas på förgårdsmark och inne i byggnaderna. Cykelparkering för besökare till multisporthallen ska placeras i nära anslutning till entréerna, dels för att ge goda förutsättningar att cykla till sportaktiviteter och evenemang, dels för att undvika parkering av cyklar på platser där de är i vägen för fotgängare, cyklister och fordon.

Cykelparkeringen bör dimensioneras för ett evenemang i multisporthallen med cirka 1 000 besökare. I den senaste resvaneundersökningen som gjordes 2018 reste cirka 23 % med cykel vid nöjesresor till Malmö. Det är rimligt att tro att andelen kommer att öka till cirka 30 % fram till året då

multisportbyggnaden står färdig, i huvudsak tack vare ständigt förbättrade förutsättningar att cykla. Med en cykelandel om 30 % krävs cirka 300 cykelplatser vilket motsvarar en yta om cirka 360 kvm.

För gymnasieskolan krävs cirka 350 cykelplatser, vilket motsvarar cirka 420 kvm. Eftersom evenemang i multisporthallen och skolans verksamhet inte äger rum samtidigt kan cykelplatserna samnyttjas. Cykelplatserna föreslås ordnas på förgårdsmark längs norra fasaden av multisportbyggnaden respektive gymnasieskolan samt på entréplatsen. Cykelparkering till kontoren uppgår till totalt cirka 600 cykelplatser. Dessa platser kan i viss utsträckning anläggas på förgårdsmark, men kommer till sin huvuddel behöva ordnas inne i byggnaderna.

Bilparkering vid normalanvändning

Normalanvändning är definierat som användning av idrottsfunktionera under vanliga vardagar och helger då inga större evenemang äger rum.

Gällande policy och norm för mobilitet och parkering ska tillämpas för beräkning av bilplatsbehovet. 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.

Bilplatsbehovet för multisporthallen, kontoren, gymnasieskolan och konceptboende/elevhem har beräknats till totalt ca 150 bilplatser (bpl). Det faktiska behovet är dock lägre, då behovet av parkering skiljer sig åt under dygnet vilket innebär att bilplatserna kan samnyttjas.

Bilplatsbehovet för kontor och gymnasieskola har beräknats utifrån gällande parkeringsnorm. För konceptboendet har en särskild utredning gjorts som utgår från en lägre bilandel, cirka

0,1 bilar per boendeenhet. Parkeringstalet för en medelnivå av mobilitetsåtgärder har använts, men beroende på hur mycket fastighetsägaren väljer att arbeta med mobilitetsåtgärder kan parkeringstalet bli både högre och lägre.

För multisporthallen har ett behov av 0,3 bpl/idrottsutövare antagits. En större andel beräknas åka bil till träning, men en del samåker och en del släpps av/hämtas vilket innebär att en bilplats inte krävs för alla som åker bil. Fritidsförvaltningen har tillhandahållit antaganden om antalet samtidiga idrottsutövare i multisportbyggnaden.

All parkering, undantagen parkering för rörelsehindrades fordon, ska ordnas i det mobilitetshus som föreslås inom planområdet. Byggrätten för mobilitetshuset möjliggör som mest cirka 380 bilplatser, förutsatt att ett våningsplan utgörs av en idrottslokal. Mobilitetshuset ska också rymma parkering för kommande etapper inom stadionområdet, samt de 100 VIP-parkeringsplatser som kravställs när matcher ordas av Union of European Football Associations (UEFA) i den framtida friidrotts- och fotbollsarenan. Ett visst utrymme i mobilitetshuset ska också kunna användas för mobilitetstjänster, exempelvis bilpool, cykelpool och servicestation för cykel.

De 125 markparkeringar som idag finns inom planområdet försvinner vid ett genomförande av förslaget. Befintliga idrottsanläggningar inom fastigheten (Innerstaden 9:173) som ägs av staden, och som idag nyttjar markparkeringarna, kommer till stor del att rivas och ersättas med nya anläggningar i kommande etapper. I samband med bygglov för de nya idrottsanläggningarna, inom kommande detaljplaner, föreslås parkering ordnas i det mobilitetshus som planläggs i denna detaljplan. Det totala behovet av bilplatser i mobilitetshuset för samtliga nya idrottsanläggningar inom Stadionområdet är beräknat till cirka 250 bilplatser för en normalanvändning med samnyttjande under vardagar och helger.

Parkering för rörelsehindrades fordon (PRH) ska kunna ordnas inom 25 meters gångavstånd från en tillgänglig och användbar entré. PRH kommer i huvudsak nås från kvartersgatan söder om multisportbyggnaden. Flera PRH behöver ordnas på entréplatsen för att säkra tillgängligheten till de entréer som vetter mot entréplatsen.

Bilparkering vid större evenemang

När det hålls större evenemang i multisporthallen förväntas upp till 1000 besökare. Enligt resvaneundersökningen som gjordes 2018 reste cirka 30 % med bil vid nöjesresor till Malmö. Det är rimligt att tro att andelen kommer att minska till cirka 25 % fram till året då multisportbyggnaden står färdig, i huvudsak tack vare ständigt förbättrade förutsättningar att åka kollektivt och cykla till området. Vid denna typ av evenemang samåker besökare i stor uträkning.

Bedömningen är att det behövs cirka 100 bilplatser vid ett evenemang med 1000 besökare. Vid sådana tillfällen, som framför allt inträffar kvällar och helger, kommer det finnas minst 100 bilplatser tillgängliga i det planerade mobilitetshuset.

Det är inte rimligt att dimensionera parkeringstillgången inom området efter de allra högsta topparna i Stadionområdet. Vid dessa tillfällen finns flera större parkeringsanläggningar med bekräftad kapacitet inom gångavstånd. Utöver det bör föreningar aktivt kommunicera till besökare hur man kan resa kollektivt eller cyklar till evenemang.

Vid UEFA-matcher ställs krav på minst 100 VIP-parkeringsplatser i anslutning till en ny friidrotts- och fotbollsarena. En del av dessa kan lösas i mobilitetshuset och en del kan lösas tillfälligt på mark på del av aktivitetsytan söder om byggnaden.

Angöring

Angöring för rörelsehindrades fordon ska kunna ske inom 25 meters gångavstånd från en tillgänglig och användbar entré till publika lokaler, arbetslokaler och bostadshus. Det innebär att det ska vara möjligt att köra med bil och stanna inom 25 meter från en användbar entré. Angöring kommer i huvudsak göras möjlig längs den inre gata som löper längs multisportbyggnadens södra fasad.

Behörighetstrafik, såsom angöring för leverans- och avfallsfordon, kommer i huvudsak ske från områdets inre gator. Vid framtida miljörum ska hänsyn tas till framkomlighet och angöringsmöjlighet för avfallsfordon. Minst en korttidparkeringsficka med plats för två personbilar eller en lastbil kommer att ordnas i John Ericssons väg för leveranser till gymnasieskolans kök.

Övergripande avvägningar i detaljplanen

Översiktsplanens platsspecifika riktlinjer är samstämmiga med inriktningen i planprogrammet för Stadionområdets helhet, *Pp 6048 Stadionområdet* (SBK, 2019). Den övergripande inriktningen är att idrott, evenemang och hälsa samt gröna kvaliteter och samband ska stärkas. Detaljplanen inordnar sig i inriktningen genom att bevara befintlig park och föreslå nya gröna värden samtidigt som markutnyttjandet ökar med starkt fokus på idrott.

Träd

Detaljplanen gör bebyggelse som tar hänsyn till existerande träd möjlig, i synnerhet de biotopskyddade trädrader som både har betydande naturvärden och kulturhistoriska värden.

Träd som berörs av planerad utbyggnad bör i första hand flyttas, om det bedöms möjligt. En fördjupad utredning om förutsättningarna för flytt kommer att utföras. Träd som inte

kan flyttas planeras att ersättas och nyplanteras på annan plats i Pildammsstråket eller dess närhet.

Mobilitetshusets placering

Mobilitetshuset placeras i planförslaget centralt i området, i anslutning till en planerad vändslinga och med närhet till många av områdets verksamheter. Placeringen följer principen för närhet till områdets verksamheter och trafiksäkerhet för områdets användare. Gatan som ansluter till John Ericssons väg kan fungera som buffert vid köbildning och korsningen med John Ericssons väg kan utformas trafiksäkert.

Mobilitetshuset har i tidigare skisser placerats vid entréplatsen, vilket har visat sig medföra betydande säkerhets- och störningsrisker.

Ytterligare en placering, i direkt anslutning till John Ericssons väg har prövats. Den placeringen medför risk för köbildning på John Ericssons väg vid stora evenemang. Det bedöms inte heller vara lämpligt att bredvid den långa multisportbyggnaden placera ytterligare en stor byggnad med idrottsanläggning i bottenvåningen och därmed begränsat utbyte med sin omgivning. Det är viktigt att byggnaderna vid John Ericssons väg tillsammans åstadkommer den entré med signalfunktion som Stadionområdet behöver.

Cykelvägar

En huvudcykelväg planeras genom Pildammsvägen och vidare förbi planområdet söderut. En säker korsning för cykelvägen på John Ericssons väg har prioriterats framför ytterligare en anslutande gata till planområdet i väster.

För att rörelser för oskyddade trafikanter ska kunna säkras in i området vid gatan som ansluter till John Ericssons väg i öster, separeras cykeltrafik från den. Befintlig gångväg öster om

gatan breddas för att också rymma cykelbana. Buskvegetation med vissa naturvärden försvinner till förmån för gång- och cykelvägen.

Allmän plats eller kvartersmark

Entréplatsen och aktivitetsytan placeras på kvartersmark så som befintliga öppna ytor inom Stadionområdet. Bedömningen har gjorts att det är av stort värde att de förvaltas och förfogas över av fritidsförvaltningen. Stadionområdets verksamheter har för avsikt att anordna evenemang på platserna vilket gör det lämpligt med kvartersmark. Platserna kommer att ha offentlig karaktär även om de inte ligger på allmän plats.

