

Detaljplan för fastigheten Tangenten 2 i Norra Sorgenfri

Samråd



Innehållsförteckning

| | |
|--|----|
| Detaljplan..... | 1 |
| Planbeskrivning..... | 2 |
| 1. Inledning..... | 4 |
| 2. Detaljplanens innehåll..... | 7 |
| 3. Förutsättningar och konsekvenser..... | 22 |
| Allmänna intressen..... | 23 |
| Fysisk miljö..... | 24 |
| Sociala frågor..... | 27 |
| Service..... | 33 |
| Hälsa och säkerhet..... | 34 |
| Trafik..... | 45 |
| Miljö..... | 48 |
| Kulturmiljö..... | 53 |
| Teknik..... | 56 |
| Gällande planer och program..... | 57 |
| Riksintressen..... | 60 |
| 4. Genomförande..... | 63 |
| Fastighetsrättsliga frågor..... | 64 |
| Tekniska frågor..... | 66 |
| Ekonomiska frågor..... | 68 |
| Organisatoriska frågor..... | 69 |
| Prövning enligt annan lagstiftning..... | 70 |
| 5. Planeringsunderlag..... | 71 |
| Utredningar som legat till grund för detaljplanen..... | 72 |
| Kommunala planeringsunderlag..... | 73 |

Detaljplan

Klicka i kartan för information om bestämmelser på den specifika platsen.

Sammanfattning

Detaljplanen möjliggör en omvandling av industrimark till ny kvartersbebyggelse. Kvarteren kommer att fyllas med både bostäder och en stor andel kontor och centrumverksamhet som kan bidra till ett levande stadsliv med en blandning av funktioner.

Planen möjliggör två kvarter och ett mindre mobilitetshus. Bebyggelsen kommer att ha en stadsmässig skala med byggnader i tre, fyra, fem respektive sex våningar som knyter an till den fortsatta utvecklingen av Norra Sorgenfri. I flerbostadshusen tillåts centrumverksamhet i bottenvåningen. Mot närmaste industrifastighet planeras endast centrumverksamhet och kontor.

Närliggande industri och järnväg (kontinentalbanan) utgör riskkällor som påverkar hur planområdet kan användas. Planerade byggnader har placerats på ett betryggande avstånd från både järnvägen och närliggande industri. Därutöver har flertalet riskreducerande åtgärder reglerats. Den yttre miljön kommer i stora delar av planområdet får inte gestaltas på ett sätt som uppmuntrar till stadigvarande vistelse.

Befintliga industribyggnad med ett visst kulturhistoriskt värde kommer att rivas för att bereda plats åt ny bebyggelse. Lokalerna i den befintliga byggnaden står i stora delar outhyrd. Det finns dock ett antal mindre verksamheter som nyttjar delar av byggnaden däribland en bilverkstad, en metallakerare, ett städföretag och ett fåtal konstnärer. Planförslaget möjliggör fortsatt en stor andel lokaler för centrumverksamhet och kontor.

Ambitionen är att återbruka den befintliga byggnaden i så stor utsträckning som möjligt. De nya byggnaderna kan genom att bland annat återanvända det befintliga röda teglet knyta an till platsens industriarv.

1. Inledning

Detta avsnitt i planbeskrivningen tar upp de grundläggande utgångspunkterna för detaljplanen.

Detaljplanens syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra bebyggelse för bostäder, kontor och centrumverksamhet. Detaljplanen syftar även till att reglera bebyggelsens omfattning och utformning samt skyddsåtgärder från närliggande järnväg och industriverksamhet.

Fastigheten Tangenten 2 omfattas av planprogram Norra Sorgenfri 6020 från år 2008. Planförslaget är inte upprättat i enlighet med planprogrammet som anger att fastigheten ska användas för grönska och fritid.

Processen att ta fram denna detaljplan innebär en prövning om ovanstående markanvändning kan göras lämplig eller inte.

Bedömning av miljöpåverkan

Detaljplanen har vid undersökning enligt 6 kapitlet 6 § miljöbalken inte bedömts medföra en betydande miljöpåverkan. Det innebär att en strategisk miljöbedömning inte har gjorts. De konsekvenser för miljön som detaljplanen ger upphov till redovisas i avsnittet Förutsättningar och konsekvenser.

Prövningar enligt annan lagstiftning som genomförts under processen

Inga prövningar har gjorts enligt annan lagstiftning under denna process.

Huvudmannaskap för allmän plats.

Detaljplanen omfattar inte allmän plats.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 60 månader (5 år).

Planinformation

Beslutsinformation

Beslut om planuppdrag fattades av stadsbyggnadsnämnden i augusti år 2019.

Digital funktionalitet

Detaljplanen följer Boverkets föreskrifter om detaljplan (BFS2020:5), Boverkets föreskrifter och allmänna råd om planbeskrivning (BFS 2020:8) och den nationella specifikationen för detaljplan från Lantmäteriet. Tillkommande egenskapsbestämmelser har utformats enligt Boverkets planbestämmelsekatalog.

Planförfarande

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. 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.

2. Detaljplanens innehåll

I detta avsnitt beskrivs detaljplanen kortfattat. Stadsbyggnadsidéen samt de övergripande avvägningar som kommunen har gjort och som ligger till grund för utformningen av detaljplanen samt motiven till de enskilda regleringarna redovisas.

Stadsbyggnadsidé

Stadsbyggnadsidéen är att omvandla det storskaliga verksamhetsområdet till en småskalig och varierad stadsstruktur med en större arkitektonisk variation än befintliga byggnader. Detta görs genom att dela upp bebyggelsen i två kvarter som sammanförs med ett finmaskigt gatunät där fotgängare och cyklister prioriteras.

Målbilden är en arkitektur som tar sin utgångspunkt i platsens karaktär och stärker Malmös särart. Detta sker genom att de nya byggnaderna ges ett industriellt uttryck som samtidigt tydliggör den nya användningen. Avsikten är att tegelarkitekturen med röda nyanser dominerar. Variationer i kulör, detaljering och relief i murningen kan på ett subtilt sätt skapa variation och dynamik i den annars sammanhållna gestaltningen. Det industriella arvet kan förstärkas ytterligare genom en rationell och symmetrisk utformning av fasader och fönstersättning. Sambandet kan även understrykas genom återbruk av byggnadselement och fasadtegel från den befintliga byggnaden inom fastigheten som kommer att rivas. Gestaltningen av bottenvåningarna ska vara inbjudande med

tydliga entréer och genomgående trapphus så boende med lätthet kan röra sig genom byggnaden. Att kunna nå bostadsgården direkt från bostäderna är särskilt viktigt för barn.

För att säkerställa ljuddämpade och trivsamma bostadsgårdar, som är skyddade från närliggande järnväg och industriverksamhet kommer byggnaderna uppföras som slutna kvarter med en variation i höjd. De högsta byggnaderna ligger ut mot industrigatan, järnvägen och APL:s verksamhet och bidrar med sin höjd till att skärma bostadsgården och bakomliggande bostäder. Byggnadshöjden är som lägst mot planområdets mitt där de två kvarteren möts av en smal och intim gata.

Planområdet innehåller en stor mängd centrumverksamhet och kontor vilket bidrar till att skapa ett dynamiskt stadsliv där flera funktioner kan samexistera verka på platsen.

Eftersom planområdet är utsatt för både risk och buller från närliggande järnväg och APL:s verksamhet krävs särskild omsorg i utformningen av bostadsgårdens kvaliteter för social samvaro. Gestaltningen av den yttre miljön, utanför kvarteren, ska på grund av närliggande riskkällor inte uppmuntra till stadigvarande vistelse. Genom en väl genomtänkt gestaltning med riklig grönska kan en visuellt tilltalande miljö skapas som lämpar sig för kortare uppehåll och vistelse.



Illustrationsplan som visar föreslagen bebyggelse. Illustration: Karlsson/ Lauri Arkitekter



Visionsbild över föreslagen bebyggelse. Vy längs Industriegatan mot öster. Illustration: Karlsson/ Lauri Arkitekter.



Visionsbild som visar föreslagen bebyggelse. Vy mot öster längs Industrigatan. Illustration: Karlsson/Lauri Arkitekter.



Visionsbild över föreslagen bebyggelse. Vy mot söder längs den västra planområdesgränsen. Illustration: Karlsson/ Lauri Arkitekter.



Visionsbild över föreslagen bebyggelse. Vy mot öster längs den körbara ytan som centralt i området förbinder de två planerade kvarteren. Illustration: Karlsson/Lauri Arkitekter.



Visionsbild som visar en potentiell utformning av bostadsgården i det södra kvarteret. Illustration: Karlsson/Lauri Arkitekter.

Beskrivning av detaljplanen

Planområdet ligger i utkanten av Norra Sorgenfri som genomgår en omvandling från renodlat industriområde till blandad stad. Planområdet avgränsas av industrigatan i söder, av kontinentalbanan i öster, av Apoteket Produktion och Laboratorier (APL) i väster och av Celsiusgatan i norr. Planområdet har en area på cirka 15 000 kvadratmeter.

Detaljplanen möjliggör uppförandet av två kvarter. Kvarteren innehåller en blandning av bostäder, centrumverksamhet och kontor. Lokaler för centrumverksamhet och kontor är koncentrerade mot den västra delen av planområdet och i byggnadernas bottenvåningar.

Byggnader som vetter mot fastigheten Spiralen 9, mot väster, tillåts vara som högst 5 våningar och ha en nockhöjd på 20 meter. I kvartershörnen mot Industrigatan tillåts byggnaderna vara sex våningar och en högsta nockhöjd på 22 meter. I övrigt mot industrigatan tillåts byggnaden vara fem våningar och ha en högsta nockhöjd på 20 meter. Mot kontinentalbanan tillåts byggnader vara i högst sex våningar och ha en högsta nockhöjd på 22 meter. Mot planområdets mitt får byggnader vara högst vara fyra våningar och ha en högsta nockhöjd på 16 meter. I planområdets norra del möjliggörs ett litet mobilitetshus som får lov att ha en nockhöjd på 13,5 meter. I de delar av mobilitetshuset som vetter från kontinentalbanan får lokaler för centrumverksamhet finnas. I området mellan kvarteren och kontinentalbanan möjliggörs komplementbyggnader. Det kan till exempel vara cykelförråd, cykelverkstad till boende, miljörum och liknande. Komplementbyggnader ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns och får ha en maximal nockhöjd på 5 meter. Föreslagna byggnader och deras våningsantal redovisas på illustrationsplanen nedan.

