

Verket

PLANBESKED



Innehållsförteckning

Planbesked	1
Sammanfattning	2
Bakgrund	3
Styrande dokument och tidigare beslut	4
Övriga förutsättningar	6
Stadsbyggnadskontorets bedömning	9

Planbesked

Sammanfattning

Fastighetsägaren begär planbesked för att pröva möjligheten att omvandla industrimark till blandad stadsbebyggelse med bostäder, lokaler, kontor, mobilitetshus och park.

Sammantaget bedömer stadsbyggnadskontoret att begäran om planbesked bör godkännas med anledning av följande:

- Aktuellt kvarter omfattas av planprogram för Norra Sorgenfri (Pp6020, antaget 2 juni 2008) och intentionen i föreslagen omvandling är i enlighet med det.
- Andra närliggande kvarter är redan omvandlade eller under omvandling.
- Kvarteret är beläget på ett attraktivt läge centralt i staden.
- E.ON kommer flytta sina gasanläggningarna från kvarteret.
- Möjlighet till att anlägga minst 1,5 hektar stor park ska utredas inom planområdet
- Möjlighet till att anlägga förskola för cirka 100 barn ska utredas inom planområdet.

Bakgrund

Ansökan om planbesked

Stadsbyggnadskontoret tog den 16 juni 2023 emot en begäran om planbesked för kvarteret Verket i Värnhem i Malmö. Sökande är E.ON Fastigheter Sverige AB. Begäran om planbesked syftar till att pröva möjligheten att omvandla industrimark till blandad stadsbebyggelse. Begäran om planbesked innebär att industrikvarteret delas upp i mindre kvarter för att möjliggöra blandad stadsbebyggelse inklusive cirka 770 bostäder med lokaler i bottenvåningen och ett mobilitetshus. Befintligt kontorshus om cirka 17 000 kvadratmeter bruttoarea samt visa andra befintliga byggnader med kulturhistoriska värden kommer bevaras. Förslaget innebär också ett gröning om cirka 0,5 hektar mitt i planområdet.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande se under rubriken Bedömning längre ner i dokumentet.

Läge och areal

Området ligger i Norra Sorgenfris tidigare industriområde. Området omfattas av fastigheterna Verket 3, 4 och 5 som tillsammans utgör kvarteret Verket. Kvarteret är cirka 67 000 kvadratmeter stort. I norr och öster avgränsas kvarteret av Industriegatan respektive Nobelvägen med blandad stadsbebyggelse. I söder gränsar kvarteret direkt till Sankt Pauli mellersta kyrkogård och i väster till Sankt Knuts väg och Sankt Pauli norra kyrkogård. I kvarteret Verket finns idag kontorshus, lagerlokaler och olika gasanläggningar. Några av de äldre byggnaderna i kvarteret har pekats ut som kulturhistoriskt värdefulla i planprogrammet för Norra Sorgenfri.

Styrande dokument och tidigare beslut

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

Överensstämmelse med översiktsplanen

Översiktsplanen medger ny blandad stadsbebyggelse för aktuellt område. Översiktsplanen pekar också ut Norra Sorgenfri som ett område där fotgängarnas framkomlighet särskilt ska beaktas och angränsande Sankt Knuts väg, Industrigatan och Nobelvägen som nya prioriterade gångstråk. Den sökta åtgärden är förenlig med översiktsplanen och med länsstyrelsens granskningsyttrande över översiktsplanen.

Planprogram

Planprogrammet för Norra Sorgenfri (Pp6020) har upprättats för aktuellt område. Ansökan följer i stor sett planprogrammets intentioner. Planprogrammet anger endast ett grovt strukturförslag för kvarteret Verket och att principerna för nya kvarter och fastighetsindelningar utvecklas i det fortsatta planarbetet. Bedömningen har gjorts att strukturen behöver bearbetas bland annat för att rymma en park om minst 1,5 hektar och en förskola för cirka 100 barn.

Gällande detaljplan

Gällande planer i område är PI717 och Dp4140 som medger industriverksamheter för fastigheterna Verket 4 och 5 respektive kontorsverksamheter för fastigheten Verket 3.

Riksintressen

Område omfattas av riksintresse för kulturmiljövård (M 114, Malmö). Den sökta åtgärden bedöms inte påverka riksintresset negativt.

Övriga förutsättningar

Kulturmiljövärden

Inom Verket 4 finns ett antal byggnader med kulturhistoriskt och/eller miljöskapande värde som föreslås behållas. Detta gäller tre byggnader i anslutning till infarten från Sankt Knuts väg, en mindre byggnad centralt på fastigheten samt två byggnader utmed Industrigatan. En mer detaljerad antikvarisk förundersökning samt materialinventering behöver göras under planarbetet.

