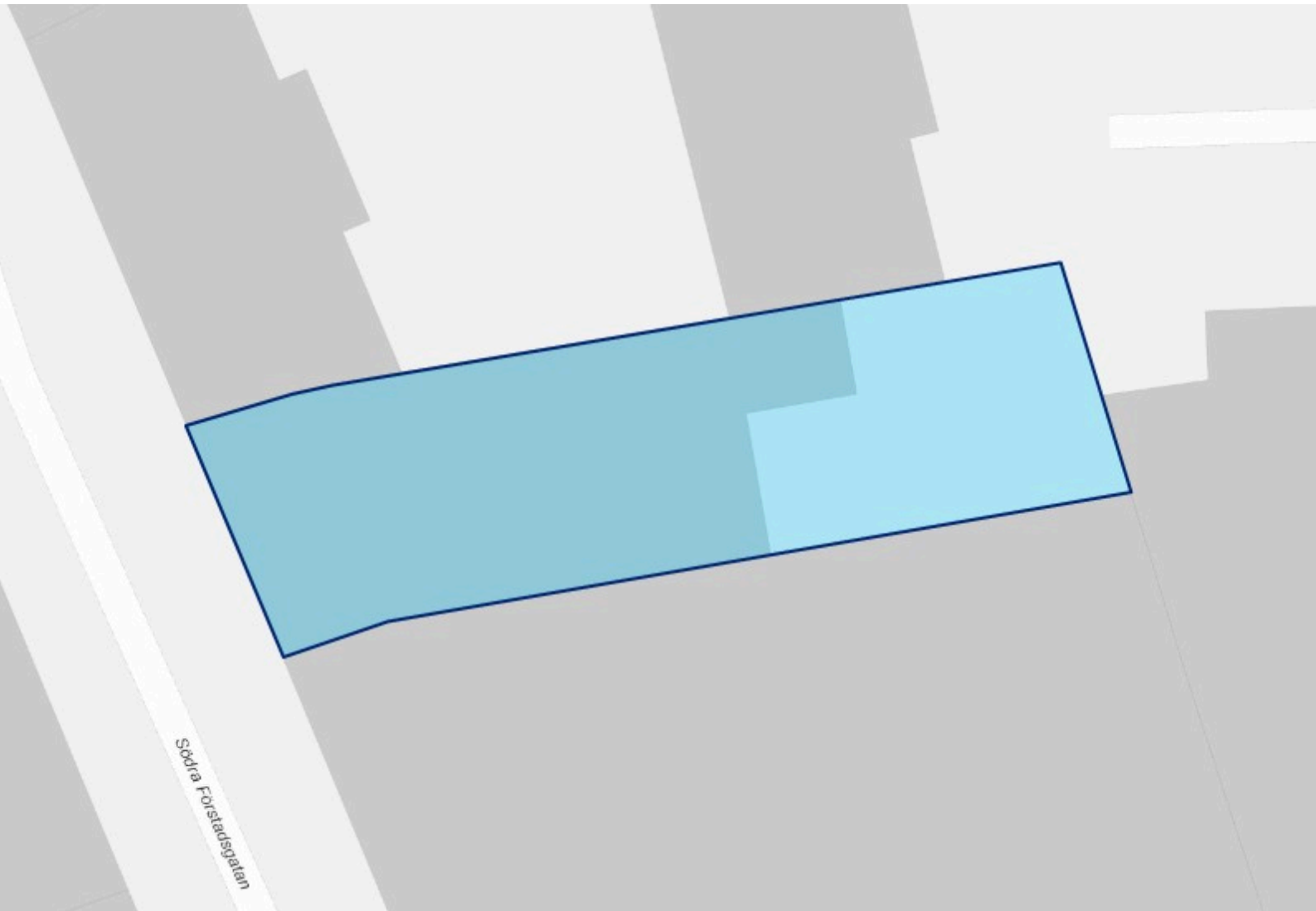




Detaljplan för fastigheten Nötskrikan 8 i Rådman svången i Malmö

PLANUPPDRAG



Innehållsförteckning

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

Underlag till begäran om planuppdrag för fastigheten Nötskrikan 8

Sammanfattning

Planuppdraget avser att möjliggöra ett nytt flerbostadshus med centrumverksamheter och publika lokaler i bottenvåningen. Planen ska även stärka kopplingen mellan Barkmansgatan och Norra Skolgatan samt bidra till ett mer levande stadsliv.

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.