Byggnader ska gestaltas i relation till sin omgivning.
Ambitionen är att befintlig byggnad ska återbrukas.
Detaljplanen ställer krav på att fasader ska utformas med tegel, sten eller putsmaterial.

I planområdets närhet finns flera riskkällor, där kontinentalbanan och APL:s verksamhet utgör de primära källorna och blir därför dimensionerade för riskhanteringen inom detaljplanen. Detaljplanen ställer krav på tillräckliga skyddsavstånd, skydds-och bullermur, utrymningsvägar, utformning av balkonger, krav på särskild ventilation och fasadåtgärder.

Övergripande avvägningar i detaljplanen

Planprogrammet, som antogs år 2008, konstaterar att närheten till kontinentalbanan utgör en risk avseende hälsa och säkerhet och att en ny markanvändning bör studeras i mer detalj. Planprogrammet föreslår markanvändningen grön- och fritidsytor. Stadsbyggnadskontoret har gjort en avvägning mellan olika intressen och bedömt det lämpligt att pröva möjligheten att frångå planprogrammet till fördel för en stadsmässig utveckling av fastigheten.

Stadsbyggnadskontoret arbetade 2019-2020 fram rapporten *stadsutveckling i industrinära lägen*. Fastigheten Tangenten 2 bedömdes därefter vara ett lämpligt pilotprojekt med hänsyn till närheten till APL:s verksamhet.

De körbara ytorna inom planområdet avser endast att förse byggnader inom fastigheten Tangenten 2 och bedöms i dagsläget inte behöva utgöra allmän plats. En förnyad bedömning kommer att göras mellan samråd och granskning.

Detaljplanens bestämmelser med motiv

Bostäder

Användningen bostäder tillämpas för olika former av boende av varaktig karaktär. Även bostadskomplement så som miljöhus, parkering och förråd ingår i användningen. Motivet till planbestämmelsen är att bostäder har bedömts vara en lämplig markanvändning för området och att det finns ett behov av nya bostäder inom i Malmö. Bostäder kompletterar de andra funktionerna i området och bidrar med liv och rörelse under hela dygnet, under alla veckans dagar och tider på året.

Centrumverksamhet

Centrum är en samlingsanvändning för en blandning av verksamheter som behöver ligga centralt eller på annat sätt ska vara lätt att nå för många människor. I centrum ingår en rad olika verksamheter, till exempel butiker, restauranger, kontor, gym, hantverk och annan service. I användningen ingår även byggnader för religiösa ändamål, föreningslokaler, samlingslokaler, vuxenutbildning och lättare former av vård. I användningen ingår också komplement till centrumverksamheten. Motivet till planbestämmelsen är att skapa ett område med blandade funktioner. Syftet är också att ha en mindre känslig bebyggelse närmast APL. Byggnadernas placering skapar också bullerskyddade bostadsgårdar. Genom reglering av riskåtgärder bedöms inga begränsningar av centrumverksamhet vara nödvändig.

Kontor

I användningen Kontor ingår kontor, tjänsteverksamhet och annan liknande verksamhet som har liten eller ingen varuhantering. Avgörande bör vara att verksamheten inte

medför störning av betydelse för omgivningen, till exempel att den saknar utomhusverksamhet och har besöksverksamhet i begränsad utsträckning. I användningen ingår komplement så som konferenslokaler och de personalutrymmen som behövs för verksamheten. Motivet till planbestämmelsen är att skapa ett område med blandade funktioner. Syftet är också att ha en mindre känslig bebyggelse närmast APL. Byggnadernas placering skapar också bullerskyddade bostadsgårdar.

Parkering

I användningen Parkering ingår all typ av parkering. I användningen ingår även parkerings- och mobilitetshus. Även komplement ingår, såsom laddstolpar, belysning och planteringsytor. Motivet till bestämmelsen är att möjliggöra ett mobilitetshus i planområdets norra del som kan hantera parkeringsbehovet för bebyggelsen inom planområdet.

Ö₁- Marken får endast förses med komplementbyggnad och andra anläggningar än byggnader.

Motivet till bestämmelsen är att möjliggöra uppförandet av komplementbyggnader som kan nyttjas av boende och verksamma inom planområdet. Det kan till exempel vara cykelförråd, cykelverkstad, förråd, miljörum och liknande.

Marken får inte förses med byggnad

Bestämmelsen gäller både på de tilltänkta bostadsgårdarna och på markytan utanför kvarteren. Syftet med bestämmelsen är att avgränsa byggrätterna, säkerställa bostadsgårdar som kan nyttjas för grönska och social samvaro. Utanför kvarteren syftar bestämmelsen till att säkra utrymme för bland annat körbara ytor, parkering för rörelsehindrades fordon, cykelparkering, grönytor och odling.

Lokaler för centrumverksamhet får endast finnas i bottenvåningen

Syftet med bestämmelsen är att planområdet i huvudsak för bostadsändamål. Eftersom detaljplanen möjliggör en stor andel centrumverksamhet och kontor mot fastigheten Spiralen 9, begränsas centrumverksamheten till bottenvåningen i de byggrätter som annars är tilltänkta för bostadsändamål.

h_1 – högsta nockhöjd är 5 meter.

h_2 – högsta nockhöjd är 13 meter

h_3 – högsta nockhöjd är 16 meter

h_4 – högsta nockhöjd är 20 meter

h_5 – högsta nockhöjd är 22 meter

Motivet till planbestämmelserna är att begränsa bebyggelsens höjd för att harmoniera med omgivningen och begränsa exploateringen

n_1 - Marken är avsedd för körbar yta, gång, cykel, plantering, parkering för rörelsehindrades fordon och bilpool. Skärmtak och burspråk får finnas

Motivet till bestämmelsen är att säkerställa att marken används för infrastruktur och funktioner som är nödvändiga för att området ska kunna fungera. Skärmtak och burspråk, som sticker ut från byggrätterna får finnas inom detta område.

m₁ – fasad ska vara i obrännbart material

m₂ – Fasad ska utföras med fasta fönster och utan andra öppningar. Dörrar och ventilationsöppningar får finnas.

m₃ – Balkonger får inte finnas med undantag för balkong mot bostadsgård

m₄ – Rökdetektorer som stänger ventilationsaggregat ska installeras i friskluftsintag

**m₅ – Utrymning ska vara möjlig bort från fastigheten
Spiralen 9**

m₆ – Balkonger och uteplatser ska placeras i skydd av byggnad. På oskyddad fasad som vetter mot fastigheten Spiralen 9 får fransk balkong och inglasad balkong finnas

m₇ – Fasad och tak ska utföras med tändskyddat material

m₈ – Fasad som vetter mot järnväg ska utföras i lägst brandklass EI30. Fönster ska följa samma krav men kan utföras som delvis öppningsbara för vädringsfunktion

m₉ – Balkonger och uteplatser ska placeras i skydd av byggnad. På oskyddad fasad som vetter mot järnvägen får fransk balkong och inglasad balkong finnas

Motivet till bestämmelserna är att säkerställa riskreducerande åtgärder som är nödvändiga för att markanvändningen ska vara lämplig.

f₁- Högsta antal våningar är fyra

f₂- Högsta antal våningar är fem

f₃- Högsta antal våningar är sex

f₄- Översta våningen ska vara indragen från fasadsida mot körbar yta

Motivet till bestämmelsen är att säkerställa förutsättningar för god fasadutformning och att tillåten högstanockhöjd inom byggrätten inte utnyttjas för att rymma fler våningar än vad som bedömts lämpligt i förhållande till omgivande bebyggelse.

Grönytefaktor om minst 0,6 ska uppnås

Motivet till bestämmelsen är att främja en grönskande utemiljö och förutsättningar för biologisk mångfald. Bestämmelsen ska tillämpas på de planerade bostadsgårdarna.

Marken inom 25,5 meter från fastighetsgräns till Spiralen 9 respektive 30 meter från närmaste räl på kontinentalbanan får inte utformas för att uppmuntra stadigvarande vistelse.

Motivet till bestämmelsen är att motverka att markytan utformas på ett sätt som uppmuntrar till stadigvarande vistelse där riskerna är för höga. Med stadigvarande vistelse menas till exempel lekplats, grillplats och större sociala ytor. Tillfällig vistelse tillåts, som till exempel enstaka sittplatser och odling. Ytorna kan med fördel användas för en riklig grönska.

Om ekvivalent ljudnivå vid en bostads fasad överstiger 60 dBA ska minst hälften av bostadsrummen vara vändamot en sida som vid fasad har en ekvivalent ljudnivå på högst 55 dBA och maximal ljudnivå nattetid

(kl. 22.00 -06.00) på högst 70 dBA. För en bostad med en boarea på maximalt 35 m² får den ekvivalenta ljudnivån vid fasad uppgå till 65 dBA. Om en bostad har en eller flera uteplatser ska minst en av dessa ha högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70dBA maximal ljudnivå. Maximalt värde får överskridas med som mest 10 dBA upp till fem gånger i timmendagtid (kl. 06.00 - 22.00).

Planbestämmelsen gäller för all kvartersmark inom planområdet, vid användning bostäder. Motivet till bestämmelsen är att säkerställa att rådande riktvärden för trafikbuller enligt förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (SFS 2015:216) uppnås inom föreslagen bebyggelse.

Utrymning ska vara möjlig bort från järnvägen

Motivet till bestämmelsen är att det måste vara möjligt att utrymma bebyggelsen i en riktning från järnvägen i händelse av olycka.

Buller- och urspårningsskydd ska uppföras längs hela den östra planområdesgränsen. Skyddet ska ha en höjd på minst 3,5 meter. I bottenkant behöver skyddet bestå av en förstärkt mur och vara dimensionerad för att klara en påkörning av ett tåg. Skyddet ska vara tät mot marken för att förhindra att vätskor kan rinna in mot bebyggelse. Skyddet får placeras maximalt fem meter från fastighetsgräns

Motivet till bestämmelsen är att uppföra en kombinerad skydds- och bullermur som sänker riskerna och trafikbullernivåerna i området, vilket är en förutsättning för föreslagen markanvändning. Den nedersta delen av muren ska agera urspårningsskydd vid en olycka med ett tåg. Muren ska vara tät mot marken för att förhindra farliga vätskor att rinna in på planområdet. Ovandelen av muren syftar till att minska trafikbullernivåerna inom planområdet. Totalt ska muren ha en lägsta höjd på 3,5 meter över omgivande mark.

