



## Detaljplan för fastigheten Spiralen 6 m.fl. i Norra Sorgenfri i Malmö

### PLANBESKRIVNING GRANSKNING



# Innehållsförteckning

|                                                        |     |
|--------------------------------------------------------|-----|
| Planbeskrivning.....                                   | 1   |
| 1. Inledning.....                                      | 2   |
| 2. Beskrivning av detaljplanen.....                    | 5   |
| 3. Förutsättningar och konsekvenser.....               | 52  |
| Allmänna intressen.....                                | 53  |
| Fysisk miljö.....                                      | 54  |
| Sociala frågor.....                                    | 61  |
| Service.....                                           | 67  |
| Hälsa och säkerhet.....                                | 69  |
| Trafik.....                                            | 105 |
| Miljö.....                                             | 109 |
| Kulturmiljö.....                                       | 115 |
| Teknik.....                                            | 124 |
| Gällande planer och program.....                       | 127 |
| Riksintressen.....                                     | 134 |
| 4. Genomförande.....                                   | 136 |
| Fastighetsrättsliga frågor.....                        | 137 |
| Tekniska frågor.....                                   | 141 |
| Ekonomiska frågor.....                                 | 143 |
| Organisatoriska frågor.....                            | 144 |
| Kulturvärden.....                                      | 146 |
| Prövning enligt annan lagstiftning.....                | 147 |
| Upplysningar.....                                      | 148 |
| 5. Planeringsunderlag.....                             | 149 |
| Utredningar som legat till grund för detaljplanen..... | 150 |
| Kommunala planeringsunderlag.....                      | 155 |
| Övrigt planeringsunderlag.....                         | 157 |

## Sammanfattning

Planförslaget tar sin utgångspunkt i områdets värdefulla industribebyggelse som vuxit fram under 1900-talet. DUX-fabrikens kontorsbyggnad (fastigheten Spiralen 11) och merparten av ADDO-fabrikens byggnader (fastigheten Spiralen 10) ges rivningsförbud och varsamhetsbestämmelser. I de före detta industribyggnaderna ska befintlig blandning av verksamheter, med inriktning mot bland annat produktion och kultur, fortsätta samexistera.

I den nordvästra delen av planområdet föreslås ett nytt bostadskvarter med en skyddad innergård. Mot befintlig industriverksamhet föreslås mindre känsliga markanvändningar såsom kontor, mobilitetshus och verksamhetslokaler. Den nya bebyggelsen inspireras av de befintliga industrimiljöerna och ska använda sig av samma arkitektoniska uttryck som exempelvis fasadmateriäl, takvinklar, framträdande gavelmotiv och långsträckta fasader.

Genom kvarteret föreslås en allmän gata och ett allmänt gångstråk, i mitten av kvarteret ett torg och vid Industrigatan en ny park.

# 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. Detaljplanen ska säkerställa att befintlig bebyggelse med stort kulturhistoriskt värde och identitetsskapande funktioner inom planområdet bevaras och utvecklas. Den ska även verka för en funktionsblandning på områdesnivå så att bostäder kan uppföras i närheten av befintliga störande verksamheter.

Detaljplanen handläggs med utökat förfarande 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 kapitlet 6 § miljöbalken inte bedömts medföra en betydande miljöpåverkan. Det innebär att en strategisk miljöbedömning inte har gjorts. De konsekvenser för miljön som detaljplanen ger upphov till redovisas i kapitel 3 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 fått laga kraft.

## **Planinformation**

### **Beslutsinformation**

- Beslut om planuppdrag fattades av stadsbyggnadsnämnden 2024-05-24.
- Beslut om samråd fattades av stadsbyggnadsnämnden 2025-01-29.

### **Digital funktionalitet**

Plankartan i aktuell detaljplan har utformats enligt Boverkets föreskrifter om detaljplan (BFS 2020:5), Boverkets allmänna råd om redovisning av reglering i detaljplan (BFS 2020:6), Boverkets planbestämmelsekatalog 2021-10-14 och den nationella specifikationen för detaljplan från Lantmäteriet.

Planbeskrivningen i aktuell detaljplan har utformats enligt bilagan till Boverkets föreskrifter och allmänna råd om planbeskrivning (BFS 2020:8).

## 2. Beskrivning av detaljplanen

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

### Stadsbyggnadsidéer



*Illustrationen visar befintlig bebyggelse i kvarteret Spiralen. Planområdet är markerat med vit linje, vyn visar bebyggelsen från sydost. Illustration: stadsbyggnadskontoret baserat på Google Maps 3D.*

**Planförslaget bevarar och lyfter fram en värdefull plats i staden.** Den befintliga bebyggelsen fungerar som ett betydelsefullt tidsdokument över Malmös industriella utveckling, samtidigt som området är ett levande verksamhetsområde med ett starkt kultur- och föreningsliv. Planförslaget bevarar merparten av de befintliga byggnader som anses ha högt socialhistoriskt och antikvariskt värde och tar sin utgångspunkt i dessa för den nya strukturen, med målsättningen att Addo:s och DUX före detta fabriksbyggnader fortsatt ska vara framträdande i stadsbilden. På så sätt stärks även Norra Sorgenfris karaktär och identitet som varierad stadsbebyggelse.

**En arkitektur som är gestaltad i relation till sin omgivning och som stärker Malmös särart.** Den nya bostadsbebyggelsen utmed Östra Farmvägen håller ihop kvarteret och definierar dess västra och norra kant. Byggnadernas förskjutningar och variation i höjder skapar ett gårdsrum med goda förutsättningar för olika typer av aktiviteter och grönska. Den nya bebyggelsen gestaltas i relation till den befintliga miljöns skala och uttryck, så att platsens särskilda kvaliteter lyfts fram.

**En tät, grönskande och blandad stad.** Det stora industrikvarteret bryts ner till flera mindre delar och görs allmänt tillgängligt med nya allmänna platser i form av gågata, gångväg, torg och park. Det varierade utbud av verksamheter och aktörer som idag verkar i kvarteret bidrar till den funktionsblandning som Malmö stad eftersträvar. Genom att bevara befintliga byggnader och tillföra nya byggrätter för bostäder och mobilitetshus skapar detaljplanen förutsättningar för en stadsdel där både verkstaden, hörnbutiken, bostaden och konstnärsateljén kan samexistera i samma kvarter och bidra till ett dynamiskt stadsliv.





*Illustration som visar möjlig bebyggelse i enlighet med planförslaget. Planområdet är markerat med svart streckad linje. 1. Nytt kvarter med bostäder och centrumanvändning. 2. Nytt mobilitetshus. 3. Befintlig byggnad på fastigheten Spiralen 11. 4. Befintliga byggnader på fastigheten Spiralen 10. Illustration: FOJAB Arkitekter och stadsbyggnadskontoret.*

## Beskrivning av detaljplanen

### Inledning

Inom planområdet finns två fastigheter som innehåller värdefulla kulturmiljöer och dessa har varit avgörande i avvägningarna kring planområdets markanvändning och utformningen av den nya bebyggelsen. Fastigheten Spiralen 10 utgör ett byggnadskomplex från tiden då den stora ADDO-fabriken var verksam på platsen. Det är en av få sammanhållna miljöer i området som vittnar om dess industrihistoriska arv och ska bevaras på grund av sitt

kulturhistoriska och miljöskapande värde. På fastigheten Spiralen 11 finns DUX-fabriken som har en välbevarad kontorsbyggnad mot Celsiusgatan. Därför har dessa byggnader ålagts skydds- och varsamhetsbestämmelser för att säkerställa att kulturmiljövärdena bevaras och utvecklas på ett lämpligt vis.

I nedanstående stycken beskrivs planförslaget mer grundligt avseende disposition, markanvändning och de bärande delarna. För mer information om motiven till samtliga planbestämmelser se kapitel 2, under rubrik Motiv till detaljplanens bestämmelser.



*DUX kontorsbyggnad utmed Celsiusgatan på fastigheten Spiralen 11.  
Fotografi: Stadsbyggnadskontoret.*



*ADDO:s röda tegelbyggnader utmed Östra Farmvägen på fastigheten Spiralen 10. Foto: Stadsbyggnadskontoret*

## Planförslaget

Planförslaget innehåller tre kvarter med blandad stadsbebyggelse samt en mindre park. Områdets olika användningsslag breddas i planförslaget och utöver befintliga kontor, verksamheter och industri föreslås bostäder, centrumanvändning, allmän plats för gågata, gångväg, torg och park.

För att skapa en planstruktur som integreras i den omkringliggande stadsstrukturen på bästa sätt så föreslås att en trevåningsbyggnad samt en låg garagebyggnad på fastigheten Spiralen 10 rivs. I ungefär samma läge som trevåningsbyggnaden placeras en motsvarande öst-västlig volym med bostäder. På fastigheten Spiralen 11 ersätts den låga tillverkningshallen med ett mobilitetshus med ungefär samma fotavtryck och med fasader till stor del av återvunna material från platsen.

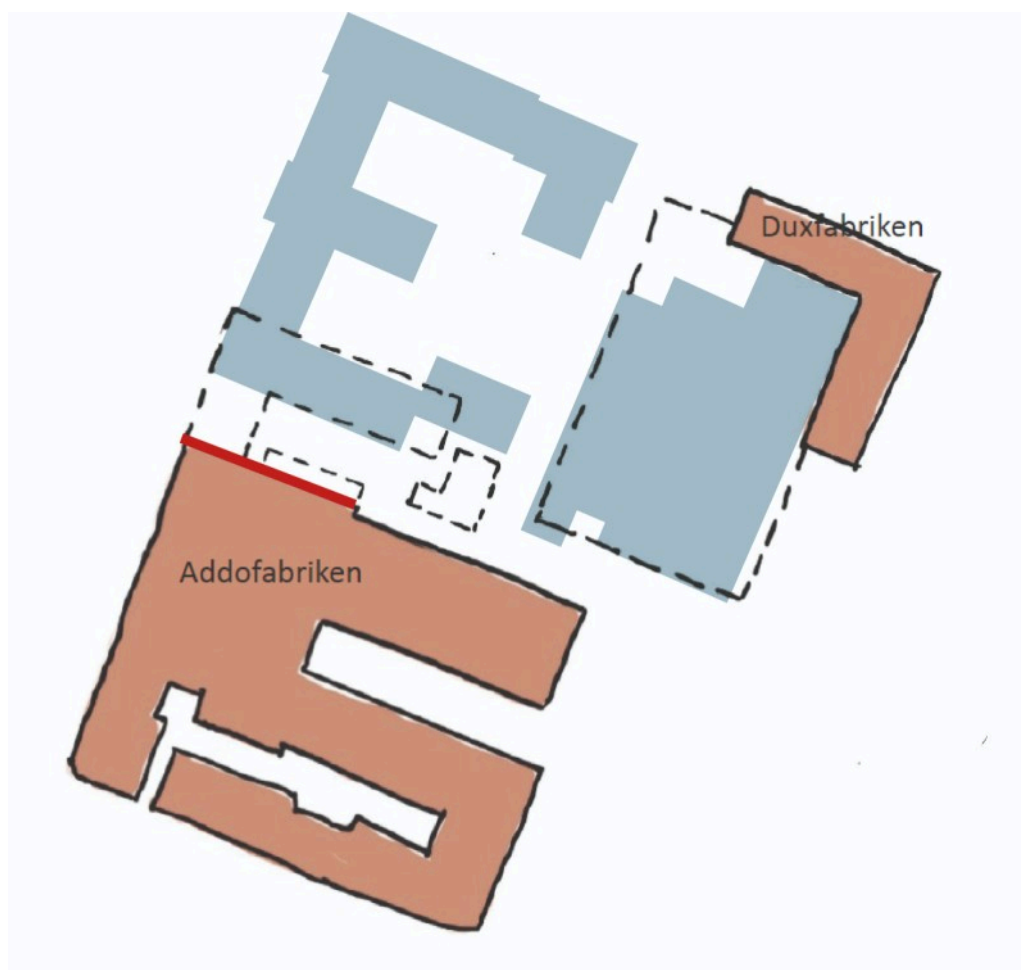


Diagram som visar bebyggelsestrukturer som föreslås bevaras (brunt), de som föreslås rivas (svart streckad linje), den gamla fasaden på fastigheten Spiralen 10 som blir synlig på nytt (röd linje) och den föreslagna nya bebyggelsens placering i förhållande till de befintliga (blått). Illustration: FOJAB Arkitekter och stadsbyggnadskontoret.

I planområdets nordvästra del föreslås ett nytt bostadskvarter med byggnader placerade i tydlig öst-västlig riktning och framträdande gavlar mot Östra Farmvägen. Byggnadsvolymerna varierar i höjd och trappar successivt ner i våningsantal från korsningen Celsiusgatan/Östra Farmvägen i nordväst för att möta skalan på den befintliga bebyggelsen på fastigheten Spiralen 10 i söder. Husens bottenvåningar samspelar med den allmänna platsen och i mitten av kvarteret, där flera rörelsestråk möts, placeras centrumfunktioner vid ett litet lokalt torg. I bostadskvarterets två hörn mot Östra Farmvägen ska lokaler om minst 75 kvm finnas. Utmed både Östra Farmvägen och Celsiusgatan är det möjligt med centrumanvändning i bottenvåningarna men det ställs inga krav på särskild utformning av byggnaderna.





*Illustration av möjlig bebyggelse enligt planförslaget sedd åt nordöst. Östra Farmvägen till vänster i bild och Industrigatan till höger. I förgrunden fastigheten Spiralen 10 med befintlig bebyggelse och i bakgrunden föreslagen bebyggelse samt DUX befintliga kontorsbyggnad. Illustration: FOJAB Arkitekter.*

## Befintlig bebyggelse

Vid hörnet av Industrigatan och Östra Farmvägen ligger en envåningsbyggnad från sent 1800-tal i rött tegel, vita träfönster och med tegelpannor på taket. Utifrån denna byggnad är fastigheten Spiralen 10 stegvis påbyggd med liknande volymer, alla med tidstypiska detaljer men med samma röda tegel och vita fönster som gemensamt karaktäristiskt drag. Detta är en utformning som även går igenom som gestaltungsprinciper i det föreslagna bostadskvarteret på fastigheten Spiralen 6.

Detaljplanen möjliggör att de verksamheter som finns inom fastigheten Spiralen 10 idag kan vara kvar genom att ange att det huvudsakliga användningsområdet är verksamheter, med tillägg av viss centrumanvändning (C<sub>2</sub> - undantaget vård,

kontor och tillfällig vistelse i form av övernattning) samt kontor. Centrumanvändning kan tillföras i den västra delen av Spiralen i upp till 65 procent av BTA inom egenskapsområdet och får som högst till hälften innehålla handel. I den östra delen av fastigheten Spiralen 10 kan kontor uppföras i upp till 45 procent av BTA inom egenskapsområdet.



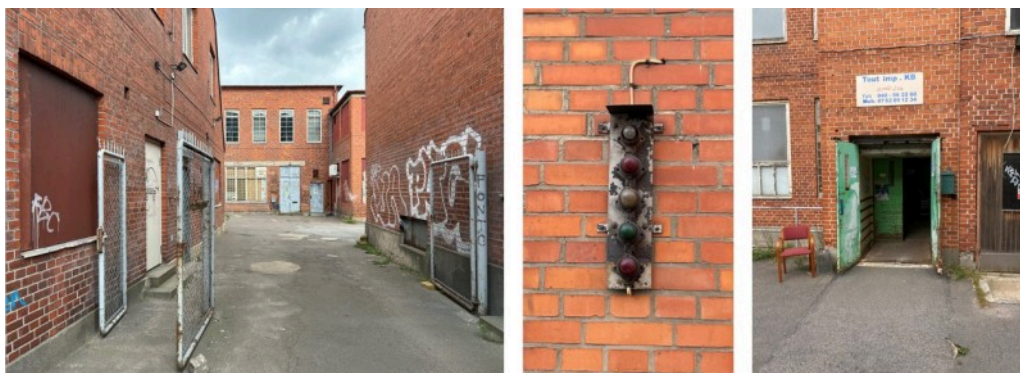
*Befintlig innergård på fastigheten Spiralen 10. Foto: Stadsbyggnadskontoret.*

Byggnaderna på Spiralen 10 utgör en varierad men ändå sammanhållen kulturmiljö. Det röda teglet och de vita fönstren länkar samman en palett av byggnader från olika tider, vilka berättar om företagets ADDO:s utveckling under stora delar av 1900-talet. Utöver det finns spår från verksamheten i form av bevarade anläggningar, skyltar, dörrar och portar, skärmtak, armaturer med mera. Få tillägg eller ändringar har gjorts i miljön och byggnaderna är överlag välbevarade med patina, genom vilken autenticiteten stärks.

Denna kulturhistoriskt viktiga industrimiljö ska bevaras och utvecklas. Renovering ska ske med varsamhet och respekt för den befintliga miljön. Skydds- och varsamhetsbestämmelserna är utformade så att byggnaderna kan förändras för att passa nya verksamheter, utan att utpekade värden försvinner. Nya komplement ska underordnas befintlig bebyggelse både i fråga om volym och placering. Tilläggen ska vara enkla och funktionella, det kan exempelvis handla om skärmtak, hissar eller trappor. Viktigt är att gårdsrummen och de äldre byggnaderna alltså är framträdande.

Byggnader inom angivna egenskapsgränser inom fastigheten Spiralen 10 får inte rivas. Ursprungliga byggnadstekniska metoder är att föredra för att bevara byggnadernas karaktär. Särskild hänsyn ska tas till följande karaktärsdrag och egenskaper som är av betydelse för det kulturhistoriska värdet: ursprungliga fasadmateriäl, fasadutformning, fasaddetaljer, takutformning och takmateriäl samt fönsternas utformning, placering, materiäl, kulör och profilering. Håltagningar ska främst utföras i lägen för ursprungliga öppningar. Befintliga byggnadsvolymer ska bibehållas i sin omfattning, gavelmotiv och taklandskap ska vara fortsatt framträdande. Hisstorn och trapphus får uppföras i begränsad omfattning utöver angiven nockhöjd.

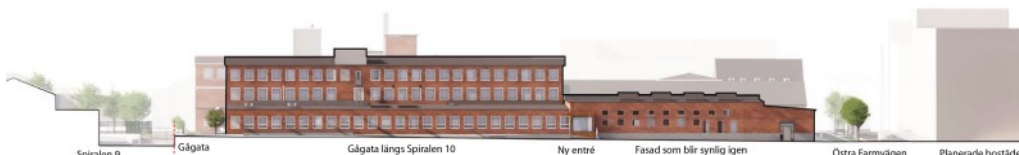
I kvarterets exteriör och yttre miljö finns en betydlig andel synliga historiska artefakter såsom tryckluftstank, ljusarmaturer och fristående pelare. Även inomhus finns historiska artefakter av särskilt värde, såsom entresolplan, graffitimålningar och traverser. Dessa utgör viktiga karaktärsdrag för området och ska behandlas med särskild hänsyn vid framtida utveckling och omvandling.



Fotografier av exteriör på fastigheten Spiralen 10. Foto: Stadsbyggnadskontoret och FOJAB arkitekter.

I den överbyggda passagen i den sydöstra delen av kvarteret finns en lastkaj som sträcker sig runt fasaden ut på gatufasaden. Den ska bibehållas avseende form, utsträckning och material.

De två långsmala innergårdarna på fastigheten Spiralen 10 är karaktäriserande för området och ska bevaras. De får som mest bebyggas till sammanlagt 60 kvadratmeter respektive 40 kvadratmeter och får inte byggas igen.



Elevation som visar befintlig bebyggelse längs den föreslagna gågatan, sedd söderut mot ADDO:s byggnader på fastigheten Spiralen 10. Till vänster syns en långsträckt befintlig trevåningsbyggnad och till höger syns den gamla fasaden på en låg hallbyggnad som tas fram på nytt och anpassas till dagens användning. Röd streckad linje markerar en fastighetsgräns. Illustration: FOJAB Arkitekter.

På den nordvästra delen av fastigheten Spiralen 10 finns ett par lägre hallbyggnader och dess stommar ska bibehållas avseende material och konstruktionsuppbyggnad. För att kunna placera den nya gågatan från Östra Farmvägen i linje med gatan i kvarteret Smedjan så rivs delar av byggnadsstrukturen på fastigheten Spiralen 10. Det innebär



att en fasad på en av de låga hallbyggnaderna från år 1936 blir synlig på nytt. Övertäckta fönster i yttervägg och taklanterniner kan öppnas upp och ska återställas till sin ursprungliga utformning.

På fastigheten Spiralen 11 finns den före detta DUX-fabriken långsträckt kontorsbyggnad i gult tegel. Särskild hänsyn tas till följande karaktärsdrag och egenskaper som är av betydelse för det kulturhistoriska värdet: balkonger avseende utbredning, infästning och material ska bibehållas. På byggnaden finns en entré med omfattning i sandsten, ett entréparti med vindfång i rostfritt stål samt skärmtak i kopparklätt utförande. Dessa är kulturhistoriskt särskilt värdefulla och får inte förvanskas.



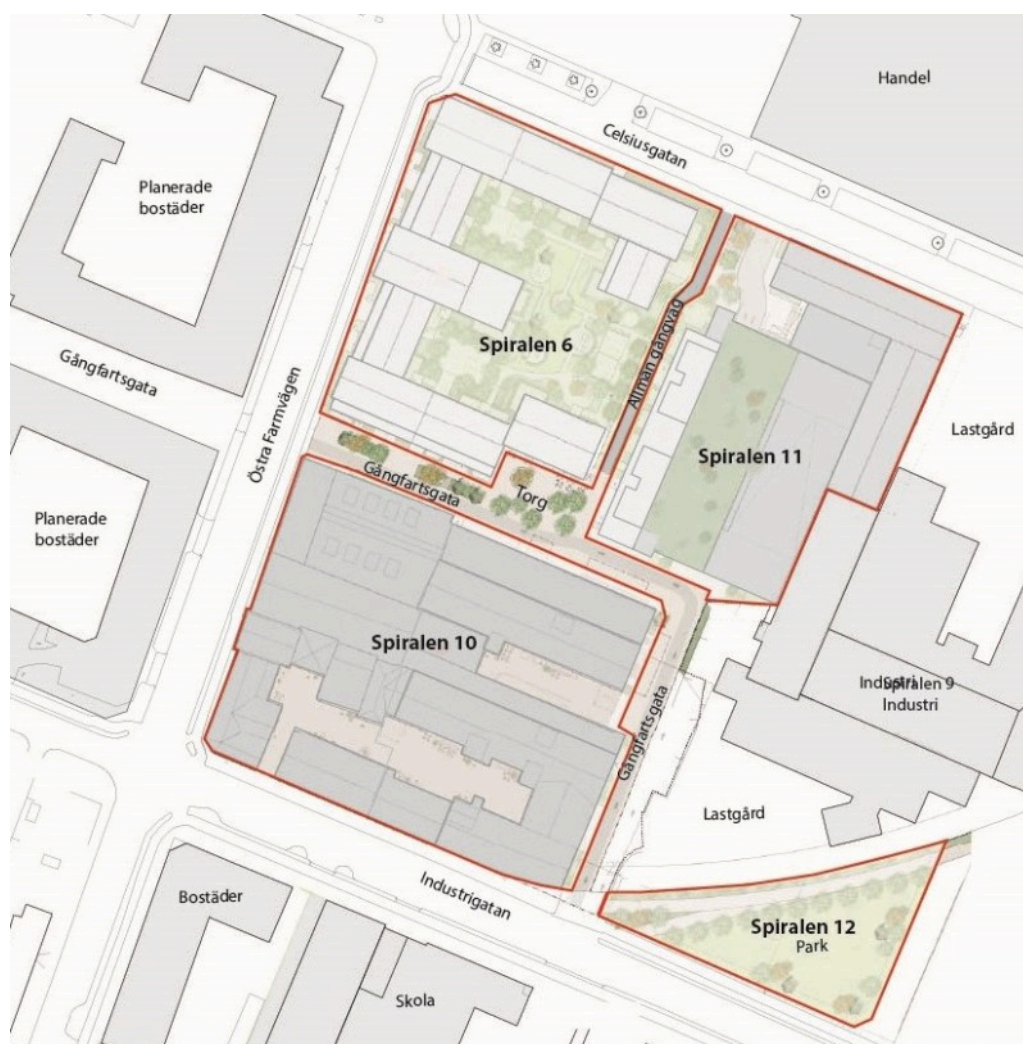
*DUX kontorsbyggnad på fastigheten Spiralen 11. 1. Fasad med balkong. 2. Huvudentrén mot Celsiusgatan Foto: FOJAB Arkitekter.*

## Kvarterstruktur och gatunät

Den nya strukturen möjliggör ett sammanhängande gatunät och nya gångstråk med en central platsbildning i mötet mellan ny och gammal bebyggelse. Gågatan planeras av fastighets-

och gatukontoret att utformas som en enkelriktad gångfartsgata med infart från Östra Farmvägen.

En mindre torgyta lokaliserar i korsningen mellan gågata och gångstråk, genom att ett av husen i bostadskvarteret dras in en bit i kvarteret. Norr och väster om torget kommer lokaler att finnas i bottenvåningarna och dessa får en bredare förgårdsmark mot torget som är möjlig att använda för olika funktioner kopplat till verksamheterna.



*Illustration som visar möjlig bebyggelse i enlighet med planförslaget. Föreslagna nya kvartersindelningar är markerade med röd linje. Illustration: FOJAB Arkitekter och stadsbyggnadskontoret.*

## **Park**

På Spiralen 12 skapas en ny lokal park. Den har fått sin triangulära form från det idag avvecklade järnvägsspåret som en gång gick som ett stickspår genom kvarteret från Kontinentalbanan. Storleken på parken och placeringen vid Industrigatan, befintlig industri samt längs ett huvudstråk för cykel, skapar en urban plats med möjlighet för en stunds uppehåll. Befintlig yta för historisk spårdragning ska vara tydligt avläsbar och får därför inte bebyggas.

## **Bostadskvarteret**

I bostadskvarteret är det möjligt att uppföra cirka 150 lägenheter vilket här motsvarar cirka 14 800 m<sup>2</sup> i bruttoarea. Kvarteret rymmer en bostadsgård om cirka 1 950 m<sup>2</sup>. Bostäder är föreslagen huvudanvändning och med hänsyn till byggrättens läge intill större gator medges också centrumverksamheter om minst 75 m<sup>2</sup> i den norra byggnaden och på två delar av byggrätterna i den södra delen av kvarteret.



