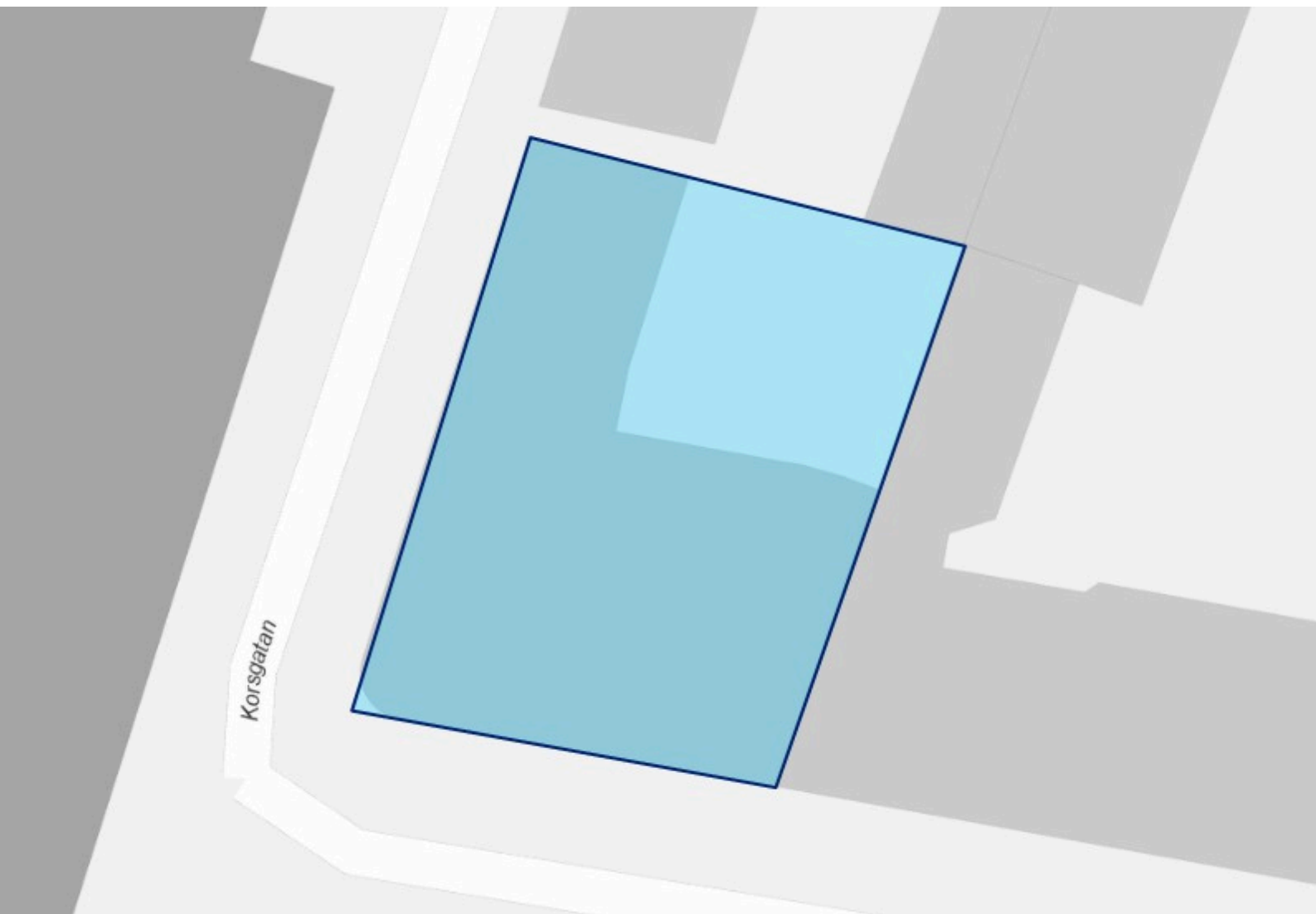


## Underlag till begäran om planbesked för fastigheten David 37

### PLANBESKED



# Innehållsförteckning

Planbesked.....	1
Inledning.....	2
Styrande dokument och tidigare beslut.....	4
Övriga planeringsförutsättningar.....	6
Stadsbyggnadskontorets bedömning.....	8

# Underlag till begäran om planbesked för fastigheten David 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 ändring av gällande detaljplan för att möjliggöra bostäder, kontor och centrumverksamheter inom hela fastigheten. Vidare avser ändringen att tillåta en högre byggnadshöjd i den norra delen av fastigheten för att göra befintlig byggnad planenlig.

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

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

Området har goda förutsättningar att bidra till översiktsplanens mål om en blandad stad med en variation av bostadstyper och upplåtelseformer inom samma område. Givet platsens förutsättningar bedöms det lämpligt att pröva föreslagna markanvändningar inom hela fastigheten. Det bedöms också som lämpligt att pröva en högre byggnadshöjd i den norra delen av fastigheten så att befintlig byggnad blir planenlig.