Detaljplanens påverkan på Stadionbyggnaden

Detaljplanearbetet har haft som planeringsförutsättning att Malmö Stadion kommer att rivas. I samband med planarbetet har studier av utbyggnadsordningen lett till bedömningen att ett genomförande av den aktuella detaljplanen kan samordnas med behovet av stegvis rivning av stadion.

Motiv till detaljplanens bestämmelser

Användning av mark och vatten

PARK

Användningen park ska tillämpas för områden för grönområden som kräver skötsel och som helt eller till viss del är anlagda. I användningen ingår även komplement till parkens användning.

Syftet med planbestämmelsen är att säkra en grön yta för allmänna ändamål i planområdets nordvästra del. Parken innehåller Kroksbäcksstigen, ett utpekad supercykelstråk och dagvattenhantering. En liten, trädbevuxen yta i anslutning till Östra Stadionparken regleras också som park.

R₁ Besöksanläggning för idrotts- och evenemangsändamål

Användningen besöksanläggningar används för områden för verksamheter som riktar sig till besökare. Här ingår kulturella och religiösa verksamheter, idrotts- och sportanläggningar med tillhörande byggnader och övriga besöksanläggningar. Bestämmelsens index begränsar användningen till idrottsrelaterade ändamål och evenemang.

Syftet med planbestämmelsen är att göra det möjligt att uppföra en idrottsanläggning, en multisporthall med flexibel användning, från fotbollsträning till skolidrott och evenemang. Syftet med planbestämmelsen är också att tillåta anläggningar på entréplatsen och aktivitetsytan under kortare tid.

K Kontor

Användningen kontor används för områden för kontor och tjänsteverksamhet med liten eller ingen varuhantering.

Syftet med planbestämmelsen är att göra lokaler för kontorsverksamhet möjlig i större omfattning. Här ingår exempelvis även förenings- och förvaltningsrelaterade lokaler.

C Centrum

Användningen centrum ska tillämpas för områden för kombinationer av handel, service, tillfällig vistelse, samlingslokaler, kontor och annan jämförlig verksamhet som ligger centralt eller på annat sätt ska vara lätta att nå. Lättare former av vård så som vårdcentral, tandvård och sjukgymnastik ingår.

Syftet med planbestämmelsen är att göra ett brett spektrum av lätt tillgänglig service, inklusive mindre träningshallar, möjlig i de föreslagna byggnaderna.

S₁ Gymnasium, högskola/universitet och vuxenutbildning

Användningen Skola (S) omfattar alla slags skolor och andra undervisnings- och forskningslokaler. I användningen ingår till exempel förskola, fritidshem, grundskola, gymnasieskola, högskola, universitet och övrig vuxenutbildning.

Bestämmelsens index innebär att användningen begränsas till utbildningar för unga vuxna och vuxna där behovet av särskilda ytor utomhus är mindre.

Syftet med bestämmelsen är att göra gymnasium, högskola/universitet eller annan vuxenutbildning möjlig.

D₁ Specialistvård kopplad till idrottsverksamhet

I användningen vård ingår all öppen och sluten vård. Det kan till exempel vara barnvårdscentral, ungdomsmottagning, äldrevård, sjukhus, vårdcentral, psykisk vård eller fängelse. Även lättare former av vård och hälsovård ingår. Det kan till exempel röra sig om sjukgymnastik, kiropraktor, tandvård, vaccinationsklinik eller personhälsövård. Bestämmelsens index innebär att användningen begränsas till vård med koppling till idrottskonceptets behov.

Syftet med bestämmelsen är att göra all vårdrelaterad service som har koppling till idrottshälsa möjlig.

O Tillfällig vistelse

Användningen tillfällig vistelse används för områden med alla typer av tillfällig övernattning samt konferenslokaler. Med tillfällig vistelse avses tillfällig övernattning på hotell, vandrarhem, pensionat, campingstugor eller liknande.

Syftet med bestämmelsen är att säkra möjligheten till korttidsboende som övernattning på hotell, vandrarhem, lägenhetshotell eller elevhem med anknytning till områdets utbildning på grundskole- och gymnasienivå.

P₁ Parkeringshus

Användningen parkering ska tillämpas för områden för parkeringsanläggningar. Bestämmelsens index anger en begränsning till endast parkeringshus.

Syftet med bestämmelsen är att göra det möjligt att uppföra ett mobilitetshus i planområdet med bilplatser och plats för andra fordon med tillhörande service.

E Tekniska anläggningar

Användningen tekniska anläggningar ska tillämpas för områden för tekniskt ändamål.

Syftet med planbestämmelsen är att säkerställa områdets elförsörjning och att göra tekniska anläggningar för klimatåtgärder möjliga. Sådana tekniska anläggningar kan vara nätstation, lokal energiproduktion med batterianläggning och pumpstation för återbruk av regnvatten.

Egenskapsbestämmelser för allmän plats

dagvatten

Planbestämmelsen reglerar skydd mot risker och störningar vad gäller översvämning och för att fördröja dagvatten för att minska flöde till VA-nät och recipient. Bestämmelsen används för att skydda mot risker och störningar som kan uppstå både inom och utanför planområdet och göra den planerade markanvändningen för bebyggelse inom planområdet lämplig.

Bestämmelsen används för att göra det tydligt att den parkyta som anläggs kommer att användas för dagvattenfördröjning.

cykel

Bestämmelsen reglerar utformning av områden för gång och cykel.

Syftet med bestämmelsen är att säkra och tydliggöra passage för ett supercykelstråk, en snabb och säker cykelväg genom parken.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Punktprickad mark Marken får inte förses med byggnad

Bestämmelsen används då del av byggnadskvarter eller specialområde avses att helt undantas från bebyggelse.

Planbestämmelsens syfte är att säkra byggnadsfritt utrymme för verksamhetens trafik inom området och viss förgårdsmark.

Punkt- och kryssprickad mark Marken får endast förses med skärmtak, väderskydd samt anläggningar.

Utskjutande byggnadsdelar om sammanlagt 15 kvadratmeter och en vånings höjd får finnas. Parkering för rörelsehindrades fordon får finnas.

Bestämmelser om begränsning av markens utnyttjande ska tillämpas på kvartersmark för att reglera att marken endast får förses med viss typ av byggnadsverk eller att marken endast får förses med byggnadsverk under mark.

Syftet med planbestämmelsen är att skapa förgårdsmark mot entréplatsen som tillåter byggnadsverk som svarar mot verksamheternas behov och önskade funktioner på entréplatsen.

Höjd på byggnadsverk

h₁ Högsta nockhöjd är 29 meter

Planbestämmelsen reglerar byggnadens nockhöjd, det vill säga takkonstruktionens högsta del. Bestämmelsen begränsar inte möjligheten att uppföra anläggningar för lokal energiproduktion.

Syftet med bestämmelsen är att i byggnad för bland annat konceptboende rymma verksamheters önskemål, behov av teknik och uppnå önskad stadsbild.

h₂ Högsta nockhöjd är 25 meter

Planbestämmelsen reglerar byggnadens nockhöjd, det vill säga takkonstruktionens högsta del. Bestämmelsen begränsar inte möjligheten att uppföra anläggningar för lokal energiproduktion.

Syftet med bestämmelsen är att i multisporthallen rymma verksamheternas önskemål, behov av teknik och uppnå önskad stadsbild.

h₃ Högsta nockhöjd är 33 meter

Planbestämmelsen reglerar byggnadens nockhöjd, det vill säga takkonstruktionens högsta del. Bestämmelsen begränsar inte möjligheten att uppföra anläggningar för lokal energiproduktion.

Syftet med bestämmelsen är att i byggnad för bland annat kontor och skola rymma verksamheternas önskemål, behov av teknik och uppnå önskad stadsbild.

h₄ Högsta nockhöjd är 23 meter

Planbestämmelsen reglerar byggnadens nockhöjd, det vill säga takkonstruktionens högsta del. Bestämmelsen begränsar inte möjligheten att uppföra anläggningar för lokal energiproduktion.

Syftet med bestämmelsen är att i byggnader för bland annat kontor, skola, vård och parkeringshus ska rymma verksamheternas önskemål, behov av teknik och uppnå önskad stadsbild.

h₅ Högsta nockhöjd är 10 meter

Planbestämmelsen reglerar byggnadens nockhöjd, det vill säga takkonstruktionens högsta del. Bestämmelsen begränsar inte möjligheten att uppföra anläggningar för lokal energiproduktion.

Syftet med bestämmelsen är att en del av skolbyggnaden ska vara låg för att uppnå verksamhetens önskemål och behov av teknik.

h₆ Högsta nockhöjd är 45 meter

Planbestämmelsen reglerar byggnadens nockhöjd, det vill säga takkonstruktionens högsta del. Bestämmelsen begränsar inte möjligheten att uppföra anläggningar för lokal energiproduktion.

Syftet med bestämmelsen är att i byggnad för bland annat kontor och centrumverksamhet rymma verksamheters önskemål, behov av teknik och uppnå önskad stadsbild.

h₇ Högsta nockhöjd är 6 meter

Planbestämmelsen reglerar byggnadens nockhöjd, det vill säga takkonstruktionens högsta del.

Syftet med bestämmelsen är att i tillfälliga byggnadsverk för evenemangsändamål på entréplatsen och aktivitetsytan rymma verksamheters önskemål och behov av teknik.

Markens anordnande och vegetation

n₁ Marken får inte användas för parkering. Parkering för rörelsehindrades fordon är undantagen.

Bestämmelser om markens anordnande och vegetation ska tillämpas på kvartersmark för att reglera markförhållanden, vegetation och parkering.

Syftet med bestämmelsen är att säkra en öppen plats fri från parkerade bilar. I huvudsak ska parkering lösas i föreslaget mobilitetshus.

Placering

p₁ Byggnader får sammanbyggas från och med våning 4 till en bredd om maximalt 5 meter

Bestämmelser om placering ska tillämpas på kvartersmark för att reglera byggnadsverks och tomters placering.

Syftet med bestämmelsen är att göra en gångbro möjlig mellan skolbyggnaden och multisportbyggnadens användning för skola.

