



Detaljplan för Brännaren 16 i Norra Sorgenfri

PLANBESKED



Innehållsförteckning

Planbesked.....	1
Inledning.....	3
Styrande dokument och tidigare beslut.....	6
Övriga planeringsförutsättningar.....	10
Stadsbyggnadskontorets bedömning.....	14

Underlag till begäran om planbesked för fastigheten Brännaren 16

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 primärt möjliggöra förskola inom Brännaren 16. Gällande detaljplan möjliggör förskoleändamål inom Brännaren 16:1. Bedömningen är att en förskoletomt behöver vara större än vad detaljplanen möjliggör för att kunna genomföras. Inom Brännaren 16:2 möjliggör gällande detaljplan användningarna skola samt idrott, bostäder och centrum.

Sökande vill möjliggöra för en bredare flora av kommunal verksamhet i befintlig byggnad på Brännaren 16:2. Funktionsstödsförvaltningen utreder förutsättningarna för att använda byggnaden för daglig verksamhet. Samtidigt vill sökande göra det möjligt med fler användningar som bostäder, kontor, vård och centrum inom hela fastigheten.

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att planläggningen kan inledas under 2026 och att en detaljplan beräknas kunna antas 2028.

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

Planområdet ligger inom en del av Norra Sorgenfri som redan planlagts och håller på att byggas ut. Det finns ett behov av kommunal service och att hitta lämplig användning för befintliga bevarandevärda byggnader. Lämplig exploateringsgrad och användningar behöver utredas i fortsatt planarbete.

Inledning

Begäran om planbesked

Stadsbyggnadskontoret tog den 10 november 2025 emot en begäran om planbesked för Brännaren 16 (Brännaren 16:1 och Brännaren 16:2) i Norra Sorgenfri. Sökande är fastighets- och Gatukontoret. Ansökan om planbesked avser ändring av detaljplan, stadsbyggnadskontoret bedömer dock att det behöver tas fram en ny detaljplan eftersom flera nya användningar kan komma att prövas inom fastigheten.

Begäran om planbesked avser att möjliggöra förskola inom Brännaren 16. Gällande detaljplan möjliggör förskoleändamål inom Brännaren 16:1. Bedömningen är att en förskoletomt behöver vara större än vad detaljplanen möjliggör för att kunna genomföras. Inom Brännaren 16:2 möjliggör gällande detaljplan användningarna skola samt idrott, bostäder och centrum. Det bedöms inte längre finnas behov för grundskola. Sökande vill möjliggöra för kommunal verksamhet i befintlig byggnad på Brännaren 16:2. Det finns ett intresse från Funktionsstödsförvaltningen som utreder förutsättningarna för att använda byggnaden för daglig verksamhet. Samtidigt vill sökande göra det möjligt med fler användningar som bostäder, kontor, vård och centrum inom hela fastigheten. Sökande är angelägen om fler möjliga användningar i befintliga byggnader och speciellt om det inte finns kommunalt intresse för verksamhet i befintlig byggnad på Brännaren 16:2.

Inom fastigheten finns tre byggnader som i gällande detaljplan har utpekats som kulturhistoriskt eller miljömässigt värdefulla, dessa byggnader omfattas av varsamhetsbestämmelser och rivningsskydd. Byggnaderna avses fortfarande skyddas i kommande detaljplan eftersom

de bidrar till områdets industriella historia. Utöver dessa tre byggnader finns även tillbyggnader, verksamhetslokaler och tillfällig bebyggelse med tillfälligt bygglov.

Läge och areal

Området som begäran om planbesked avser ligger i de västra delarna av Norra Sorgenfri och omfattar fastigheten Brännaren 16. Fastigheten delas upp av Brännareparken i två delar, Brännaren 16:1 som ligger öster om parken och Brännaren 16:2 som ligger väster om parken. Parken är under uppförande. Fastigheten utgör totalt cirka 14 500 kvadratmeter.



