

Underlag till begäran om planbesked för fastigheten Erik Menved 37

PLANBESKED



Innehållsförteckning

Planbesked.....	1
Inledning.....	2
Styrande dokument och tidigare beslut.....	4
Övriga planeringsförutsättningar.....	6
Stadsbyggnadskontorets bedömning.....	9

Underlag till begäran om planbesked för fastigheten Erik Menved 37

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 ny detaljplan för att möjliggöra användningen skola inom delar av fastigheten Erik Menved 37.

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

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

Fastigheten Erik Menved 37 ligger i Gamla staden, i de mest centrala och täta delarna av Malmö med ett stort upptagningsområde, vilket ger goda förutsättningar att pröva användningen skola inom delar av fastigheten. Sammantaget finns det inom området goda förutsättningar att bidra till översiktsplanens mål om att tillföra nya funktioner som saknas i närområdet inom befintlig blandad stad. Det finns också förutsättningar att skapa mer grönska i området genom att anlägga förskole- eller skolgård på parkeringshusets översta plan. Det bedöms också lämpligt att pröva att möjliggöra för centrumverksamheter i bottenplan på befintligt parkeringshus och inom det område som i gällande detaljplan medger handel.

Inledning

Begäran om planbesked

Stadsbyggnadskontoret tog den 30 december 2025 emot en begäran om planbesked för fastigheten Erik Menved 37 i Gamla staden. Sökande är Wihlborgs Erik Menved 37 AB.

Begäran om planbesked avser ny detaljplan för att möjliggöra användningen skola. Befintlig byggnad mot Kattsundsgatan föreslås kunna inrymma förskola eller skola och det översta planet på befintligt parkeringshus föreslås kunna fungera som skol- alternativt förskolegård.

Läge och areal

Området som begäran om planbesked avser ligger i Gamla staden i centrala Malmö och omfattar den södra delen av fastigheten Erik Menved 37. Området utgör cirka 4 200 kvadratmeter.

Området ligger mitt i Gamla staden och omgärdas av blandad stad i fyra till sex våningar. Området gränsar i väster till Mäster Nilsgatan, i söder till Rundelsgatan och i öster till Kattsundsgatan. Direkt öster om området ligger Caroli köpcenter och direkt väster om ligger S:t Petri Kyrkoplan. I norr gränsar området till bostadsbebyggelse i tre till sex våningar med handel i bottenplan. Fastigheten nås från de allmänna gatorna Mäster Nilsgatan i väster, Rundelsgatan i söder och Kattsundsgatan i öster.

Området är bebyggt med ett parkeringshus i sex våningar med en lokal i bottenvåningen mot Rundelsgatan. Mot Kattsundsgatan i öster finns en byggnad för handelsändamål i sex våningar.



Orienteringskarta, flygfoto från 2025. Område som omfattas av begäran om planbesked är den södra delen av fastigheten Erik Menved 37 inom röd markering.

Styrande dokument och tidigare beslut

Översiktsplan

Översiktsplan för Malmö 2023 redovisar befintlig blandad stad för det aktuella området. Inom befintlig blandad stad ska nya funktioner som saknas i närområdet tillföras utifrån platsens och de boendes behov och förutsättningar. Grundskolor och förskolor ska ha tillräcklig friyta av hög kvalitet på kvartersmark i anslutning till verksamheten. Vid utbyggnad och förtätning ska ytor för social samvaro värnas. Ytor för social samvaro ska i första hand tillgodoses på marknivå för att gynna tillgänglighet och samnyttjande. Befintliga lokaler ska värnas och vid nyproduktion ska bottenvåningar i strategiska lägen dimensioneras så att de kan inrymma kommersiella- och publika verksamheter. Mer grönska ska eftersträvas i hela staden, kvaliteten ska höjas och andelen hårdgjorda ytor ska minska. Gröna kvaliteter ska säkerställas på kvartersmark.

Området ligger inom uppmärksamhetsområde för kulturhistoriskt värdefulla miljöer, Gamla staden. Gamla staden är som kulturmiljö mycket komplex både vad gäller bebyggelsekategorier och tidspann. Innerstaden har rymt många nyckelfunktioner i staden och arkitekturen är på det hela mycket genomarbetad. Byggnader och miljöer bör behandlas med största varsamhet och förändringar bör föregås av kulturhistoriska värderingar för förändringarna ska bli så varsamma som möjligt och de kulturhistoriska värdena ska bestå.

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

Stadsbyggnadsnämndens riktlinjer

Följande riktlinjer är relevanta för planbeskedet.

Riktlinjer för levande bottenvåningar

Planbeskedet bedöms komma att omfattas av riktlinjer från stadsbyggnadsnämnden (2022-03-23). Inom området finns befintliga lokaler i bottenplan som har möjlighet att utvecklas. Området ligger längs stråk där många människor rör sig och det finns möjlighet att utveckla bottenvåningarnas möte med gatan.

Friytor vid förskolor och skolor

Planbeskedet bedöms komma att omfattas av riktlinjer från stadsbyggnadsnämnden (2021-12-16). Markanvändningen skola ska prövas inom området och översta planet på befintligt parkeringshus ska användas som förskole- eller skolgård. I planarbetet ska det säkerställas att riktlinjerna för friytor vid förskolor och skolor kan uppnås.

Gällande detaljplan

Gällande detaljplan, PL 968, medger markanvändningarna handelsändamål och garageändamål. Högsta tillåtna byggnadshöjd är 17 meter. Planbeskedet berör del av gällande detaljplan.

