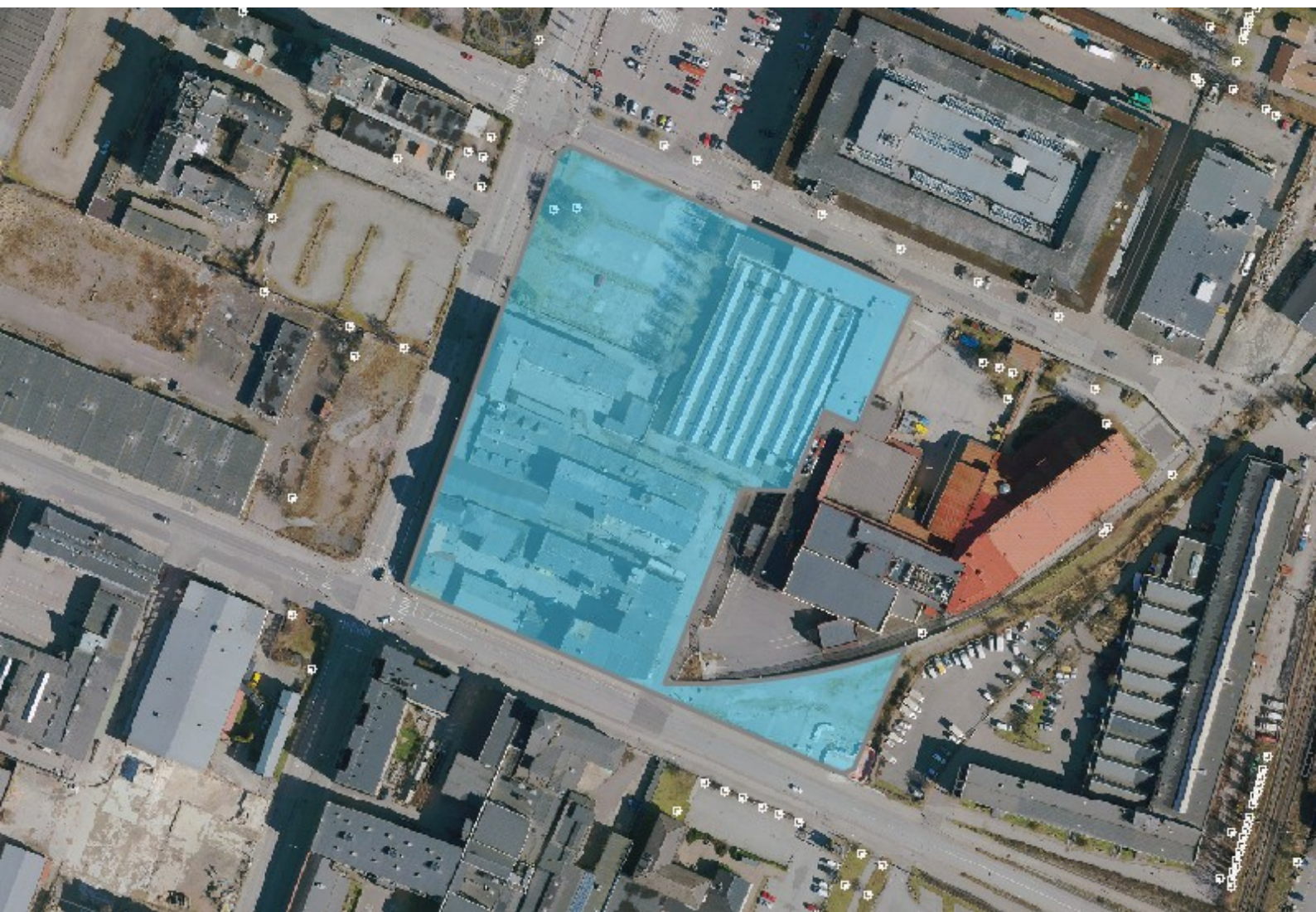


Spiralen 6 m.fl.