Utformning

f₁ Högsta antal våningar är 7

Bestämmelsen gäller byggnad för bland annat konceptboende.

f₂ Högsta antal våningar är 8

Bestämmelsen gäller byggnad för kontor, centrumanvändning och skola.

f₃ Högsta antal våningar är 5

Bestämmelsen gäller byggnader för kontor, vård, skola och centrumanvändning.

f₄ Högsta antal våningar är 11

Bestämmelsen gäller byggnad för kontor, vård, skola och centrumanvändning.

f₅ Högsta antal våningar är 6

Bestämmelsen gäller för mobilitetshus.

f₆ Minst två entréer, varav en mot norr, ska finnas

Planbestämmelsens syfte är att säkra entréer, även mot John Ericssons väg.

f₇ Minst en genomgående entré ska finnas

Planbestämmelsens syfte är att säkra att byggnader får fasader som uppfattas som framsidor mot två väderstreck.

f₈ Minst två entréer mot söder ska finnas

Planbestämmelsens syfte är att säkra entréer i multisporthallens södra fasad.

*Utförande***b₁ Minst 80% av marken ska vara genomsläpplig**

Planbestämmelsens syfte är att säkra att den öppna platsen ska bli grön.

*Utnyttjandegrad***e₁ Största bruttoarea är 10 600 m² inom egenskapsområdet**

Planbestämmelsens syfte är att begränsa byggrättens omfattning för kontorsbyggnaden i öster.

e₂ Sammanlagd byggnadsarea är 800 m² inom egenskapsområdet

Planbestämmelsens syfte är att göra det möjligt att på entréplatsen uppföra byggnadsverk för tillfälliga evenemang.

e₃ Sammanlagd byggnadsarea är 400 m² inom egenskapsområdet

Planbestämmelsens syfte är att göra det möjligt att på entréplatsen uppföra byggnadsverk för tillfälliga evenemang.

e₄ Sammanlagd byggnadsarea är 300 m² inom egenskapsområdet

Planbestämmelsens syfte är att göra placeringen av gymnasieskolans lågdel flexibel.

3. Förutsättningar och konsekvenser

Bebyggelse, stads- och landskapsbild

Nuläge

Planområdet är nästan helt obebyggt och öppna ytor möter besökaren. Malmö Stadion byggdes med en rymlig förplats som även vid flera byggnadstillskott från 1960-talet och framåt (senast idrottsgrundskolan, 2021) fått förbli öppen. Malmö Stadion har fortsatt kunnat upplevas på avstånd med sin gröna omgivning.

Trots sitt publika innehåll med många aktiva aktörer upplevs området i sin helhet som inåtvänt.

Rörelsestråken inom Stadionområdet är otydliga men det är lätt att orienteras sig mellan de luftigt placerade byggnaderna och träden.

Konsekvenser

Parkstråken ingår inte i detaljplanen och sammanhanget kring planområdet förblir detsamma. I kanten mellan Västra Stadionparken och den planerade bebyggelsen tillkommer en grönyta och en liten park på en yta som idag är del av den asfalterade förplatsen.

Förplatsen som motiv till Malmö Stadion försvinner. En ny bebyggelsekant med flera stora byggnader vid John Ericssons väg kommer i stället att möta Pildammsparken och göra Stadionområdets entré väl synlig på långt håll. John Ericssons väg får därmed ett mer definierat uttryck.

Bebyggelsens gestaltning och möte med Pildammsparken är av stor vikt.

Nya byggnadstillskott i planområdet är en storskalig solitär i väster (multisportbyggnaden) och en samlad struktur med gemensamma, tydliga stadsrum i öster.

Den högsta byggnaden, med tio möjliga våningar (45 meter), omfattas av Stadsbyggnadskontorets *Riktlinjer för höga hus*. Byggnaden blir en orienteringspunkt som markerar Stadionområdet som besöksmål av regional betydelse. Planförslagets intention är ett högt hus på platsen som både blir en del av den nya strukturen och visar sitt tydliga släktskap med de höga bostadshusen i Lorensborg och Borgmästaregården. Byggnadens storlek ger rika möjligheter att tillföra lokaler för fler funktioner som kan komplettera Stadionområdets koncept. Byggnadens läge invid entréplatsen, som kan få ett gott mikroklimat, kan stärka gemenskap mellan aktörer. Generös förgårdsmark tillåter gemensamma utomhusfunktioner vid byggnadens genomgående entré.

Ett levande samtal om det höga husets platsspecifika arkitektoniska kvaliteter kommer att drivas av Malmö stad vid markanvisning.

Planområdets täta bebyggelsestruktur kan öka upplevelsen av närhet för den som rör sig i området och öka känslan av trygghet med rätt gestaltning.

Grönytor

Nuläge

Stadionområdet och de båda parkerna i öster och väster är tillsammans med Pildammsparken del av det övergripande allmänna stråket, ibland kallat ekostråket, från Malmö Idrottsplats till Bunkeflo.

Stadionområdet är i huvudsak ett område för fritids- och idrottsändamål och är därför hårdgjort i hög grad.

I planområdet finns några gröna ytor på Malmö Stadions stora förplats. Mellan John Ericssons väg och Malmö Stadion finns två större och en mindre något upphöjda, gräsbevuxna partier.

Vid två av dessa har det anlagts planteringar med inslag av blommande växter. En gräsklädd kulle med uppvuxna träd finns vid gatan som ansluter till John Ericssons väg.

Konsekvenser

Gräsytor försvinner när multisportbyggnaden uppförs och den gräsklädda kullen försvinner när idrottsgymnasiet och kontorsbyggnaden byggs.

Invid Västra Stadionparken tillkommer en grönyta som delvis planläggs som park och delvis som kvartersmark, som kompensation för grönytor som tidigare tagits i anspråk.

Trafik och parkering

Nuläge

Kollektivtrafik

Stadsbusslinje 3 trafikerar John Ericssons väg.

Lorensborgsgatan trafikeras av linje 10, Stadiongatan av linje 34 och Pildammsvägen av linje 8. Avståndet till Triangelns station är cirka 1400 meter.

Vid MFF:s matcher kör Skånetrafiken linje 84 till Stadionområdet. Matchbussarna är minst 5 bussar och vid större matcher ytterligare 1-2. Bussarna som körs är ledbussar. Idag använder dessa bussar angöringsytan mot John Ericssons väg. Ytan försvinner när detaljplanen genomförs.

Gång och cykel

En cykelbana löper längs Stadionområdets västra kant. Cykelbanan är en del i ett av Malmös större huvudcykelstråk mellan Bunkeflostrand och Centrum, via Hyllie och Kroksbäck. Längs cykelbanan finns cykelparkering för olika evenemang inom Stadionområdet. Längs John Ericssons södra sida är cykelbanan förbi planområdet av ett enklare slag, avgränsad från körbana med betongstöd.

Bil

John Ericssons väg är en huvudgata med bred körbana. Direkt söder om gatan finns en stor angöringszon som idag används som parkering och angöring av bland annat Skånetrafikens bussar vid matcher i Allsvenskan.

Parkering

Markparkering inom planområdet uppgår till cirka 125 platser. Markparkering nyttjas av samtliga idrottsanläggningar inom området. Utanför planområdet i anslutning till Stadiongatan finns ett parkeringshus med 440 bilplatser.

Konsekvenser

Planen kommer att medföra fler rörelser i gator och stråk inom och kring Stadionområdet. Förslaget bedöms generera 7000 resor per dygn enligt beräkning med Trafikverkets trafikstringsverktyg. Med en färdmedelsfördelning enligt *Trafik- och mobilitetsplanen* skulle dessa utgöra cirka 2100 resor med cykel, 1400 med kollektivtrafik, 1400 till fots och 2100 med motorfordon. Totalt bedöms förslaget generera cirka 1750 fordonsrörelser per dygn (årsvardagsmedeldygn) med 1,2 personer/bil, exklusive godsleveranser.

Vid större matcher eller tävlingar kommer korsningen mellan planområdets gata som ansluter till John Ericssons väg nå sin maxkapacitet i direkt anslutning till start och slut av matchen eller tävlingen. Enligt erfarenhet från rådande trafiksituation under matcher i Allsvenskan är det dock inget som påverkar framkomligheten annat än under ett mycket kort tidsintervall.

Naturvärden

Nuläge

Inventerade naturvärden

En naturvärdesinventering har utförts för planområdet, *Naturvärdesinventering (NVI) - Vid stadionområdet, Malmö kommun, inför detaljplan, Calluna, 2023-08-23*. Utredningen är underlag för åtgärder som ekologisk kompensation, klimatkompensation och bevarande av biologisk mångfald. Inventeringen utfördes juni-augusti 2023.

Vid inventeringen avgränsades totalt tre områden med klassning som naturvärdesobjekt med naturvärdesklass 4, visst naturvärde. Två av dem är de centrala gräsmattorna med både naturligt förekommande och insådda arter samt utplacerade insektshotell. Det tredje området är ett busk- och trädskikt med nektarrika blommor och bär i planområdets kant mot Östra Stadionparken.

Naturvårdsarter

Bland naturvårdsarterna i området finns två skalbaggar utan svenska namn, *Silusa rubiginosa* och *Trinodes hirtus*. *Silusa rubiginosa* lever under bark i anslutning på savflöden på levande träd medan *Trinodes hirtus* lever av döda insekter under barken, i veden av döda träd eller i levande hålträd. Arterna är beroende av att savande, döda och ihåliga träd finns kvar i skogar och parker.

Rödlistade naturvårdsarter i området var gråtrut och skalbaggen *Silusa rubiginosa* (sårbara) samt björktrast, desmeknopp, igelkott, skalbaggarna *Anotylus nitidulus* och *Trinodes hirtus* (nära hotade).

I SLU Artdatabankens databaser återfanns tre skyddade arter inom planområdet: björktrast, gråtrut och vitkindad gås.

Träd

Rader av lindar och plataner planterades på 1950-talet i samband med bygget av Malmö Stadion. De är inramande formelement mellan idrottsområde och park och trädalléer av

lindor planterade längs John Ericssons väg och den anslutande gatan som leder in i Stadionområdet från norr. Tre kastanjer på den stora förplatsen till Malmö Stadion är en rest från Nytorp, en av de gamla gårdarna i området. Kastanjerna är områdets äldsta träd och har sjukdomsangrepp.