Ventilation ska utföras centralstyrd. Friskluftsintag ska placeras på fasad bort från järnvägen eller på tak

Bestämmelsen gäller alla huvudbyggnader inom planområdet. Motivet till bestämmelsen är att säkerställa att byggnadernas ventilation med lätthet kan stänga av vid en olyckshändelse på järnvägen eller APL. Genom att stänga av ventilationen förhindras att giftig gas eller brandrök tar sig in i verksamhetslokalerna eller bostäderna via ventilationskanalerna.

Fasader ska i huvudsak utformas i sten, tegel eller puts

Motivet till bestämmelsen är att planerade byggnader ska harmoniera med omgivande bebyggelse och befintlig byggnad inom planområdet.

Byggnad får lov att kraga ut över byggrätts hörnavskärning. Utkragning ska ha en minsta fria höjd på 4,7 meter

I delar av planområdet har byggrätternas hörn skurits av för att möjliggöra för större fordon att köra på de tilltänkta körbara ytorna. Motivet till bestämmelsen är att möjliggöra för byggnader att kraga ut över denna hörnavskärning med en fri höjd på minst 4,7 meter. Detta säkerställer att byggrätterna kan nyttjas i högre utsträckning, samtidigt som att större fordon kan passera byggnaders hörn.

Källare får inte finnas.

Motivet till bestämmelsen är att säkerställa bostadsgårdar med kvalitativ grönska samt minska klimatpåverkan för planerade byggnader. Motivet är också att tillskapa goda förutsättningar för parkering att ske i det planerade mobilitetshuset.

Startbesked får inte ges för byggnation förrän markföreoreningar har avhjulpts.

Marken inom planområdet är förorenad i halter som ligger över riktvärden som gäller för bostäder. Motivet till bestämmelsen är att säkerställa att föroreningen avhjälpas innan byggnader uppförs inom planområdet.

Startbesked får inte ges för byggnation förrän buller- och urspårningsskydd har uppförts.

Buller- och urspårningsskyddet är en förutsättning för att planerad markanvändning ska bedömas som lämplig. Motivet till bestämmelsen är att säkerställa att skyddet kommer till stånd innan byggnader uppförs inom planområdet.

3. Förutsättningar och konsekvenser

I detta avsnitt beskrivs de avvägningar som gjorts i detaljplanen utifrån en tematisk indelning. Utifrån olika aspekter beskrivs planeringsförutsättningarna samt konsekvenserna av detaljplanens genomförande. Här framgår också hur kommunen har bedömt lämpligheten på en detaljerad nivå.

Allmänna intressen

Fysisk miljö

Topografi

Nuläge

Planområdet är mycket flackt. Höjdskillnader inom planområdet understiger en meter. I direkt anslutning till planområdet löper Industrigatan som i höjd med planområdet går under kontinentalbanan. Höjdskillnader mellan planområdet och industrigatan varierar men är som högst cirka fyra meter.

Konsekvenser

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte påverka höjdskillnaderna inom och i anslutning till planområdet nämnvärt.

Bebyggelse, stads- och landskapsbild

Nuläge

Inom planområdet finns en byggnad med både industri- och kontorsverksamhet, uppförd i en respektive tre våningar. Byggnaden rymmer en kontorsdel samt en verksamhetsdel. Den tre våningar höga delen vetter mot Industrigatan och Kontinentalbanan, medan envåningsdelen ligger mot väster och kännetecknas av sitt sågtandade tak.

Konsekvenser

För att genomföra planförslaget föreslås att den befintliga byggnaden rivs. Byggnaden kommer att ersättas med tät stadsbebyggelse i fyra till sex våningar. Höjden på planerade byggnader är i en skala som till stor del är högre än i det direkta närområdet. Detta gör att byggnaderna kommer att synas på håll, primärt från Industrigatan

Eftersom planområdet ligger i Norra Sorgenfri som i sin helhet genomgår en transformation från industri till blandad stad bedöms detta enskilda projekt få en förhållandevis begränsad påverkan på stadsbilden och i framtiden kunna läsas tillsammans med övriga nybyggnadsprojekt.

Däremot har befintlig byggnad inom planområdet ett visst kulturhistoriskt värde. Att denna byggnaden rivs bedöms påverka stadsbilden negativt genom att det blir svårare att kunna utläsa Malmös utbyggnadsfaser i denna delen av Norra Sorgenfri.

Grönstrukturer

Nuläge

Eftersom planområdet idag används som ett verksamhetsområde och är planlagt för industri och kontor finns förhållandevis lite vegetation inom planområdet. Den vegetation som finns är utspridd och består primärt av träd och buskar. Majoriteten av planområdet upptas av byggnader, parkeringsplatser och andra hårdgjorda ytor.

Konsekvenser

Genomförandet av detaljplanen kommer att innebära en ökad mängd vegetation inom planområdet.

Planförslaget innebär att befintlig bebyggelse ersätts av blandad stadsbebyggelse. Detta kommer bland annat innebära anläggandet av två grönskande bostadskvarter. Eftersom en stor del av ytan utanför kvarteren inte får gestaltas på ett sätt som uppmuntrar till stadigvarande vistelse kan de användas som körbar yta, komplementfunktioner, grönska och odling. Genomförandet av detaljplanen kommer innebära en ökad mängd vegetation inom planområdet.

Sociala frågor

Barnperspektiv

Nuläge

I samband med planeringen och utbyggnaden av Norra Sorgenfri har en social nulägesanalys tagits fram (Stadsbyggnadskontoret, 2024). Analysen konstaterar att andelen barn och unga (0-19 år) utgör cirka 20 procent av befolkningen, vilket motsvarar riksgenomsnittet.

Analysen visar både att det finns ett begränsat utbud av publika mötesplatser, torg, parker, lekplatser och spontanidrottsytor i Norra Sorgenfri och att andelen barn som deltar i strukturerade fritidsaktiviteter är lägre än snittet i Malmö (30 procent jämfört med 37 procent).

Av de bostäderna som hitintills har byggts i Norra Sorgenfri består cirka 87% av ettrums-, tvårums-, och trerumslägenheter. Bostadsgårdarna är generellt små, vilket begränsar barns möjlighet till lek och rekreation.

Fastigheten Tangenten 2 är planlagd för industri och kontor och är i dagsläget inte utformad för barn.

Konsekvenser

Genom planläggningen skapas bättre förutsättningar för barn att vistas inom planområdet. Bostadsgårdarna är en viktig del för barns utevistelse. Stadsbyggnadskontoret har arbetat fram riktlinjer som anger att minst 6 kvadratmeter social yta ska tillskapas per 100 kvadratmeter bruttoarea bostäder.

Bostadsgården tillhörande det södra kvarteret har särskilt goda förutsättningar för vistelse och lek. Storleken på bostadsgården i det södra kvarteret är tillräckligt stor för att möjliggöra att flera aktiviteter kan pågå samtidigt.

Bostadsgården tillhörande det norra kvarteret är betydligt mindre, men delas av färre boende.

Planområdet är välförsörjt med gång-och cykelvägar, vilket är positivt för barns rörelsefrihet och deras tillgång till omgivande områden.

Den yttre miljön, utanför kvarteren och bostadsgårdarna, har utmanande förutsättningar att bli en bra miljö för barn. Detta beror på närliggande riskkällor som gör gällande att miljön ska gestaltas på ett sätt som inte uppmuntrar till stadigvarande vistelse. Trafikbuller från kontinentalbanan innebär att området utsätts för höga bullernivåer, vilket barn är särskilt känsliga för.

Jämlikhet

Nuläge

Utifrån den framtagna sociala nulägesanalysen (Stadsbyggnadskontoret, 2024) har följande jämlikhetsambition tagits fram för kommande och pågående planering inom Norra Sorgenfri.

- Befintliga byggnader med socialt värdeskapande innehåll bevaras
- Äldre byggnader och byggnadselement som gör det möjligt att utläsa områdets industrihistoria bevaras
- En bilorienterad och bullrig miljö omvandlas till ett gång- och cykelvänligt område med en finmaskig struktur
- Allmän platsmark utvecklas med tydlig utformning, aktiverade gaturum och levande bottenvåningar för att skapa trivsamma och trygga offentliga rum
- Gröna kvalitéer tillskapas i parker, torg, gator, gårdar, tak och fasader för att främja folkhälsa, social sammanhållning, fysisk aktivitet och ett behagligt mikroklimat
- En variation av typer av bostäder, upplåtelseformer och bostadsstorlekar möjliggörs som kan komplettera befintligt utbud och bidra till en diversifierad befolkningssammansättning

Konsekvenser

Utifrån ovanstående jämlikhetsambition går det att konstatera att planförslaget kommer att få en både negativ och positiv påverkan på arbetet med jämlikhet i den här delen av Malmö.

Nedan listas de delar av jämlikhetsambitionen som är aktuella för detaljplanen och vilka konsekvenser ett genomförande av detaljplanen får för respektive del.

- Befintliga byggnader med socialt värdeskapande innehåll bevaras

Konsekvens:

Byggnaden erbjuder i dagsläget lokaler för ett fåtal konstnärer. Byggnaden erbjuder också lokaler för små företag. I takt med att Malmö utvecklas minskar antalet förhållandevis billiga lokaler, vilket påverkar föreningar och mindre näringsidkare möjlighet att verka centralt i staden negativt. Detaljplanen innehåller en förhållandevis stor mängd lokaler för centrumverksamhet och kontor. Det skapar en möjlighet att erbjuda befintliga hyresgäster ersättningslokaler i nya byggnader. Eftersom nybyggda lokaler har en högre prisnivå skulle subventionerade hyror kunna vara ett sätt att bibehålla befintliga hyresgäster.

- Äldre byggnader och byggnadselement som gör det möjligt att utläsa områdets industrihistoria bevaras

Konsekvens:

Detaljplanen innebär att den befintliga byggnaden rivs. Byggnaden har ett visst kulturhistoriskt värde, inte minst eftersom byggnaden är uppförd av företaget Addo, som är en del av Malmös industrihistoria och tidigare en av stadens största arbetsgivare. Genom att riva byggnaden försvåras möjligheten att utläsa områdets industrihistoria.

- En bilorienterad och bullrig miljö omvandlas till ett gång- och cykelvänligt område med en finmaskig struktur

Konsekvens:

Detaljplanen säkerställer en finmaskig struktur genom att dela upp området i två kvarter. Avsikten är att den körbara ytan runt kvarteren ska utformas så att fotgängare och cyklister prioriteras. Det kan bland annat göras genom att anlägga planteringsytor i körbanan som tvingar bilar till sidorörelser och lägre hastigheter.