PLANUPPDRAG



Planuppdrag

Planuppdraget innehåller de grundläggande utgångspunkterna för ett planarbete. Stadsbyggnadsnämnden ger stadsbyggnadskontoret ett planuppdrag inför varje arbete med att upprätta eller ändra en detaljplan.

Underlag till begäran om planuppdrag

Innan arbete påbörjas med en detaljplan ger stadsbyggnadsnämnden ett uppdrag till stadsbyggnadskontoret. Planuppdraget formulerar utgångspunkterna för planläggningen och ligger till grund för det fortsatta arbetet.

Syfte

Syftet med detaljplanen är att i enlighet med Planprogram Norra Sorgenfri (PP6020) göra det möjligt att omvandla äldre industrimark till tät och funktionsblandad kvartersbebyggelse med innerstadskaraktär. Planen ska säkerställa att befintlig kulturhistorisk värdefull bebyggelse och värdefulla identitetsskapande funktioner inom planområdet bevaras och utvecklas. Användningsområden för kvartersmark som ska utredas i planarbetet är; bostäder, parkeringshus, verksamheter, kontor och centrumfunktioner.

Processen att ta fram detaljplanen innebär en prövning om denna markanvändning är lämplig eller inte.

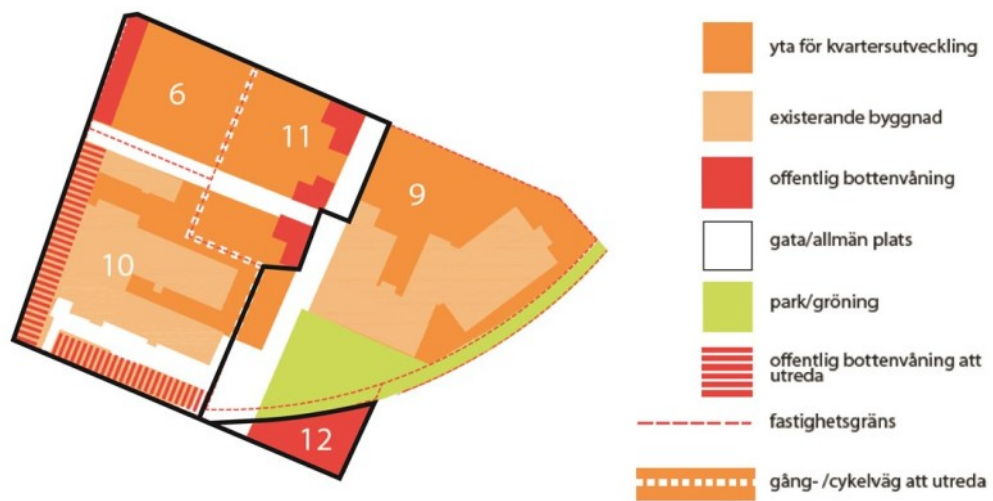
Stadsbyggnadsidé och effektmål

De bärande idéerna för PP6020 är att skapa förutsättningar för variation och småskalighet i området genom att bryta ner de stora kvarteren till flera mindre delar och att anlägga allmänna gator och platser utmed befintliga fastighetsgränser. Den nya bebyggelsen ska gestaltas i relation till den befintliga miljöns skala och uttryck, så att platsens särskilda kvaliteter lyfts fram. Husens bottenvåningar ska vara omsorgsfullt utformade och samspela med den allmänna platsen för att skapa trevliga och trygga gaturum att röra sig i. Kvarteren ska inrymma en

variation av funktioner och med aktiva bottenvåningar i strategiska lägen. Industrigatan, längs kvarterets södra gräns, ska utvecklas till ett huvudstråk som med handel, service och allmänna platser stärker tillgängligheten mellan stadens centrum och östra Malmö.

Vid planering i befintliga miljöer är det viktigt att utgå ifrån och bygga vidare på de värden som finns på platsen idag. Det varierade utbud av verksamheter och aktörer som finns i kvarteret bidrar till den funktionsblandning som staden eftersträvar för att uppnå ett rikt stadsliv. Genom att bevara och utveckla befintliga industribyggnader med högt socialhistoriskt och antikvariskt värde stärks Norra Sorgenfris karaktär och identitet. På så sätt kan planen även stötta tillgången till olika typer av verksamhetslokaler i ett centralt läge i staden och bevara de miljöskapande värdena som befintliga byggnader erbjuder. Ett bevarande av byggnader bidrar utöver de sociala, ekonomiska och antikvariska aspekterna även till en miljömässig hållbarhet genom en minskad materialproduktion och minskade fossilutsläpp.