Riksintressen

Området ligger inom riksintresse för kulturmiljövård, M 114 Malmö. Motiveringen av riksintresset är storstadsmiljö, residentsstad och sjöfartsstad som i planstruktur och bebyggelse avspeglar sin historia som en av Danmarks viktigaste städer under medeltid och 1500-tal, efter 1658 en av Sveriges viktigaste gränsstäder med starka befästningar. Från mitten av 1800-talet en snabbt växande industristad, genom den tidiga järnvägsutbyggnaden, där Malmö var sydlig slutpunkt för stambanenätet, och närheten till kontinenten.

Övriga planeringsförutsättningar

Bebyggelse, stads- och landskapsbild

Området ligger längs stråk där många människor rör sig och det finns möjlighet att utveckla bottenvåningarnas möte med gatan. I den kommande planprocessen behöver det utredas hur bebyggelsens bottenvåningar kan utformas för att bidra till gaturummet i Rundelsgatan och Kattsundsgatan.

Grönstruktur och naturvärden

Området hör till ett bristområde vad gäller gröna värden. Grönska bör tillföras på både mark och tak i syfte att sänka temperaturen och öka möjligheten till skugga. I den kommande planprocessen behöver det undersökas om den grönska som skapas kan komma fler till gagn genom att vara synlig eller göras tillgänglig.

Jämlikhet i planprocessen

Att möjliggöra för en förskola i centrum är positivt eftersom det finns ett behov av förskoleplatser i den här delen av staden.

En skola utan friyta i markplan innebär en utmaning för att säkerställa vistelsekvaliteter och tillgång till grönska och svala platser. En förskola utan utemiljöer i markplan innebär också att direkt anslutande områden till entréer är gatumark. I den kommande detaljplaneprocessen är det viktigt att säkerställa att kvalitativ grönyta kan skapas i anslutning till verksamheten samt att barn och anställda kan ta sig tryggt till och från byggnaden. Dessa frågor behöver utredas i en utökad barnkonsekvensanalys i den kommande detaljplaneprocessen.

Klimatkompensation och minskad

klimatpåverkan

Klimatperspektivet bör beaktas tidigt i planarbetet och redovisa hur planförslaget kan bidra till att minska klimatpåverkan. Frågor om minskade CO₂-utsläpp, klimatanpassning och ökad grönska bör tydliggöras.

Området har en väldigt liten del grönska i nuläget och temperaturerna kan bli höga inom området. Mikroklimatet inom området behöver beaktas i det fortsatta planarbetet. Grönska bör tillföras på både mark och tak i syfte att sänka temperaturen och öka möjligheten till skugga.

Trafik och mobilitet

Inom området finns idag Petri parkeringshus. Det översta planet av parkeringshuset föreslås i fortsättningen nyttjas som skolgård. I planarbetet behöver det utredas vilken påverkan det får på parkeringsbehovet i området.

Teknisk infrastruktur

Inom fastigheten Erik Menved 37 har E.On låg- och mellanspänningskabel och en transformatorstation.

Omgivningspåverkan och risker

Området är utsatt för trafikbuller från flera riktningar. Trafikbuller behöver beaktas i det fortsatta planarbetet.

Utrymningsstrategi för planerad skol- eller förskoleverksamhet behöver beaktas i det fortsatta planarbetet. Det behöver utredas hur utrymning från skolgård på taket kan säkerställas.

Fastigheten Prästagårdarna 5 söder om området är klassat som potentiellt förorenat område på grund av tidigare drivmedelshantering och verkstadsindustri. Föroreningar i mark och byggnader behöver beaktas i det fortsatta planarbetet.

Samhällsservice och kommersiell service

Förskoleförvaltningen har konstaterat att det föreligger brist på förskoleplatser i området. I första hand är Malmös stads ambition att förskolor ska ligga i markplan med direkt tillgång till friytor på marken. Detta eftersom det är betydligt bättre förutsättningar att skapa tillgängliga och kvalitativa friytor på marken än på tak. Det går dock att skapa kvalitativa friytor på tak och det finns exempel på förskolor i staden som har det. I det här fallet finns det förhållandevis goda förutsättningar att skapa kvalitativa friytor eftersom det är en relativt stor samlad yta som är byggd för att klara belastning av motorfordon.

Fastigheten bedöms vara för liten för en kommunal grundskola. Men det finns mindre privata grundskolor som skulle kunna vara intresserade av fastigheten. Det finns förhållandevis goda förutsättningar att kunna skapa kvalitativa friytor även för grundskola inom området.

För gymnasium och högre utbildning finns inte krav på friytor på det sätt som det gör för förskola och grundskola. Området har goda förutsättningar att kunna rymma gymnasium eller högre utbildningar.

Stadsbyggnadskontorets bedömning

Bedömning

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

Området ligger i Gamla staden, i de mest centrala och täta delarna av Malmö med ett stort upptagningsområde, vilket ger goda förutsättningar att pröva användningen skola inom området.

Sammantaget finns det inom området goda förutsättningar att bidra till översiktsplanens mål om att tillföra nya funktioner som saknas i närområdet inom befintlig blandad stad. Det finns också förutsättningar att skapa mer grönska i området genom att anlägga förskole- eller skolgård på parkeringshusets översta plan. Det bedöms också lämpligt att pröva att möjliggöra för centrumverksamheter i bottenplan på befintligt parkeringshus och inom det område som i gällande detaljplan medger handel.

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.

Tidplan

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