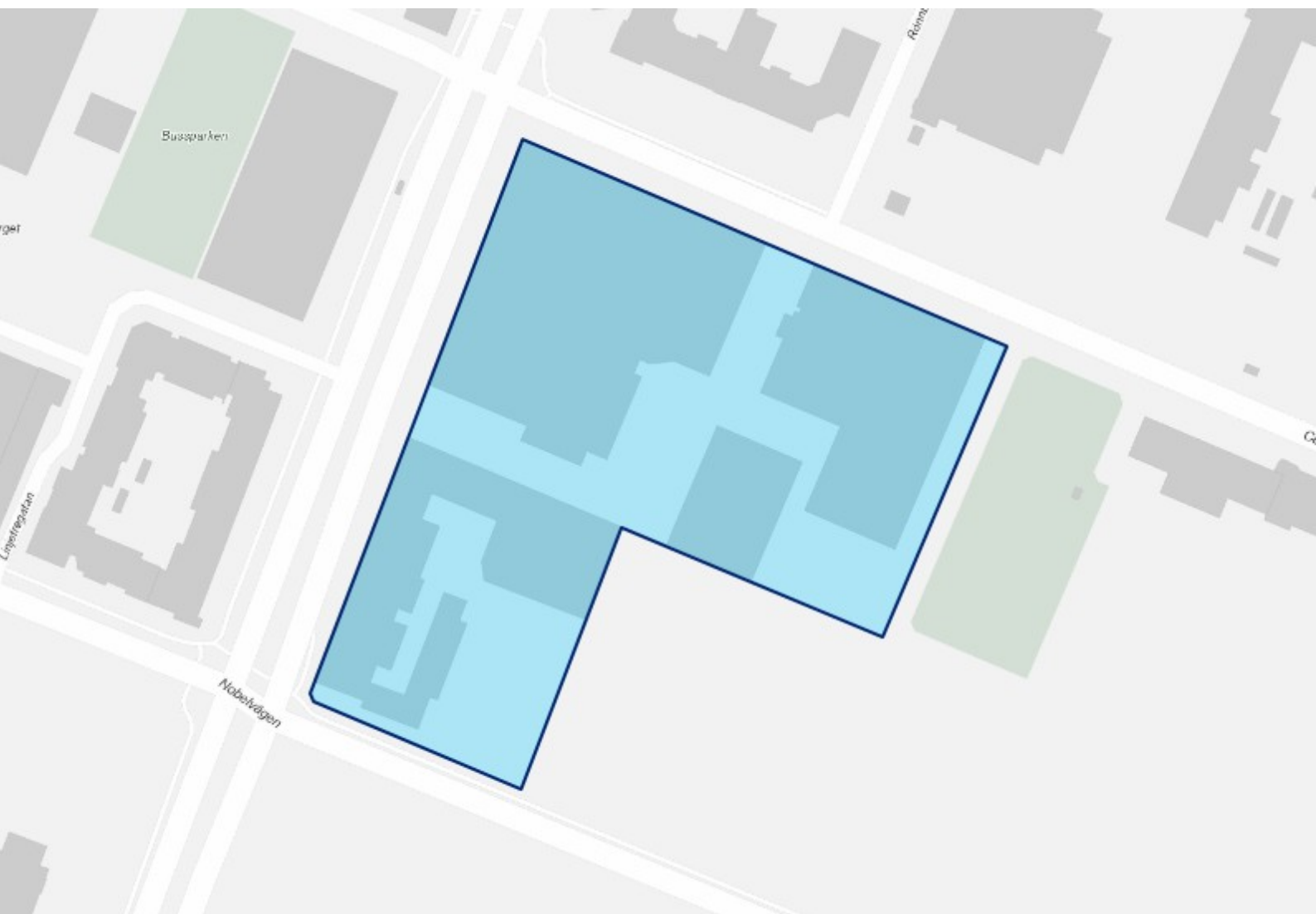




Detaljplan för fastigheten Smedjan 12 m.fl. i Norra Sorgenfri

Granskning

PLANBESKRIVNING



Innehållsförteckning

Planbeskrivning.....	1
1. Inledning.....	2
2. Detaljplanens innehåll.....	5
3. Förutsättningar och konsekvenser.....	33
Allmänna intressen.....	34
Fysisk miljö.....	35
Sociala frågor.....	38
Service.....	41
Hälsa och säkerhet.....	42
Trafik.....	67
Miljö.....	72
Kulturmiljö.....	77
Teknik.....	89
Gällande planer och program.....	90
Riksintressen.....	95
4. Genomförande.....	97
Fastighetsrättsliga frågor.....	98
Tekniska frågor.....	100
Ekonomiska frågor.....	103
Organisatoriska frågor.....	104
Kulturvärden.....	105
5. Planeringsunderlag.....	106
Utredningar som legat till grund för detaljplanen.....	107
Kommunala planeringsunderlag.....	111

Sammanfattning

Detaljplanen möjliggör en omvandling av industrimarken i den västra delen av kvarteret Smedjan till nya kvarter för en blandad stadsmiljö. Planen medger markanvändningar såsom bostäder, centrumändamål och besöksanläggningar för bland annat föreningar och kreativa näringar, samt aktiva bottenvåningar för utåtriktade verksamheter.

Detaljplanen säkerställer bevarandet av kulturhistoriskt värdefulla byggnader och skapar förutsättningar för befintliga och nya verksamheter att verka på platsen. Planförslaget syftar till att möjliggöra en ny kvartersstad där äldre och ny bebyggelse samspelar till en harmonisk helhet, inspirerad av platsens historik och anpassad till dagens behov.

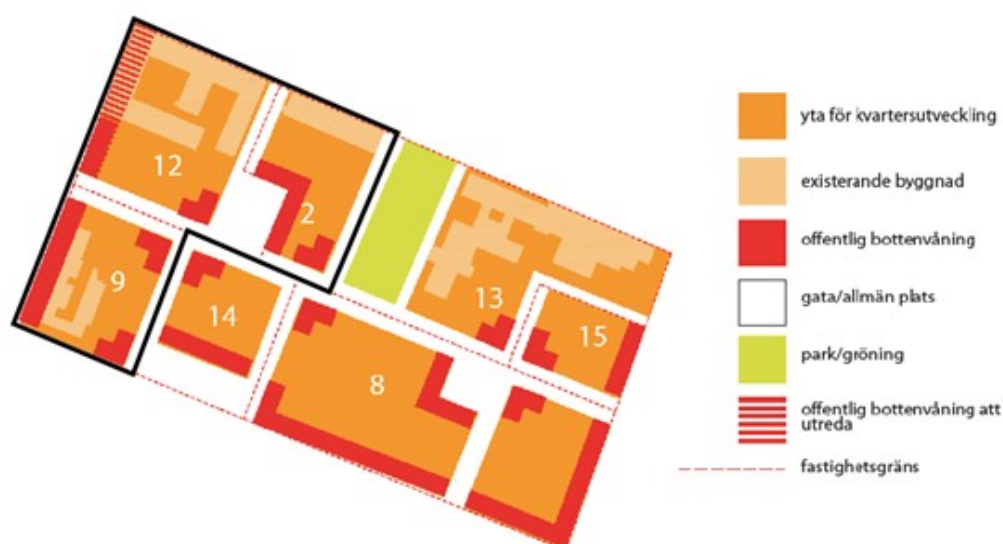
Ett finmaskigt nät av nya allmänna gator samt ett torg föreslås för att stärka tillgänglighet och stadsliv.

1. Inledning

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

Detaljplanens syfte

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



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

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

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

Bedömning av miljöpåverkan

En undersökning om betydande miljöpåverkan har genomförts och samråd har hållits med berörda parter. Malmö stad gör den preliminära bedömningen att planförslaget inte medför en betydande miljöpåverkan i den betydelse som avses i plan- och bygglagen (2010:900) och miljöbalken (1998:808). En strategisk miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning kommer därför inte att genomföras. Miljöfrågorna är integrerade i detaljplanprocessen och behandlas i planbeskrivningen.

Motiveringen till denna bedömning är att planförslaget tar i anspråk redan bebyggd eller hårdgjord industrimark. Planområdet omfattar inte något naturområde. Viktiga byggnader för kulturmiljön skyddas i detaljplanen och gestaltning av de nya byggnaderna är väl anpassad för platsen.

Huvudmannaskap

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

Genomförandetid

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

Planinformation

Beslutsinformation

- Beslut om planuppdrag fattades av stadsbyggnadsnämnden 2023-12-14.
- Beslut om samråd fattades av stadsbyggnadsnämnden 2024-02-14.

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).

Översiktsplan för Malmö

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.

2. Detaljplanens innehåll

I detta avsnitt beskrivs detaljplanen kortfattat.

Stadsbyggnadsidéen samt de övergripande avvägningar som kommunen har gjort och som ligger till grund för utformningen av detaljplanen samt motiven till de enskilda reglerna redovisas.

Stadsbyggnadsidé

Den bärande idén för planförslaget är att dela in området i tre mindre kvarter genom att nya gator och torg anläggs.

Kvarteren ska rymma en blandning av funktioner, där aktiva bostadshus och lokaler för verksamheter placeras i strategiska lägen för att stärka stadslivet. Den nya bebyggelsen ska utformas med variation i material, skala och arkitektoniskt uttryck, med inspiration hämtad från områdets befintliga industriella karaktär. Genomgående entréer, passager och öppningar mellan byggnaderna ska skapa god tillgänglighet mellan innergårdar och offentliga platser för boende och besökare. Dessa rumsliga kopplingar bidrar samtidigt till ett mer upplevelserikt och sammanhängande stadsrum för alla som rör sig genom området.

Beskrivning av detaljplanen

Detaljplanen möjliggör bevarande av kulturhistoriskt värdefulla miljöer och byggnader. Samtidigt skapas förutsättningar för förtätning med olika funktioner. Värdefullt byggnadsmaterial från äldre bebyggelse som rivs behålls och återanvänds i den grad det är möjligt. På så sätt skapas en dynamik mellan gammalt och nytt med småskalighet och variation som ledord. Detaljplaneförslaget innehåller allmänna platser såsom gågator och torg som ska bidra till ett rikt och varierande stadsliv. Samtidigt värnar de kringbyggda kvarteren en lugn och trygg boendemiljö.



Illustration av planområdet, vy från sydväst. Illustration: Krook & Tjäder Arkitekter, LINK Arkitektur.



Illustration av planområdet, vy från nordöst. Illustration: Krook & Tjäder Arkitekter, LINK Arkitektur.

Smedjan 9

Befintliga kulturhistoriskt värdefulla byggnader i den västra delen av fastigheten Smedjan 9 bevaras och inkorporeras i den nya kvarterstrukturen. Syftet är att utveckla området med respekt för dess historiska karaktär. Den före detta Barnekows fabrik vid korsningen Nobelvägen–Industrigatan bevaras och utvecklas som verksamhetslokal. Inne på gården finns en byggnad som transformeras till stadsradhus med

möjlighet till bokaler i bottenvåningen. Lagerlokalen i nordväst bevaras och anpassas för lokaler för centrumanvändning. Ovanpå läggs en ny byggrätt till för bostäder i sex våningar. En befintlig tillbyggnad mot Nobelvägen rivs och därigenom skapas en ny entré in till kvarteret och en gränd av mer utåtriktad karaktär skapas. Gränden kopplar till en befintlig passage vid Industrigatan och bjuder på flera möjligheter till stadsliv i mer intimt format på kvartersmark.

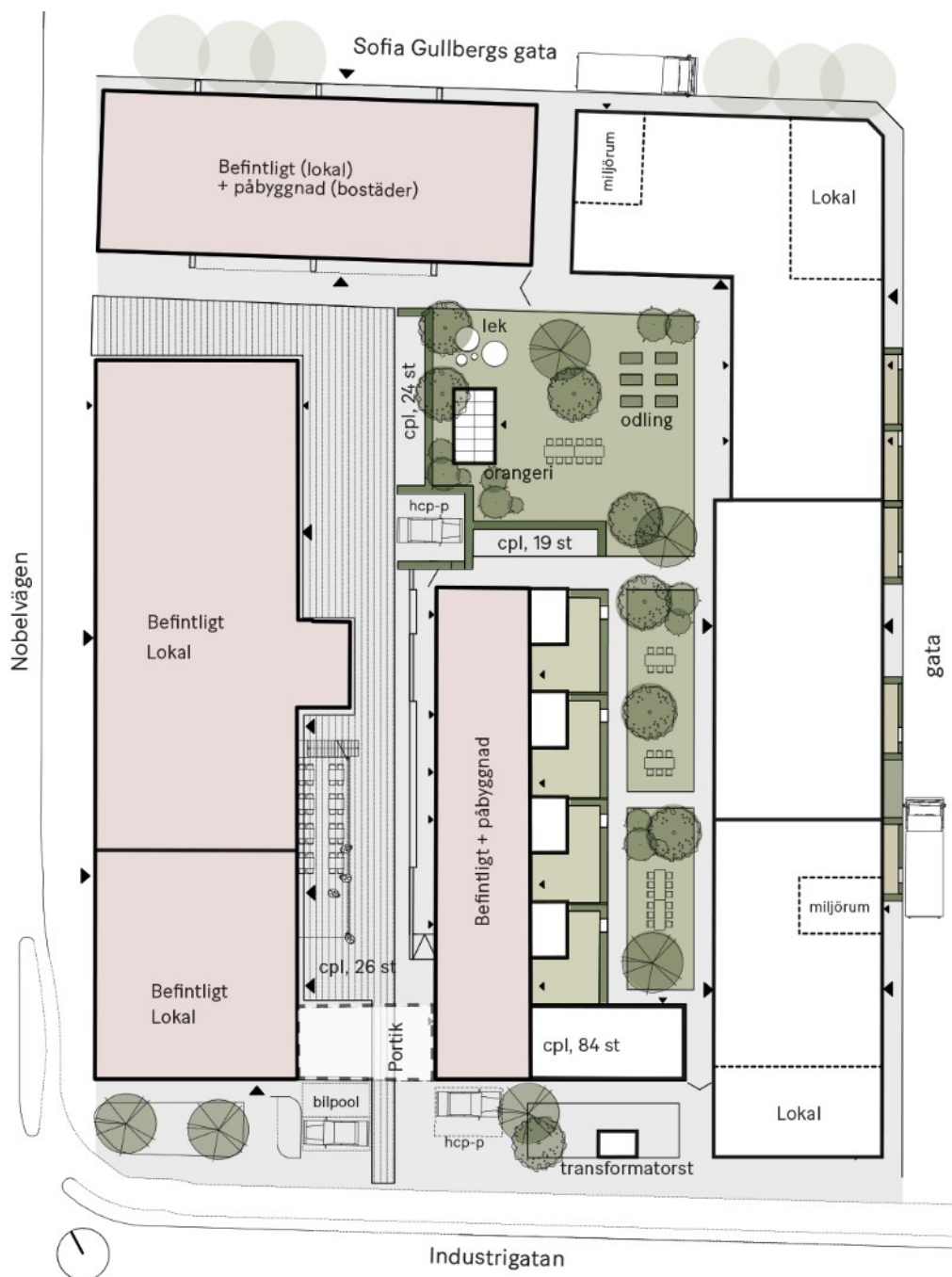


Illustration som visar möjlig utformning av fastigheten Smedjan 9. Vitt anger nya byggrätter för bostäder och rosa anger befintliga byggnader som bevaras.