- Gröna kvalitéer tillskapas i parker, torg, gator, gårdar, tak och fasader för att främja folkhälsa, social sammanhållning, fysisk aktivitet och ett behagligt mikroklimat

Konsekvens:

Gröna kvaliteter kommer att tillskapas på gårdarna, vilket säkerställs med en bestämmelse om grönytefaktor på plankartan. Eftersom ytorna utanför kvarteren inte ska gestaltas på ett sätt som uppmuntrar till stadigvarande vistelse kan komplementfunktioner placeras här, för att freda bostadsgårdarna. Detta innebär att gårdarna i högre grad kan nyttjas för social samvaro. Risker från kontinentalbanan innebär att byggnader inte får uppföras på ett avstånd om 30 meter från närmaste räl. Denna buffertzona kan till stor del nyttjas för vegetation.

- En variation av typer av bostäder, upplåtelseformer och bostadsstorlekar möjliggörs som kan komplettera befintligt utbud och bidra till en diversifierad befolkningssammansättning

Konsekvens:

Förutsättningarna på platsen gör det svårt att nyttja fastigheten för andra bostadstyper än lägenheter i flerbostadshus. Det beror på att byggnaderna behöver ha en viss höjd för att ha en avskärmande effekt för buller. Det är däremot möjligt att blanda bostadsrätter och hyresrätter inom planområdet. Upplåtelseform går inte att reglera i en detaljplan.

Eftersom kvarteren är utsatta för höga trafik- och industribullernivåer kommer majoriteten av bostäderna behöva vara genomgående. I trafikbullerförordningen tillåts mindre lägenheter (under 35 kvadratmeter) vara mer utsatta för trafikbuller. Mindre lägenheter kan tillskapas inom delar av

planområdet. Genomgående lägenheter är i regel större än enkelsidiga lägenheter. Eftersom majoriteten av bostäderna som hitintills byggts i Norra Sorgenfri är små, eftersträvas större lägenheter i detta område.

Service

Samhällsservice

Nuläge

De närmaste förskolorna ligger i kvarteret spårvägen och kvarteret Rönnen. Det planeras nya förskolor i den östra delen av kvarteret Smedjan och Brännaren.

De närmaste grundskolorna ligger i kvarteret Rönnen, kvarteret Grytan och Rörsjöskolan på Zenithgatan.

Konsekvenser:

Behovet av för- och grundskola, som genereras av föreslagen bostadsbebyggelse, bedöms i nuläget kunna lösas i befintliga och planerade skolor i närheten.

Kommersiell service

Nuläge

Livsemedelshandel, apotek och annan detaljhandel finns tillgängligt i direkt anslutning till planområdet.

Konsekvenser

Inom planområdet möjliggörs centrumverksamhet som möjliggör verksamheter som kan bidra till serviceutbudet i området. Med fler boende i området ökar också det potentiella kundunderlaget för närliggande verksamheter.

Hälsa och säkerhet

Trafikbuller

Nuläge

Riktvärden för trafikbuller från spårtrafik och vägar anges i förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (SFS 2015:216). Av dessa framgår att trafikbullernivån vid en bostads fasad inte bör överskrida 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå. Om bostaden inte är större än 35 kvadratmeter är motsvarande nivå 65 dB(A). Vid en uteplats bör bullernivån inte överskrida 50 dB(A) ekvivalent och 70 dB(A) maximal ljudnivå. Vid uteplatsen bör den maximala ljudnivån inte överskridas med mer än 10 dB(A) fem gånger i timmen mellan klockan 06.00 och 22.00.

Om det inte går att uppnå värdet vid fasad (undantaget den högre ljudnivån vid smålägenheter) så bör minst hälften av bostadsrummen i bostaden vara vända mot en sida där 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden och 70 dB(A) maximal ljudnivå inte överskrids mellan klockan 22.00 och 06.00.

Vad gäller uteplatser så är det tillräckligt att en uteplats, om det finns flera, uppfyller riktvärdet.

Planområdet är utsatt för trafikbuller från primärt kontinentalbanan, Industrigatan och Celsiusgatan.

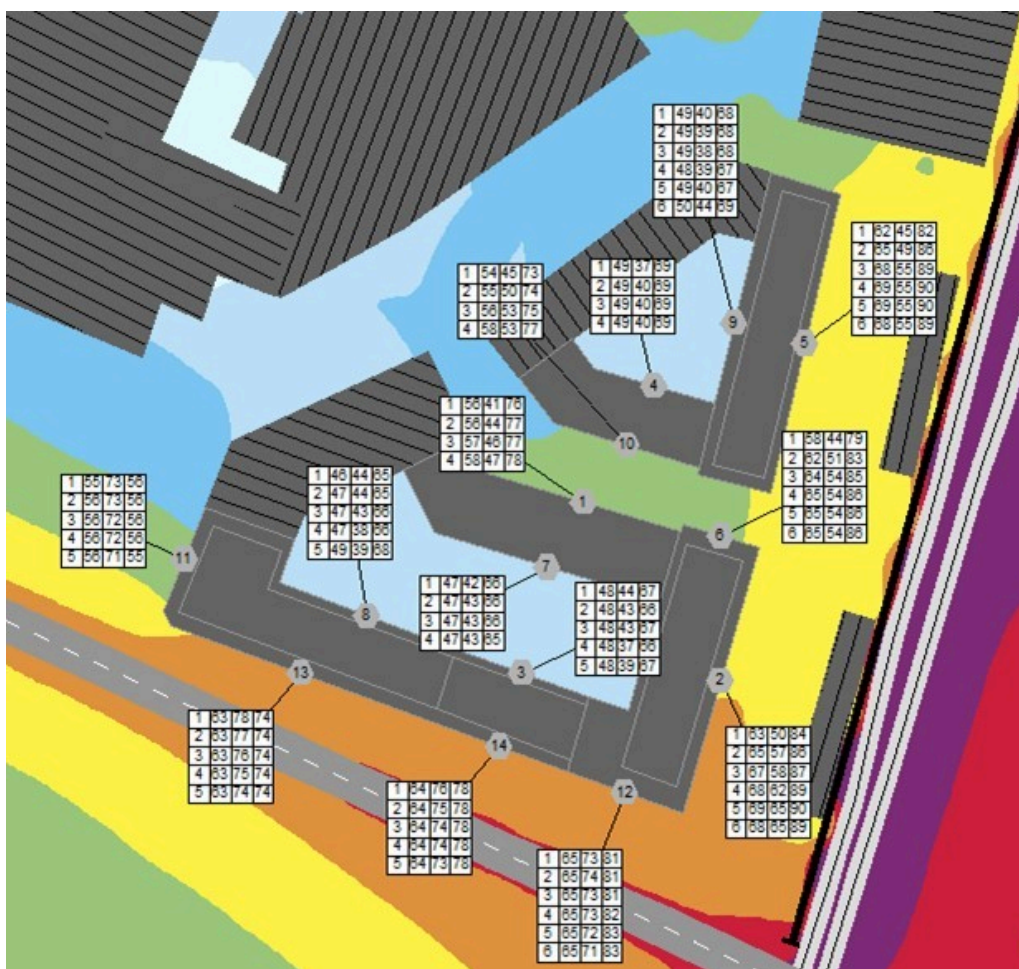
Konsekvenser

En bullerutredning (Tyréns, 2025) har tagits fram i syfte att undersöka bullerförhållandena för kommande bebyggelse och visa på möjliga lösningar för att riktvärdena i förordningen om trafikbuller ska kunna innehållas. Beräkningarna i bullerutredningen utgår från trafikförutsättningar för en framtida prognos år 2040. En förutsättning för utredningen har varit uppförandet av ett bullerskydd som löper längs hela den östra planområdesgränsen, mot Kontinentalbanan.

Utredningen visar att trafikbullerförordningens riktvärden överskrids på samtliga fasader mot Kontinentalbanan och Industrigatan. Ljudnivån varierar mellan 62 och 69 dBA. In mot bostadsgården underskrids 50 dBA. På de delar av fasaderna där riktvärdet 60 dBA överskrids kan kompensationsåtgärder vidtas i form av genomgående lägenheter eller små enkelsidiga lägenheter som är högst 35 kvadratmeter. För små lägenheter gäller istället 65 dBA vilket innehålls på delar av fasaden ut mot både industrigatan och kontinentalbanan, primärt på de tre första våningarna.

Eftersom byggnaderna är utsatta från höga bullernivåer från järnvägen kommer mycket höga krav att ställas på dimensionering av ytterväggar och fönster för att bullervärden som gäller inomhus inte ska riskera att överskridas.

Trafikutredningen redovisar slutligen att uteplatser kan anordnas fritt på bostadsgårdarna.



Trafikbullerkarta som redovisar ekvivalenta trafikbullernivåer invid de planerade fasaderna. Trafikbullernivåer redovisas också i färg (1,5 meter ovan mark). Lila färg innebär ljudnivåer över 75 dBA. Röd färg innebär ljudnivåer mellan 70-75 dBA. Orange färg innebär ljudnivåer mellan 65-70 dBA. Gul färg innebär ljudnivåer mellan 60-65 dBA. Grön färg innebär ljudnivåer mellan 55-60 dBA. Mörkblå färg redovisar ljudnivåer mellan 50-55 dBA. Mellanblå färg redovisar ljudnivåer mellan 45-50 dBA. Ljusblå färg redovisar ljudnivåer under 45 dBA.

Beräkning av omgivningsbuller

Nuläge

Riktvärden för omgivningsbuller anges i Boverkets allmänna råd (BFS 2020:2). I de allmänna råden framgår en zonindelning som relaterar till ljudnivån vid exponerad

bostadsbyggnads fasad. I zon A bör bostadsbyggnader kunna tillåts upp till 50 dBA ekvivalent ljudnivå dagtid (klocka 06-18), 45 dBA ekvivalent ljudnivå kvällar, nattetid och helger. I zon B bör bostäder kunna medges upp till 60 dBA ekvivalent ljudnivå dagtid, 55 dBA ekvivalent ljudnivå kvällstid (och mellan klockan 06-22 helger) och 50 dBA ekvivalent ljudnivå nattetid (klockan 22-06) förutsatt att bostäderna har tillgång till en ljuddämpad sida och att byggnaderna bulleranpassas. I zon C bör bostäder inte tillåtas om ljudnivåerna överstiger 60 dBA ekvivalent ljudnivå dagtid, 55 dBA kvällar (och mellan klockan 06-22 helger) och 50 dBA ekvivalent ljudnivå nattetid (klockan 22-06).

