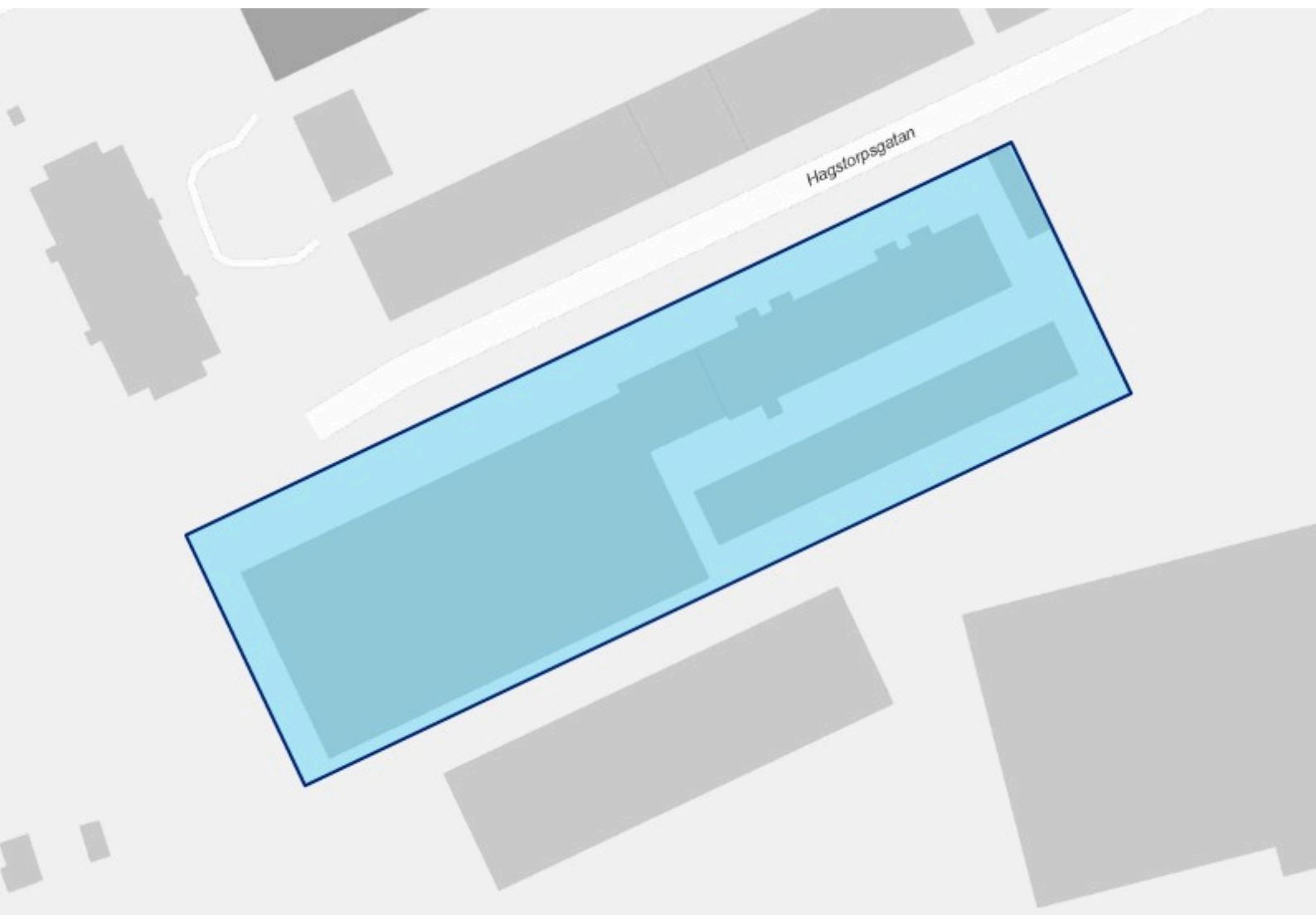


Underlag till begäran om planbesked för Hammaren 11



Innehållsförteckning

Planbesked.....	1
Inledning.....	3
Styrande dokument och tidigare beslut.....	5
Övriga planeringsförutsättningar.....	8
Stadsbyggnadskontorets bedömning.....	11