*Illustration som visar möjlig bebyggelse i enlighet med planförslaget. Här syns bostadskvarteret utmed Östra Farmvägen till vänster och den befintliga bebyggelsen på fastigheten Spiralen 10 till höger. I bakgrunden bostäderna på mobilitetshusets västra fasad. Illustration: FOJAB Arkitekter.*

Inom kvarteret möjliggörs bebyggelse där taklandskap och byggnadshöjder tar inspiration av den befintliga bebyggelsen på fastigheten Spiralen 10. I de södra delarna tillåts 4 våningar med indragen översta våning minst 2,0 meter från fasadliv mot allmän plats (f<sub>1</sub>). Längs Östra Farmvägen trappas höjderna uppåt; först med en volym i vinkel mot gatan i upp till fem våningar, därefter en parallell volym upp till fyra våningar och kvarteret avslutas sen med den högsta volymen som får vara upp till 6 våningar. Längs Celsiusgatan görs en nedtrappning med en volym på upp till fem våningar. Trapphus och hisstorn får inte sticka upp över angivna nockhöjder. Mot öster öppnar kvarteret upp mot en allmän gångväg och här möjliggörs enkelsidiga bostäder mot mobilitetshusets västra fasad. Dessa bostäder får vara upp till 5 våningar höga med indragen översta våning. En femte våning, inklusive skärmtak och andra tillhörande byggnadsdelar till takvåningen, är tillåten indragen minst 1,5 meter från fasadliv mot allmän plats.





*Illustration som visar möjlig bebyggelse utifrån planförslaget. Bilden visar bostadskvarteret utmed Celsiusgatan och till vänster i bild syns den före detta DUX-fabriken gula kontorsbyggnad. I förgrunden syns den öppna markparkeringsytan framför stormarknaden Willy's. Illustration: FOJAB Arkitekter.*

Till bostadskvarteret hör en bostadsgård som har en storlek och form som ger förutsättningar för att bli en grönskande miljö indelad i flera rumsligheter och med möjlighet för olika typer av aktiviteter för de boende. Inom gården ska minst 40 procent av marken vara genomsläpplig ( $b_1$ ). Detta följs även upp i lovskedet genom utökad lovplikt för åtgärder som väsentligt ändrar markens genomsläpplighet.

Runt kvarteret regleras förgårdsmark om ca 1,5 - 3,7 meter bred, med utrymme till bland annat cykelparkering. Marken får inte förses med parkeringsplats för bil. Loftgångar, takkupor burspråk, frontespiser och inglasade balkonger medges inte. Mot Östra Farmvägen får balkonger i gavelmotiven skjuta ut högst 0,5 meter utanför fasadlivet. Mot Celsiusgatan får maximalt 1/3 del av fasadlängden ha balkonger om maximalt 1,5 meters djup. Parkering för rörelsehindrades fordon är

undantagna och medges i nödvändig omfattning inne på bostadsgården. Underjordiskt parkeringsgarage eller källare medges inte under bostadsgården.

Byggrätten för det sammanhängande flerbostadshuset runt innergården är 13,0 meter djup. Där byggrätterna regleras till 6 våningar ska nockhöjden som högst vara 22,0 meter. Vid byggrätterna för 5 våningar är högsta nockhöjd är 20,0 meter. Eftersom kvarteret är slutet mot norr och söder ska minst en passage finnas på varje fasad för att skapa fysisk och visuell kontakt mellan gata och gård. Passagen ska vara minst 4,0 meter bred och minst 2,7 meter hög.

På bostadsgården medges komplementbyggnader om maximalt 100 kvadratmeter som får användas för bostadskomplement. Bebyggelsen får ha en högsta nockhöjd på 4,0 meter.

Fasad på den sammanhängande bostadsenheten runt bostadsgården ska i huvudsak utformas med rött tegel och mindre inslag av puts.



*Illustration som visar möjlig bebyggelse utmed Östra Farmvägen i enlighet med planförslaget. Till vänster syns bostadskvarteret och till höger den befintliga industribebyggelsen på Spiralen 10. Illustration: FOJAB Arkitekter.*

### **Mobilitetshuset + Bostäder**

Mobilitetshuset placering närmast industrin på fastigheten Spiralen 9 fungerar som en barriär och skyddar bostäderna inom planområdet från både buller och risker kopplat till den befintliga industriverksamheten samt till kontinentalbanan.



Byggnaden kläs med enkelsidiga bostäder på sin västfasad som riktar sig mot bostadsgården, det allmänna gångstråket och torget. Om bostäderna får någon byggnadsdel som vetter direkt mot industrin på fastigheten Spiralen 9 så ska ytterväggen utföras sluten. Bostäderna på den femte och översta våningen får uppföras till 60 % av fjärde våningens bruttoarea och ska vara indragna minst 1,5 meter från fasadliv. Bostadsvolymen får kraga ut 1,5 m från intilliggande fasadliv i söder, med en fri höjd under på minst 3,7 meter och med högsta nockhöjd 17 meter.

I bottenvåningen som vetter mot torget ska finnas lokal för centrumverksamhet om minst 50 kvadratmeter. Byggnaderna ramar in torget och skapar fina möjligheter för uppehåll i ett skyddat sydvästläge.

Byggrätten för mobilitetshuset har parkeringshus ( $P_1$ ) som huvudanvändning. Mobilitetshuset avses primärt användas för bilparkering för boende och verksamma i området, men inrymmer även olika typer av mobilitetsåtgärder såsom bilpoolsbilar, ellastcyklar och annan liknande service. Här ges också utrymme för transformatorstation för att kunna försörja tillkommande verksamheter med el.



*Illustration som visar möjlig bebyggelse i enlighet med planförslaget. Till vänster syns den befintliga DUX-fabrikens gula kontorsbyggnad på fastigheten Spiralen 11, i mitten det föreslagna mobilitetshuset med bostäder och till höger den befintliga bebyggelsen på fastigheten Spiralen 10. Illustration: FOJAB Arkitekter.*

Mobilitetshuset föreslås få sin angöring mot Celsiusgatan i norr. I söder ansluter mobilitetshuset till den nya gågatan och här finns möjligheter för entréer för cyklister. I mobilitetshusets nordöstra hörn ansluter byggnaden till det befintliga kontorshuset på fastigheten Spiralen 11 och här skapas det en ny byggrätt för en låg sammanlänkande byggnadsvolym i samma skala som DUX-fabriken gamla maskinhall och med en högsta nockhöjd om 5,5 meter.



*Illustration norrifrån som visar möjlig bebyggelse i enlighet med planförslaget. Till vänster syns den befintliga DUX-fabriken gula kontorsbyggnad, i mitten det föreslagna mobilitetshuset med bostäder, den allmänna gångvägen och till höger bostadskvarteret i rött tegel. Illustration: FOJAB Arkitekter.*

Mobilitetshuset är indelat i två höjder varav en del med högsta nockhöjd 17 meter och en del med högsta nockhöjd 13 meter och den är avsedd att beräknas från lokalgatan i söder. Den lägre delen är anpassad till den lägre bebyggelsen på fastigheten Spiralen 9. På den östra halvan tillåts tekniska anordningar för anläggningar för förnybar energi utöver högsta tillåtna nockhöjd, med begränsad omfattning och till en högsta höjd om 4 meter. Nockhöjden bedöms medge 5 våningar på den västra delen och taket får inte användas för

parkering. Takbjälklaget på denna delen ska vara dimensionerat för en planteringsbädd med ett djup om minst 600 mm för att kunna användas som takträdgård och vistelseyta, utöver den bostadsgård som finns i markplan. Totalt bedöms mobilitetshuset ge plats för 269 stycken bilar och andra mobilitetsåtgärder såsom cykelparkering och cykelverkstad. Parkeringen är avsedd både för det behov som denna detaljplan ger upphov till samt för den befintliga markparkeringen på fastigheten Spiralen 6.

Fasader på mobilitetshuset inklusive angränsande bostäder avses i stor utsträckning utformas med återbrukade material från de delar som rivs av DUX byggnader: gult tegel, stålkonstruktioner och plåt. För att fasaden ska kontrastera med bostadskvarteret i sin utformning och erbjuda ett lekfullt uttryck så ska burspråk och frontespiser på fasad för bostäder uppföras till minst 30% och som mest 50% och får skjuta ut som mest 0,5 meter från huvudbyggnaden.

## **Övergripande avvägningar i detaljplanen**

Under planarbetet har bevarandet av kulturvärden och befintlig funktionsblandning i det småskaliga verksamhetsområdet varit avgörande vid avvägningar gällande planområdets markanvändning och utformning av den nya bebyggelsen. Det har bedömts viktigare att bevara lokaler för verksamheter och föreningsliv, i ett centralt läge i staden, än att bebygga större delen av planområdet med bostäder.

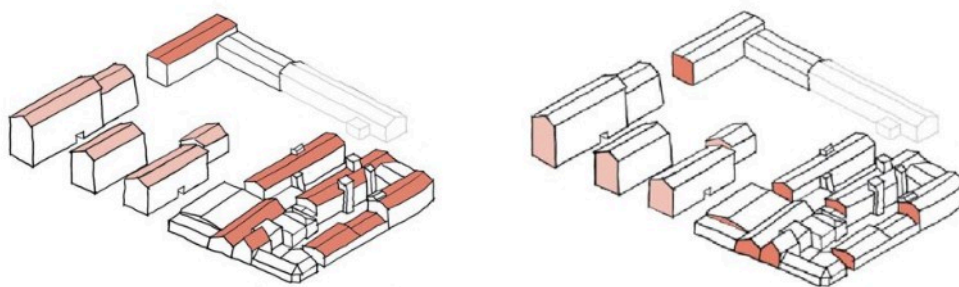
Det har även varit avgörande för planarbetet att föreslagna bostäder bedöms kunna uppnå en god bostadsmiljö samtidigt som de förutsätts kunna samexistera med befintlig industri på fastigheten Spiralen 9.

## Gestaltungsprinciper

Planprogrammet för Norra Sorgenfri innehåller övergripande riktlinjer för gestaltning av arkitektur, bottenvåningar och gränser, dessa beskrivs i Kapitel 3 under rubriken Planprogram. Under planarbetet har ett områdesspecifikt gestaltungsprogram tagits fram (FOJAB Arkitekter, 24-10-22) för att vara ett stöd i bygglovsskedet. Gestaltungsprinciperna ska bidra till att skapa en platsspecifik ny bebyggelse som anpassas väl in i den befintliga kulturmiljön samt förstärka dess unika karaktär. Under planprocessen har stort fokus legat på bevarande och möjlig utveckling av befintlig bebyggelse.

Den befintliga miljön har vuxit fram på industrins premisser där varje ny del är behovsstyrd och där dess form och funktion kan motiveras tydligt. Det har skapat en sammanhållen men samtidigt brokig miljö, med en upplevelserik arkitektur som skapar nyfikenhet. Planförslaget avser att förstärka det unika i varje del och låta den befintliga miljön framstå tydligt. Det är den befintliga miljön som styr de nya strukturerna.

Planstrukturen har tagit fasta på den befintliga miljöns uppbyggnad med tydliga öst-västliga byggnadsvolymer och synliga gavelmotiv som återkommer som tema i det föreslagna bostadskvarteret.



*Befintliga tak och gavlar är markerade med rostrött och på föreslagna bostäder är de markerade med rosa. Illustration: FOJAB Arkitekter.*



*1. Till vänster: den södra innergården av de två långsmala innergårdarna på fastigheten Spiralen 10 som är karaktäriserande för området och som ska bevaras. Foto: FOJAB Arkitekter 2. Till höger: referensbild på fasadtegel. Omsorg kring detaljer och mönstermurning ger variation och dynamik i fasader. Plats: Falkoner Allé, Frederiksberg, Danmark. Arkitekt: AART. Foto: Niels Nygaard.*

## Övergripande principer för ny bebyggelse

Där det är möjligt ska material återbrukas och bidra till en unik och lokalt förankrad arkitektur med materialitet och fasadelement i olika typer av industriell karaktär. De robusta



och tåliga materialen tegel, betong, plåt och stål speglar de gamla industribyggnadernas nyttokaraktär.

Den nya byggnader som föreslås ska arkitektoniskt skilja sig sinsemellan för att skapa ett tydligare möte mellan de olika tidsepokerna. Bostadskvarteret följer fastigheten Spiralen 10 med långsträckta volymer och striktare repetitiv enkelhet i exempelvis fönstersättning. Fasaden på den enkelsidiga bostadsvolymen ska framstå som friare och lekfullare och ska bidra med att skapa en småskalighet till mobilitetshusets volym.

Gestaltningen av bottenvåningarna ska vara inbjudande, med tydliga entréer och generösa gångar mellan gård och gata. Bottenvåningen är viktig när det gäller både materialval, detaljutformning och de funktioner som placeras där eftersom det är här man kommer nära arkitekturen. Entréerna till bostadshusen ska vara genomgående och bör vara tydligt markerade och utformade för att upplevas som trygga och välkomnande. För att skapa ett naturligt väderskydd kan entréerna med fördel vara indragna.



*Illustration som visar möjlig bebyggelse utmed Östra Farmvägen i enlighet med planförslaget. Här syns föreslagna bostäder till höger i bild, gågatan i mitten och befintlig bebyggelse på fastigheten Spiralen 10. Illustration: FOJAB Arkitekter.*

Balkonger med olika djup bidrar till byggnadens karaktär och ska därför ägnas stor omtanke avseende utformning och detaljering. Mot Östra Farmvägen är avsikten att fasaderna ska hålla en striktare utformning som påminner om industriebbyggelsen på fastigheten Spiralen 10. Därför medges här enbart balkonger som sticker ut upp till 0,5 meter utanför fasadlivet på byggnadernas gavlar. Mot Celsiusgatan och inne i kvarteret finns inte samma begränsningar för balkongernas utformning.

Det är av stor vikt att fastigheternas och kvarterens gränser gestaltas på ett omsorgsfullt vis. Med till exempel låga murar som går att sitta på, eller med stödmurar som stegvis trappar ner nivåskillnader och därmed skapa mjukare övergångar och goda siktmöjligheter.

### **Allmän platsmark**

Gågatan utformas enligt fastighets- och gatukontorets planer som enkelriktad gata med en sammanhängande markbeläggning och med möblering med planteringar och sittmöbler som bidrar till låga trafikhastigheter på de gåendes villkor. Mellan bostadskvarteret och den bevarade industriebbyggelsen på fastigheten Spiralen 10 blir gatusektionen varierad, med plats för separat gångyta, regnbäddar för dagvattenhantering, planteringsbäddar och trädplantering.

Torget gestaltas som öppet mot anslutande stråk och utformas med en sammanhängande markbeläggning med övrig allmän plats, med sittplatser och trädplanteringar.

Gångstråket från Celsiusgatan till gågatan i söder kommer kantas av privata uteplatser och bostadsentréer längs östra sidan och det större bostadskvarterets innergård på den

västra sidan. Sektionen på gångytan gör det möjligt med möblering med belysning, planteringar och sittplatser.

Med hänsyn till den brist det råder på grönstruktur i Norra Sorgenfri är det av stor vikt att uppnå hög krontäckning i den blivande parken på fastigheten Spiralen 12, utöver den mark- och buskvegetation som kommer anläggas. I den norra delen av parken kan det med fördel planeras för en ny gångväg för att synliggöra den historiska stickspåret från kontinentalbanan.



*Illustration som visar möjliga sektioner genom gågata och gångväg enligt planförslaget. Illustration: FOJAB Arkitekter.*

## Bostadskvarteret

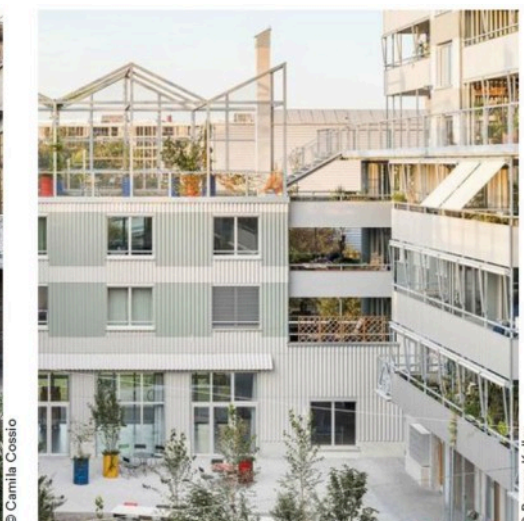
Bebyggelsen i det nya bostadskvarteret är strukturerad med ett centralt gemensamt gårdsrum och byggnader placerade i en tydlig öst-västlig riktning med framträdande gavlar mot Östra Farmvägen. Byggnadsvolymerna varierar i höjd och trappar successivt ner i våningsantal från korsningen Celsiusgatan/Östra Farmvägen i nordväst mot den befintliga bebyggelsen på fastigheten Spiralen 10 i söder. Kvarteret ska

utformas med en enhetlig arkitektur där utformningen samspelar med och tar utgångspunkt i den befintliga bebyggelsen på fastigheten Spiralen 10.

Precis som på fastigheten Spiralen 10 så är avsikten att tegelarkitekturen i röda nyanser kompletteras med vit färg på karmar och räcken. Variation i kulör, detaljering och relief i murningen kan på ett subtilt sätt bidra till att skapa variation och dynamik i den annars så sammanhållna gestaltningen. Variationerna ska framkomma på ett naturligt sätt utifrån funktioner, till exempel för att särskilja centrumfunktioner och bostäder.

### **Mobilitetshuset + Bostäder**

Den nya bebyggelsen på fastigheten Spiralen 11 innefattar ett mobilitetshus samt byggrätt för bostäder och verksamhetslokal. Den centrala placeringen i kvarteret och blandade funktionerna ger goda förutsättningar för en byggnad där industrikaraktären kan samspela med modern arkitektur. Samtidigt som den nya bebyggelsen får en egen karaktär ska den upplevas som en del av den övriga kvartersstrukturen och anpassa sig väl till kringliggande kulturmiljö.



*Referensbilder av fasader. 1. Till vänster: återbrukade material och fasadelement som en bärande del i gestaltningen ger unik och platsspecifik arkitektur. Plats: Laguna, Mexico City, Mexico. Arkitekt: Productora. Foto: Camila Cossio. 2. Till höger: Lekfull och varierad arkitektur där material och fasadelement ger en industriell karaktär. Plats: Hochbord Housing, Dübendorf, Schweiz. Arkitekter: Conen Sigl Architekt:innen. Foto: Roman Keller.*

Fasader på mobilitethuset och bostäderna ska i så stor utsträckning som möjligt utformas av återvunna material från rivna byggnader inom fastigheten Spiralen 11, så som gult tegel, stålkonstruktioner och plåt.

För att skapa en dynamisk och varierad utformning kan volymspel och arkitektoniska element som balkonger, burspråk, frontespiser och utstickande detaljer med fördel användas. Dessa hjälper till att bryta ner byggnadsvolymen och tillför småskalighet och en lekfull karaktär till byggnaden.

## **Detaljplanens bestämmelser**

### **ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN**

Allmän plats

#### **GATA<sub>1</sub> - Gågata**

Gågata är en allmän plats som är avsedd både för fordonstrafik och gång- och cykeltrafik. I användningen ingår komplement som behövs för vägens funktion som trafikanordningar, planteringar med mera. Motivet till planbestämmelsen är att säkra den allmänna tillgången till planområdet.

#### **GCVÄG<sub>1</sub> - Gångväg**



Gångväg är en allmän plats som är avsedd för gångtrafik. I användningen ingår komplement som behövs för vägens funktion som trafikordningar, planteringar med mera. Motivet till planbestämmelsen är att säkra att den allmänna tillgången till planområdet.

## **PARK - Park**

Park används för alla typer av grönområden som kräver skötsel och som helt eller till viss del är anlagda. Komplement som behövs för platsens skötsel och bruk ingår i användningen. Som komplement räknas bland annat gång- och cykelvägar, planteringar, mindre lekplatser. Motivet till planbestämmelsen är att bidra till möjligheter till olika typer av rekreation inom planområdet.

## **TORG - Torg**

Torg används för områden för 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. Motivet till planbestämmelsen är att skapa en allmän plats för vistelse med närhet till centrumfunktioner.

## **Kvartersmark**

## **B - Bostäder**

Användningen bostäder tillämpas för olika former av boende av varaktig karaktär. Även bostadskomplement så som miljöhus, parkering och förråd ingår i användningen. Motivet till planbestämmelsen är att bostäder har bedömts vara en lämplig markanvändning för området och att det finns ett

behov av nya bostäder inom i Malmö. Bostäder kompletterar de andra funktionerna i området och bidrar med liv och rörelse under hela dygnet, under alla veckans dagar och tider på året.

## **C<sub>1</sub> - Centrum**

Centrum är en samlingsanvändning för en blandning av verksamheter som behöver ligga centralt eller på annat sätt ska vara lätt att nå för många människor. I centrum ingår en rad olika verksamheter, till exempel butiker, restauranger, kontor, gym, hantverk och annan service. I användningen ingår även byggnader för religiösa ändamål, föreningslokaler, samlingslokaler och vuxenutbildning. I användningen ingår också komplement till centrumverksamheten. Användningen Centrum tillämpas även som kombination till bostadsområden med möjlighet till verksamheter inom kvarteret. Även komplement till centrumverksamheten ingår i användningen. Motivet till planbestämmelsen är att bidra till möjligheter till olika typer av mindre servicefunktioner inom planområdet samt att Centrum kan ge positiva effekter för liv, rörelse och trygghet mot omkringliggande gaturum.

## **C<sub>2</sub> - Centrum undantaget vård, kontor och tillfällig vistelse**

Centrum är en samlingsanvändning för en blandning av verksamheter som behöver ligga centralt eller på annat sätt ska vara lätt att nå för många människor. I centrum ingår en rad olika verksamheter, till exempel butiker, restauranger, kontor, gym, hantverk och annan service. I användningen ingår även byggnader för religiösa ändamål, föreningslokaler, samlingslokaler och vuxenutbildning. I användningen ingår också komplement till centrumverksamheten. Motivet till planbestämmelsen är att bidra till möjligheter till olika typer av

mindre servicefunktioner inom planområdet samt att Centrum kan ge positiva effekter för liv, rörelse och trygghet mot omkringliggande gaturum. Motivet till att undanta vård och tillfällig vistelse i byggnader nära befintlig industri på fastigheten Spiralen 9 är med hänsyn till risk kopplat till industrin. Motivet till att undanta Kontor från bestämmelsen är att det föreslås kontor inom andra delar av planområdet.

## **E<sub>1</sub> - Nätstation**

Användningen nätstation är avsedd för transformatorstation som exempelvis försörjer en grupp av bostadshus, kontor eller handelslokaler. Motivet till planbestämmelsen är att säkerställa plats för områdets elförsörjning.

## **K - Kontor**

I användningen Kontor ingår kontor, tjänsteverksamhet och annan liknande verksamhet som har liten eller ingen varuhantering. Avgörande bör vara att verksamheten inte medför störning av betydelse för omgivningen, till exempel att den saknar utomhusverksamhet och har besöksverksamhet i begränsad utsträckning. I användningen ingår komplement så som konferenslokaler och de personalutrymmen som behövs för verksamheten. Motivet till planbestämmelsen är att Kontor har bedömts vara en lämplig markanvändning för detta område med befintliga kontorsbyggnader. Vidare är motivet att skapa möjlighet för större blandning av verksamheter i området.

## **P<sub>1</sub> - Parkeringshus**

Syftet med bestämmelsen är att göra det möjligt att uppföra ett mobilitetshus i planområdet med bilplatser och plats för andra fordon med tillhörande service. Inom området medges endast parkeringshus och inte större markparkering. Detta för att uppnå ett effektivt utnyttjande av marken. Även komplement till verksamheten parkering ingår i användningen. Parkering behövs för att tillgodose behovet av parkeringsplatser för tillkommande bebyggelse i närområdet. Kombinationen med centrumverksamhet ökar potentialen för att parkeringshuset ska kunna erbjuda fler mobilitetstjänster samt andra fastighets- och boendenära tjänster.

## **Z - Verksamheter**

Användningen Verksamheter är bred och innehåller olika typer av ytkrävande verksamheter som har begränsad omgivningspåverkan. I markanvändningen ingår lokaler för serviceverksamheter, ytkrävande vuxenutbildning inom tex hantverk samt konstnärsateljéer, tillverkning, lager och verkstäder. Med användningen avses tillverkning och produktion sådant slag att omgivningen inte vållas olägenheter med hänsyn till miljö, hälsa och säkerhet eller att större trafikstring uppstår. Till användningen ingår även komplement samt tillhörande försäljning, partihandel och annan jämförlig verksamhet med begränsad omgivningspåverkan. Motivet till planbestämmelsen är att bekräfta markanvändning för befintliga verksamheter och skapa möjlighet för ett bredare utbud av verksamheter.

## **EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS**

### **Varsamhet**

## **k<sub>1</sub> - Yta för historisk spårdragning ska vara tydligt avläsbar och får inte bebyggas**

Motivet till planbestämmelsen är att säkerställa att den industriella kulturmiljön från sent 1800-tal fortfarande är tydligt läsbar i kommande parkmiljö.

## **EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK**

### **Begränsning av markens utnyttjande**

#### **Prickmark - Marken får inte förses med byggnader**

Bestämmelsen används då del av byggnadskvarter eller specialområde avses att helt undantas från bebyggelse. Motivet till planbestämmelsen är att säkerställa att berörd mark till största del är obebyggd. På så vis säkras utrymme för grönska, skyfallshantering, cykelparkering och övriga viktiga inslag i utemiljön.

Bestämmelsen gäller även mellan de flesta byggrätter och anslutande allmän platsmark och syftar till att skapa förgårdsmark som inte får bebyggas. Motivet är att skapa en övergångszon på kvartersmark mellan allmän plats och byggnader, som kan användas för att lösa praktiska behov (exempelvis cykelparkering) som bebyggelsen ger upphov till.

Mindre byggnadsdelar så som skärmtak, utrymningstrappor etcetera medges i begränsad omfattning inom prickmarkerad mark.

**Kryssmark - Marken får endast förSES med komplementbyggnader och andra anläggningar än byggnader. Komplementbyggnader får ha en största sammanlagda byggnadsarea om 100 kvadratmeter. Därutöver får balkonger, skärmtak och markterrass finnas. Marken får inte underbyggas med garage eller källare**

Motivet till planbestämmelsen är att begränsa markens utnyttjande till att kompletterande byggnader och anläggningar får uppföras, så som miljöhus eller ramper.

**ö<sub>1</sub> - Marken får endast förSES med byggnadskomplement på fasader som vindfång, hisstorn och skärmtak. Nya byggnadskomplement får ha en största sammanlagda area om 30 kvadratmeter. Byggnader får inte sammanlänkas över gårdsrummet. Gårdsrummet får inte förändras i sin karaktär eller huvudsakliga form.**

**ö<sub>2</sub> - Marken får endast förSES med byggnadskomplement på fasader såsom vindfång, hisstorn och skärmtak. Nya byggnadskomplement får ha en största sammanlagda area om 40 kvadratmeter. Byggnader får inte sammanlänkas över gårdsrummet. Gårdsrummet får inte förändras i sin karaktär eller huvudsakliga form.**

Motivet till planbestämmelserna är att begränsa markens utnyttjande till att endast tillåta kompletterande byggnadsdelar och anläggningar, såsom hisschakt, vindfång med mera, men



befintliga gårdar bibehåller i stor sett sina nuvarande rumslighet.