Orienteringskarta, flygfoto från 2025. Område som omfattas av begäran om planbesked är fastigheten Brännaren 16, inom röd markering.

Brännareparken delar fastigheten där Brännaren 16:1 är beläget öster om parken, till höger på kartan, och Brännaren 16:2 är beläget väster om parken, till vänster på kartan.

Området gränsar i söder till Agneslundsvägen. Brännaren 16:1 gränsar i väster till Brännareparken, i norr till den planerade Alice Lyttkens gränd samt fastigheterna Motionen 1 och Beslutet 1. I öster gränsar Brännaren 16:1 till fastigheterna Handlingen 1 och Handlingen 2. Brännaren 16:2 gränsar i väster till Röshultsgatan, i norr till den planerade Anna Stenbergs gata som idag är en byggarbetsplats och i öster till Brännareparken. Fastigheten nås primärt från den allmänna gatan Agneslundsvägen i söder. Brännaren 16:2

nås även från de allmänna gatorna Anna Stenbergs gata, i norr och Röshultsgatan i väster. Brännaren 16:1 nås även från den planerade allmänna gatan Alice Lyttkens gränd i norr. Det pågår arbete med att färdigställa gator och park inom området.

Fastigheten är på Brännaren 16:2 bebyggd med tre byggnader. Två tegelbyggnader utmed Agneslundsvägen har reglerats med rivningsförbud och varsamhetsbestämmelse i gällande detaljplan. Den tredje byggnaden är en äldre verkstadsbyggnad som saknar skydd i befintlig detaljplan. Fastighetsägaren, fastighets- och gatukontoret, har ansökt om rivningslov för att kunna riva verkstadsbyggnaden på grund av föroreningar i mark under byggnaden som kräver omfattande sanering.

Fastigheten på Brännaren 16:2 är bebyggd med en gul tegelbyggnad i två våningar som är reglerad med rivningsförbud och varsamhetsbestämmelse i gällande detaljplan. Inom fastigheten finns paviljonger som Stadsmissionen använder för sin verksamhet. Paviljongerna är uppförda med tillfälligt bygglov som löper ut 2029.

Styrande dokument och tidigare beslut

Översiktsplan

Översiktsplan för Malmö 2023 redovisar framtida blandad stad för det aktuella området.

Inom blandad stad anges att utbyggnad och förtätning ska sträva efter att stärka samband mellan olika stadsdelar och bostadsområden. Förtätning ska i första hand ske på redan hårdgjorda ytor och ytterligare grönska ska eftersträvas i hela staden. Avseende samhällsservice anger översiktsplanen specifikt:

- Tidigt i planeringsprocesser ska plats säkerställas för samhällsservice, till exempel skolor, förskolor, LSS-boenden, särskilda boendeformer för äldre, primärvård, fritidsaktiviteter, kulturverksamheter och mötesplatser.
- Förskolor och grundskolor ska ha tillräcklig egen friyta av hög kvalitet på kvartersmark i anslutning till verksamheten. Friytan ska om möjligt placeras i anslutning till park så att fler grupper kan använda ytorna men vid olika tidpunkter.

Platsspecifika riktlinjer i översiktsplanen för Norra Sorgenfri, Katrinelund och Värnhem pekar ut att det i området finns en stor brist på park och natur.

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

Planprogram

Planprogram finns för området, godkänt av stadsbyggnadsnämnden den 2008-06-02.

Planprogram för Norra Sorgenfri, PP 6020, anger att aktuellt område är yta för kvartersutveckling med existerande byggnader. Planprogrammet anger också att en förskola med fyra avdelningar bör planeras i ett lugnt läge inom det större kvarteret.

Stadsbyggnadsnämndens riktlinjer

Följande riktlinjer är relevanta för planbeskedet.

Riktlinjer för levande bottenvåningar

Planbeskedet bedöms komma att omfattas av riktlinjer från stadsbyggnadsnämnden (2022-03-23) för att främja lokaler i bottenvåningar mot gata, i befintliga eller nya byggnader.