Illustration: Krook & Tjäder Arkitekter.

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

I den östra delen av kvarteret skapas en privat bostadsgård med plats för grönska samt gemensamma funktioner såsom orangeri, odling, grillplatser och lektyr. Bostadsgården på marken kompletteras med gemensamma takterrasser på de nya byggnaderna. Det sydöstra hörnet angränsar till Industrigatan och det redan planerade Mandattorget i kvarteret Brännaren. Det nordöstra hörnet ansluter till ett planerat mindre torg inom aktuell detaljplan. I dessa båda lägen ska det finnas lokaler i bottenvåningen av byggnaderna.

På förgårdsmarken mot Industrigatan planeras en nätstation för elförsörjning av planområdet.

Smedjan 12

Här skapas ett större kringbyggt kvarter med förutsättningar för en grön och lugn bostadsgård. Mot korsningen Nobelvägen–Celsiusgatan föreslås ett flerbostadshus i sex våningar. Byggnadshöjden står i proportion till Nobelvägens bredd och dignitet. I delar av bottenvåningen ska det finnas lokaler. Mot Celsiusgatan föreslås en passage som skapar tillgänglighet och visuell koppling till bostadsgården.

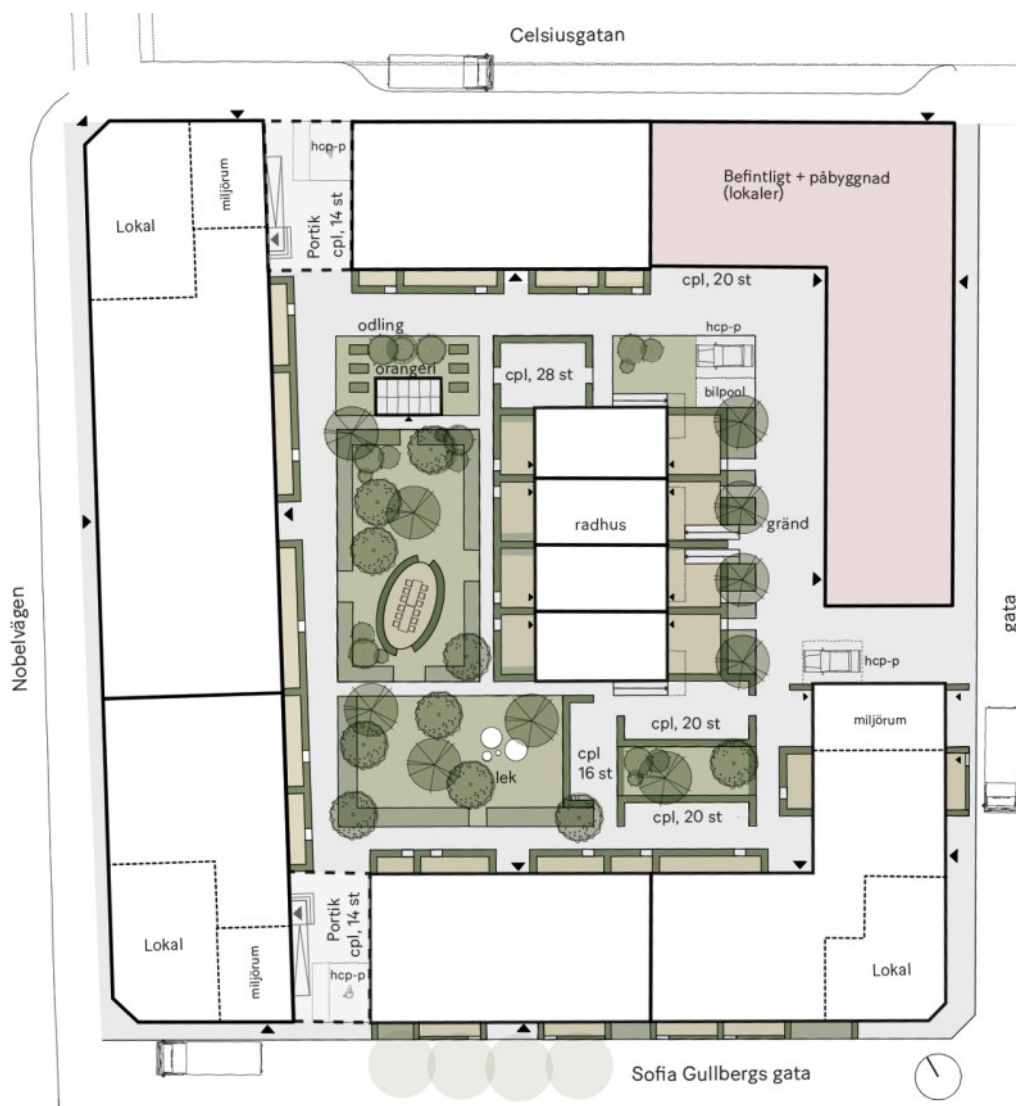


Illustration som visar möjlig utformning av fastigheten Smedjan 12. Vitt anger nya byggrätter för bostäder och rosa anger befintliga byggnader som bevaras. Illustration: Krook & Tjäder Arkitekter.

Längs den södra delen av kvarteret fortsätter bostadsbebyggelsen i fyra till fem våningar. Även här föreslås en passage som skapar tillgänglighet och visuell koppling till bostadsgården. Befintlig byggnad i kvarterets nordöstra hörn bevaras och kan kompletteras med takvåning och takterrass.

På innergården får radhus uppföras i tre våningar samt en fjärde våning som får bebyggas upp till 40 procent. Dessa bidrar till att bryta ner skalan samt skapa rumslighet och aktivitet på gården. På den västra sidan om radhusen föreslås en bostadsgård som sommartid är solbelyst. Här finns plats för grönska och gemensamma funktioner såsom orangeri, odling, grillplatser och lektytor. På den östra sidan av kvarteret

föreslås ett släpp mellan byggnadskropparna mot torget i öster. En kvartersgränd föreslås mellan radhusen och befintlig verksamhetsbyggnad. Här finns en generös förgård framför radhusen med plats för uteplatser och cykelparkering.

I kvarterets sydöstra hörn föreslås ett flerbostadshus i fem våningar med en lokal i bottenvåningen ut mot det planerade torget.

Smedjan 2

Den äldsta delen av den kulturhistoriskt värdefulla kontorsbyggnaden längs Celsiusgatan bevaras, vilket möjliggör att nuvarande funktioner i bottenvåningen kan bibehållas. Byggnaden föreslås föras med en påbyggnad om två våningar samt en tredje våning som får bebyggas upp till 40 procent, med bostäder av en arkitektoniskt lätt karaktär.

Stora delar av en industrihall från 1939 bevaras och omvandlas till verksamhetslokaler. Detta möjliggör att de idrotts- och kulturföreningar som idag är verksamma på platsen kan fortsätta sin verksamhet. Över delar av den bevarade hallen föreslås en påbyggnad om två våningar samt en tredje våning som får bebyggas upp till 40 procent, avsedd för bostäder.

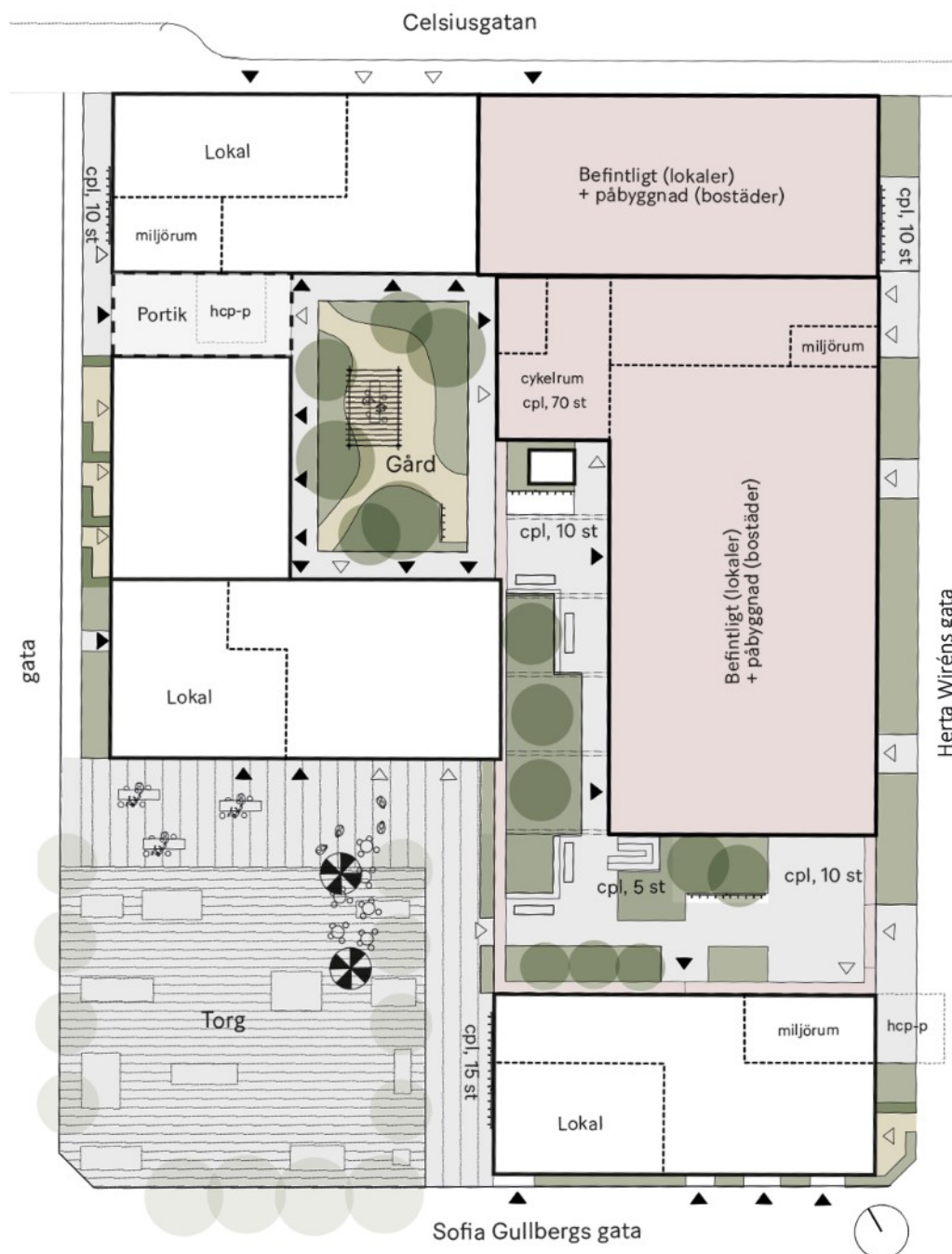


Illustration som visar möjlig utformning av fastigheten Smedjan 12. Vitt anger nya byggrätter för bostäder och rosa anger befintliga byggnader som bevaras. Illustration: Krook & Tjäder Arkitekter.

Mot den planerade Poesiparken öster om planområdet skapas en generös förgårdsmark om tre meter, vilket ger möjlighet till bättre kontakt mellan verksamhetslokalerna och parken. Resterande del av industrihallen föreslås rivas och göras om till en bostadsgård, där tegelfasaderna bevaras för att utgöra en tydlig avgränsning mot parken i öster och torget i väster.

I söder föreslås ett flerbostadshus i fyra våningar samt en femte våning som får bebyggas upp till 40 procent, med bokaler i bottenvåningen som kommer bidra till aktivitet och rörelser utmed Sofie Gullbergs gata.

Utmed kvarterets västra sida föreslås byggnadsvolymer i fyra till fem våningar samt ytterligare en våning som får bebyggas upp till 50 procent. Volymen i söder kommer utgöra tydlig fond för torget med lokaler i bottenvåningen. Mot väster ska en portik finnas i byggnaden som skapar koppling mellan torget och bostadsgården. Den norra bostadsvolymen ersätter en kontorsbyggnad och bidrar till Celsiusgatans rumslighet.