Flertalet av områdets träd klassas som stora, med ett omfång större än 100 cm.

I naturvärdesinventeringen avgränsades fyra allépartier med generellt biotopskydd. De utgörs både av plataner och parklindor.



Alléer med biotopskydd (Naturvärdesinventering, Vid Stadionområdet, Malmö kommun, inför detaljplan, Calluna, 2023). Röd markering visar utredningsområdet.

Krontäckningsgrad

Krontäckningsgraden i planområdet är idag 15% (intilliggande parkstråk inte medräknade). På stadsdelsnivå säkras parkerna i Pildammsstråket och närliggande bostadsområden med stora

gårdar en betydligt högre krontäckningsgrad.

Konsekvenser

Enligt planprogrammet för Stadionområdet ska hela området utvecklas med avseende på biologisk mångfald och ekosystemtjänster. Bevarande och nyplantering av träd i området betonas som viktiga.

Malmö stads naturvårdsplanen anger att utbyggnad och förtätning i Malmö ska ske med hänsyn till natur- och rekreationsvärden.

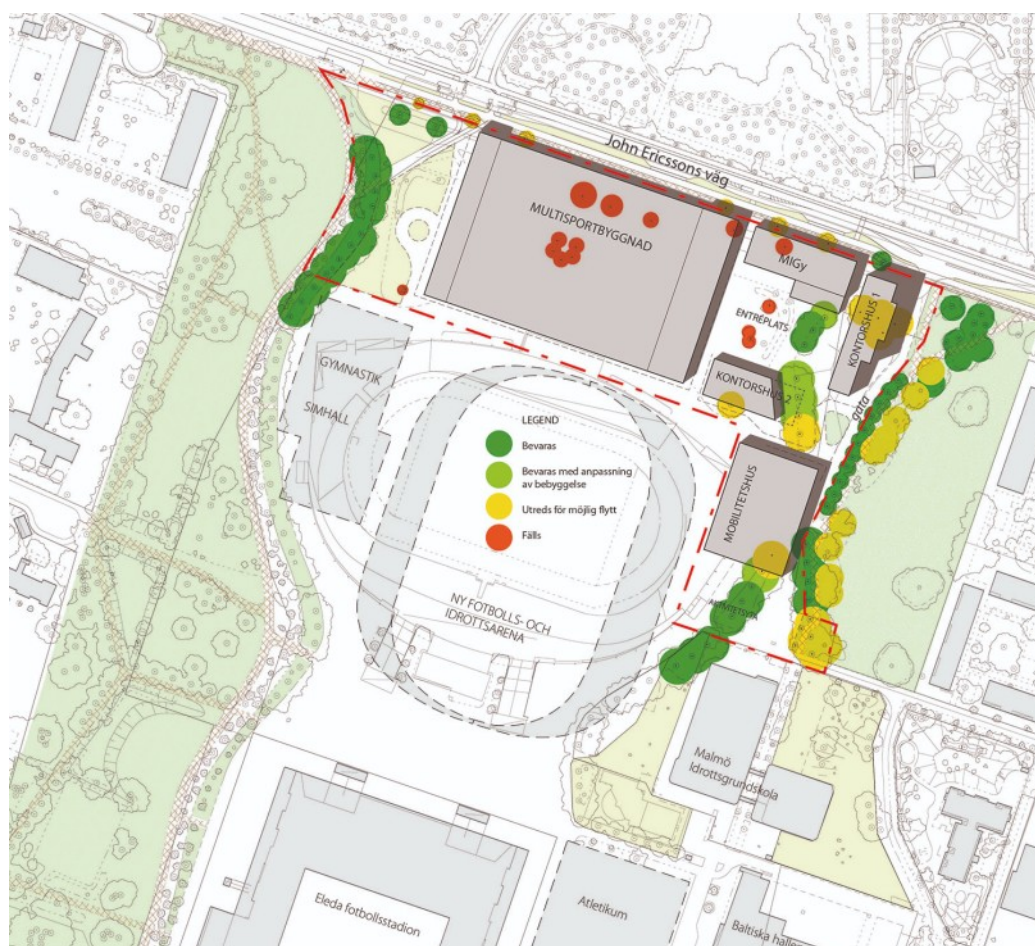
Inventerade naturvärden

De tre gräsytorerna med vissa naturvärden försvinner vid genomförandet av multisportbyggnaden. Träd- och buskvegetationen i planområdets östra kant, också med vissa naturvärden, bevaras i viss utsträckning. Buskvegetation försvinner till stor del till förmån för breddad, kombinerad gång- och cykelväg.

Träd

Förutom att bidra till krontäckningsgraden har större träd stora ekonomiska och biologiska värden. De bidrar även till temperaturreglering samt upptag av dagvatten och farliga partiklar.

Byggnadsplaceringen i planprogrammet för Stadionområdet beräknades medföra att totalt 32 träd av olika arter, storlekar och skick, direkt skulle påverkas av utbyggnaden. Det är ett stort antal uppvuxna träd vars totala värde med svårighet kan ersättas. Det ekonomiska värdet av en stor platan har i *Ekonomisk värdering av träd i Stadionparken*, Trädkonsult, 2017, bedömts till cirka 500 000 kr. Planförslaget prövar därför en bearbetad byggnadsstruktur där bevarande av träd prioriteras och antalet träd som behöver fällas eller flyttas kan reduceras.



Preliminär bedömning av konsekvenser för träd i planområdet med en bearbetad bebyggelsestruktur.

I planförslaget bör biotopskyddade plataner kunna bevaras på entréplatsen och aktivitetsytan. Om utbredning och/eller placering av det mindre kontorshuset och mobilitetshuset justeras kan ytterligare träd sparas (ljusgrön markering i illustrationen).

Ett större antal träd blir föremål för vidare utredning för att eventuellt kunna flyttas till annan plats i eller utanför planområdet (gul markering i illustrationen).

Ett antal träd kommer att behöva fällas och ska kompenseras med nyplantering (röd markering i illustrationen). Plantering av nya träd kan i liten omfattning ske inom planområdet. Andra platser kan vara på angränsande parkmark eller i närliggande bostadsområden.

Möjligheterna att bevara, flytta och ersätta träd i samband med planens genomförande kommer att utredas fördjupat före detaljplanens antagande. Ålder och storlek, vitalitet, kron- och rotskador, beräknat värde och riskfaktorer undersöks samt om flytt bedöms lämplig. Återställningskostnader och kostnad för flytt beräknas också. Kostnaden för flytt av ett fullstort träd kan uppgå till omkring 2 miljoner kronor.

Nya gröna värden kan tillkomma i området om en större mångfald av växtlighet, exempelvis regnbäddar, gröna tak, fasadgrönska och uppstammade buskträd planteras. Det kan öka den biologiska mångfalden (och även krontäckningsgraden) ytterligare.

Dispens ska sökas hos Länsstyrelsen för de biotopskyddade träd som behöver tas ned eller flyttas.

Krontäckningsgrad

Malmö stad har målet 30% krontäckningsgrad, vilket på detaljplanenivå står i konflikt med uppdraget att utveckla ett tätt och effektivt tillägg till bebyggelsen i Stadionområdet. Med hänsyn till dagens värde för planområdet, 15%, bedöms ett realistiskt mål vara att krontäckningsgraden inte ska minska inom planområdet.

Nyplantering innebär att det fulla värdet av krontäckning uppnås efter cirka 30 år.

Teknisk infrastruktur

Nuläge

Vatten och avlopp

Ledningar för vatten löper från John Ericssons väg, centralt genom planområdet till Malmö Stadion.

Ledningar för spillvatten saknas i planområdet.

Dagvatten

En huvudledning för dagvatten (1000 mm) löper längs Malmö Stadions östra sida och norrut. Flera ledningar i planområdet ansluter till denna. Huvudledningen ansluter i sin tur till ett system av underjordiska rörmagasin från John Ericssons väg och vidare norrut genom Pildammsparken. Utloppet finns i kanalen vid Slottsparken.

El, fiber och fjärrvärme

Befintliga elledningar finns i John Ericssons väg med instick in i planområdet.

Planområdet innehåller ett stort antal belysningskablar.

Kanalisation för telekommunikation löper genom planområdets östra del i nord-sydlig riktning.

Inga fjärrvärmeledningar finns i planområdet.

Nätstationer

Planområdet saknar nätstationer.

Konsekvenser

Plats behöver säkras för nya ledningsdragningar som krävs för genomförandet av detaljplanen och fortsatt utbyggnad av området.

Vatten och avlopp

Bebyggelsen inom planområdet kommer att anslutas till kommunala ledningar för vatten och avlopp.

Dagvatten

Planområdet kommer att kopplas på det kommunala dagvattensystemet. Framtagande av en dagvatten- och skyfallsutredning pågår. Utredningen ska bland annat visa om det finns ett behov av att fördröja dagvatten innan det når ledningsnätet. Utredningen ska även innehålla en ledningsutredning av befintliga dagvatten- och vattenledningar och bedömning av behov av flytt, omläggning och/eller nyanläggning av ledningar. Resultatet av dagvatten- och skyfallsutredningen kommer att presenteras i kommande planskede.

Områdets huvudledning för dagvatten behöver flyttas från ett läge under föreslagna byggrätter och ansluta till befintlig koppling för dagvatten i John Ericssons väg.

Återbruk av dagvatten för bland annat bevattning av fotbollsplaner och spolning av toaletter diskuteras i området.

El, fiber och fjärrvärme

Befintliga elledningar behöver flyttas och planområdets bebyggelse förses med el. Planområdet behöver förses med nya belysningsledningar.

Kanalisationsledningar för fiber behöver flyttas.

Bebyggelsen planeras att förses med fjärrvärme.

Nätstationer

Planerad användning ger upphov till behov av nätstationer. Användningen ryms inom plankartans bestämmelser.

