

Smedjan 12 m.fl.

PLANBESKRIVNING



# Innehållsförteckning

Planbeskrivning .....	1
1. Inledning .....	2
2. Detaljplanens innehåll .....	4
3. Förutsättningar och konsekvenser .....	20
Allmänna intressen .....	21
Fysisk miljö .....	22
Sociala frågor .....	25
Service .....	26
Hälsa och säkerhet .....	27
Trafik .....	44
Miljö .....	48
Kulturmiljö .....	53
Teknik .....	63
Gällande planer och program .....	64
Riksintressen .....	69
4. Genomförande .....	70
Fastighetsrättsliga frågor .....	71
Tekniska frågor .....	73
Ekonomiska frågor .....	74
Organisatoriska frågor .....	75
Kulturvärden .....	76
5. Planeringsunderlag .....	77
Utredningar som legat till grund för detaljplanen .....	78
Kommunala planeringsunderlag .....	81
Övrigt planeringsunderlag .....	83

## Sammanfattning

Detaljplanen möjliggör en omvandling av industrimark inom västra delen av kvarteret Smedjan till nya kvarter för blandad användning, såsom bostäder, kontor, verksamheter (t.ex. kreativa näringar) med aktiva bottenvåningar (t.ex. med publik verksamhet och handel).

I detaljplanen säkerställs bevarande och ges möjlighet för ny användning av kulturhistorisk värdefulla byggnader.

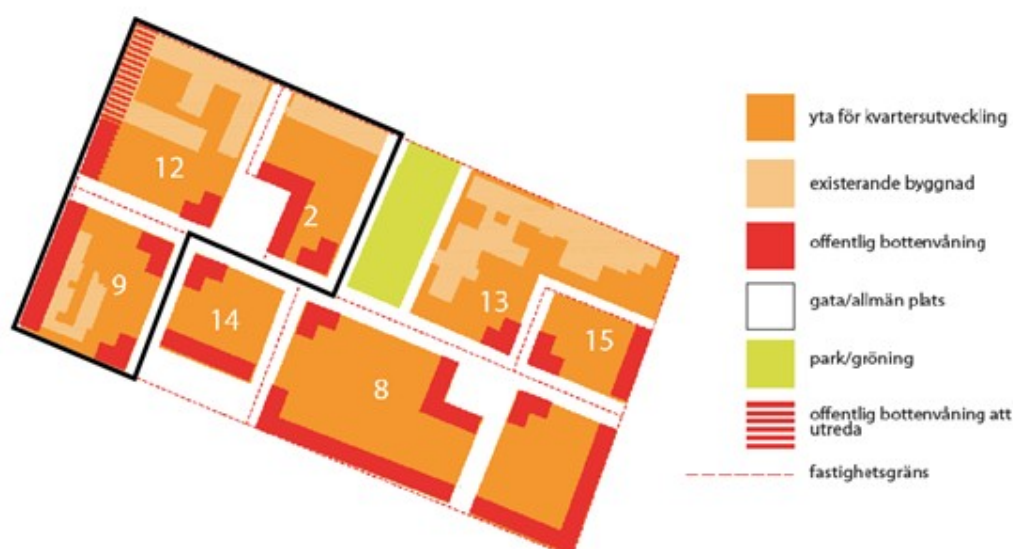
Planförslaget syftar till att möjliggöra ny kvartersstad med en blandning av gammalt och nytt och en blandning av olika funktioner. Ett finmaskigt nät av nya allmänna gator och torg föreslås.

# 1. Inledning

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

## Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att i enlighet med planprogram för Norra Sorgenfri PP6020 göra det möjligt att omvandla äldre industrimark till tät och funktionsblandad kvartersbebyggelse med innerstadskaraktär, samt att säkerställa bevarande av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse och värdefulla identitetsskapande funktioner inom planområdet.



*En illustration av en tänkt utveckling av kvarteret Smedjan, planområdet markerat med svart linje. Ur PP6020 Planprogram för Norra Sorgenfri.*

Detaljplanen handläggs med standardförfarande i enlighet med 5 kapitlet 7 § plan- och bygglagen.

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

## Bedömning av miljöpåverkan

Detaljplanen har vid undersökning enligt 6 kapitel 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.

Motiveringen till denna bedömning är att planförslaget tar i anspråk redan bebyggd eller hårdgjord industrimark. Planområdet omfattar inte något naturområde.

## **Huvudmannaskap**

Kommunen är huvudman för allmänna platser. Det innebär att det är kommunen som ansvarar för att bygga ut och sköta all mark som enligt detaljplanen är allmän plats.

## **Genomförandetid**

Genomförandetiden för detaljplanen är 120 månader (10 år) från det att den har vunnit laga kraft.



## 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

Den bärande idén för planförslaget är att bryta ner planområdet till tre mindre kvarter genom att nya gator anläggs. Kvarteren ska inrymma blandade funktioner med aktiva bottenvåningar i strategiska lägen. Utformningsmässigt ska den nya bebyggelsen vara varierad i material och utformning samt ha genomgående entréer och passager som knyter samman innergårdarna med omgivande allmänna platser.

### Beskrivning av detaljplanen



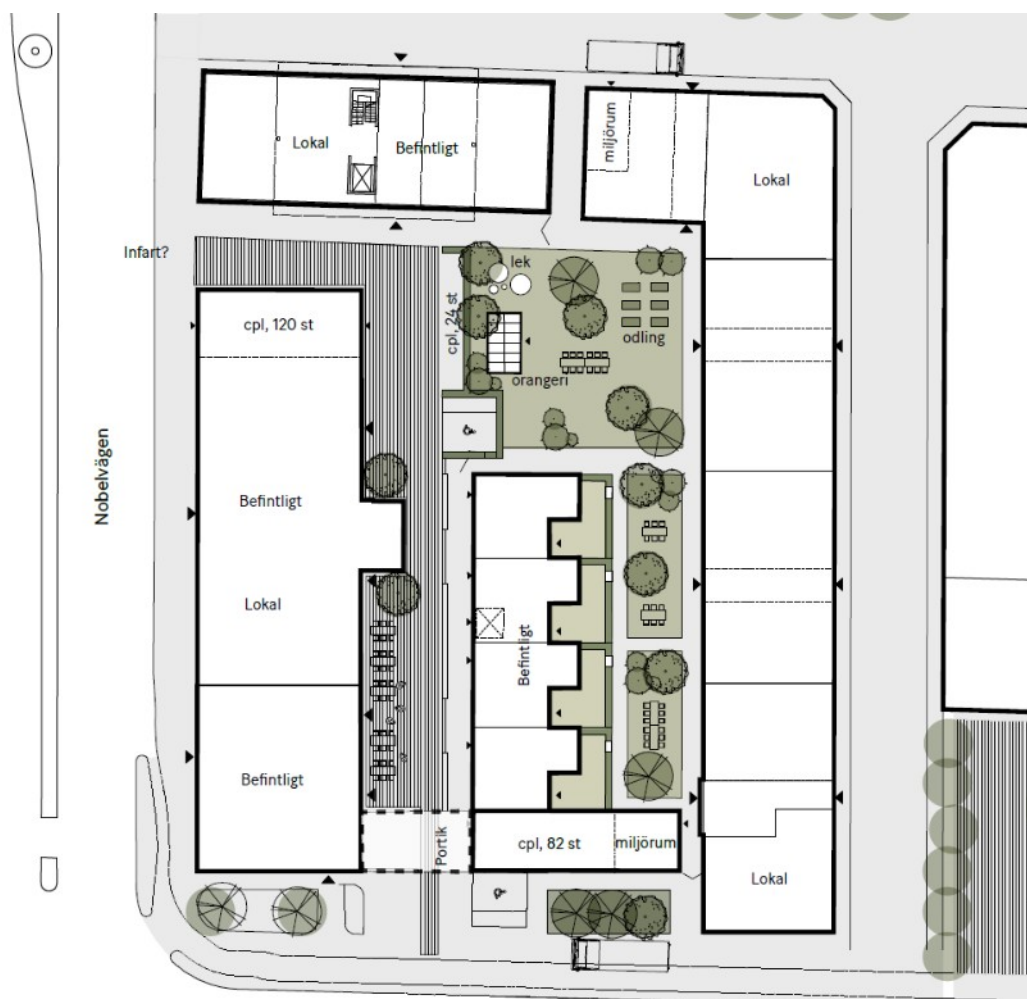
*Volymstudie över Smedjan 9 och 12, vy från sydväst.*



*Volymstudie över Smedjan 2, vy från sydöst.*

Detaljplanen möjliggör bevarande av kulturhistoriskt värdefull miljö och byggnader samt förtätning med olika funktioner i ett centralt läge. Värdefullt byggnadsmaterial från äldre avriven bebyggelse behålls och återanvänds i den grad det är möjligt. På sådant sätt skapas en dynamik mellan gammalt och nytt med småskalighet och variation som ledord. Tillkommande gator och torg tillsammans med befintliga gator, torg och park skapar ett spektrum av allmänna platser för ett rikt och varierande stadsliv samtidigt som kringbyggda kvarter värnar en lugn och trygg boendemiljö.

## **Smedjan 9**



*Illustrationskarta över möjlig gestaltning, Smedjan 9.*

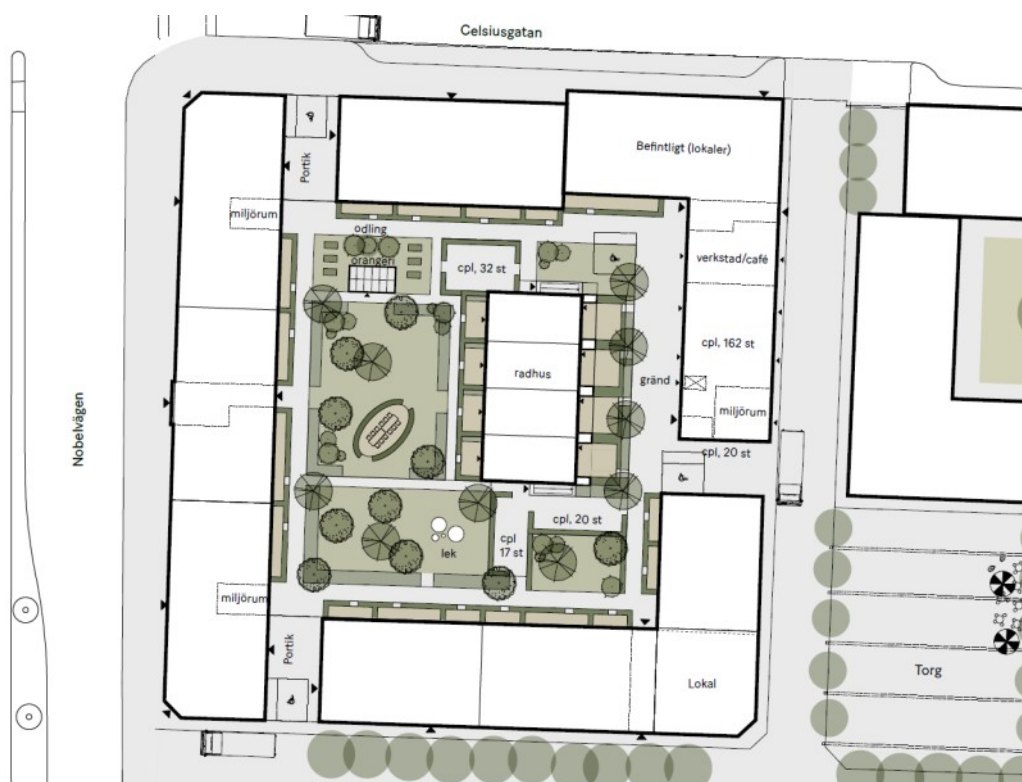
Befintliga kulturhistoriskt värdefulla byggnader i den västra delen av fastigheten bevaras och inkorporeras i den nya kvarterstrukturen. Avsikten är att f.d. Barnekows fabrik mot korsningen Nobelvägen-Industrigatan bevaras och utvecklas som verksamhetslokal. Byggnaden på gården transformeras till stadsradhus med bokaler i bottenvåningen. Lagerlokalen i nordväst bevaras och anpassas för centrumlokaler samt byggs på med ett bostadshus i 6 våningar. Tillsammans formar de en mer publik del av kvarteret. En befintlig tillbyggnad mot Nobelvägen rivs och skapar en ny entré in till kvarteret och möjliggör en gränd av mer publik karaktär genom kvarteret. Gränden kopplar till en befintlig passage vid Industrigatan och bjuder på flera möjligheter till stadsliv i mer intimt format på kvartersmark.



I kvarterets östra del tillkommer ny bostadsbebyggelse i fyra till sju våningar som skapar en fond för den bevarade bebyggelsen sett från Nobelvägen. Den nya bebyggelsen kontrasterar i höjd med den bevarade bebyggelsen och skapar en positiv spänning mellan gammalt och nytt.

I den östra delen av kvarteret skapas en privat och grön bostadsgård med plats för gemensamma funktioner så som orangeri, odling, grillplatser, lektytor m.m. Bostadsgården på marken kompletteras med gemensamma takterrasser på de nya byggnaderna. Det sydöstra kvarterets hörn ansluter till Industrigatan och Mandattorget medan det nordöstra hörnet ansluter till planerat lokaltorg. Respektive läge kompletteras med lokaler i bottenvåning.