Underlag till begäran om planbesked för fastigheten Hammaren 11

Sammanfattning

Stadsbyggnadskontoret föreslår att den sökande ges ett positivt planbesked. Ett planbesked är ett skriftligt beslut från stadsbyggnadsnämnden som visar om ett planarbete kommer att inledas för en sökt åtgärd som kräver ny, ändrad eller upphävd detaljplan.

Begäran om planbesked avser att möjliggöra planläggning av fastigheten för bostadsändamål och möjliggöra uppförande av ny bostadsbebyggelse.

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att planläggningen kan inledas under 2027 och att en detaljplan beräknas kunna antas 2029.

En ny detaljplan enligt planbeskedet bedöms vara förenlig med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande över översiktsplanen.

Området som begäran om planbesked avser ligger i södra Kirsebergsstaden och omfattar fastigheten Hammaren 11. Området gränsar i norr till bostadsbebyggelsen inom kvarteren Hagstorp, Östergård och Österhus som har kulturmiljövärden och i söder till Järnvägsverkstäderna som är under utveckling. I det vidare arbetet behöver förslaget anpassas efter den inriktning som Helhetsplan för Södra Kirseberg anger för fastigheten och efter omgivningarna. Det innebär att en ny gatukoppling mellan Hagstorpsgatan och kvarteren söder om fastigheten behöver ingå och att omfattningen och placeringen av den nya bebyggelsen behöver anpassas efter den angivna inriktningen. Vidare behöver förslaget anpassas till den befintliga stadsbilden med

avseende på bland annat omfattning, skala, karaktär och kulturmiljövärden. Förutsatt att detta kan göras så bedöms det lämpligt att pröva en ny detaljplan för bostadsändamål och att komplettera den äldre byggnaden med ett mindre tillägg i form av ny bostadsbebyggelse.

Inledning

Begäran om planbesked

Stadsbyggnadskontoret tog den 4 augusti 2025 emot en begäran om planbesked för Hammaren 11 i Kirsebergsstaden. Sökande är Amandari AB.

Begäran om planbesked avser ny detaljplan för att planlägga fastigheten för bostadsändamål och möjliggöra uppförande av ny bostadsbebyggelse.

Läge och areal

Området som begäran om planbesked avser ligger i södra Kirsebergsstaden och omfattar fastigheten Hammaren 11. Fastigheten utgör cirka 3 400 kvadratmeter.

Området gränsar i norr till bostadsbebyggelsen inom kvarteren Hagstorp, Östergård och Österhus och i söder till Järnvägsverkstäderna som är under utveckling. Fastigheten nås från den allmänna gatan Hagstorpsgatan i norr.

Fastigheten är bebyggd med ett äldre flerbostadshus i två våningar, en enklare lagerbyggnad som nyttjas som sporthall samt moduler med tillfälligt bygglov för bostadsändamål. Den äldre byggnaden inom fastigheten byggdes ursprungligen som arbetarbostäder tillhörande SJs verkstadsanläggning.



Orienteringskarta, flygfoto från 2022/24. Område som omfattas av begäran om planbesked är fastigheten Hammaren 11 inom röd markering.

Styrande dokument och tidigare beslut

Översiktsplan

Fastigheten omfattas av fördjupning av översiktsplan för Södra Kirseberg och Östervärn som antogs 2020. Den fördjupade översiktsplanen redovisar blandad stad för det aktuella området.