Avfallshantering

Regeringens regler för förpackningsinsamlingen (2022) innebär att ansvaret för insamling av förpackningar januari 2024 övergår till kommunerna och att insamling av avfall senast januari 2027 ska ske fastighetsnära.

Renhållningsordning för Malmö stad och Burlöv anger att det är viktigt att plats för samtliga avfallsfraktioner avsätts fastighetsnära i kommande dimensionering av avfallslösningen. Tillgänglighet för avfallshanteringens fordon ska säkras.

Kulturvärden och arkeologi

Nuläge

Kulturmiljön i Stadionområdet har analyserats och värderats i *Stadionområdet i Malmö, Kulturmiljöutredning*, Olga Schlyter Kulturmiljökonsult (2023). Utredningen beskriver följande aspekter:

Områdets användning

Områdets användning har sedan start varit förenlig med donationsjordarnas bestämmelser, ett område för allmänna ändamål. Stadionområdet har behållit inriktningen idrott och utbildning även när nya byggnader kommit till. Det finns inga bostäder inom området. Den historiska kopplingen till donationsjordarna utgör ett stort kulturhistoriskt värde och området bör även fortsättningsvis användas för offentliga ändamål.

Områdets gröna karaktär

Det övergripande Pildammsstråket har biologiska, sociala och kulturhistoriska värden. Stadionområdets båda parkstråk är viktiga för området och som del av det övergripande stråket. Parkstråkets del i de samtida bostadsområdena Lorensborg och Borgmästaregården är också ett kulturhistoriskt värde. Flöden och kopplingar mellan bostadsområdena ska värnas.

Grönskans utformning

Trädrader har i Stadionområdet använts som rumsskapande element och är delvis ett bevarat karaktärsdrag. De är både raka och böljande rader av platan och parklind. De är ett kulturhistoriskt värdefullt, ursprungligt karaktärsdrag som bör bevaras och kompletteras på liknande sätt, med rader som följer gångvägar och ramar in byggnader.

Kulturhistoriskt värdefulla byggnader

Ursprungliga delar av Malmö Stadion, Baltiska hallen, Isstadion och Europaporten är historiskt särskilt värdefulla. Senare byggnadstillskott, som Malmö Stadions norra läktare bör så länge de bevaras hanteras varsamt.

Den vita betongarkitekturen

De historiskt värdefulla byggnaderna från 1950- och 1960-talen är uppförda i vitmålad betong med lätt karaktär och synliga konstruktionselement. Både dessa och nya tillskott, som idrottsgrundskolan har rundade former och tydlig horisontalitet. Vitmålad betongarkitektur med uttrycksfulla former och betonad horisontalitet är ett värdefullt karaktärsdrag i området. Nya byggnader kan med fördel associeras med dessa. Att nå samma höga arkitektoniska kvalitet är lika viktigt.

Malmö Stadions inramning

Malmö Stadion uppfördes med grön inramning och öppna ytor. Från den öppna förplatsen ligger den i blickfånget och gav ursprungligen sin läktarpublik fri vy mot Pildammsparken. De öppna platserna norr och söder om anläggningen är viktiga för upplevelsen av byggnaden och för dess kulturhistoriska värden. Raderna av plataner längs byggnadens sidor är en värdefull del av den ursprungliga anläggningen. Värna vyerna mot Malmö Stadion och raderna av plataner.

Stråk och kopplingar

Stråk och kopplingar i nord-sydlig riktning både utanför och i Stadionområdet och tvärgående stråk till omkringliggande parker har betydelse för Stadionområdets roll i stadens övergripande parkstråk. Värna en visuell kontakt mellan Stadionområdet och grönområdena i norr och söder. Stärk och tydliggör kopplingen mellan Baltiska vägen i Pildammsparken och Västra Stadionparken.

Symmetri och mittaxel

Idag finns en tydlig mittaxel i placeringen av de två stora arenorna, Eleda Stadion och Malmö Stadion. Redan kompletteringen med Baltiska hallen (1964) frångick dock den ursprungliga symmetritanken och mittaxeln upplevs idag inte som ett starkt karaktärsdrag i Stadionområdet som helhet.

Siktlinjer

Starka siktlinjer saknas i planområdet. Den tydligaste, långa siktlinjen finns söder om planområdet i Eric Perssons väg där Hyllie vattentorn kan ses i fonden.

Äldre historiska spår

De tre hästkastanjerna i planområdets norra del är de rester som finns kvar från en tid före 1950. Deras vitalitet bedöms som låg. De bedöms inte vara mer värdefulla än övriga träd i Stadionområdet.

Arkeologi

Det finns inga registrerade fornlämningar inom planområdet.

Konsekvenser

Områdets användning

Donationsjordarnas syfte är förenligt med detaljplanens intentioner för området, ett allmänt tillgängligt område för idrotts- och utbildningsverksamhet.

Områdets gröna karaktär

Grönskans utformning, med den inramning som i delar bevarats i planområdet i form av kortare rader av plataner kommer att sparas i största möjliga utsträckning och ingå i den nya bebyggelsestrukturen som en värdefull rest.

Värdefulla byggnader

Malmö Stadions ursprungliga delar har bedömts vara värdefulla. Den norra läktaren som tillkommit senare hör inte till dessa. Den kommer att kunna ge plats till ytor som behövs när multisportbyggnaden uppförs. Ett parti av byggnadens östra sida kan behöva ge plats till en ny passage för trafik inom området, gående och cyklande samt nya ledningsdragningar när mobilitetshuset byggs.

Detaljplanearbetet har haft som planeringsförutsättning att Malmö Stadion kommer att rivas. Studier över utbyggnadsordning för Stadionområdet har lett till bedömningen att genomförande av detaljplanen kan samordnas med behovet av etappvis rivning av Malmö Stadion.

Siktlinjer och grön inramning

Den nya bebyggelsen kommer att förändra de ohindrade vyerna mot Malmö Stadion och de inramande platanerna. Besökaren kommer att möta en ny, tät bebyggelse i en annan skala än övrig bebyggelse. Nuvarande Malmö Stadion, och på sikt en ny friidrotts- och fotbollsarena, kommer inte att kunna upplevas från John Ericssons väg och Pildammsparken.

Mötet med Pildammsparken förändras av den nya multisportbyggnaden och gymnasieskolan.

Nya, kortare siktlinjer byggs in i strukturen.

Stråk och kopplingar

Ett separat cykelstråk i Östra Stadionparkens kant och ett tydligt gångstråk från John Ericssons väg till Eric Perssons väg planeras för att säkra de nord-sydliga kopplingarna och leda oskyddade trafikanter in i området.

Äldre historiska spår

De tre hästkastanjer som utgör rester från en tidigare gårdsmiljö kommer att fällas och ge plats åt multisportbyggnaden.

Luftkvalitet

Nuläge

I Stadionområdet är årsmedelvärdet för kvävedioxid 10 - 14 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (2022). Värden under 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ betraktas som låga. Miljökvalitetsnormen för kvävedioxid har inte överskridits i Malmö sedan 2015.

Konsekvenser

Luftkvaliteten bedöms inte försämrats med de ökade trafikmängder som detaljplanens genomförande medför.

Vattenkvalitet MKN

Nuläge

Recipient för dagvatten från Stadionområdet är kanalen vid Slottsparken.

Konsekvenser

Miljökonsekvenserna för dagvatten från planområdet kommer att utredas i kommande planskede.

Dagvatten och skyfall

Nuläge

Dagvatten och skyfall

Ledningsnätet för dagvatten i Stadionområdet är idag högt utnyttjat och kommer inte att kunna hantera ökade mängder i framtiden.

Markhöjderna i planområdet är sådana att vatten vid skyfall samlas i planområdets sydöstra del och nordöstra del mot John Ericssons väg.

Konsekvenser

Dagvatten och skyfall

En pågående dagvattenutredning ska visa om fördröjning av dagvatten krävs för att systemet inte ska belastas hårdare som ett resultat av utbyggnaden. I utredningen ingår grov höjdsättning av området, skyfallskartering, förslag på åtgärder och ledningsutredning.

Höjdsättningen i planområdet ska säkra avrinning och fördröjning. Därefter leds dagvattnet vidare i ledningar i VA Syds ledningssystem via en anslutningspunkt i John Ericssons väg.

Geotekniska förhållanden

Nuläge

Området är relativt platt med höjdförändringar på upp till max en meter. Den ytliga jordarten inom området är moränlera som nedåt övergår till lerig stenig morän. Närmast kalkberget uppges den vara fast lagrad med större stenar av flinta och kalk enligt Malmö stads geotlas och genomförda geotekniska undersökningar (*Historisk miljöinventering av Stadionområdet & kv. Anneberg, fastighets- och gatukontoret, 2017*).

Fyllnadsmassorna i Malmö Stadions närhet uppges i de geotekniska undersökningarna uppgå till över sex meter vilket betyder att stora mängder massor grävts ur och ersatts på platsen.

Konsekvenser

Det är osäkert hur mycket fyllnadsmassor som finns i området norr om Malmö Stadion, där ingen bebyggelse uppförts. En markundersökning kommer att utföras i det fortsatta planarbetet.

Markföroreningar

Nuläge

Ännu i början av 1900-talet fanns flera gårdar på nuvarande Stadionområdets plats. I planområdet finns vid John Ericssons väg rester av gården Nytorp i form av tre kastanjetråd. Inga andra verksamheter än lantbruk har funnits i planområdet.

I slutet av 1950-talet, i samband med uppförandet av Malmö Stadion, flyttades fyllnadsmassor till området. I samband med att idrottsgrundskolan uppfördes söder om planområdet utfördes en miljöinventering för hela Stadionområdet, *Historisk miljöinventering av Stadionområdet & kv. Anneberg* (Fastighets- och gatukontoret, 2017). I utredningen görs bedömningen att det under hårdgjorda ytor som tillkommit i samband med bygget av Malmö Stadion är liten risk att marken innehåller stora mängder fyllnadsmassor.

Kemiska bekämpningsmedel fick inte sitt genombrott förrän under 1950-talet med exempelvis fenoxisyror och organiska fosforföreningar. Risken att påträffa bekämpningsmedel i den gamla åkermarken bedöms därför som liten enligt den historiska miljöinventeringen.