## Smedjan 12



*Illustrationskarta över möjlig gestaltning, Smedjan 12.*

Här skapas ett större kringbyggt kvarter med en grön och lummig innergård samt möjlighet för radhus på gården. Mot Nobelvägen föreslås ett flerbostadshus i sex våningar med

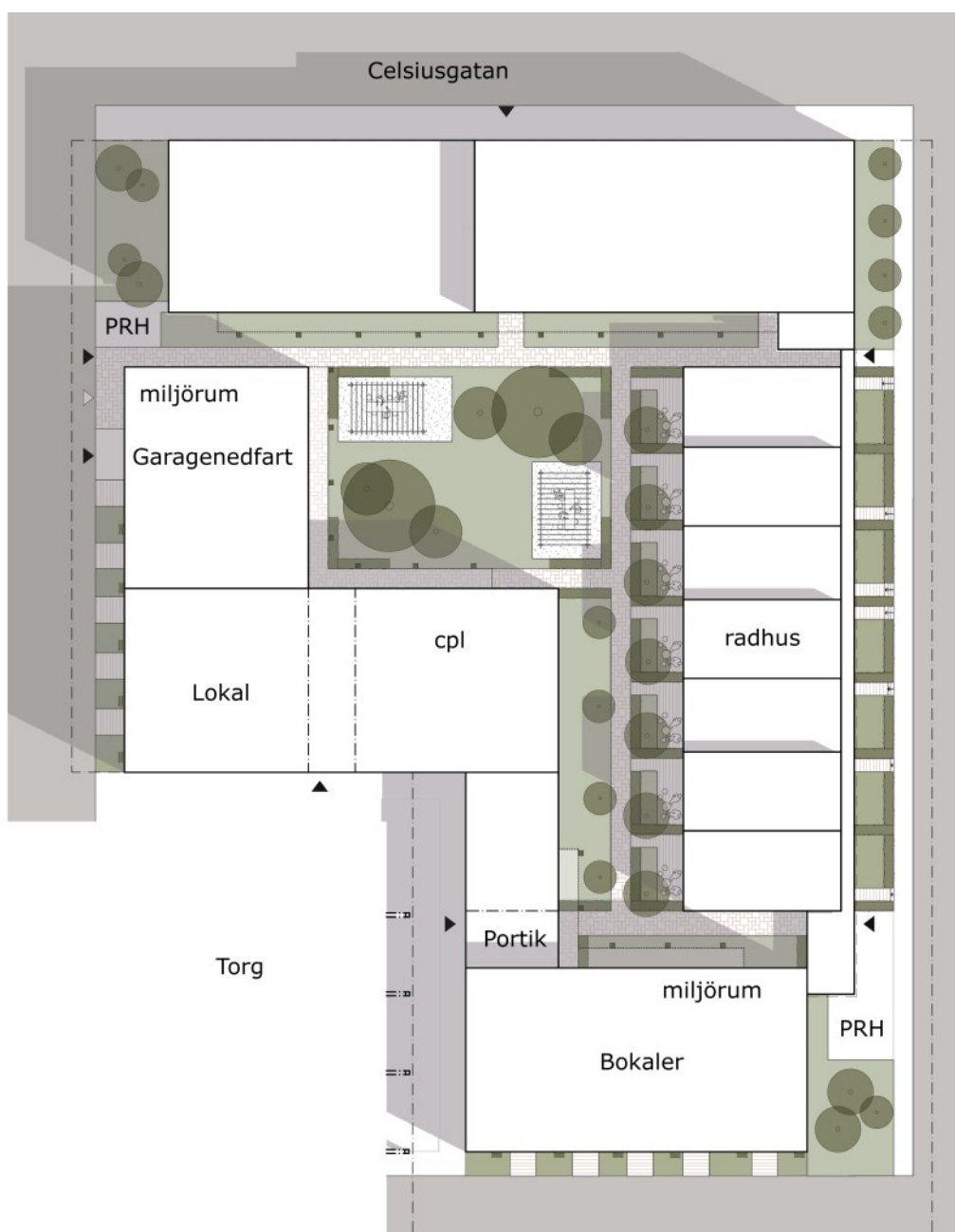
möjlighet till takvåning i begränsad omfattning. Byggnadshöjden står i proportion till bredden på och digniteten hos Nobelvägen. I delar av bottenvåningen ska det finnas lokaler.

Längs den norra och södra delen av kvarteret fortsätter bostadsbebyggelsen i fyra våningar med möjlighet till takvåning i begränsad omfattning. Här föreslås portiker som skapar entréer och visuella kopplingar till bostadsgården. Befintlig byggnad i kvarterets nordöstra hörn bevaras och kan kompletteras med takvåning och takterrass.

Radhusen på gården får uppföras i tre våningar och bidrar till att bryta ner skalan, skapa rumslighet och aktivera gården. En större sammanhängande gård på den västra sidan släpper in solljus från söder under sommartid. Här finns också plats för gemensamma funktioner så som orangeri, odling, grillplatser, lektytor m.m. På den östra sidan av kvarteret föreslås ett släpp mellan byggnadskropparna mot lokaltorget i öster. En kvartersgränd föreslås mellan radhusen och befintlig byggnad. Här finns en generös förgårdsmark till radhusen med plats för uteplats, cykelparkering m.m.

Kvarterets sydöstra hörn ansluter till det planerade lokaltorget, här föreslås ett flerbostadshus i fem och en halv våning med lokal i bottenvåningen.

## **Smedjan 2**



*Illustrationskarta över möjlig gestaltning, Smedjan 2.*

Befintlig kulturhistoriskt värdefull kontorsbyggnad längs Celsiusgatan bevaras, med möjlighet att bibehålla nuvarande funktioner. Byggnaden föreslås få en påbyggnad i tre och en halv våningar. Industrihallens fasad mot den planlagda parken i öster bevaras och blir en del av den nya radhusbebyggelsen. Här skapas en generös förgårdsmark till radhus med plats för uteplats, cykelparkering m.m.

I söder föreslås ett flerbostadshus i fem och en halv våningar med bokaler i bottenvåningen. Den sydvästra delen av kvarteret ramar in det föreslagna torget. Här ska en stor del av bottenvåningen användas för lokaler och det ska finnas en portik som skapar direkt koppling till bostadsgården.

I kvarterets västra sida föreslås en byggnadskropp i sex våningar. Här föreslås även infarten till det underjordiska garaget. Gården ska underbyggas med ett planterbart bjälklag som tillåter varierad och frodig växlighet med marktäckande perenner, häckar och solitära buskar. Mitt på gården ska det finnas plats för två större träd med djupare växtbädd.

## Torg

Centralt i planområdet planeras ett torg av lokal karaktär. Det finns idag en industri- och lagerbyggnad på platsen för det planerade torget. Befintlig stomme eller del av stommen till lagerbyggnaden behålls med fördel som rumsskapande struktur och blir en del av gestaltningen av det lokala torget. Ett sådant element kan synliggöra områdets industriella historia och unika identitet samt användas för att skapa regn- och solskyddad mötesplats, pergola, stöd för klättrväxter m.m.



*Volymstudie över torget, perspektiv från sydöst.*

## **Övergripande avvägningar i detaljplanen**

I samband med planuppdraget för detaljplanen gav stadsbyggnadsnämnden ett tilläggsbeslut att ge förvaltningen i uppdrag att i planarbetet utreda förutsättningarna för att bebyggelsen mot Nobelvägen ska få en höjd som står i proportion till gatans bredd och bebyggelsen på västra sidan av Nobelvägen. Med hänsyn till detta tilläggsuppdrag har följande övergripande avvägningar gjorts i arbetet med detaljplanen:

- På fastigheten Smedjan 12 föreslås ny bebyggelse med en byggnadshöjd som står i proportion till Nobelvägens bredd och bebyggelsen på den västra sidan av Nobelvägen. Detta trots att befintlig byggnad har bedömts ha ett visst bevarandevärde. Vid avvägningen har bland annat hänsyn tagits till befintlig bebyggelses kulturhistoriska värde, användbarhet, konstruktionens tålighet, möjlighet för anpassning till ny användning samt ekologiska hållbarhetsaspekter.
- Det sammanlagda kulturhistoriska värdet av bebyggelsen på fastigheten Smedjan 9 längs Nobelvägen väger tyngre än värdet av att bebyggelsen ska få en höjd som står i proportion till gatans bredd och bebyggelsen på västra sidan av Nobelvägen. Dock bedömer stadsbyggnadskontoret att det är möjligt att den bevarade lagerbyggnaden vid Nobelvägen får en påbyggnad i sex våningar.

## **Gestaltungsprinciper**

I Norra Sorgenfris befintliga bebyggelse finns fasadmateriäl av främst olika sorters tegel, men också natursten och betong. Endast ett fåtal av byggnaderna är putsade. Byggnaderna i Norra Sorgenfri ska även i framtiden uppvisa en variation av



fasadmaterial. I detaljplanen föreslås därför att fasadmaterial som får användas vid nybyggnation i huvudsak ska vara tegel, betong, klinker, puts, metall eller natursten.

Ett gestaltningsprogram, baserat på gestaltningsprogram för kvarteret Spårvägen, kvarteret Brännaren samt östra delen av kvarteret Smedjan, kommer att tas fram för planområdet. Gestaltningsprogrammet ska utgöra ett stöd i bygglovsskedet när intentionerna i detaljplanen ska utvecklas vidare i utformningen av byggnadernas arkitektur. Planprogrammet för Norra Sorgenfri innehåller riktlinjer för gestaltning av arkitektur, bottenvåningar och gränser, dessa beskrivs i Kapitel 3 under rubriken Planprogram i denna planbeskrivning.

För att ge förutsättningar för en småskalig och varierad arkitektur där varje byggnad får sitt eget uttryck och detaljering, anges i detaljplanen att takvinklar och fasaders utformning och material ska varieras så att det inom varje kvarter skapas delar med olika karaktär och identitet som är tydligt avläsbar.

## **Detaljplanens bestämmelser med motiv**

### **ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN**

#### **Allmän plats**

##### **GATA - Gata**

Motivet till planbestämmelsen är att Gata har bedömts vara en lämplig markanvändning för området med syftet att koppla samman området med den övriga stadsväven. Detta bedöms kunna ge positiva effekter för liv, rörelse och trygghet i området. Användningen Gata är allmän plats som är avsedd både för fordonstrafik såväl som gång- och cykeltrafik. I användningen ingår även komplement som behövs för gatans funktion.

##### **TORG - Torg**

Motivet till planbestämmelsen är att Torg har bedömts vara en lämplig markanvändning för området med syftet att utgöra en öppen plats inom området. Användningen Torg är allmän plats och avser alla typer av torg med tillhörande verksamheter och ska vara avsett för ett gemensamt behov. I användningen ingår även komplement som behövs för torgets funktion.

## **Kvartersmark**

### **B - Bostäder**

Motivet till planbestämmelsen är att Bostäder har bedömts vara en lämplig markanvändning för området. Vidare är motivet att bostäder kan ge positiva effekter för liv, rörelse och trygghet mot omkringliggande gaturum. Användningen Bostäder tillämpas för områden med olika former av boende av varaktig karaktär. Även bostadskomplement så som exempelvis miljöhus och förråd ingår i användningen. Användningen är huvudanvändning inom berörda områden.

### **C - Centrum**

Motivet till planbestämmelsen är att Centrum har bedömts vara en lämplig markanvändning för detta område. Vidare är motivet att Centrum kan ge positiva effekter för liv, rörelse och trygghet mot omkringliggande gaturum. Användningen Centrum tillämpas som kombination till bostadsområden med möjlighet till verksamheter inom kvarteret. Även komplement till centrumverksamheten ingår i användningen. Användningen Centrum är huvudanvändning inom området invid korsningen Nobelvägen-Industrigatan samt i en byggrätt vid Celsiusgatan och i övrigt en kompletterande användning.

## **EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK**

### **Begränsning av markens utnyttjande**

**Prickmark - Marken får inte förses med byggnad eller parkeringsplats för bil. Balkonger, skärmtak,**

**markterrasser, parkeringsplats för rörelsehindrades behov och bilpool samt angöringsplatser är undantagna. Underjordisk avfallshantering får finnas**

Motivet till planbestämmelsen är att säkerställa att berörd mark är obebyggd. På så vis säkras utrymme för grönska, skyfallshantering, cykelparkering och utemiljö i övrigt.

**Plusmark - Marken får endast förses med komplementbyggnader och andra anläggningar än byggnader. Komplementbyggnader får ha en största sammanlagd byggnadsarea om 50 m<sup>2</sup>. Därutöver får balkonger, skärmtak och markterrasser finnas. Bilparkering får inte finnas, undantag för parkeringsplats för rörelsehindrades behov och underjordisk parkering**

Motivet till planbestämmelsen är att säkerställa att berörd mark till största del är obebyggd genom att begränsa omfattningen på komplementbyggnader. På så vis säkras utrymme för grönska och utemiljö i övrigt såväl som för växthus, uterum, cykelparkering.

### **Byggnaders användning**

**s<sub>1</sub> - Byggnadens bottenvåning får endast användas för centrumverksamhet.**

**Bostadskomplement såsom trapphus och liknande medges i begränsad omfattning**

**s<sub>2</sub> - Byggnadens bottenvåning ska användas för centrumverksamhet om minst 50% av bottenvåningens fasadlängd mot allmän plats**

**s<sub>3</sub> - Byggnadens våning ett och två får endast användas för centrumverksamhet.**

## **Bostadskomplement såsom trapphus och liknande medges i begränsad omfattning i dessa våningar**

Motivet till planbestämmelserna är att placera verksamheter med publik karaktär i strategiska läge för att ge positiva effekter för liv, rörelse och trygghet mot omkringliggande gaturum.

### **Höjd på byggnadsverk**

**$h_1$  - Högsta nockhöjd är 6.5 meter**

**$h_2$  - Högsta nockhöjd är 10 meter**

**$h_3$  - Högsta nockhöjd är 13 meter**

**$h_4$  - Högsta nockhöjd är 16 meter**

**$h_5$  - Högsta nockhöjd är 19.5 meter**

**$h_6$  - Högsta nockhöjd är 22.5 meter**

**$h_7$  - Högsta nockhöjd är 25.5 meter**

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

### **Rivningsförbud**

**$r_1$  - Byggnad får inte rivas**

Motivet till planbestämmelsen är att bevara den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen.

**$r_2$  - Fasad får inte rivas**

Motivet till planbestämmelsen är att bevara byggnadsdelar av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse.

### **Utformning**

**$f_1$  - Endast radhus**

Motivet till planbestämmelsen är att få till en blandning av bostadstypologier inom planområdet och skapa en mer småskalig karaktär samt aktivera bottenvåning och angränsande stadsrum.

**f<sub>2</sub> - Minst en passage som skapar visuell kontakt mellan gård och gata ska finnas. Passagen ska vara minst 4 meter bred och minst 2,7 meter hög**

Motivet till planbestämmelsen är att visuellt bryta upp och tillgängliggöra kontakten mellan gård och gata för att ge positiva effekter för liv, rörelse och trygghet mot omkringliggande gaturum.

**f<sub>3</sub> - Byggnad får uppföras i högst 4 våningar**

**f<sub>4</sub> - Byggnad får uppföras i högst 5 våningar**

**f<sub>5</sub> - Byggnad får uppföras i högst 6 våningar**

**f<sub>6</sub> - Byggnad får uppföras i högst 7 våningar**

Motivet till planbestämmelserna är att begränsa bebyggelsens våningsantal för att harmoniera med omgivningen och begränsa exploateringen. Vidare är motivet att skapa förutsättningar för trästomme och hindra möjlighet att trycka in en extra våning om man bygger i betong och låga våningar.

**f<sub>7</sub> - Kvartersmark får överbyggas i omfattning som intilliggande byggrätt med fri höjd 3,5 meter**

Motivet till planbestämmelsen är att skapa förutsättningar för säkrare trafikmiljö genom hörnavskärningar vid korsningar.

**Utnyttjandegrad**

**e<sub>1</sub> - Största bruttoarea för tillåten översta våningen är 35% av bruttoarean för våningen under**

**e<sub>2</sub> - Största bruttoarea för tillåten översta våningen är 50% av bruttoarean för våningen under**



Motivet till planbestämmelserna är att skapa bra förutsättningar för att skapa goda förutsättningar för takterrasser, intressanta bostäder och varierande taklandskap genom flexibilitet i gestaltningen.

### **Varsamhet**

**k<sub>1</sub> - Vid om- och tillbyggnad ska hänsyn tas till byggnadernas karaktärsdrag och kulturhistoriska värden i enlighet med riktlinjer i planbeskrivningen under rubrik Kulturmiljö**

Motivet till planbestämmelsen är att skydda värdebärande element och karaktärsdrag i den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen.