Riktlinjer för grönytefaktor

Planbeskedet bedöms komma att omfattas av riktlinjer från stadsbyggnadsnämnden (2014-12-11). I planarbetet kan bostäder komma att prövas, grönytefaktor bör då regleras för att främja ekosystemtjänster.

Friytor vid förskolor och skolor

Planbeskedet bedöms komma att omfattas av riktlinjer från stadsbyggnadsnämnden (2021-12-16). Förskola ska prövas i planarbetet.

Riktlinjer för bostadsgårdar i Malmö

Planbeskedet bedöms komma att omfattas av riktlinjer från stadsbyggnadsnämnden (2022-12-15). Bostäder kan komma att prövas i planarbetet.

Gällande detaljplan

Gällande detaljplan, Dp 5399, vann laga kraft 2017 och medger användningarna skola, förskola, idrott, bostäder och centrum inom aktuella fastigheter.

På den västra delen av fastigheten Brännaren 16:2 medges användningarna skola, idrott, bostäder och centrum. Den befintliga bebyggelsen och större delen av marken har enbart användningen skola. En mindre del har även användningarna idrott, centrum och bostäder - där bostäder endast medges på plan tre och fyra.

Inom Brännaren 16:1 medger gällande detaljplan förskola dels inom en ny byggrätt som begränsas av en byggnadshöjd på 16 meter samt inom befintlig byggnad som omfattas av rivningsskydd och varsamhetsbestämmelse.



Utsnitt av gällande detaljplan Dp 5399. Aktuellt område för ny detaljplan är markerat med blå streckad linje.

Riksintressen

Planområdet berör riksintresse för kulturmiljövård, riksintresse för totalförsvaret och riksintresse för civil luftfart. Riksintresse för kulturmiljö är M114, Malmö där följande berör planområdet: *Industrialismens stad, med 1800-talets och det tidiga 1900-talets industribyggnader samt bebyggelse som*

speglar boende och levnadsförhållanden för olika samhällsskikt. Planläggningen bedöms inte skada eller påverka något av berörda riksintressen.

Övriga planeringsförutsättningar

Bebyggelse, stads- och landskapsbild



Karta som visar byggnader som anges i texten nedan. Planområdet är markerat i rött.

Den största byggnaden på fastigheten Brännaren 16:2 utmed Agneslundsvägen (markerat med gul cirkel i karta ovan) uppfördes ursprungligen som Bjurhagens kabelfabrik och har senare inrymt bland annat Trafikverket. Byggnaden är till största del uppförd i tre våningar med en indragen fjärde våning och klädd i rött fasadtegel. I öster har byggnaden en uppstickande del uppförd i fem våningar och mot norr har en tillbyggnad i två våningar med fasader i röd puts samt ett trapphus tillkommit. Det är möjligt att angöra och ta sig runt byggnaden genom grindar från Agneslundsvägen, men ytor norr om byggnaden är instängslade då de idag används som upplag. Befintlig tegelbyggnad, undantaget tillbyggnader, är reglerad med rivningsförbud och varsamhetsbestämmelse i gällande detaljplan. Varsamhetsbestämmelsen, k₂ anger: *Kulturhistoriskt/miljömässigt värdefull byggnad. Ändringar ska utföras varsamt. Byggnaden ska bibehållas till sin ursprungliga karaktär med avseende på material (fasader i rött hålkälstegel, fogbruk med simrishamnsgrus), fönstersättning, fönsterindelning, byggnadens volym med indragen takvåning och uppstickande torn i sydost.*

Den andra byggnaden, på fastigheten Brännaren 16:2, i öster utmed Agneslundsvägen (markerad med grön cirkel i karta ovan) är en byggnad i två våningar med röd tegelfasad och utanpåliggande vita balkonger mot Agneslundsvägen samt ett flackt sadeltak. Byggnadens gavlar är klädda i travertin på andra våningen och skyltade med texten *AB Carl F Jönssons åkeri* i versaler. Byggnaden är reglerad med rivningsförbud och varsamhetsbestämmelse i gällande detaljplan.