### **ö<sub>3</sub> - Marken får endast försees med ingång och trappa till skyddsrum som får finnas i begränsad omfattning**

Motivet till planbestämmelsen är att begränsa förgårdsmarkens utnyttjande till att endast tillåta ingång och trappa ner till skyddsrum i mobilitetshusets källare.

## **Byggnaders användning**

**s<sub>1</sub> - Minst 75 kvadratmeter av byggnadens bottenvånings bruttoarea får endast användas till centrumändamål**

**s<sub>2</sub> - Minst 50 kvadratmeter av byggnadens bottenvånings bruttoarea får endast användas till centrumändamål**

Bestämmelserna ska säkerställa lokaler för olika verksamheter, som kan ge liv åt gaturummen och göra dem intressanta och stimulerande att vistas i. Det bidrar även till att förtäta centrala Malmö med servicefunktioner.

**s<sub>3</sub> - Byggnadens tak får inte användas för parkering**

Motivet till planbestämmelsen är att skapa förutsättningar för vegetationsklädda tak

**s<sub>4</sub> - Kontor får utgöra högst 45 procent av byggnadens bruttoarea varav högst en tredjedel får utgöra handel. (Avgränsas av användningsgräns)**

**s<sub>5</sub> - Centrumverksamhet får utgöra högst 65 procent av byggnadens bruttoarea varav högst hälften får utgöra handel. (Avgränsas av användningsgräns).**

Motivet till planbestämmelsen är att skapa förutsättningar för en blandning av verksamheter inom fastigheten Spiralen 10.

### **Höjd på byggnadsverk**

**h<sub>1</sub> - Högsta nockhöjd är 4.0 meter**

**h<sub>2</sub> - Högsta nockhöjd är 5.5 meter**

Motivet är att bekräfta befintliga byggnaders nockhöjder.

**h<sub>3</sub> - Högsta nockhöjd är 5.5 meter. Utöver högsta tillåtna nockhöjd tillåts hisschakt och trapphus. De får uppföras med begränsad utbredning och till en högsta höjd om 8.5 meter**

Motivet till planbestämmelsen är att begränsa bebyggelsens höjd för att harmoniera med omgivningen och begränsa exploateringen. Dessutom är motivet att även ge viss flexibilitet för hisstoppar, trapphus och ventilationsanläggningar.

**$h_4$  - Högstanockhöjd är 6.5 meter**

**$h_5$  - Högstanockhöjd är 7.0 meter**

**$h_6$  - Högstanockhöjd är 7.5 meter**

**$h_7$  - Högstanockhöjd är 8.0 meter**

**$h_8$  - Högstanockhöjd är 9.0 meter**

**$h_9$  - Högstanockhöjd är 11.0 meter**

**$h_{10}$  - Högstanockhöjd är 11.5 meter**

**$h_{11}$  - Högstanockhöjd är 12.0 meter**

Motivet är att bekräfta befintliga byggnaders nockhöjder.

**$h_{12}$  - Högsta nockhöjd är 12.5 meter. Utöver högsta tillåtna nockhöjd tillåts murat räcke för uteplats till en högsta höjd om 1.1 meter**

**$h_{13}$  - Högsta nockhöjd är 16.0 meter. Utöver högsta tillåtna nockhöjd tillåts tekniska anordningar för anläggningar för förnybar energi. De får uppföras med begränsad utbredning och till en högsta höjd om 1.5 meter**

**h<sub>14</sub> - Högsta nockhöjd är 17.0 meter. Utöver högsta tillåtna nockhöjd tillåts tekniska anordningar för anläggningar för förnybar energi. De får uppföras med begränsad utbredning och till en högsta höjd om 1.5 meter**

Motivet till planbestämmelserna är att begränsa bebyggelsens höjd för att harmoniera med omgivningen och begränsa exploateringen. Vidare är motivet att skapa förutsättningar för anläggningar för lokal energiproduktion.

**h<sub>15</sub> - Lägsta nockhöjd är 12.0 meter**

Motivet till planbestämmelsen är att säkerställa att parkeringshuset får en tillräckligt avskärmande funktion mot bostäderna som planeras västerut inom planområdet så att de klarar gällande riktvärden för buller från spårvägstrafiken på kontinentalbanan.

**h<sub>16</sub> - Högsta nockhöjd är 20.0 meter. Utöver högsta tillåtna nockhöjd tillåts tekniska anordningar för anläggningar för förnybar energi. De får uppföras med begränsad utbredning och till en högsta höjd om 1.5 meter**

**h<sub>17</sub> - Högsta nockhöjd är 22.0 meter. Utöver högsta tillåtna nockhöjd tillåts tekniska anordningar för anläggningar för förnybar energi. De får uppföras med begränsad utbredning och till en högsta höjd om 1.5 meter**

Motivet till planbestämmelserna är att begränsa bebyggelsens höjd för att harmoniera med omgivningen och begränsa exploateringen. Vidare är motivet att skapa förutsättningar för anläggningar för lokal energiproduktion.

**H<sub>18</sub> - Högsta nockhöjd är 13.0 meter. Utöver högsta tillåtna nockhöjd tillåts tekniska anordningar på tak såsom hisschakt, trapphus och anläggningar för förnybar energi. De får uppföras med begränsad utbredning och till en högsta höjd om 4 meter**

Motivet till planbestämmelserna är att begränsa bebyggelsens höjd för att harmoniera med omgivningen och begränsa exploateringen. Vidare är motivet att skapa förutsättningar för anläggningar för lokal energiproduktion. Dessutom är motivet att även ge viss flexibilitet för hisstoppar, trapphus och ventilationsanläggningar.

**H<sub>19</sub> - Högsta nockhöjd är 16.0 meter. Utöver högsta tillåtna nockhöjd tillåts tekniska anordningar för anläggningar för förnybar energi. De får uppföras med begränsad utbredning och till en högsta höjd om 1.5 meter**

**H<sub>20</sub> - Högsta nockhöjd är 17.0 meter. Utöver högsta tillåtna nockhöjd tillåts hisschakt och trapphus. De får uppföras med begränsad utbredning och till en högsta höjd om 1.5 meter**

Motivet till planbestämmelserna är att begränsa bebyggelsens höjd för att harmoniera med omgivningen och begränsa exploateringen. Vidare är motivet att skapa förutsättningar för

anläggningar för lokal energiproduktion.

## **H<sub>21</sub> - Högsta nockhöjd är 3.0 meter**

Motivet är att bekräfta befintliga byggnaders nockhöjder.

## **Markens anordnande och vegetation**

### **n<sub>1</sub> - Marken får inte förses med parkeringsplats för bil. Parkering för rörelsehindrades fordon är undantagna och medges i nödvändig omfattning**

Motivet till planbestämmelsen är att prioritera friyta framför parkering samt att begränsa parkeringens utbredning. Bestämmelsen gäller för stora delar av kvartersmarken för att säkerställa att inte bilparkering anordnas. Avsikten med planbestämmelsen är att främja ett effektivt och kvalitativt markutnyttjande där en god utemiljö för de som använder byggnaden prioriteras framför att marken används för parkering. All parkering, förutom parkeringsplatser för rörelsehindrades fordon, är tänkt att ske i gemensamt mobilitetshus.

## **Rivningsförbud**

### **r<sub>1</sub> - Byggnad får inte rivas**

Motivet till planbestämmelsen är att bevara den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen.

## **Skydd av kulturvärden**



**q<sub>1</sub> - Byggnader är kulturhistoriskt särskilt värdefulla och följande delar får inte förvanskas. Entré med omfattning i röd sandsten, entréparti med vindfång i rostfritt stål, skärmtak i kopparklätt utförande**

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

### **Skydd mot störningar**

**m<sub>1</sub> - På utskjutande byggnadsdel i söder ska ytterväggen mot befintlig industri på fastigheten Spiralen 9 utföras sluten**

Motivet till planbestämmelsen är att skydda bostäderna mot risk kopplat till industri på fastigheten Spiralen 9.

### **Takvinkel**

**o<sub>1</sub> - Minsta takvinkeln är 20 grader**

Motivet till planbestämmelsen är att skapa ett taklandskap med ursprung i befintlig bebyggelses utformning på fastigheten Spiralen 10.

### **Utformning**

**f<sub>1</sub> - Högsta antal våningar är 4. Den fjärde våningen, inklusive skärmtak och andra**

**tillhörande byggnadsdelar till takvåningen, är tillåten indragen minst 2.0 meter från fasadliv mot allmän plats**

**f<sub>2</sub> - Högsta antal våningar är 4**

**f<sub>3</sub> - Högsta antal våningar är 5. Den femte våningen, inklusive skärmtak och andra tillhörande byggnadsdelar till takvåningen, är tillåten indragen minst 2.0 meter från fasadliv mot allmän plats**

**f<sub>4</sub> - Högsta antal våningar är 5**

**f<sub>5</sub> - Högsta antal våningar är 6**

Motivet till planbestämmelserna är att begränsa bebyggelsens våningsantal för att harmoniera med omgivningen och begränsa exploateringen. Motivet till planbestämmelsen är också att begränsa utbredningen av den översta våningen och på så sätt skapa en välanpassad övergång till omkringliggande befintlig bebyggelses höjder.

**f<sub>6</sub> - Franska och spanska balkonger får uppföras i gavelmotiven mot Östra Farmvägen. De får skjuta ut högst 0.5 meter utanför fasadliv**

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

**f<sub>7</sub> - Minst en passage ska finnas, den ska vara minst 4.0 meter bred och 2.7 meter hög**

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

**f<sub>8</sub> - Högsta antal våningar är 4. Den fjärde våningen, inklusive skärmtak och andra tillhörande byggnadsdelar till takvåningen, är tillåten indragen minst 2.0 meter från fasadliv mot allmän plats**

Motivet till planbestämmelsen är att begränsa bebyggelsens våningsantal för att harmoniera med omgivningen och begränsa exploateringen. Motivet till planbestämmelsen är också att begränsa utbredningen av den översta våningen och på så sätt skapa en välanpassad övergång till omkringliggande befintlig bebyggelses höjder.

**f<sub>9</sub> - Byggnadsvolym får kraga ut 1,5 m från intilliggande fasadliv, med en fri höjd under på minst 3,7 meter och med högstanockhöjd 17 meter**

Motivet till planbestämmelsen är att möjliggöra en något större byggrätt samtidigt som förgårdsmarken är tillräckligt stor för att rymma funktioner för verksamheter i bottenvåningen.

**Utförande**

### **b<sub>1</sub> - Minst 40 % av marken ska vara genomsläpplig**

Motivet till planbestämmelsen är att säkra minsta andel genomsläpplig mark, såsom planteringar, grus- och stenmjölsytor med mera, för att fortsatt infiltrera och fördröja dagvatten inom planområdet samt att främja grönska.

### **b<sub>2</sub> - Takbjälklaget ska vara dimensionerat för en planteringsbädd med ett djup om minst 600 milimeter**

Syftet med planbestämmelsen är att skapa förutsättningar för vegetationsklädda tak.

### **Utnyttjandegrad**

#### **e<sub>1</sub> - Största bruttoarea av översta våningen är 60 procent av underliggande vånings bruttoarea**

Syftet med planbestämmelsen är att begränsa byggnadsvolymens storlek.

### **Varsamhet**

#### **k<sub>2</sub> - Följande karaktärsdrag och egenskaper är av betydelse för det kulturhistoriska värdet:**

**Ursprungliga fasadmaterial, fasadutformning, fasaddetaljer, takutformning och takmaterial samt fönsternas utformning, placering, material, kulör och profilering. Håltagningar ska främst utföras i lägen för ursprungliga öppningar. Befintliga**

**byggnadsvolymer ska bibehållas i sin omfattning, gavelmotiv och taklandskap ska vara fortsatt framträdande. Hisstorn och trapphus får uppföras i begränsad omfattning utöver angiven nockhöjd**

**k<sub>3</sub> - Taktäckning avseende material, form och läggning ska bibehållas**

**k<sub>4</sub> - Hallstomar avseende material och konstruktionsuppbyggnad ska bibehållas**

**k<sub>5</sub> - Lastkaj avseende form, utsträckning och material ska bibehållas**

**k<sub>6</sub> - Balkonger avseende utbredning, infästning och material ska bibehållas**

Motivet till planbestämmelserna är att att säkerställa att renovering och ombyggnad sker med varsamhet avseende värdebärande element och karaktärsdrag i den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen.

## **EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALL KVARTERSMARK**

**Lägenhetsfördelning och storlek på lägenheter**

**Högst 20 procent av bruttoarean bostäder får avsättas till lägenheter under 40 kvadratmeter. Minst 10 procent av bruttoarean ska uppföras som bostäder över 80 kvadratmeter**

Motivet till planbestämmelsen är att skapa en variation i bostadsstorlekar och därigenom ett bostadskvarter som passar olika hushållstyper.

## **Markens anordnande och vegetation**

### **Stödmur får högst vara 0.5 meter hög**

Motivet till planbestämmelsen är att skapa förutsättningar för en tillgänglig miljö med småskalig karaktär.

**Grönytefaktor om minst 0.5 ska uppnås inom kvarter med beteckningen B, BC<sub>1</sub> och BC<sub>2</sub>.**

**Grönytefaktor om minst 0.3 ska uppnås inom kvarter med beteckningen BC<sub>2</sub>, P<sub>1</sub>E<sub>1</sub> och K.**

Motivet till planbestämmelsen är att främja anlagd grönska på 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 (klockan 22.00 - 06.00) på högst 70 dBA. För en bostad med en boarea på maximalt 35 kvadratmeter 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 fem gånger i timmen dagtid (kl. 06.00-22.00). Samtliga angivna ljudnivåer avser frifältsvärden**

Motivet till bestämmelsen är att ange förutsättningar för vilka den angivna markanvändningen och lokaliseringen av bebyggelse är lämplig.

**Samtliga byggnader inom planområdet ska utrustas med rökdetektorer i friskluftsintagen, som stänger av ventilationen vid upptäckt av brandrök. Samtliga byggnader inom planområdet ska vara möjliga att evakuera i riktning bort från befintlig industri på fastigheten Spiralen 9**

Motivet till planbestämmelsen är att skydda boende och verkande i området mot risker kopplade till befintlig industri på fastigheten Spiralen 9.

## **Utformning**

**Fasader på mobilitetshuset inklusive angränsande bostäder ska i huvudsak uppföras i gult tegel, stålkonstruktioner och plåt. Burspråk och frontespiser på fasad för bostäder får uppföras till minst 30% och som mest 50 procent och får som mest skjuta ut 0.5 meter från huvudbyggnadens fasadliv**

Motivet till planbestämmelserna är att byggnaders fasader och uttryck i Spiralen 11 ska harmoniera med omgivningen.



**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 ska utföras minst 0.5 meter och som högst 1.0 meter över trottoar eller gångbana**

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

**Fasader på det nordvästra bostadskvarteret ska i huvudsak utformas med rött tegel, mindre inslag av puts får förekomma. Loftgångar, takkupor burspråk, frontespiser och inglasade balkonger medges ej. Balkonger får inte uppföras mot Östra Farmvägen undantaget det som anges i f<sub>6</sub>. Mot Celsiusgatan får maximalt 1/3 del av fasadlängden ha balkonger om maximalt 1.5 meters djup.**

Motivet till planbestämmelserna är att byggnaders fasader och uttryck i bostadskvarter ska harmoniera med omgivningen.

### **Vilkor för startbesked**

**Startbesked får inte ges för byggnation förrän markföreningarna är avhjälpta**

Motivet till planbestämmelsen är att säkerställa markens lämplighet för planerad användning.

**Startbesked får inte ges för bostäder förrän  
parkeringshus har uppförts inklusive  
brandklassad fasad i väster**

Motivet till planbestämmelsen är att säkerställa markens lämplighet genom att skydda bostäder i området mot risk kopplat till industri på fastigheten Spiralen 9.

**Ändrad lovplikt**

**Marklov krävs även för åtgärder som försämrar  
markens genomsläpplighet inom område med  
beteckning n<sub>2</sub>**

Motivet till planbestämmelsen är att utöka lovplikten i enlighet med planbestämmelse om minsta andel mark som ska vara genomsläpplig.

### **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

Marknivåerna inom detaljplanen varierar från ca +5 till +8,5. Planområdet sluttar mot norr med en höjdskillnad av cirka 3,5 meter från högsta till lägsta punkt. 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, till exempel längs fastigheten Spiralen 10:s norra gräns.

### 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. Markens höjdsättning kommer att förändras framförallt inom den del av planområdet som utgörs av bostäder. Detta för att göra marken och bostäderna tillgängliga. Gångvägen genom bostadsområdet kommer att höjdsättas från Celsiusgatan och upp till allmän plats TORG med en högsta lutning på cirka 2,3%.

## Bebyggelse, stads- och landskapsbild

### Nuläge

Större delen av planområdet är idag bebyggt med verksamhetsbebyggelse och en mindre del, fastigheten Spiralen 6, är avriven. Fastigheten Spiralen 12 har tidigare

endast varit bebyggd med ett stickspår från Kontinentalbanan längs den norra fastighetsgränsen och används idag temporärt som skateboardanläggning. Det finns cirka 12 700 m<sup>2</sup> bruttoarea i befintliga byggnader. Exploateringsgraden för planområdet är 0,925. Byggnadshöjder i planområdet är en till tre våningar.

Bebyggelsen, uppförd för kontors- och industriändamål, är av varierad ålder, skick och kulturhistoriskt värde. Förutom kontor och småindustri används byggnaderna idag som konstnärsateljéer och föreningslokaler. Planområdet utgör en del av ett tidigare större industrikvarter så områdets framkomlighet för allmänheten är idag begränsad.

## **Konsekvenser**

Planförslaget innebär att det stora kvarteret kommer att delas upp till tre mindre kvarter genom att nya gator och ett torg ska anläggas. En ny allmän park om cirka 1 650 m<sup>2</sup> kommer att anläggas vid Industriegatan. På så vis kommer planområdet att bli mer öppet för allmänheten, samtidigt som skyddade bostadsgårdar skapas. Vissa industribyggnader kommer att rivas för att göra det möjligt att uppföra en tillräckligt stor bostadsgård samt skapa ett gatunät som kopplar ihop med omkringliggande strukturer på ett bra sätt. På fastigheten Spiralen 10 planeras cirka 2 300 m<sup>2</sup> byggnader att rivas och på fastigheten Spiralen 11 cirka 3500 m<sup>2</sup> byggnader att rivas.



Diagram som visar bebyggelsestrukturer som föreslås bevaras (brunt), de som föreslås rivas (svart streckad linje), och den föreslagna nya bebyggelsens placering i förhållande till dessa (blått). Illustration: FOJAB Arkitekter och stadsbyggnadskontoret.

Området kommer att få en högre exploatering. Efter genomförande av detaljplanen uppskattas att det i befintliga och nya byggnader kommer rymmas cirka 40 000 m<sup>2</sup> bruttoarea totalt, varav nybyggnad:

- cirka 300 m<sup>2</sup> centrumverksamheter
- cirka 14 800 m<sup>2</sup> bostäder
- cirka 200 m<sup>2</sup> kontor
- cirka 12 400 m<sup>2</sup> mobilitetshus

och i befintliga byggnader:

- cirka 10 050 m<sup>2</sup> verksamheter (fastigheten Spiralen 10)
- cirka 2 600 m<sup>2</sup> kontor (fastigheten Spiralen 11)

Exploateringsgraden för planområdet totalt kommer att bli cirka 2,0.

Byggnadshöjderna kommer generellt att öka, till upp till sex våningar för delen med det nya bostadskvarteret och upp till fem våningar för delen med mobilitetshus, kontor och bostäder.

## **Park och grönsrukturerB**

### **Nuläge**

Eftersom kvarteret Spiralen under de senaste 100 åren använts som industri innehåller det förhållandevis lite vegetation. Nästan samtliga ytor som inte är täckta av bebyggelse är asfalterade. Det finns ingen park eller andra allmänt tillgängliga grönsrukturer inom planområdet idag. Grönplanen anger att det är brist på allmänna grönytor i denna del av Malmö.

En trädinventering (Trädkonsult i Skåne AB, 231011) visar att det vid inventeringstillfället fanns 16 träd varav merparten hade god vitalitet och var utan synliga skador. Två större träd i mitten av Spiralen 6, träd nr 1, fågelbär (*Prunus avium*) samt träd nr 3 avenbok (*Carpinus betulus*), är idag fällda på grund av skador och dålig vitalitet.

På Spiralen 11 står det 11 stycken avenbokar (*Carpinus betulus*) i rad med en stamdiameter mellan 16 och 31 cm. Endast träd nr 3 har en stamdiameter under 20 cm. Bedömningen är att denna rad av avenbokar inte ska betraktas som en allé med biotopskydd i den bemärkelse som anges i 7 kapitlet 11 b § miljöbalken. Träden har god vitalitet förutom träd nr 3, som är halvdött. De är 10 – 12 meter höga och har en krondiameter på 4 – 6 meter.





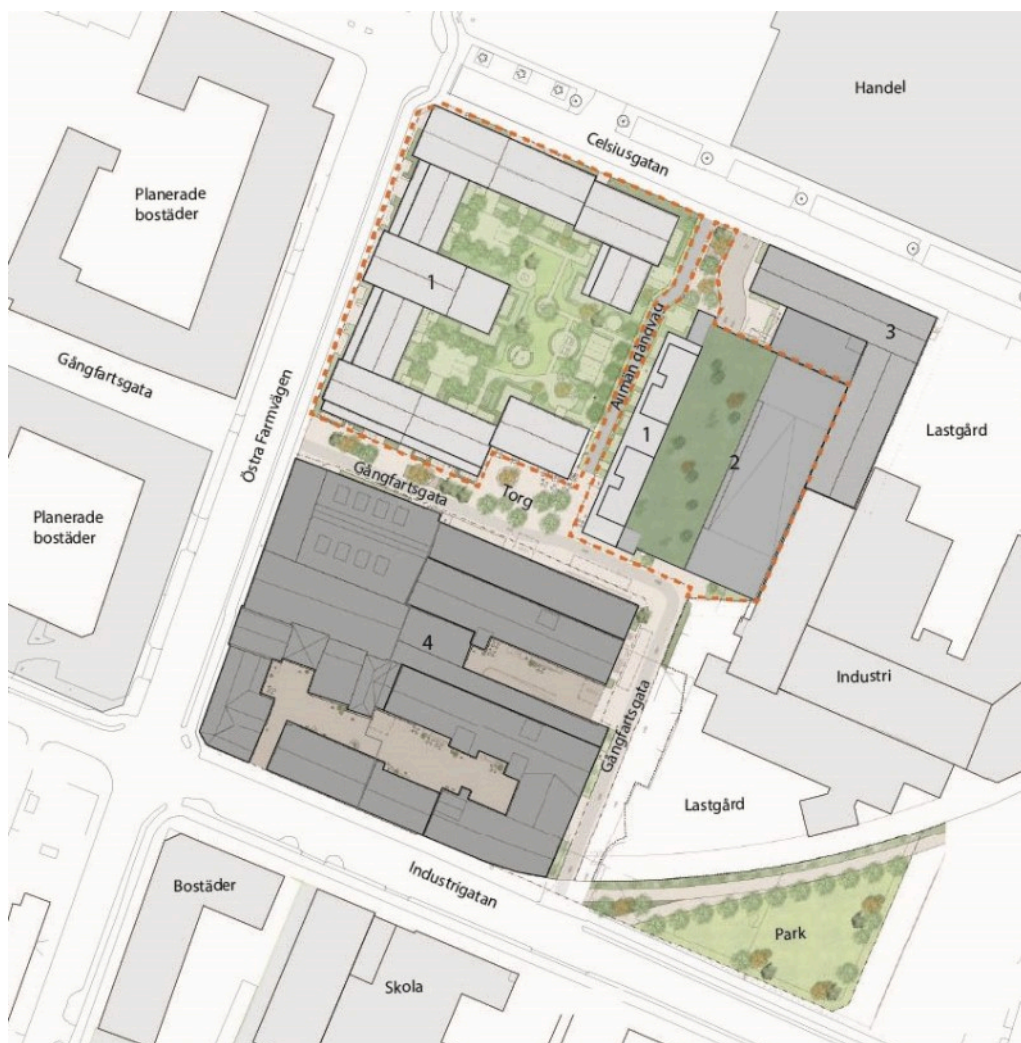
Kartbilden visar trädens individuella placering och numrering. I område markerat med röd ellips saknades vegetation helt vid inventeringstillfället. Illustration: Trädkonsult i Skåne AB.

## Konsekvenser

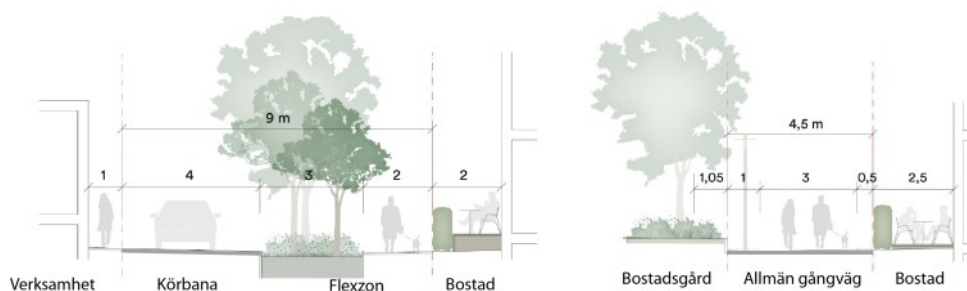
Den befintliga trädraden på Spiralen 11 går med ny bebyggelse enligt planförslaget inte att bevara eftersom markhöjderna måste förändras för att göra kvarteret tillgängligt samt för att lösa dagvatten- och skyfallshanteringen. Ambitionen från fastighetsägaren är att ersätta dessa träd på bostadsgården längs det nya allmänna gångstråket.

Eftersom de östra delarna av Norra Sorgenfri är ett bristområde för parker och krontäckningsgraden är låg, reglerar detaljplanen att grönytefaktor ska vara minst 0,5 inom kvarter med beteckning B, BC<sub>1</sub> och BC<sub>2</sub>. Det ska vara möjligt att plantera träd på bostadsgården och därför får den inte underbyggas med källare eller garage. Mobilitetshusets

takbjälklag ska till hälften vara dimensionerat för en planteringsbädd med ett minsta djup om 600 mm. Grönytefaktor om minst 0.3 ska uppnås för delar med beteckningen BC<sub>2</sub>, P<sub>1</sub>E<sub>1</sub> och K, enligt illustration.