## **EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALL KVARTERSMARK**

### **Skydd mot störningar**

**Om ekvivalent ljudnivå vid en bostads fasad överstiger 60 dBA ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot 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 m<sup>2</sup> 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 70 dBA maximal ljudnivå. Maximalt värde får överskridas med som mest 10 dBA upp till femgångar i timmen dagtid (kl. 06.00 - 22.00).**

**Samtliga angivna ljudnivåer avser frifältsvärden.**

Motivet till planbestämmelsen är att säkerställa markens lämplighet för bostadsändamål utifrån gällande trafikbullerförordning.

## **Utformning**

**Balkong får utföras lägst 4,7 meter över allmän plats**

**Mot allmän plats får balkonger utföras till maximalt 1/3 fasadens längd och får skjuta ut högst 1,2 meter utanför fasadliv.**

**Loftgång får inte finnas mot allmän plats**

Motivet till planbestämmelserna är att stärka kontakten mellan bebyggelsen och anslutande gaturum vilket bedöms kunna ge positiva effekter för liv, rörelse och trygghet.

**Grönytefaktor om minst 0,5 ska uppnås inom kvartersdelar planlagda för bostäder**

Motivet till planbestämmelsen är att främja grönska inom kvartersmark.

**Maximalt husdjup för bostadshus är 13 meter inklusive burspråk men exklusive balkonger.**

**Punkthus vid Nobelvägen är undantaget**

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

**Gemensamma entréer till flerbostadshus ska utformas genomgående från gata till gård. Entréer mot gata eller torg ska utformas som huvudentréer och ska ansluta i nivå med gata eller torg**

**Överkant av bottenvånings bjälklag mot allmän plats får utföras högst 0,8 meter över trottoar eller**

## **gångbana**

Motivet till planbestämmelserna är att stärka kontakten mellan bebyggelsen, gårdsrummet och gatan vilket bedöms kunna ge positiva effekter för liv, rörelse och trygghet mot omkringliggande gaturum.

**Fasadmaterial ska i huvudsak vara tegel, natursten, puts, betong, klinker eller metall. Takvinklar och fasaders utformning och material ska varieras så att det inom varje fastighet skapas delar med olika karaktär och identitet som är tydligt avläsbar**

Motivet till planbestämmelsen är att byggnaders fasader och uttryck ska harmoniera med omgivningen. Vidare är motivet att skapa småskalighet och variation. Ett samlat gestaltungsgrepp återfinns bland omgivande bebyggelse i Norra Sorgenfri.

## **Villkor för startbesked**

**Startbesked får inte ges för byggnation förrän markföreningar är avhjälpna**

Motivet till planbestämmelsen är att säkerställa och följa upp markens lämplighet i förhållande till föreslagen markanvändning.

### **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

Industrigatan i söder ligger cirka två meter högre än Celsiusgatan i norr vilket ger en höjdskillnad på cirka två meter inom planområdet. Höjdskillnaden är inte märkbar om man rör sig på de större omgivande gatorna men inne i kvarteren hanteras höjdskillnaden idag med hjälp av stödmurar på vissa platser, t.ex. mellan fastigheterna Smedjan 2 och 14.

### Konsekvenser

Vid anläggning av nya gator och indelningen i flera kvarter kan höjdskillnaden tas upp i kvartersgränser på ett mer naturligt sätt, så att stödmurar inte kommer att behövas.

## Bebyggelse, stads- och landskapsbild

### Nuläge

Större delen av planområdet är idag bebyggt med verksamhetsbebyggelse. Det finns cirka 13 800 m<sup>2</sup> bruttoarea i befintliga byggnader. Trots detta är exploateringsgraden för planområdet inte högre än 0,76. Dominerande byggnadshöjder i område är en till tre våningar.

Inom planområdet finns i nuläget bebyggelse för kommersiell-, kontors- och industriändamål av varierad ålder, skick och kulturhistoriskt värde. Det finns även konstnärsateljéer och föreningslokaler i de befintliga byggnaderna. Hela planområdet utgör en del av ett tidigare större industri kvarter så områdets framkomlighet för allmänheten är begränsad.

### Konsekvenser

Det stora kvarteret kommer att brytas ner till flera mindre kringbyggda kvarter och nya gator ska anläggas. På så vis kommer området vara mer öppet för allmänheten, samtidigt

som privata gårdar för de boende skapas. Visa industribyggnader kommer att ersättas, byggas om eller byggas på med bostäder. Kvarteren kommer inrymma blandade funktioner med aktiva bottenvåningar i strategiska lägen. Utformningsmässigt ska den nya bebyggelsen vara varierad i material och utformning samt ha genomgående entréer som knyter samman innergårdarna med omgivande allmänna platser. Området kommer få en högre exploatering: efter genomförande av detaljplanen uppskattas att det i befintliga och nya byggnader kommer rymmas cirka 7 000 m<sup>2</sup> bruttoarea för centrumverksamheter och cirka 280 bostäder, ungefär 280 000 m<sup>2</sup> bruttoarea. Byggnadshöjderna i området kommer att öka till tre till sju våningar och exploateringsgraden för planområdet kommer att vara 1,9.

## **Park och grönstrukturer**

### **Nuläge**

Det finns ingen grönstruktur inom planområdet idag. Grönplanen anger att det finns brist på allmänna grönytor i denna del av Malmö. Det är därför av stor vikt att de gröna värdena lyfts fram både på allmän plats och på kvartersmark. I direkt anslutning till planområdet, öster om fastigheten Smedjan 2, är en ny, liten park planlagd.

### **Konsekvenser**

Den nya östvästliga gatan föreslås planteras med träd och det ska även finnas utrymme för planteringar och bänkar. Östra delen av gatan är redan planlagd. Förslaget torg ska också gestaltas med gröna värden i fokus. De smalare nordsydliga gatorna ger lite möjlighet till trädplanteringar.

Detaljplan medger förgårdsmark i varierande bred och fastighetsägare uppmuntras till att på kvartersmark anordna gröna väggar, vegetation på tak och möjlighet för personliga uttryck, till exempel zoner för planteringar och urnor i

anslutning till entréer, för att skapa ett varierat intryck. Även användning av klättrväxter på ställningar är ett välkommet alternativ för att säkerställa gröna kvaliteter.

På kvartersmark skapas det även gröna bostadsgårdar och gemensamma takterrasser. För att säkerställa grönska på kvartersmark anger detaljplanen grönytefaktor på minst 0,5.

# Sociala frågor

## Barnperspektiv

Enligt FN:s barnkonvention ska barns bästa sättas i främsta rummet.

## Nuläge

Idag saknar området målpunkter för barn och är i stort sett avstängt för allmänheten. Angränsande gator kan upplevas som bildominerade och otrygga, speciellt på kvällstid.

## Konsekvenser

Planförslaget bedöms tillskapa trygga bostadsgårdar och ett nät av mindre gator med utformning på fotgängares villkor, vilket bedöms kunna ge goda förutsättningar för en bra miljö för både barn och vuxna. Hänsyn har tagits till barns behov av utemiljö genom att uppnå de mått som rekommenderas i *Riktlinjerna för bostadsgårdar i Malmö*. Riktlinjerna anger som minst 6 m<sup>2</sup> utemiljön för sociala och rekreativa funktioner per 100 m<sup>2</sup> bruttoarea bostäder. Vidare delas inte bostadsgården av för många lägenheter (färre än 200 lägenheter som anges i riktlinjerna) vilket gör att gårdarna inte upplevs som anonyma. I planförslaget säkerställt även att bostadsgården i största möjliga mån ska kunna fredas från buller och markparkering. Grönnska på gården säkras genom grönytefaktor.

# Service

## Samhällservice

### Nuläge

Närmaste förskolor ligger i kvarteret Spårvägen och kvarteret Rönnen och det planeras för nya förskolor i östra delen av kvarteret Smedjan och i kvarteret Brännaren.

Närmaste grundskolor ligger i kvarteret Rönnen och kvarteret Grytan samt Rörsjöskolan på Zenithgatan. Det planeras även en ny skola i kvarteret Brännaren.

### Konsekvenser

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

## Kommersiell service

### Nuläge

Livsmedelshandel finns i det angränsande kvarteret Spårvägen samt kvarteret Katrinelund. Här finns också annan detaljhandel.

### Konsekvenser

Det bedöms att det finns bra utbud av kommersiell service i närområde. Genomförande av detaljplanen kommer bidra med ökade möjligheter för kommersiell service genom nya lokaler i bottenvåningar.



# Hälsa och säkerhet

## Trafikbuller

### Nuläge

Planområdet är utsatt för buller från biltrafik på Nobelvägen, Industrigatan och Celsiusgatan samt tågtrafik från Kontinentalbanan cirka 500 meter öster om planområdet.

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 dBA ekvivalent ljudnivå. Om bostaden inte är större än 35 kvadratmeter är motsvarande nivå 65 dBA. Vid en uteplats bör bullernivån inte överskrida 50 dBa ekvivalent och 70 dBa maximal ljudnivå. Vid uteplatsen bör den maximala ljudnivån inte överskridas med mer än 10 dBA fem gånger i timmen mellan 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 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden och 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl 22.00 och 06.00.

Det är tillräckligt att en uteplats, om det finns flera, uppfyller riktvärdet.

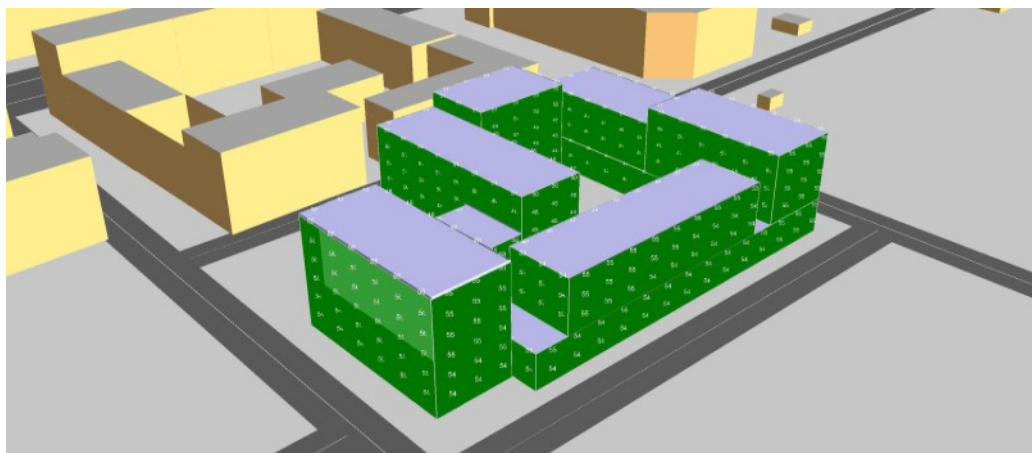
### Konsekvenser

Bullerutredningar har genomförts (Brekke & Strand Akustik AB, 2023) för Smedjan 2 respektive Smedjan 9 och 12. Nedan ges en sammanfattning av konsekvenserna med anledning av trafikbullret.

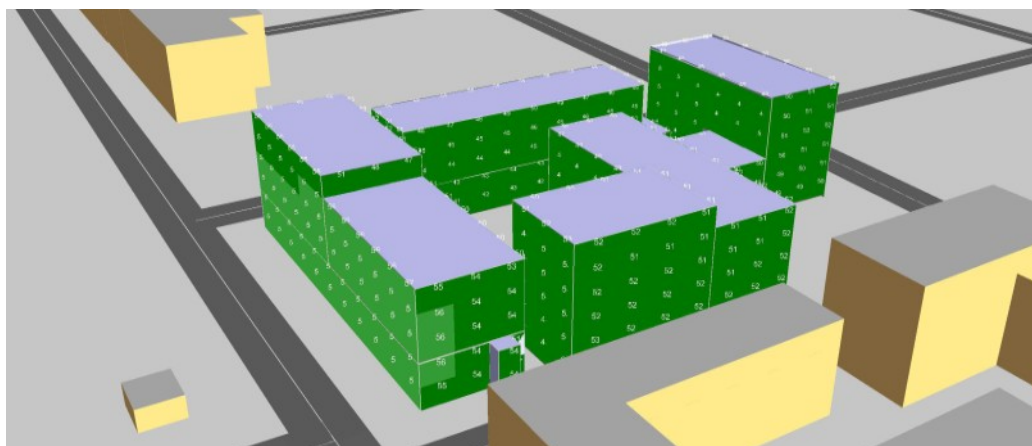
Smedjan 2

Planförslaget bedöms uppnå riktvärdena enligt trafikbullerförordningen, alternativt kunna ses som godtagbara avsteg. Översiktliga figurer från trafikbullerutredning avseende ekvivalent och maximal ljudnivå med prognosår 2040 för planområdet redovisas nedan.

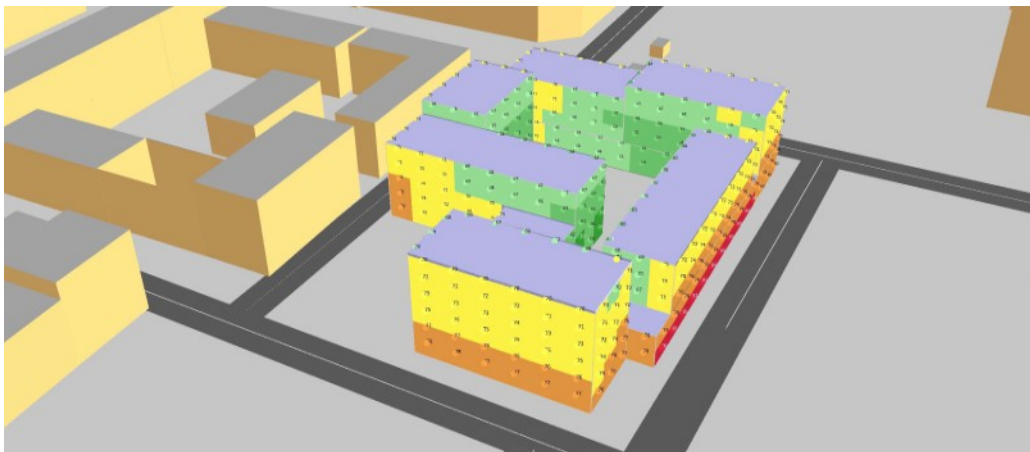
Med den föreslagna byggnadsutformningen är det möjligt att uppfylla gällande riktvärden för väg- och tågtrafikbuller.