Enligt den fördjupade översiktsplanen är ett av huvudmålen med utvecklingen att läka ihop staden. Det ska bland annat ske genom att minska befintliga barriäreffekter och genom att möjliggöra nya kopplingar och en sammanhängande stadsväv. Utvecklingen ska vidare främja ett hållbart vardagsliv och en grön bebyggelsemiljö samt en kulturell identitet i en varierande miljö. Det senare innebär att de kulturhistoriskt intressanta byggnadernas arkitektoniska särdrag ska bevaras och utvecklas och att den nya bebyggelsen ska innehålla en variation av bostadstyper och arkitektur som samspelar med intilliggande bebyggelseområden. Fastigheten ingår i delområdet Järnvägsverkstäderna som enligt den fördjupade översiktsplanen ska uppfattas som en utvidgning av Kirsebergstaden, både avseende karaktär och skala.

En ny detaljplan enligt planbeskedet bedöms vara förenlig med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande över översiktsplanen.

Strukturskiss

Fastigheten omfattas av Helhetsplan för Södra Kirseberg, som i sin tur är en konkretisering av den fördjupade översiktsplanen för Södra Kirseberg och Östervärn. Helhetsplanen anger bland annat ny kvarters- och gatustruktur, nya parker och torg, lokalisering av allmänna

funktioner samt samhällsservice, bevarande av befintlig bebyggelse samt ny bebyggelse och våningshöjder inom området.

Enligt helhetsplanen ska fastigheten Hammaren 11 utvecklas för bostadsändamål samt en ny gatukoppling. Detta ska både ske genom bevarande och planläggning av befintlig byggnad, samt genom en mindre komplettering av nya bostäder i form av radhus eller ett mindre flerbostadshus i 2,5 våningar utmed Hagstorpsgatan.

Längst i väster av fastigheten utpekas en ny gatukoppling mellan Hagstorpsgatan och de nya kvarteren inom Järnvägsverkstäderna i nordsydlig riktning. Syftet är att tillgängliggöra kommande bostadsbebyggelse och att förbättra kopplingarna för gående och cyklister mellan befintliga Kirseberg och det nya området.

Stadsbyggnadsnämndens riktlinjer

Följande riktlinjer är relevanta för planbeskedet.

Riktlinjer för levande bottenvåningar

Inom planarbetet kommer det att studeras hur den nya bebyggelsen kan uppfylla stadsbyggnadsnämndens riktlinjer för bottenvåningar genom utformning av förgårdsmark och bottenvåningar.

Riktlinjer för grönytefaktor

Inom planarbetet kommer det att studeras hur den kommande bostadsgården kan uppfylla stadsbyggnadsnämndens riktlinjer för grönytefaktor.

Riktlinjer för bostadsgårdar i Malmö

Inom planarbetet kommer det att studeras hur den kommande bostadsgården kan uppfylla stadsbyggnadsnämndens riktlinjer för bostadsgårdar avseende bland annat storlek och kvaliteter.

Gällande detaljplan

Gällande detaljplan för fastigheten är PL 239 ifrån 1946.
Gällande detaljplan anger att fastigheten får användas för industriändamål som äger samband med järnvägsdrift.
Detaljplanen anger vidare att området där Hammaren 11 ingår är avsett för skyddsplantering och inte får bebyggas.
Planbeskedet berör del av gällande detaljplan.

Riksintressen

Området ligger i direkt anslutning till område som berörs av riksintresse för kulturmiljövård (M 114).

Övriga planeringsförutsättningar

Bebyggelse, stads- och landskapsbild

Fastigheten ligger mitt i mellan Östergård och Hagstorps tjugotalsklassicistiska och småskaliga bostadsbebyggelse och SJ:s verkstadsanläggning strax söder om. Hammaren 11 har ursprungligen varit en del av järnvägsfastigheten och den äldre byggnaden uppfördes ursprungligen som arbetarbostäder tillhörande verksamheten.

Bebyggelsemiljöerna som omger fastigheten samt den ursprungliga byggnaden inom fastigheten har kulturmiljövärden. Planläggningen behöver föregås av en kulturmiljöanalys och påverkan på kulturmiljövärdena behöver utredas i planarbetet.