På fastigheten Spiralen 9 bedriver APL verksamhet. APL har ett miljötillstånd med villkor att buller från verksamheten inte får ge upphov till högre ekvivalent ljudnivå utomhus vid bostäder än 50 dBA dagtid (klockan 07-18). 40 dBA ekvivalent ljudnivå nattetid (klockan 22-07) samtliga dygn och 45 dBA ekvivalent ljudnivå övrig tid. Om hörbara tonkomponenter och/eller impulsartat ljud förekommer ska den tillåtna ljudnivån sänkas med 5 dBA. Momentana ljud får som riktvärde nattetid (klockan 22-07) uppgå till högst 55 dBA.

Konsekvenser

Planområdet utsätts för höga nivåer av omgivningsbuller vilket har fått en inverkan på hur bebyggelsen inom planområdet har utformats. Avseende bebyggelsestrukturen möjliggörs endast slutna kvarter där en ljuddämpad sida skapas in mot bostadsgården. Mot APL:s verksamhet möjliggörs endast kontor och centrumverksamhet.

En industribullerutredning har genomförts som visar att planerade bostäder riskerar att utsättas för högre bullernivåer än som medges i APL:s miljötillstånd. Beräknade värden visar

däremot att riktvärdena underskrider de riktvärden som anges i boverkets allmänna råd.

Utredningen visar att planerade bostäder kommer att ligga inom Zon A och Zon B enligt Boverkets allmänna råd (BFS 2020:2). Utredningen visar att riktvärdet för dagtid (60 dBA) underskrids, men att delar av fasaden tangerar riktvärdet för nätter (50 dBA). I zon B kan bostäder tillåtas om åtgärder vidtas, till exempel genomgående lägenheter som har en tyst sida. Utredningen visar att det är möjligt att anordna en tyst sida, med låga bullernivåer.

Beräkningen avser ett värsta fall vid ett fullt utnyttjande av APL:s miljötillstånd. Vid lägre produktion blir också bullernivåerna lägre. Beräkningarna bedöms därför vara konservativt gjorda.

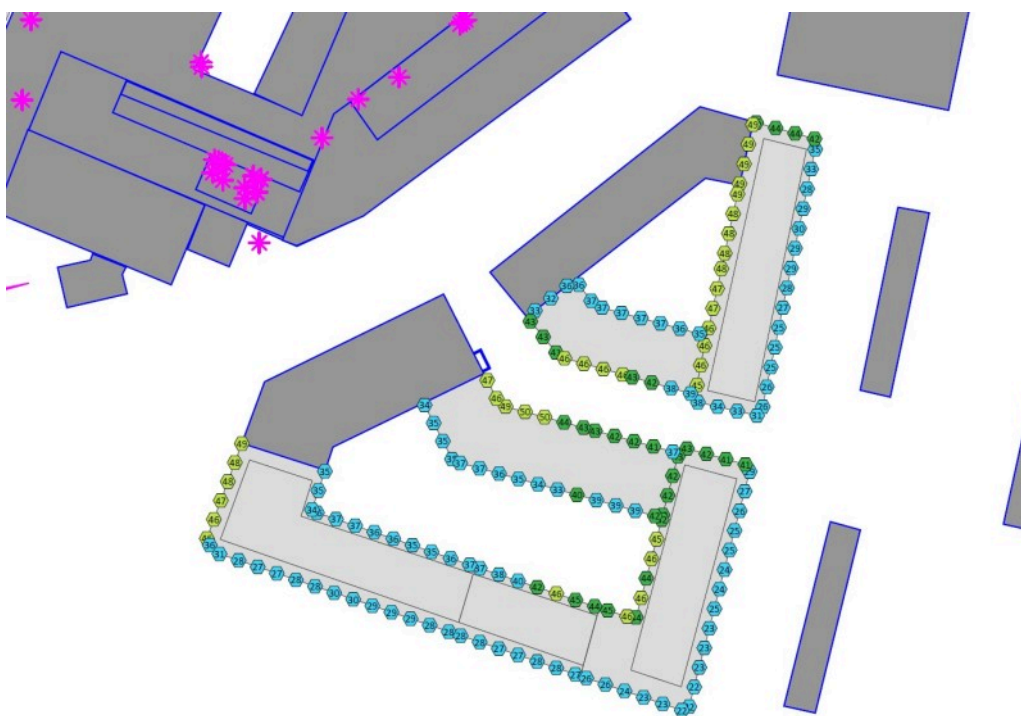


Illustration som redovisar placering av bullerkällor från APL:s verksamhet (lila stjärna) samt beräknade bullernivåer invid fasad på planerade byggnader.

Det går att konstatera att riktvärdena som anges i miljötillståndet överskrids. Enligt bestämmelser i plan- och bygglagen och miljöbalken kan bostäder tillåtas i strid med bullervillkor i miljötillstånd. De värden som presenteras i illustrationerna ovan får däremot inte överskridas.

Olyckor

Nuläge

Planområdet är beläget inom Norra Sorgenfri i Malmö och ligger i anslutning till flera riskkällor. Identifierade riskkällor är verksamheterna Apoteket Produktion och Laboratorier (APL), Magle Chemoswed, Sever Pharma Solutions samt godstransporter på kontinentallanan (järnvägen).

Konsekvenser

En riskanalys har genomförts (Tyréns, 2025) och visar att APL samt järnvägen utgör de främsta riskkällorna som kan påverka planområdet och den planerade markanvändningen. Analysen baseras på gällande lagar och föreskrifter, riktlinjer för storskalig kemikaliehantering, Länsstyrelsens vägledning *RIKTSAM* avseende risker vid transportleder för farligt gods, samt Malmö stads rapport *Stadsutveckling i industrinära lägen – ett stödunderlag för fysisk planering i Malmö stad*. I rapporten framhålls bland annat att exponering motsvarande AEGL-nivåerna 2 och 3 ska utredas.

AEGL (Acute Exposure Guideline Levels) anger luftburna koncentrationer av ämnen som kan vara skadliga för hälsan. Beräkningsmetoden omfattar tre nivåer:

- **AEGL-1:** koncentrationer som kan orsaka obehag eller irritation
- **AEGL-2:** koncentrationer som kan leda till irreversibla eller långvariga hälsoskador
- **AEGL-3:** koncentrationer som kan vara livshotande eller orsaka dödsfall

Utredningen utgår även ifrån ALARP-principen (As Low As Reasonably Practical). Principen utgår från att risker ska reduceras till en nivå som är så låg som rimligen är praktisk möjligt. Utifrån denna princip fastställs individrisk och samhällsrisk. Om risken hamnar inom ett givet spann ska åtgärder vidtas för att minska risken.

För individrisk har spannet fastställts till att det i genomsnitt finns 1 chans på 100 000 år och 1 chans på 10 miljoner år.

För samhällsrisk har spannet fastställts till 1 händelse per 10 000 år för en olycka som leder till minst ett dödsfall samt 1 händelse per 1 000 000 år som leder till minst ett dödsfall. Resultatet redovisas i en så kallad F/N-kurva med en lutning på minus 1. Det innebär i praktiken att en händelse som kan drabba många människor också måste vara mer sällsynt för att anses vara acceptabel.

Utredningen redovisar att både individrisk och samhällsrisk faller inom det så kallade ALARP-området. Det innebär att åtgärder behöver vidtas för att minska risken. Framtagna åtgärder som presenteras nedan har utgått från AEGL-3 och AEGL-2-nivåer. Utifrån APL:s verksamhet har exponeringstiden bedömts vara 30 minuter. Utredningen har tagit höjd för ett fullt utnyttjat miljötillstånd.

Följande åtgärder har bedömts vara nödvändiga att vidta för att nå en acceptabel risknivå:

- Avskiljning i fastighetsgräns mot järnvägen för att förhindra avåkande fordon och spridning av kemikalier. Avskiljningen ska vara tät mot marken för att förhindra vätskespridning.
- Fasader och i vissa fall tak ska, baserat på avstånd från APL och Järnvägen, antingen utföras med tändskyddat material, obrännbart material eller i brandklass EI30. Brandklass gäller även fönster.
- Balkonger och uteplatser ska placeras i skydd av byggnad eller utföras som franska balkonger eller inglasade balkonger. I delar som vetter mot APL tillåts inga balkonger alls.
- Byggnader ska utföras med centralstyrd ventilation. Friskluftsintag ska placeras på tak eller fasader som vetter från järnvägen. I delar av planområdet ska friskluftsintag förses med rökdetektorer.
- Utrymning ska vara möjlig bort från APL:s verksamhet
- Utrymning ska vara möjlig bort från järnvägen
- Inom vissa avstånd från både APL och järnvägen ska marken inte utformas på ett sätt som uppmuntrar stadigvarande vistelse. Det vill säga anordnandet av till exempel lekplatser, grillplatser, scen eller liknande. Däremot skulle det kunna vara acceptabelt med enstaka parkbänkar, grönska och odling.

Genom att vidta ovanstående åtgärder, som har reglerats i plankartan, bedöms föreliggande risker som acceptabla.

Förorenad mark

Nuläge

En markundersökning har genomförts av Structor (2023). Utredningen har omfattat en historisk inventeringen, en översiktlig provtagning av jord- och grundvatten samt en förenklad riskbedömning.

Fastigheten Tangenten 2 bebyggdes mellan åren 1961 och 1975. Den södra delen av byggnaden användes som kontor och i övrigt användes byggnaden för tillverkning av framförallt räknemaskiner. Byggnaden värmdes upp genom förbränning av olja.

Under 2000-talet har byggnaden använts för bilförsäljning, bilverkstad, garage, lager, föreningslokaler och kontor. Miljöförvaltningen har bedrivit tillsyn på grund av nedskräpning på fastigheten med upplag av bilar, bildäck, bussar, krossat glas, elavfall, möbler och kylskåp. I den västra delen av fastigheten har det tidigare funnits järnvägsspår.

Provtagning i jord har genomförts på sex platser inom fastigheten och prov har analyserats på laboratorier. Inom planområdet har bly, kadmium, kvicksilver, PAH, PCB och motorolja påvisats i halter som överskrider riktvärdena för känslig markanvändning.

PFAS har påträffats i grundvattnet i halter som överskrider Statens Geotekniska Instituts (SGI) tröskelvärden. Halterna underskrider med god marginal SGI:s preliminära riktvärde för halter där PFAS kan innebära oacceptabla hälso- och miljöeffekter.