Kvarteret kommer ha god tillgång till allmänna platser såsom gågator, torg och park. På den kringbyggda bostadsgården finns plats för gemensamma funktioner så som odling, grillplatser, lektyr med mera.

Torg

Centralt i planområdet planeras ett torg av lokal karaktär. Del av den befintliga stommen till industri- och lagerbyggnaden som idag står på platsen kan med fördel behållas som rumsskapande struktur och del av gestaltningen av det lokala torget. Alternativt så kan andra byggnadselement av de rivna byggnaderna återanvändas i torgets gestaltning för att synliggöra områdets industriella historia och unika identitet. Byggnadselementet kan även användas till exempel för att skapa en regn- och solskyddad mötesplats eller en pergola och som stöd för klätterväxter.



Illustration som visar volymstudie över fastigheten Smedjan 2 och det lokala torget, perspektiv från sydväst. Illustration: LINK Arkitektur.

Övergripande avvägningar i detaljplanen

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

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



Illustration som visar möjlig utformning av planområdet och våningsantal i romerska siffror. Vitt anger nya byggnader och rosa anger befintliga

byggnader som bevaras. Illustration: Krook & Tjäder Arkitekter, LINK Arkitektur, Malmö stadsbyggnadskontoret.

Gestaltungsprinciper

Planprogrammet för Norra Sorgenfri innehåller övergripande riktlinjer för utformningen av bland annat bebyggelsestruktur, bottenvåningar och gränser. Dessa beskrivs i kapitel 3 under rubriken Planprogram.

Under planprocessen har stort fokus legat på bevarande och utveckling av den befintliga bebyggelsen. Därför har två områdesspecifika gestaltungsprogram tagits fram som stöd i bygglovsskedet. Gestaltungsprogrammen avser fastigheterna Smedjan 9 och 12 (Krook & Tjäder Arkitekter, 2025-12-16) samt fastigheten Smedjan 2 (Link Arkitektur, 2025-11-27).

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. I transformationen av området är det viktigt att områdets historia är närvarande och tydligt avläsbar. Dynamik skapas i mötet mellan gammalt och nytt. Nya tillägg ska ta hänsyn till äldre bebyggelse samtidigt som de speglar vår tids arkitektoniska uttryck.

Smedjan 2

Kvarteret utvecklades över flera decennier och bebyggelsen präglas av tidstypisk funktionalism. Karaktären uttrycks genom röda tegelfasader i munkförband, markerad sockel, repetitiv fönstersättning samt flacka tak belagda med svart papp. Byggnaderna kännetecknas av ett rationellt formspråk, där enkla tegelvolymer kombinerades med stora fönsteröppningar och funktionellt utformade entréer. Sammantaget ger byggnaderna en robust och tidstypisk industrikaraktär som präglar platsen. Nya byggnader ska

utföras i en variation av rödbrunt tegel i olika nyanser. Subtil variation i kulör, mönster och relief i murverket kan användas för att bryta ner volymerna och skapa dynamik inom en sammanhållen helhet. På så sätt knyter byggnaderna an till områdets historiska industriarkitektur i mörkrött bränt tegel.



Illustration som visar möjlig gestaltning av fasad sedd från Herta Wiréns gata och Poesiparken i öster. Illustration: LINK Arkitektur.

De nya byggnaderna ska varken smälta samman helt eller kontrastera kraftigt mot de historiska. I stället bör balans eftersträvas, där tilläggen kan avläsas som ett nytt lager i kvarterets utveckling samtidigt som de historiska volymerna och proportionerna förblir tydligt urskiljbara.

Fasader på tillbyggnader, ovanpå bevarade byggnader, ska vara av lättare karaktär och i annat material än tegel som ett medvetet och harmoniserande tillägg, men som fortfarande anknyter till industri arkitekturens robusthet. Cortenstål, återvunnen plåt eller trä i passande kulör kan vara lämpliga alternativ. Tillbyggnad på kontorsdelen ska vara indragen minst två meter från fasadliv i norr och söder för att öka läsbarheten av den befintliga byggnaden.

Smedjan 9

Kvarteret är formmässigt brokigt med bebyggelse från olika decennier under 1900-talet men hålls samman av det röda teglet som återkommer i samtliga byggnader som ska bevaras. Ytterligare ett gemensamt drag är att fasader från 1950- och 60-talet har en synlig betongstomme.

Ny bebyggelse inom Smedjan 9 ska knyta an till kvarterets befintliga karaktär. Bebyggelsen ska ges en robust utformning med enkla, rationella och tydliga volymer samt en hög strukturell klarhet. För att samspela med befintlig bebyggelse så ska ny bebyggelse huvudsakligen utföras i tegel i röda nyanser. Underordnade inslag av puts, betong och avvikande materialitet kan förekomma för att framhäva byggnadernas rytm och struktur. Tillbyggnader till befintlig bebyggelse kan när det bedöms lämpligt tillåtas tydligare kontrastera mot befintligt i syfte att framhäva och förtydliga läsbarheten mellan nytt och gammalt. Detta kan till exempel göras med kontrasterande materialitet eller form. En utgångspunkt för ställningstaganden är att de befintliga byggnadernas ursprungs volymer ska vara tydligt avläsbara även efter tillbyggnad.



Illustration som visar möjlig gestaltning utifrån planförslaget på fastigheterna Smedjan 9 och 12, sedd från korsningen Nobelvägen - Industrigatan.

Illustration: Krook & Tjäder Arkitekter.

Ovanpå lagerbyggnaden intill Nobelvägen föreslås ett punkthus som anspelar på hallens arkitektoniska uttryck med fasader som domineras av röd tegel med synlig vertikal stomme och med en takutformning som inspireras av den låga hallens veckade tak. Hallens ursprungliga volym förblir avläsbar och fungerar som en bredare bas för den tillkommande volymen.

För gårdshuset medger detaljplanen mindre tillbyggnader som ska underordnas sig den befintliga byggnadens volym och rytm medan materialiteten tillåts kontrastera.

Smedjan 12

Till skillnad från bebyggelsen på fastigheterna Smedjan 2 och 9 präglas fastigheten Smedjan 12 idag av en sammanhållen ljus färgskala och en mer avskalad och renodlad modernistisk arkitektur med internationella förtecken. Ny bebyggelse ska knyta an till färgskalan för att bibehålla dagens karaktär och kontrast mot bevarad bebyggelse inom kvarteret Smedjan. Ljus puts, tegel och natursten ska vara huvudsakliga materialval. Stor betoning av horisontalitet ska prägla fasader och fönsterband kan vara ett sätt att uppnå detta. I det före detta Förlagshuset på fastighetens nordvästra hörn finns idag flera värdefulla byggnadsdetaljer både exteriört och interiört, till exempel entréer och trapphus, vilka med fördel kan vara föremål för återbruk inom ny bebyggelse. Gårdshuset kan med fördel ges en karaktär som särskiljer sig i förhållande till övrig bebyggelse inom kvarteret.



Illustration som visar möjlig utformning utifrån planförslaget, sedd från korsningen Nobelvägen - Celsiusgatan. Illustration: Krook & Tjäder Arkitekter.

I hörnet Nobelvägen–Celsiusgatan, där Förlagshusets byggnad från 1937 ligger idag, föreslås en ny byggnadsvolym. De två nedersta våningarna ska utformas så att de tydligt särskiljer sig från byggnadens övre plan. Syftet är att skapa en anknytning till den karaktärsfulla byggnad som går förlorad i samband med rivningen av Förlagshuset. De nedre våningarna kan med fördel kläs med travertin såsom ursprungsbyggnaden och bör ges en fönstersättning som påminner om Förlagshusets. På de övriga våningarna kan indragna balkonger bidra till att särskilja de nedre planen från de övre. På så sätt kan den volym som motsvarar det gamla förlagshuset blir tydligt avläsbar.

Generella gestaltungsprinciper

För att ge förutsättningar för en småskalig och varierad arkitektur anges i detaljplanen att fasaders utformning och material ska varieras. Syftet är att varje byggnad ska få ett eget uttryck och att det inom varje kvarter skapas delar med olika karaktär och identitet. Dessa ska vara tydligt avläsbara och ta sin utgångspunkt i den befintliga industriella arkitekturen.

Balkonger mot Nobelvägen samt i korsningen Nobelvägen-Celsiusgatan ska utformas som indragna för att bättre anpassas till den befintliga gatubilden och till industribebyggelsens karaktär. Balkonger mot övriga gator och torg får utföras till maximalt en tredjedel av fasadens längd och får skjuta ut högst 1,5 meter utanför fasadliv. De ska dessutom placeras på en höjd av minst 4,7 meter över allmän platsmark. Loftgång får inte finnas mot allmän plats.

Detaljplanens bestämmelser med motiv

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmän plats

GATA - Gata

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

TORG - Torg

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

Kvartersmark

B - Bostäder

Motivet till planbestämmelsen är att Bostäder har bedömts vara en lämplig markanvändning för området och att det finns ett behov av nya bostäder inom i Malmö. Bostäder bedöms kunna ge positiva effekter för liv, rörelse och trygghet i omkringliggande gaturum. Användningen Bostäder tillämpas för olika former av boende av varaktig karaktär. Även bostadskomplement så som exempelvis miljöhus och förråd ingår i användningen. Användningen är huvudanvändning inom berörda områden.

C - Centrum

Motivet till planbestämmelsen är att Centrum har bedömts vara en lämplig markanvändning för detta område. Centrum kan ge positiva effekter för liv, rörelse och trygghet mot omkringliggande gaturum. Användningen Centrum tillämpas i kombination med bostäder och möjliggör centrumverksamheter inom kvarteret. Även komplement till centrumverksamheten ingår i användningen. Användningen

Centrum är huvudanvändning inom området vid korsningen Nobelvägen–Industrigatan samt i en byggrätt vid Celsiusgatan. I övrigt är Centrum en kompletterande användning.

E₁ - 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.

R - Besöksanläggningar

Motivet till planbestämmelsen är att möjliggöra besöksinriktade och utåtriktade verksamheter inom området. Användningen syftar särskilt till att främja föreningsverksamhet, men även andra funktioner som kan bidra till liv, rörelse och aktivering av området. Besöksanläggningar tillämpas för verksamheter såsom idrott, kultur, samlingslokaler, konferens och liknande utåtriktade funktioner. Även tillhörande komplement och servicefunktioner ingår i användningen.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALL ALLMÄN PLATS

Utformning av allmän plats

Balkong får utföras lägst 4,7 meter över allmän plats

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

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

Prickmark - Marken får inte förses med byggnad eller parkeringsplats för bil. Balkonger, skärmtak, markterrasser, parkeringsplats för rörelsehindrades behov och bilpool samt angöringsplatser är undantagna. Underjordisk avfallshantering får finnas.

Motivet till planbestämmelsen är att säkerställa att berörd mark är obebyggd. Syftet är att skapa en övergångszoner på kvartersmark som till exempel förgårdsmark mellan allmän plats och byggnader som kan användas för grönska, skyfallshantering, cykelparkering och övriga viktiga inslag i utemiljön.

Plusmark - Marken får endast förses med komplementbyggnader och andra anläggningar än byggnader. Komplementbyggnader får ha en största sammanlagd byggnadsarea om 50 kvadratmeter. Därutöver får balkonger, skärmtak och markterrass finnas. Bilparkering får inte finnas, undantag för parkeringsplats för rörelsehindrades behov.

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

Byggnaders användning

s₁ - Byggnadens bottenvåning får endast användas för centrumverksamhet.

Bostadskomplement medges i begränsad omfattning

s₄ - Byggnadens bottenvåning får endast

användas för besöksverksamhet.

Bostadskomplement medges i begränsad omfattning

Motivet till planbestämmelserna är att placera verksamheter med utåtriktad karaktär i strategiska lägen för att stärka liv, rörelse och trygghet i omkringliggande gaturum.

Bostadskomplement såsom trapphus och liknande får finnas i begränsad omfattning.

s₂ - Byggnadens bottenvåning ska användas för centrumverksamhet om minst 50 procent av bottenvåningens fasadlängd mot allmän plats

s₃ - Byggnadens bottenvåning ska användas för centrumverksamhet om minst 25 procent av bottenvåningens fasadlängd mot allmän plats

Motivet till planbestämmelserna är att placera verksamheter med utåtriktad karaktär i strategiska lägen för att stärka liv, rörelse och trygghet i omkringliggande gaturum.

s₅ - Får endast användas som komplementbyggnad

Motivet till planbestämmelsen är att begränsa möjligheten till stadigvarande vistelse i anslutning till den nätstation som är planerad söder om byggrätten, i syfte att skydda människor från oönskade effekter av elektromagnetisk strålning.

Höjd på byggnadsverk

h₁ - Högsta nockhöjd är 4,0 meter

h₂ - Högsta nockhöjd är 6,5 meter

h₃ - Högsta nockhöjd är 7,5 meter

h₄ - Högsta nockhöjd är 10,0 meter

h₅ - Högsta nockhöjd är 14,0 meter

h_6 - Högsta nockhöjd är 17,0 meter

h_7 - Högsta nockhöjd är 20,0 meter

h_8 - Högsta nockhöjd är 26,5 meter

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

Markens anordnande och vegetation

n_1 - Minst 337 kvadratmeter av gårdsytan ska vara genomsnitt 20 centimeter lägre än marknivån vid omkringliggande bebyggelse

n_2 - Minst 560 kvadratmeter av gårdsytan ska vara genomsnitt 14 centimeter lägre än marknivån vid omkringliggande bebyggelse

Motivet till planbestämmelserna är att säkerställa en ändamålsenlig hantering av skyfallsvatten inom kvartersmark.