Konsekvenser

En markmiljöundersökning avseende markföroreningar för hela Stadionområdet upphandlas och presenteras i kommande planskede. I planområdet ska utredningen visa om fyllnadsmassor finns som kan innehålla föroreningar samt om kemiska bekämpningsmedel finns i anslutning till den tidigare gårdsmiljön.

Eventuella föroreningar måste understiga riktvärdena för den planerade användningen för att föreslaget ändamål ska bedömas vara lämpligt. Kraven utreds vidare i markmiljöundersökningen.

För en eventuell markförorening som inte har avhjälpats eller kommer att avhjälpas innan detaljplanen antas kommer ett villkor att föras in på plankartan.

Omgivningsstörningar

Nuläge

Trafikbuller

Planområdet är utsatt för trafikbuller från John Ericssons väg. Dagens bullervärden vid vägen är cirka 60-65 dBA.

Evenemangsbuller

Malmö Stadions nuvarande skick innebär att evenemang med publik inte hålls i större omfattning. Fotbollsplanen och friidrottsytorna används under resten av Malmö Stadions livstid för träning och vissa tävlingar och genererar begränsade ljudstörningar.

Ljusstörningar

Malmö Stadions stora belysningsstolpar kommer att användas i begränsad omfattning.

Konsekvenser

Trafikbuller

För hotell och andra tillfälliga bostäder ställs avseende buller enbart krav på inomhusmiljön. För inomhusmiljön i konceptboendet gäller samma riktvärden som för bostäder, 30 dBA. Inga krav på tyst sida finns.

En utredning av störningar från evenemang och trafik utfördes i samband med planprogrammet för Stadionområdet och har uppdaterats, *Stadionområdet i Malmö – ljudutbredning från publik och vägtrafik* (Tyréns, 2023).

Bullerutredningen visar att beräknade bullernivåer vid multisportbyggnadens fasader mot väster inte överstiger 61 dBA och mot John Erikssons väg inte överstiger 65 dBA.

Ljud från trafik inom planområdet bedöms inte påverka omgivande bostadsbebyggelse.

Evenemangsbuller

Buller från idrottsutövning, evenemang som idrottstävlingar och konserter omfattas inte av riktvärdena för industri och annat verksamhet. Boverket har tagit fram vägledningar för bedömning av buller utomhus från idrottsplatser och liknande anläggningar vid tillämpning av plan- och bygglagen. Graden av störningar bedöms i en sammanvägning.

Faktorer som är relevanta vid bedömning av omgivningspåverkan är avstånd mellan anläggning och bostäder, vilka tider som anläggningen används, anläggningens nyttjandegrad, intensitet vid användning, särskilt störande ljud som impulsjud och musik, publiktillströmning och annan bullerexponering i omgivningen från exempelvis tillhörande trafik till och från parkeringsplatser.

Naturvårdsverket har tagit fram en motsvarande vägledning, *Tillsynsvägledning - Buller från idrottsplatser*. Den ger stöd för tillämpning enligt miljöbalken (1998:808), exempelvis när befintlig bebyggelse exponeras för buller från idrottsplatser.

Konceptboendet är i hög utsträckning inriktat på boende kopplat till undervisning på idrottsprogram, träning, rehabilitering och sportevenemang. Det bedöms minska risken för att ljud från områdets verksamhet bedöms som störande.

Om åtgärder behövs riktas de i första hand mot extra störande ljud som smällar av bollar i konstruktioner och högtalarutrop i multisporthallen. En högre acceptans bör finnas för rop, skratt, applåder och andra ljud från människor.

Både stomljud och vibrationer från idrottsverksamhet i multisporthallen, även på sena kvällar, kan skapa olägenhet för boende i hotell och elevhem.

Störningar från multisporthallens idrottsverksamhet kan undvikas med konstruktioner som skiljer stommar åt och ljudisolering.

Inga bullerstörningar från multisporthallen bedöms påverka omgivande bostadsbebyggelse.

Ljusstörningar

Tilläggsuppdraget till planprogrammet för Stadionområdet föreslår en ny friidrotts- och fotbollsarena med planerad ny utbredning. Ny läktar- och belysningssituation har föranlett en uppdatering av en tidigare ljusstörningsstudie, *Utredning och rapport gällande störande ljus från armaturer kring ny arena på Stadionområdet* (SWECO, 2023)

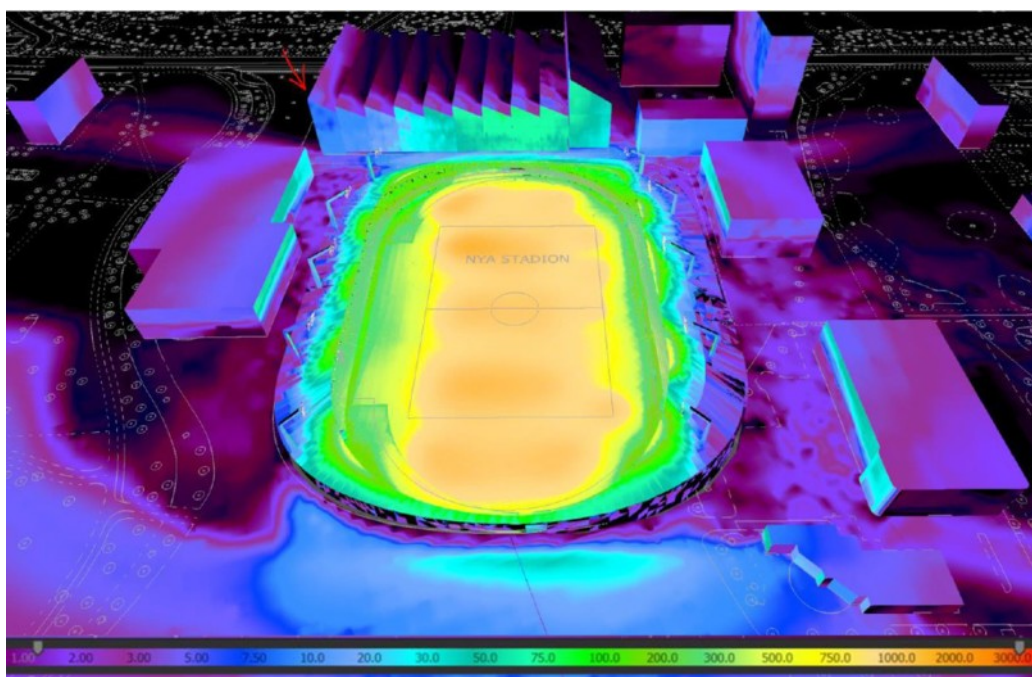
Utredningen visar att multisportbyggnaden kommer att bli utsatt för icke önskvärt, så kallat skräpljus, på fasader vända mot den nya arenan. Träning och tävlingsverksamhet i hallen kan störas av ljus kvällstid, beroende på hur fasaderna utformas, exempelvis på glaspartiers storlek och placering.

Multisportbyggnadens del för konceptboende kommer att utsättas för icke önskvärt skräpljus på de våningsplan som sticker upp ovanför multisporthallen och är vända mot den nya arenan.

Övriga byggnader i planområdet, planerade för kontor, vård och annan service, kommer också att bli utsatta för icke önskvärt skräpljus på fasader vända mot den nya arenan. De

verksamheter som planeras i dessa byggnader bedöms dock inte vara aktiva i större utsträckning under de tider på dygnet som en friidrotts- och fotbollsarena använder strålkastarljus. Kontorsverksamhet kan störas vid de tillfällen som arenan nyttjas för internationella tävlingar, som kräver strålkastarljus för HDTV-sändningar.

Belysningen i den nya arenan ska utformas så att störande skrälpljus minimeras.



Spridningskarta över uppskattat skrälpljus från en ny friidrotts- och fotbollsarena i lux. Bedömningen baseras på ljuskrav för internationell friidrott samt fotbollsspel i Superettan för herrar och Allsvenskan för damer. Vy från söder. Den röda pilen visar den del av multisportbyggnaden som planeras innehålla konceptboende.

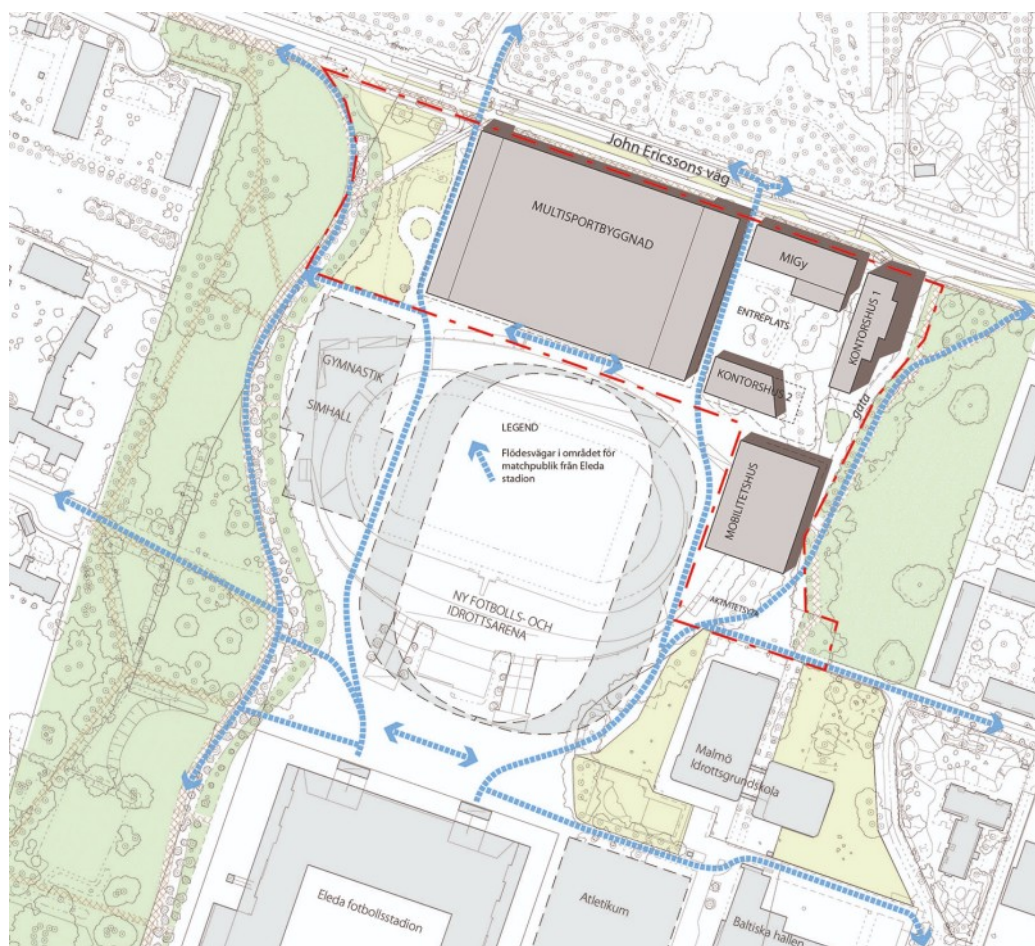
Risk

Nuläge

Vid samtidiga evenemang i Stadionområdet kan uppskattningsvis upp till 30 000 åskådare röra sig inom området.