# Inledning

## Begäran om planbesked

Stadsbyggnadskontoret tog den 4 februari 2026 emot en begäran om planbesked för fastigheten David 37 i området Slussen. Sökande är Svenska kyrkan Malmö.

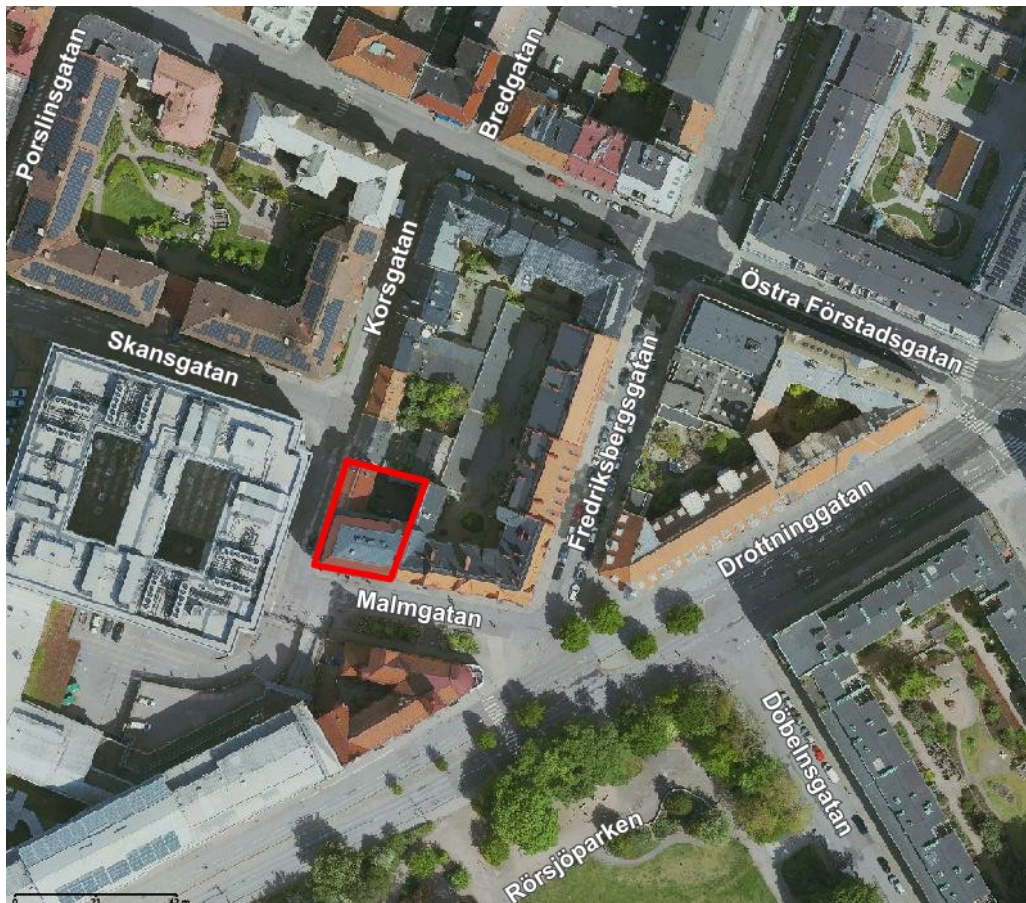
Begäran om planbesked avser ändring av gällande detaljplan för att möjliggöra bostäder, kontor och centrumverksamheter inom hela fastigheten. Vidare avser ändringen att tillåta en högre byggnadshöjd i den norra delen av fastigheten för att göra befintlig byggnad planenlig.

## Läge och areal

Området som begäran om planbesked avser ligger i södra delen av området Slussen i centrala Malmö och omfattar fastigheten David 37. Fastigheten utgör 561 kvadratmeter.

Fastigheten gränsar i norr och öster till blandad bebyggelse i en till fem våningar, i söder till Malmgatan och i väster till Korsgatan och Rättscentrum. Fastigheten nås från den allmänna gatan Korsgatan i väster och Malmgatan i söder.

Den södra delen av fastigheten ut mot Malmgatan är bebyggd med en byggnad i fem våningar och den norra delen ut mot Korsgatan med en byggnad i tre våningar. Den nordöstra delen av fastigheten utgörs av en innergård. Byggnaderna uppfördes som församlingshem 1935 och har under senare tid använts som kontor.



Orienteringskarta, flygfoto från 2025. Område som omfattas av begäran om planbesked är fastigheten David 37 inom röd markering.

# **Styrande dokument och tidigare beslut**

## **Översiktsplan**

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

Blandad stad omfattar de flesta av stadens funktioner som inte är farliga eller störande. Blandningen leder till att fler människor bor och arbetar på samma yta vilket ökar underlaget för service, handel och nöjen. Fler invånare bidrar till ett rikare stadsliv med hög intensitet och mer liv och rörelse. Det gör staden mer attraktiv och trygg att vistas i. Inom befintlig blandad stad ska en variation av bostadstyper och upplåtelseformer eftersträvas. Mer grönska ska eftersträvas i hela staden, kvaliteten ska höjas, och andelen hårdgjorda ytor ska minska.

