



Detaljplan för Brännaren 16 i Norra Sorgenfri

PLANUPPDRAG



Innehållsförteckning

Planuppdrag.....	1
Inledning.....	3
Planuppdragets innehåll.....	8
Styrande dokument och tidigare beslut.....	12
Övriga planeringsförutsättningar.....	16

Underlag till begäran om planuppdrag för fastigheten Brännaren 16

Sammanfattning

Planuppdraget formulerar utgångspunkterna för beslutet om planläggningen och ligger till grund för det fortsatta planarbetet. Det är stadsbyggnadsnämnden som ger stadsbyggnadskontoret i uppdrag att påbörja ett arbete med detaljplan.

Detaljplanens syfte är att utreda möjlighet till skola, förskola samt kommunal verksamhet som centrumverksamhet. Vidare syftar detaljplanen till att utreda andra lämpliga användningar inom fastigheten samt att skydda befintliga, bevarandevärda byggnader.

Motivet för planläggning är att hitta lämpliga ytor för kommunal service i form av förskola samt daglig verksamhet. Vidare är motivet för planläggning är att hitta lämpliga användningar för de befintliga byggnader inom planområdet som riskerar att stå tomma eftersom gällande detaljplan ej genomförts.

Tidplan för detaljplanearbetet är preliminärt: samråd maj 2027, granskning februari 2028, antagande november 2028 och laga kraft december 2028.

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

Området som planuppdraget avser ligger i de västra delarna av Norra Sorgenfri och omfattar fastigheten Brännaren 16. Fastigheten delas upp av Brännareparken och delas i två

delar, Brännaren 16:1 som ligger öster om parken och Brännaren 16:2 som ligger väster om parken. Fastigheten utgör totalt cirka 14 500 kvadratmeter.

Inledning

Detaljplanens syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra förskola samt kommunal verksamhet som centrumverksamhet. Vidare syftar detaljplanen till att möjliggöra andra lämpliga användningar inom fastigheten samt att skydda befintliga, bevarandevärda byggnader.

Processen att ta fram detaljplanen innebär en prövning om dessa markanvändningar och reglering av bebyggelse och byggnadsverk är lämpliga eller inte.

Motiv, långsiktiga mål och ambitioner

Motiv till planläggningen

Motivet till planläggning är att det finns behov av en förskola inom området, och lokaler för daglig verksamhet med ett stort upptagningsområde. Vidare är motivet för planläggning är att hitta lämpliga användningar för de befintliga byggnaderna inom planområdet.

Långsiktiga mål

Det långsiktiga målet är att tillkommande förskola och kommunal verksamhet ska bidra till stadens behov och samtidigt bidra med grönska och liv i ett strategiskt intressant läge, med goda kommunikationer, där redan ianspråktagen mark förädlas.

Jämlikhetsambition

- Om planförslaget innehåller bostäder bör planeringen grundas på analyser av befintligt bestånd och bidra till att balansera eventuella brister i bostadsbeståndet.
- Närområdet och planområdet saknar idag tillräcklig grönska. Grönska är viktigt för sårbara grupper under varma dagar. Vid utveckling av området bör grönskan utvecklas och fler svalkande platser skapas.
- Detaljplanen behöver visa extra omsorg om lokaler i bottenvåningar, både bevara och utveckla lokaler som möter allmän plats.

En jämlikhetsambition tagits fram för att vägleda planeringen i Norra Sorgenfri. Ambitionen omfattar bland annat bevarande av socialt och kulturhistoriskt värdefulla byggnader, omvandling till ett gång- och cykelvänligt område, utveckling av trygga och levande offentliga rum, tillskapande av gröna kvaliteter samt möjliggörande av en variation av bostäder och upplåtelseformer.

Detaljplanen och kommande planförslag bedöms kunna bidra till att bevara äldre byggnader och byggnadselement som gör det möjligt att utläsa områdets industrihistoria då befintliga byggnader utmed Agneslundsvägen bevaras. Detaljplanen bedöms också bidra till att gröna kvalitéer tillskapas på gårdar då förskolans utemiljö ska följa *Riktlinjer för friytor vid förskolor och skolor*, för att främja folkhälsa, social sammanhållning, fysisk aktivitet och ett behagligt mikroklimat.

Klimatambition

- Detaljplanen ska möjliggöra ett minimerat klimatavtryck genom att detaljplanen möjliggör bevarande och utvecklande av befintlig bebyggelse . Resurseffektivt och klimatneutralt byggande ska möjliggöras för att uppnå klimatneutralitet 2030 i bygg och anläggning. En klimatberäkning för detaljplanen ska tas fram.
- Detaljplanens ambition är att undvika rivning.
- Detaljplanen ska möjliggöra multifunktionella lösningar, premiera park, grönska och ytor som ger avsvalkande effekt samt minskad hårdgöring.