Kort beskrivning av planuppdraget:

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra uppförandet av ett nytt flerbostadshus inom befintlig fastighet. I byggnadens bottenvåning planeras publika lokaler som kan bidra till ett mer aktivt och levande stadsliv. Det exakta antalet bostäder samt omfattning och placering av lokaler kommer att analyseras och fastställas under det fortsatta planarbetet. I samband med detta behöver även förutsättningarna för eventuell rivning av hela eller delar av den befintliga gårdsbyggnaden utredas. Planen syftar dessutom till att möjliggöra insatser som kan skapa mer liv och rörelse, bl. a. genom att knyta ihop Barkmansgatan och Norra Skolgatan och ta vara på det som redan är bra med platsen. Detta kompletteras med nya inslag som uteserveringar, verksamheter i bottenvåningarna eller andra lösningar som gör kvarteret mer levande och trivsamt.

Motivet till detaljplanen är att utöka den täta och funktionsblandade stadsbebyggelsen genom att möjliggöra fler bostäder i ett stationsnära läge och möjliggöra insatser som stärker stadslivet, kopplar samman gator och tar tillvara platsens kvaliteter.

Tidplan för detaljplanearbetet är preliminär: Samråd juni 2026, granskning december 2026, antagande april 2027 och laga kraft maj 2027.

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

Planområdet ligger i nordvästra Malmö, i delområde Rådmansvången och omfattar fastigheten Nötskrikan 8. Berört område utgör cirka 888 kvadratmeter.

Inledning

Detaljplanens syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra en blandad stadsbebyggelse med bostäder och centrumverksamheter. Planen avser att pröva uppförandet av ett nytt flerbostadshus på gården, med publika lokaler i delar av byggnadens bottenvåning. Antalet bostäder och lokalernas omfattning och placering kommer att utredas i kommande planarbete. Eventuellt rivning av hela eller delar av den befintliga gårdsbyggnaden behöver utredas under planarbetet. Detaljplanen syftar även till att bidra till ett mer levande stadsliv genom aktiva bottenvåningar och genom att stärka kopplingen mellan Barkmansgatan och Norra Skolgatan.

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

Motiv, mål och ambitioner

Motiv

Möjlighet att utöka den täta och funktionsblandade stadsbebyggelsen genom att tillskapa fler bostäder i ett mycket stationsnära läge.

Mål

Målen är:

- förstärka kopplingen mellan Barkmansgatan och Norra Skolgatan
- förtäta redan ianspråktagen mark och främja ett effektivare markutnyttjande
- ta tillvara värden på platsen, skapa levande bottenvåningarna mot Barkmansgatan och öka rumsligheten i området
- utforma gårdsmiljöer som främjar möten och social samvaro
- anpassa arkitekturen till platsens kulturhistoriska värden, och säkerställa att ny bebyggelse bidrar till ökad kvalitet i området

Jämlikhetsambition

Jämlikhetsambitionen tas fram utifrån behov som identifierats i den sociala nulägesbedömningen som görs vid startblocket.

För att planen ska bidra till ökad jämlikhet och social hållbarhet behöver följande funktioner och fysiska strukturer tillföras:

Detaljplanen ska skapa förutsättningar för en hälsosam och inkluderande boendemiljö genom god tillgång till dagsljus för både nya och befintliga bostäder. Syftet är att säkerställa att byggnader placeras och utformas så att de inte skuggar omkringliggande gårdar och bostäder i för stor utsträckning, vilket är särskilt viktigt för grupper som vistas mycket hemma, såsom barn, äldre och personer med funktionsnedsättning. Planen ska också möjliggöra tillgång till grönska och sociala ytor, antingen inom fastigheten eller i direkt anslutning till den. Avsikten är att skapa platser för återhämtning, lek och gemenskap – såsom gårdar, sittplatser och mötesplatser – som är tillgängliga för alla åldrar och bidrar till ökad trivsel och social sammanhållning.

För att stärka barnperspektivet ska planen ge möjlighet till barnvänliga miljöer med trygg och stimulerande lek i direkt

anslutning till bostaden. Målet är att säkerställa att barn har likvärdiga möjligheter till lek och rörelse oavsett bostadsområde, vilket bidrar till jämlika uppväxtvillkor och långsiktig social hållbarhet.

Klimatambition

Klimatavtrycket begränsas genom att gatuhuset bevaras och eventuellt även delar av den befintliga gårdsbyggnaden. Möjligheterna till bevarande studeras under planarbetet.