Områdets olika användningsslag ska breddas och utöver befintliga kontor, verksamheter och industri föreslås bostäder och centrum. Detaljplanen ska möjliggöra nya bostäder med en god boendemiljö. De östra delarna av Norra Sorgenfri är ett bristområde för parker och därför är utformningen av bostadsgårdar extra viktig. Eftersom förslaget är att uppföra bostäder i närheten av befintliga störande verksamheter och industrier kommer åtgärder som gör detta möjligt att studeras under planarbetet.



Kvarteret Spiralen ur PP6020. Planområdet markerat med svart linje.

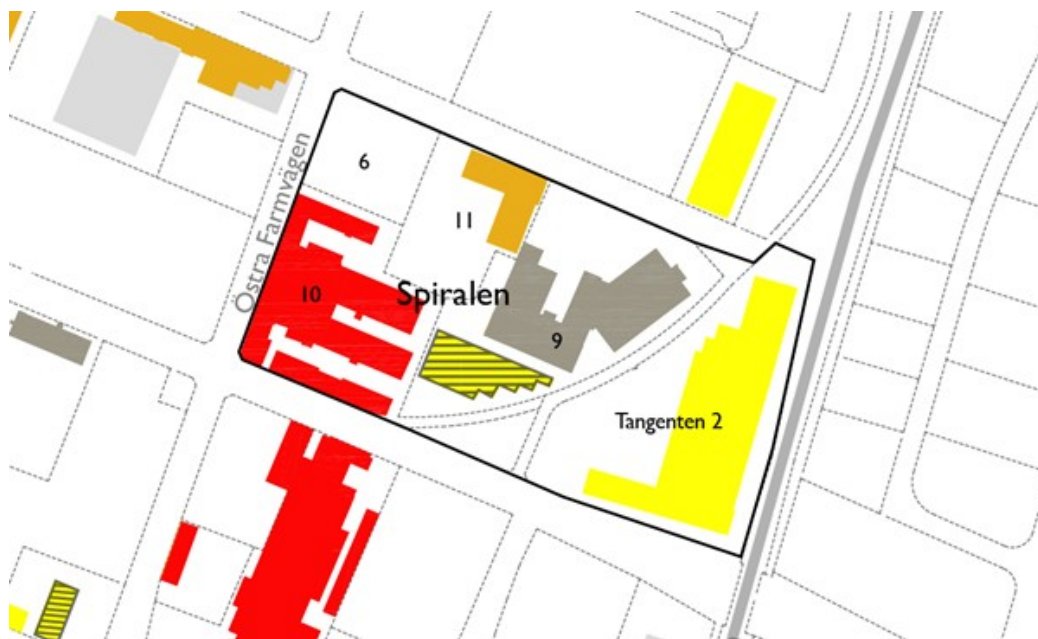
Planförutsättningar och beskrivning av planläggningen

Aktuellt planområde ligger inom riksintressen för kulturmiljövård (M 114). Föreslagen utbyggnad bedöms inte påverka riksintressenas värden negativt.

Planområdet utgör den västra delen av storkvarteret Spiralen och avgränsas i norr av Celsiusgatan, i väster av Östra Farmvägen och i söder av Industrigatan. Området omfattar fyra fastigheter om sammanlagt cirka 2 hektar; Spiralen 6, 10-12. På nr 10 och 11 finns bebyggelse för kontors- och industriändamål av varierad ålder. Spiralen 12 ägs av Malmö stad och här planeras för ny allmän plats för park. Utmed fastigheten Spiralen 9 finns ett planlagt gång- och cykelstråk på ett före detta järnvägsspår vilket är utpekad som ett prioriterat framtida cykelstråk i översiktsplanen.