Med hjälp av fältinstrument har höga halter av flyktiga organiska ämnen (VOC) påträffats. Påträffade VOC bedöms inte vara petroleumbaserade ämnen, alifatiska- eller aromatiska lösningsmedel. Det går inte att utesluta alkoholer, till exempel isopropanol, som används vid rengöring av

elektronik. Ämnet kan ha hälsosvårliga effekter i koncentrerad form vid inandning, förtäring och hudkontakt. Vid utsläpp i mark bedöms koncentrationen vara så pass låg att hälsopåverkan är osannolik.

Konsekvenser

Eftersom föroreningar påträffats i halter som överskrider de riktvärden som gäller för bostäder kommer åtgärder behöva vidtas. Kompletterande utredningar, riskbedömning, åtgärdsförslag och en övergripande ekonomisk beräkning för kostnader att sanera marken inom planområdet kommer att tas fram mellan samråd och granskning av detaljplanen.

Skyfall

Nuläge

Malmö stad har gjort en övergripande skyfalls-simulering som täcker in hela kommunens yta. Simuleringen visar ett så kallat 100-årsregn. Det vill säga ett kraftigt regnoväder som inträffar i snitt en gång på 100 år. Simuleringen visar att planområdet inte är särskilt utsatt vid ett skyfallsliknande regn. I direkt anslutning till planområdet löper industrivägen under kontinentalbanan. Vid ett 100-årsregn fylls underfarten med vatten. Detta vatten påverkar inte planområdet.

I Malmö stads översiktsplan pekas uppmärksamhetsområden för skyfall ut. Planområdet ligger inte inom ett sådant område.

Konsekvenser

Genomförandet av detaljplanen innebär att en i stora delar hårdgjord fastighet omvandlas till blandad stadsbebyggelse. Det är sannolikt att den hårdgjorda ytan minskar i förhållande till dagsläget, vilket kan förbättra skyfallssituationen inom och utanför planområdet. En skyfallsutredning kommer att tas fram mellan samråd och granskning av detaljplanen.

Trafik

Kollektivtrafik

Nuläge

Närmaste busshållplats ligger cirka 200 meter väst om planområdet, i korsningen mellan Industrigatan och Östra Farmvägen. Planområdet ligger mitt emellan Östervärn och Rosengårds tågstationer, som både ligger cirka 1 kilometer fågelvägen från planområdet.

Konsekvenser

Genomförandet av detaljplanen kommer inte innebära förändringar för kollektivtrafiken i närområdet.

Biltrafik, gång och cykel

Nuläge

Planområdet nås i dagsläget från Celsiusgatan i norr och Industrigatan i söder. Inom planområdet finns körbar yta runt hela den befintliga industribyggnaden.

Konsekvenser

Planområdet kommer fortsatt att nås fram Celsiusgatan i norr och Industrigatan i söder. Inom planområdet kommer ett gatunät att byggas ut. Gatunätet kommer endast vara till för fastigheten Tangenten 2 och kommer därför inte att utgöra allmän plats. Ambitionen är att de körbara ytorna ska

utformas med gemensamt golv där cyklister, fotgängare och cyklister delar på samma utrymme. Vanligtvis förses sådana ytor med planteringar i körbanan för att tvinga bilister till låga hastigheter. De körbara ytorna kommer också att vara farbara för större fordon som avfallsfordon, leveranser och räddningstjänstens fordon. Detta har kontrollerats med körspårssimuleringar.



Illustrationsplan med körbara ytor illustrerade med en mörkblå pil. De körbara ytorna kommer att ansluta till Cesliusgatan i norr och Industriegatan i söder. Illustration: Karlsson/Lauri Arkitekter. Markering med blå pil: Malmö Stad.

Parkering

Nuläge

Parkering sker i dagsläget på markparkering i anslutning till befintliga byggnader.

Konsekvenser

För att bidra till en hållbar mobilitet kommer markparkering att ersättas av en samlad parkering i ett mobilitetshus som möjliggörs i planområdets norra del. Parkeringshuset kommer att ha en ungefärlig kapacitet på cirka 120-150 parkeringsplatser.

En parkeringsutredning har tagits fram som visar att parkeringsbehovet varierar mellan 67 och 206 bilplatser beroende på omfattning av mobilitetsåtgärder. Vid en medelnivå är behovet cirka 150 parkeringsplatser, vilket bedöms rymmas inom planerat mobilitetshus.

Parkering för rörelsehindrades fordon kommer att anordnas bostadsnära.

Miljö

Dagvatten

Nuläge

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för dagvatten och är anslutet till närliggande kombinerat ledningssystem där spill- och dagvatten leds i samma rör. En majoritet av markytan inom planområdet är hårdgjord.

Konsekvenser

Eftersom en majoritet av markytan i dagsläget är hårdgjord kan en mycket liten del av dagvattnet infiltrera naturligt, vilket innebär att vattnet istället behöver ledas bort. Ett genomförande av detaljplanen kommer med stor sannolikhet innebära en minskad mängd hårdgjord yta, i samband med att bostadsgårdar och andra grönytor anläggs. Detaljplanen reglerar att källare inte får finnas, vilket annars skulle kunna begränsa markens infiltrationsförmåga. Sammantaget bedöms detaljplanen bidra till en avlastning av ledningssystemet genom att möjliggöra att en större mängd vatten kan infiltrera och fördröjas inom planområdet.

Inför granskningskedet kommer en dagvatten- och skyfallsutredning att tas fram, tillsammans med en ledningsutredning för att utreda hur ny bebyggelse kan hantera dagvatten och skyfall samt hur byggnader kan anslutas till befintligt ledningsnät.

Miljökvalitetsnormer för luft

Nuläge

Vid planering ska kommuner och myndigheter iaktta att miljökvalitetsnormer för luft inte överskrids enligt 5 kapitlet 3 § miljöbalken. Kvävedioxid är det ämne som har bedömts vara mest relevant att mäta som har kopplingar till miljökvalitetsnormen för frisk luft i Malmö. Även partiklar med en mindre storlek än 10 mikrometer har bedömts relevant. Enligt miljökvalitetsnormen ska varken partiklar eller kvävedioxid överstiga ett årsmedelvärde på 40 mikrogram per kubikmeter luft.

Miljökvalitetsnormerna för luft har inte överskridits på någon av Malmös gator sedan 2015, enligt miljöförvaltningens mätningar. Halterna av kvävedioxid inom och i närheten av planområdet har beräknats ha ett årsmedelvärde på mellan 6–7 mikrogram per kubikmeter luft. Avseende partiklar med en mindre storlek än 10 mikrometer i diameter har årsmedelvärdet beräknats till under 10 mikrogram per kubikmeter luft.

Konsekvenser

Detaljplanen möjliggör två stadskvarter med både bostäder och verksamheter med en högre täthet än i dagsläget. Detta innebär fler trafikrörelser med bil och fler leveranser med större fordon vilket kommer att påverka luftkvaliteten. Påverkan bedöms dock som mycket begränsad och bedöms inte riskera att överskrida miljökvalitetsnormerna för frisk luft.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Nuläge:

Dagvatten från planområdet avleds via kommunal ledning till Sjölanda avloppsreningsverk. Avloppsreningsverk är inte utformade för att hantera dagvatten, därav kan det inte antas att reningsverket renar dagvatten från föroreningar som tungmetaller och kemikalier. Sjölanda reningsverk har Lommabukten som recipient. Lommabukten uppnår i dagsläget måttlig ekologisk status och uppnår inte god kemisk status. Måttlig ekologisk status beror huvudsakligen på förekommandet av otillfredsställande mängder av näringsämnen. Den kemiska statusen uppnår inte god status med avseende på för höga halter av bromerad difenyleter (PBDE) och kvicksilver. Gränsvärden för både PBDE och kvicksilver överskrids i alla Sveriges undersökta ytvattenförekomster och omfattas därför av undantag.

Konsekvenser:

Recipienten Lommabukten bedöms inte påverkas negativt vid ett genomförande av detaljplanen eftersom föroreningsbelastningen generellt minskar med den förändrade markanvändningen och den marksanering som villkoras. Möjligheten att nå satta miljökvalitetsnormer för recipienterna bedöms därför inte försämrats. Vidare bör det säkerställas att markföroreningar inte sprids till recipienten vid bortschaktning av förorenade massor.

Dagsljus, solljus, vind

Nuläge:

Planområdet har idag goda dagsljusförhållanden eftersom det inte finns några högre byggnader i planområdets närhet. På fastigheterna Katrinelund 29 och 30 (köpcenter) finns en detaljplan som möjliggör att befintlig byggnad byggs på med bostäder. Köpcentret ligger nordväst om planområdet och bedöms därför inte påverka dagsljusförhållandena inom planområdet.

Konsekvenser:

En översiktlig dagsljusutredning har genomförts. Utredningen grundar sig i en så kallad VSC-analys (Vertical sky component). En VSC-analys redovisar hur mycket ljus från himlen som når fasader i jämförelse med en plan yta som inte skuggas. Resultatet redovisas i procent. Analysen ger en indikation på hur svårt det kan vara att uppnå lagstadgade dagsljuskrav i framtida byggnader. Om fasadytorna överstiger 25 procent finns god tillgång till dagsljus. Är nivåerna 15-25 procent finns risk att balkonger och loftgångar, som skuggar underliggande våning, inte kan användas. Nivåer på 10-12 procent kan fungera om det rör mindre delar av fasaden. Under 10 % är det svårt att uppnå de lagstadgade dagsljuskraven.

Analysen visar att föreslagna byggnader generellt ligger över 25 procent. De lägre våningarna och i hörn in mot bostadsgården har generellt en lägre procent, vilket bedöms kunna hanteras genom varsam placering av balkonger, noggrann fönstersättning och genomtänkta planlösningar.