*Illustration som visar möjlig bebyggelse i enlighet med planförslaget. Kvarter som har reglerad grönytefaktor är markerade med orange streckad linje. 1. Nya bostäder. 2. Nytt mobilitetshus. 3. Befintlig kontorsbyggnad på fastigheten Spiralen 11. 4. Befintlig bebyggelse på fastigheten Spiralen 10. Illustration: FOJAB Arkitekter och stadsbyggnadskontoret.*



*Sektioner genom föreslagen bebyggelse enligt planförslaget. Till vänster: Sektion genom den östvästliga lokalgatan, riktad västerut. Till höger: Sektion genom gångvägen, riktad norrut. Illustration: FOJAB arkitekter.*

Den nya öst-västliga lokalgatan kommer ha plats för trädplanteringar, planteringsbänkar och öppen dagvattenhantering. Gångvägen mellan Celsiusgatan och lokalgatan får en sektion som tillåter både varierad möblering och trädplantering som kan anpassas till den intilliggande kvartersmarkens utformning. Föreslaget torg gestaltas med fördel med gröna värden i fokus. Den smalare nordsydliga gatan ger mindre möjlighet till trädplanteringar.

I den sydöstra delen av planområdet föreslås en urban park med syfte att skapa vistelsekvalitéer för både vila och aktivitet, skuggande träd och planteringar.

# Sociala frågor

## Nuläge

I samband med pågående planering i Norra Sorgenfri har det tagits fram en social nulägesanalys (Stadsbyggnadskontoret, 2024) som konstaterar att det bor idag drygt 4 000 personer i Norra Sorgenfri och att antalet boende kommer att öka under de närmaste åren i takt med att nya bostäder färdigställs. Andelen barn och unga (0-19 år) utgör cirka 20 % av dagens befolkning och andelen äldre (65 år eller äldre) utgör cirka 7 %.

Norra Sorgenfri ingår i en större geografi som klassas som ett område med stora socioekonomiska utmaningar (Segregationsbarometern, Boverket). Följande indikatorer har legat till grund för bedömningen: andel personer med låg ekonomisk standard, andel personer med förgymnasial utbildning och andel personer som har haft ekonomiskt bistånd längre än tio månader och/eller varit arbetslösa längre än sex månader.

Idag finns det drygt 1 700 arbetstillfällen i Norra Sorgenfri, bland annat inom tillverkning, byggverksamhet, utbildning, vård och omsorg, handel, reparation, transport och magasinering.

Det finns ett begränsat utbud av publika mötesplatser och fritidsaktiviteter i Norra Sorgenfri. De anläggningar som finns används främst av de idrottsföreningar som har anpassade aktivitetsytor i området. Föreningsdelaktigheten bland barn och unga i närområdet är lägre än malmösnittet. I närområdet är det endast 30 % eller färre av 4-25 åringarna som deltagit i registrerade föreningsaktiviteter minst två gånger på ett år

(malmösnittet är 37 %). Familjers socioekonomiska utsatthet är den primära orsaken till att många barn och unga i Malmö inte deltar i strukturerade fritidsaktiviteter på kvällstid (Hållbarhetsrapporten, stadskontoret 2022).

I nuläget finns det ett begränsat utbud av parker, torg, lekplatser och spontanidrottsytor i Norra Sorgenfri.

Lägenhetsstorlekarna i den nytilkomna bebyggelsen har generellt blivit små (87 % 1-3 rumslägenheter). Detsamma gäller bostadsgårdarna, vilket begränsar möjligheterna för vistelse, rekreation och lek på gårdarna.

### Jämlikhetsambition

Utifrån de frågor som identifierats i den sociala nulägesanalysen har följande jämlikhetsambition tagits fram för planarbetet i Norra Sorgenfri som pågående detaljplanarbete kan bidra till på olika sätt beroende på respektive plans förutsättningar.

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

## Konsekvenser

### Konsekvenser för Norra Sorgenfri

I takt med att området omvandlas från verksamhetsområde till blandad stad så finns det en risk att antalet arbetstillfällen minskar på sikt, eftersom en del av de befintliga verksamheterna inte kommer kunna vara kvar.

Utbudet av parker, torg, lekplatser och spontanidrottsytor kommer att förbättras i takt med omvandlingen till blandad stad. Den park (cirka 1,5 hektar) som planeras i kvarteret

Verket blir en viktig grön lunga för hela området. Det kommer dock vara svårt för yngre barn i de östra delarna av Norra Sorgenfri att använda parken självständigt, eftersom det kräver att de korsar den hårt trafikerade Nobelvägen.

### Konsekvenser för planområdet

Följande punkter visar hur planförslaget bidrar till jämlikhetsambitionen för Norra Sorgenfri:

- Äldre byggnader med socialt värdeskapande innehåll bevaras

Ett viktigt syfte med detaljplanearbetet i Spiralen är att bevara den befintliga funktionsblandningen och kulturvärdena inom kvarteret. Genom att bevara byggnader kan socialt värdeskapande innehåll i byggnaderna också bevaras. I Spiralen finns det mycket kulturverksamheter, bland annat flera konstnärsateljéer, som utgör en viktig del av stadens kulturliv. AB ADDO:s före detta fabrik fungerar idag som ett företagshus där bolag och föreningar hyr lokaler. Bland hyresgästerna finns till exempel konstnärsföreningarna *Sulfur* och *Ateljé XX* som tillsammans samlar omkring en tredjedel av Malmös etablerade konstutövare. Andra delar av huset hyrs av bland annat kulturföreningar, Skånes Stadsmission, en blomstergrossist och en bilmekaniker.

Att detaljplanen skyddar befintliga byggnader från rivning samt anger ett användningsområde som möjliggör för befintliga hyresgäster att stanna kvar bidrar även till att bevara områdets identitet. Det leder dessutom till en minskad materialproduktion och minskade fossila utsläpp, vilket stärker områdets miljömässiga hållbarhet.

- Allmän platsmark utvecklas med medveten gestaltning



En viktig del av den offentliga miljön i kvarteret Spiralen blir den yta där gågata och torg möts i mitten av kvarteret. Den kommer att gestaltas med en sammanhängande markbeläggning och med möblering med planteringar och sittmöbler som bidrar till låga trafikhastigheter på de gåendes villkor. Entréer, noggrant utformade bottenvåningar och centrumfunktioner på utvalda platser, som exempelvis caféer, samlingslokaler och närbutiker, skapar förutsättningar för att folk ska vilja röra sig och vistas inom området.

- Gröna kvalitéer tillskapas

I den sydöstra delen av planområdet föreslås en urban park anläggas med syfte att skapa vistelsekvalitéer för både vila och aktivitet, med skuggande träd och planteringar som bidrar till den biologiska mångfalden. Det kommer att vara möjligt att avläsa områdets industrihistoria i den gångväg som anläggs norrut, längs det före detta stickspåret.

Mobilitetshuset utformas med planteringsbart takbjälklag för att möjliggöra en avskild takträdgård för de boende i kvarteret.

Hänsyn har tagits även till barns behov av utemiljö genom att planförslaget uppnår de mått som rekommenderas i Riktlinjer för bostadsgårdar i Malmö. Riktlinjerna anger som minst 6 m<sup>2</sup> utemiljö för sociala och rekreativa funktioner per 100 m<sup>2</sup> bruttoarea bostäder **hur många kvm gård blir det per 100 kvm BTA.** Vidare delas inte bostadsgården av för många lägenheter (färre än 200 lägenheter delar gård, i enlighet med riktlinjerna) vilket minskar risken att gården upplevs som anonym. I planförslaget säkerställs även att bostadsgården i största möjliga mån fredas från buller och markparkering. Grönska på gården säkras genom grönytefaktor.



- Gång- och cykelvänlig struktur utvecklas

Planförslaget tillskapar ett finmaskigt nät av trygga mindre gator med utformning på fotgängares villkor, vilket bedöms kunna ge goda förutsättningar för en bra miljö för både barn och vuxna.

- Variation av bostäder

Planförslaget syftar till att skapa variation av olika lägenhetsstorlekar vilket bedöms kunna leda till ett mer diversifierat och starkt lokalsamhälle, fler möjligheter till bostadskarriär inom närområdet och ökad lokal anknytning.

## **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.

#### **Konsekvenser**

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

### **Kommersiell service**

#### **Nuläge**

Livsmedelshandel finns i kvarteret Spårvägen samt i det angränsande 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

## Omgivningsbuller

### Nuläge

Tre bullerutredningar (SONIQA Akustik, 2024-06-28, 2024-10-04, 2025-04-25) har tagits fram för att säkerställa områdets lämplighet för föreslagna ändamål i detaljplanen.

Planområdet är utsatt för buller från biltrafik på Östra Farmvägen, Industrigatan och Celsiusgatan samt tågtrafik från Kontinentalbanan cirka 200 meter öster om planområdet.

Planområdet är också utsatt för industribuller från Apotek Produktion & Laboratorier AB (APL) öster om planområdet.

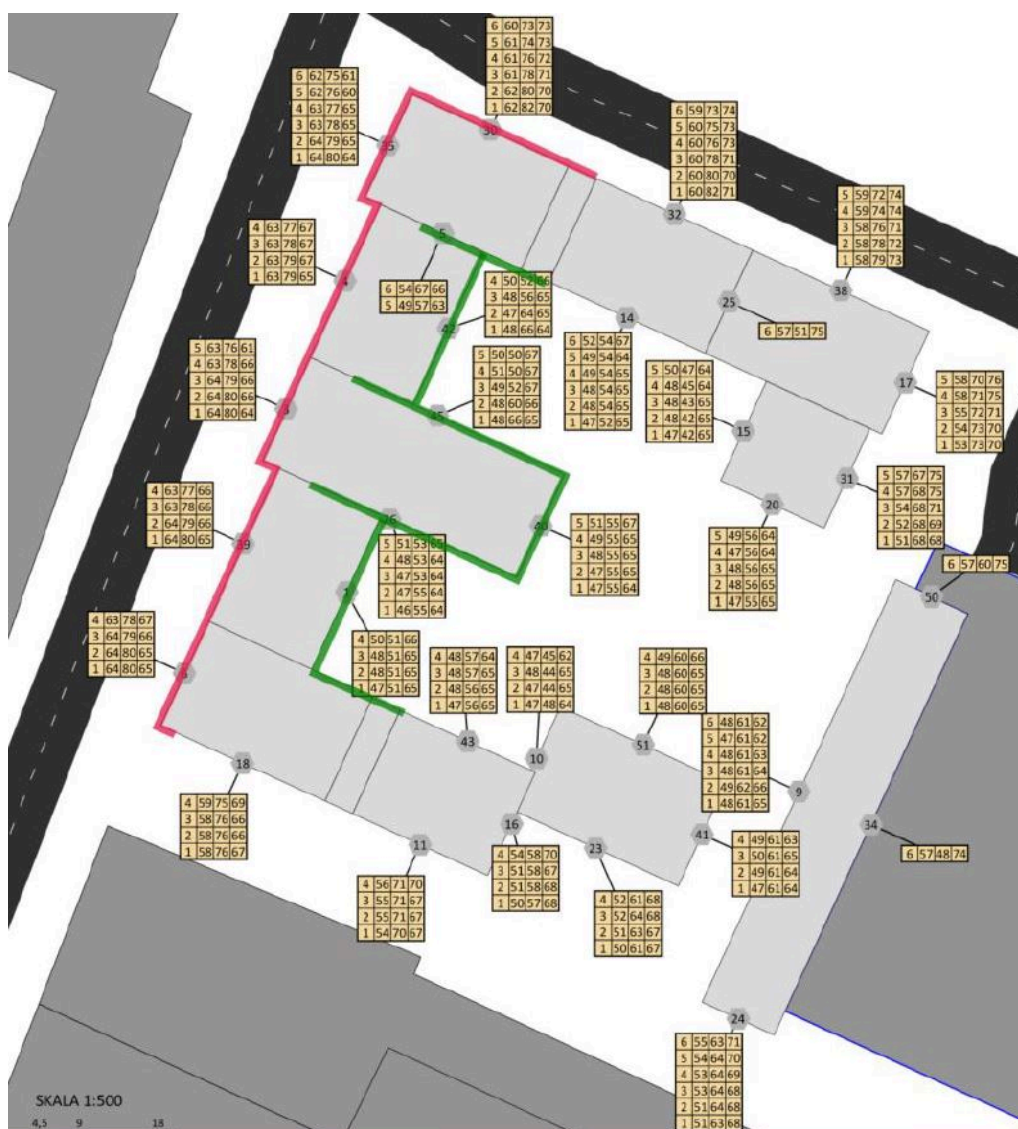
Riktvärden för trafikbuller från spårtrafik och vägar anges i förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (SFS 2015:216). Av dessa framgår att trafikbullernivån vid en bostads fasad inte bör överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå. Om bostaden inte är större än 35 kvadratmeter är motsvarande nivå 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 klockan 06.00 och 22.00. Om det inte går att uppnå värdet vid fasad (undantaget den högre ljudnivån vid smålägenheter) så bör minst hälften av bostadsrummen i bostaden vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden och 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan klockan 22.00 och 06.00. Det är tillräckligt att en uteplats, om det finns flera, uppfyller riktvärdet.

APL uppfyller sina bullervillkor vid maximal drift vid befintliga bostäder, skolor och vårdlokaler. APL:s bullervillkor är samma som anges i Naturvårdsverkets vägledning om industri- och annat verksamhetsbuller – Rapport 6538: 50 dB(A) dagtid, 45 dB(A) kvällstid samt 40 dB(A) nattetid.

## **Konsekvenser**

### **Trafikbuller**

Riktvärden enligt trafikbullerförordningen bedöms kunna uppfyllas både vid fasad och för gemensam uteplats. Enligt trafikbullerförordningen och beräknade trafikbullernivåer ska bostäder större än 35 kvadratmeter längs rödmarkerade fasader ha tillgång till ljuddämpad sida för minst hälften av alla bostadsrummen.



Illustrationen visar uppskattat trafikbuller vid befintlig och föreslagen bebyggelse i kvarteret Spiralen. Vid rödmarkerade fasader överskrids ekvivalent ljudnivå 60 dBA. Delar där ljuddämpad sida uppfylls är grönmarkerade. Illustration: SONIQA Akustik (2024-06-28).

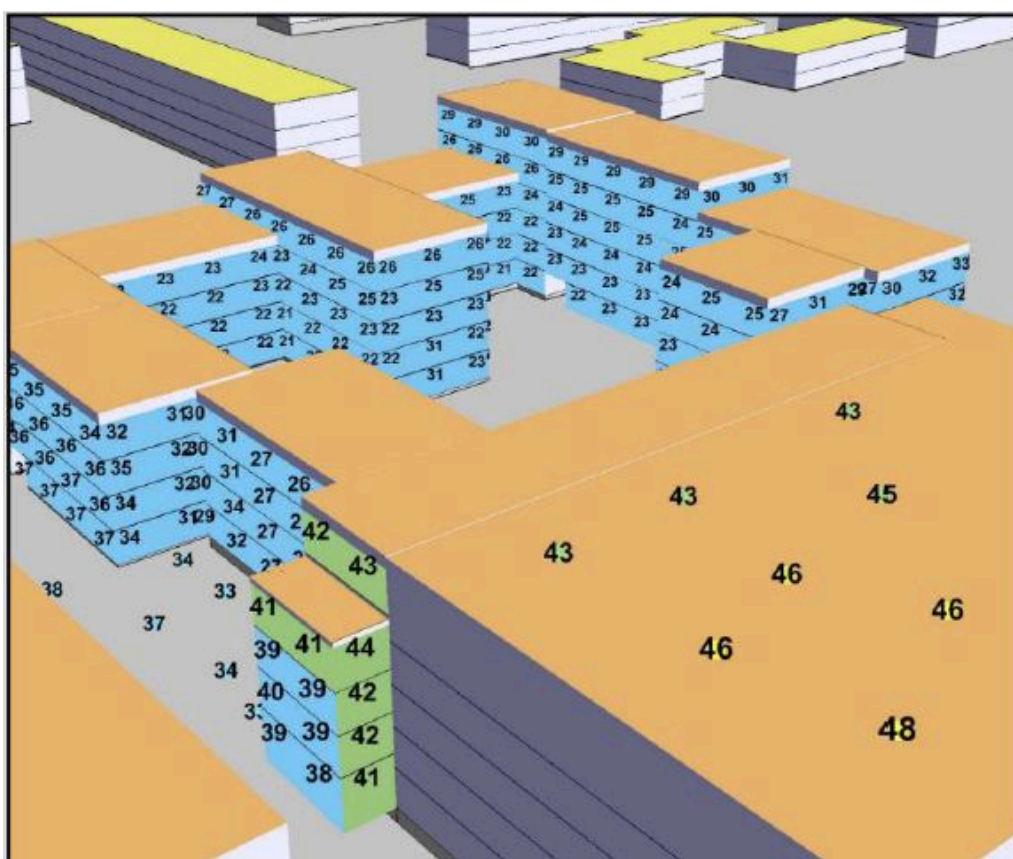
## Industribuller

Beräkningar av industribuller har utförts på planområdet av Efterklang (2024-06-28). Beräkningar svarar mot maximal drift över APL:s verksamhet och inkluderar även stormarknaden Willy's verksamhetsbuller. Ljudkällor utgörs huvudsakligen av fläktar, kylare, utblås och lastbilstransporter. Beräkningsfall kväll inkluderar drift lördagar, söndagar och helgdagar dagtid och kväll. Vid Spiralens planerade bostäder uppgår  $Leq, dag$  vid mest exponerade fasad till 47 dBA,  $Leq, kväll/natt$  uppgår till 45 dBA. Boverkets riktvärden zon A för dagtid, kvällstid och

nattetid vid ny bebyggelse uppfylls. Nivåerna uppfyller APL:s bullervillkor dagtid och kvällstid men överskrider APLs bullervillkor nattetid.

# EKVIVALENT LJUDNIVÅ LAeq, kväll/natt i dBA

|      |  |       |
|------|--|-------|
| 70 < |  |       |
| 65 < |  | <= 70 |
| 60 < |  | <= 65 |
| 55 < |  | <= 60 |
| 50 < |  | <= 55 |
| 45 < |  | <= 50 |
|      |  | <= 45 |



*Illustrationen visar uppskattat verksamhetsbuller vid befintlig och föreslagen bebyggelse i kvarteret Spiralen: högsta ekvivalenta ljudnivåer från industriell och annan verksamhet, uttryckt som frifältsvärde utomhus vid bostadsbyggnads fasad. Illustration: SONIQA Akustik (2024-06-28).*

Boverkets riktvärden vid ny bebyggelse uppfylls. Eftersom APL:s bullervillkor för nattetid överskrids redovisas beräknade nivåer i planbeskrivningen. Enligt 26 kap. 9 a § miljöbalken och enligt plan- och bygglagen (2010:900) gäller att de värden som fastställs här utgör utgångspunkt för tillsyn vid ny bebyggelse av bostäder, vårdlokaler och skolor.



*Inom illustrationens skrafferade område uppfylls riktvärde för uteplats avseende trafikbuller samt industribuller. Illustration: SONIQA akustik (2024-06-28).*

## Uteplatser



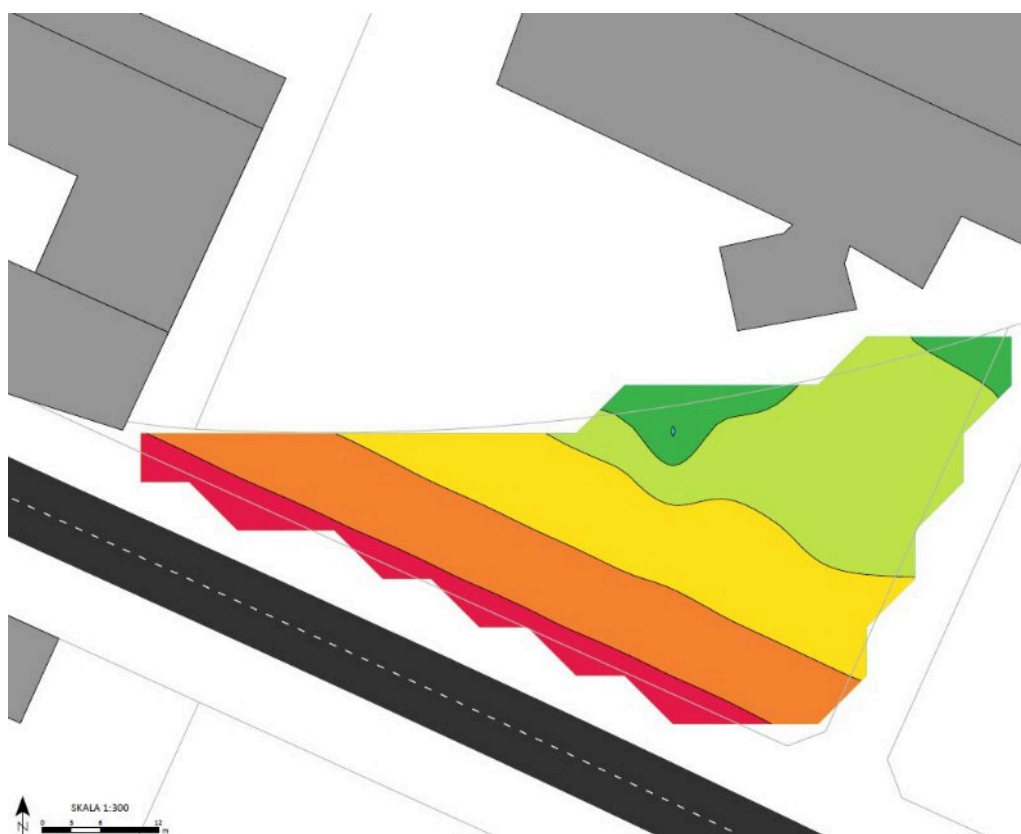
Område där riktvärde för uteplats uppfylls avseende både trafikbuller och industribuller är stort och medger goda möjligheter för boende och besökare att erhålla god ljudmiljö på stora ytor. Ljudnivån vid mobilitetshusets tak överskrider riktvärde för uteplats men kan undantas då de boende har tillgång till gemensam uteplats på bostadsgården i markplan.

### **Trafik- och verksamhetsbuller tillsammans**

Vid delar där trafikbullernivån är höga erhålls mycket låga bullernivåer från verksamhet. Vid delar där verksamhetsbullret är något högre erhålls låga trafikbullernivåer. Det finns inga områden där både trafikbuller och verksamhetsbuller är nära att överskrida aktuella riktvärden vid bostäder. Den samlade bedömningen är att det därigenom ges möjlighet till god ljudmiljö inom planområdet.

### **Allmän plats**

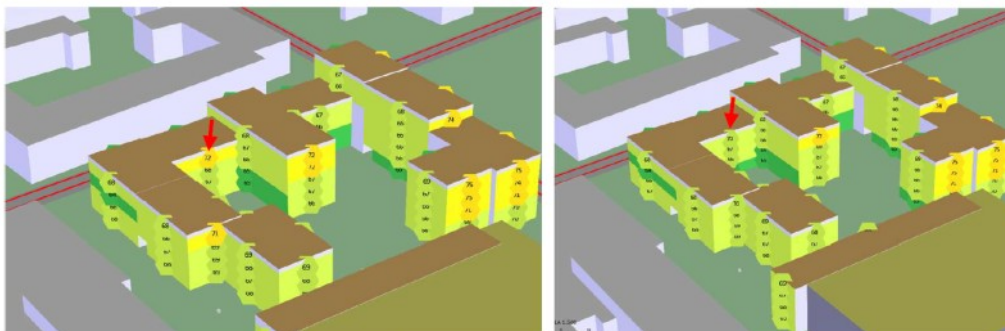
Ljudnivån från trafik och verksamheter vid allmän plats vid inne i kvarteret, vid fastigheten Spiralen 10, är låg och bedöms kunna fungera väl ljudmässigt. Vid Spiralen 12 är ljudnivån från väg- och spårtrafik högre. Här är det lämpligt med mindre störningskänsliga aktiviteter men det bedöms även vara möjligt att skapa avskärmande grönska för att skapa störningsskyddade platser.



*Illustrationen visar uppskattat maximal ljudnivå trafikbuller på Spiralen 12.  
Illustration: SONIQA akustik (2024-06-28).*

## Spårtrafik

En bullerutredning (KV. SPIRALEN, MALMÖ - Buller med & utan mobilitetshus & bostad, 2025-04-25) har tagits fram för att undersöka på vilken höjd mobilitetshuset bedöms få bullerdämpande effekt för buller alstrat öster om dessa byggnader. I illustrationen nedanför redovisas minsta erforderliga höjd på mobilitetshuset och det intilliggande bostadshuset så att bullerriktvärdet för spårtrafik klaras. Mobilitetshuset behöver vara minst 12 meter högt för att bullerriktvärdet  $L_{max} 70 \text{ dB(A)}$  ska klaras.



*Illustration som redovisar bullervärden för spårtrafik vid bostadskvarteret på fastigheten Spiralen 6. Med två olika byggnadshöjder på fastigheten Spiralen 11: 1. Mobilitetshus + bostadshus 11 meter. 2 Mobilitetshus + bostadshus 12 meter. SONIQA akustik (2024-04-25).*

## Slutsats

Planområdet befinner sig i ett område där höga trafikbullernivåer förekommer och intill verksamhet som avger buller. Under arbetet med att planera området har en väl vald placering av byggnader och dess höjder samt uteplatser arbetats fram. Det har möjliggjort att ljuddämpade sidor erhålls och stora ytor där riktvärden för uteplatser uppfylls. Det finns inga områden där både trafikbuller och verksamhetsbuller är nära att överskrida aktuella riktvärden intill bostäder. Ljudnivån vid mobilitetshusets tak överskrider riktvärde för uteplats men kan undantas då de boende har tillgång till gemensam uteplats på bostadsgården i markplan. Utredningen visar därmed att planförslaget uppnår en god ljudmiljö.

Mobilitetshuset behöver byggas och vara minst 12 meter högt för att bullerriktvärden för spårtrafik ska klaras och en planbestämmelse om lägsta tillåtna nockhöjd har införts.

## Risk och Olyckor

### Nuläge

En riskutredning (PM Risk: Spiralen 10 m.fl., Briab AB, uppdaterad 2025-10-17 av Afry) har tagits fram för att utreda riskkällor och planeringsförutsättningar inom och intill planområdet.

### **Verksamheter inom planområdet idag**

På fastigheten Spiralen 10 finns i dag flera olika verksamheter, såsom blomstergrossist, bilverkstad, musikstudio och konstnärsateljéer. Dessa verksamheter bedöms inte ha någon störande påverkan på omgivningen.

På fastigheten Spiralen 11 finns en kontorsbyggnad som för närvarande står tom.