Kvalitetsambition

- Ett av Norra Sorgenfris karaktärsdrag är den arkitektoniska variationen som har en grund i befintlig bebyggelse som idag består både av industribebyggelse från tidigt 1900-tal till mer moderna tillägg. En fortsatt utveckling ska ske med utgångspunkt i den karaktäristiskt varierade arkitekturen. Befintliga industribyggnader av kulturhistoriskt och miljöskapande värde ska skyddas i detaljplan. Byggnadernas användning ska utvecklas och yteffektiva samt funktionella lösningar ska premieras. Övrig befintlig bebyggelse ska värderas utifrån dagens kunskap.
- I den mån det är möjligt förespråkas mindre kvarter, barriärer mellan kvarter ska undvikas och tillägg till miljön ska bidra till områdets rumslighet och platsbildningar, exempelvis torget i norr.
- Detaljplanen ska möjliggöra för en struktur som skapar en ryggrad i området och primärt för områdets inre struktur.
- Detaljplanen ska möjliggöra att byggnader och verksamheter vänder sig mot gator med aktiva bottenvåningar för att skapa liv och rörelse i området.

Sökande

Sökande för detaljplanen är Malmö stad genom fastighets- och gatukontoret.

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 Röhultsgatan, 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 Röhultsgatan 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.

Planuppdragets innehåll

Beskrivning av planuppdraget

Planuppdraget avser en detaljplan.

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.

Detaljplanen syftar till att möjliggöra förskola inom Brännaren 16. Gällande detaljplan möjliggör förskoleändamål inom Brännaren 16:1, men förskolan har inte genomförts. Bedömningen är att en förskoletomt behöver vara större än vad detaljplanen möjliggör för att kunna genomföras. Inom Brännaren 16:2 möjliggör gällande detaljplan användningarna skoländamål samt idrott, bostäder och centrum. Sökande vill möjliggöra för kommunal verksamhet i befintlig byggnad på Brännaren 16:2. Daglig verksamhet utreder förutsättningarna för att nyttja byggnaden. 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 också av varsamhetsbestämmelser och rivningsskydd. Byggnaderna avses fortfarande skyddas i kommande detaljplan då de bidrar till områdets industriella historia. Utöver dessa 3 byggnader finns även tillbyggnader, verksamhetslokaler och tillfällig bebyggelse med tillfälligt bygglov.

Utredningar och fördjupande analyser i planarbetet

Följande utredningsbehov bedöms preliminärt vara aktuellt för detaljplanearbetet:

- **Kvalitet i den byggda miljön**
 - Platsanalys och stadsbyggnadsidé
- **Jämlikhet i planprocessen**
 - Användarinvolvering
 - Barnkonsekvensanalys
- **Klimatkompensation och minskad klimatpåverkan**
 - Klimatberäkning
- **Trafik och mobilitet**
- **Teknisk infrastruktur**
 - Dagvatten, grundvatten och översvämningsrisker (skyfall)
 - Ledningar och tekniska anläggningar
- **Omgivningspåverkan och risker**
 - Föroreningar i mark, luft, vatten och byggnader
 - Buller
 - Dagsljus
 - Solljus
 - Uppmärksamhetsavstånd till miljöfarlig verksamhet
- **Riksintressen**

Behov av fler utredningar och analyser kan tillkomma under detaljplanearbetet.

Planförfarande, planprocess och antagandeinstans

Standardförfarande

Planläggningen ska hanteras med standardförfarande i enlighet med 5 kapitlet 7 § plan- och bygglagen. Valet av förfarande har sin grund i att:

- översiktsplanen är aktuell
- planläggningen är förenlig med översiktsplanen
- planläggningen är förenlig med länsstyrelsens granskningsyttrande över översiktsplanen
- planläggningen bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan
- planläggningen har inte ett betydande intresse för allmänheten
- planläggningen har inte i övrigt stor betydelse.

Beslut om samråd fattas av stadsbyggnadsnämnden.

Beslut om granskning fattas av stadsbyggnadskontoret.

Beslut om antagande fattas av stadsbyggnadsnämnden, eftersom planläggningen inte bedöms vara av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt, i enlighet med 5 kapitlet 27 § plan- och bygglagen.

Ställningstagande om betydande miljöpåverkan

En undersökning om betydande miljöpåverkan ska genomföras i ett tidigt skede av planarbetet för att bedöma om en strategisk miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning ska genomföras.

Tidplan

Stadsbyggnadskontoret gör följande preliminära bedömning av tidplanen för detaljplanearbetet:

- Samråd (stadsbyggnadsnämndens beslut) - maj 2027
- Granskning - februari 2028
- Antagande (stadsbyggnadsnämndens beslut) - november 2028
- Laga kraft - december 2028

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.

Planbesked

Positivt planbesked avses lämnas av stadsbyggnadsnämnden vid beslut om planutdrag den 2026-05-27.

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.

Gällande detaljplan

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



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

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.

Stadsbyggnadsnämndens riktlinjer

Följande riktlinjer är relevanta för planuppdraget.

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.

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*. Planläggning 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 och inom 16:1 finns mindre träd i planteringsytor invid paviljonger.

Trafik och mobilitet

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