Rivningsförbud

**r_1 - Avser byggnad från 1963 och tidigare:
byggnad får inte rivas**

Motivet till planbestämmelsen är att bevara den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen. Rivningsförbudet omfattar inte eventuella nya tillbyggnader.

r_2 - Byggnad och skorsten får inte rivas

Motivet till planbestämmelsen är att bevara de kulturhistoriskt värdefulla byggnader och byggnadsverk.

Skydd av kulturvärden

q₁ - Konstverk med mosaik på fasad mot Industrigatan ska bevaras

q₂ - Avser byggnad från 1939: Trapphus mot gata med trappa, golvbeläggning av marmor samt fönsterbänk och väggbeklädning av travertin ska bevaras

q₃ - Avser byggnad från 1939: Fönster av metall i fasader mot öster ska bevaras

Motivet till planbestämmelserna är att säkerställa bevarande av särskilt värdefulla och karaktärsskapande byggnadsdelar kopplade till Norra Sorgenfris industriella historia. De utpekade elementen utgör välbevarade uttryck för områdets arkitektur och materialanvändning från första hälften av 1900-talet. Skyddet avser att bevara konstnärlig utsmyckning, ursprungliga material och byggnadsdetaljer som är viktiga för förståelsen av platsens historiska användning och identitet samt för områdets kulturhistoriska läsbarhet vid framtida förändringar.

Utformning

f₁ - Endast radhus

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

f₂ - Minst en passage som skapar visuell kontakt mellan gård och gata ska finnas. Passagen ska vara minst 4 meter bred och minst 2,7 meter hög

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

f₃ - Tillbyggnad ska vara indragen minst 2 meter från fasadliv i norr och söder

Motivet till planbestämmelserna är att begränsa tillbyggnadens omfattning så att den ska underordnas sig den kulturhistoriskt värdefulla huvudbyggnaden.

f₄ - Byggnad får uppföras i högst 4 våningar

f₅ - Byggnad får uppföras i högst 5 våningar

f₆ - Byggnad får uppföras i högst 6 våningar

f₇ - Byggnad får uppföras i högst 7 våningar

Motivet till planbestämmelserna är att begränsa bebyggelsens våningsantal för att harmoniera med omgivningen och begränsa exploateringen. Vidare är motivet att hindra att byggnaden utformas med låga våningshöjder och fler våningar, vilket skulle vara möjligt om byggnaden konstrueras med betongstomme.

f₈ - Kvartersmark får överbyggas i omfattning som intilliggande byggrätt med fri höjd 3,5 meter

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

f₉ - Fasader ska i huvudsak utformas med rött tegel med en vertikal indelning, likt den betongstomme på byggnad från 1959, samt veckat tak. Ursprunglig taklutning på byggnad från år 1959 ska vara läsbar i fasad på tillbyggnad

f₁₀ - Fasader ska i huvudsak utformas med tegel i röda nyanser

f₁₁ - Fasader på tillbyggnader ska vara av lättare karaktär och i annat material än tegel

f₁₂ - Fasader på de två nedersta våningarna ska vara utformade som sockelvåning i natursten,

klinker eller tegel i ljus kulör, med horisontella fönsterband med flerluftsfnster. Sockelvånings avslut uppåt ska tydligt markeras. Övre våningsplan ska utformas med tydligt horisontellt uttryck och i avvikande material i ljusa nyanser. Övre våningar mot Nobelvägen ska utformas med indragna balkonger. Utkragande balkonger får inte finnas mot allmän plats

f₁₃ - Fasader ska utformas med tydligt horisontellt uttryck och i huvudsak i ljusa nyanser av puts, natursten och tegel

f₁₄ - Fasader ska utformas med tydligt horisontellt uttryck och i huvudsak i ljusa nyanser av puts, natursten och tegel. Våningar 3-5 mot Nobelvägen ska utformas med indragna balkonger.

Utkragande balkonger får inte finnas mot allmän plats

Motivet till utformningsbestämmelserna är att säkerställa att ny bebyggelse och tillbyggnader anpassas till den befintliga industriella karaktären och det kulturhistoriska sammanhanget i Norra Sorgenfri. Bestämmelserna syftar till att bevara områdets arkitektoniska grunddrag genom krav på material, färgsättning, fasadindelning och byggnadsdetaljer som är typiska för platsens industriella bebyggelse från 1900-talets mitt.

Utförande

b₁ - Fasad i riktning mot Industrigatan ska utföras brandklassad, lägst EI60. Tillgång till utrymningsväg i annan riktning än mot Industrigatan ska finnas

Motivet är att minimera risken för att brand ska uppstå i byggnad vid händelse av olycka på nätstation.

Utnyttjandegrad

e_1 - Största bruttoarea för tillåten översta våning är 40 procent av bruttoarean för våningen under

e_2 - Största bruttoarea för tillåten översta våning är 50 procent av bruttoarean för våningen under

Motivet till planbestämmelserna är att skapa goda förutsättningar för takterrasser, intressanta bostäder och ett varierat taklandskap genom att möjliggöra flexibilitet i gestaltningen. Bestämmelsen gäller endast för den tillåtna översta våningen enligt detaljplanen och omfattar därför inte den faktiska översta våningen om byggnaden uppförs med färre våningar än vad planen medger.

Varsamhet

k_1 - Följande karaktärsdrag och egenskaper är av betydelse för det kulturhistoriska värdet:

Byggnadens industri- och verksamhetskaraktär med fasader i rött tegel, sockel av kalksten, skorsten, rundbågiga fönsteröppningar med murade valv och fasadutsmyckningar i form av listverk. Befintliga volymer ska bibehållas i sin omfattning. Taklandskap ska fortsatt vara avläsbart.

k_2 - Följande karaktärsdrag och egenskaper är av betydelse för det historiska värdet: Byggnadens industri- och verksamhetskaraktär med fasader i rött tegel med synlig betongstomme samt veckat tak

k₃ - Följande karaktärsdrag och egenskaper är av betydelse för det kulturhistoriska värdet, avser byggnad från 1963: Byggnadens industri- och verksamhetskaraktär med fasader i rött tegel med synlig betongstomme och öppen körport mot Industrigatan. Marken under utkragande byggnadsdel mot Industrigatan får inte bebyggas

k₄ - Följande karaktärsdrag och egenskaper är av betydelse för det kulturhistoriska värdet, avser byggnad från 1944: Byggnadens funktionalistiska karaktär med ljust slätputsad fasad med sockel i röd granit och horisontella fönsterband samt fönsterindelning med flerluftsfönster. Nya fönster i befintlig byggnad ska vara av trä lika ursprungligt utförande avseende indelning, hängning och dimensioner

k₅ - Följande karaktärsdrag och egenskaper är av betydelse för det kulturhistoriska värdet, avser byggnad från 1939: Byggnadens industri- och verksamhetskaraktär med fasader av rött tegel i munkförband i mot norr och öst, ursprunglig fönstersättning och uppglasat entréparti. Slätputsad sockel i grå kulör i liv med fasad. Nya fönster ska vara av trä lika ursprungligt utförande avseende indelning, hängning och dimensioner

k₆ - Vid rivning ska murar, fristående eller som del av fasad, återuppföras. Nya murar ska utföras i rött tegel i munkförband, i samma höjd, med sockel av slätputs i grå kulör i liv med fasad samt med murkrön i lutning lika befintliga fasadmurar. Nya öppningar i mur får finnas

k₇ - Följande karaktärsdrag och egenskaper är av betydelse för det kulturhistoriska värdet, avser byggnad från 1939: Byggnadens industri- och verksamhetskaraktär med fasader i rött tegel i munkförband, befintliga lägen för portöppningar, sockel av slätputs i grå kulör, i liv med fasad, takformen och utförande med svart pappbeklädning

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

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALL KVARTERSMARK

Höjd på byggnadsverk

Utöver högsta tillåtna nockhöjd medges tekniska anläggningar så som hisstoppar, trapphus, ventilationsanläggningar och tekniska anläggningar för förnybar energi i begränsad omfattning. De ska integreras i byggnadens gestaltning

Motivet till planbestämmelsen är att möjliggöra nödvändiga tekniska anläggningar för byggnadernas funktion samtidigt som påverkan på stadsbilden begränsas genom krav på återhållsam omfattning och integrering i byggnadens gestaltning.

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 (klockan 06.00 - 22.00).

Samtliga angivna ljudnivåer avser frifältsvärden.

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

Utformning

Balkong mot allmän plats får skjuta ut högst 1,5 meter utanför fasadliv. Utkragande balkonger får utföras till maximalt 1/3 fasadens längd mot allmän plats. Undantaget det som anges i f₁₂ och f₁₄.

Loftgång får inte finnas mot allmän plats

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

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

Motivet till planbestämmelsen är att främja grönska inom kvartersmark.

Fasaders utformning och material ska varieras så att det inom varje kvarter skapas delar med olika

karaktär och identitet som är tydligt avläsbar och tar sin utgångspunkt i befintlig industriell arkitektur

Motivet till planbestämmelsen är att säkerställa variation och småskalighet i fasaders utformning inom varje kvarter, som en naturlig fortsättning av den befintliga industriella arkitekturen.

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

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

Motivet till planbestämmelserna är att stärka kontakten mellan bebyggelsen, gårdsrummet och gatan vilket bedöms kunna ge positiva effekter för liv, rörelse och trygghet mot omkringliggande gaturum. Kravet på genomgående entréer kan undantas om entrén är placerad vid en passage eller vid en gavel.

Villkor för startbesked

Startbesked får inte ges för byggnation förrän markföroreningar är avhjälpta

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

3. Förutsättningar och konsekvenser

I detta avsnitt beskrivs de avvägningar som gjorts i detaljplanen utifrån en tematisk indelning.

Utifrån olika aspekter beskrivs planeringsförutsättningarna samt konsekvenserna av detaljplanens genomförande. Här framgår också hur kommunen har bedömt lämpligheten på en detaljerad nivå.

Allmänna intressen

Fysisk miljö

Topografi

Nuläge

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

Konsekvenser

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

Bebyggelse, stads- och landskapsbild

Nuläge

Större delen av planområdet är idag bebyggt med verksamhetsbebyggelse. Det finns cirka 13 800 kvadratmeter bruttoarea i befintliga byggnader. Trots detta är exploateringsgraden för planområdet relativt låg och uppgår till 0,76. Dominerande byggnadshöjder i området är en till tre våningar.

Inom planområdet finns i nuläget bebyggelse för kommersiella ändamål, kontor och industri. Bebyggelsen är av varierad ålder, skick och kulturhistoriskt värde. Det finns även konstnärsateljéer och föreningslokaler i de befintliga byggnaderna. Hela planområdet utgör en del av ett tidigare större industrikvarter, vilket innebär att områdets framkomlighet för allmänheten är begränsad.

Konsekvenser

Det stora kvarteret kommer att delas upp i flera mindre, kringbyggda kvarter och nya gator ska anläggas. På så vis blir området mer öppet för allmänheten, samtidigt som privata gårdar för de boende skapas.

Vissa industribyggnader kommer att ersättas, byggas om eller byggas på med bostäder. Kvarteren kommer att inrymma blandade funktioner med aktiva bottenvåningar i strategiska lägen. Den nya bebyggelsen ska vara varierad i material och utformning samt ha genomgående entréer som knyter samman innergårdarna med omgivande allmänna platser.

Området kommer att få en högre exploatering. Efter genomförande av detaljplanen uppskattas befintliga och nya byggnader rymma cirka 6 000 kvadratmeter bruttoarea för centrum och besöksverksamheter samt cirka 290 bostäder. Byggnadshöjderna i området kommer att öka till tre till sju våningar och exploateringsgraden för planområdet beräknas uppgå till cirka 1,9.

Park och grönstrukturer

Nuläge

Planområdet saknar idag grönstruktur. Enligt planeringsdokumentet *Grönplan för Malmö* (2003) råder det brist på allmänna grönytor i denna del av Malmö. Det är därför av stor vikt att gröna värden tillförs och stärks, både på allmän plats och på kvartersmark. I direkt anslutning till planområdet, öster om fastigheten Smedjan 2, finns det planlagt en mindre park.

Konsekvenser

Den nya öst–västliga gatan föreslås planteras med träd och utformas med utrymme för planteringar och sittmöjligheter. Den östra delen av gatan är redan planlagd. Det föreslagna torget ska även det gestaltas med fokus på gröna värden. De

smalare nord–sydliga gatorna har mer begränsade möjligheter till trädplantering, men kan bidra till grönska genom andra typer av vegetation och gestaltning.

Detaljplanen medger förgårdsmark i varierande bredd och fastighetsägare uppmuntras att på kvartersmark tillföra gröna inslag. Detta kan ske genom exempelvis gröna väggar, vegetation på tak samt möjligheter till personliga uttryck, såsom planteringszoner och urnor i anslutning till entréer. Även klätterväxter på ställningar är ett välkommet inslag för att stärka de gröna kvaliteterna i området.

Inom kvartersmark skapas dessutom gröna bostadsgårdar och gemensamma takterrasser. För att säkerställa en tillräcklig andel grönska anger detaljplanen en grönytefaktor om minst 0,5.

Sociala frågor

Nuläge

En social nulägesanalys för Norra Sorgenfri (stadsbyggnadskontoret, 2024) visar att området har drygt 4 000 invånare, med en förväntad befolkningsökning i takt med ny bostadsbebyggelse. Cirka 20 procent av befolkningen är barn och unga (0–19 år) och cirka 7 procent är 65 år eller äldre.

Norra Sorgenfri ingår i ett större område som enligt Segregationsbarometern (Boverket) präglas av stora socioekonomiska utmaningar, baserat på bland annat låg ekonomisk standard, låg utbildningsnivå och långvarig arbetslöshet eller ekonomiskt bistånd.

