



Tjänsteskrivelse

Datum

2025-11-20

Vår referens

Anna Klara Lundberg
Planarkitekt
annaklara.lundberg@malmo.se

Detaljplan för fastigheten Spiralen 6 m.fl. i Norra Sorgenfri i Malmö (Dp 5858) SBN-2023-40

Sammanfattning

Granskning.

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 fasadmaterial, 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.

Förslag till beslut

1. Stadsbyggnadsnämnden godtar redovisningen av granskningshandlingarna.
2. Stadsbyggnadsnämnden ger stadsbyggnadskontoret i uppdrag att göra detaljplanen tillgänglig för granskning.
3. Stadsbyggnadsnämnden anser att detaljplanen inte medför en betydande miljöpåverkan, i enlighet med stadsbyggnadskontorets bedömning.
4. Stadsbyggnadsnämnden ger stadsbyggnadskontoret i uppdrag att överlämna granskningshandlingarna till berörda kommunala förvaltningar och länsstyrelsen för kännedom.



Beslutsunderlag

- SBN 2023-05-24 §152a särskilt yttrande (V)
- SBN 2025-01-29 §27a reservation (M+C)
- SBN 2025-01-29 §27b särskilt yttrande (V)
- Dp 5858 Plankarta Granskning
- G-Tjänsteskrivelse SBN 251211 Dp 5858 Granskning
- Dp 5858 Samrådsredogörelse
- Dp 5858 Planbeskrivning Granskning

Planhandlingar finns även tillgängliga på detaljplaneportalen:

<https://malmo.seplan.se/plan/1#/> Detaljplaneportalen är under uppbyggnad och det kan förekomma mindre brister.

Beslutsplanering

Stadsbyggnadsnämnden 2023-05-24

Stadsbyggnadsnämnden 2025-01-29

Stadsbyggnadsnämnden 2025-12-11

Ärendet

Sammanfattning av planförslaget

Detaljplanen möjliggör en omvandling av industrimark inom västra delen av kvarteret Spiralen till ny kvartersbebyggelse. Befintlig kulturhistoriskt värdefull bebyggelse inom planområdet bevaras och de nuvarande verksamheterna kan finnas kvar. I den nordvästra delen av planområdet föreslås ett nytt bostadskvarter med en skyddad innergård. Mot befintlig industriverksamhet och störande verksamheter föreslås mindre känsliga markanvändningar såsom kontor, p-hus och verksamhetslokaler. Den nya bebyggelsen ska gestaltas i relation till den befintliga miljöns skala och uttryck så att platsens särskilda kvaliteter lyfts fram. Genom kvarteret föreslås en gågata och ett gångstråk, i mitten av kvarteret ett torg och vid Industrigatan en ny park.

Motiv och långsiktiga mål

Motivet till planläggningen är att kulturhistoriskt värdefull bebyggelse och identitetsskapande funktioner bevaras och utvecklas. Planförslaget kopplar ihop kvartersbebyggelsen i Norra Sorgenfri med omgivningarna. Husens bottenvåningar ska vara omsorgsfullt utformade och samspela med den allmänna platsen för att skapa trevliga och trygga stadsrum att vistas i. Den nya bebyggelsen ska gestaltas i relation till den befintliga miljöns skala och uttryck, så att platsens särskilda kvaliteter lyfts fram.

Långsiktiga mål för detaljplanen är att bidra till:



- Genom att bevara och utveckla befintliga industribyggnader med högt socialhistoriskt och antikvariskt värde stärks Norra Sorgenfris karaktär och identitet.
- Att fastigheten Spiralen 10 och kontorshus på Spiralen 11 bevaras och utvecklas med ett innehåll som berikar närområdet med sitt innehåll och sin utformning.
- En bostadsbebyggelse med goda bostadskvaliteter och med en arkitektur som tydligt har sin utgångspunkt i ursprunglig industribebyggelse på området.
- En stadsstruktur där befintliga verksamheter och industrier kan fortsätta verka på platsen samtidigt som området utvecklas och känsligare markanvändningar läggs till.

Centrum i bottenvåningar

Detaljplanen möjliggör för centrumanvändning i befintliga byggnader och i bostadskvarteret längs Östra Farmvägen samt i bostadskvarteret längs Celsiusgatan. I bostadskvarteret har det även reglerats att det ska finnas lokaler i flera hörnlägen samt kring torget i mitten av planområdet. I de delar som det är möjligt att uppföra centrumfunktioner ställer detaljplanen inte krav på anpassning av rumshöjd. Motiv till förslaget är att:

- Centrumfunktioner behöver vanligtvis placeras i kluster för att vara möjliga att driva på ett hållbart sätt. Angränsande detaljplan på andra sidan Östra Farmvägen, i kv. Smedjan, möjliggör men styr inte centrum i bottenvåningar. Utifrån detta bedöms förutsättningarna för att skapa en gata kantad med allmänna funktioner vara liten.
- Ett krav på anpassning av rumshöjd skulle medföra ökad materialåtgång, ökad klimatpåverkan och innebära att byggnadshöjderna skulle stiga.

Stadsbyggnadskontoret har bedömt att det är prioriterat att säkerställa att lokaler uppförs i utvalda lägen samt att hålla nere byggnadshöjderna inom bostadskvarteret. Detta bedöms skapa bästa förutsättningar för både bostäder och centrumverksamheter, samtidigt som miljö- och stadsbilsaspekter beaktas.

Ansvariga

Marcus Horning Stadsbyggnadsdirektör