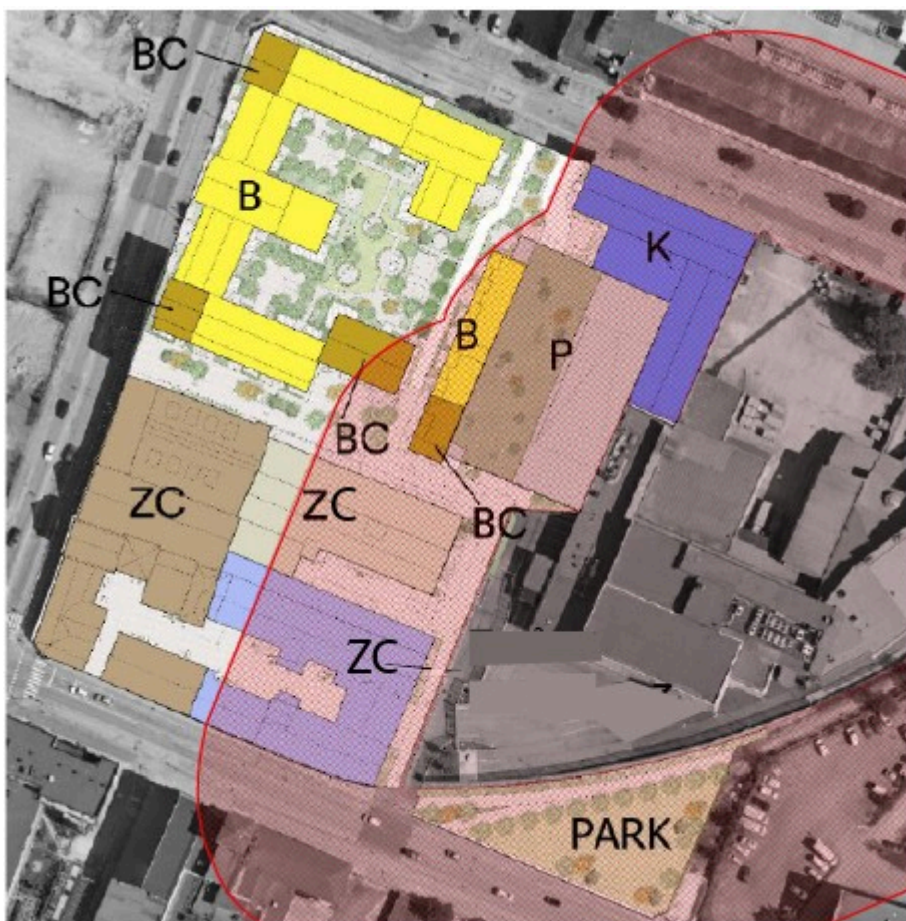
Fastigheterna Spiralen 6 och 12 är obebyggda och används i dag för markparkering och tillfälligt upplag av byggmaterial.

### **Apotek Produktion & Laboratorier AB (APL)**

Direkt öster om planområdet ligger Apotek Produktion & Laboratorier AB (APL) på fastigheten Spiralen 9. APL:s huvudsakliga verksamhet är att utveckla, tillverka och tillhandahålla individanpassade läkemedel. Verksamheten har ett tillstånd att producera upp till 1 500 ton per år, varav cirka en tredjedel nyttjas i dagsläget. Riskutredningen tar utgångspunkt i en produktion i full tillståndsgiven volym. APL:s verksamhet kan påverka människors hälsa och säkerhet framför allt genom risk för brand som bedöms kunna inträffa i godsmottagningen, lagret, produktionen eller laboratorierna. För att minimera denna risk förvaras brandfarliga och giftiga kemikalier separerat och brandsäkert i de delar av verksamheten där detta är möjligt.

APL saknar möjlighet att förvara vissa kemikalier brandsäkert i delar av verksamheten, exempelvis vid godsmottagningen och i produktionen. Vid en brand kan därför skadliga kemikalier spridas via brandrök. Riskutredningen visar att skyddsåtgärder behövs för personer med nedsatt förmåga att evakuera samt personer som är särskilt känsliga, så att de kan stanna inomhus under ett helt brandförlopp utan oacceptabel påverkan på hälsan.

APL:s egna utredningar, som utgör underlag för riskutredningen, anger ett säkerhetsavstånd om cirka 50 meter där särskild uppmärksamhet är lämplig vid planläggning för att undvika allvarliga hälsoeffekter vid en olycka eller brand. Stadsbyggnadskontoret delar denna bedömning och har utformat planförslaget med detta som utgångspunkt. Buffertzonen illustreras som ett rosa fält i kartbilden nedanför.



*Illustration av APL:s säkerhetsavstånd på 50 meter illustrerad på en planskiss som upprättats av FOJAB Arkitekter.*

### **Övriga verksamheter utanför planområdet idag**

Riskutredningen anger att kontinentalbanan med transport av farligt gods ligger bortom det riskhanteringsavstånd på 150 meter som länsstyrelsen anger i sin riskpolicy (Riskpolicy för markanvändning intill transportleder för farligt gods, 2006). Risknivån bedöms därför inte påverka planförslaget. Vidare anger riskutredningen att den befintliga läkemedelsindustrin på Degeln 7 och 8 inte bedöms medföra någon påverkan på planområdet, eftersom dessa ligger 200–300 meter bort, med nyligen antagna detaljplaner för skola och bostäder (i kvarteret Grytan) däremellan. I stadsdelen finns flera industriella verksamheter, och det förekommer transporter av

farligt gods, men dessa bedöms inte ge upphov till omgivningspåverkan som påverkar planförslaget.

### **Sammanfattande nulägesbedömning - risk och olyckor**

Sammantaget, med utgångspunkt i riskutredningen, är det stadsbyggnadskontorets bedömning att det endast är APL:s verksamhet som kan ha en omgivningspåverkan som berör planområdet.

### **Konsekvenser**

En riskutredning (PM Risk: Spiralen 10 m.fl., Briab AB, uppdaterad 2025-10-17 av Afry) har tagits fram med syftet är att utreda riskhänsyn i planförslaget.

### **Planförslagets markanvändningar**

Planförslaget möjliggör att befintliga verksamheter på fastigheten Spiralen 10 kan vara kvar genom användningen verksamheter (Z). Inom samma område tillförs även kontor (K) och centrum (C) till viss andel. Norr om Spiralen 10, på fastigheten Spiralen 6, föreslås ett bostadskvarter (B) med centrum i bottenvåningen. På fastigheten Spiralen 11 föreslås ett nytt mobilitetshus i anslutning till den befintliga kontorsbyggnaden.

Bostäder är en användning som tillämpas för olika former av boende av varaktig karaktär.

Centrum är en samlingsanvändning för en blandning av verksamheter som behöver ligga centralt eller på annat sätt ska vara lätt att nå för många människor. I centrum ingår en rad olika verksamheter, till exempel:

- butiker, restauranger, kontor, gym, hantverk och annan service
- byggnader för religiösa ändamål, föreningslokaler, samlingslokaler och vuxenutbildning.

Verksamheter är ett brett användningsområde som kan inrymma olika typer av verksamheter, vilka enligt regelverket ska ha en begränsad omgivningspåverkan. Exempel på sådana verksamheter är:

- lokaler för serviceverksamheter som fordonsservice, bilprovning eller liknande
- verksamheter med behov av lokaler för material eller utrustning, såsom el- och byggföretag, eller företag som erbjuder hushållsnära tjänster
- vuxenutbildning inom olika typer av hantverk och produktion, konstnärsateljéer och övriga typer av produktion som är ytkrävande.

### Kombination av markanvändningar

Enligt riskutredningen bedöms verksamheter (Z) kunna placeras i anslutning till bostäder (B) och centrum (C), eftersom Z-användningen enligt regelverket endast omfattar verksamheter med begränsad omgivningspåverkan. Denna bedömning delas av stadsbyggnadskontoret, och planstrukturen har utformats så att avstånden mellan bostäder på Spiralen 6 och de verksamheter, centrumändamål och kontor som tillåts på Spiralen 10 är tillräckliga för att undvika lukt, buller och ljusstörningar.

Begränsad omgivningspåverkan innebär att verksamheter med omfattande kemikaliehantering inte är aktuella och att olycksriskerna bedöms som begränsade. Viss riskhänsyn kan krävas för exempelvis fordonsservice, mindre tillverkning eller



verkstäder i närheten av bostäder. Hantering av brandfarliga varor sker redan i miljöer som detaljhandel, skolor och sjukhus med godtagbar säkerhet. Hur hanteringen ska ske prövas i samband med ansökan om tillstånd enligt lagen (2010:1011) om brandfarliga och explosiva varor (LBE). Det finns därmed etablerade lösningar som möjliggör hantering av brandfarliga varor inom de föreslagna markanvändningarna, och ytterligare skyddsbestämmelser har därför inte bedömts nödvändiga.

## **Risker - APL**

Riskutredningens slutsats är att brandrök från APL är den riskfråga som påverkar planområdet.

Föreslagna bostäder är den mest känsliga markanvändningen i planförslaget, eftersom personer som bor där kan vara särskilt utsatta för brandrök, ha svårt att evakuera och dessutom kan vara sovande. Riskutredningen visar att skyddsåtgärder såsom rökdetektorer i friskluftsintagen, som stänger av ventilationen vid upptäckt av brandrök, behövs för att personer ska kunna stanna kvar i sina bostäder under ett helt brandförlopp utan oacceptabel påverkan på hälsan.

Föreslagna kontor, centrum och verksamheter är mindre känsliga markanvändningar än bostäder, eftersom personer som vistas där är vakna och har goda möjligheter att sätta sig i säkerhet. Exponeringen för skadliga nivåer av brandrök bedöms vara kortvarig i samband med en eventuell evakuering. Det är därför avgörande att det finns goda evakueringsmöjligheter i riktning bort från APL.

### Skyddsåtgärder på plankartan

I samråd med riskutredaren som tagit fram riskutredningen har stadsbyggnadskontoret hanterat APL:s risker genom att utforma detaljplanen enligt följande:

- planstrukturen är utformad med ett mobilitetshus som skärmar av bostäder från APL. Startbesked får inte ges för bostäder förrän parkeringshus har uppförts inklusive brandklassad fasad i väster.
- planstrukturen är utformad med verksamheter (Z) och kontor (K) närmast APL då dessa användningar främst vänder sig till människor som har en lokalkännedom och lätt kan orientera sig vid ev. olyckor på industrin.
- plankartan reglerar att centrum inom fastigheten Spiralen 10 och i delar av byggrätter kring det torget indexeras och lyder: C2 - Centrum undantaget vård, kontor och tillfällig vistelse. Motivet till att undanta vård och tillfällig vistelse i byggnader nära befintlig industri på fastigheten Spiralen 9 är med hänsyn till risk kopplat till industrin. Motivet till att undanta kontor från bestämmelsen är att det föreslås inom andra delar av planområdet.
- plankartan reglerar att utskjutande del av bostadsvolymen längs med parkeringshuset utförs utan öppningar i ytterväggen österut mot APL med skyddsbestämmelsen m1.
- plankartan reglerar att samtliga byggnader med användning B och BC inom planområdet utrustas med rökdetektorer i friskluftsintagen, som stänger av ventilationen vid upptäckt av brandrök. (formulering ska bedömas inför antagandet)
- plankartan reglerar att samtliga byggnader inom planområdet ska vara möjliga att evakuera i riktning bort från befintlig industri på fastigheten Spiralen 9.

### **Sammanfattande bedömning av planförslaget - risk och olyckor**

Planförslaget har tagits fram i samråd med miljöförvaltningen och räddningstjänsten avseende risker för olyckor och andra störningar. Utifrån denna process, den framtagna riskutredningen och reglerade skyddsåtgärder på plankartan är stadsbyggnadskontorets sammanvägda bedömning att de föreslagna markanvändningarna och strukturen är lämpliga med hänsyn till riskbilden.

Planförslaget bedöms heller inte påverka APL:s möjlighet att bedriva sin tillståndsgivna verksamhet.

## **Beredskap**

### **Nuläge**

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

På fastigheten Spiralen 10 finns två skyddsrum.

## **Konsekvenser**

Avsikten är att byggnader ska utformas så att utrymning ska kunna ske utan hjälp av räddningstjänstens höjdfordon. Brandposter för brandvatten kan behöva kompletteras vid ny bebyggelse. Avstånd mellan brandposterna bör vara maximalt 150 meter.

Avsikten är att skyddsrum på fastigheten Spiralen 10 bevaras och ett nytt planeras inom fastigheten Spiralen 11.

## Förorenad mark

### Förutsättningar

#### Spiralen 6

Fastigheten Spiralen 6 har tidigare varit bebyggt med byggnader som använts till slakteri och i en period som snickerifabrik.

Nuvarande markanvändning är industri. Planerad markanvändning är bostäder och centrum. En miljöteknisk markundersökning har utförts (Miljöteknisk markundersökning, kv. Spiralen 6, Malmö. Miljöfirman Konsult Sverige AB, 2023-11-13).

Tolv jordprover har halter över riktvärdet för känslig mark. Påvisade ämnen över riktvärdet är arsenik, barium, kobolt, koppar, kvicksilver, nickel, bly, zink och polycykliska aromatiska kolväten (PAH) med hög molekyelvikt. Inga föroreningar påvisades i grundvattenprovet.

Halter över riktvärdet för känslig mark har i en tidigare undersökning påvisats i nio prov. Påvisade ämnen över riktvärdet är barium, kvicksilver, bly, zink samt PAH med medelhög och hög molekyelvikt. I grundvattnet detekterades klorerade kolväten i fyra av sju analyserade prover. Samtliga halter är under de holländska riktvärdena för target value.

Totalt sett har halter över riktvärdet för känslig mark påvisats i 21 av 43 jordprover. Av dessa prov med påvisade föroreningar är 19 påvisade i fyllnadsmaterial och två prov har påvisats i det översta provet av naturlig mark. Eftersom de påvisade föroreningarna är i partikelform ovan naturlig jord

som huvudsakligen består av tät lermorän så anses naturlig mark inte vara påverkad i någon större omfattning förutom i dess översta del som beror på direktkontakt med fyllningen.

## **Spiralen 10**

Nuvarande markanvändning är industri. Planerad markanvändning är verksamheter, centrum och kontor.

En rapport har tagits fram för att sammanställa alla miljötekniska markundersökningar som utförts inom fastigheten Spiralen 10 (Miljöteknisk markundersökning, kv. Spiralen 10, Malmö Stad. Sammanställning av samtliga utförda undersökningar och analyser av jord, grundvatten och inomhusluft. Miljöfirman AB, 2024-10-14 samt 2025-04-11. Luftprovtagning inför ändring av verksamhet 2025-04-24, reviderad 2025-10-16).

Förhöjda halter har påvisats i cirka 30 jordprov avseende metaller, PAH, oljekolväten och klorerade kolväten (tetrakloreten och trikloreten). Inom området där bostäder planeras har halter över riktvärdet för känslig mark påvisats avseende metaller, oljekolväten och PAH i den ytliga jorden, främst i fyllning ner till max 1 meter djup. Även klorerade kolväten har påvisats i ett prov inom norra källområdet.

Inom området som planeras vara fortsatt verksamhetsområde är samtliga halter av metaller, oljekolväten och PAH under riktvärdet för mindre känslig markanvändning. Klorerade kolväten har påvisats över riktvärdet i två källområden. Inom det södra källområdet, som huvudsakligen finns under källare i södra delen av området, finns föroreningar från cirka 3 meters djup under markytan. I en punkt finns föroreningar ner

till kalkberget. Inom det västra källområdet finns klorerade kolväten under betonggolvet i bottenplan ner till cirka 3 meters djup.

Klorerade kolväten har även påvisats i grundvattnet främst kring dessa tre källområden.

I porluften under de befintliga byggnaderna har höga halter av klorerade alifater påvisats. I enstaka porluftsprov har även bensen och xylen påvisats. I inomhusluften har inga halter påvisats över tillämpade lågrisk- och nivågränsvärden som är framtagna av Naturvårdsverket och Arbetsmiljöverket. I en punkt var dock påvisad halt relativt nära lågriskvärdet. I samtliga luftprover påvisades klorerade lösningsmedel och nedbrytningsprodukter samt BTEX. Samtliga påvisade halter är med god marginal under tillämpade referens- och lågriskvärden vid båda mättillfällena.

## **Spiralen 11**

Nuvarande markanvändning är industri. Planerad markanvändning är bostäder, kontor och mobilitetshus.

En miljöteknisk markundersökning har utförts (Miljöteknisk markundersökning, kv Spiralen 10 och Spiralen 11, Malmö. Miljöfirman Konsult Sverige AB, 2023-11-14). Föreningar av PAH och oljekolväten har påvisats i fyllning inom området. PAH finns i den ytliga fyllningen på Spiralen 11. Asfalten i området misstänks vara gammal asfalt med stenkolsstjära baserat på dess utseende och lukt. PAH och oljekolväten från denna asfalt kan ha spritt sig till den närmast underliggande jorden i området.

Naturlig mark är ställvis påverkad av klorerade kolväten. I fyra prover har halter av klorerade kolväten påvisats. Ett jordprov klassas som mindre känslig mark och tre som icke farligt avfall. Åtta jordprover av naturlig mark är inte påverkade av några föroreningar.

Grundvattnet är påverkat av klorerade kolväten i fyra prover av fem. Grundvattnet verkar vara något påverkat av metaller och oljekolväten.

## **Spiralen 12**

Fastigheten har troligtvis aldrig varit bebyggd tidigare, förutom med ett stickspår från Kontinentalbanan utmed gränsen mot Spiralen 9. Ytan har tidvis använts till markparkering.

Nuvarande markanvändning är industri. Planerad markanvändning är en allmän park.

En miljöteknisk markundersökning har utförts (Miljöteknisk markundersökning, kv. Spiralen 12, Malmö. Miljöfirman Konsult Sverige AB, 2024-06-04).

Grundvattenprovet bedöms tillhöra klass 3 enligt bedömningsgrunder från SGU, med avseende på halt av nickel. Halter av molybden i grundvattnet är över holländska target value men under intervention value. Inga halter av PAH, oljekolväten eller klorerade kolväten har påvisats i grundvattnet över laboratoriets detektionsgränser.

## **Konsekvenser**

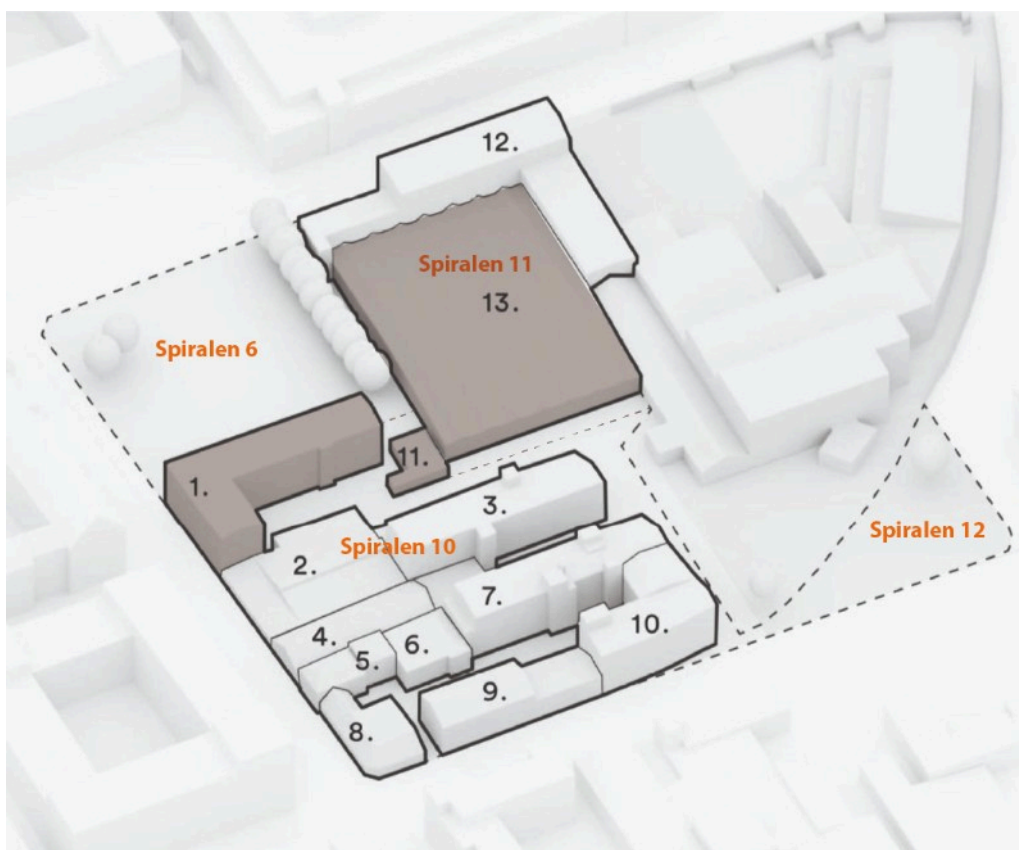
Eftersom det förekommer föroreningar inom fastigheterna krävs åtgärder för att göra marken lämplig för föreslagna ändamål. Detaljplanen villkorar att startbesked inte får ges för byggnation förrän markföroreningar har avhjälpats. Med denna planbestämmelse bedöms marken kunna säkerställas som lämplig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

Innan startbesked kan lämnas behöver också övriga fyllnadsmassor (utöver de med föroreningsnivåer över mindre känslig markanvändning eller som kan kopplas till en specifik verksamhet) inom området utredas vidare innan entreprenadarbeten kan påbörjas.

### **Spiralen 6**

Planerad markanvändning är nybyggnation av bostäder, vilket bedöms som känslig markanvändning (KM). Baserat på utförda undersökningar anses bilden över föroreningssituationen inom fastigheten vara tydlig. För planerad byggnation kommer förorenad jord att behöva grävas ur och transporteras till godkänd mottagare.





*Illustration som visar planområdet och dess befintliga byggnader. Brunrå färg markerar de byggnader som föreslås rivas. Illustration: FOJAB arkitekter.*

## Spiralen 10

### Markanvändning

Inom norra delen av fastigheten Spiralen 10 planeras bostäder i nya byggnader, vilket bedöms som känslig markanvändning (KM). Inom resten av fastigheten planeras för nya och befintliga verksamheter, centrum och kontor i befintliga byggnader, vilket bedöms som mindre känslig markanvändning (MKM).

### Åtgärder

Markmiljörapporten redovisar en riskbedömning kopplat till påvisade föroreningar och potentiella exponerings- och spridningsvägar. Uppmätta halter jämförs med

envägskoncentrationer och hälsoriskbaserade riktvärden i Naturvårdverkets beräkningsverktyg och utifrån det dragit slutsatser kring eventuella risker som kan finnas för miljön och människor som vistas inom området. Bedömningen är att större delen av de klorerade alifaterna som påträffats troligtvis härstammar från Jensens svartoxidering som bedrivit verksamhet inom fastigheten i cirka 70 år. Föroreningarna av klorerade alifater bedöms finnas i jord inom en yta om cirka 1400 m<sup>2</sup>, varav cirka 900 m<sup>2</sup> är under byggnader. I utförda undersökningar har klorerade alifater påträffats i relativt låga halter, vilket tyder på att det troligtvis inte finns klorerade alifater i fri fas i marken. Grundvattnet i närområdet på intilliggande fastigheter är tydligt påverkat av klorerade alifater och det bedöms inte påverkas negativt av de halter som påvisats inom Spiralen 10.

Område vid byggnad 1 och 11:

Inom området där byggnad 1 och 11 rivs och bostäder planeras föreslås urschaktning av ytliga föroreningar av metaller, oljekolväten och PAH. Även klorerade kolväten föreslås saneras via urgrävning till max 5 meters djup.

Vid exploatering av norra delområdet (rivning av byggnad, markarbeten och uppförande av ny byggnad) så bedöms det inte finnas förutsättningar att föroreningsspridning sker via grundvatten mot exploateringsområdet. Denna bedömning görs utifrån att norra källområdet kommer att saneras samt att schaktning som djupast kommer att ske ca en meter över påvisad grundvattenyta.

Område vid byggnad 2-10:

Inom området som planeras vara fortsatt verksamhetsområde (byggnad 2-10) finns föroreningar av klorerade kolväten främst under befintliga byggnader som ska bevaras enligt planförslaget. Sanering skulle kunna utföras som schaktsanering av den mindre del som inte är under byggnader men denna saneringsomfattning anses inte medföra någon märkbar reduktion av eventuella risker för människor. Sanering av föroreningar under byggnader bedöms inte kunna utföras via schaktning. Termisk sanering in situ kräver tillgång till en större markyta ovanifrån än vad som finns tillgänglig för att kunna installera värmekälla för förångning av klorerade kolväten, In situ med injicering av bakterier eller kemikalier likaså.

Klorerade kolväten i mark under byggnader föreslås i stället lämnas kvar då dessa inte utgör ett problem utifrån risk för människors hälsa. I uttagna luftprover inomhus i byggnader som ska bevaras, och som analyserats avseende klorerade kolväten, så underskrids samtliga tillämpbara lågriskvärden. Detta visar att halten klorerade kolväten i inomhusluften i befintliga lokaler idag inte innebär en risk för människors hälsa.

Den främsta exponeringsrisken för människor bedöms vara inandning av ångor. Klorerade kolväten samt bensen och xylener har även påvisats i porluft under byggnader. Utifrån Naturvårdsverkets beräkningsmodell bedöms påvisade halter dock inte heller innebära någon oacceptabel risk för människors hälsa vid vistelse i byggnaderna. Som en extra säkerhetsåtgärd för att minimera risker för människors hälsa föreslås befintliga källare enbart användas för tekniska installationer samt förses med separat ventilation som inte delas med ovanförliggande lokaler som innehåller verksamheter.

Kommunens ställningstagande

Baserat på utförda undersökningar så bedöms byggnaderna kunna bevaras och användas enligt föreslagen detaljplan. Halterna av klorerade kolväten inom kv. Spiralen 10 bedöms ej utgöra några oacceptabla risker för människor.

Samtidigt som granskningen av detaljplanen sker pågår en avveckling av Jensens Svartoxidering som haft sin verksamhet i östra delen av fastigheten Spiralen 10. Inför antagandet av detaljplanen ska en undersökning av föroreningsstatus för lokalerna göras och ett åtgärdsförslag ska tas fram.

### **Spiralen 11**

Planerad markanvändning är dels nybyggnation av bostäder, vilket bedöms som känslig markanvändning (KM). Vidare planeras för kontor och mobilitetshus, vilket bedöms som mindre känslig markanvändning (MKM).

Vid nuvarande användning anses inga risker föreligga med påvisade föroreningar för människor som vistas inom området. Vid framtida exploatering av området behöver påträffade föroreningar åtgärdas för att minimera risker för människor och miljö.

### **Spiralen 12**

Planerad markanvändning är park. Nu utförd undersökning tyder på att marken huvudsakligen inte är förorenad. Förorening av zink har dock påvisats i fyllning inom området.

Vid nuvarande användning anses inga risker föreligga med påvisad förorening för människor som vistas inom området. Vid framtida exploatering och omvandling av området till park

behöver påträffade föroreningar åtgärdas för att minimera risker för människor och miljö.