På fastigheten Spiralen 9, intill aktuellt planområde, finns en tillverkningsindustri (Apoteksbolaget Produktion AB) som kommer finnas kvar och verka på platsen inom nu gällande tillverknings- och miljötillstånd. Det som i planprogrammet

pekas ut som park/gröning på fastigheten Spiralen 9 är idag en lastgård som fortsatt behövs för verksamheten och möjlig in- och utfart till Industrigatan ska utredas under planarbetet.



Kv. Spiralen ur Planprogram Norra Sorgenfri 6020.

- *Röd: Byggnader som är omistliga på grund av kulturhistoriska värden*
- *Orange: Byggnader som är mycket bevarandevärda på grund av kulturhistoriska värden*
- *Gul: Byggnader som är värda att bevara på grund av miljöskapande värden*
- *Gul streckad: Byggnad som var värd att bevara på grund av miljöskapande värden som redan är rivna*

1933 flyttade AB Addo sin tillverkning av mekaniska räkneapparater till de äldsta byggnaderna på fastigheten Spiralen 10, i hörnet Industrigatan/Östra Farmvägen. I takt med att företaget växte så utökades fabriken lokaler till vad som idag är en tydligt avläsbar enhet i rött tegel. På 1940-talet var Addo Malmös tredje största företag och 1970, kort innan företaget lades ner, var det stadens näst största arbetsplats med cirka 1600 anställda.



Fasad mot Östra Farmvägen, ritning från 1942

Enligt kulturmiljöutredning som togs fram i samband med Planprogram Norra Sorgenfri (Malmö Muséer, 2006) beskrivs:

"I dessa industrimiljöer är det inte varje enskild byggnadskropp i sig som är avgörande för det kulturhistoriska värdet, men helhetsmiljön är viktig och noggranna antikvariska bedömningar behöver göras om rivning av byggnadsdelar ska ske."

Stadsbyggnadskontoret har tillsammans med Stadsantikvarien gjort bedömningen att utgångspunkten för planarbetet är att bebyggelsen inom fastigheten Spiralen 10 ska bevaras i sin nuvarande form. Under processen kommer fördjupade bedömningar göras kring hur byggnaderna kan anpassas till framtida användningsområden och om det finns någon anledning till att förändra några av dem. Det kommer att studeras om och hur det är lämpligt att addera nya byggnader och/eller användningsområden, då med syfte att tillföra nya värden till platsen.

I Norra Sorgenfri finns drygt en tredjedel av stadens konstnärsateljéer och majoriteten av dessa finns inom fastigheten Spiralen 10. Då detta är ett välfungerande kreativt ekosystem som byggts upp under senaste 30 åren är det av stor vikt för staden att dessa ska kunna finnas kvar, såväl i Norra Sorgenfri som inom det föreslagna planområdet. Kulturförvaltningen och stadsbyggnadskontoret samarbetar för närvarande kring möjligheterna för att skapa förutsättningar för att detta.



Flygfoto av fastigheten Spiralen 10 . Hela fastigheten bedöms enligt PP6020 ha den högsta bevarandegraden.



Fasader i rött tegel på fastigheten Spiralen 10 utmed Östra Farmvägen.



Innergård på fastigheten Spiralen 10.



Flygfoto från nordost av fastigheterna Spiralen 11 till vänster och Spiralen 6 till höger.

Fastigheten Spiralen 11 är bebyggd med en L-formad kontorsbyggnad utmed Celsiusgatan och i fastighetsgräns mot Spiralen 9. Innanför tegelbyggnaden finns en tillverkningshall med kassettak i glas. Kontorsbyggnaden ritades 1938 och var från början Dux sängfabrik. I PP6020 har den bedömts som "mycket bevarandevärd på grund av dess kulturhistoriska

värden". Under planarbetet kommer det utredas om och hur byggnaden är möjlig att bevara och införliva i den nya planstrukturen.

På fastigheterna Spiralen 11 och 6 finns en trädrad som kan vara skyddad med biotopskydd som allé samt ytterligare två större träd. Träd är generellt sett mycket värdefulla då de gynnar den biologiska mångfalden i staden och bidrar med ekosystemtjänster. Trädens värden och skyddsstatus kommer att utredas under planarbetet.