Kvarteret innehåller byggnader som skulle kunna vara lämpliga för kulturverksamhet. Detta behöver utredas i planarbetet och utgå från ett helhetsperspektiv i Norra Sorgenfri. Kvarteret innehåller idag viss verksamhet inom de kreativa näringarna. Pågående verksamheter behöver kartläggas och analyseras, både utifrån vilka behov de har samt vad de kan tillföra platsen framöver.

Grönstruktur

Kvarteret Verket ligger inom ett område som enligt Malmös grönplan pekats ut som ett område med brist på park- och naturområde. I dag området lider av brist för tre av fem kategorier enligt Malmös grönmodell. Därför det är viktigt att i planarbetet skapa bra förutsättningar för framtida boende i kvarteret.

Teknisk infrastruktur

Inom området finns ett flertal anläggningar, så som markförlagda låg- och mellanspänningskablar i osäkert läge, transformatorstationer, kabelskåp, gas och fjärrvärmeledningar samt andra anläggningar. Ledningarnas läge måste säkerställas innan markarbete påbörjas.

Det är avgörande att befintlig fjärrvärmeledning i kvarterets östra del kan dras om och förläggas i allmän gata. Flytt av ledningarna måste studeras vidare inom planarbetet.

I södra delen av kvarteret finns en VA-ledning som behöver skyddas med allmän plats eller reservat för underjordiska ledningar inom kvartersmark och ledningsrätt.

Kvarteret ligger i ett område med befintligt kombinerat avloppsledningsnät. Under planarbetet behöver ledningsnätet i anslutning till kvarteret utredas med avseende på kapacitet men också följa upp VA Syds strategi och planering för att hantera det kombinerade avloppsnätet.

Skyfall & VA

Det finns en lågpunkt i sydvästra hörnet av kvarteret som samlar stora mängder vatten idag. Planen behöver möjliggöra fördröjning av skyfallsvatten inom området.

Klimatanpassning

Inom Norra Sorgenfri är risken stor att urbana värmeöar uppstår. För att undvika ohälsosamma temperaturer bör en hög andel grönska samt noggrann placering av byggnader vara ingångsvärden i planarbetet.

Buller

Kvarteret är utsatt för trafikbuller från Industrigatan och Nobelvägen och i viss mån även Sankt Knuts väg. Därför behöver kvarter och verksamheter anpassas så att aktuella riktvärden för trafik- och omgivningsbuller klaras.

Stads- och landskapsbild

Enlig planprogrammet kommer det före detta industrikvarteret att brytas ner i mindre kvarter med ett sammanhängande nät av allmänna gator. Mot Industrigatan ska en mindre plats

mellan de gamla tegelbyggnaderna anläggas i form av ett torg.

Störningar risker

På fastigheten finns idag en biogasanläggning som bidrar till ett riskområde som omfattar stora delar av planområdet. En grundförutsättning för omvandlingen är att kvarvarande gasanläggningar flyttas. Risker kommer dock behöva utredas och beaktas under planarbetets gång.

Föroreningar i mark och grundvatten

Det finns bekräftade omfattande markföroreningar inom kvarteret Verket. Föroreningarna är inte avgränsade och föroreningssituationen för kvarteret är inte helt klarlagd. Provtagning av mark och grundvatten, behov av marksanering och kostnader förenade med detta behöver utredas under detaljplanarbetets gång.

Samhällsservice

Grovt uppskattat kommer detaljplanen möjliggöra för 500 bostäder som skapar ett behov av cirka 100 förskoleplatser. Därför ska en förskola om cirka 100 platser planeras inom planområdet. Det behov som uppstår av grund- och gymnasieskolor uppskattas kunna lösas i befintliga skolor i närheten.

Stadsbyggnadskontorets bedömning

Bedömning

Stadsbyggnadskontoret föreslår att sökanden ges ett positivt planbesked under förutsättning att minst 1,5 hektar stor park och förskola för cirka 100 barn ska utredas inom planområdet.

Förslaget är förenligt med översiktsplanen och följer intentionerna i planprogram för Norra Sorgenfri (Pp6020).

Ledord och strategier i planläggningen är en grön, tät och blandad stadsdel som successivt ska utvecklas till att bli en del av innerstaden. Förslaget bedöms på det sättet kunna bidra med en positiv utveckling för Norra Sorgenfri och även bidra som en länk mellan stadskärnan och östra Malmö.

Tidplan

Planarbetet avses inledas under våren 2024 och beräknas kunna antas under våren 2026.

Besked om planeringsunderlag

Följande planeringsunderlag kommer sannolikt behövas vid planläggningen:

- Markmiljö- och grundvattenundersökning
- Riskutredning
- Materialinventering
- Antikvarisk förundersökning
- Kartläggning av befintliga verksamheter
- Socialkonsekvensanalys
- Skugg- och dagsljusstudier
- Bullerutredning
- Dagvatten- och skyfallsutredning
- Gestaltningsprogram

Under kommande planprocess kan andra planeringsunderlag än de som listas här vara nödvändiga.