Varsamhetsbestämmelsen, k₃ anger:

Kulturarhistoriskt/miljömässigt värdefull byggnad. Ändringar ska utföras varsamt. Byggnaden ska bibehållas till sin ursprungliga karaktär med avseende på volym mot gatan, material (fasader i rött tegel och gavlar i travertin), fasadkomposition med balkonger och skärmtak, garageportar mot väster.

Den tredje byggnaden inom fastigheten (markerad med blå cirkel i karta ovan) är en verkstadsbyggnad och garage. Verkstadsbyggnaden är belägen norr om huvudbyggnader, är uppförd i en våning och har fasader av rött tegel.

Byggnaden på Brännaren 16:1 är en gul tegelbyggnad (markerad med rosa cirkel i karta ovan) i två våningar med hörnfönster åt väster och med ett flackt lutande sadeltak. Den gula tegelbyggnaden är reglerad med rivningsförbud och varsamhetsbestämmelse i gällande detaljplan.

Varsamhetsbestämmelsen, k₄ anger:

Kulturarhistoriskt/miljömässigt värdefull byggnad. Ändringar ska utföras varsamt. Byggnaden ska bibehållas till sin ursprungliga karaktär med avseende på volym mot gatan, fönstersättning och fönsterutformning mot gatan, gula tegelfasader.

Inom fastigheten Brännaren 16:1 finns paviljonger (markerade med röd cirkel i karta ovan) som Stadsmissionen använder för sin verksamhet. Paviljongerna är uppförda med tidsbegränsat bygglov som löper ut 2029.

Grönstruktur och naturvärden

Söder om planområdet och Agneslundsvägen ligger Sankt Pauli södra kyrkogård vilken bidrar med grönska genom stora träd utmed Agneslundsvägen.

Det finns idag mindre planteringsytor inom Brännaren 16:1 och 16:2. Inom 16:1 finns mindre träd i planteringsytor invid paviljonger.

Trafik och mobilitet

Idag angörs fastigheten från Agneslundsvägen, men den kommer i framtiden att kunna angöras från fler lokalgator. I fortsatt planarbete behöver både trafik, hur parkeringsbehov löses och hållbar mobilitet studeras vidare.

Teknisk infrastruktur

Framtida kapacitetsbehov av el för kommande bebyggelse behöver studeras vidare i fortsatt planarbete.

Omgivningspåverkan och risker

Planområdet är beläget inom uppmärksamhetsavstånd till tillståndspliktig miljöfarlig verksamhet. Påverkan behöver utredas vidare i fortsatt planarbete.

Samhällsservice och kommersiell service

Kommunala förskolor finns inom cirka 500 meter söder om planområdet, både förskolan Sorgenfri och Maria förskola ligger inom detta avstånd.

Närmsta kommunala grundskola är Stenkulaskolan och Sorgenfriskolan som båda ligger inom cirka 700 meter från planområdet.

Kommersiell service finns utmed Nobelvägen, både i söder och i norr inom kvarteret Spårvägen. Livsmedelsbutik och ytterligare kommersiell service finns även i Katrinelund nordöst om planområdet.

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.

Planområdet ligger inom en del av Norra Sorgenfri som redan planlagts och håller på att byggas ut. Det finns ett behov av kommunal service och att hitta lämplig användning för befintliga bevarandevärda byggnader. Lämplig exploatering och användningar behöver utredas i fortsatt planarbete.

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 byggnader som pekats ut som kulturhistoriskt värdefulla och bevarandevärda i gällande detaljplan fortsatt regleras för att bevaras i detaljplanen.

Ledord och strategier i planläggningen är varsamhet för befintlig bebyggelse samt att försöka hitta synergieffekter mellan olika former av samhällsservice.

Tidplan

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att planläggningen kan inledas under 2026 och att en detaljplan beräknas kunna antas under 2028.