## Sammanfattning

- Inom planområdet finns föroreningar främst i mark som planeras vara fortsatt verksamhetsområde och då under befintliga byggnader som ska bevaras. Sanering kan utföras som schaktsanering av den del som inte är under byggnader.
- Påvisade ämnen i porluft under byggnader bedöms påvisade inte innebära någon oacceptabel risk för människors hälsa vid vistelse i byggnaderna. Som en extra säkerhetsåtgärd för att minimera risker för människors hälsa föreslås befintliga källare enbart användas för tekniska installationer samt förses med separat ventilation som inte delas med ovanförliggande lokaler som innehåller verksamheter.
- Grundvatten. Vid exploatering av norra delområdet (rivning av byggnad, markarbeten och uppförande av ny byggnad) så bedöms det ej finnas risker för att föroreningsspridning sker via grundvatten mot exploateringsområdet. Det kan ändå finnas behov av att ta fram en kontrollplan efter saneringen, som en försiktighetsåtgärd för att se så att föroreningar inte spridits.
- Inför antagandet av detaljplanen ska en komplettering göras gällande föroreningsstatus för lokaler som tidigare använts för svartoxidering och ett åtgärdsförslag ska tas fram.

Stadsbyggnadskontorets samlade bedömning är att ovanstående beskrivna avhjälpandeåtgärder och skyddsåtgärder är möjliga att utföra och att planförslagets markanvändningar är lämpliga.

## Föroreningar i byggnader

### Förutsättningar

På fastigheterna Spiralen 10 och 11 finns idag äldre byggnader som har används till industriändamål. Det har en tagits fram en materialinventering för fastigheten Spiralen 11 (WSP, 2017) Den har granskats och inkluderats i följande rapport: Översiktlig materialinventering och bedömning av föroreningssituationen i byggnader inom fastigheterna Spiralen 10 och 11. (Miljöfirman 2023-11-14, reviderad 25-03-17).

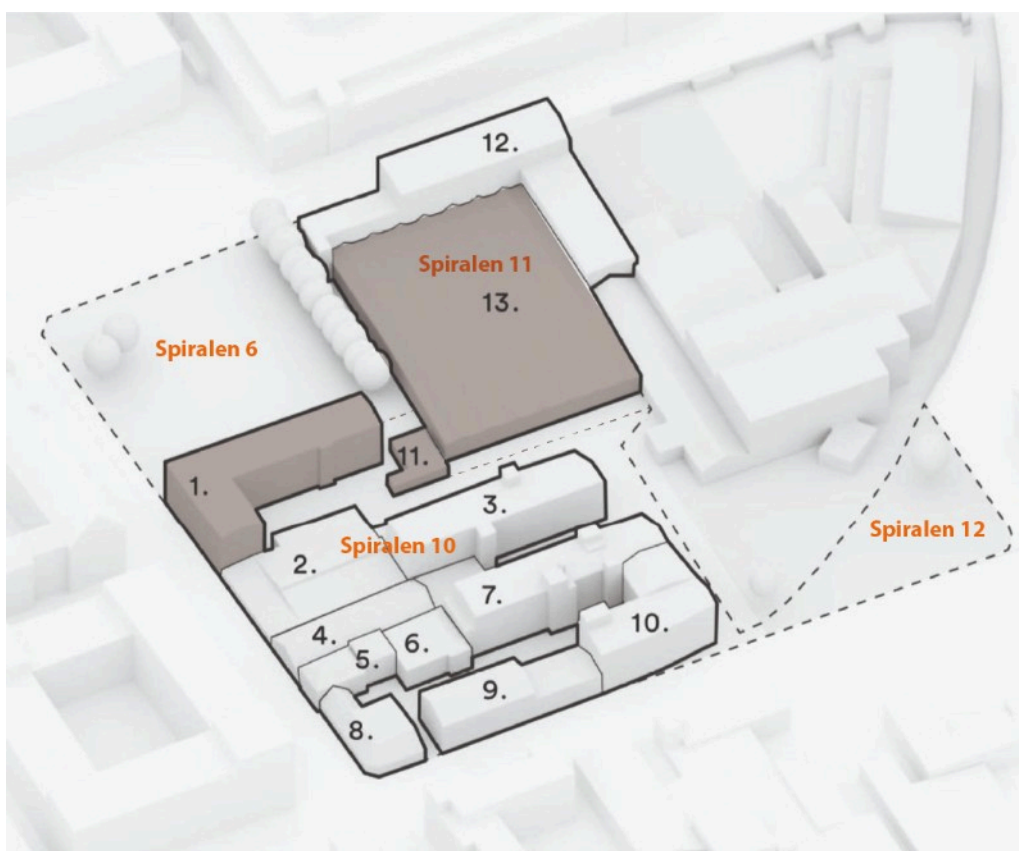
Syftet med inventeringen var att identifiera eventuellt förekommande farligt avfall och specialavfall för att få en uppfattning om byggmaterial samt den eventuella föroreningssituationen inför framtagande av ny detaljplan. I rapporten identifierades ett antal byggmaterial som utifrån byggnadernas ålder kan förväntas innehålla farliga ämnen, till exempel på grund av materialbehandling eller spill och läckage från verksamheter som tidigare bedrivits i byggnaderna. Påvisade föroreningar bedöms som låga och möjliga att sanera.

Vid inventeringen genomfördes endast lättare förstörande provtagningar på vissa byggnadsdelar enligt stickprovsmode. Det kan därför inte uteslutas att det förekommer farligt avfall och/eller specialavfall inbyggt i konstruktioner och installationer som inte är besiktningsbara utan omfattande förstörande provtagning. I inventeringen anger konsulten att den utförda inventeringen endast är översiktlig och ger en indikation på vilka material och föroreningar som förekommer i byggnaderna. Konsulten

anser att inventeringen inte är tillräckligt omfattande för att vara ett fullständigt förfrågningsunderlag inför avhjälpandeåtgärd, ombyggnad eller rivning.

Exempel på föroreningar som dokumenterats är:

- gjutasfalt som innehåller koppar, zink, alifater, aromater och PCB.
- fönsterkitt som innehåller bly, putsbruk som innehåller zink.
- bärande virke som innehåller kadmium, kvicksilver, PAH och klorfenoler.



*Illustration som visar undersökta byggnader inom fastigheterna Spiralen 10 och 11. Brungrå färg markerar de byggnader som föreslås rivas. Illustration: FOJAB arkitekter.*

### Byggnad 1

Avjämningsmassa/lim som innehåller asbest samt golvmatta som innehåller ftalater. Det har även påträffats kakel och klinker som misstänks innehåller asbest, betong och putsbruk som misstänks innehåller olja, PAH, PCB och metaller samt takpapp som misstänks innehåller olja, PAH och asbest.

### Byggnad 2

Tjärlim, rester av tjärlim och golvplattor som innehåller asbest, golvmatta som innehåller asbest, klorparaffiner och ftalater, betonggolv (0–0,01 m) som innehåller alifater, aromater och PCB. Det har även påträffats takpapp som misstänks innehålla asbest, oljekolväten och PAH.

### Byggnad 3

Inom byggnad 3 har provtagningen av byggnadsmaterial varit begränsad på grund av pågående verksamhet. Det har påträffats material så som tjärpapp, tjärlim, gjutasfalt, målade betonggolv, takpapp, golvplattor, golvmattor, fogmassa, kakel och klinker som inte har provtagits men som misstänks innehålla diverse föroreningar.

### Byggnad 4

Tjärlim och golvplattor som innehåller asbest, betonggolv (0–0,01 m) som innehåller alifater, krom, sexvärt krom, zink och fenol samt bärande virke som innehåller PAH-M. Det har även påträffats takpapp som misstänks innehålla asbest, oljekolväten och PAH.

### Byggnad 5

Gjutasfalt som innehåller alifater och PCB samt väggfärg som innehåller zink. Det har även påträffats betong/gjutasfalt och



takpapp som misstänks innehålla asbest, oljekolväten och PAH samt virke i bjälklag som misstänks innehålla diverse ämnen.

#### Byggnad 6

Gjutasfalt som innehåller koppar, zink, alifater, aromater och PCB. Det har även påträffats betong/gjutasfalt och virke i takkonstruktion som misstänks innehålla diverse ämnen.

#### Byggnad 7

Gjutasfalt och röd golvmassa som innehåller alifater samt golvplattor och tjärlim som innehåller asbest. Provtagning kunde inte utföras på plan 1 på grund av pågående verksamhet. Det har dock påträffats material så som målade betonggolv, färg och putsbruk, kakel, klinker, golvplattor, golvmattor och tjärpapp som inte har provtagits men som misstänks innehålla diverse föroreningar.

#### Byggnad 8

Fönsterkitt som innehåller bly, putsbruk som innehåller zink samt bärande virke som innehåller kadmium, kvicksilver, PAH och klorfenoler. Det har även påträffats kakel och klinker som misstänks innehålla asbest, tjärlim och tjärpapp som misstänks innehålla asbest, oljekolväten och PAH och golvplattor som misstänks innehålla asbest, ftalater, klorparaffiner och metaller.

#### Byggnad 9

Inom byggnad 9 har provtagningen av byggnadsmaterial varit begränsad på grund av pågående verksamhet. Det har dock påträffats material så som tjärpapp, tjärlim, gjutasfalt, målade betonggolv, takpapp, golvplattor, golvmattor, avjämningsmassa, kakel och klinker som inte har provtagits men som misstänks innehålla diverse föroreningar.

### Byggnad 10

Vitmålad betong (0–0,01 m) som innehåller sexvärt krom, golvplattor som innehåller asbest, tjärlim som innehåller asbest och alifater, fuktspärr (tjära) och tjärpapp som innehåller alifater. Det har även påträffats målade betonggolv som misstänks innehålla asbest, metaller och PCB, golvmattor som misstänks innehålla asbest, ftalater, klorparaffiner och metaller samt kakel och klinker som innehåller asbest.

### Byggnad 12 och 13

En PCB-inventering utfördes år 2010. År 2017 utförde WSP en materialinventering av byggnaderna genom okulär bedömning samt viss förstörande provtagning.

Lagerbyggnaden ska rivas medan den gula tegelbyggnaden ska renoveras. Materialinventeringen påvisar ytligt material av mattor innehållande asbest. Tjärstrykning under golvmattor samt oljespill på betongplatta och vägg har även påvisats. Mjukfogarna runt fönster innehåller halter med PCB som är enligt PCB-förordningen 17§ saneringspliktigt (>500 ppm) och anmälningspliktig enligt PCB-förordningen 15§ (>50 ppm).

## **Bedömning av risker och rekommendationer**

Bedömningen är att riskerna med påträffade föroreningar främst är genom exponering via hudkontakt och inandning av damm. Sannolikt förekommer det lösa asbestfiber i vissa delar av byggnaderna då det fanns mycket skadat asbesthaltigt material i ett antal utrymmen. Konsulten bedömer dock att halterna av påvisade föroreningar är relativt låga utifrån byggår och tidigare verksamheter och man kan sannolikt med skäligen åtgärder avhjälpa exponeringsriskerna. Då det finns byggnader och material som inte har undersökts och provtagits anser konsulten att det är svårt att bedöma omfattningen av föroreningarna, men utifrån de ämnen som

har använts under lång tid och lokalernas beskaffenhet, så finns det en potentiell risk för en föroreningsproblematik som kan vara mer eller mindre omfattande.

Inför eventuella avhjälpandeåtgärder, ombyggnad eller rivning kommer det behöva utföras kompletterande undersökningar av byggnaderna inom både Spiralen 10 och 11. För att få fram ett så komplett underlag som möjligt bör verksamheter vara utflyttade innan dessa utförs.

## **Konsekvenser**

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

Enligt planförslaget kommer de bevarade byggnaderna behållas som verksamhetslokaler med visst tillägg av centrum och kontor. Vid omställning av lokaler så kan förorenade material tas bort mekaniskt genom till exempelvis slipning eller bilning. Alternativt så kan exponeringsvägar tas bort genom att man bygger in eller målar över material vilket gör dem otillgängliga för hudkontakt.

## **Åtgärder**

Materialinventeringen konstaterar att byggnadsmaterial skulle kunna behöva bearbetas mekaniskt, för att separera förorenat material från material som inte är förorenat, innan rivningen/ombyggnationen utförs. I den mån att ett miljöstörande

Vid rivning och ombyggnation av byggnaderna krävs dock ytterligare provtagning på material som inte är analyserat för korrekt avfallshantering.

Bedömningen har gjorts att det finns goda möjligheter att göra de befintliga byggnaderna lämpliga för ändamålet.

### **Fortsatt arbete**

Materialinventeringen är mer noggrant utförd på de delar av fastigheterna som inte har hyresgäster i sina lokaler. Några av de lokaler som inte undersökts är de där Jensens Svartoxidering haft sin verksamhet under ca 70 år, i östra delen av fastigheten Spiralen 10. Samtidigt som granskningen av detaljplanen sker pågår en avveckling av svartoxideringsverksamheten. Inför antagandet av detaljplanen ska en undersökning av föroreningsstatus för lokalerna göras och ett åtgärdsförslag ska tas fram.

En fullständig PCB-inventering, både utvändigt och invändigt, behöver utföras på fastigheten Spiralen 10 innan sanering sker då aktuell inventering utfördes när det fanns verksamheter kvar i byggnaderna.

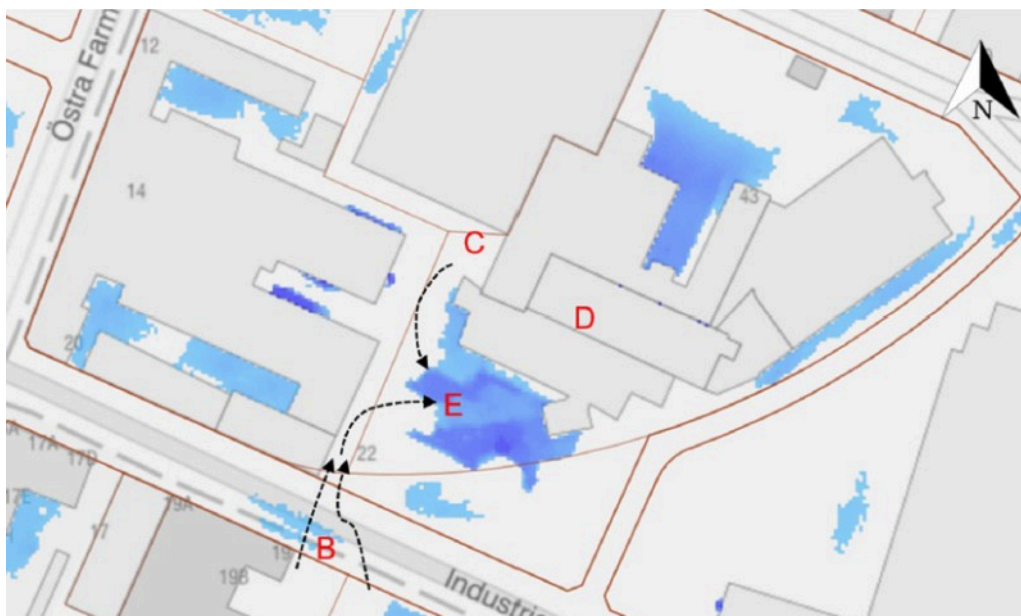
## **Skyfall**

### **Nuläge**

I nuläget består fastigheten Spiralen 6 av en parkeringsyta. Parkeringsytan är höjdsatt på så sätt att avrinning sker ut mot Celsiusgatan i norr vid större regn.

En analys har genomförts (Tyréns, 2024-10-18) för att bestämma översvämningars storlek samt skyfallets flödesvägar. Malmö stads skyfallskartering från 2020 har använts som underlag. Skyfallskarteringen visar ett 100-årsregn med 6 timmars varaktighet, justerat med klimatfaktor 1,3.

Nedanför visas analysen. I norra delen sker en markavrinning från planområdet till Celsiusgatan (A). Till planområdet sker en markavrinning från Industrigatan (B). Skyfallskarteringen från 2020 visar att fortsatt avrinning sker till lågpunkt (C) där regnvatten kan ställa sig mot fasad. En byggnad (D) har efter 2020 rivits och ersatts med ny byggnad. Ny höjdsättning av tillfartsvägen från Industrigatan förändrar rinnvägarna. Avrinning sker istället till lågpunkt framför ny byggnad (E). Översvämningen i lågpunkt inom planområdet (C) kan därför bortses från.



Utklipp från SCALGO Live som visar hur mark- och byggarbeten påverkat avrinningen sedan skyfallskarteringen från 2020 genomfördes. Bilden visar 110 mm nederbörd, motsvarande ett 100-årsregn med 6h varaktighet och klimatfaktor 1,3. Illustration: Tyréns.

## Konsekvenser

Med planerad exploatering på fastigheten Spiralen 6 kommer avrinningen att ske från planområdet längs med planerade gränder i söder och öster, samt genom en passage som går mellan byggnaderna i nordväst (A). Med planerad höjdsättning kan det konstateras att ingen översvämningsrisk föreligger för planerad bebyggelse och planförslaget genererar inte heller någon ökad översvämningsrisk för befintlig bebyggelse.

I Celsiusgatan finns i nuläget en stor lågpunkt som vid händelse av skyfall kommer att fyllas. Utredningen visar att avrinningen från planområdet inte ökar. Därmed sker ingen försämring avseende översvämningsrisker nedströms planområdet. Men det föreligger en översvämningsrisk mot bostadskvarterets norra fasad. Det är därför viktigt att bestämma färdig golvhöjd med hänsyn till eventuellt översvämningsdjup i Celsiusgatan. Översvämningsdjupet bedöms vara ca 20-50 cm. Med en lägsta färdig golvhöjd på +6,1 bedöms ingen översvämningsrisk föreligga för planerad bebyggelse.

Det kommer att ske en fortsatt avrinning på markytan från Industrigatan till planområdet (B). Ny höjdsättning av infartsgatan innebär att avrinningen viker av mot grannfastigheten och lågpunkten framför ny byggnad (E). Därmed kan översvämningen, som tidigare beräknats i lågpunkt inom planen, bortses från (C). Det finns ett område som är förhållandevis instängt mot en befintlig byggnadsfasad, betecknat med (F) i Figur 12. Vid skyfall uppgår översvämningsdjupet till 20-25 cm. I nuläget finns även ett antal nedsänkta ingångar kring läge (G). Vid skyfall översvämmas dessa. Med anledning av att lågpunkten och ingångarna inte är möjliga att förändra är det extra viktigt att säkerställa att eventuellt känsliga konstruktioner vattentätas och eventuell känslig utrustning säkras.

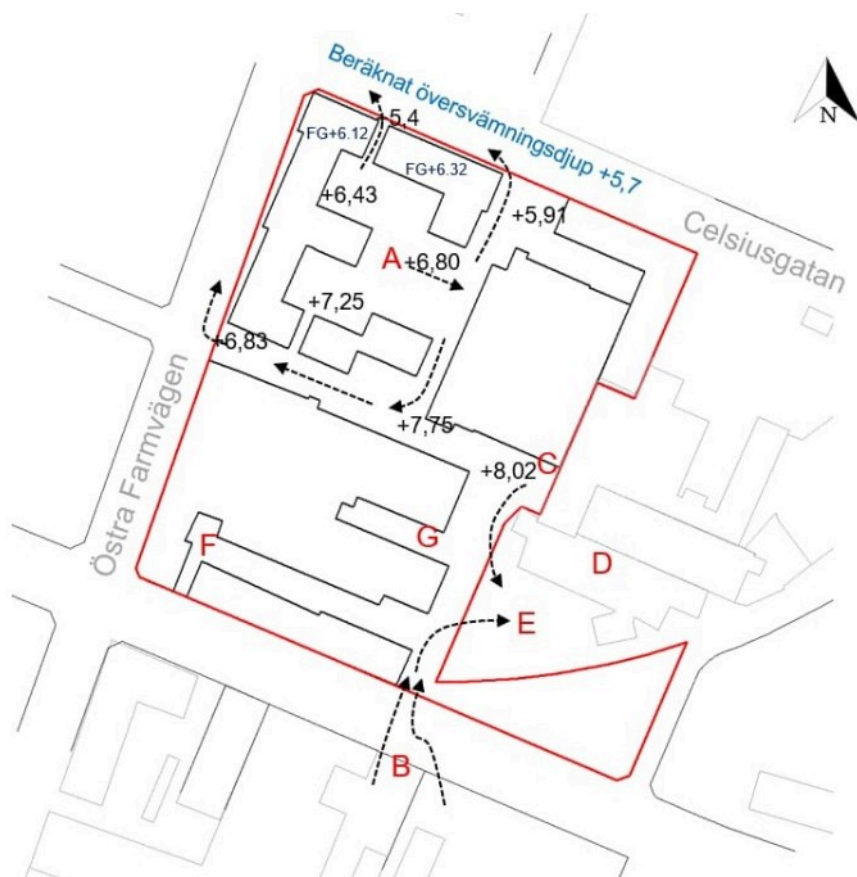


Illustration som visar framtida huvudsakliga rinnvägar till och från planområdet redovisade med streckade svarta pilar. Utvalda höjder från gjord höjdsättning redovisas. Förklaringar för A-F finns redovisade i texten.  
Illustration: Tyréns.

# Trafik

## Kollektivtrafik

### Nuläge

Med buss nås planområdet med linje 9 som trafikerar Östra Farmvägen. Ringlinje 3 trafikerar Nobelvägen cirka 300 meter väster om planområdet.

Gångavstånd till knutpunkten för kollektivtrafik vid Värnhem är drygt 1 km, till Malmö centralstation cirka 3 km och till tågstationen vid Triangeln knappt 3 km. Malmöpendeln trafikerar Östervärns station samt Rosengårds station, båda är belägna cirka 1,5 km från planområdet.

### Konsekvenser

Vid en utbyggnad av kvarteret Spiralen 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. Väster om planområdet finns det ett planerat närverk av mindre gator i kvarteret Smedjan, dessa är ännu inte uppförda.

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

## **Konsekvenser**

Mellan de nya kvarteren och fabriken på fastigheten Spiralen 9 skapas en gågata som sträcker sig mellan Industrigatan och Östra Farmvägen och från denna en gångväg ut till Celsiusgatan. In- och utfart till mobilitetshuset sker från Celsiusgatan i norr.

Biltrafiken på lokalgatan föreslås vara enkelriktad med infart från Östra Farmvägen och utfart Industrigatan. Sträckan mellan Industrigatan och befintlig industri är dock dubbelriktad eftersom här finns en infartsväg till befintlig lastgård på södra delen av fastigheten Spiralen 9. Måttet på lokalgatan är 9 meter. Den föreslås utformas med en 4 meter bred körbana, en 3 meter bred flexzon för angöring och regnbäddar samt 2 meter bred gångbana. Gatan ska fungera som angöringsgata för verksamheterna och bostäderna i kvarteret samt för sophantering och räddningstjänst.

Den nya gatan föreslås bli allmän plats med kommunalt huvudmannaskap.

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

## **Gång- och cykeltrafik**

### **Nuläge**

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

### **Konsekvenser**

En ny gångväg skapas i nord-sydlig riktning mellan planerat torg och Celsiusgatan. Gångvägen föreslås ha en bredd på 3 meter med ytterligare 1,5 meter plats utmed sidorna för belysning och plantering.

Förutsättningar för gång- och cykeltrafik kommer även att förbättras genom att planområdet delas upp i mindre kvarter och att en ny gata regleras som gångfartsområde. Omgestaltning av Celsiusgatan har redan påbörjats med syfte att förbättra villkoren för gående och cyklister. Omgestaltning av cykelbanan kommer göras 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**

En bärande utgångspunkt i planeringen är att bilparkering samlas i ett mobilitetshus. Mobilitetshuset avses rymma behovet av parkering för lådcyklar, bilparkering för tillkommande bostäder samt befintliga verksamheter i den äldre bebyggelsen på fastigheten Spiralen 10 och 11. Utöver detta behöver mobilitetshuset även rymma 116 bilplatser för bostäder på intilliggande fastigheten Författaren 1 samt APLs parkeringsbehov. Totalt uppgår behovet i förslaget av 374 bilplatser, 694 cykelplatser samt 77 lådcykelplatser, beräknat utifrån Malmö stads parkeringsnorm för bilplatsbehov bas. Behovet för verksamheterna på fastigheten Spiralen 10 har beräknats utifrån normen för kontor.

Mobilitetshuset i förslaget rymmer 360 bilplatser och 77 lådcykelplatser. Övriga cykelplatser planeras för på mark i anslutning till bostäderna samt i cykelrum i bostadshusen.

# Miljö

## Miljökvalitetsnormer för luft

### Nuläge

Inom planområdet med omnejd är årsmedelvärdet för kvävedioxid 10 - 12 mikrogram per kubikmeter, enligt Malmö Stads Miljöövervakningskarta (2024). Årsmedelvärden under 40 mikrogram kvävedioxid per kubikmeter uppfyller miljökvalitetsnormen.

### Konsekvenser

Luftkvaliteten bedöms inte försämrats nämnvärt, och inte överskrida angivna riktvärden, med de ökade trafikmängder som genomförandet av detaljplanen medför.

## Miljökvalitetsnormer för vatten

### Nuläge

Dagvatten från planområdet avleds via kommunal ledning till Sjölunda avloppsreningsverk. Avloppsreningsverk är inte utformade för att hantera dagvatten, därav kan det inte antas att reningsverket renar dagvatten från föroreningar som tungmetaller och kemikalier. Sjölunda reningsverk har Lommabukten som recipient.

Lommabukten uppnår i dagsläget måttlig ekologisk status och uppnår inte god kemisk status. Måttlig ekologisk status beror huvudsakligen på förekommandet av otillfredsställande

mängder av näringsämnen. Den kemiska statusen uppnår inte god status med avseende på för höga halter av bromerad difenyleter (PBDE) och kvicksilver. Gränsvärden för både PBDE och kvicksilver överskrids i alla Sveriges undersökta ytvattenförekomster och omfattas därför av undantag.

## **Konsekvenser**

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

## **Dagsljus**

### **Nuläge**

Planområdet har idag goda dagsljusförhållanden. På kvarteret västerut, på andra sidan Östra Farmvägen, planeras ny bostadsbebyggelse i 4-6 våningar och den bedöms inte påverka kvarteret Spiralen.