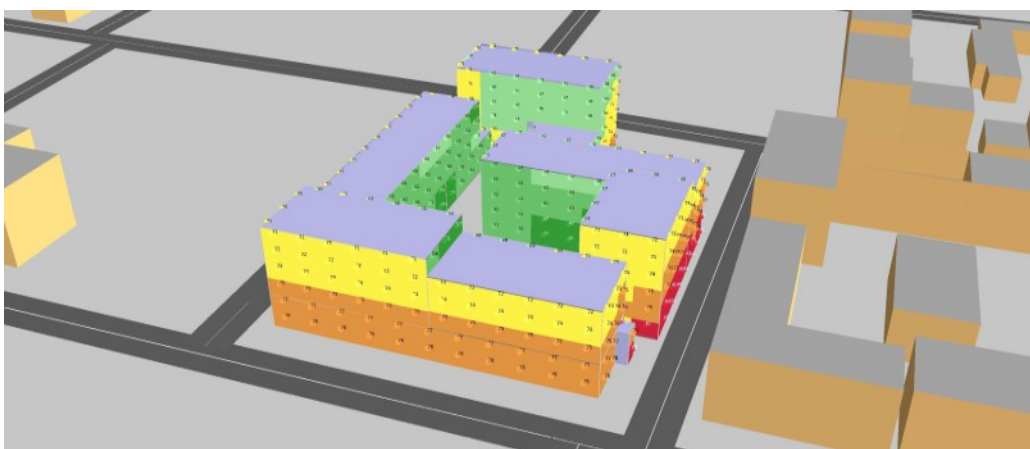
*Ekvivalent ljudnivå i dBA från väg- och spårtrafik. Smedjan 2, vy från sydöst.*



*Ekvivalent ljudnivå i dBA från väg- och spårtrafik. Smedjan 2, vy från nordväst.*



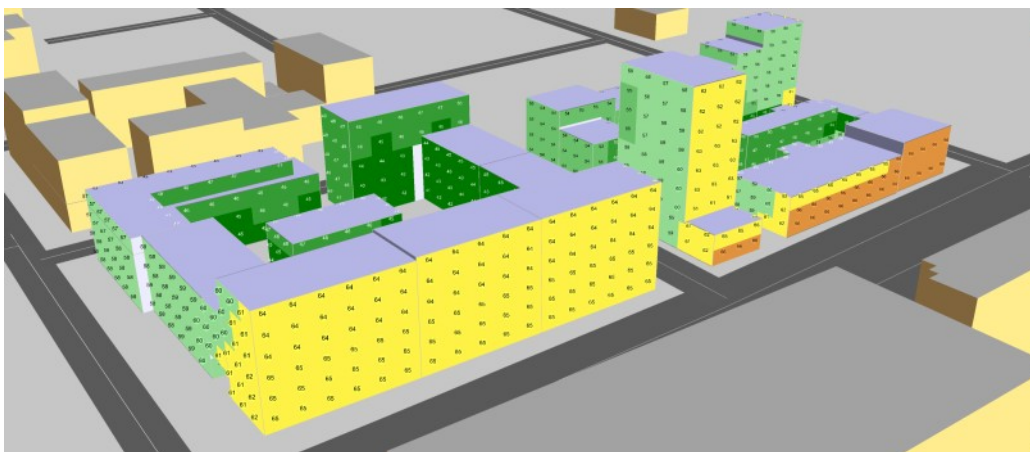
*Maximal ljudnivå i dBA från väg- och spårtrafik. Smedjan 2, vy från sydöst.*



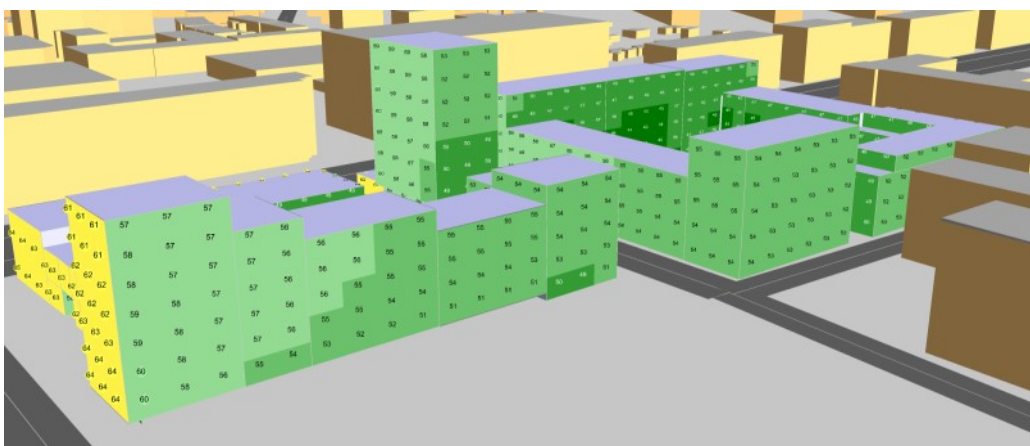
*Maximal ljudnivå i dBA från väg- och spårtrafik. Smedjan 2, vy från nordväst.*

## Smedjan 9 och 12

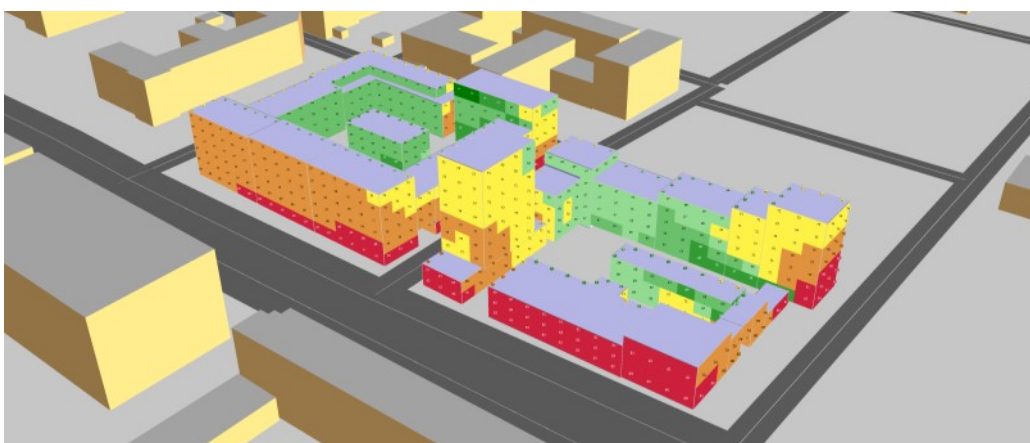
Planförslaget bedöms uppnå riktvärdena enligt trafikbullerförordningen, alternativt kunna ses som godtagbara avsteg, om vissa åtgärder utförs. Översiktliga figurer från trafikbullerutredning avseende ekvivalent och maximal ljudnivå med prognosår 2040 för planområdet redovisas nedan.



*Ekvivalent ljudnivå i dBA från väg- och spårtrafik. Smedjan 9 och 12, vy från nordväst.*

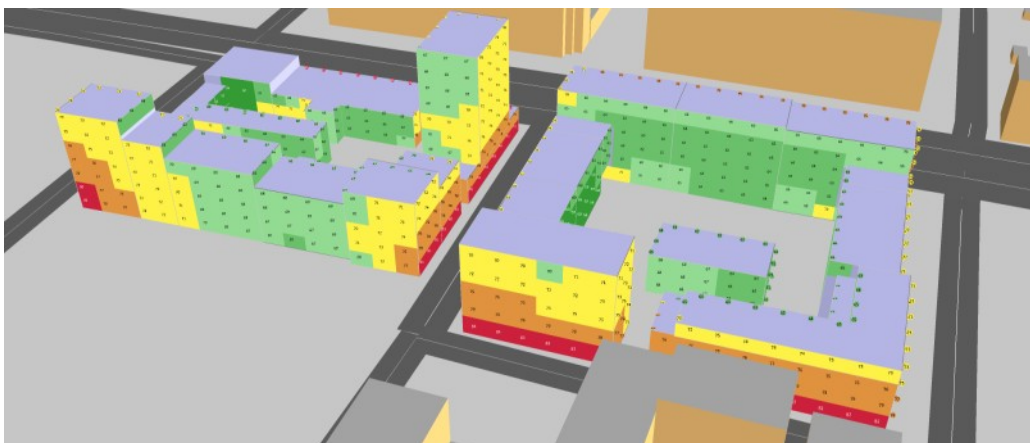


*Ekvivalent ljudnivå i dBA från väg- och spårtrafik. Smedjan 9 och 12, vy från sydöst.*



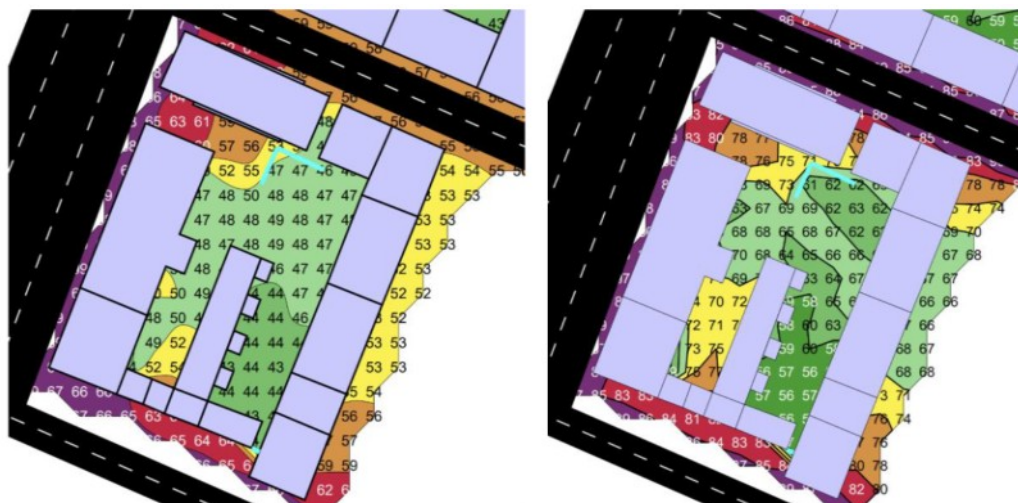
*Maximal ljudnivå i dBA från väg- och spårtrafik. Smedjan 9 och 12, vy från sydväst.*





Maximal ljudnivå i dBA från väg- och spårtrafik. Smedjan 9 och 12, vy från nordöst.

Riktvärden för väg- och tågtrafikbuller vid uteplats på Smedjan 9 uppfylls om bullerskärmar anläggs enligt anvisningar nedan. Bullerskärm mot Industrigatan vid miljöhuset behöver ha samma höjd som miljöhuset, 3,8 m. Bullerskärm på innergård behöver ha en höjd om 2,5 m.



Anvisningar placering av bullerskärmar (ljusblå) på Smedjan 9. Till vänster ekvivalenta ljudnivåer. Till höger maximala ljudnivåer.

Riktvärden för väg- och tågtrafikbuller vid uteplats på Smedjan 12 uppfylls utan bullerskärm.

## Verksamhetsbuller

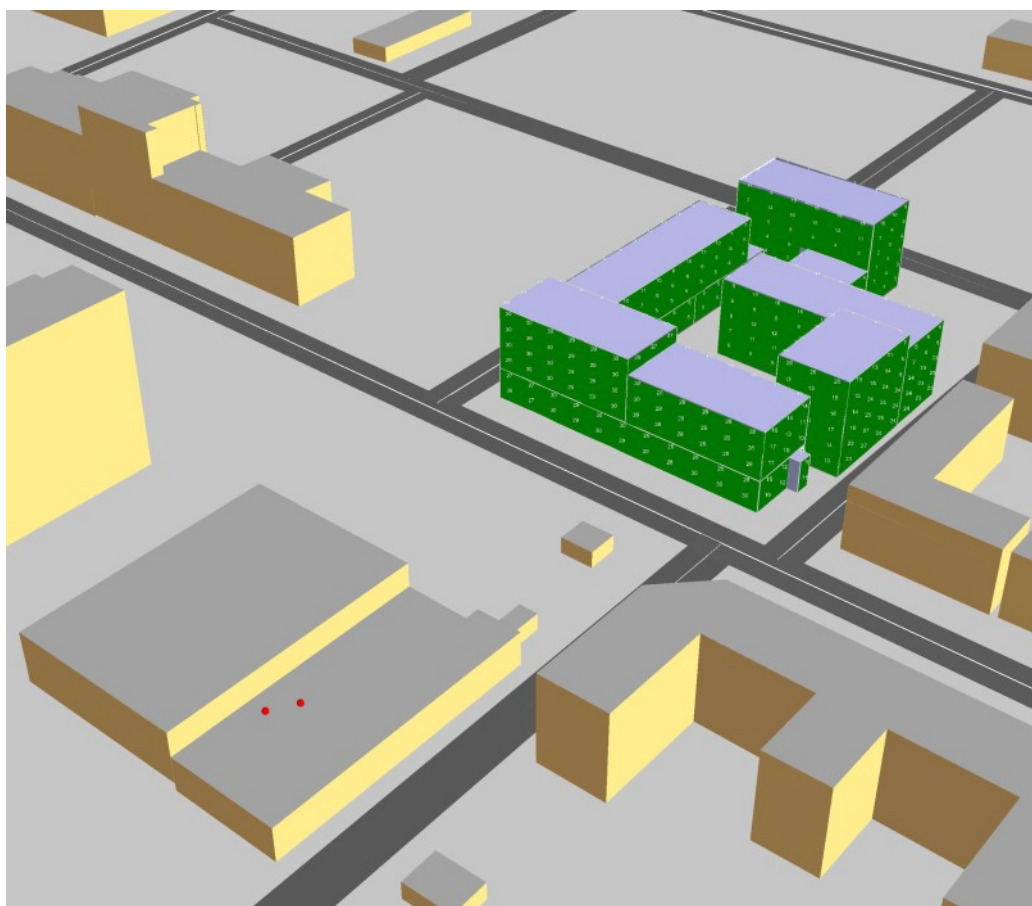
### Nuläge

Fläktarna på taket på Rönnens sporthall har utvärderats som verksamhetsbuller. Enligt Naturvårdsverkets Rapport 6538 (April 2015) ska ekvivalent ljudnivå utvärderas under den bullrigaste timmen. Därmed har utredare antagit att fläktarna på sporthallen kör på 100% mellan kl. 6-22.

Riktvärden gällande verksamhetsbuller anges i "Boverkets allmänna råd om omgivningsbuller utomhus från industriell verksamhet och annan verksamhet med likartad ljudkaraktär", BFS 2020:2

## Konsekvenser

För att utreda bullret från verksamheten utfördes emissionsmätningar på dess ljudkällor och med detta som underlag beräknades ljudnivåer vid de nya bostäderna (Brekke & Strand Akustik AB, 2023).



*Verksamhetsbuller från fläktar på taket (markerad röd). Riktvärde fasad (Zon C): Leq,dag 60 dBA.*

Med den föreslagna byggnadsutformningen är det möjligt att uppfylla gällande riktvärden för verksamhetsbuller.

## **Risk**

### **Nuläge**

På flera närliggande fastigheter hanteras brandfarlig och explosiv vara i sådan omfattning att verksamheterna är tillståndspliktiga enligt LBE 2010:1011.

Följande verksamheter i närheten har tillstånd för brandfarlig och/eller explosiv vara eller hantering av andra kemikalier som bör beaktas:

- Flügger färg, LÄRKTRÄDET 16
- Willys AB, KATRINELUND 29
- E.ON Biofor Sverige AB, VERKET 3 & 4
- Universitetsholmens gymnasium, GRYTAN 9
- Rönnenskolan, RÖNNEN 1
- Magle Chemoswed, DEGELN 7
- Sever Pharma Solutions, DEGELN 8
- Apotek Produktion & Laboratorier AB, SPIRALEN 9

### **Konsekvenser**

Riskutredning har genomförts (Tyréns, 2023-11-06) som visar att enligt genomförd kvalitativ undersökning är riskerna med avseende på olycksrisker till följd av transporter av farligt gods och hantering av brandfarlig och explosiv vara på intilliggande industrier att betrakta som acceptabla.