Planen ska även studera förutsättningarna för att öka grönskan på en yta som idag är hårdgjord.

Vad avser nybyggnationen och andra förändringar på platsen ska förutsättningarna för klimatneutralt byggande prövas.

Kvalitetsambition

Byggnadens arkitektoniska kvalitet är av stor betydelse, särskilt med tanke på dess potentiella synlighet från flera håll. Volym, höjd och gestaltning behöver därför analyseras noggrant under planprocessen, inklusive hur en högre byggnadsvolym upplevs från gatunivå.

Ett publikt bottenplan mot Barkmansgatan och Norra Skolgatan kan bidra till att skapa en tydligare platsbildning i ett område som idag domineras av markparkering.

Ambitionen är att skapa attraktiva bostäder och mötesplatser med hög arkitektonisk kvalitet, samt att säkerställa goda vistelsevärden i den tillhörande utemiljön.

Sökande

Sökande för detaljplanen är Viola Nobilis AB.

Läge och areal

Planområdet ligger i nordvästra Malmö, i delområde Rådmansvången och omfattar fastigheten Nötskrikan 8. Fastigheten utgör cirka 888 kvadratmeter.

Kvarteret gränsar i norr till Friisgatan, i öster till Norra Skolgatan, Barkgatan och Södra Skolgatan, i söder till Möllevångsgatan och i väster till Södra Förstadsgatan. Fastigheten nås från Södra Förstadsgatan i väster och från Barkgatan i öster.

På fastigheten finns idag två byggnader: ett gatuhus som är beläget direkt vid Södra Förstadsgatan, samt en gårdsbyggnad som sträcker sig mot Barkgatan. Framför gårdsbyggnaden, i anslutning till Barkgatan, används marken idag som parkering. Omgivningen består av byggnader i två, fyra och åtta våningar.



Orienteringskarta, flygfoto över Kvarteret Nötskrikan. Planområdet omfattar fastigheten Nötskrikan 8, inom röd markering.

Planuppdragets innehåll

Beskrivning av planuppdraget

Planuppdraget avser en detaljplan.

Fastighetsägaren ansöker om detaljplan för att möjliggöra ett nytt flerbostadshus på gården.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra uppförandet av ett nytt flerbostadshus inom befintlig fastighet. I byggnadens bottenvåning planeras publika lokaler som kan bidra till ett mer aktivt och levande stadsliv. Det exakta antalet bostäder samt omfattning och placering av lokaler kommer att analyseras och fastställas under det fortsatta planarbetet. I samband med detta behöver även förutsättningarna för eventuell rivning av hela eller delar av den befintliga gårdsbyggnaden utredas. Planen syftar dessutom till att möjliggöra insatser som kan skapa mer liv och rörelse, bl. a. genom att knyta ihop Barkmansgatan och Norra Skolgatan och ta vara på det som redan är bra med platsen. Detta kompletteras med nya inslag som uteserveringar, verksamheter i bottenvåningarna eller andra lösningar som gör kvarteret mer levande och trivsamt.

Fastighetsägaren har tagit fram ett förslag som innebär att en ny byggnad uppförs inne på gården. Byggnaden föreslås bli 9–10 våningar hög och placeras fristående från det befintliga gathuset. Entrén till byggnaden planeras från Barkgatan. Den nya byggnaden kommer att ligga i direkt anslutning till två befintliga byggnader:

- I norr gränsar den mot en fyrvåningsbyggnad på fastigheten Nötskrikan 17.
- I söder gränsar den mot en tvåvåningsbyggnad med parkering på taket på fastigheten Nötskrikan 16.

Byggnaden kommer att vara synlig från öster, det vill säga från både Norra Skolgatan och Södra Skolgatan.

Utredningar och fördjupande analyser i planarbetet

Följande utredningsbehov bedöms preliminärt vara aktuellt för detaljplanearbetet:

- Kvalitet i den byggda miljön
 - Kulturmiljö
 - Stadsbild
 - Platsanalys och stadsbyggnadsidé
- Jämlikhet i planprocessen
 - Social nulägesbedömning
 - Barnkonsekvensanalys
- Klimatkompensation och minskad klimatpåverkan
 - Klimatberäkning
- Trafik och mobilitet
- Teknisk infrastruktur
 - Översvämningsrisker (skyfall)
- Omgivningspåverkan och risker
 - Buller
 - Dagsljus
- Riksintressen
 - Kulturmiljövård

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. Översiktsplanen är aktuell och planläggningen är förenlig med översiktsplanen samt länsstyrelsens granskningsyttrande. Planläggningen bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan och har inte ett betydande intresse för allmänheten eller i övrigt stor betydelse.