Kontorsbyggnad på fastigheten Spiralen 11, med två-tre våningar utmed Celsiusgatan och två våningar mot fastigheten Spiralen 9.

Detaljplanen ska utifrån en tidig uppskattning utreda möjligheten att uppföra runt 150 bostäder i planområdet och cirka 5 000 kvadratmeter ny verksamhetsyta. Nuvarande byggnader för industriändamål ska utvecklas för att anpassas till den bredd av verksamheter som finns där idag. Enligt hållbarhetsstrategin och parkeringsstrategin för Sorgenfri ska parkering lösas i mobilitetshus. Ny allmän plats i form av gator, torg och park ska uppföras enligt PP6020 riktlinjer.

För att bostäder ska kunna uppföras i samma område som befintliga verksamheter och industri så måste lämpliga åtgärder göras. Det förslag som föreslås studeras under

planarbetet innebär en anpassning av kvartersstrukturen så att mindre känsliga användningar placeras som en skyddande skärm mellan användningsområdena.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Översiktsplanen anger markanvändningen *existerande blandad stadsbebyggelse* för området. Planområdet anges också som del av *centrumområde* i vilken planeringen ska verka för mer och större innerstad. Planområdet ligger inom en fotgägnarzon där fotgängarnas framkomlighet särskilt ska beaktas och villkoren för fotgängare ska förbättras. Det föreslagna ändamålet är förenligt med detta.

Ur de prioriterade målen för staden ser stadsbyggnadskontoret att följande är relevanta för detaljplanen:

1. En nära, tät, grön och funktionsblandad stad

- Gör plats för grön tillväxt och mångsidigt näringsliv
- Bygg en väl sammanlänkad storstadsregion
- Fortsätt bygga attraktiv stad

2. Malmö som regional motor för grön tillväxt och sysselsättning

- Bygg för närhet
- Bygg blandat för ett rikt stadsliv

3. Staden som kulturell och demokratisk livsmiljö

- Låt kultur verka som sammanhållande kitt
- Arbeta för trygghet och jämställdhet i stadsrummet
- Skapa fler och bättre mötesplatser för alla

Ställningstagande om betydande miljöpåverkan

Genomförandet av detaljplanen bedöms preliminärt inte medföra en betydande miljöpåverkan enligt 6 kapitlet 3§ miljöbalken.

Behov av utredningar och fördjupande analyser

I planarbetet bedöms särskilda utredningar utföras avseende:

- fördjupade antikvariska bedömningar för befintliga byggnader på Spiralen 10 och 11
- gestaltning av både befintlig och ny bebyggelse
- risker och miljöstörning; befintliga industrier och verksamheter i förhållande till känsliga användningsområden såsom bostäder. Och omvänt; nya känsliga användningsområden ska inte ha begränsande effekt på befintliga verksamheter och industrier
- föroreningar i befintliga byggnader
- tekniska bedömningar av befintliga byggnader
- markföroreningar
- trafik- och omgivningsbuller
- parkering, trafik och angöring
- dagvatten- och skyfallshantering
- ledningsutredning
- trädinventering

Planförfarande och antagandeinstans

Planläggningen ska hanteras med utökat planförfarande 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. På grund av den värdefulla kulturmiljön har detaljplanen ett betydande intresse för allmänheten.

Beslut om att samråda och låta granska förslaget fattas av stadsbyggnadsnämnden. Detaljplanen antas av kommunfullmäktige.

Sökande

Trianon Spiralen KB

Tidigare ställningstaganden

Planbesked

Planbesked har inte begärts.

Planprogram

Detaljplanen kommer att upprättas i enlighet med Planprogram Norra Sorgenfri 6020 (PP6020), godkänt av stadsbyggnadsnämnden den 2008-06-02.

Gällande detaljplaner

Området omfattas av följande detaljplaner:

- Pl. 400, som anger kvartersmark för industriändamål
- Dp 4238, som anger kvartersmark för kontors- och industriändamål