Området rymmer cirka 1 700 arbetstillfällen inom bland annat industri, bygg, utbildning, vård, handel och transport. Utbudet av publika mötesplatser och fritidsaktiviteter är dock begränsat. Föreningsdeltagandet bland barn och unga är lägre än Malmösnittet, främst på grund av socioekonomisk utsatthet (Hållbarhetsrapporten, 2022).

Tillgången till parker, torg, lekplatser och spontanidrott är begränsad. Ett nytt allaktivitetshus vid Stenkulaskolan öppnade hösten 2025 och har förbättrat tillgången till kostnadsfria aktiviteter, men riskerar främst att nyttjas av skolans elever.

Den nyare bebyggelsen domineras av små lägenheter (87 procent ettor till treor) och små bostadsgårdar, vilket begränsar möjligheterna till lek, rekreation och vistelse.

Konsekvenser

Jämlikhetsambition

Utifrån nulägesanalysen har en jämlikhetsambition tagits fram för att vägleda planeringen i Norra Sorgenfri. Ambitionen omfattar bland annat bevarande av socialt och kulturhistoriskt värdefulla byggnader, omvandling till ett gång- och cykelvänligt område, utveckling av trygga och levande offentliga rum, tillskapande av gröna kvaliteter samt möjliggörande av en variation av bostäder och upplåtelseformer.

Konsekvenser för planområdet

Planförslaget bidrar till jämlikhetsambitionen genom att bevara kulturhistoriskt värdefulla byggnader, däribland delar av Kappfabriken på Smedjan 2 och Förlagshusets tillbyggnad på Smedjan 12. Kappfabriken bedöms särskilt lämpad för publika fritidsverksamheter, och dialog förs om att etablera Taekwondoklubbens verksamhet där. Även om detta inte blir möjligt säkerställs byggnaden för besöksverksamhet genom detaljplanen.

Industrihistoriska värden stärks ytterligare genom bevarande av byggnader på Smedjan 2, 9 och 12, vilket ökar läsbarheten av områdets industriella historia. Kvarterens inre gårdsrum föreslås öppnas för allmänheten och aktiveras med centrumfunktioner.

Planförslaget skapar ett finmaskigt, gång- och cykelvänligt gatunät samt ett lokalt torg med aktiva bottenvåningar som bidrar till trygga och attraktiva offentliga miljöer. Gröna kvaliteter stärks genom trädplanteringar, regnbäddar, förgårdsmark och närhet till den planerade Poesiparken.

Samtliga bostäder får tillgång till bostadsgård i enlighet med Malmös riktlinjer, med goda förutsättningar för grönska, bullerskydd och social samvaro. Antalet bostäder per gård hålls relativt lågt för att minska anonymitet.

Slutligen möjliggörs en variation av bostadstyper och lägenhetsstorlekar, vilket bedöms bidra till ett mer diversifierat och robust lokalsamhälle samt stärka den lokala förankringen.

Service

Samhällservice

Nuläge

Närmaste förskolor ligger i kvarteret Spårvägen och kvarteret Rönnen.

Närmaste grundskolor är Rönnskolan och Rörskolan som ligger 300 meter respektive 400 meter från aktuellt planområde.

Konsekvenser

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

Kommersiell service

Nuläge

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

Konsekvenser

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

Hälsa och säkerhet

Trafikbuller

Nuläge

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

Riktvärden för trafikbuller vid bostadsbyggnader regleras i Förordning (SFS 2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader. Riktvärdena innebär bland annat att:

- Bullernivån vid bostadsfasad normalt inte bör överstiga 60 dBA ekvivalent ljudnivå (65 dBA för lägenheter mindre än 35 kvadratmeter).
- På uteplatser bör bullernivån inte överskrida 50 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå. Maximal ljudnivå får inte överskridas med mer än 10 dBA mer än fem gånger per timme mellan klockan 06.00 och 22.00.
- Om riktvärden inte kan uppnås vid fasad bör minst hälften av bostadsrummen orienteras mot en sida där 55 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids under natten (klockan 22.00–06.00).
- Det räcker att en uteplats uppfyller riktvärdena om flera finns.

Konsekvenser

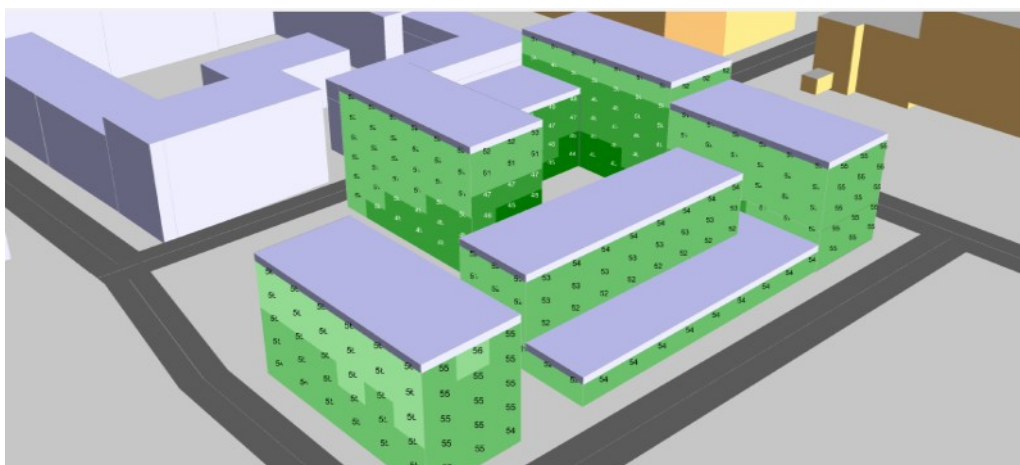
Bullerutredningar har genomförts för fastigheten Smedjan 2 (Brekke & Strand Akustik AB, 2024-06-14, uppdaterad 2025-10-06) respektive fastigheterna Smedjan 9 och 12 (Tyréns AB, 2025-11-25). Beräkningarna utgår från trafiknivåer för prognosår 2040. Underlaget redovisar hur den föreslagna

bebyggelsen påverkar ljudnivåerna vid fasad och uteplats samt innehåller en bedömning av förutsättningarna för att uppfylla kraven på gällande riktvärden inomhus.

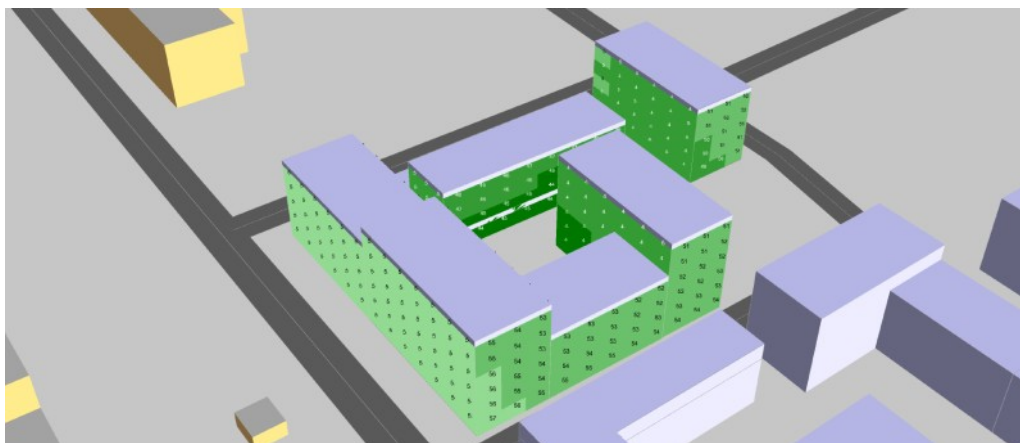
Smedjan 2

Beräkningarna visar att den föreslagna bebyggelsen kan utformas så att ljudnivåer vid fasad och uteplats hamnar inom godtagbara nivåer. Översiktliga figurer från trafikbullerutredning för fastigheten Smedjan 2 inom planområdet redovisas nedan.

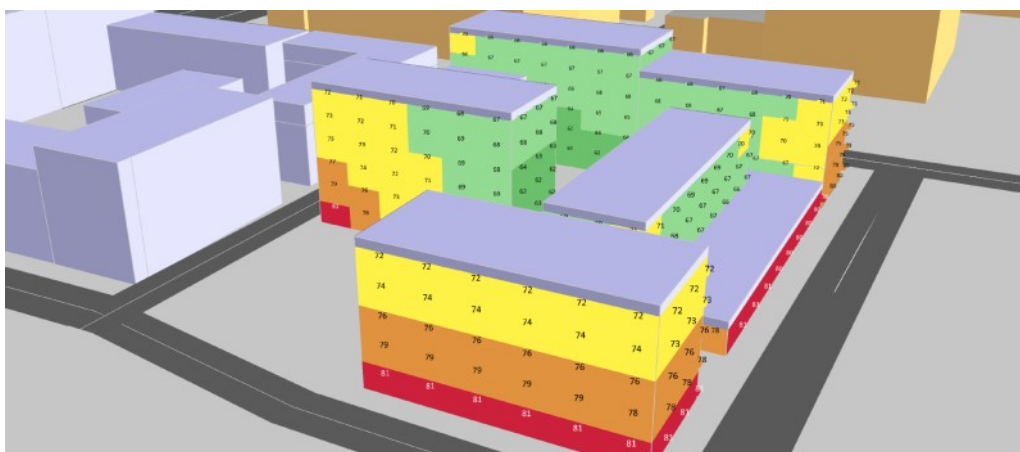
Bebyggelsens volymer skapar ljuddämpade lägen mot gården och medger att bostadsrum kan orienteras mot tystare sidor. Kommunen bedömer att inomhusnivåer från trafikbuller kan uppnås genom fasad- och fönsterutformning som hanteras i bygglovs- och startbeskedsskede.



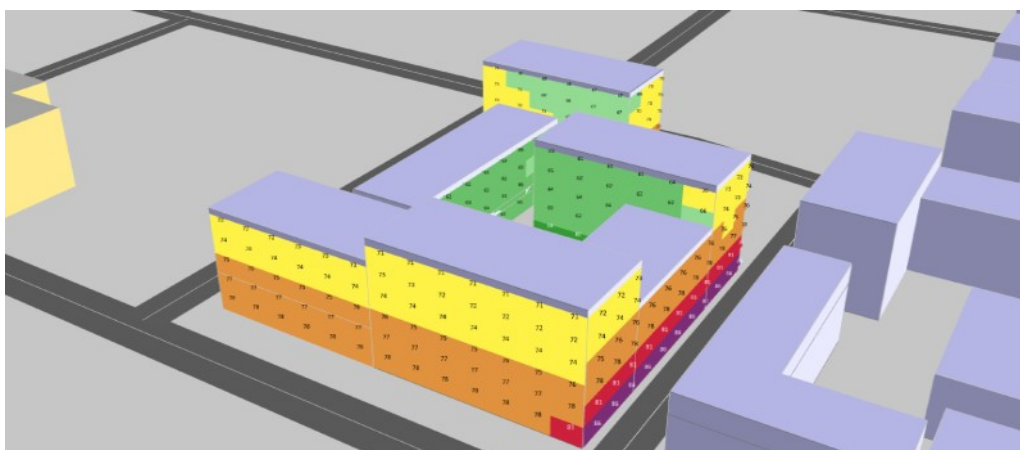
Ekvivalent ljudnivå i dBA från väg- och spårtrafik. Fastigheten Smedjan 2, vy från sydöst.



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



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



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

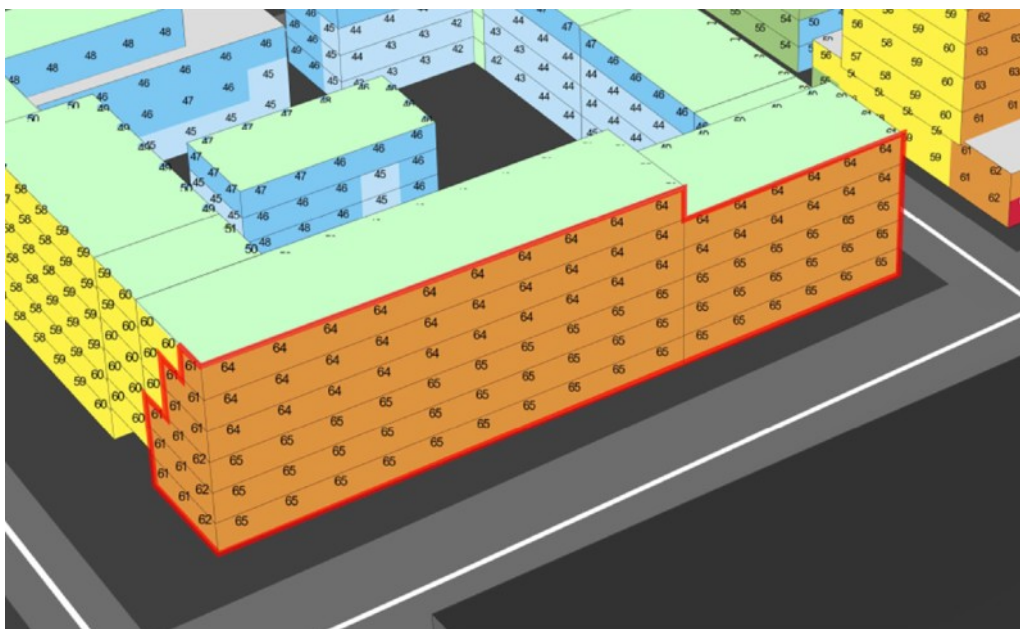
Smedjan 12

Beräkningarna visar att ljudnivåer vid fasad ligger under riktvärden i större delen av kvarteret. Överskridanden förekommer i utsatta lägen mot Nobelvägen, Celsiusgatan och mot den planerade lokalgatan.