Beslut om samråd av planförslaget fattas av stadsbyggnadsnämnden. Beslut om granskning av planförslaget fattas av stadsbyggnadskontoret.

Planläggningen bedöms inte vara av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt, såsom avses i 5 kapitlet 27 § plan- och bygglagen. Beslut om antagande ska därför fattas av stadsbyggnadsnämnden.

Ställningstagande om betydande miljöpåverkan

Genomförandet av detaljplanen bedöms preliminärt inte medföra en betydande miljöpåverkan enligt 6 kapitlet 3 § miljöbalken. En särskild miljökonsekvensbeskrivning kommer därför inte att upprättas. Miljökonsekvenserna kommer att redovisas i planbeskrivningen.

Tidplan

Stadsbyggnadskontoret gör följande preliminära bedömning av tidplanen för detaljplanearbetet:

- Samråd (stadsbyggnadsnämndens beslut) - juni 2026
- Granskning - december 2026
- Antagande (stadsbyggnadsnämndens beslut) - april 2027
- Laga kraft - maj 2027

Styrande dokument och tidigare beslut

Översiktsplan

Översiktsplan för Malmö 2023 redovisar "blandad stadsbebyggelse" för det aktuella området.

Bebyggelsetäthet

Täthet 1 (högst täthet)

Centrumfunktioner

Innerstad

- Befintliga lokaler ska värnas. Vid nyproduktion ska bottenvåningar i strategiska lägen dimensioneras så att de kan inrymma kommersiella- och publika verksamheter (inklusive samhällsservice).

Stadskaraktär

Sluten kvartersstad

- Möjligheter för förtätning i form av mindre kompletteringar och vindinredningar ska tas tillvara. Förändringar och ny bebyggelse ska placeras och utformas med hänsyn till områdets skala och karaktär och samspela med befintlig bebyggelse.

Platsspecifika riktlinjer

Tillgång till park och natur: God tillgång enligt Grönmodellen.

Området är en del av det centrala Malmö och rymmer en stor variation av funktioner med flerbostadshus, service, handel och kontor. Pildammsparken och sjukhusområdet är dominerande inslag i området. Områdets förtätningspotential

är koncentrerad kring Hästhagens IP, Simhallsbadet och station Triangelns södra uppgång. Inom området finns utbyggnadsområdena Hästhagen samt Triangeln.

Planuppdraget bedöms vara förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande över översiktsplanen.