Den initiala bedömningen av riskerna baserat på riskområden angivna i MSB RIB [4] visade på att riskerna är acceptabla för samtliga industrier undantaget E.ON. För E.ON gjordes en djupare utredning genom analys av den riskutredning som legat till grund för tillståndsansökan, vartefter riskerna sedan kunde bedömas som acceptabla.



Det bedöms att inga åtgärder behöver genomföras avseende riskhänsyn.

## **Beredskap**

### **Nuläge**

Planområdet ligger inom normal insatstid (10min) för räddningstjänsten. Brandposter för brandvatten finns i befintligt gatunät.

På fastigheten Smedjan 2 finns ett skyddsrum i källaren.

### **Konsekvenser**

Avsikten är att byggnader ska utformas så att utrymning ska kunna ske utan hjälp av räddningstjänstens höjdfordon.

Fastighetsägaren ska ansöka hos Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) om att under viss tid begränsa skyddsrumsfunktionen, för att kunna riva skyddsrummet, utföra byggnads- och markarbeten och därefter återställa skyddsrumsfunktionen. Det nya skyddsrummet måste då inte uppföras på samma plats som det gamla men ska i allt väsentligt uppfylla samma funktion. För att ett beslut om tillfällig begränsning av skyddsrumsfunktionen ska kunna tas av MSB, måste det bland annat finnas en antagen projekttidplan. Alternativt ansöka hos MSB om att få avveckla skyddsrummet.

Avsikten är att ansöka om tillfällig begränsning av skyddsrumsfunktionen och uppförande av ett nytt skyddsrum efter det att detaljplanen antagits och tidplanen för genomförandet av detaljplanen är mer preciserad. Ett nytt skyddsrum uppförs förslagsvis i källare i den nya bebyggelsen. Fastighetsägaren ansvarar för ansökan.

## **Förorenad mark**

### **Smedjan 2**

## Nuläge

En miljöteknisk undersökning har utförts för fastigheten (Miljöfirman Konsult Sverige AB, 2021-09-10). Syftet med den miljötekniska markundersökningen har bland annat varit att översiktligt bedöma föroreningssituationen inom området. Kommunikation har skett med miljöförvaltningen, Malmö stad (markärende diarienummer MN-2023-3411) och undersökning har formellt bemötts av miljöförvaltningen (2023-06-22).

Resultaten av provtagningen visar att det i sex av 12 analyserade jordprover har påvisats föroreningshalter avseende polycykliska aromatiska kolväten (PAH - Polycyclic Aromatic Hydrocarbons) över Naturvårdsverkets generella riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM). I dessa prover har även föroreningshalter över de generella riktvärdena för känslig markanvändning (KM) påvisats i varierande utsträckning avseende bly, kvicksilver och aromater >C10-C16. I fyra av 12 jordprover har det påvisats föroreningshalter över riktvärdena för KM i varierande utsträckning avseende arsenik, bly och kvicksilver.

I grundvattnet har låga till måttliga metallhalter uppmätts enligt Sveriges geologiska undersöknings (SGU) bedömningsgrunder. Även det holländska riktvärdet intervention value har använts för bedömning av föroreningssituationen. Barium och molybden har uppmätts i halter över holländska target value men under intervention value. Holländska target value som skall ses som ett målvärde och där intervention value är riktvärdet då någon insats bör göras. Inga klorerade alifater har påvisats över laboratoriets rapporteringsgränser.

## Konsekvenser

Eftersom den översiktliga markundersökningen visat att det förekommer föroreningar inom fastigheten krävs åtgärder för att göra marken lämplig för föreslagna ändamål. Detaljplanen villkorar att startbesked inte får ges för byggnation förrän

markföroreningar har avhjälpats. Med denna planbestämmelse bedöms marken preliminärt kunna säkerställas som lämplig för ändamålen. Detta under förutsättning att inget graverande framkommer i de kompletterande utredningarna, som inte kan åtgärdas med rimliga medel.

Miljöförvaltningen anser att den utförda undersökningen är av översiktlig karaktär och att det krävs kompletterande undersökningar för att fastställa behovet av avhjälpandeåtgärder inför bostadsbebyggelsen. Inför kompletterande undersökningar kan en provtagningsplan med fördel skickas in till miljöförvaltningen för att undvika onödiga omtag i undersökningsprocessen.

## **Smedjan 9**

### **Nuläge**

En miljöteknisk undersökning har utförts för fastigheten (Cowi, 2020-02-28). Syftet med den miljötekniska markundersökningen har bland annat varit att översiktligt bedöma föroreningssituationen inom området. Kommunikation har skett med miljöförvaltningen, Malmö stad (markärende diarienummer MN-2023-3652) och undersökning har formellt bemötts av miljöförvaltningen (2023-06-09).

Föroreningar i form av PAH och tungmetaller har påvisats i jorden i en provtagningspunkt, CW3. Området där CW3 är lokaliserad har sanerats tidigare i samband med en ombyggnation enligt Melica (2007). Saneringen utfördes främst med avseende på förhöjda halter PAH:er (>MKM) och petroleumprodukter (>KM). Området skall enligt tidigare markundersökning vara färdigsanerad i enlighet med riktvärdet MKM, dock saknas underlag i form av slutrapport för att kunna avgränsa påvisade föroreningar horisontellt och vertikalt inom det sanerade området. Påvisade föroreningar tros dels härröra från förorenade fyllnadsmassor, spill och läckage från tidigare

verksamheter och med tanke på en yttlig förorening skulle PAH:er kunnat förekomma i samband med när fastigheten asfalterades.

COWI kan utifrån föreliggande miljöundersökning avgränsa påvisade föroreningar horisontellt inom fastigheten Smedjan 9. Påvisade föroreningar i provtagningspunkt CW3 kan dock inte avgränsas vertikalt då de direkt underliggande jordlagren inte har analyserats. Däremot bedöms marken vara lämplig för planerade exploateringsändamål vid 1,5 meter under markytan, förutsatt att fyllnadsmassornas bärkraft lever upp till ställda krav för planerade byggnader samt att inga oförutsedda föroreningar påvisas i samband med planerade markarbeten.

Föroreningar som har påvisats i grundvattnet är framför allt tungmetaller, vilket var att vänta med bakgrund av tidigare och nuvarande verksamheter eftersom påvisade föroreningar är branschtypiska. Nickel påvisades i höga halter i provtagningspunkt CW3. Däremot underskrider riktvärdena de holländska intervention values, vilket indikerar att inga åtgärder behöver vidtas. Klorerade lösningsmedel påträffades också i grundvattnet, dock långt underskridande det holländska riktvärdet "intervention value". Ingen grundvattenbrunn finns, således är bedömningen att påvisade halter inte innebär någon risk för människors hälsa eller för omkringliggande miljö.

## **Konsekvenser**

Eftersom den översiktliga markundersökningen visat att det förekommer föroreningar inom fastigheten krävs åtgärder för att göra marken lämplig för föreslagna ändamål. Detaljplanen villkorar att startbesked inte får ges för byggnation förrän markföroreningar har avhjälpats. Med denna planbestämmelse bedöms marken preliminärt kunna säkerställas som lämplig för

ändamålen. Detta under förutsättning att inget graverande framkommer i de kompletterande utredningarna, som inte kan åtgärdas med rimliga medel.

Cowi har skrivit att föroreningarna runt provtagningspunkt CW3 är avgränsade horisontellt. Miljöförvaltningen anser inte att det är lämpligt att avgränsa föroreningar i fyllnadsmassor då det oftast rör sig om heterogent spridda föroreningar. För att hantera föroreningar i fyllnadsmassor rekommenderar miljöförvaltningen att området delas in i beslutsenheter, utifrån egenskapsområden, som klassas genom samlingsprov. För att få en hög säkerhet i klassningen rekommenderar miljöförvaltningen provgropsgrävning.

I rapporten gör Cowi bedömningen att marken är lämplig vid 1,5 meter under markytan.

Miljöförvaltningen anser att den utförda undersökningen är av översiktlig karaktär och anser att det krävs kompletterande provtagningar innan det går att dra slutsatser kring fyllnadsmassornas föroreningsinnehåll och fastställa behovet av avhjälpandeåtgärder.

## **Smedjan 12**

### **Nuläge**

En miljöteknisk undersökning har utförts för fastigheten (Cowi, 2020-02-28). Syftet med den miljötekniska markundersökningen har bland annat varit att översiktligt bedöma föroreningssituationen inom området. Kommunikation har skett med miljöförvaltningen, Malmö stad (markärende diarienummer MN-2023-3411) och undersökning har formellt bemötts av miljöförvaltningen (2023-06-09).

Föroreningar i form av tungmetaller har påvisats inom fastigheten Smedjan 12. Kvicksilver överskridande KM påvisades i provtagningspunkt CW4 på djupet av 0,5-1,1 meter under markytan, precis norr om fastighetsgränsen till

fastigheten Smedjan 9. Inomhus, där provtagningspunkt CW5 är placerad, har barium och zink påvisats överskridande MKM relativt ytligt, 0,2-0,5 meter under markytan. Bly påvisades likaså i samma provtagningspunkt och på samma djup överskridande KM. I övriga provtagningspunkter påvisades inga föroreningar i halter som överskrider tillämpligt riktvärde, eller övriga jämförvärden.

Vad gäller föroreningsstatus i grundvattnet inom fastigheten Smedjan 12 påvisades bland annat arsenik och nickel, dock inte i halter som innebär risk för människors hälsa och omkringliggande miljö. Klorerade lösningsmedel påträffades också i grundvattnet, dock långt underskridande holländska "intervention values".

Totalt uttogs även två betongprov i samband med inomhusborrningen. Tyngre alifater överskridande KM påvisades i betongprovet som uttogs från provtagningspunkt CW7. Då inga petroleumprodukter har påvisats i jord- och grundvattenproven bedöms föroreningarna härröra från spill och/eller läckage kopplat till tidigare och/eller befintlig verksamhet. Påvisade föroreningar kan således avgränsas till det översta ytskiktet, betongen.

Uppriven betong i den byggnad där provtagningspunkt CW5 var placerad skulle kunna återanvändas i form av bärlager i samband med markarbetena. Vad gäller betongen i den byggnad där provtagningspunkt CW7 var placerad föreslås i första hand ett laktest för att se i vilken omfattning miljögifter i betongen lakas ut till omgivningen. Bedömningen är även att i första hand även inkludera krom 6+ analyser.

## **Konsekvenser**

Eftersom den översiktliga markundersökningen visat att det förekommer föroreningar inom fastigheten krävs åtgärder för att göra marken lämplig för föreslagna ändamål. Detaljplanen villkorar att startbesked inte får ges för byggnation förrän markföroreningar har avhjälpats. Med denna planbestämmelse

bedöms marken preliminärt kunna säkerställas som lämplig för ändamålen. Detta under förutsättning att inget graverande framkommer i de kompletterande utredningarna, som inte kan åtgärdas med rimliga medel.

Miljöförvaltningen anser att det krävs kompletterande undersökningar för att fastställa behovet av avhjälpandeåtgärder. Inför kompletterande undersökningar kan en provtagningsplan med fördel skickas in till miljöförvaltningen för att undvika onödiga omtag i undersökningsprocessen.

## **Föroreningar i byggnader**

### **Nuläge**

På stora delar av fastigheterna finns idag äldre byggnader som har används till industriändamål.

### **Konsekvenser**

För de byggnader inom fastigheten som avses bevaras behöver en materialinventering utföras för att utreda om det går att göra byggnaden lämplig för ändamålet. Vidare kan en bedömning behövas avseende om provtagning behöver utföras under bygganden, för att säkerställa att det inte förekommer föroreningar som kan innebära hälsorisker vid de framtida bostäderna.

I de fall byggnaderna inom planområdet avses rivas behöver marken under byggnaderna provtas efter rivningen. Även då behöver en materialinventering utföras så att materialet kan hanteras korrekt i samband med rivningen.

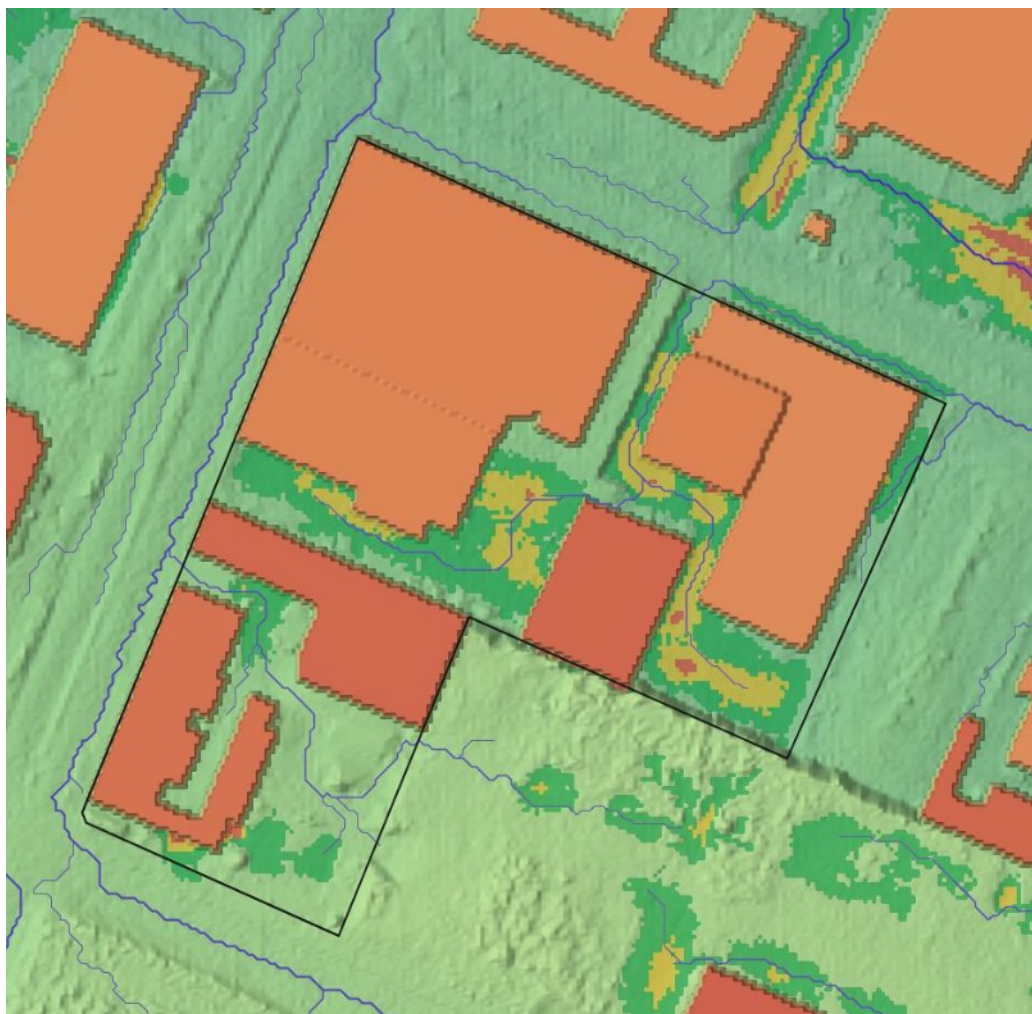
Enlig planförslaget kommer de flesta bevarade byggnader bibehållas som verksamhetslokaler och inte konverteras till bostäder. Bedömning har gjorts att det finns bra möjligheter att göra dem lämpliga för ändamålet. Materialinventering och eventuella kompletterande provtagningar planeras göras inför granskningskedet.

