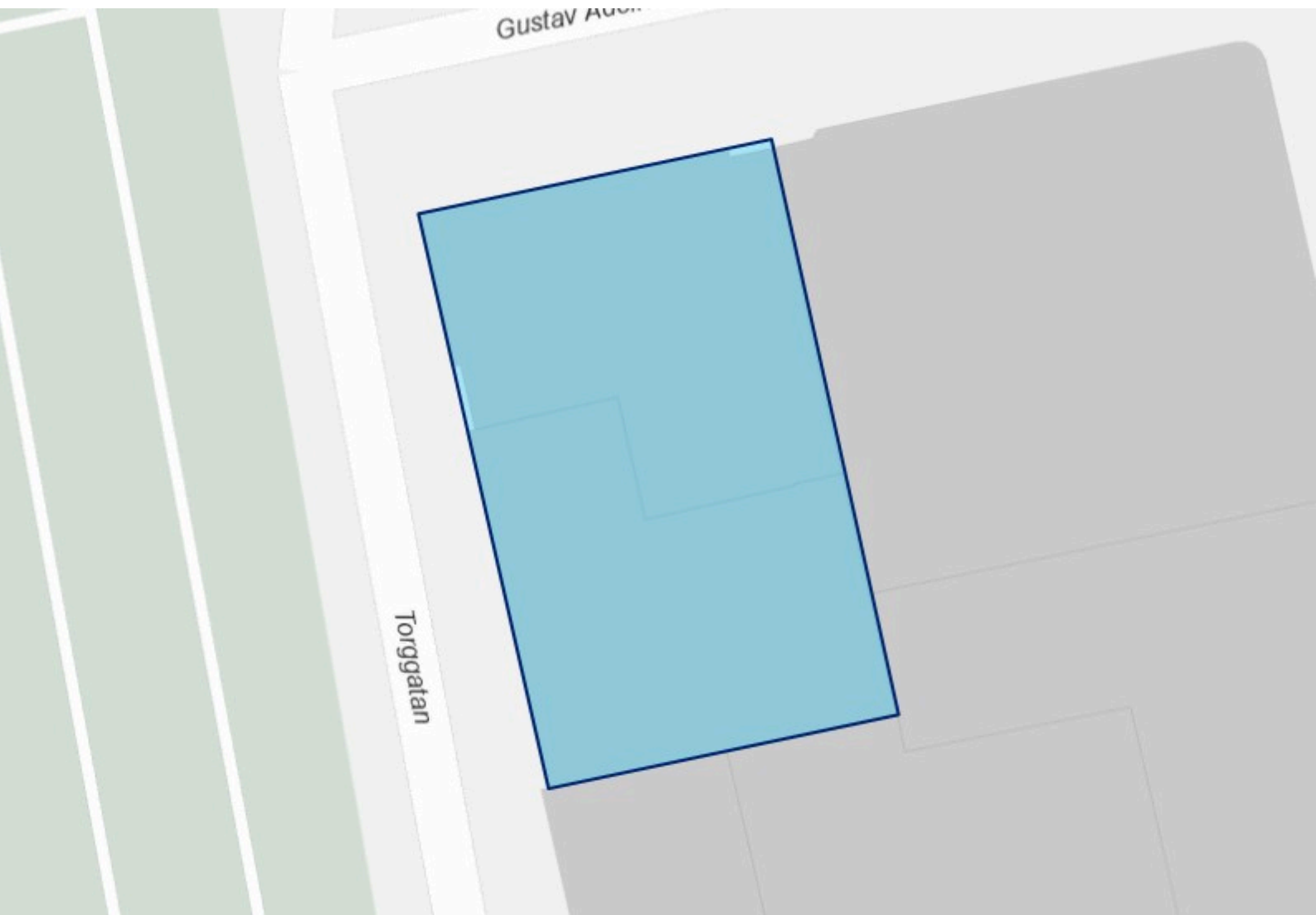


## Planbesked för del av fastigheten Magnus Stenbock 2

UNDERLAG FÖR BEGÄRAN OM PLANBESKED



# Innehållsförteckning

Planbesked.....	1
Inledning.....	2
Styrande dokument och tidigare beslut.....	4
Övriga planeringsförutsättningar.....	6
Stadsbyggnadskontorets bedömning.....	7

# **Underlag till begäran om planbesked för fastigheten Magnus Stenbock 2**

## **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 skola utan krav på friyta, i detta fallet gymnasieskola, högskola/universitet och vuxenutbildning. Den nya detaljplanen ska även omfatta nu gällande markanvändningarna, bostads- och affärsändamål.

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att planläggningen kan inledas under 2028 och att en detaljplan beräknas kunna antas 2030.