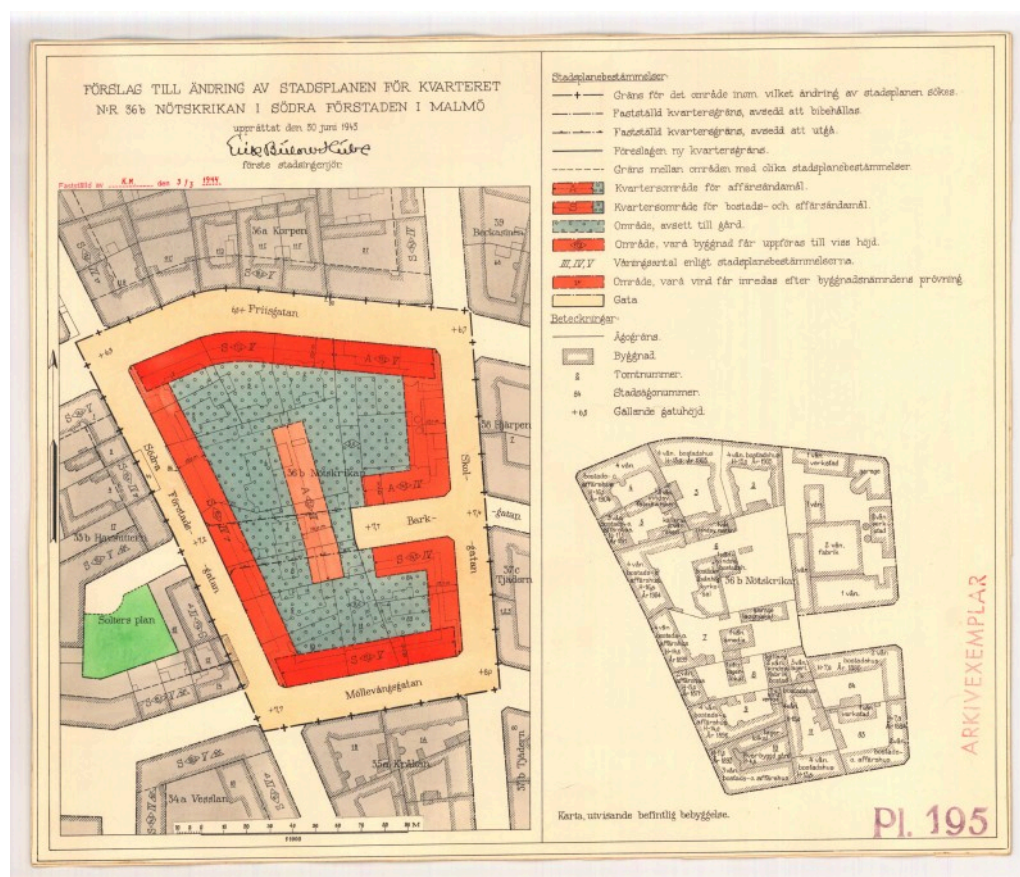
Arkitekturstaden

Arkitekturen ska främja livet i stadens rum

Arkitekturen ska gestaltas i relation till sin omgivning

Arkitekturen ska kunna utvecklas över tid

Gällande detaljplan



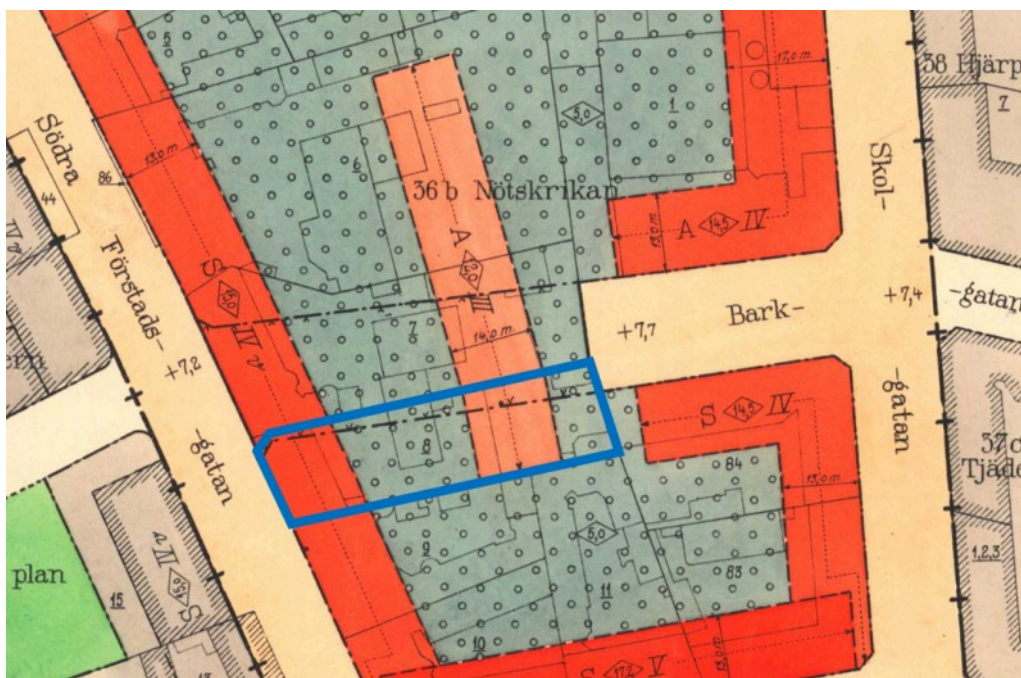
Gällande stadsplan Pl 195 från 1943

Gällande stadsplan – PI 195 (antagen 1943)

Planuppdraget omfattar enbart fastigheten Nötskrikan 8 och inte hela det område som omfattas av den gällande stadsplanen.

Mot Södra Förstadsgatan får byggnader uppföras för bostäder och affärsändamål med en maximal byggnadshöjd på 15 meter, fördelat på högst fyra våningar, och med ett byggnadsdjup om 13 meter.

På den inre gården, närmare Barkgatan, tillåts bebyggelse enbart för affärsändamål, med en maximal byggnadshöjd på 12 meter, högst tre våningar, och ett byggnadsdjup om 14 meter.



Utsnitt av gällande stadsplan PI 195. Aktuellt område för stadsplanen är markerat med blå linje.

Riksintressen

Kulturmiljövård