## Skyfall

### Nuläge

Planområdet är idag helt hårdgjort eller bebyggt. En skyfallsberäkning visar att det i lågpunkter på planområdet kan samlas cirka 220 m<sup>3</sup> vatten vid skyfall. Bilden nedan visar en lågpunktskartering för området med befintliga nivåer och rinnvägar. Flera platser har mellan 10-20 cm vatten stående och några få platser har mer än 20 cm vatten stående inom planområdet. Naturliga flödesvägar leder mot Nobelvägen och Celsiusgatan i nord-nordvästlig riktning. Med tanke på att inga stora rinnvägar passerar genom planområdet och utifrån planområdets ringa storlek är flödena i flödesvägarna vid ett 100-årsregn med varaktigheten 6 timmar förhållandevis låga. Det totala flödet som leds ut ur planområdet idag inklusive vatten från utanförliggande områden (främst fastigheten Smedjan 14) uppskattas till 82 l/s.





*Lågpunktskartering samt rinnvägar vid skyfall, befintlig situation. Gröna områden visar 0-10 cm stående vatten, gula områden visar 10-20 cm stående vatten och rött visar 20 cm eller djupare (Källa: SCALGO Live).*

## **Konsekvenser**

En förstudie av skyfallssituationen har genomförts (Ramböll, 2023-11-16). Förstudien visar att föreslagen exploatering ger upphov till en ökning av flöden vid skyfall motsvarande 21 l/s om inga åtgärder inrättas. Skyfallsvattnet föreslås ledas till och till viss del fördröjas på torget. Med fördröjning av 681 m<sup>3</sup> på torget kan flödesökningen som uppstår hanteras och kompensation för befintliga lågpunkter skapas. I detta fall kommer skyfallsflödet ut från planområdet då vara detsamma som vid befintlig situation.

Förstudien har inte beaktat befintligt ledningsnäts placering eller tillgänglighet inom torgytan. Enligt föreslagen höjdsättning och skyfallshantering krävs en sänkning av torget motsvarande 76 cm i relation till övrig allmän platsmark vilket ställer krav på vidare utredning av möjlighet till avledning via självfall samt tillgänglighetsanpassning. Alternativt kan ytterligare ytor inom planområdet nyttjas för skyfallshantering för att sänka det genomsnittliga djupet.

Förstudien presenterar förutsättningar och förslag på hantering av skyfall för planområdet. Vidare utredning av förutsättningar för dagvattenhantering kommer att utföras inför granskningsskede. Val av lösning för dagvattenhantering kan påverka föreslagen princip för höjdsättning då anslutning till ledningsnät inte har beaktats i detta skede eller ledningssamordning.

## **Radon**

### **Nuläge**

Delar av planområdet, framför allt Smedjan 12, ligger inom normalriskområde för radon.

### **Konsekvenser**

Inom normalriskområde för radon ska byggnader uppföras radonsäkert.

## Trafik

### Kollektivtrafik

#### Nuläge

Med buss nås planområdet med ringlinje 3 som trafikerar Nobelvägen. Planområdet ligger mittemellan två hållplatser och gångavstånd till hållplats varierar från 160 till 400 meter. Busslinje 33 trafikerar Östra Farmvägen cirka 200 meter öster om planområdet.

Gångavstånd till knutpunkten för kollektivtrafik vid Värnhem är cirka 1 km, till Malmö centralstation cirka 2 km och till tågstationen vid Triangeln cirka 2 km. Malmöpendeln trafikerar Östervärns station samt Rosengårds station, belägna cirka 0,8 km respektive 1,2 km från planområdet.

#### Konsekvenser

Vid en utbyggnad av kvarteret Smedjan och andra delar av Norra Sorgenfri kommer lägen för hållplatser och linjedragning att ses över för att möjliggöra en bättre försörjning av kollektivtrafik. Industrigatans sektion förbereds för en ny kollektivtrafiklinje till Malmö centralstation.

### Biltrafik

#### Nuläge

Gatorna i Norra Sorgenfri bildar ett grovmaskigt rektangulärt nät runt de stora kvarteren. Två huvudgator, Nobelvägen och Östra Farmvägen, går i nordsydlig riktning genom området. Dessa gator korsas i östvästlig riktning av Industrigatan, som utgör områdets sammanbindande ryggrad. Tillsammans bildar gatorna ett tydligt rutnät. Öster om planområdet finns idag ett planlagt nät av mindre gator.

Industrigatan och Nobelvägen trafikeras idag av cirka 10 000 respektive 21 000 fordon/dygn. Norr om planområdet löper Celsiusgatan som har cirka 1 500 fordon/dygn.

## **Konsekvenser**

Alla nya gator föreslås bli allmän plats med kommunalt huvudmannaskap.

Alla nya gator föreslås utformas som gångfartsområde och ska fungera som rörelsestråk för oskyddade trafikanter.

Angöring för sopbilar, varuleveranser, färdtjänst, taxi och liknande kommer vara möjlig på de nya gatorna samt i befintliga fickor längs befintliga gator.

Det är olämpligt med utfarter från kvartersmark mot Nobelvägen samt i korsningar.

## **Gång- och cykeltrafik**

### **Nuläge**

Idag utgör planområdet ett stort industrikvarter med angränsade stora bildominerade gator. Alla angränsande gator har trottoarer men få alternativa vägar och få målpunkter. Med undantag av längs Celsiusgatan i norr omges kvarteret Smedjan av gator med separerade cykelbanor. Detta medför att cykeln är ett snabbt och effektivt fordon för resor inom staden.

### **Konsekvenser**

Förutsättningar för gång- och cykeltrafik kommer att förbättras genom att området bryts ner till mindre kvarter och att nya gator regleras som gångfartsområde. Omgestaltning av Celsiusgatan har redan påbörjats med syfte att förbättra villkoren för gående och cyklister. Omgestaltning av

cykelbanan föreslås i samband med ny kvartersstruktur utmed Industrigatan. I övrigt föreslås cykling ske i blandtrafik på gatorna inom planområdet.

## **Parkering**

### **Nuläge**

Bilparkering sker idag huvudsakligen på kvartersmark. Korttidsparkering och angöring sker på angränsande gator.

Cykelparkering sker framför allt på baksidan av byggnaderna. Det finns en cykelparkeringsplats för cykeldelningstjänst på Celsiusgatan vid fastigheten Smedjan 12.

### **Konsekvenser**

#### **Smedjan 9 och 12**

Avsikten är att bilparkering för fastigheterna Smedjan 9 och 12 ska lösas i föreslaget parkeringshus på fastigheten Nämnden 1, cirka 150-300 meter gångväg från planområdet.

Detaljplanen tillåter även underjordisk parkering, motivet till detta är att det finns befintliga källare under delar av fastigheterna. Parkeringslösning ska studeras vidare under detaljplanens gång, med syfte att bland annat minimera klimatavtrycket. Bruttobehovet av bilparkering är beräknat till 235 bilplatser. Med mobilitetsåtgärder kan behovet av bilparkering komma att minska med upp till ca 40 platser. Samnyttjandeberäkning tyder på att antalet bilplatser eventuellt kan minska med ytterligare 20 platser.

Bilparkering för rörelsehindrades behov tillåts på förgårdsmark, vid passager och på gård. Totalt finns 6 tillgängliga bilplatser för rörelsehindrade inritade i förslaget, samtliga ligger inom 25 meter från byggnadernas entréer. Antalet motsvarar drygt 2,5% av det totala behovet av bilplatser.

Cykelparkering kommer huvudsakligen placeras i bottenvåningar men också i källare, på förgårdsmark och delvis på bostadsgårdar. Beräknat behov av cykelparkering är 773 platser.

## **Smedjan 2**

Parkeringsbehovet för bilar inom fastigheten Smedjan 2 är beräknat till 105 bilplatser. Avsikten är att 61 parkeringsplatser ska lösas i garage under fastigheten. Parkeringsgaraget ska dra nytta av och bygga ut befintlig källare. Resterande behov av bilparkering ska lösas i planerat parkeringshus på kvarteret Spiralen cirka 250 meter öster om planområdet.

Parkeringshuset är i en tidig planeringsfas och tillfällig och/eller alternativ parkeringslösning behöver därför studeras inför granskningskedet. Fortsatt parkeringsutredning ska även syfta till att hitta en helhetslösning som minimerar klimatavtrycket.

Bilparkering för rörelsehindrades behov tillåts på förgårdsmark, vid passager och på gård. Totalt finns 2-3 tillgängliga bilplatser för rörelsehindrade inritade i förslaget, samtliga ligger inom 25 meter från byggnadernas entréer. Antalet motsvarar drygt 2-3% av det totala behovet av bilplatser.

Cykelparkering kommer skapas huvudsakligen i bottenvåningar och i källare, men också på förgårdsmark och delvis på bostadsgårdar. Beräknat behov av cykelparkering är 331 platser.

# Miljö

## Miljökvalitetsnormer för luft

Planområdet klarar miljökvalitetsnormen för kvävedioxid (NO<sub>2</sub>) (40 mikrogram NO<sub>2</sub>/m<sup>3</sup>).

## Dagsljus, solljus, vind

### Nuläge

Planområdet ligger i en stadsstruktur med omgivande breda gator med befintliga och planlagda byggnader i tre till sju våningar och bedöms ha relativt goda förutsättningar för dagsljus och solljus.

### Konsekvenser

Dagsljusutredningar (Smedjan 9 och 12, Krook & Tjäder, 2023-09-25; Smedjan 2, Link Arkitektur, 2023-10-06) är utförda för att utvärdera hur mycket himmelsljus som träffar fönsterna utifrån planförslaget. Syftet är att identifiera eventuella kritiska fasader och om åtgärder behöver genomföras. Dagsljusutredningarna beskriver förutsättningarna för att skapa lägenheter och arbetsplatser med god tillgång till dagsljus.

För att utvärdera förutsättningar för god tillgång till dagsljus simuleras Vertical Sky Component (VSC). VSC kan användas i tidiga planeringsskeden för att indikera mängden dagsljus som träffar fasaderna. Förutsättningar för att uppnå dagsljuskraven i Boverkets byggregler, BBR kapitel 6:3, beskrivs på följande sätt:

- VSC > 20 % - Goda förutsättningar för att uppnå dagsljuskraV.
- 20% > VSC > 15 % Medelgoda förutsättningar, innebär att rum och lägenheter kommer behöva utformas med särskild observans med avseende på dagsljustillgång. Det finns stor risk att loftgångar och balkonger inte är möjliga att bygga i dessa zoner.
- VSC < 15 % Dåliga förutsättningar, innebär att det kommer bli ett utmaning att uppnå dagsljuskraVen. Här krävs stora fönster och grunda rum för att kunna uppnå dagsljus för stadigvarande rum enligt BBR. En VSC under 15 % kan även innebära att det inte går att uppnå dagsljuskraVen i enlighet med BBR.

Notera att VSC inte beaktar den faktiska utformningen på lägenheten/rummen samt fönsterstorlek. Exempelvis kan det vara svårt att uppnå dagsljuskraVen enligt BBR, trots en VSC > 20 %, om rummen är djupa, har små fönster och/eller om det finns andra skuggande objekt (ex. balkonger, loftgångar) som påverkar dagsljustillgången.

### Smedjan 9 och 12

Överlag har fastigheterna goda förutsättningar att uppnå dagsljuskraVen i BBR, men finns en del kritiska fasader. Vissa gavlar, bottenvåningar och smala passager mellan husen är problematiska. På dessa fasader, framförallt i bottenvåningarna, rekommenderas inte stadigvarande vistelserum (såsom arbetsplatser, vardagsrum, sovrum, kök).





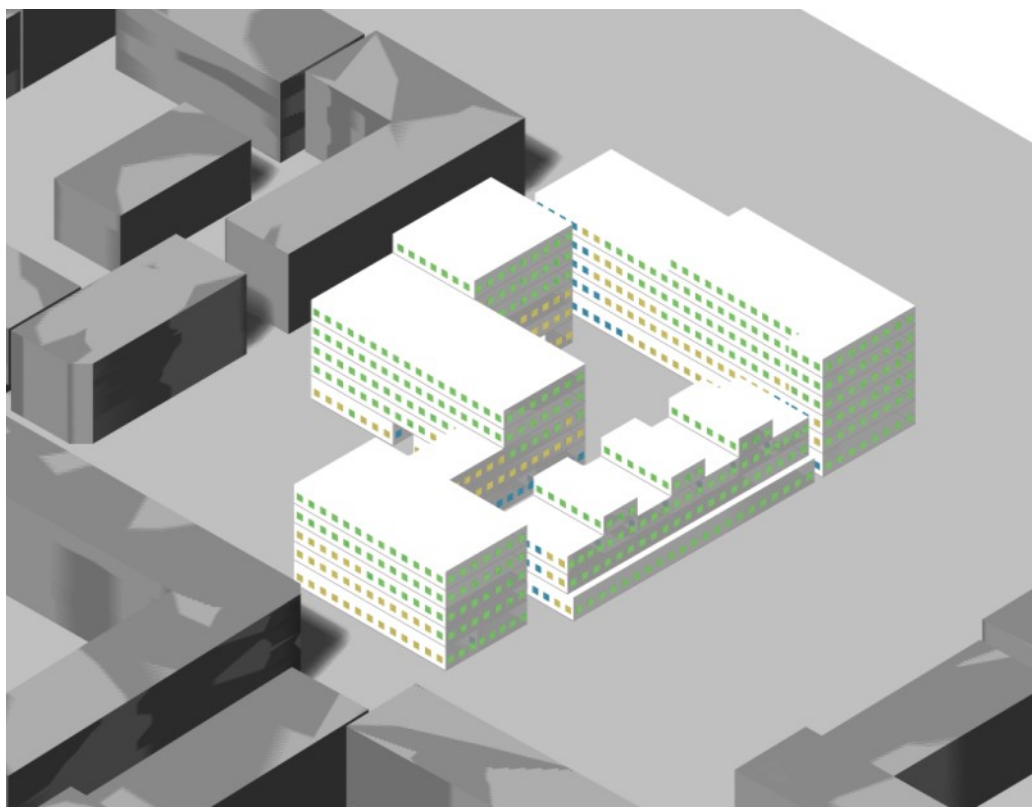
*Dagsljusberäkning, Smedjan 9 och 12, vy från sydväst. Grön - goda förutsättningar, gul - krävs särskild gestaltning, röd - svårt att uppnå dagsljuskrav.*