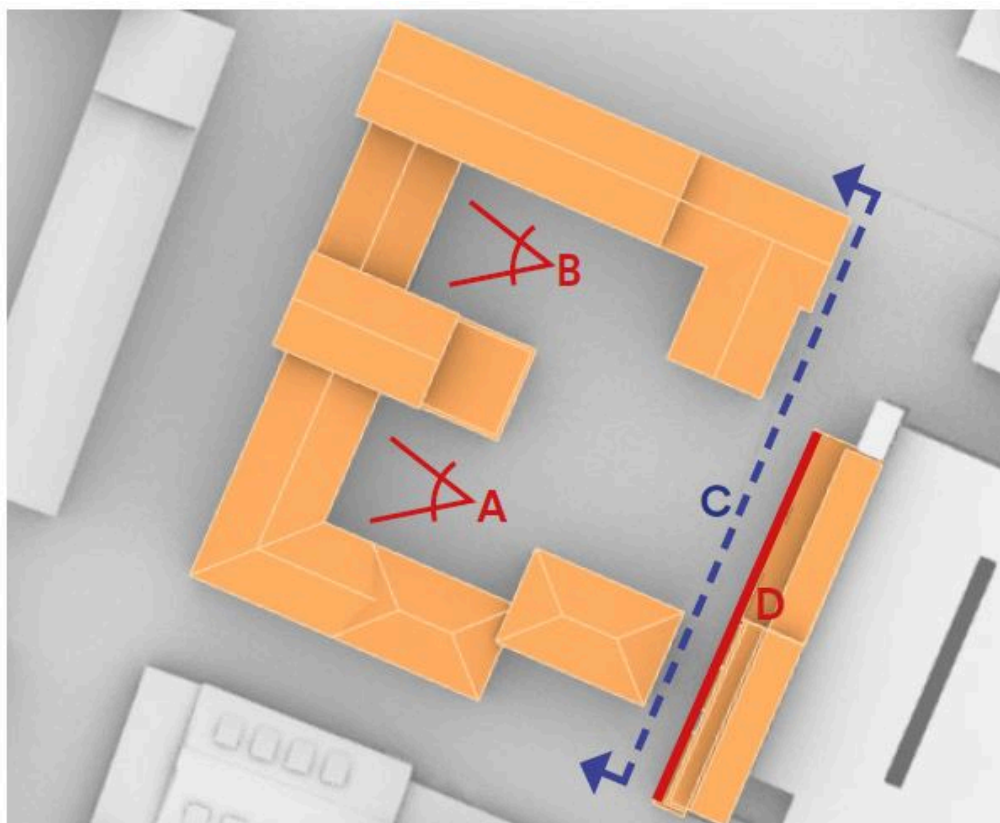
## **Konsekvenser**

Inför samrådet har en dagsljusutredning tagits fram för att översiktligt studera möjligheten att uppfylla Boverkets byggreglers dagsljuskrav inomhus genom en studie av direkt dagsljus på fasad. Utredningen är utförd för fasaderna i förslaget till ny bostadsbebyggelse på fastigheterna Spiralen 6 och 11.

De flesta fasaderna har god tillgång till dagsljus enligt analysen. De mörkaste områdena är generellt sett belägna på de lägre våningsplanen, särskilt på markplan in mot gården. Om en fasad har lågt dagsljus på markplanet, är det klokt att placera rum och funktioner som inte är lika beroende av naturligt ljus i dessa områden: till exempel förvaring och tekniska utrymmen. lager, förråd, tekniska rum, kommunikationsytor och kommersiella utrymmen.

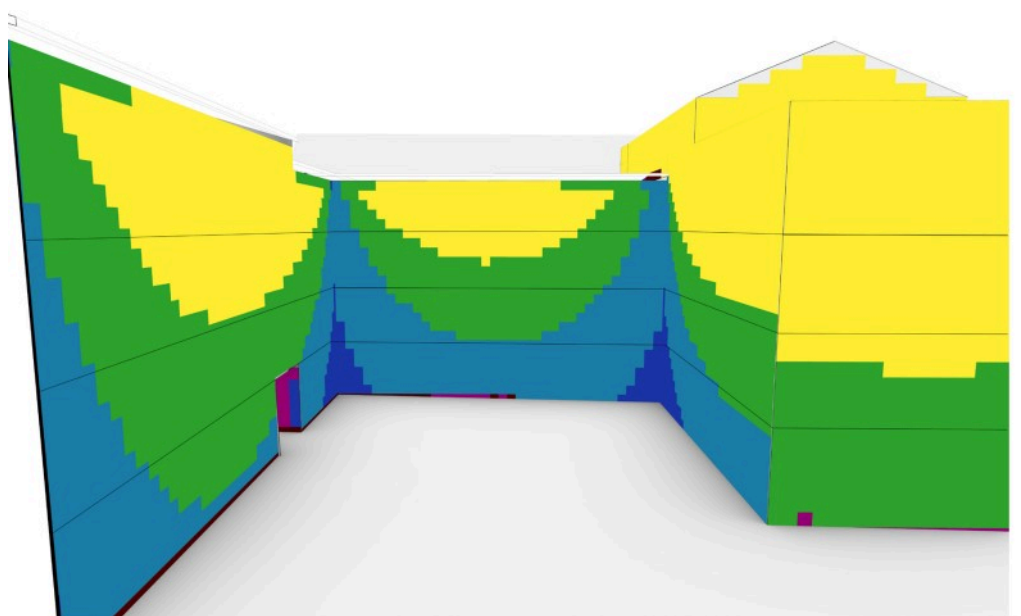
Dagsljusstillgången är något begränsad för de nedre våningsplanen på flera ställen inom planområdet, men det bedöms vara möjligt att uppfylla dagsljuskraven genom att arbeta med åtgärder för att säkerställa bra tillgång till dagsljus i de mörkaste delarna:

- beakta rumsdjup, balkongsplacering och balkongdjup
- använda så klart glas som möjligt
- designa med en hög andel glas i förhållande till golvytan

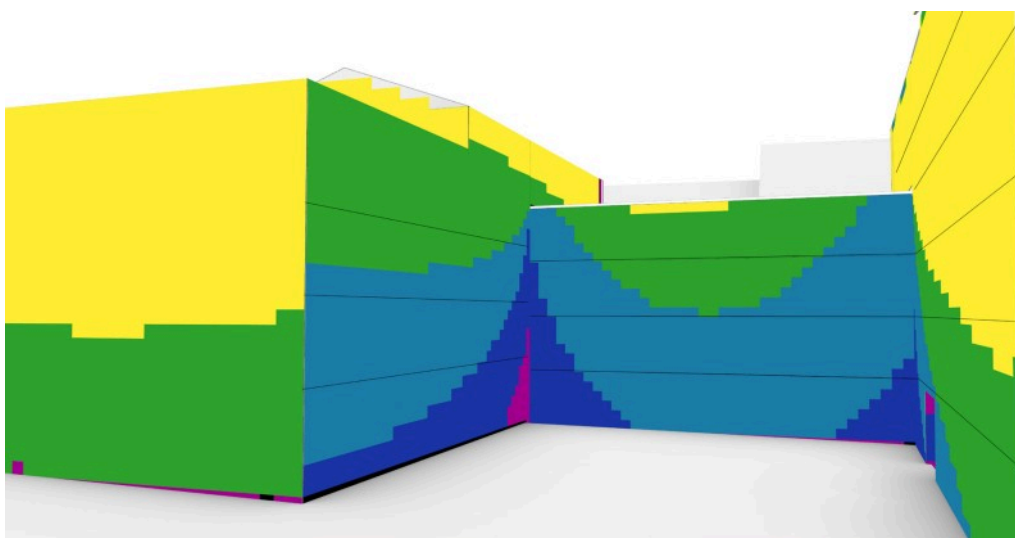


## Förklaring VSC-skala

|                                                                                   |        |                                                                                                                              |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | >29%   | Optimal dagsljusstillgång.                                                                                                   |
|  | 22-29% | Begränsad dagsljusstillgång. Rumsdjup, fönsterstorlekar, balkonger och materialval måste beaktas för att uppnå dagsljuskrav. |
|  | 15-22% | Begränsad möjlighet att uppnå dagsljuskrav enligt BBR, oavsett fönsterstorlekar.                                             |
|  | 10-15% |                                                                                                                              |
|  | <10%   | Omöjligt uppnå BBRs krav?                                                                                                    |



Vy A - södra innergården mot öster på fastigheten Spiralen 6. Illustration: FOJAB Arkitekter.



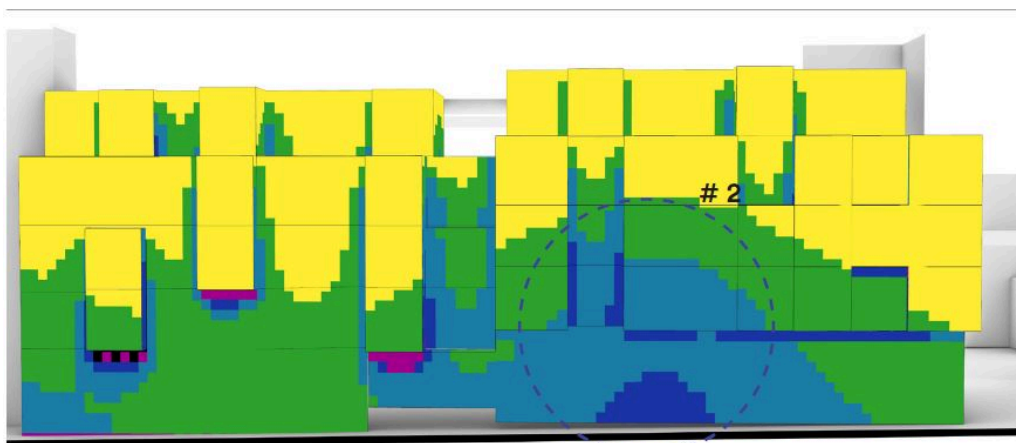
*Vy B - norra innergården mot öster på fastigheten Spiralen 6. Illustration: FOJAB Arkitekter.*



*Vy C - gavelfasader mot öster på fastigheten Spiralen 6. Illustration: FOJAB Arkitekter.*

Avståndet till bostäderna på fastigheten Spiralen 11 är relativt kort vilket ger relativt höga avskärmningsvinklar för gavelfasaden till vänster i Vy C. Se inringad del i Vy C. Detta ger mycket låg dagsljusstillgång för fasaden, särskilt på nedersta våningsplanet. Byggnaden kan dock utformas med genomgående lägenheter som tar in dagsljus via långsidorna och inte via kortsidan. Därmed bör det vara möjligt att uppnå dagsljuskraven för denna byggnadsdel.





*Vy D - fasad mot väster för bostäderna längs mobilitetshusets fasad mot väster. Illustration: FOJAB arkitekter.*

Vy D visar fasaden för bostäderna längs mobilitetshusets fasad mot väster. Här har fasaden simulerats utan balkonger för att tydligt illustrera hur de olika byggnadsvolymer avskärmar varandra. Det korta avståndet till grannbyggnadens gavel (inringad del #1 i vy C) ger lokalt höga avskärningsvinklar och klart sämre dagsljusstillgång på del av fasaden, vilket tydligt syns i resultatet (se inringad del #2). Detta kommer sannolikt att begränsa möjligheten till att placera balkonger här, om dagsljuskraven ska uppfyllas i rummen.

# Kulturmiljö

## Kulturhistoriska värden

### Bakgrund

Norra Sorgenfris historia som industriområde tog sin början i slutet av 1800-talet. Kontinentalbanan, som drogs 1898, var en viktig faktor när industrier etablerades. En stor del av marken i Norra Sorgenfri ägdes av staden, vilket resulterade i att flera allmänna institutioner, till exempel gasverk, etablerades i området, i stället för att det bebyggdes med tät kvartersstad som i andra lika centralt belägna områden. Från att fram till 1989 ha varit ett aktivt och expanderande industriområde har industriverksamheten på senare år successivt avvecklats. Baserat på planprogrammet (2008) har ett flertal kvarter omvandlats med i huvudsak nya bostäder.

### Nuläge

#### Antikvariska förundersökningar

Ett kulturhistoriskt underlag togs fram av Malmö stad inför arbetet med planprogram för Norra Sorgenfri PP6020 (Byggnadsantikvarisk utredning Norra Sorgenfri, Malmö Kulturmiljö, 2006). Gällande fastigheten Spiralen 10 sammanfattade den:

*"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, tillsammans med stadsantikvarien, gjorde inför detaljplanearbetet bedömningen att utgångspunkten för planarbetet är att bebyggelsen inom fastigheten Spiralen 10 och 11 ska bevaras i sin nuvarande form. Under processen har fördjupade bedömningar gjorts kring hur byggnaderna kan anpassas till framtida användningsområden och om det finns någon anledning till att förändra några av dem. Det har även gjorts avvägning om och hur det är lämpligt att addera nya byggnader och/eller användningsområden till platsen.

Under detaljplaneprocessen har en antikvarisk förundersökning (AFU) (Fojab, 2023-09-19) tagits fram med syfte att förklara hur planområdet har utvecklats fram till idag, samt tydligt definiera kvarterets kulturhistoriska värden och fysiska uttryck för dessa.

På de berörda fastigheterna finns industribyggelse som uppfördes åt sängföretaget DUX och räknemaskinstillverkaren Addo under 1900-talets första hälft. Husen nyttjas idag till lager, kontor och verkstäder samt ateljé-, förenings- och kulturverksamheter. Sammanfattningsvis betonas i utredningen att de gamla industribyggnaderna har ett stort kulturhistoriskt värde både genom sina arkitektoniska och socialhistoriska uttryck. Bebyggelsen fungerar som ett betydelsefullt tidsdokument över Malmös industriella utveckling, samtidigt som området har fungerat som ett levande verksamhetsområde med en stark kulturell och kreativ potential.

## **Spiralen 6**

Spiralen 6 har tidigare varit bebyggt med en snickerifabrik som på 1970-talet gjordes om till fabrik för charkvarutillverkning och därefter till kakelvaruhus. På 1990-

talet revs byggnaderna och gav plats för en bilparkering för de anställda i området.

## Spiralen 10

ADDO etablerades på Norra Sorgenfri i början av 1920-talet och växte i takt med industrins expansion i Malmö.

Byggnaderna, som sträcker sig över flera decennier, speglar Malmös omvandling från jordbrukssamhälle till industristad. Fabrikens arkitektur, med rött tegel, funktionalistiska detaljer och bevarade originalfönster, ger en känsla av tidens industriella estetik.

Några av de värdefulla karaktärsdrag som finns är:

- Formgjutna lertegelpannor på gatusidans tak, hus 8:1 och 8:2, i kvarterets sydvästra hörn
- Omfattningar av tegel och granit kring portar, bevarade skärmtak ovan ingångar.
- Spår av industriverksamhetens flöden i form av lastkajer, portar för in- och utlastning, hissar och transportbanor.
- Kopplingsgången mellan hus 7 och 10, tidstypiskt utförd med stomme av betong, sandwichväggar och putsad yta som bryter mot de intilliggande tegelfasaderna.
- Den svängda gatufasaden till hus 10 längs Industrigatan som följer det gamla stickspårets riktning.

Mellan de olika byggnaderna uppstår platsbildningar av olika dignitet, med fasader som skjuter in och ut på gårdarna. Den södra innergården är helt kringbyggd med röd tegelbebyggelse i ett väl sammanhållet stadsrum. Platsen, som kan nås från båda kortsidor, har en tydlig industrikaraktär med lastkajer, portar och hissar. Tegelfasaderna är tydligt utformade efter produktionens förutsättningar.

De byggnader som getts grön klassificering (se karta längre ner) har alla - trots olika bevarandegrader - höga kulturhistoriska värden, och utgör tillsammans en särskilt värdefull bebyggelsemiljö. Detta ska förstås som, att varje byggnad spelar en roll i helheten, men att om-, till- och påbyggnader är möjliga, så länge miljöns karaktär och huvudstrukturer bevaras och de utpekade karaktärsdragen tillvaratas.

Fabrikens interiör har ett stort teknikhistoriskt och socialhistoriskt värde, med exempel som bevarade verkstäder, personalutrymmen och arbetsrelaterade installationer. Sedan Addo lade ner sin verksamhet på 1970-talet har fastigheten Spiralen 10 utvecklats till ett verksamhetsområde med varierande hyresgäster, allt från blomstergrossist, bilmekaniker, kulturföreningar, reklambyrå, svartoxideringsindustri till konstnärsateljéer har samexisterat här. Sedan 30 år tillbaka har konstnärsgrupper som Ateljé XX och Sulfur varit verksamma här, och området har blivit en viktig plats för både nationell och internationell konstproduktion. Många av byggnaderna har moderniserats för att passa nya verksamheter som kontor, konstnärsateljéer och föreningslokaler. De gamla industriella elementen som betonggolv, målade tegelväggar och synliga bärverk är ofta bevarade och har fått en ny funktion. De äldre rummen i flera byggnader har behållit spår av sin industriella karaktär, som höga tak, stora öppningar och detaljer som gamla fönster och dörrar i industristil. Detta samspel mellan industriarkitektur och konstnärlig kreativitet bör bevaras och utvecklas i framtiden, där konstverk och installationer kan knyta an till de kulturhistoriska berättelserna i området.

## **Spiralen 11**

DUX madrassfabrik etablerade sig på 1940-talet med en fabrik vid Celsiusgatan på Norra Sorgenfri. Fabriken bestod av ett kontorshus samt en verkstadshall. På 1960-talet flyttade DUX sin produktion till Trelleborg för att få plats att expandera och fastigheten såldes till Apotekets Drogcentral AB (nu Apoteksbolaget). Under 1970-talet och 1980-talet expanderade verksamheten och gjorde flera byggnadsanpassningar och förändringar för att möta nya behov. Under 1990-talet användes fastigheten Spiralen 11 för utbildningslokaler, med ytterligare anpassningar av byggnaden.

DUX-fabriken ursprungliga kontorsdel har bevarats med hög kvalitet på både interiör och exteriör. Byggnadens utformning speglar modernismens ideal och företagsfilosofi med fokus på komfort och design för en resursstark kundkrets. Arkitekturen är känslig för förändringar, och byggnaden bedöms som särskilt värdefull med intakta detaljer som fönster, dörrar och inredning. Garaget och fabrikshallen, som genomgått omfattande förändringar, bedöms ha begränsat kulturhistoriskt värde.

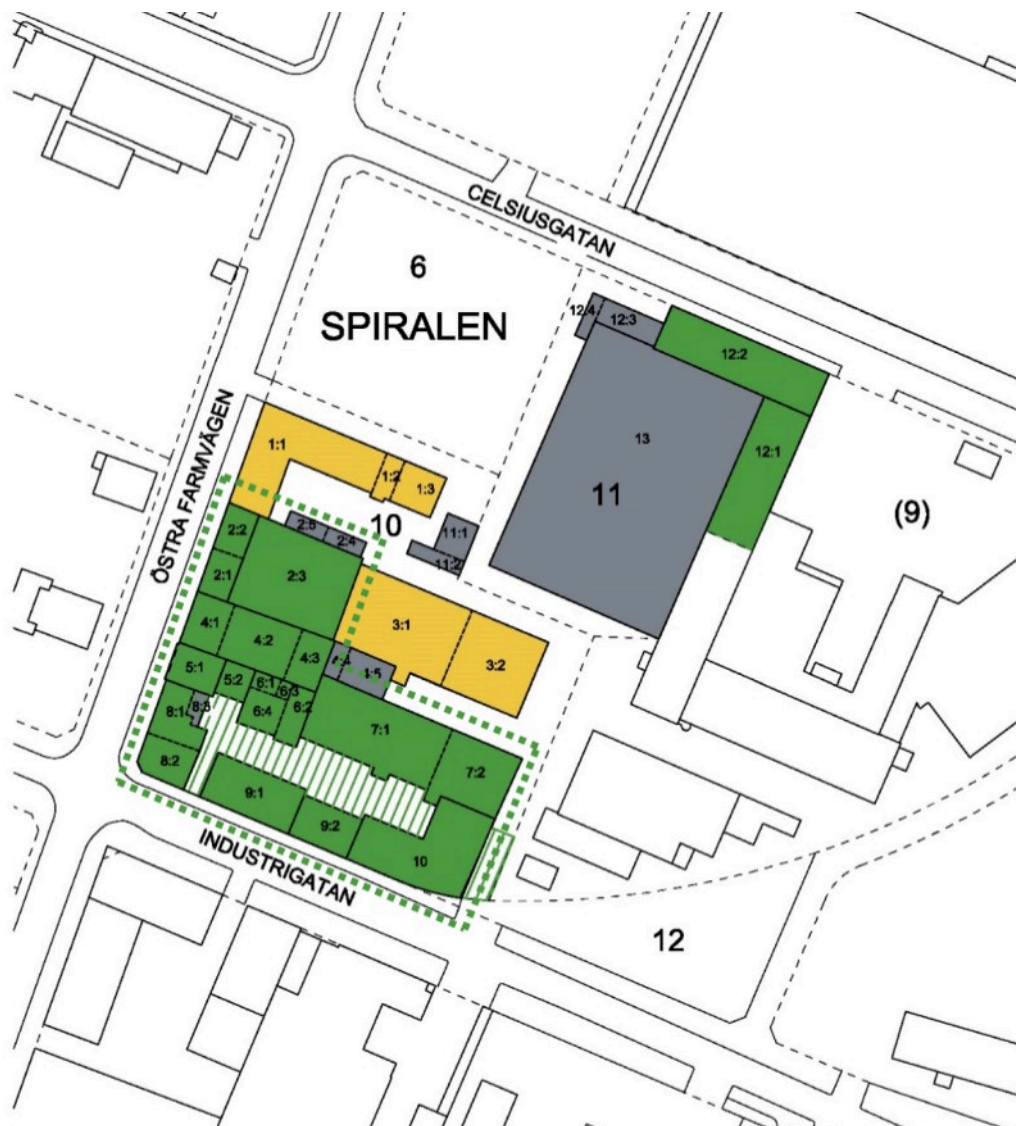
## **Spiralen 12**

Fastigheten Spiralen 12 har troligtvis aldrig varit bebyggd. Tomten genomkorsades från tidiga 1900-talet av ett stickspår till Kontinentalbanan, som slutade längre i väster vid dåvarande Malmö Gasverk. Under 2000-talet har fastighetens sydöstra hörn använts för en skateboardramp.

## **Kulturhistorisk klassificering**

Inom ramen för den antikvariska förundersökningen har en kulturhistorisk klassificering gjorts, se bild. Byggnader med särskilt kulturhistoriskt värde har grön klassificering. Hus 1

och 3, som inte längre bidrar i samma utsträckning till helhetsmiljön, har gul klassificering och bedöms vara tåliga för förändringar. Byggnader med begränsat kulturhistoriskt värde har grå klassificering.



### Förklaringar



*Byggnad/byggnadsmiljö med särskilt kulturhistoriskt värde*



*Byggnader med höga kulturhistoriska värden som är särskilt värdefulla i sitt sammanhang. Miljön möjlig att komplettera/ändra med hänsyn till dess karaktär och utpekade karaktärsdrag.*



*Kulturhistoriskt särskilt värdefull plats*



*Byggnad/byggnadsmiljö med visst kulturhistoriskt värde*



*Byggnad/byggnadsmiljö med begränsat kulturhistoriskt värde*

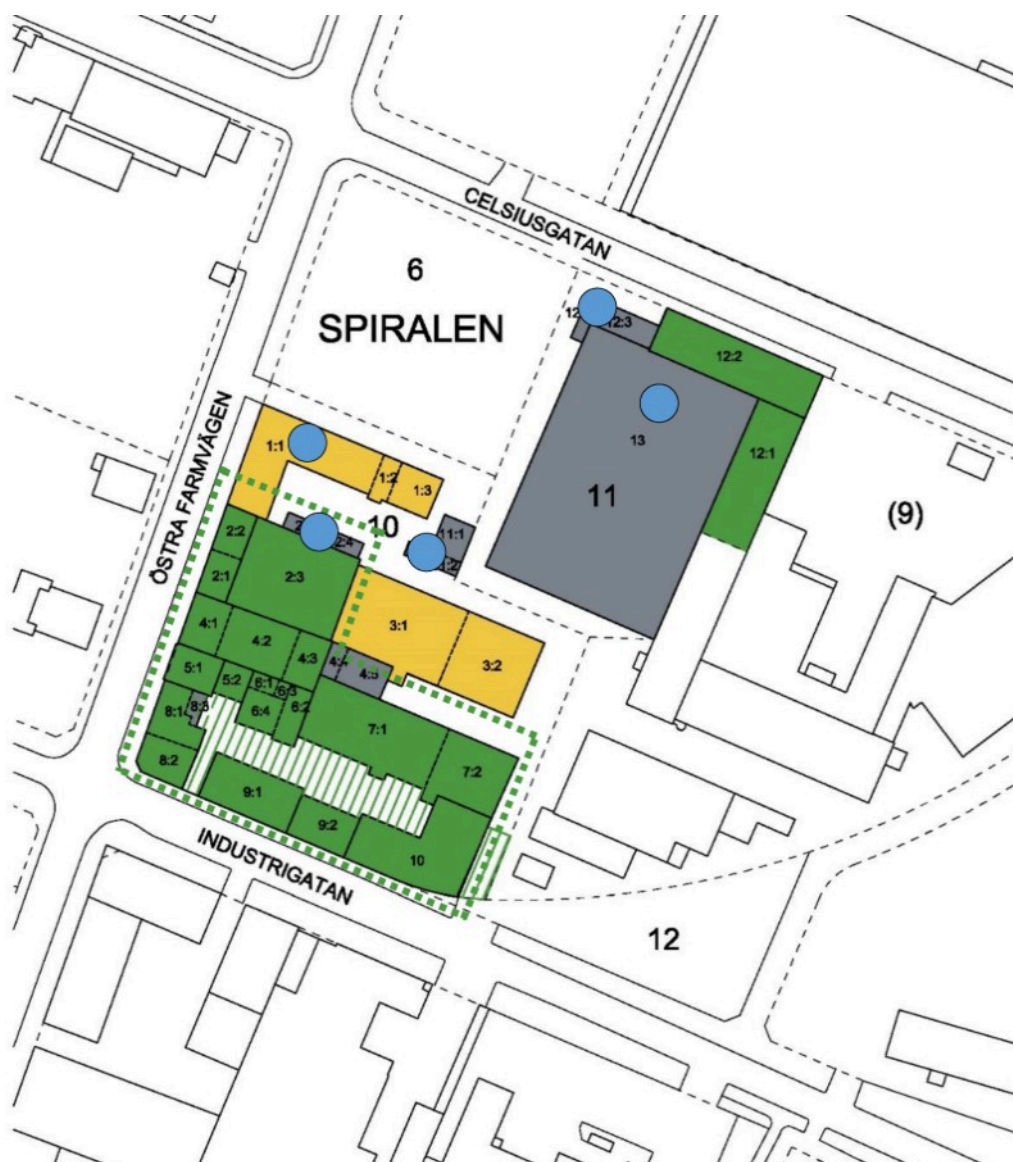
## Konsekvenser

För att beskriva planförslagets påverkan på bebyggelsemiljöns kulturhistoriska värden, samt hur det förhåller sig till berört riksintresse för kulturmiljövården [M114] Malmö, har det genomförts en antikvarisk konsekvensanalys (Fojab, 2024-08-23).