Konsekvenser

Utbyggnad enligt planförslaget bedöms inte utgöra ett hinder för framkomligheten för de många oskyddade trafikanter som rör sig i området vid evenemang. De större publikflöden av gående och cyklister som vid evenemang rör sig i och till/från området kommer att kunna fördelas mellan byggnader och i parker även framöver. Strukturen har bevarade öppningar i öst-västlig riktning för evakuering ut i omgivande parker.



Illustrationsplan med flödesriktningar för gående vid evenemang i området.

Dagsljus, sol och skugga, vind

Nuläge

Planområdet är obebyggt. Det skuggas av träd i begränsad utsträckning och är utsatt för vind.

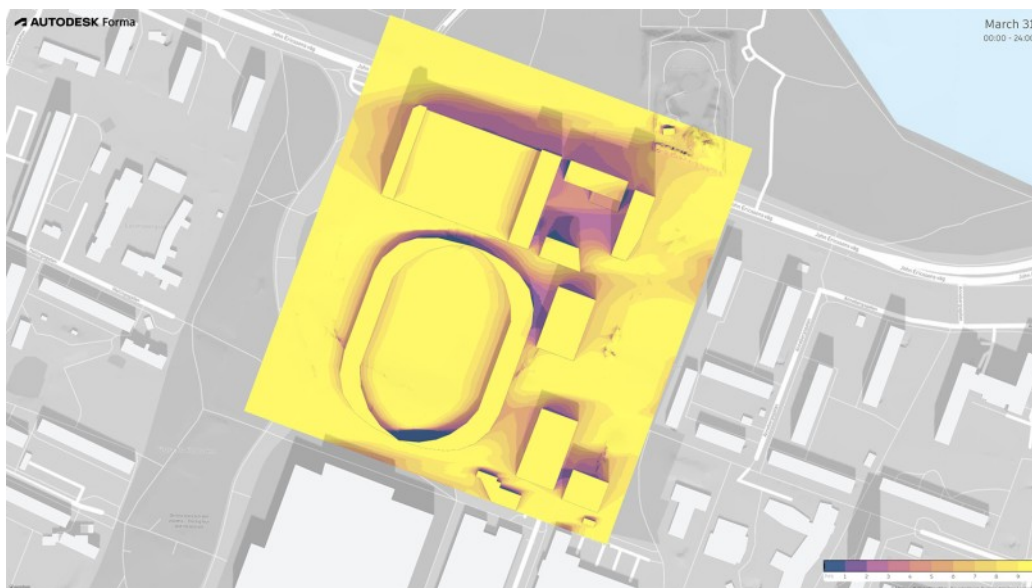
Konsekvenser

Dagsljus

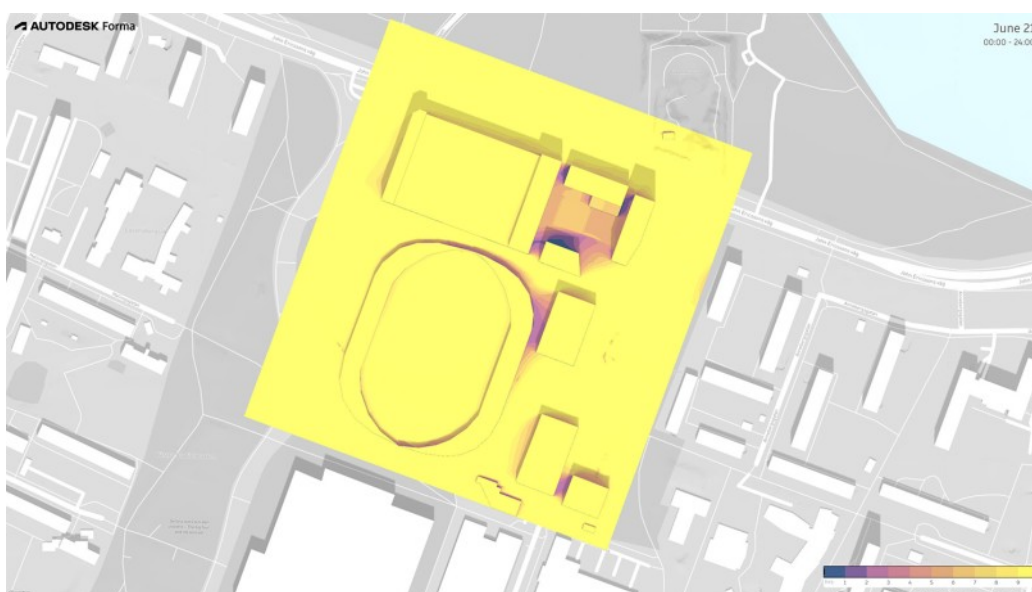
Enligt Plan- och bygglagen ska god tillgång till dagsljus vara möjlig i alla byggnader och rum där människor vistas mer än tillfälligt.

Sol och skugga

En sol- och skuggstudie har utförts för att visa den tänkta bebyggelsens påverkan på sin omgivning.



Soltimmar vid vårdagjämning.



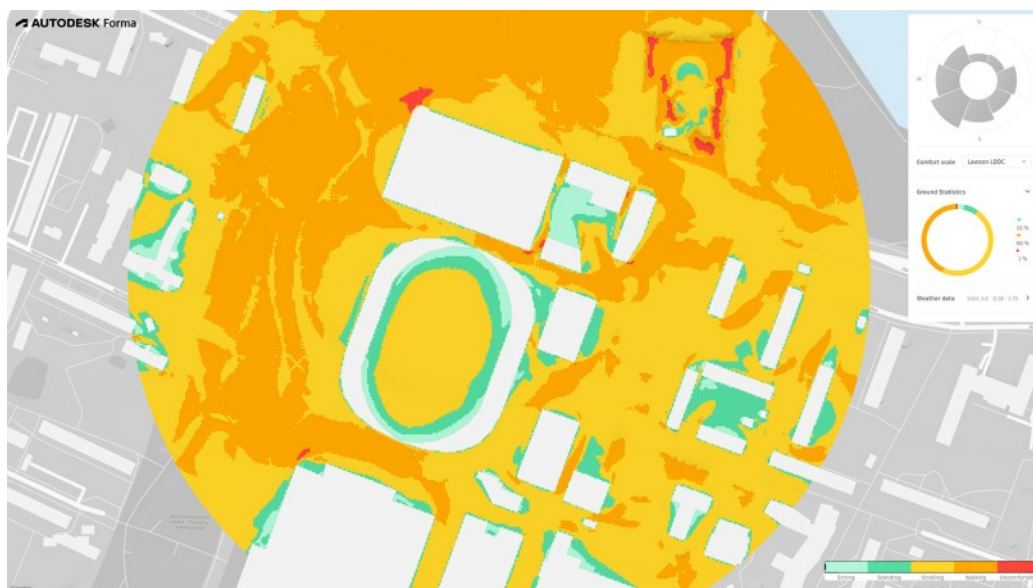
Soltimmar vid midsommarafton.

Föreslagna byggnadsvolymer kommer inte att skugga omgivande bebyggelse. De har måttlig påverkan på entréplatsen som får 2-6 timmar solljus per dag vid vårdagjämning. Östra Stadionparken får cirka 8-9 timmar solljus. Vid midsommar är solljustimmarna 2-8 på entréplatsen och cirka 10 i Östra Stadionparken.

Ny bebyggelse i planområdet kommer inte att ha någon påverkan på omgivande bebyggelse avseende sol- och skuggförhållanden.

Vind

Bebyggelsen som planeras i planområdet har långa fasader och höga byggnadskroppar. Det innebär att miljöerna där människor rör sig och vistas kan utsättas för förstärkta vindar.



En vindstudie visar goda vindförhållande på entréplatsen. I nordväst och på multisportbyggnadens sydsida kan åtgärder behövas för att skydda besökare mot starka vindar.

Det är viktigt att åtgärder för ett gott mikroklimat utförs på förgårdsmark, med varierat djup i fasader, fast avskärmning eller växtlighet.

Beredskap

Nuläge

Planområdet är beläget inom normal insatstid för räddningstjänsten, under 10 minuter.

Brandvattenförsörjning finns i befintligt gatunät och i Stadionområdet.

Räddningstjänsten Syd rekommenderar att det skapas åtkomlighet för höjdfordon till byggnader med fler än två våningar ovan mark. Avstånd från byggnaden ska vara max 9 meter. Avståndet mellan marken och fönstrets underkant eller balkongräcket får inte överstiga 23 meter för utrymning med hjälp av höjdfordon. Högre byggnader ska dimensioneras för utrymning utan hjälp av räddningstjänsten.

Konsekvenser

Körbar väg för räddningstjänstens fordon säkerställs i detaljplanen.