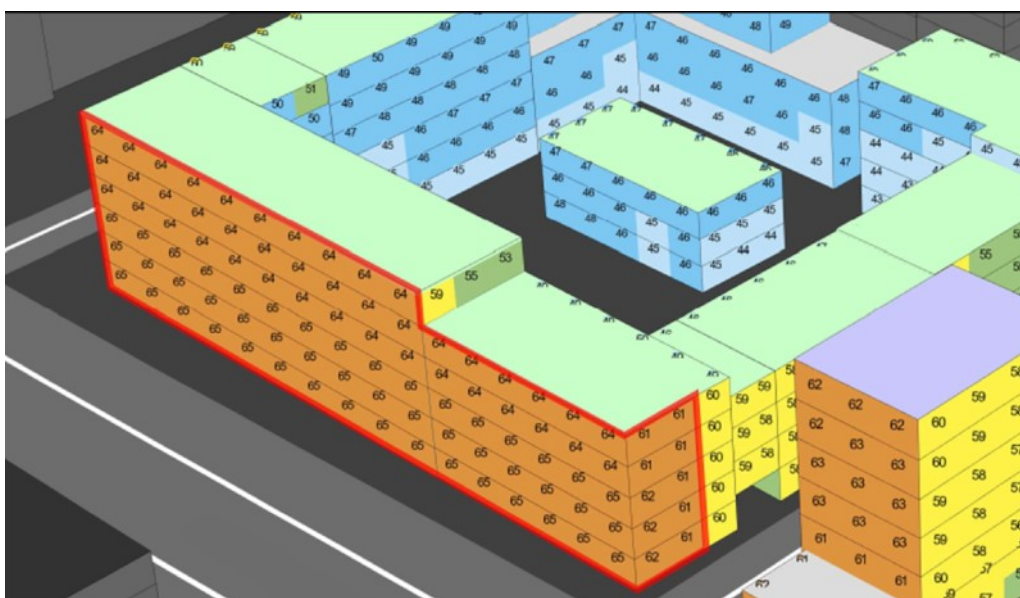
Det finns goda möjligheter att utforma bostäder så att sovrum orienteras mot ljuddämpade sidor i riktning mot de två gårdarna. Ett undantag är vid passagen mellan gård och gata i kvarterets sydvästra del, där ljudnivåerna ligger något över riktvärdena för ljuddämpad sida. I dessa lägen behöver frågan

hanteras genom lämplig användning till exempel centrum verksamheter eller bostads komplement eller lokalisering av bostäder som är upp till 35 kvadratmeter.

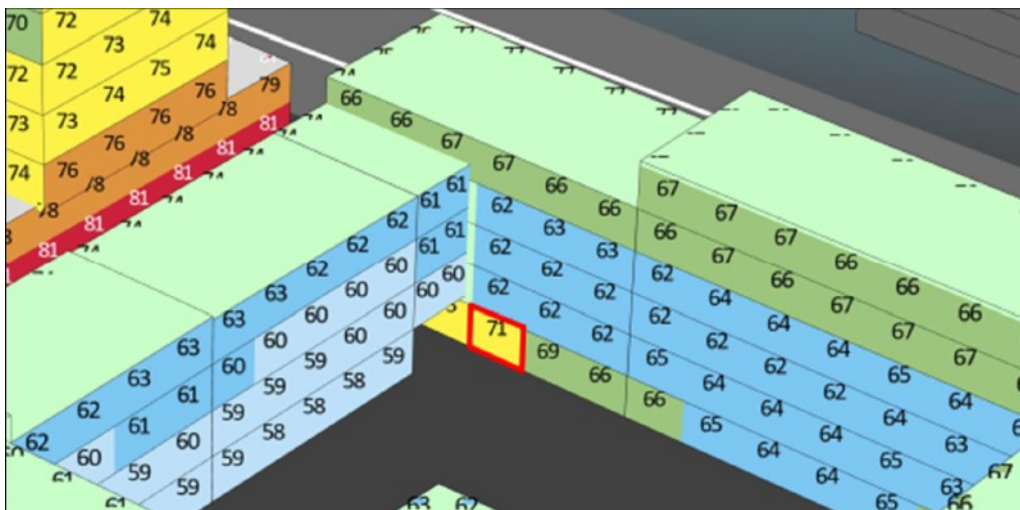
Uteplatser på innergårdarna uppfyller riktvärden utan behov av särskilda bullerskyddande åtgärder.



Ekvivalent ljudnivå i dBA från väg- och spårtrafik. Fastigheten Smedjan 12, vy från nordväst. Röd ram visar fasader och våningsplan där trafikbullerförordningens grundriktvärde överskrids och åtgärder behövs.



Ekvivalent ljudnivå i dBA från väg- och spårtrafik. Smedjan 12, vy från sydväst. Röd ram visar fasader och våningsplan där trafikbullerförordningens grundriktvärde överskrids och åtgärder behövs.



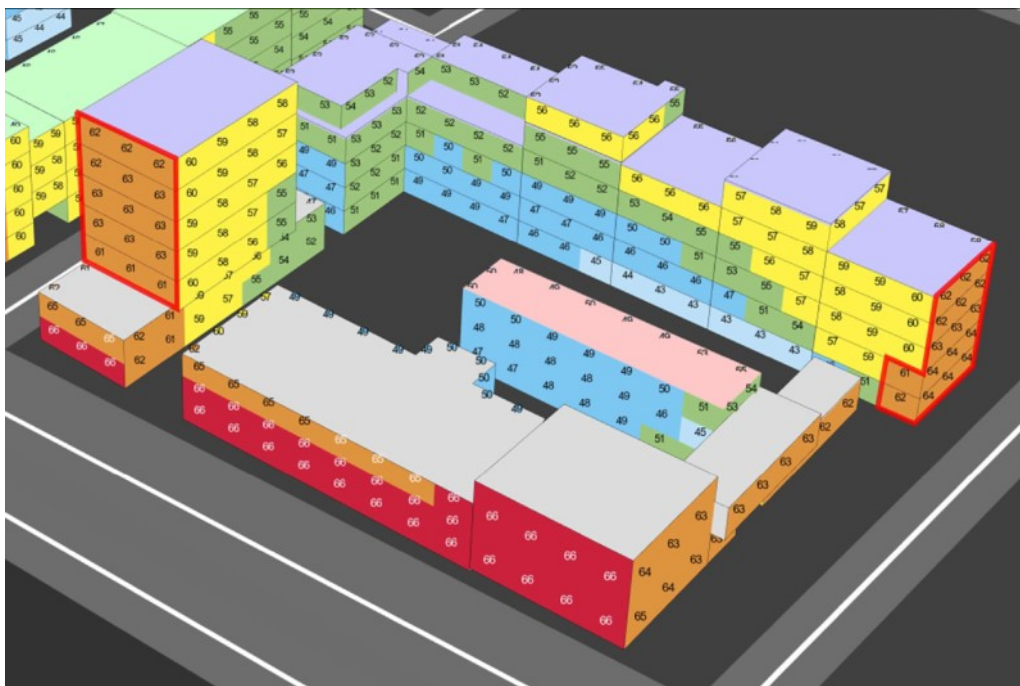
Maximal ljudnivå i dBA från väg- och spårtrafik på innergård på Fastigheten Smedjan 12, vy från nordöst. Röd ram visar den mätpunkt på innergård där riktvärden inte kan uppnås för tyst sida.

Smedjan 9

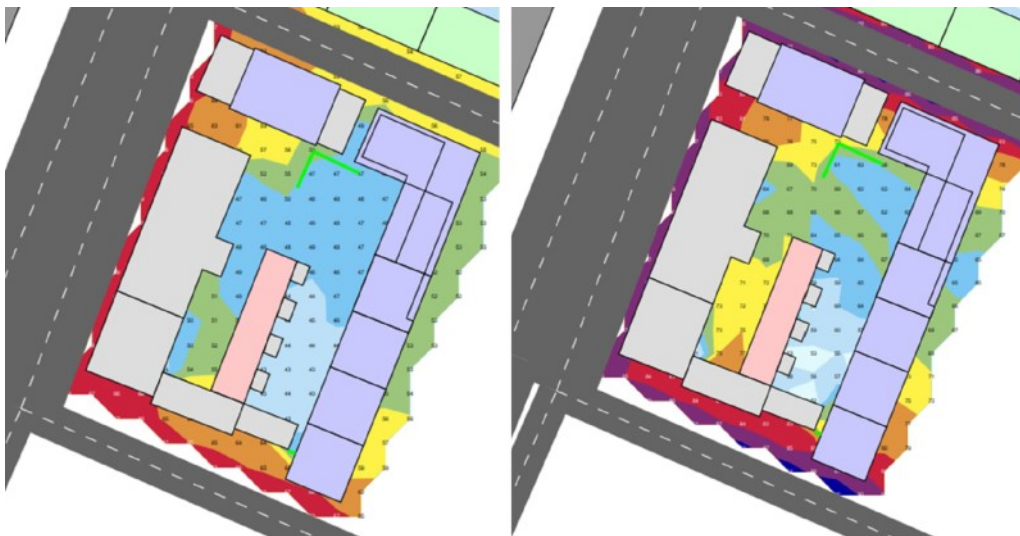
Beräkningarna visar att ljudnivåer vid fasad understiger riktvärden i stora delar av kvarteret. Överskridanden förekommer vid punkthuset i norr och bostadshuset i det sydöstra hörnet mot Industrigatan.

I lägen där fasadnivåerna är högre kan mindre bostäder på upp till 35 kvadratmeter användas för att möjliggöra bostadsändamål. I övriga delar finns möjlighet att orientera sovrum mot en tyst sida, främst mot gården där nivåerna ligger under riktvärden.

För uteplatser uppfylls riktvärden i större delen av gården. I norra delen krävs bullerskärmar för att säkerställa god ljudmiljö. Exempelvis kan en skärm mot Industrigatan utformas med höjd om cirka 3,8 meter och en innanförliggande gårdsskärm med höjd om cirka 2,5 meter. Se figur för lämplig placering nedan.



Ekvivalent ljudnivå i dBA från väg- och spårtrafik. Fastigheten Smedjan 9, vy från sydväst. Röd ram visar fasader och våningsplan där trafikbullerförordningens grundriktvärde överskrids och åtgärder behövs.



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

Samlad bedömning

Kommunen bedömer att bostäder kan etableras inom planområdet med godtagbar ljudmiljö. Genom lämplig byggnadsutformning, orientering av sovrum och vid behov kompletterande bullerskyddsåtgärder kan riktvärden för fasad, uteplats och inomhusnivåer uppnås.

Verksamhetsbuller

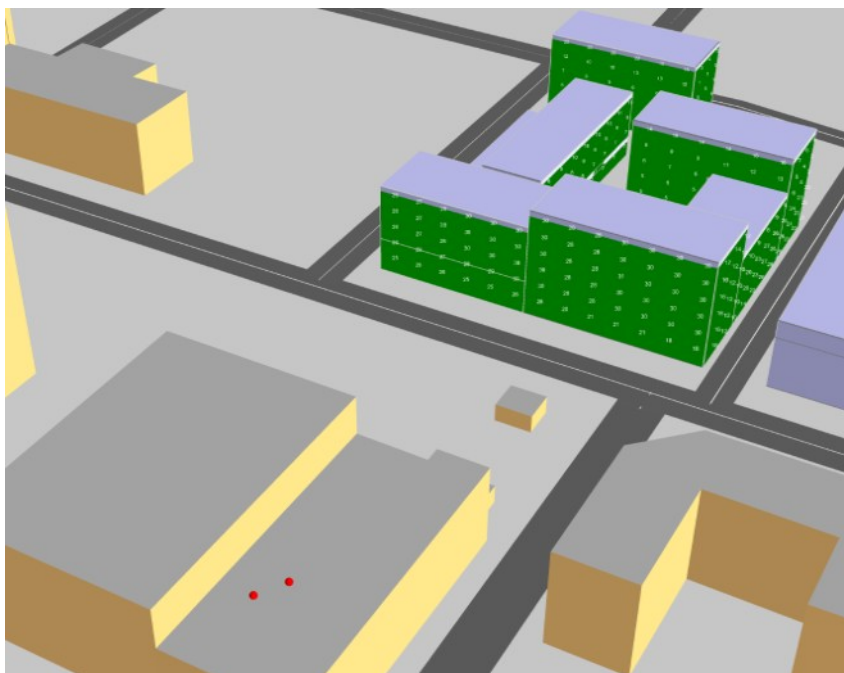
Nuläge

Fläktarna på taket på Rönnens sporthall har utvärderats som verksamhetsbuller. Enligt Naturvårdsverkets *Vägledning om industri- och annat verksamhetsbuller* (April 2015) ska ekvivalent ljudnivå utvärderas under den bullrigaste timmen. Därmed har utredare antagit att fläktarna på sporthallen kör på 100 procent mellan klockan 6-22.

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

Konsekvenser

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



Verksamhetsbuller från fläktar på taket (markerad röd). Riktvärde fasad (Zon C): ekvivalent ljudnivå dag 60 dBA.

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

Risker och olyckor

Nuläge

En kvalitativ riskutredning har genomförts (Tyréns, 2023-11-06, uppdaterad 2025-10-28) som visar att riskerna med avseende på olycksrisker till följd av transporter av farligt gods och hantering av brandfarlig och explosiv vara på intilliggande industrier att betrakta som acceptabla.

På flera närliggande fastigheter hanteras brandfarlig och explosiv vara i sådan omfattning att verksamheterna är tillståndspliktiga enligt Lagen (2010:1011) om brandfarliga och explosiva varor (LBE).

Intilliggande industrier

Den initiala bedömningen av riskerna baserat på riskområden angivna i det informationssystem som tillhandahålls av Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB RIB) visade på att riskerna är acceptabla för samtliga industrier undantaget Eon. För Eon gjordes en djupare utredning genom analys av den riskutredning som legat till grund för deras tillståndsansökan, varefter riskerna sedan kunde bedömas som acceptabla.