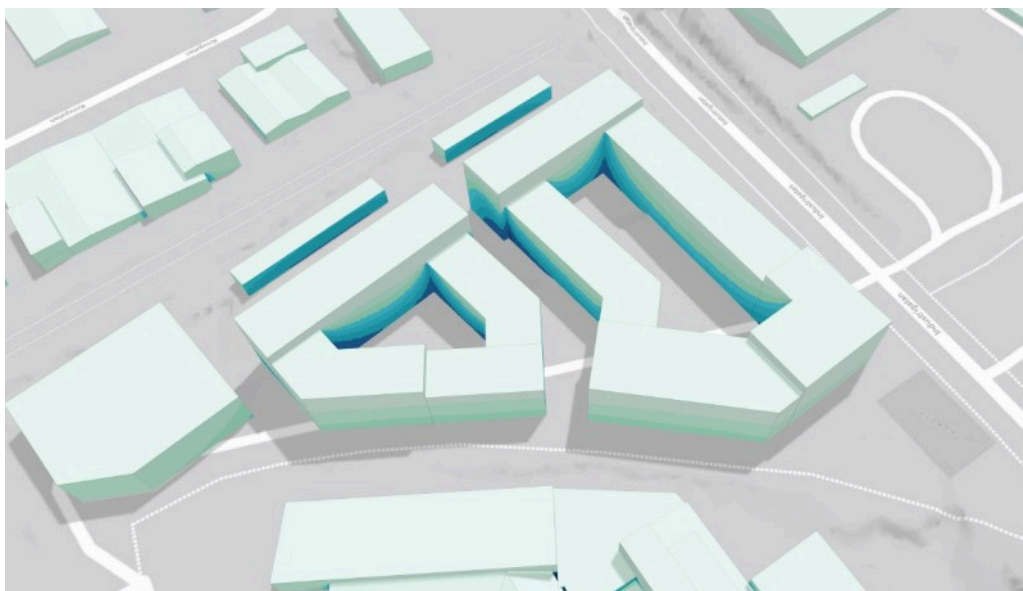


Illustration som visar möjligheterna att uppnå dagsljuskraven i planerade byggnader. En mörkare blå färg innebär mindre tillgång till dagsljus.. Vy mot sydost.

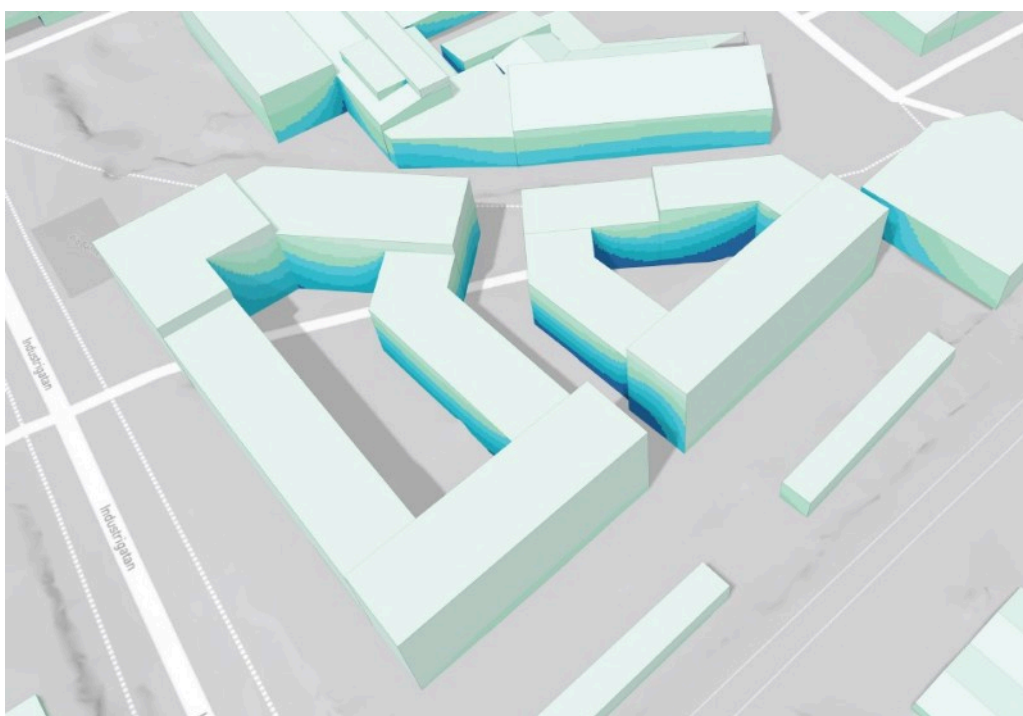


Illustration som visar möjligheterna att uppnå dagsljuskraven i planerade byggnader. En mörkare blå färg innebär mindre tillgång till dagsljus. Vy mot väst.

Kulturmiljö

Kulturhistoriska värden

Nuläge:

Fastigheten Tangenten 2 ligger inom riksintresse för kulturmiljövård och byggnaden inom fastigheten som uppfördes av aktiebolaget Addo är nära sammanflätat med Malmös industrihistoria.

Addo grundades år 1918 av Hugo Agrell som tillsammans med sin kusin, ingenjören Oscar Printz, startade verksamheten från ett gårdshus på Skolgatan. Verksamheten flyttade år 1926 till Östra Förstadsgatan men redan efter några år flyttades verksamheten till kvarteret Spiralen, i korsningen mellan Industrigatan och Östra Farmvägen nu med 70 anställda. Verksamheten fortsatte att expandera och vid andra världskrigets utbrott hade företaget 250 anställda. Efter andra världskriget etablerades fabriker utomlands, bland annat i England och Brasilien. Verksamhetsbyggnaden på fastigheten Tangenten 2 uppfördes på 1960-talet och var vid tillfället Malmös näst största arbetsplats med 1600 anställda.

Kvarteret Tangenten och dess industribyggnad spelar en roll i företagets utveckling. Byggnaden inom planområdet är den sista stora etableringen Addo gjorde och är det enda tillskottet i fabriksmiljön från 1960-talet. Skalan på byggnaden speglar företagets starka framtidstro och vågade satsningar och följer det arkitektoniska modet för sin tid.

Byggnadens arkitektur är representativ för 60-talet med en saklig, odekorerad och rationell utformning. Byggnaderna har ett fokus på det strukturella. Detta tar sig uttryck genom

byggnadens rytmik, horisontaltitet, pelarbalkstomme och det varierade taklandskapet. Byggnaden består av två delar, med en kontorsdel mot Industrigatan och en verksamhetsdel mot Kontinentallbanan i öster. Bärande uttryck för byggnaden är det röda teglet, som också återfinns i Addos övriga byggnader, långa och horisontella fönsterband samt det karaktäristiska sågtandstaket. Även yttre element som kan sammankopplas med den ursprungliga industriproduktionen har ett kulturhistoriskt värde, däribland portöppningar, lastkajer och skärmtak.

Det kulturhistoriska sammanhanget försvåras betydligt av att byggnaden ligger enskilt och avskilt från Addos övriga verksamhetsbyggnader på fastigheten Spiralen 10.

Till området kan det knytas en kulturhistorisk sidoberättelse som växt fram de senaste 30 åren där området utvecklats till en kreativ hubb för Malmös konstliv. Området inhyser en betydande del av Malmös konstutövare. De allra flesta är aktiva i lokaler på fastigheten Spiralen 10. Ett fåtal konstnärer bedriver verksamhet i lokaler inom planområdet.

Konsekvenser:

Planförslaget innebär att hela den befintliga byggnaden rivs. En rivning av hela byggnaden utan kompensationsåtgärder skulle medföra att företagets Addos sista utbyggnadsfas osynliggörs, liksom möjligheten att avläsa hur koncernen kom att expandera utanför den ursprungliga fabriksmiljön. Rivningen kommer innebära en uttunning av den kulturhistoriska huvudberättelsen och att ytterligare en förhållandevis välbevarad, yngre industribyggnad i Norra Sorgenfri försvinner. En rivning av byggnaden bedöms däremot inte leda till att kulturmiljön som helhet påtagligt fragmenteras.

Genom kompensationsåtgärder kan konsekvenserna av rivningen mildras. Detta kan ske genom en anpassad nybyggnation som utgår från platsens kulturhistoriska berättelser.

Sammantaget bedöms en rivning påverka läsbarheten av Addos och Malmös utbyggnadshistoria negativt men att det får måttliga konsekvenser för kulturmiljön som helhet.

Fornlämningar

Nuläge

Enligt riksantikvarieämbetets tjänst *fornsök* finns inga påträffade fornlämningar inom planområdet.

Konsekvenser

Genomförandet av detaljplanen bedöms preliminärt inte påverka några fornlämningar. Skulle fornlämningar påträffas i samband med markarbeten ska arbetet avbrytas och länsstyrelsen kontaktas.

Teknik

Teknisk infrastruktur

Nuläge

Fastigheten Tangenten 2 ligger relativt centralt i Malmö och har i närliggande allmän plats tillgång till all nödvändig infrastruktur.

Konsekvenser

Planerade bebyggelse kommer behöva anslutas till närliggande teknisk infrastruktur. Mellan samråd och granskning kommer en ledningsutredning att genomföras för att se hur infrastrukturen kan byggas ut inom fastigheten och anslutas till det övergripande ledningsnätet.

Gällande planer och program

Regionplan

Nuläge

Region Skånes Regionplan för Skåne 2022-2040 är en strategisk plan som omfattar hela Skånes geografi (Region Skåne, 2022). Den visar Skånes samlade vilja och ger förutsättningar för utvecklingen av de fysiska strukturerna. Regionplanen har den regionala skalan i fokus och inriktas på de frågeställningar som är mellankommunala och kompletterar den kommunala översiktliga planeringen. I regionplanen beskrivs Malmö som en tillväxtnod, och tillsammans med Lund, som en nationell tillväxtmotor.

Konsekvenser

Detaljplanen bedöms stämma överens med regionplanen.

Översiktsplan

Nuläge

Planområdet är i översiktsplanen utpekad som blandad stad. I blandad stad ingår många av stadens funktioner, med undantag för de som inte är farliga eller störande. Fastigheten Tangenten 2 ligger också inom ett uppmärksamhetsområde

för kulturhistoriskt värdefulla miljöer. Planområdet ligger också inom uppmärksamhetsområde för farligt gods längs järnväg. Industrigatan, som ligger direkt söder om planområdet, är utpekad som en huvudgata och ingår i stadens huvudvägnät för cykel.

Konsekvenser

Både befintlig och framtida användning av planområdet faller inom ramen för den markanvändning som föreslås i översiktsplanen. Eftersom både kulturmiljö och risker har utretts bedöms planförslaget vara i linje med översiktsplanens rekommendationer avseende både risk och kulturmiljö.

Planprogram

Nuläge

För området gäller planprogram Pp 6020. Planprogram ger förutsättningarna för en omvandling av området Norra Sorgenfri från industriområde till ett innerstadsområde av blandad karaktär. För fastigheten Tangenten 2 framgår att närheten till industriverksamhet och kontinentalbanan hindrar att fastigheten tas i anspråk för bostadsbebyggelse. Tangenten 2 föreslås i planprogrammet användas för grönyta och fritid. Byggnaden på Tangenten 2 bedömdes ha vissa miljöskapande värden.