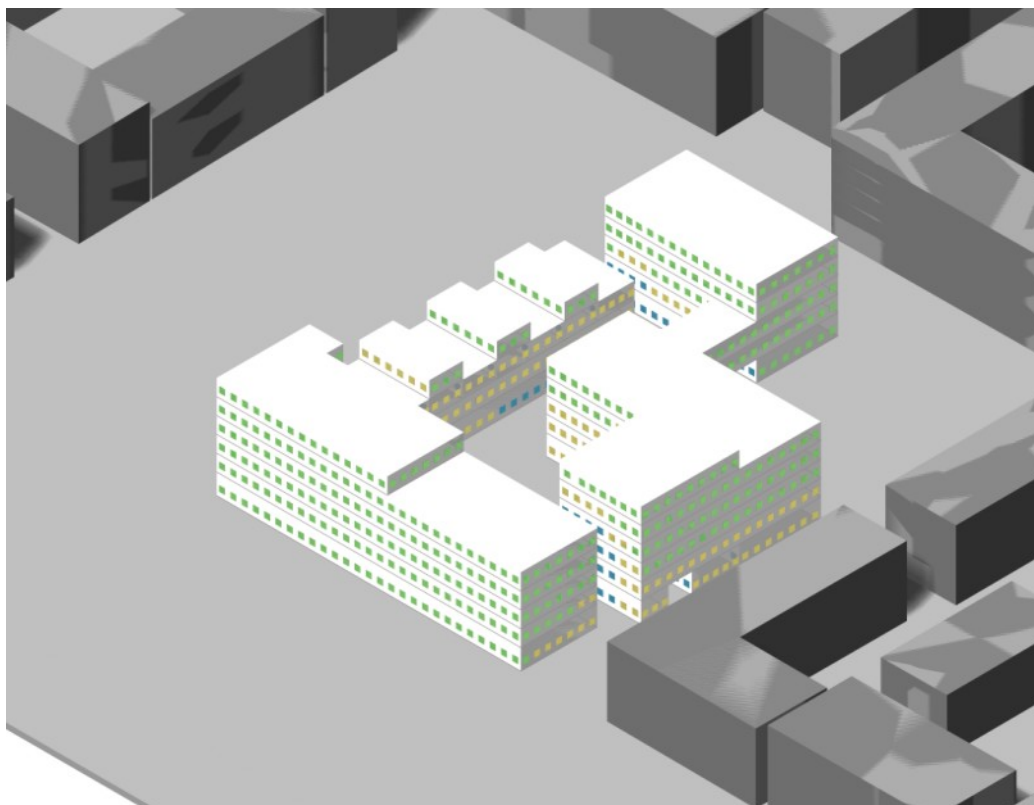
*Dagsljusberäkning, Smedjan 9 och 12, vy från nordväst. Grön - goda förutsättningar, gul - krävs särskild gestaltning, röd - svårt att uppnå dagsljuskraav.*

## Smedjan 2

Överlag har kvarteret goda förutsättningar att uppnå dagsljuskraaven i BBR, men finns en del kritiska fasader. Passager mellan husen är generellt problematiska. På dessa fasader, framförallt i bottenvåningarna, rekommenderas inte stadigvarande vistelserum (såsom arbetsplatser, vardagsrum, sovrum, kök).



*Dagsljusberäkning, Smedjan 2, vy från sydöst. Grön - goda förutsättningar, gul - krävs särskild gestaltning, blå - svårt att uppnå dagsljuskraav.*



*Dagsljusberäkning, Smedjan 2, vy från sydöst. Grön - goda förutsättningar, gul - krävs särskild gestaltning, blå - svårt att uppnå dagsljuskrav.*

Beräkningar av VSC kommer kompletteras med beräkningar av dagsljusfaktor, DF i bygglovsskedet, för att säkerställa att lagkrav efterlevs i projekterade lägenheter. Detta eftersom VSC inte beaktar den slutgiltiga utformningen av bostäder och kontor utan är endast ett riktvärde för kvarterets potential att uppnå BBR-krav. Eventuella loftgångar, balkonger, fönsteregenskaper, rumsgeometrier har stor påverkan på dagsljusstillgången.

# Kulturmiljö

## Kulturhistoriska värden

### Nuläge

Det har genomförts antikvariska förundersökningar (Smedjan 9 och 12, Tyréns, 2021-08-31; Smedjan 2, Tyréns, 2023-02-17) för planområdet. Förundersökningarna visar att bebyggelsen i fastigheterna Smedjan 9 och 12 har ett visst byggnadshistoriskt värde i kraft av sin ålder; främst Barnekows gamla fabriksbyggnad i rött tegel på fastigheten Smedjan 9 och till viss del den ursprungliga delen av Förlagshuset på fastigheten Smedjan 12.



*Barnekows fabrik i början av 1900-talet. Bild tagen i hörnet Nobelvägen-Industrigatan.*

Till viss del finns också ett värde i de kontinuerliga förändringar som skett allt eftersom verksamheternas behov krävt det. Förändringarna är många och har inneburit förvanskningar, exempelvis byte av fasadmateriäl och fönster (Förlagshuset på fastigheten Smedjan 12) vilket försvagar dess värden. Karaktären av ett levande och föränderligt verksamhetsområde som över tid gett fastigheterna dess brokiga karaktär finns kvar och är läsbart. Ursprungliga byggnadsdelar tillsammans med den långa kontinuiteten av

verksamheter ger fastigheterna ett visst samhällshistoriskt värde som berättar något om områdets roll som del i Malmös historia som industristad.



*Vy mot fastigheten Smedjan 12 från Nobelvägen. Foto från 1970-talet.*

Även befintlig byggnad på fastigheten Smedjan 2 har ett visst arkitektoniskt värde men främst identitets- och miljöskapande värden, som kommer att öka i takt med att ny bebyggelse tillkommer runt omkring. Byggnaden kommer då tydligare än idag att fungera som en identitetsskapande byggnad och bidra till en varierad stadsbild. Byggnaden har ett samhällshistoriskt och industrihistoriskt värde som representant för såväl industristaden Malmö som specifikt för stadens tidigare textil- och konfektionsindustri.





*Den ursprungliga fabriksbyggnaden från 1939 på Smedjan 2. Foto från 1940-talet.*

## **Konsekvenser**

### **Smedjan 9**

Den äldsta byggnaden i planområdet (ursprungligen Barnekows fabrik) skyddas genom planbestämmelserna för rivningsförbud ( $r_1$ ) och varsamhetsbestämmelsen ( $k_1$ ) och kommer fortsätta användas för centrumverksamheter. Byggnaden har en rektangulär planform och är uppförd i rött tegel med sockel i kalksten. Fasaderna är dekorerade med mönstermurningar och markerade murkrön. Ett fåtal bevarade rundbågiga fönster finns kvar från uppförandetiden. In mot gården finns flera bevarade fönster och detaljer i fasad samt en plåtbeklädd skorsten. Dessa detaljer ska fortsätta dominera byggnaden och eventuell till- eller ombyggnation ska göras med stor varsamhet.



*Den äldsta byggnaden inom fastigheten Smedjan 9, ursprungligen Barnekows fabrik. Byggnaden har kvar mönstermurningar och linjeringar i fasad.*

Byggnaden från 1963-1964 (före detta UBA) skyddas genom planbestämmelserna för rivningsförbud ( $r_1$ ) och varsamhetsbestämmelsen ( $k_1$ ) och kommer att inkorporeras i den nya kvarterstrukturen. Byggnaden är sammanbyggd i väster med den ursprungliga Barnekows fabrik från tidigt 1900-tal. Denna tillbyggnad kom till för UBA:s räkning, vilket syns i fasaddetaljer med UBA:s logga på fönsterglas och mosaikkonst mot Industrigatan. Tvåplansbyggnaden mot Industrigatan utgörs av en infart med murar av rött tegel och vita betongdetaljer samt en påbyggnad med en överhängd byggnadskropp i svart plåt. Byggnadskroppen som vetter in mot gården består av en treplans röd tegelbyggnad med vita betongelement och vitputsad fasad i norr. Byggnadskroppen har en repetitiv fasadindelning med fönsterband och platt tak. Gårdsbyggnaden föreslås byggas om till stadsradhus.



*UBA:S gårdsbyggnaden från 1963-64.*

Glaslagerbyggnaden från 1959 skyddas genom planbestämmelserna för rivningsförbud ( $r_1$ ) och varsamhetsbestämmelsen ( $k_1$ ) och föreslås användas för centrumverksamheter och påbyggas med bostadshus. Fasaden mot Nobelvägen är uppförd i rött tegel med synlig vitmålad betongstomme, fönsterband vid takfot samt gråmålad sockel. Byggnadens södra fasad är även den uppförd i rött tegel med vit betongstomme, fönsterband längs takfot, gråmålad sockel med dörrpartier i fasad. Den norra fasaden är sluten och vitputsad idag, den kommer öppnas upp mot den planerade gatan. Lagerlokalen har ett karaktäristiskt veckat tak. Väster- och söderfasadens gestaltning samt takets utformning ska vara ett ledmotiv för tillbyggnationen.





*Glaslagerbyggnads södra fasaden. Indelningarna i vit betong markerar tillsammans med fönsterbanden och det veckade taket. Under sent 1900-tal byttes partier i fasad från glas till dörrpartier och igensattes med tegel.*



*Glaslagerbyggnads västra fasaden.*

De tre byggnadskroppar nämnda ovan formar en intressant och autentisk gårdsmiljö som ska bevaras. Gården kommer få en mer publik karaktär i den nya strukturen och tillsammans med en ny öppning mot Nobelvägen kommer den forma en passage genom kvarteret som kan användas till uteservering etc.



*Gården som föreslås att omvandlas till passagen genom kvarteret. Gårdsrum idag berättar om platsens historia: tillägg från olika tidsepoker, detaljrikedom, småskalighet.*

## **Smedjan 12**

Tillbyggnad till Förlagshuset, från 1944 skyddas genom planbestämmelserna för rivningsförbud ( $r_1$ ) och varsamhetsbestämmelsen ( $k_1$ ) och ska fortsätta användas för centrumverksamheter. Byggnaden är uppförd i tre våningar med vitputsad fasad och sockel i röd granit. Fönsterband med symmetriskt placering i fasad, vilka följer Förlagshusets från 1937 års fönster placering. Byggnadskroppen, med fasad ut mot Celsiusgatan, löper längre in mot gården och kommer utgöra ett hörn i den nya kvarterstruktur. Byggnaden har

platt papptak och utskjutande takfot med kopparsarg.  
Byggnaden kan få en påbyggnation i en våning som motsvarar 50% av takets yta med möjlighet för takterrasser etc.



*Tillbyggnad till Förlagshuset, från 1944. Tidstypisk och robust karaktär.  
Representerar en mer internationell modernistisk arkitektur.*

Förlagshuset vid hörnan av Nobelvägen-Celsiusgatan bedöms ha tappat sitt värde sedan utvärderingen i planprogrammet genom en rad olika förvanskningar. Dessutom skulle en anpassning till den nya strukturen med tanke på dagens krav för aktiva bottenvåningar, rumslighet på Nobelvägen, effektivt markutnyttjande och annat innebära ytterligare stora förändringar. Därför är den samlade bedömningen att inte skydda byggnaden i detaljplanen. Istället uppmuntras exploatören att vid gestaltning av kommande bebyggelse lägga stor vikt vid att reflektera kring platsens historia och dess industriella karaktär.

Den fabriks- och lagerlokal från 1983, som idag finns på det föreslagna torgets plats bedöms inte ha ett sådant kulturhistorisk värde att det behöver skyddas i detaljplanen,



men dess robusta betongstomme eller delar av stommen kan med fördel återanvändas som miljöskapande landskapselement i torgets gestaltning. Detta skulle ytterligare stärka platsens identitet och historiska förankring.

## **Smedjan 2**

Kontorsbyggnaden utmed Celsiusgatan skyddas genom planbestämmelserna för rivningsförbud ( $r_1$ ) och varsamhetsbestämmelsen ( $k_1$ ) och kommer fortsättningsvis användas för kontors- och andra centrumverksamheter samt byggas på med en ny byggnadsvolym i tre till fyra våningar. Befintlig byggnad har som helhet, inklusive hallbyggnaderna, ett arkitekturhistoriskt värde som en representant för en typisk småindustribyggnad som varit vanlig i Malmö under 1900-talets början och mitt; med en representativ kontorsbyggnad längs gatan och fabrikslokaler i en lägre hallbyggnad mot kvarterets insida. Hallbyggnadens fasad mot öster skyddas i detaljplan och kommer inkorporeras i den nya bebyggelsestrukturen.

Fasader på kontorsbyggnad mot norr, öst och väst upp till och med plan 2 ska vara av rött tegel i munkförband, med bibehållen fönstersättning. Sockel ska vara slätputsad i grå kulör i liv med fasad. Fönster ska vara lika ursprungliga avseende material, indelning, hängning och dimensioner. Ursprungligt läge för fransk balkong samt uppglasad huvudentré ska bibehållas. Huvudtrapphus mot gata upp till och med plan 2 ska bibehållas, med trappa, golvbeläggning, fönsterbänk och väggbeklädnad av travertin.

Hallbyggnadens bevarade fasad ska vara av rött tegel i munkförband. Sockel ska vara slätputsad i grå kulör, i liv med fasad. Fönster av metall i bottenplan ska bibehållas.



*Kontorsbyggnaden på Smedjan 2 utmed Celsiusgatan.*



*Hallbyggnadens fasad mot öster på Smedjan 2. Längst bort i bild syns kontorsbyggnaden och bebyggelsen vid Celsiusgatan.*

Övriga befintliga byggnader inom planområdet, bedöms inte ha ett sådant kulturhistoriskt värde att de behöver skydd genom planbestämmelser i detaljplanen.

Sammanlagt bedöms förslaget struktur skapa förutsättningar för bevarande av de viktigaste karaktärsbärande elementen i området och avläsbarheten av områdets historia. De tillkommande byggnaderna kommer addera ett nytt lager till områdets utveckling och skapa en positiv spänning mellan den nya och den befintliga bebyggelsen som kan resultera i en harmonisk helhet.

# **Teknik**

## **Teknisk infrastruktur**

### **Vatten och avlopp**

Vatten och avloppsledningar finns i Nobelvägen, Industrigatan, Celsiusgatan och Östra Farmvägen. Ingen av dessa gator har ett separerat ledningsnät, utan dag- och spillvatten avleds i samma ledning. Norra Sorgenfri genomgår en större sanering och efterhand som de större gatorna byggs om separeras ledningsnätet. Det kombinerade avloppsvattnet avleds även från områden utanför planområdet, vilket innebär att en fullständig separering av området ligger väldigt långt fram i tiden.

### **Tele, gas, el och fjärrvärme**

Tele, gas, el- och fjärrvärmeledning löper längs med Industrigatan.

### **Avfallshantering**

Avsikten är att miljörum främst ska ligga i bottenvåningar till bostadshus. Inom kvarteret Spårvägen öster om planområdet föreslås en kvartersnära återvinningscentral. Denna ska fungera som insamlingsplats för mindre grovavfall, elavfall, farligt avfall samt bedriva verksamhet kring byte av saker.