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

- Willys AB på fastigheten Katrinelund 29
- St1 Sverige AB på fastigheten Verket 3 & 4
- Universitetsholmens gymnasium på fastigheten Grytan 9
- Rönnenskolan på fastigheten Rönne 1
- Magle Chemoswed på fastigheten Degeln 7
- Sever Pharma Solutions på fastigheten Degeln 8
- Apotek Produktion & Laboratorier AB på fastigheten Spiralen 9

Enligt genomförd analys är riskerna med avseende på olycksrisker på intilliggande industrier att betrakta som acceptabla. Avstånden som utgör initiala riskområden som anges i MSB RIB är kortare än avstånden från de aktuella fastigheterna till kvarteret Smedjan i alla fall utom ett. För det avvikande fallet, St1, har en mer detaljerad kvantitativ utredning av riskerna genomförts genom granskning av den riskutredning som legat till grund för tillståndet enligt LBE, samt genom kvantitativa beräkningar av konsekvensavstånd. För att bedöma riskerna med transport av farligt gods på Nobelvägen och Industrigatan genomfördes en beräkning av individrisken som visade att individrisknivån låg på en acceptabel nivå.

Transporter av farligt gods

Den kvalitativa riskanalysen gällande transporter av farligt gods visar att det inte finns några rekommenderade transportvägar för farligt gods i närheten av området. Större delen av de verksamheter som skulle kunna utgöra målpunkt för transport av farligt gods ligger mellan kvarteret Smedjan och den rekommenderade leden för farligt gods, vartefter farligt gods trafiken förbi kvarteret Smedjan bedöms som mycket begränsad. Endast transport av brandfarlig gas från St1:s verksamhet på fastigheterna Verket 3 och 4 bedöms kunna påverka den undersökta fastigheten.

Konsekvenser

Rekommendationer för detaljplanen

Efter genomförda utredningar och analyser bedöms riskerna inom det aktuella planområdet som acceptabla. Det finns inga behov av särskilda åtgärder i detaljplanen avseende riskhänsyn.

Beredskap

Nuläge

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

På fastigheten Smedjan 2 finns ett skyddsrum i källaren.

Konsekvenser

I enligt med stadsbyggnadskontorets riktlinjer för utrymning och angöring för Räddningstjänsten så ska byggnader inom planområdet utformas så att utrymning ska kunna ske utan hjälp av räddningstjänstens höjdfordon.

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

Avsikten är att ansöka om tillfällig begränsning av skyddsrumsfunktionen och uppförande av ett nytt skyddsrum efter det att detaljplanen antagits och tidplanen för

genomförandet av detaljplanen är mer preciserad. Ett nytt skyddsrum uppförs förslagsvis i källaren i den nya bebyggelsen. Fastighetsägaren ansvarar för ansökan.

Förorenad mark

Sammanfattning

Miljötekniska markundersökningar har genomförts inom fastigheterna Smedjan 2, 9 och 12 som underlag för detaljplanearbetet. Undersökningarna visar att föroreningar i form av metaller, polycykliska aromatiska kolväten samt petroleumrelaterade kolväten förekommer i delar av planområdet i halter som överstiger Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning.

Genomförda undersökningar bedöms vara tillräckliga som underlag inför detaljplanens antagande, trots att de i huvudsak är av översiktlig karaktär och att mark under befintliga byggnader delvis inte har kunnat undersökas. Kompletterande provtagning krävs i genomförandeskedet när marken blir åtkomlig, för att avgränsa föroreningarnas utbredning i plan och djup samt för att ta fram fullständig riskbedömning och åtgärdsförslag.

Porgasundersökningar visar att halter av flyktiga föroreningar inte innebär risk för inomhusmiljön vid planerad bostadsanvändning. Åtgärdsbehovet bedöms därför avse mark och jordmassor.

Stadsbyggnadskontorets samlade bedömning är att marken inom planområdet kan göras lämplig för bostadsändamål, förutsatt att identifierade föroreningar avhjälpas. Detta säkerställs genom planbestämmelse som anger att startbesked inte får ges förrän markföroreningar har avhjälpas och att kraven för känslig markanvändning är uppfyllda.

Smedjan 2

Nuläge

En miljöteknisk markundersökning genomfördes i augusti 2021 (Miljöfirman Konsult Sverige AB, 2021-09-10). Undersökningen kompletterades i november 2025 med provtagning inom de delar av fastigheten som var åtkomliga (Miljöfirman Konsult Sverige AB, 2025-11-10).

Provtagning har utförts genom borrhinar. De ytliga jordlagren utgörs av fyllnadsmaterial med varierande sammansättning. Under dessa lager förekommer naturligt avsatta sand- och siltjordar ovan lermorän. I den första undersökningen analyserades tolv jordprover. I sex prover uppmättes halter av PAH (polycykliska aromatiska kolväten) över riktvärdet för mindre känslig markanvändning (MKM), samtidigt som bly, kvicksilver och aromater med kolkedjelängd större än C10–C16 översteg riktvärdet för känslig markanvändning (KM). I fyra prover noterades överskridanden av KM för arsenik, bly och kvicksilver. Den kompletterande undersökningen från 2025 bekräftar förekomst av kobolt, kvicksilver, bly, PAH-M och PAH-H över riktvärdet för KM.

Riktvärdena avser Naturvårdsverkets generella riktvärden för förorenad mark, där KM är tillämpligt eftersom detaljplanen medger bostäder.

Övriga analyserade ämnen, såsom PCB (polyklorerade bifenyler), PFAS (per- och polyfluorerade alkylsubstanser), cyanid och bekämpningsmedel, uppvisade halter under laboratoriets rapporteringsgräns eller under tillämpliga riktvärden.

Grundvattenprover visar låga till måttliga metallhalter utan att relevanta riktvärden överskrids. Undersökningarna indikerar att grundvattnet inte bedöms utgöra en begränsande faktor för föreslagen markanvändning.

En porgasundersökning genomfördes i oktober 2025 (Miljöfirman Konsult Sverige AB, 2025-11-13). Inga halter av klorerade lösningsmedel eller BTEX (bensen, toluen,

etylbensen och xylen) överskred tillämpade lågrisknivåer för inomhusluft. Porgasundersökningen inte visar någon risk för inomhusmiljön och fortsatta arbetet därför bör inriktas på hantering av förorenade jordmassor.

Undersökningarna är av översiktlig karaktär eftersom mark under byggnader inte har kunnat provtas. Fortsatt provtagning krävs, eftersom föroreningarnas utbredning i plan och djup kan fastställas först när byggnader rivs och marken friläggs. Den kompletterande provtagningen ska genomföras i samband med avhjälpandeåtgärderna och ligga till grund för avgränsning av föroreningarnas utbredning samt för bedömning av åtgärdernas omfattning.

Stadsbyggnadskontorets samlade bedömning är att den utförda undersökningen, tillsammans med krav på fortsatt provtagning i genomförandeskedet, är tillräcklig som underlag för detaljplanens antagande.

Konsekvenser

Undersökningarna visar att halter av metaller och PAH över riktvärden för känslig markanvändning förekommer i delar av fastigheten. För att marken ska vara lämplig för bostadsändamål behöver dessa föroreningar avhjälpas i de områden där överskridanden har påträffats.

Eftersom delar av marken inte har kunnat undersökas på grund av befintliga byggnader behöver kompletterande provtagning genomföras när byggnader rivs och marken friläggs. Denna komplettering är nödvändig för att avgränsa föroreningen samt för att ta fram en fullständig riskbedömning och ett åtgärdsförslag. Riskbedömningen ska utgöra underlag för val av avhjälpandeåtgärder och för kontroll av att marken uppfyller riktvärden för känslig markanvändning.

Porgasundersökningen visar att halterna av flyktiga ämnen ligger under tillämpade lågrisknivåer och inte innebär risk för inomhusmiljön. Åtgärdsbehovet bedöms därför avse mark och jordmassor.

En ekonomisk bedömning av avhjälpandeåtgärder kan inte genomföras förrän åtgärdsförslaget har fastställts i bygglovsskedet. Kommunen bedömer dock, utifrån det tekniska underlaget och områdets läge, att saneringen av fastigheten är ekonomiskt genomförbar för den planerade exploateringen.

Föroreningarna kan hanteras när kompletterande undersökningar och avhjälpandeåtgärder genomförs. Stadsbyggnadskontorets samlade bedömning är att marken kan göras lämplig för bostadsändamål när identifierade föroreningar har avhjälpits.

Detaljplanen innehåller en bestämmelse som anger att startbesked inte får ges förrän markföroreningar har avhjälpits. Bestämmelsen säkerställer att marken uppfyller krav för känslig markanvändning innan byggnation påbörjas.

I genomförandeskedet ska kompletterande provtagning, riskbedömning, avgränsning av förorenade områden, åtgärdsförslag samt kontroll av genomförda åtgärder tas fram och lämnas till miljöförvaltningen för granskning.

Smedjan 9

Nuläge

Miljötekniska markundersökningar har genomförts inom fastigheten Smedjan 9 som underlag för detaljplanearbetet. En miljöteknisk markundersökning utfördes år 2020 (COWI, 2020-02-28). Undersökningen kompletterades genom ytterligare undersökningar under 2024 (COWI, 2024-12-13).

Den kompletterande undersökningen från 2024 omfattade jordprovtagning i flera provpunkter inom fastigheten, inklusive provtagning genom befintliga byggnader. Analyserna omfattade metaller, polycykliska aromatiska kolväten, alifater och aromater, BTEX (bensen, toluen, etylbensen och xylene), polyklorerade bifenyler samt utvalda övriga ämnen. Analysresultaten visar att halter över Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning förekommer i ett begränsat antal jordprover, främst avseende polycykliska aromatiska kolväten med hög molekylvikt, kvicksilver, bly samt alifatiska kolväten med kolkedjelängd större än C16–C35. Övriga analyserade ämnen uppvisar halter under laboratoriets rapporteringsgräns eller under tillämpliga riktvärden.

Grundvatten har analyserats i samband med undersökningarna. Tidigare påträffade halter av klorerade kolväten i grundvatten motiverade fortsatt utredning av eventuell påverkan på inomhusmiljön.

En översiktlig porgasundersökning av klorerade kolväten genomfördes under 2025 inom Smedjan 9 och 12 (WSP Sverige AB, 2025-12-11). På Smedjan 9 påvisades detekterbara halter i en provpunkt, medan övriga provpunkter inte uppvisade några detekterbara halter. Porgasundersökningen inte indikerar risk för inomhusmiljön vid planerad bostadsanvändning.

Undersökningarna är av översiktlig karaktär eftersom stora delar av fastigheten är bebyggda och marken under byggnader inte har kunnat undersökas fullt ut. Det bedöms samtidigt att utförda undersökningar är tillräckliga som underlag för detaljplanens antagande, under förutsättning att kompletterande provtagning genomförs i genomförandeskedet när marken blir åtkomlig.

Konsekvenser

Planförslaget möjliggör bostäder, vilket innebär att krav motsvarande känslig markanvändning ska uppfyllas. Genomförda undersökningar visar att föroreningar förekommer inom fastigheten i halter som behöver hanteras för att marken ska vara lämplig för bostadsändamål.

Det bedöms att genomförda undersökningar är tillräckliga som underlag för detaljplanens antagande, trots att de är av översiktlig karaktär. Fortsatt provtagning krävs eftersom föroreningarnas utbredning i plan och djup kan fastställas först när byggnader rivs och marken blir åtkomlig. Denna provtagning ska genomföras i samband med avhjälpandeåtgärderna och ligga till grund för riskbedömning, avgränsning och fastställande av åtgärdernas omfattning.

Porgasundersökningen visar att halter av klorerade kolväten inte innebär risk för inomhusmiljön. Åtgärdsbehovet bedöms därför vara begränsat till mark och jordmassor.

En ekonomisk bedömning av avhjälpandeåtgärder kan inte genomföras i detta skede eftersom exakta åtgärdsförslag inte kan specificeras förrän marken är fullt åtkomlig. Kommunen bedömer dock att nödvändiga åtgärder är praktiskt möjliga att genomföra och ekonomiskt genomförbara för den planerade exploateringen med hänsyn till platsens läge i staden.

Stadsbyggnadskontorets samlade bedömning är att marken inom Smedjan 9 kan göras lämplig för bostadsändamål förutsatt att identifierade föroreningar avhjälpas. Detta säkerställs genom planbestämmelse som anger att startbesked inte får ges förrän markföroreningar har avhjälpas.

Smedjan 12

Nuläge

Miljötekniska markundersökningar har genomförts inom fastigheten Smedjan 12 som underlag för detaljplanearbetet. En miljöteknisk markundersökning utfördes år 2020 (COWI,

2020-02-28). Undersökningen kompletterades genom ytterligare undersökningar under 2024 (COWI, 2024-12-13).

Undersökningarna omfattade flera provpunkter inom fastigheten. Analyserna visar att halter över Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning har påträffats i jord, främst avseende polycykliska aromatiska kolväten med hög molekylvikt, kvicksilver, bly samt alifatiska kolväten med kolkedjelängd större än C16–C35. Övriga analyserade ämnen uppvisar halter under laboratoriets rapporteringsgräns eller under tillämpliga riktvärden.

Grundvatten har analyserats i samband med undersökningarna. Tidigare påträffade halter av klorerade kolväten i grundvatten motiverade fortsatt utredning av eventuell påverkan på inomhusmiljön.

En översiktlig porgasundersökning av klorerade kolväten genomfördes under 2025 inom Smedjan 9 och 12 (WSP Sverige AB, 2025-12-11). På Smedjan 12 påvisades inga detekterbara halter av klorerade kolväten i porgas. Porgasundersökningen inte indikerar risk för inomhusmiljön vid planerad bostadsanvändning.