Sociala konsekvenser

Nuläge

Stadionområdet är ett inåtvänt område, trots sitt publika innehåll och många (cirka 80) aktiva aktörer. Byggnadernas och verksamheternas innehåll är inte läsbart för besökaren. I Eleda Stadion finns en restaurang som inte annonserar sig utåt. Området kan därför upplevas som otryggt kvällstid.

Planområdet är i sig en stor, öppen och till största delen asfalterad yta som inte bidrar med sociala värden.

Konsekvenser

Detaljplanen medger byggrätter som kan innehålla en bred användning som tillför sociala värden till Stadionområdet. Ett exempel kan vara gym öppet för allmänheten. Fler arbetstillfällen kan skapas i nya verksamheter, från

restauranger och butiker till lokaler för utbildning, vård och forskning. När nya funktioner tillförs kommer fler människor att röra sig i området och livet i Stadionområdet intensifieras. Ett hotell och elevboende i multisportbyggnaden innebär att området får liv under större del av dygnet.

Byggnader som uppförs bör i större utsträckning än idag göra sitt innehåll tydligt och bjuda in besökaren.

Detaljplanen definierar platser utomhus som ska vara tillgängliga för alla och användas av verksamheterna i området på olika sätt. Synlig aktivitet är inspirerande och bidrar till upplevelse av trygghet.

Barnperspektiv

Nuläge

Enligt FNs barnkonvention ska barns hälsa sättas i främsta rummet.

Idag rymmer Stadionområdet många barn och unga i träning och undervisning.

Konsekvenser

Planområdet har goda förutsättningar att bli en bra miljö för både barn och vuxna genom att tillföra en struktur som blir lättare att orientera sig i, där områdets platser ska vara till för alla och upplevas som trygga.

En trafiksäker väg in i området från norr, en gång- och cykelväg skild från gatan som ansluter till John Ericssons väg, ska leda fram till idrottsgrundskolan söder om planområdet. Nya och säkrare gång- och cykelpassager över John Ericssons väg i öster och väster ligger inte i detaljplanen men planeras i samband med planområdets gestaltning.

När detaljplanen genomförs kan bygg- och anläggningstider sträcka sig över flera år. Det är viktigt att skapa säkra och trygga miljöer för barn och unga i Stadionområdet under dessa perioder.

Jämställdhet

Nuläge

Stadionområdet är präglad av sitt innehåll av idrott på alla nivåer, från grundskola till elitnivå. Idrottsverksamhet kan visas vara ojämsställd när det kommer till träningstid, utrymme och kvalitet när trycket är hårt i befintliga lokaler.

Konsekvenser

Ett breddat koncept med fler aktörer och ytterligare ytor för idrott skulle kunna minska trycket på tränings- och tävlingshallar och ge bättre förutsättningar för mer jämställda villkor i området.

Områdets platser ska utformas för att vara till för alla och upplevas trygga.

Samhällsservice och kommersiell service

Nuläge

Kommunal service

Angränsande till Stadionområdet finns Stadionparkens förskola och grundskolorna Lorensborgsskolan (Lorensborg) och Annebergsskolan (Borgmästargården).

I Stadionområdet finns Malmö idrottsgrundskola (MIGr). Malmö idrottsgymnasium (MIGy) finns i Eleda Stadion.

I anslutning till Baltiska hallen finns även Bladins International School och Fria Läroverken.

Kommersiell service

Dagligvaror och annan service i planområdets närhet finns i angränsande Lorensborg, 400 meter och Lorensborgstorget, 300 meter från planområdet. I Borgmästargården finns också närservice och restaurang, 500 meter från planområdet. 600 meter söder om planområdet finns en stor livsmedelsbutik och Mobilias köpcentrum ligger 900 meter öster om planområdet. Restaurang finns i Eleda Stadion.

Konsekvenser

Kommunal service

Malmö idrottsgymnasium planerar att utöka sina elevplatser från 500 till cirka 1200 och etablera sig inom planområdet.

Kommersiell service

Detaljplanen tillåter centrumverksamhet, vilket innebär att exempelvis butiker, caféer och restauranger samt service och vård som anknyter till idrott och hälsa kan etableras.

Gällande planer och program

Översiktsplan

Översiktsplanen anger markanvändningen Fritidsområde för planområdet. Det föreslagna ändamålet är förenligt med denna markanvändning.

Planprogram

Planprogram Pp 6048 Stadionområdet (KF, 2019)

Stadionområdet, Tilläggsuppdrag från kommunfullmäktige (KF, 2020)

Idrottskvarteret, Finansiering och genomförande av Stadionområdets norra del (KF, 2022)

Gällande detaljplaner

Gällande detaljplaner

För planområdet gäller PL 406 (1956) samt PL 397 (1955) och PL 624 (1963).

Riksintressen enligt miljöbalken

Kulturmiljövård

Pildammsparken omfattas av riksintresse för kulturmiljövården enligt 3 kapitlet 6 § miljöbalken.

Planförslaget tar hänsyn till den kraftfulla trädridån i Pildammsparkens södra kant genom gestaltningen av tillkommande bebyggelse där parkens träd ska kunna upplevas från byggnaderna.

Den planerade ombyggnaden av gaturummet tar också hänsyn till riksintresset.

4. Genomförande

Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

Nya fastigheter kommer att bildas inom planområdet.

Rättigheter

Inom planområdet finns ett servitut för väg till förmån för fastigheten. Sporthallen 1. Servitutet har aktbeteckning 1280K-2018/36.1. Det kan bli aktuellt med ändring av servitutet.

Servitut till förmån för nybildade fastigheter i planområdet kan behöva skapas för att säkra angöring.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Kommunen ansvarar för nedmontering av delar av Malmö Stadion när det blir nödvändigt för detaljplanens genomförande.

Utbyggnad allmän plats

Huvudman för allmän plats, kommunen, ansvarar för utbyggnad och drift.

Utbyggnad vatten och avlopp

Planområdet ingår i VA Syds verksamhetsområde för vatten och avlopp. Kommunen ansvarar, genom VA Syd som huvudman, för utbyggnad och drift.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Fastighetsägare till mark inom planområdet ansvarar för kostnader för utbyggnad av kvartersmark.

Fastighetsägare och ledningsägare ansvarar för kostnad för flytt av ledningar.

Kommunen och VA Syd ansvarar för utbyggnad och drift av VA-ledningar, dagvatten- och skyfallsanläggning samt parkmark.

E.ON ansvarar för utbyggnad och drift av elförsörjning genom ledningar och nätstation.

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

Planavgift

Kostnaden för planläggning tas ut i samband med i samband med samråd, granskning och antagande av detaljplanen.

Organisatoriska frågor

Markanvisning

Markanvisning kan komma att ske för byggrätter kring entréplatsen som planeras exploateras av privata aktörer.

Prövning enligt annan lagstiftning som krävs för genomförandet

Enligt miljöbalken ska dispensansökan göras för biotopskyddade träd som planeras att flyttas eller fällas.

5. Planeringsunderlag

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

Utredningar som legat till grund för detaljplanen

Naturvärdesinventering (NVI), Vid stadionområdet, Malmö kommun, inför detaljplan, Calluna, 2023.

Utredningens syfte är att beskriva och värdera naturmiljöer av betydelse för biologisk mångfald inom planområdet.

Ekonomisk värdering av träd i Stadionparken, Trädkonsult, 2017

Värdering av träd enligt Alnarpsmodellen inför bygget av idrottsgrundskolan.

Stadionområdet i Malmö – ljudutbredning från publik, högtalare och vägtrafik, Tyréns, 2023

Utredning som visar bullersituationen i planområdet och lämpligheten att uppföra lokaler för tillfällig vistelse, bland annat elevhem, inom planområdet när en ny friidrotts- och fotbollsarena uppförs i planområdets närhet.

Malmö Stadionområde, Utredning och rapport gällande störande skräpljus från armaturer kring ny arena på Stadionområdet, SWECO, 2023

Utredning som beskriver ljusspridningen till omgivningen en ny friidrotts- och fotbollsarena.

Stadionområdet i Malmö, Kulturmiljöutredning, Olga Schlyter Kulturmiljökonsult, 2023

Utredning som identifierar och beskriver Stadionområdets kulturmiljövärden samt presenterar riktlinjer för hur värdena kan förvaltas för framtiden.

Kommunala planeringsunderlag

Handlingsprogram för arkitektur och stadsbyggande, Arkitekturstaden, 2018

Handlingsprogrammets beskrivningar av mål för hur arkitektoniska värden kan utvecklas har använts i detaljplanens förslag på ny bebyggelse.

Riktlinjer för höga hus, 2019

Riktlinjerna har bland annat använts för att beskriva förutsättningarna för detaljplanens höga kontorshus gällande anpassning till närmiljön, publikt innehåll samt orienterbarhet och urban dynamik i Stadionområdet.

Naturvårdsprogram för Malmö, 2023

Programmets mål att utbyggnad och förtätning i Malmö ska ske med hänsyn till natur- och rekreationsvärden har använts i detaljplanen.

Skyfallsplan för Malmö, 2017

Skyfallsplanen ligger till grund för den pågående skyfallsutredningen.

Trafik- och mobilitetsplan (TROMP), 2016

TROMP anger bland annat färdmedelsmål och prioriteringsmodell för trafikslag som legat till grund för trafikplaneringen i planområdet.

Policy och norm för mobilitet och parkering i Malmö, 2020

Policyns angivna parkeringstal har använts för beräkning av cykel- och bilplatsbehov.

Renhållningsordning för Malmö stad och Burlöv. Föreskrifter för avfallshantering, Burlövs kommun och Malmö stad, 2021

Dokumentet beskriver de krav som kommer att ställas på avfallshantering i planområdet.

Övriga planeringsunderlag

Annat kommunalt planeringsunderlag

Funktionsprogram, Stadionområdets norra del, del 1 (Fritidsförvaltningen, 2023)

Beskrivning av verksamheter i Stadionområdet och funktioner som är viktiga att beakta i arbetet med byggnader och platser i Stadionområdets norra del.

Övrigt planeringsunderlag

Ny multihall och läktare på Stadionområdet i Malmö (WHITE, 2021)

Förstudie av multisporthallen med alternativ omfattning och lösningar av anläggningens funktioner.