Syftet med detaljplanen för kvarteret Spiralen är att omvandla ett industriområde till tät och grön kvartersstad med verksamheter, bostäder, kontor och service. Fokus ligger på att bevara områdets kulturhistoriska värden och industriella arv, samtidigt som man stärker kopplingarna till omgivande stadsdelar och aktiverar området.

Detaljplanen delar planområdet i fyra kvarter: det nya bostadskvarteret, befintlig industribebyggelse på fastigheten Spiralen 10 (tidigare Addos fabrik), det nya mobilitetshuset med bostäder som länkas samman med befintlig industribebyggelse på fastigheten Spiralen 11 (tidigare DUX madrassfabrik) samt en park. Det har varit viktigt att behålla så mycket som möjligt av de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna och att ny bebyggelse ska planeras i en skala och stil som tar utgångspunkt i och kompletterar den gamla industriella miljön. Ny bostadsbebyggelse planeras därför i rött tegel med ett varierat taklandskap, och ett mobilitetshus i betong med återbrukat tegel från DUX fabrik.





[7]: Kulturhistorisk klassificering, ur Antikvarisk förundersökning (FOJAB, 2023)

#### Förklaringar

- Byggnad/byggnadsmiljö med särskilt kulturhistoriskt värde
- Byggnader med höga kulturhistoriska värden som är särskilt värdefulla i sitt sammanhang. Miljön möjlig att komplettera/ändra med hänsyn till dess karaktär och utpekade karaktärsdrag.
- Kulturhistoriskt särskilt värdefull plats
- Byggnad/byggnadsmiljö med visst kulturhistoriskt värde
- Byggnad/byggnadsmiljö med begränsat kulturhistoriskt värde
- Byggnad som rivs

#### Samlad konsekvensbedömning, lokal nivå

Planförslaget för kvarteret Spiralen bedöms ha begränsade negativa konsekvenser för kulturmiljön då det i hög grad utgår från områdets historiska strukturer. De nya bostadskvarteren, trots sin högre skala, samspelar visuellt med den historiska Addofabriken. Däremot kan det nya mobilitetshuset påverka kulturmiljön på ett ofördelaktigt sätt genom att det kan bli för framträdande i förhållande till äldre byggnader.

Merparten av de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna bevaras och det finns goda förutsättningar att skydda de yttre kulturvärdena. De invändiga värdena hanteras vid framtida hyresgäst Anpassningar. Detaljplanen skyddar kulturvärdena i byggnaderna genom rivningsförbud, skydds- och varsamhetsbestämmelser

Sammantaget innebär en realisering av detaljplanen att de centrala kulturvärdena och karaktärsdragen i planområdet i hög grad bevaras. Planförslaget bedöms inte innebära så stora negativa effekter för kulturmiljön att dess bebyggelseområde förvanskas enligt plan- och bygglagen 8 kapitlet, 13 §.

### **Samlad konsekvensbedömning, riksnivå**

Under rubriken Riksintressen, Kulturmiljövård beskrivs en samlad konsekvensbeskrivning av planförslaget på riksnivå.

# **Teknik**

## **Teknisk infrastruktur**

### **VA och dagvatten**

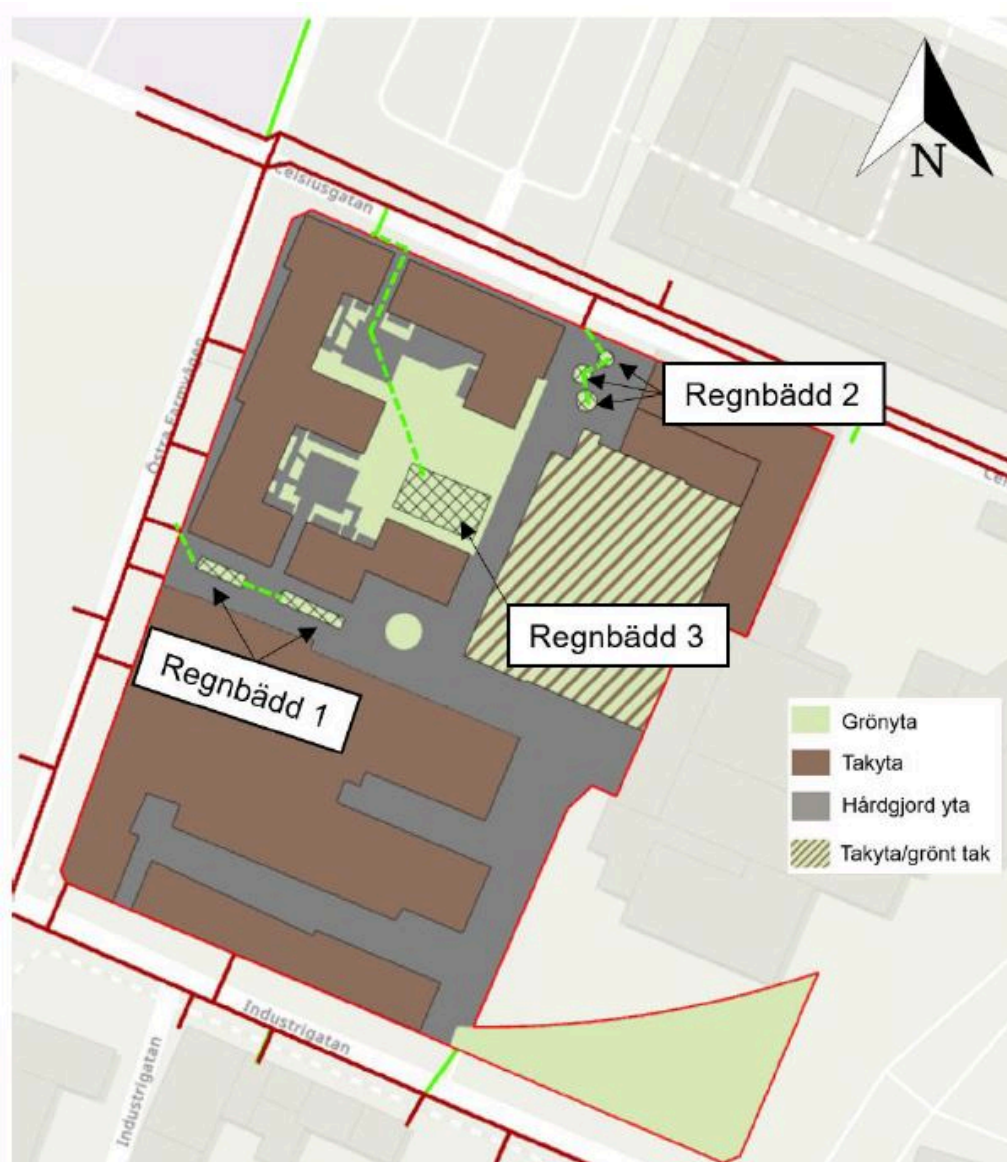
#### **Nuläge**

Planområdet ingår i VA Syds verksamhetsområde för dagvatten där det kommunala ledningsnätssystemet består av kombinerade ledningar. Från planen finns flertalet serviser anslutna till det kombinerade ledningsnätet. Ledningsnätet har flödesriktning i nordvästlig riktning till Sjölunda avloppsreningsverk.

Dagvattenavledning i området görs direkt till reningsverk via ledningsnät och berör inga markavvattningsföretag.

#### **Konsekvenser**

VA SYD har bedömt att det inte finns behov av att förlägga nya VA- ledningar inom detaljplanområdet. Förbindelsepunkt för VA-anslutning kan erbjudas i de kringliggande gatorna Östra Farmvägen, Celsiusgatan och Industrigatan.



*Planerad bebyggelse med föreslagen dagvattenhantering samt ledningsdragning från anläggningarna (grön streckad linje). Regnbädd 1 föreslås på allmän plats och övriga två är föreslagna på kvartersmark.*  
*Illustration: Tyréns.*

## Tele, gas, el och fjärrvärme

Tele, gas, el- och fjärrvärmeledning löper längs med Industrigatan, Östra Farmvägen och Celsiusgatan. Det finns även serviskablar in till byggnader inom planområdet.

## Avfallshantering

Avfallshanteringen ska lösas i enlighet med gällande renhållningsordning för Burlövs kommun och Malmö stad. Avsikten är att miljörum främst ska ligga i bottenvåningar till bostadshus.

Kvarteret Spårvägen, som ligger ca 400 m väster om planområdet, besöks sedan 2024 en av den mobila återvinnings- och återbruksstationen "Pop Up-Returen".

# Gällande planer och program

**I avsnittet redovisas hur detaljplanen förhåller sig till andra planer**

## Översiktsplan

Planförslaget bedöms vara förenlig med Översiktsplan för Malmö (2023) och länsstyrelsens granskningsyttrande. Översiktsplanen antogs av kommunfullmäktige 2023-09-28.

Översiktsplanen anger ny blandad stadsbebyggelse för planområdet. Översiktsplanen anger hela Norra Sorgenfri som ett område där fotgängarnas framkomlighet särskilt ska beaktas. Detaljplaneförslaget är förenligt med översiktsplanen och med länsstyrelsens granskningsyttrande över översiktsplanen.

## Trafik

### Huvudcykelnät

Industrigatan är utpekad som befintligt huvudcykelstråk. Huvudcykelnätet ska vara gent, tryggt, trafiksäkert, tillgängligt och bära huvuddelen av cykeltrafiken.

### Prioriterat cykelstråk

Längs det gamla stickspåret i den föreslagna parkens norra fastighetsgräns är ett kommande prioriterat cykelstråk utpekad.

### Huvudgator och trafikleder

Industrigatan utgör huvudgata. Huvudgator utgör det naturliga vägvalet mellan stadens olika områden, för såväl person- som godstrafik. Samtidigt utgör de tillsammans med parker och torg, stadens vardagsrum, och ska utformas därefter.

Huvudgator ska uppmåna till ett dämpat trafiktempo. Hänsyn lämnas till fotgängare och cyklister. Huvudgator ska inte upplevas som barriärer, därför ska gaturummen utformas yteffektivt. Gångbanor och cykelbanor ska eftersträvas längs alla huvudgator och inslaget av träd och annan grönska ska öka. De huvudgator som idag utgör barriärer ska successivt kompletteras med bebyggelse, grönska, handel och andra aktiviteter så att deras barriäreffekt minskar. Ombyggnader ska vid behov ske i samband med stadsomvandlings- eller förtätningsprojekt. Huvudgatornas utformning ska ge goda förutsättningar för ett rikt stadsliv med handel och service i bottenvåningarna. Det ska till exempel ske genom att angöring och korttidsparkering anordnas längs kantsten, och/eller genom god tillgänglighet från kollektivtrafik kombinerat med goda villkor för fotgängare och cyklister.

### Godslogistik

Järnvägen är utpekad som befintligt godsspår på järnväg. Malmös geografiska läge gör staden betydelsefull för olika godstransporter som också bidrar till regionens utveckling. Samtidigt är godstransporter ofta störande och riskfyllda.

### **Arkitekturstaden**

Arkitekturstaden är Malmö stads arkitekturprogram och ett tillägg till översiktsplanen. Under planarbetet har följande resonemang förts utifrån Arkitekturstaden:

- Staden: Norra Sorgenfri ska vidareutvecklas som ett centralt beläget område med bevarade industrimiljöer med småskaliga verksamheter och kulturproduktion. Målet är att det tillföras en blandning av användningar så att det skapas bostadskvarter med god tillgång till service samtidigt som de befintliga verksamheterna och fritidsfunktioner kan vara kvar.
- Rummet: Planförslaget bryter ner de stora industrikvarteren till finmaskiga och tillgängliga kvarter i mänsklig skala. De omkringliggande gaturummen stärks genom att park och bebyggelse med lokaler i markplan placeras här, vilka gemensamt ska utformas som stadens vardagsrum.
- Huset/Platsen: Bebyggelsen inom planområdet får en stark enhetlighet som utgår från de befintliga och bevarade industribyggnadernas utformning, med i huvudsak fasader i tegel och med flacka sadeltak i rött tegel. Större delen av de befintliga industribyggnaderna bevaras och kommer att ha en avgörande roll som industriarv i Norra Sorgenfri och i staden som helhet.

## Planprogram

### Planområdet

Planområdet omfattas av *Norra Sorgenfri Planprogram*, Pp 6020, godkänt i stadsbyggnadsnämnden 2008.

Planprogrammet omfattar cirka 40 hektar kvartersmark och beräknas ge förutsättningar för cirka 2 500 bostäder samt offentliga och privata verksamheter av olika skalor och karaktär.

För att Norra Sorgenfri ska kunna utvecklas på ett sammanhållet sätt anges följande framgångsfaktorer: offentliga bottenvåningar, små fastigheter, funktionsblandning



i fastigheter och kvarter, varierade bostadsformer, 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.

### **Kvarterets utveckling i planprogrammet**

Planprogrammet anger att fastigheterna Spiralen 6 och 11 skulle kunna bebyggas med sluten kvartersstad i fyra till fem våningar som införlivar befintliga bevarandevärda byggnader i kvarteret. Planprogrammet anger att del av Spiralen 9 kan bli park eller gröning, detta är dock inte aktuellt eftersom hela fastigheten används av den nuvarande verksamheten.

### **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.
- Alla fastigheter och platser bör ha omsorgsfullt utformade detaljer, behagliga både att se på och att använda.

### **Riktlinjer för bottenvåningar 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 inte 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 PL 400 (1956) anger "Kvartersområde för industriändamål" för fastigheterna Spiralen 6, 10 och 11. För fastigheten Spiralen 12 gäller Dp 4238 (1996) som anger kvartersmark för industri och kontor.

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

Fastigheten Spiralen 6 omfattas av fastighetsindelningsbestämmelser 749S.

Fastigheten Spiralen 10 omfattas av fastighetsindelningsbestämmelser T00333.

Fastigheten Spiralen 11 omfattas av fastighetsindelningsbestämmelser T00748.

# Riksintressen

**I detta avsnitt redovisas vilka riksintressen som berörs av detaljplanen.**

## Kulturmiljövård

Planförslaget berörs av Riksintresse för kulturmiljövård [M114] Malmö.

Motivering:

*Storstadsmiljö, residens-och sjöfartsstad som i planstruktur och bebyggelse avspeglar sin historia som en av Danmarks viktigaste städer under medeltid och 1500-tal, efter 1658 en av Sveriges viktigaste gränsstäder med starka befästningar. Från mitten av 1800-talet en snabbt växande industristad, genom den tidiga järnvägsutbyggnaden, där Malmö var sydlig slutpunkt för stambanenätet, och närheten till kontinenten.*

Uttryck för riksintresset som rör aktuell detaljplan för kvarteret Spiralen:

*"Industrialismens stad, med 1800-talets och det tidiga 1900-talets industribyggnader samt bebyggelse som speglar boende och levnadsförhållanden för olika samhällsskikt."*

*"Andra malmöitiska särdrag som den flacka stadsprofilen, bebyggelsetraditionen med mycket tegelhus, ofta med en kontinental prägel, passager för fotgängare genom de större kvartersblocken, trottoarer satta med Höganäsklinkers, utformningen av gatumöblemang och detaljer i det offentliga rummet."*

## **Samlad konsekvensbedömning, riksnivå**

Den pågående utvecklingen av Norra Sorgenfri innebär i många fall att äldre, lägre industribyggnader ersätts av högre strukturer, vilket minskar möjligheten att uppleva de historiska fabrikerna och deras karaktäristiska element som taklandskap och brandgavlar. Planförslagets föreslagna byggrätter bedöms i viss mån vara anpassade till och inspirerade av de befintliga strukturerna.

Addofabriken behåller sin synliga position i stadsbilden och bevaras som en sammanhållen kulturmiljö, vilket innebär att de visuella och funktionella värdena behålls. Däremot bedöms mobilitetshuset ha viss negativ påverkan på omgivningen och DUX före detta kontorsbyggnad, då dess stora volym påverkar upplevelsen av den industriella miljön, även om DUX byggnad förblir avläsbar som en industrimiljö.

Sammanfattningsvis bedöms de föreslagna åtgärderna ha liten till måttlig negativ påverkan på riksintresset för kulturmiljön, utan att påtagligt skada riksintresset.

## **4. Genomförande**

**Avsnittet beskriver hur detaljplanen ska genomföras, det vill säga 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 servitut eller 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.

Fastigheterna Spiralen 6, 10, och 11 omfattas av fastighetsindelningsbestämmelser som upphävs.

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

För att genomföra detaljplanen fastighetsrättsligt behöver nedan fastighetsregleringar genomföras.



### Spiralen 6

Belastas av avtalsservitut D202400199249:1.1 som är till förmån för Spiralen 9. Servitutet innebär en begränsning av möjligheten att bygga bullerkänslig verksamhet, till exempel bostäder, i delar av området. Syftet med servitutet är att verksamheten på Spiralen 9 ska kunna fortsätta även efter en exploatering av området, vilket är i linje med syftet i detaljplanen. Planförslaget har även anpassats så att bostäder inte är tillåtna inom servitutsområdet.

Servitutet kvarstår oförändrat efter detaljplanens genomförande. Om ägarna av berörda fastigheter kommer överens om det kan servitutet dock ändras, till exempel för att medge undantag som tillåter bebyggelse av bullerkänslig verksamhet inom servitutsområdet så länge vissa förutsättningar är uppfyllda.

### Spiralen 10

Belastas av ledningsrätt 1280K-26/1987.3 som ursprungligen uppläts till förmån för Malmö stad. Ledningsrätten avser el-ledningar, mer specifikt en nätstation, och är inte i bruk längre, vilket innebär att den kan upphävas i den del som avser Spiralen 10.

### Spiralen 11

Är förmånsfastighet för officialservitut 1280K-15/1997.1 som belastar Spiralen 9. Servitutet innebär en rätt att beträda Spiralen 9 för att utföra reparations- och underhållsarbeten på byggnader på Spiralen 11. Eftersom en av byggnaderna som avses med servitutet på Spiralen 11 kommer att rivas vid detaljplanens genomförande kan servitutet upphävas i den del som avser den byggnaden. För den byggnad som bevaras på Spiralen 11 kvarstår servitutet oförändrat.

Belastas av avtalsservitut D202400199250:1.1 som är till förmån för Spiralen 9. Servitutet innebär en begränsning av möjligheten att bygga bullerkänslig verksamhet, till exempel bostäder i delar av området. Syftet med servitutet är att

verksamheten på Spiralen 9 ska kunna fortsätta även efter en exploatering av området, vilket är i linje med syftet i detaljplanen. Planförslaget har även anpassats så att bostäder inte är tillåtna inom servitutsområdet. Servitutet kvarstår oförändrat efter detaljplanens genomförande. Om ägarna av berörda fastigheter kommer överens om det kan servitutet dock ändras, till exempel för att medge undantag som tillåter bebyggelse av bullerkänslig verksamhet inom servitutsområdet så länge vissa förutsättningar är uppfyllda.

Gällande fastighetsindelningsbestämmelser inom planområdets gränser kommer att upphävas, det vill säga att den del av fastighetsindelningsbestämmelserna som berör Spiralen 9 ska kvarstå.

#### Spiralen 12

Belastas av avtalsservitut 12-IM1-84/21739.1 som är till förmån för Storken 25. Servitutet avser fjärrvärmeledning till en byggnad på Spiralen 9 som inte finns längre, vilket innebär att servitutet kan upphävas. Belastas av ett oinskrivet servitut till förmån för Spiralen 9, som ger Spiralen 9 rätt att ha L-stöd på Spiralen 12. Servitutet kvarstår oförändrat efter detaljplanens genomförande.

#### Spiralen GA:1

Gemensamhetsanläggningen består av Spiralen 9 och Spiralen 10. Ändamålet med Spiralen GA:1 är kommunikationsyta, mer preciserat att säkerställa infarten till deltagande fastigheter från Industrigatan. I och med detaljplanen nås både Spiralen 9 och 10 via allmän plats – gata och gemensamhetsanläggningen bör därför upphävas.



*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.*

# **Tekniska frågor**

## **Tekniska åtgärder**

### **Brand**

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

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

Släckbil kan vid brand ställas upp på allmänna gator. Därifrån ska entréer till bebyggelse inom området nås på ett avstånd som är högst 50 meter.

### **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 avhjälpats. Detta har säkerställts med planbestämmelse.

## Höjdsättning

En grov förprojektering av höjdsättning av planområdet har tagits fram i samband med skyfallsutredning (Tyréns, 2024-10-18). Inför granskningen av detaljplanen kommer höjdsättningen att studeras vidare.

# **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 2026
- Projektering och bygglov, 2027-2028
- Utbyggnad av byggator och markförberedelser bedöms preliminärt kunna ske under 2028-2029
- Utbyggnad av kvartersmark bedöms preliminärt kunna ske i etapper mellan 2029 och 2033
- Utbyggnad av allmän plats bedöms preliminärt kunna slutföras 2034



# Kulturvärden

## Rivningsförbud

Detaljplanen innehåller bestämmelser om att vissa byggnader inom fastigheten Spiralen 10 och 11 inte får rivas. Förbudet innebär att värdefulla byggnader eller delar av byggnader inte får rivas. Ett rivningsförbud skyddar endast byggnadens eller byggnadsdelens stomme. Därför kompletteras planbestämmelserna om rivningsförbud med varsamhetsbestämmelser. Detta för att ge ett mer fullgott skydd för de värden som rivningsförbudet grundar sig på.

Vid bestämmelser om rivningsförbud har fastighetens ägare rätt till ersättning av kommunen för den ekonomiska skada detta innebär. Rätten till ersättning gäller dock endast om skadan är betydande i förhållande till värdet av den berörda delen av fastigheten.

## **Prövning enligt annan lagstiftning**

## Upplysningar

## **5. Planeringsunderlag**

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

# Utredningar som legat till grund för detaljplanen

## Dagsljusutredning

Dagsljusstudie Spiralen förstudie VSC 2024-09-06, FOJAB arkitekter

Dagsljusutredningen är utförd för att utvärdera hur mycket himmelsljus som träffar fasaderna 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.

## Dagvattenutredning

Dagvattenutredning Kv. Spiralen Slutrapport 241018, Tyréns

Dagvattenutredning Kv Spiralen 250506. Tyréns

Utredning som syftar till att fastställa behov och lösningar för dagvatten och skyfall inom och intill planområdet.

## Naturvärdesinventering

Inventering av träd kv. Spiralen\_231011, Trädkonsult

Inventering med syfte att beskriva befintligt trädbestånds bevarande- och skyddsvärden.

## **Markmiljöundersökning**

Miljöteknisk markundersökning Spiralen 10 inkl. bilaga 1-3, 2024-10-14, Miljöfirman

Miljöteknisk markundersökning kv. Spiralen 10 och 11, 2023-11-14, Miljöfirman

Miljöteknisk markundersökning kv. Spiralen 6, 2023-11-14, Miljöfirman

Miljöteknisk markundersökning Spiralen 12 Malmö, 2024-06-04, Miljöfirman

Dp Spiralen\_Rapport Miljöteknisk sammanställning kv Spiralen 10 Malmö - reviderad 2025-04-11, Miljöfirman

Luftprovtagning inför ändring av verksamhet 2025-04-24, reviderad 2025-10-16, Miljöfirman

Syftet med de miljötekniska markundersökningarna och porluftsmätningarna har varit att få kunskap om eventuell föroreningsituation i jord och grundvatten som råder inom planområdet. Undersökningarna skall fungera som underlag för att bedöma om fastigheten är lämplig, eller behöver göras lämplig, för planerad exploatering samt fungera som underlag för beräkning av eventuella avhjälpandeåtgärder.

## **Bullerutredning**

Bullerutredning Spiralen\_2024-06-28, SONIQA Akustik

Bullerutredning Spiralen\_2024-10-04, SONIQA Akustik

PM Buller med utan mobilitetshus och bostad samt erf höjd

Utredningar som syftar till att redovisa bullersituationen utifrån vägtrafik, spårtrafik och verksamhetsbuller inom planområdet. Utredningarna undersöker möjligheten att bygga bostäder på fastigheten med hänsyn till riktvärdena för buller utomhus vid fasad och uteplats.

## **Riskutredning**

PM Risk\_Spiralen 10 m.fl, Malmö (version 4.2) 2024-10-17, Briab

Riskutredning Spiralen 10 m.fl Malmö 250918, Afry

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

## **Trafikutredning**

PM Trafik Spiralen\_2024-08-30, FOJAB arkitekter

PM-trafikutredning Spiralen Granskning 251003

Utredning som syftar till att fastställa behov och lösningar för trafik inom planområdet.

## **Social nulägesanalys**

Social Nulägesanalys Norra Sorgenfri 2024-11-27, Malmö Stadsbyggnadskontoret

Syftet med den sociala nulägesanalysen är att bidra med fördjupad kunskap om människors levnadsvillkor i stadsutvecklingsområdets närområde som kan ligga till grund för viktiga ställningstaganden under planering och efterföljande exploatering av området.

Analysen avslutas med att beskriva den jämlikhetsambition som formulerats för pågående detaljplanarbete i Norra Sorgenfri. Jämlikhetsambitionen utgår från de frågor som identifierats i den sociala nulägesanalysen.

## **Kulturmiljöutredning**

Antikvarisk förundersökning Spiralen 6, 10, 11, 12 Malmö, 2023-09-19, FOJAB arkitekter

Utredning som syftar till att definiera kvarterets kulturhistoriska värden samt rekommendationer kring hur bebyggelsemiljön kan utvecklas för att lyfta de befintliga värden och kulturhistoriska berättelser som finns i området.

Antikvarisk konsekvensanalys Spiralen 6, 10, 11, 12 Malmö, 2024-08-23, FOJAB arkitekter

Utredning som syftar till att beskriva planförslagets påverkan på de kulturhistoriska värdena och hur det förhåller sig till riksintresse för kulturmiljövården [M114] Malmö.

## **Föroreningar i byggnader**

Översiktlig materialinventering och bedömning av föroreningssituationen i byggnader inom fastigheterna Spiralen 10 och 11. (Miljöfirman 2023-11-14, reviderad 25-03-



17).

Rapport kv Spiralen 10 - Miljö - bilaga 4 - 2025-01-08.

Syftet med materialinventeringen har varit att erhålla kunskap om eventuell föroreningssituation som råder inom planområdets befintliga byggnader. Undersökningen ska vidare fungera som underlag för att bedöma om fastigheterna är lämpliga, eller behöver göras lämpliga, för planerad exploatering samt fungera som underlag för beräkning av eventuella avhjälpandeåtgärder.

# Kommunala planeringsunderlag

## Grönplan för Malmö

Grönplanen har använts för att bedöma planområdets status utifrån tillgång till park av fem storlekar 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 används som planbestämmelse i planförslaget.

## 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 Spiralen 2024-10-22, FOJAB arkitekter.

Utredning som syftar till att beskriva gestaltningen av både befintlig och föreslagen bebyggelse inom planområdet.