# Gällande planer och program

## Översiktsplan

Översiktsplanen anger ny blandad stadsbebyggelse för planområdet. Planområdet anges också som del av centrumområde i översiktsplanen, i vilken planeringen ska verka för mer och större innerstad. Översiktsplanen anger hela Norra Sorgenfri som ett område där fotgängarnas framkomlighet särskild ska beaktas och Nobelvägen som nytt prioriterad gångstråk. Detaljplaneförslaget är förenligt med översiktsplanen och med länsstyrelsens granskningsyttrande över översiktsplanen.

## Planprogram

Planområdet omfattas av *Planprogram för Norra Sorgenfri*, Pp 6020, godkänt i stadsbyggnadsnämnden 2008-08-20.

Planprogrammet omfattar cirka 40 hektar kvartersmark och beräknas ge förutsättningar för cirka 2 500 bostäder samt offentlig och privat verksamhet av olika skala och karaktär.

För att Norra Sorgenfri ska kunna utvecklas på ett sammanhållet sätt anges i planprogrammet följande framgångsfaktorer: offentliga bottenvåningar, små fastigheter, funktionsblandning i fastigheter och kvarter, ett gatunät med genomgående gator, sammankopplade offentliga rum, stråk mellan centrala och östra Malmö, offentliga aktiviteter och attraktioner samt en planeringsprocess med många involverade.

I Norra Sorgenfri ska det finnas en mångfald av platser för både boende och besökare så att det blir intressant att upptäcka områdets varierande karaktär. En av förutsättningarna för detta och för att området skall bli levande och variationsrikt är att det går att ta sig hit på olika sätt – att

Norra Sorgenfri blir fysiskt integrerat i Malmös stadsstruktur. Det betyder att utvecklingen av gator, parker och torg i Norra Sorgenfri ska komplettera befintliga platser i anslutning till området så att ett nätverk av offentliga rum kan uppstå.

För kvarteret Smedjan, som avgränsas av Nobelvägen, Celsiusgatan, Östra Farmvägen och Industrigatan, anges följande i planprogrammet om kvarterets utveckling: Kvarteret delas in i 8 mindre kvarter. Mellan fastigheterna Smedjan 2 och 12 skapas ett mindre plats i anslutning till den trädkantade centrala gata som går genom kvarteret i öst-västlig riktning. Intressanta passager bör också skapas i nord-sydlig riktning. Befintliga byggnader utmed Celsiusgatan (på fastigheterna Smedjan 12 och 2) pekas ut som en av få sammanhållna miljöer inom området som minner om dess historia och bör därför bevaras. Funkisbyggnaden vid hörnet Nobelvägen-Celsiusgatan och UBA:s byggnad vid hörnet Nobelvägen-Industrigatan (på fastigheten Smedjan 9) har kulturhistoriskt och miljöskapande värde som motiverar att de bevaras.



Planprogrammet anger att fastigheterna Smedjan 2, 9 och 12 skulle kunna bebyggas med sluten kvartersstad i fyra till fem våningar som införlivar befintliga bevarandevärda byggnader i kvarteret. Bebyggelsen blir högst mot Nobelvägen. På fastigheten Smedjan 2 kan det därtill utredas om en kombination av flerbostadshus och stadsvillor i tre till fyra våningar skulle kunna samexistera med de befintliga strukturerna.

### Riktlinjer för arkitektur i planprogrammet



- Norra Sorgenfri ska kännetecknas av en stor variationsrikedom.
- Området ska vara förankrat i sin historia, men samtidigt ge utrymme för nya arkitektoniska uttryck.
- Nya former blandas med material som finns i området.
- Fasaderna kan variera i bredd, men ska alltid vara relativt smala och ha ett vertikalt uttryck.
- Alla fastigheter och platser bör ha omsorgsfullt utformade detaljer, behagliga både att se på och att använda.

#### Riktlinjer för bottenvåningarna i planprogrammet

- Särskild omtanke ska läggas vid utformningen av bottenvåningarna.
- I husen längs större stråk, platser och på gathörn ska bottenvåningarna vara utformade så att de kan användas som verksamhetslokaler. Fokus ska vara på att tillhandahålla små lokaler för att uppmuntra småföretagande och verksamheter av stor bredd och med lokal anknytning. Lokaler får ej omvandlas till bostäder.
- Alla byggnader ska vara utformade på ett sätt som aktiverar gatan. Alla byggnader ska ha genomgående entréer mot både gata och gård.
- Kvarteren ska utformas så att förbipasserande får visuell kontakt med innergårdarna. Portar ska vara av glas, ha glaspartier eller på annat sätt vara genomsiktliga, för att skapa kontakt mellan kvarterens privata insida och det offentliga livet på gatan. För att göra gaturummet tryggt och behagligt för boende, verksamma och besökande är det viktigt att de kantas av aktiva fasader med fönster och stor transparens mot gatan.
- Bottenvåningarna bör bidra till det offentliga livet genom att erbjuda inbyggda sittmöjligheter och klimatskydd.

#### Riktlinjer för gränser i planprogrammet

Där det finns behov av avskärmningar mellan fastigheter bör inte stängsel användas. Istället kan lägre murar, olika markbeläggningar, grönska eller nivåskillnader användas för att markera en gräns.

## **Gällande detaljplaner och områdesbestämmelser**

Gällande plan för planområdet är PL180 (fastställd 1939) som medger industriverksamheter för samtliga fastigheter.

Gällande detaljplan upphör att gälla inom planområdets gränser i samband med att denna detaljplan vinner laga kraft.

Fastigheten Smedjan 2 omfattas av fastighetsindelningsbestämmelser 293S.

Fastigheten Smedjan 12 omfattas av fastighetsindelningsbestämmelser 1376S.

Gällande fastighetsindelningsbestämmelser kommer upphävas.

# Riksintressen

## Kulturmiljövård

Norra Sorgenfri är en del av M114, riksintresse för kulturmiljö som innefattar en stor del av centrala Malmö. Följande aspekt av riksintresset berör planområdet: Industrialismens stad, med 1800-talets och det tidiga 1900-talets industribyggnader samt bebyggelse som speglar boende och levnadsförhållanden för olika samhällsskikt.

Bedömningen har gjorts att planförslaget inte riskerar att påtagligt skada riksintresset. Planförslaget införlivar befintliga bevarandevärda byggnader i den nya stadsstrukturen med stor varsamhet och med respekt för dess värden och karaktär.

## **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

## Förändrad fastighetsindelning

Befintliga fastigheter inom planområdet kommer att ombildas och nya fastigheter kommer att bildas. Den mark som ska ingå i allmän platsmark ska genom fastighetsreglering överföras till en av kommunen ägd gatumarksfastighet.

I planområdet läggs kvartersmark ut för bland annat bostäder. Kvartersmarken förmodas delas in i ett antal fastigheter mellan vilka samverkan måste ske. För fastigheternas gemensamma behov inom kvartersmark, till exempel grönytor, bildas gemensamhetsanläggningar. Fastighetsägare ansöker om fastighetsbildning och anläggningsförrättning.

Ledningar som kommer att förläggas eller finnas kvar inom kvartersmark säkras lämpligen genom att servitut eller ledningsrätter bildas för dess ändamål. Initiativ till bildande av ledningsrätt tas av berörd ledningshavare.

Ansökningar om förändringar av fastigheter, gemensamhetsanläggningar och ledningsrätter ska lämnas till Lantmäterimyndigheten Malmö stad.

Fastigheterna Smedjan 2, 9 och 12 kommer avstå mark som regleras in i intilliggande kommunal gatufastighet Innerstaden 4:3.



*Befintliga fastighetsgränser markerade med svart linje. Nya fastighetsgränser markerade med röd streckad linje. Den streckade ytan visar de delar av nuvarande kvartersmark som blir allmän plats.*

Fastigheterna Smedjan 2 och 12 omfattas av fastighetsindelingsbestämmelser som kommer att upphävas.

# Tekniska frågor

## Tekniska åtgärder

### Brand

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

Trapphus ska utföras som Tr2-trapphus i enlighet med BBR (Boverkets byggregler 2011:6) för att säkra utrymningen till markplan vid brand. Utrymning är alltså inte tänkt att ske med räddningstjänstens höjdfordon. Tr2-trapphusen är utformade så att de ska hålla rök och brandgaser borta från själva trapphuset så att de, vid behov, kan användas som utrymningsväg.

### Buller

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

### Markföroreningar

Planområdet berörs av markföroreningar. Till detaljplanen har miljötekniska markundersökningar tagits fram. Inom kvartersmarken får startbesked inte ges för byggnation förrän markföroreningar har avhjälppts. Detta har säkerställts med planbestämmelse.

### Höjdsättning

En grov förprojektering av höjdsättning av planområdet har tagits fram i samband med skyfallsutredning (Ramboll, 2023-11-16).



# Ekonomiska frågor

## Planekonomisk bedömning

Kommunen ansvarar för kostnader vad gäller iordningsställande och utbyggnad av den allmänna platsen i enlighet med detaljplanen.

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.

## Organisatoriska frågor

Frågor om markköp, lantmäteriförrättningar, ledningar och avtal ska samordnas mellan fastighetsägarna inom planområdet.

### Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal avses att tecknas för att underlätta genomförandet av detaljplanen. Exploateringsavtalet tecknas mellan kommunen och den eller de fastighetsägare som är berörda av planförslaget. Avtalet innehåller överenskommelser om att kostnader ska erläggas för utbyggnad av allmänna platser inom detaljplanen. Exploateringsavtalet kommer också att innehålla överenskommelser som har med markåtkomst att göra.

### Tidplan

Preliminär tidplan för detaljplanens genomförande:

- Detaljplan, antagande - december 2024
- Projektering och bygglov, 2025-2026
- Utbyggnad av byggator och markförberedelser bedöms preliminärt kunna ske under 2026-2027
- Utbyggnad av kvartersmark bedöms preliminärt kunna ske i etapper mellan 2027 och 2031
- Utbyggnad av allmän plats bedöms preliminärt kunna slutföras 2032

# Kulturvärden

## Rivningsförbud

Detaljplanen innehåller bestämmelser om att vissa byggnader inom fastigheten Smedjan 2, 9 och 12 inte får rivas. Förbudet innebär att värdefulla byggnader eller delar av byggnader inte får rivas. Ett rivningsförbud skyddar endast byggnadens eller byggnadsdelens stomme. Därför planbestämmelser om rivningsförbud kompletteras med varsamhetsbestämmelser. Detta för att ge ett mer fullgott skydd för de värden som rivningsförbudet grundar sig på.

Det krävs rivningslov för att riva byggnader inom detaljplan. Kommunen kan neka rivningslov för att riva en byggnad som bör bevaras på grund av byggnadens eller bebyggelsens historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värde. För att göra det behövs inget stöd av ett rivningsförbud i detaljplan. Genom en planbestämmelse om rivningsförbud har frågan om byggnaden får rivas eller ej avgjorts på förhand.

## **5. Planeringsunderlag**

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

# Utredningar som legat till grund för detaljplanen

## Dagsljus och skugga

Dagsljusutredning Smedjan 2, Link Arkitektur, 2023-10-23

Dagsljusutredning Smedjan 9 och 12, Krook & Tjäder, 2023-09-25

Dagsljusutredningarna är utförda för att utvärdera hur mycket himmelsljus som träffar fönsterna utifrån planförslaget. Syftet är att identifiera eventuella kritiska fasader och om åtgärder behöver genomföras. Dagsljusutredningar beskriver förutsättningarna för gestaltning av lägenheter/arbetsplatser med god tillgång till dagsljus i ett senare skede.

## Dagvatten- och skyfallsutredning

Förstudie skyfall, Ramboll, 2023-11-16

Syftet med förstudie är att översiktligt beskriva förutsättningarna för skyfallshantering inom planområdet med hänsyn till planerad markanvändning.

Kompletterande dagvatten- och skyfallsutredningar är under framtagande och kommer redovisas i granskningskedet.

## Markmiljöundersökning

Miljöteknisk Markundersökning Smedjan 2, Miljöfirman, 2021-09-10

Miljöteknisk Markundersökning Smedjan 9 och 12, COWI, 2020-02-28

Syftet med de miljötekniska markundersökningarna har varit att erhålla kunskap om eventuell föroreningsituation som råder inom planområdet, både vad gäller jord och grundvatten. Föreliggande undersökningar skall vidare fungera som underlag för att bedöma om fastigheten är lämplig, eller behöver göras lämplig, för planerad exploatering med bostäder, fungera som underlag för beräkning av eventuella avhjälpandeåtgärder, samt säkerställa korrekt masshantering i samband med att markarbeten påbörjas.

## **Bullerutredning**

Bullerutredning Smedjan 2, Brekke & Strand Akustik AB, 2023-10-05

Bullerutredning Smedjan 9 och 12, Brekke & Strand Akustik AB, 2023-10-11

Utredningarna undersöker möjligheten att bygga bostäder på fastigheten med hänsyn till riktvärdena för buller utomhus vid fasad och uteplats.

## **Riskutredning**

Riskutredning Smedjan 9 och 12, Tyréns, 2023-11-06

Riskutredningen syftar att för tillkommande bebyggelse avgöra erforderlig riskhänsyn (avseende olycksrisker). Detta innefattar både att avgöra för området lämplig bebyggelse och eventuella behov av riskreducerande åtgärder på området och bebyggelsen.

## **Kulturmiljöutredning**

Antikvarisk förundersökning Smedjan 2, Tyréns AB, 2023-02-17

Antikvarisk förundersökning Smedjan 9 och 12, Tyréns AB, 2021-08-31

Syftet med de antikvariska förundersökningarna är att utreda och beskriva den befintliga bebyggelsen inom planområdet och dess kulturhistoriska värden. Rapporterna ska också fungera som underlag vid beslutsfattande enligt Plan- och bygglagen (PBL) i samband med detaljplan- och bygglovsförfarande.

# Kommunala planeringsunderlag

## Grönplan för Malmö

Grönplanen har använts för att bedöma planområdets status utifrån tillgång till park av fem parkstorlekar inom rimligt avstånd.

## Policy och norm för mobilitet och parkering i Malmö

Den gällande parkeringsnorm som planförslaget utgår ifrån.

## Riktlinjer för bostadsgårdar i Malmö

Planförslaget utgår ifrån de gällande riktlinjerna avseende plats åt sociala och rekreativa funktioner, däribland hur stor exploateringen kan vara utifrån behov av minsta mått på den kvalitativa utemiljön samt att gården inte delas av för många lägenheter.

## Riktlinjer för grönytefaktor

Grönytefaktor enligt riktlinjerna har använts vid utformningen av detaljplanen.

## Trafik- och mobilitetsplan

Malmö stads trafik- och mobilitetsplan beskriver hur en progressiv och holistisk trafikplanering kan bidra till att skapa ökad livskvalitet för fler Malmöbor, besökare och verksamma. Malmö växer och stadens utmaningar kräver att traditionella metoder kompletteras med nya. Med planen tar Malmö stad ett helhetsgrepp för att möta framtidens utmaningar och skapa en hållbar mobilitet i Malmö.

## Översiktsplan för Malmö (2023)



Ställningstaganden som har berört utformningen av detaljplanen redovisas under kapitel 3, Gällande planer och program.

# Övrigt planeringsunderlag

## Gestaltningssprogram

Gestaltningssprogram kommer att tas fram inför granskningskedet.