Fastigheten ligger inom område som översiktsplanen redovisar som uppmärksamhetsområde för kulturhistoriskt värdefulla miljöer. Inom dessa områden ska särskild uppmärksamhet ägnas åt kulturhistoriska värden i samband med förändring och förnyelse. Hänsyn ska tas till såväl helhetsmiljön som enskilda byggnaders värden. De kulturhistoriska värden som finns inom uppmärksamhetsområdet består i den slutna och täta kvartersstadsbebyggelsen från tiden kring sekelskiftet 1900.

En ändring 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 fastigheten finns befintliga lokaler i bottenvåningar som har möjlighet att utvecklas. Fastigheten ligger centralt i Malmö där många människor rör sig och det finns möjlighet att utveckla bottenvåningarnas möte med gatan.

### **Riktlinjer för bostadsgårdar i Malmö**

Planbeskedet bedöms komma att omfattas av riktlinjer från stadsbyggnadsnämnden (2022-12-15). Begäran om planbesked avser att möjliggöra fler bostäder inom en fastighet med en befintlig liten bostadsgård.

### **Gällande detaljplan**

Gällande detaljplan, PI 751, medger markanvändningen bostads- och handelsändamål för den södra delen av fastigheten och garage- och handelsändamål för den norra delen. Högsta tillåtna byggnadshöjd är 17,0 meter i den södra delen av fastigheten och 6,0 meter i den norra delen.

Fastigheten berörs av tomtindelning, 1280K-32D.

### **Riksintressen**

Området ligger inom riksintresse för kulturmiljövård, M 114 Malmö. Riksintressets motivering 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

Vägledningen *Mer malmöitisk arkitektur* är en konkretisering av Malmö stads arkitekturpolicy, antagen av stadsbyggnadsnämnden 2026. Den utgör ett stöd i stadsbyggnadsprocessen och avser stärka platsbaserad arkitektur som tar tillvara och utvecklar Malmös särart. Hur principerna ska tillämpas i det aktuella projektet, inklusive bebyggelsens omfattning, skala och utformning, prövas vidare i det fortsatta planarbetet.

Fastigheten ligger inom område som översiktsplanen redovisar som uppmärksamhetsområde för kulturhistoriskt värdefulla miljöer. I det kommande planarbetet ska kulturmiljövärdena inom fastigheten utredas och det behöver tas ställning till om det ska införas rivningsförbud och/eller varsamhetsbestämmelser.

### Grönstruktur och naturvärden

Området hör till ett bristområde vad gäller gröna värden. Grönska bör tillföras i den mån det går.

### Jämlikhet i planprocessen

Fler bostäder inom fastigheten innebär att fler personer ska dela på en redan begränsad bostadsgård. Det finns ingen grönska inom fastigheten. Gården är liten och skuggig. I det kommande planarbetet bör det utredas hur grönska kan tillföras och hur gården kan gestaltas med hög kvalitet och användbarhet för de boende, trots den begränsade ytan.



## **Klimatkompensation och minskad klimatpåverkan**

Klimatperspektivet ska finnas med i det inledande planarbetet och kunna beskriva i vilken utsträckning klimatavtrycket kan minimeras i planen. Det är viktigt att alla klimataspekter - minskade koldioxid-utsläpp, klimatanpassning och ökad grönska, synliggörs.

Fastighetsägaren Svenska Kyrkan har en egen färdplan för klimatet som anger att de ska vara klimatneutrala 2030.

## **Trafik och mobilitet**

Inom fastigheten finns idag begränsade möjligheter för parkering. I det kommande planarbetet behöver parkeringsfrågan utredas.

## **Omgivningspåverkan och risker**

Fastigheten är lågt belägen och ligger inom uppmärksamhetsområde för havsnivåhöjning upp till +3,2 meter. I det kommande planarbetet behöver det utredas hur befintliga byggnader kan skyddas för en havsnivåhöjning till +3,2 meter över nollplanet.

Kemtvätt har funnits på närliggande fastigheterna David 35 och Folke 4. I det kommande planarbetet behöver det utredas om eventuella föroreningar kan ha spridits till fastigheten. En historisk utredning som omfattar befintlig byggnads användning och byggnadsmaterial bör genomföras.

# Stadsbyggnadskontorets bedömning

## Bedömning

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

Fastigheten ligger i området Slussen i de mest centrala och täta delarna av Malmö. Det finns goda förutsättningar att bidra till översiktsplanens mål om en blandad stad med en variation av bostadstyper och upplåtelseformer inom samma område. Givet platsens förutsättningar bedöms det lämpligt att pröva föreslagna markanvändningar inom hela fastigheten. Det bedöms också som lämpligt att pröva en högre byggnadshöjd i den norra delen av fastigheten så att befintlig byggnad blir planenlig.

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 en ändring av detaljplanen beräknas kunna antas under 2029.