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

Fastigheten ligger vid södra sidan av Gustav Adolfs torg där det mestadels finns centrum- och kontorsverksamheter. En skolverksamhet kan komplettera dessa funktioner. Givet platsens förutsättningar bedöms det lämpligt att, inom fastigheten, pröva skolverksamhet samt de gällande markanvändningarna, bostads- och handelsändamål.

# Inledning

## Begäran om planbesked

Stadsbyggnadskontoret tog den 17 januari 2026 emot en begäran om planbesked för Magnus Stenbock 2 i Gamla staden. Sökande är Archus Syd AB.

Begäran om planbesked avser ny detaljplan för att möjliggöra skola utan krav på friyta, det vill säga gymnasieskola, högskola/universitet och vuxenutbildning. Den nya detaljplanen ska även omfatta nu gällande markanvändningarna, bostads- och affärsändamål.

## Läge och areal

Fastigheten Magnus Stenbock 2 som begäran om planbesked avser ligger i sydvästra delen av Gamla staden och omfattar hela fastigheten. Fastigheten utgör cirka 1400 kvadratmeter.

Området gränsar i norr till Gustav Adolfs torg och i väster till Torggatan.

Fastigheten är bebyggd med bebyggelse i fem till sex våningar, på gården finns en atriumbyggnad i en våning. Bebyggelsen tar upp hela fastigheten.



Orienteringskarta, flygfoto från 2024. Område som omfattas av begäran om planbesked är fastigheten Magnus Stenbock 2 inom röd markering.

# Styrande dokument och tidigare beslut

## Översiktsplan

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

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

Området ligger inom uppmärksamhetsområde för kulturhistoriskt värdefulla miljöer - Gamla staden. Riktlinjerna anger att kulturhistoriska värden särskilt ska beaktas vid förändring och förnyelse. Hänsyn ska tas både till helhetsmiljön och till enskilda byggnaders kulturhistoriska värden.

## Arkitekturstaden Malmö

Arkitekturstaden Malmö (2018) beskriver Malmö stads ambitioner för hur de arkitektoniska kvaliteterna ska bevaras, stärkas och utvecklas. Särskilt relevant för planbeskedet är följande teser:

- Hur främjar arkitekturen livet i stadens rum?
- Hur stärker arkitekturen Malmös särart?
- Hur kan arkitekturen utvecklas med tiden?

## Stadsbyggnadsnämndens riktlinjer

Följande riktlinjer är relevanta för planbeskedet.

## Riktlinjer för levande bottenvåningar

Planbeskedet bedöms komma att omfattas av riktlinjer från stadsbyggnadsnämnden (2022-03-23). Gällande detaljplan medger affärsändamål men reglerar inte att dessa ska finnas i bottenvåningen. En ny detaljplan behöver reglera detta.

## **Gällande detaljplan**

Gällande detaljplan, PL 512, medger bostads- och affärsändamål. Planbeskedet berör del av gällande detaljplan.

I fastighetens västra del, mot Torggatan, finns en markremsa som enligt gällande detaljplan och fastighetsindelningsbestämmelser (341M) utgör allmän plats, gata. På markremsan ligger befintlig byggnad. Den nya detaljplanen behöver anpassas så att den motsvarar de verkliga förutsättningarna. Dessutom behöver fastighetsindelningsbestämmelserna upphävas.

## **Riksintressen**

Området berörs av riksintresse för kulturmiljövård M 114, Malmö. Riksintresseområdet innefattar Malmös centrala och halvcentrala delar. Värden som beskrivs är bland annat Malmö som storstadsmiljö och residensstad som återspeglas i den täta stenstadsbebyggelsen i storstadsmässig skala.

# **Övriga planeringsförutsättningar**

## **Bebyggelse och stadsbild**

Aktuell fastighet ligger längs södra sidan av Gustav Adolfs torg. Bebyggelsen mot torget, inom samma kvarter, är uppförd under sekelskiftet. Byggnaden på aktuell fastighet skiljer sig då den är uppförd i postmodern stil, troligen under 80- eller 90-talet. Kvarteren längs torget södra sida har samma takfotshöjd. En ny detaljplan bör säkerställa detta.

## **Trafik och mobilitet**

I kommande detaljplanearbete behöver en parkeringsutredning tas fram. Den behöver utreda hur cykelparkering, leveranser och parkering för rörelsehindrades fordon ska lösas.

## **Omgivningspåverkan och risker**

Trafikbuller behöver utredas i kommande detaljplaneprocess.



# 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.

Fastigheten ligger längs den södra sidan av Gustav Adolfs torg där det mestadels finns centrum- och kontorsverksamheter. En skolverksamhet kan komplettera dessa funktioner. Givet platsens förutsättningar bedöms det lämpligt att pröva skolverksamhet samt de gällande markanvändningarna, bostads- och handelsändamål.

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 2028 och att en detaljplan beräknas kunna antas under 2030.