I det vidare arbetet med detaljplanen behöver hänsyn tas till omgivande stadsbild och den tillkommande bebyggelse behöver anpassas till den befintliga bebyggelsemiljöns skala och karaktär samt arkitektoniska och kulturhistoriska värden. Vidare bör den ursprungliga byggnaden som utgångspunkt bevaras.

Grönstruktur och naturvärden

Fastigheten har en bred, grön förgårdsmark, men är i övrigt hårt exploaterad, har låg krontäckningsgrad och relativt få gröna värden.

I det vidare arbetet bör det studeras hur hårdgöringsgraden inom fastigheten kan minska och grönskan kan öka i syfte att minska avrinningen och öka krontäckningsgraden.

Trafik och mobilitet

Fastigheten nås idag via Hagstorpsgatan.

I planarbetet behöver det studeras att det kommande parkeringsbehovet kan lösas i enlighet med gällande parkeringspolicy. Vidare ska den nya kopplingen mellan Hagstorpsgatan och Järnvägsverkstäderna som föreslås i helhetsplanen inarbetas.

Teknisk infrastruktur

Fastigheten ligger inom ett område med kombinerat vatten och avlopp. Fastigheten har befintliga serviser för vatten och avlopp i Hagstorpsgatan som bedöms kunna nyttjas även framåt.

Även övrig teknisk infrastruktur är utbyggd inom området.

Omgivningspåverkan och risker

En markundersökning har gjorts och inom området finns kvarlämnade föroreningar. I samband med planläggningen behöver en ny bedömning av den tidigare markundersökningen göras för att säkerställa att dagens riktvärden följs.

Fastigheten är i dagsläget utsatt för buller ifrån Kontinentalbanan. Vid planläggningen behöver det studeras att gällande bullerriktvärden kan uppnås för bostäder.

Vid skyfall och kraftiga regn är ledningsnätet i området hårt belastat. I samband med planläggningen behöver det studeras hur hårdgöringsgraden kan minskas, samt hur fastigheten kan höjdsättas för att undvika att översvämningar inom fastigheten och i omkringliggande områden.

Samhällsservice och kommersiell service

Området ligger i Kirsebergsstaden där både den kommunala och kommersiella servicen bedöms som god.

Planläggningen av fastigheten bedöms påverka behovet av och underlaget för kommunal och kommersiell service marginellt.

Stadsbyggnadskontorets bedömning

Bedömning

Stadsbyggnadskontoret föreslår att den sökande ges ett positiv planbesked. En ny detaljplan enligt planbeskedet bedöms vara förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande över översiktsplanen.

I det vidare arbetet med detaljplanen behöver förslaget anpassas efter helhetsplanens inriktning för fastigheten och efter omgivningarna. Det innebär att en ny gatukoppling mellan Hagstorpsgatan och kvarteren söder om fastigheten behöver ingå och att omfattningen och placeringen av den nya bebyggelsen behöver anpassas efter den angivna inriktningen. Vidare behöver förslaget anpassas till den befintliga stadsbilden med avseende på bland annat omfattning, skala, karaktär och kulturmiljövärden. Förutsatt att detta kan göras så bedöms det lämpligt att pröva en ny detaljplan för bostadsändamål och att komplettera den äldre byggnaden med ett mindre tillägg i form av ny bostadsbebyggelse.

Det slutgiltiga beslutet om planbesked fattas av stadsbyggnadsnämnden. Planbeskedet är inte bindande och kan inte överklagas. Beslutet ska vidare inte uppfattas som ett slutgiltigt ställningstagande från kommunens sida. Processen att ta fram en detaljplan innebär en prövning om denna markanvändning är lämplig eller inte.

Förutsättningar för planläggningen

Villkor för planläggningen är att förslaget anpassas efter helhetsplanens inriktning för fastigheten och till omgivande stadsbild. En ny gatukoppling mellan Hagstorpsgatan och

kvarteren söder om fastigheten behöver ingå, och bebyggelseförslaget behöver anpassas i omfattning och skala.

Tidplan

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att planläggningen kan inledas under 2027 och att en detaljplan beräknas kunna antas under 2029.