Konsekvenser

Detaljplanen är inte upprättad i enlighet med i planprogrammet föreslagen markanvändning. Byggnaden på fastigheten föreslås rivas och därmed försvinner även en byggnad med miljöskapande värden. I övrigt följer

utformningen av kvarteren samma intentioner som övriga delar av Norra Sorgenfri, det vill säga en innerstadskaraktär med blandad karaktär.

Gällande detaljplaner och områdesbestämmelser

Nuläge

Den nu gällande detaljplanen har beteckningen Dp 4238. Detaljplanen vann laga kraft år 1996. Detaljplanen medger kontor, industri och järnvägstrafik.

Konsekvenser

Den nu gällande detaljplanen kommer att upphävas inom planområdesgränsen för aktuellt planförslag om planförslaget vinner laga kraft.

Riksintressen

Kulturmiljövård

Nuläge

Planförslaget berörs av riksintresse för kulturmiljövård (M114).
Motivet till riksintresset är:

Storstadsmiljö, residensstad 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.

Planområdet är beläget i direkt anslutning till Kontinentalbanan, som tillsammans med det omgivande vägnätet omfattas av riksintresse. Fastighetens utformning visar tydliga spår av en tidigare järnvägsdragning strax väster om området, och den interna gatan inom planområdet följer samma sträckning som ett tidigare stickspår.

I riksintressets uttryck betonas även den framträdande förekomsten av tegelbebyggelse samt betydelsen av att bevara och synliggöra Malmös utbyggnadshistoria.

Konsekvenser

Planförslaget förutsätter att all bebyggelse inom planområdet rivs. Byggnaden uppfördes som den sista stora etableringen räknemaskinsföretaget Addo gjorde innan nedläggningen. En rivningen skulle leda till att den kulturhistoriska huvudberättelsen kring Addos utveckling uttunnas något, och att ännu en förhållandevis välbevarad, yngre industribyggnad i Norra Sorgenfri försvinner. Ett genomförande av detaljplanen skulle också osynliggöra det tidigare dragningen av stickspåret i den västra delen av fastigheten. Samtidigt kommer fastighetens form bevaras och förstärkas med ny bebyggelse.

Sammantaget bedöms genomförandet av detaljplanen få en måttlig negativ påverkan på riksintresset.

Trafikcommunication

Nuläge

Planområdet ligger i direkt anslutning till kontinentalbanan som utgör riksintresse för kommunikationer.

Konsekvenser

Ett genomförande av detaljplanen innebär att huvudbyggnader (med undantag för parkering) hamnar på ett större avstånd från järnvägen än i dagsläget.

Huvudbyggnader för bostäder och verksamheter får placeras minst 30 meter från närmaste räl. Detta går att jämföra med att befintlig byggnad ligger som närmast cirka 15 meter från närmaste räl. Bostäder som uppförs inom planområdet kommer att bullerskyddas så att trafikbullerförordningens riktvärden uppfylls. Likaså kommer en rad skyddsåtgärder vidtas. Sammantaget bedöms ett genomförande av

detaljplanen inte påverka tågtrafiken på kontinentalbanan negativt. Sammantaget bedöms inte riksintresset påverkas negativt av ett genomförande av detaljplanen.

4. Genomförande

Avsnittet beskriver hur detaljplanen ska genomföras, dvs vilka åtgärder som är nödvändiga att vidta och hur ansvaret för dessa fördelar sig mellan byggherre/fastighetsägare och kommunen.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsindelningsbestämmelser

Inga fastighetsindelningsbestämmelser har införts i detaljplanen.

Förändrad fastighetsindelning

Inom planområdet läggs kvartersmark ut för bostäder och centrumverksamhet. Kvartersmarken förmodas delas in i ett antal fastigheter mellan vilka samverkan måste ske.

För fastigheternas gemensamma behov inom kvartersmark, till exempel grönytor och körytor, bildas gemensamhetsanläggningar. Fastighetsägare ansöker om fastighetsbildning och anläggningsförrättning.

Initiativ till bildande av ledningsrätt tas av berörd ledningshavare. Ansökningar om förändringar av fastigheter, gemensamhetsanläggningar och ledningsrätter ska lämnas till Lantmäterimyndigheten Malmö stad.

Rättigheter

I planområdets södra del löper befintliga tele och gasledningar. Ledningarna är säkrad med en befintlig ledningsrätt. Byggnader är planerade utanför ledningsrättens utbredning.

I planområdets östra del finns vatten- och avloppsledningar som är säkrade med ett avtalsservitut.

I planområdets östra del finns även ett officialservitut som reglerar rättigheten att beskära träd och buskar invid spårområdet.

Övriga ledningar som kommer att förläggas eller finnas kvar inom kvartersmark säkras lämpligen genom att servitut eller ledningsrätter bildas för dess ändamål.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Brand

Planområdet är beläget inom en insatstid för räddningstjänsten på 10 minuter.

Utrymning för flerbostadshus, kontor samt annan verksamhet över 3 våningar ska lösas utan hjälp av räddningstjänsten exempelvis genom TR2-trapphus eller annan godkänd utrymningslösning. Detta gäller för alla våningar i byggnadsdelen.

Släckbil kan vid brand ställas upp på körbara ytor. Därifrån kan entréer nås inom 50 meter.

Buller

Mer detaljerade bullerberäkningar kan behöva redovisas av exploatören i samband med bygglovsansökan.

Markföroreningar

Planområdet berörs av markföroreningar. Till detaljplanen har en miljöteknisk markundersökning tagits fram. Inom kvartersmarken får startbesked inte ges för byggnation förrän markföroreningar har avhjälpits. Detta har säkerställts med planbestämmelse.

Utbyggnad vatten och avlopp

Fastigheten Tangenten 2 är i dagsläget ansluten till befintligt vatten- och avloppsnät i närliggande gator. Mellan samråd och granskning ska en ledningsutredning tas fram. I samband med detta kommer även behovet av allmän plats att utredas.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Fastighetsägare inom planområdet ansvarar för kostnader vad gäller iordningsställande och utbyggnad av kvartersmarken i enlighet med detaljplanen. Om planens genomförande förutsätter lantmäteriförrättning ska detta bekostas av fastighetsägaren/ledningshavaren om inget annat avtalas.

Planavgift

Kostnad för detaljplanen tas ut i samband med planläggningen. Någon särskild planavgift kommer inte att tas ut i samband med lovgivning inom planområdet.

Gemensamhetsanläggningar

Om planområdet delas upp i flera mindre fastigheter behöver en gemensamhetsanläggning inrättas för exempelvis körytor, ledningar och gemensamma grönytor. Samtliga fastigheter som har nytta av anläggningen kommer att ingå i den och vara delaktiga i kostnaderna för både anläggande och framtida drift. Förvaltningen kommer sannolikt att ske genom en samfällighetsförening. Varje delägare tilldelas ett andelstal som avgör hur stor del av de totala kostnaderna för anläggning och drift som respektive fastighet ska stå för.

Organisatoriska frågor

Exploateringsavtal

Exploateringsavtal bedöms, i nuläget, inte behöva upprättas för att genomföra detaljplanen. Om behovet av allmän plats uppstår under processens gång kan en ny bedömning göras.

Tidplan

Preliminär tidplan för detaljplanens genomförande:

- Detaljplan, granskning augusti 2026
- Detaljplan, antagande mars 2027
- Projektering och bygglov, 2027-2028
- Utbyggnad av byggator och markförberedelser, 2028-2029
- Utbyggnad av kvartersmark, 2029-2030
- Färdigställande av körbara ytor och grönytor till kvarteren 2030-2031

Prövning enligt annan lagstiftning

I genomförandet av detaljplanen kommer förorenad mark behöva avhjälpas. Prövning kommer ske mot bestämmelser i miljöbalken. Genomförandet av detaljplanen kan också innebära förändringar i fastighetsindelning och påverkan på befintlig rättigheter och bildandet av nya. Prövning kan komma behöva ske mot bestämmelser i fastighetsbildningslagen, ledningsrättslagen och anläggningslagen.

5. Planeringsunderlag

I kapitlet redovisas vilka planeringsunderlag som har haft betydelse för detaljplanens utformning och omfattning.

Utredningar som legat till grund för detaljplanen

Riskutredning, Tyréns, 2025-10-20.

Bullerutredning, Tyréns, 2025-10-17

Antikvarisk förundersökning, Fojab, 2025-09-09

Parkeringsutredning, Tyréns, 2025-09-01

Dagsljusutredning, Warm in the winter, 2025-09-02

Markmiljöutredning, Structor, 2023-02-15

Kommunala planeringsunderlag

Riktlinjer för bostadsgårdar i Malmö

Riktlinjerna för bostadsgårdar (antagna av stadsbyggnadsnämnden 2022-12-15) anger en vision och principer för bostadsgårdars funktion och form. Detta i syfte att säkerställa god boendemiljö och att gårdar utformas för att kunna rymma bland annat sociala aktiviteter, grönska och ett gott mikroklimat. Riktlinjerna gäller vid handläggning, bedömningar och beslut inom stadsbyggnadsnämndens ansvarsområde.

I denna detaljplan har riktlinjerna framförallt medfört ställningstagandet att begränsa möjligheterna att uppföra komplementbyggnader på bostadsgård samt att källare inte får finnas.

Riktlinjer för levande bottenvåningar

Riktlinjerna för levande bottenvåningar (antagna av stadsbyggnadsnämnden 2022-03-23) syftar till att säkerställa att bebyggelsens bottenvåningar berikar Malmö och bidrar till att det blir intressant, stimulerande och tryggt att vistas i staden. Levande bottenvåningar ska bidra till funktionsblandning i stadens olika delar.

För den här detaljplanen har riktlinjerna används vid reglering och placering av lokaler för centrumverksamhet inom planområdet.

Riktlinjer för grönytefaktor

Grönytefaktorn är ett arbetsredskap för att säkerställa att gröna kvaliteter uppnås vid uppförande av ny bebyggelse. Syftet är att bidra till goda livsbetingelser för människor, djur

och växter genom att skapa bra mikroklimat och luftkvalitet, god jordkvalitet och vattenbalans. Grönytefaktor är en räknemodell där kvalitativa värden skapas med hjälp av en kvantitativ formel. Riktlinjer för grönytefaktor i Malmö godkändes av stadsbyggnadsnämnden 2014-12-11. I den här detaljplanen har riktlinjerna använts som grund för bedömning av hur hög grönytefaktor som kan vara möjlig att uppnå på de planerade bostadsgårdarna.