Undersökningarna är av översiktlig karaktär eftersom stora delar av fastigheten är bebyggda och marken under byggnader inte har kunnat undersökas fullt ut. Det bedöms samtidigt att utförda undersökningar är tillräckliga som underlag för detaljplanens antagande, under förutsättning att kompletterande provtagning genomförs i genomförandeskedet när marken blir åtkomlig.

Konsekvenser

Planförslaget möjliggör bostäder, vilket innebär att krav motsvarande känslig markanvändning ska uppfyllas. Genomförda undersökningar visar att föroreningar

förekommer inom fastigheten i halter som behöver hanteras för att marken ska vara lämplig för bostadsändamål.

Det bedöms att genomförda undersökningar är tillräckliga som underlag för detaljplanens antagande, trots att de är av översiktlig karaktär. Fortsatt provtagning krävs eftersom föroreningarnas utbredning i plan och djup kan fastställas först när byggnader rivs och marken blir åtkomlig. Denna provtagning ska genomföras i samband med avhjälpandeåtgärderna och ligga till grund för riskbedömning, avgränsning och fastställande av åtgärdernas omfattning.

Porgasundersökningen visar att halter av klorerade kolväten inte innebär risk för inomhusmiljön. Åtgärdsbehovet bedöms därför vara begränsat till mark och jordmassor.

En ekonomisk bedömning av avhjälpandeåtgärder kan inte genomföras i detta skede eftersom exakta åtgärdsförslag inte kan specificeras förrän marken är fullt åtkomlig. Kommunen bedömer dock att nödvändiga åtgärder är praktiskt möjliga att genomföra och ekonomiskt genomförbara för den planerade exploateringen med hänsyn till platsens läge i staden.

Stadsbyggnadskontorets samlade bedömning är att marken inom Smedjan 12 kan göras lämplig för bostadsändamål förutsatt att identifierade föroreningar avhjälpas. Detta säkerställs genom planbestämmelse som anger att startbesked inte får ges förrän markföroreningar har avhjälpits.

Föroreningar i byggnader

Nuläge

Inom kvarteren Smedjan 2, 9 och 12 finns äldre byggnader med tidigare industriella användningar. För att identifiera byggnadsmaterial som kan innehålla miljö- och hälsofarliga ämnen har okulära materialinventeringar genomförts (Miljöfirman Konsult Sverige AB, Smedjan 2 – 2024-06-27; Smedjan 9 och 12 – 2025-10-22). Undersökningarna omfattar

endast visuellt åtkomliga byggnadsdelar och installationer och behöver kompletteras med provtagning inför rivning eller ombyggnad. I Smedjan 2 har vissa utrymmen och installationer inte kunnat inventeras.

Inventeringarna visar förekomst eller misstanke om material som kan innehålla asbest, PCB, PAH, oljekolväten, tungmetaller, ftalater, klorparaffiner, bromerade flamskyddsmedel, kvicksilver och köldmedier. Isolerglasrutor och blåbetong förekommer och hanteras som specialavfall. Materialinventeringarna anger att material som misstänks innehålla farliga ämnen ska provtas och analyseras innan rivnings- eller ombyggnadsarbeten påbörjas, för att fastställa korrekt hantering och avfallssortering.

Bedömningen är att materialinventeringarna för Smedjan 2, 9 och 12 är tillräckliga i förhållande till syftet i detaljplaneskedet. Bedömningen är också att de okulära inventeringarna behöver kompletteras med provtagning och analyser i samband med rivning och ombyggnad, och att ytterligare förorenade material kan bli synliga när byggnaderna öppnas upp.

En porgasundersökning har utförts i anslutning till byggnaderna. Inga riktvärdesöverskridanden har påvisats, men undersökningen har haft begränsad omfattning och kan behöva följas upp när byggnader rivs eller marken friläggs.

Smedjan 2

Inventeringen för Smedjan 2 redovisar golvbeläggningar, golvfärg, tjärlim, betong, murverk, fönsterkitt, isolerglasrutor, PVC-mattor, väggmattor, tätskikt och cellgummiisolering som material som ska provtas innan ombyggnad eller rivning. Inventeringen redovisar även teknisk utrustning och installationer, såsom elavfall, lysrör, batterier, kyl- och frysutrustning, kvicksilverhaltiga komponenter samt utrustning

med köldmedium, som farligt avfall. Eftersom vissa delar av byggnaden inte varit åtkomliga behöver inventeringen kompletteras när dessa utrymmen töms eller rivs.

Smedjan 9

Inventeringen för Smedjan 9 omfattar tre byggnader och redovisar misstänkt asbest i rörisolering, brandtekniska byggnadsdelar, golv, takpapp och fogar. PCB, PAH och oljekolväten kan förekomma i fogar, golvfärg och tätskikt. Betong, tegel och murbruk kan innehålla metaller. PVC-mattor, väggmattor och cellgummiisolering kan innehålla ftalater, klorparaffiner och bromerade flamskyddsmedel. Äldre isolerglasrutor kan innehålla bly eller PCB. Tekniska installationer med kvicksilver, elavfall och köldmedier förekommer. Inventeringen anger att material ska provtas och analyseras inför rivning eller ombyggnad.

Smedjan 12

Inventeringen för Smedjan 12 omfattar den byggnad som ska bevaras. Den redovisar misstänkt asbest i flera byggnadsdelar, PCB och metaller i fogfria golv, golvfärg och rörelsefogar samt PAH och oljekolväten i betong och tätskikt. PVC-mattor och väggbeklädnader kan innehålla ftalater och klorparaffiner. Tekniska installationer med kvicksilver och elavfall förekommer. Material ska provtas och analyseras inför ombyggnad för att fastställa korrekt hantering.

Konsekvenser

Vid genomförandet av detaljplanen ska byggnadsmaterial som identifierats i inventeringarna provtas och analyseras innan rivnings- eller ombyggnadsarbeten påbörjas.

Materialinventeringarna anger att okulärt identifierade material som misstänks innehålla farliga ämnen ska undersökas vidare för att fastställa korrekt hantering och avfallssortering. Eftersom inventeringarna är okulära kan

ytterligare misstänkta material och installationer framträda när byggnaderna öppnas upp, vilket innebär att kompletterande provtagning och hantering kan behöva utföras under genomförandet.

När byggnader rivs behöver marken under dem undersökas, eftersom dessa ytor i nuläget inte är åtkomliga. Resultaten kan innebära att ytterligare åtgärder behöver genomföras innan ny bebyggelse uppförs. För byggnader som bevaras kan anpassning till ny användning innebära att material som vid provtagning visar sig vara förorenade behöver tas bort eller ersättas innan byggnaden tas i bruk.

Bedömningen är att materialinventeringarna är tillräckliga som underlag i detta skede. Stadsbyggnadskontorets samlade bedömning att byggnaderna kan anpassas till sina planerade användningar genom den provtagning och hantering som ska utföras i senare skeden. De identifierade föroreningarna bedöms därmed inte hindra planens genomförande, och underlaget bedöms vara tillräckligt för att detaljplanen ska kunna antas.

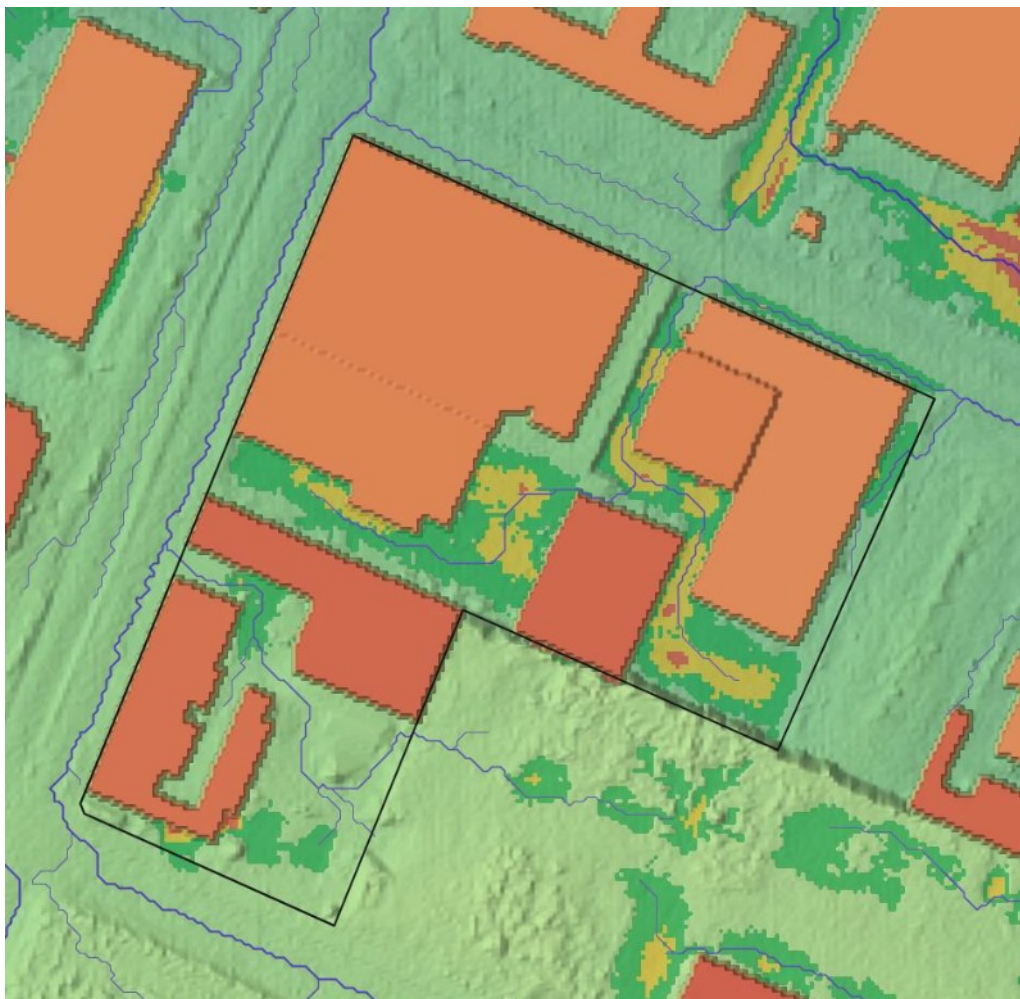
Dagvatten och skyfall

Nuläge

En dagvatten- och skyfallsutredning har genomförts (Ramboll, 2023-11-16, uppdaterad 2025-10-15) för att klargöra förutsättningarna för dagvatten- och skyfallshantering inom planområdet med hänsyn till den planerade exploateringen.

Planområdet är i dag helt hårdgjort eller bebyggt. Skyfallsberäkningar visar att cirka 220 kubikmeter vatten kan samlas i områdets lågpunkter vid ett kraftigt regn. Lågpunktskarteringen redovisar befintliga marknivåer och naturliga avrinningsvägar. Flera platser uppvisar 10–20 centimeter stående vatten, och vissa platser över 20 centimeter. De naturliga flödesvägarna leder i huvudsak mot Nobelvägen och Celsiusgatan i nord–nordvästlig riktning.

Eftersom inga större rinnvägar passerar området och området är relativt begränsat till ytan, är flödena vid ett 100-årsregn (varaktighet 6 timmar) förhållandevis låga. Det totala flödet som i dagsläget leds ut från planområdet, inklusive tillrinnande vatten från omgivande fastigheter (främst Smedjan 14), uppskattas till 82 liter per sekund.



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

Konsekvenser

Dagvatten

Dagvatten föreslås fördröjas och renas i öppna växtbäddar både inom kvarteren och på allmän plats. Både upphöjda och nedsänkta växtbäddar ska möjliggöra rening av vatten från tak och hårdgjorda ytor. Samtliga hårdgjorda ytor inom

kvarteren, liksom de takfall som lutar inåt, bedöms kunna avledas till växtbäddarna. Föreslagna växtbäddar har ett totalt djup på 1,1 meter. Takfall som lutar bort från kvarteren kommer däremot att anslutas direkt till befintligt dagvattensystem. Kontroll har utförts och samtliga växtbäddar kan anslutas till det befintliga systemet med god marginal.

Den föreslagna dagvattenhanteringen förväntas minska belastningen av föroreningar (kilo per år samt mikrogram per liter) jämfört med dagens situation, med undantag för fosfor som ökar något och överstiger aktuellt riktvärde. Sammantaget bedöms recipientens möjligheter att uppnå miljö kvalitetsnormer ändå förbättras. Recipienten, Malmö hamnområde, uppvisar i dag övergödningssproblematik där halter av fosfor och kväve överskrider gränsvärden. Den föreslagna hanteringen medför minskad kvävebelastning, vilket innebär en förbättrad situation avseende övergödning. Fördröjningen inom planområdet innebär vidare att den hydrologiska regimen, som är en parameter vid klassning av ekologisk status, inte påverkas negativt.

Skyfall

Utredningen visar att den planerade exploateringen skulle medföra en ökning av skyfallsflöden om 21 liter per sekund om inga åtgärder vidtas. Planområdet har i dag lågpunkter som tillsammans kan hantera cirka 222 kubikmeter och därför måste motsvarande fördröjningsvolym säkerställas vid exploatering.

Bostadsgårdarna på kvartersmark ska utformas med nedsänkta ytor avsedda för tillfällig skyfallsfördröjning.

- Fastigheten Smedjan 9: cirka 337 kvadratmeter med ett djup om genomsnitt 20 centimeter (cirka 69 kubikmeter)
- Fastigheten Smedjan 12: cirka 560 kvadratmeter med ett djup om genomsnitt 14 centimeter (cirka 78 kubikmeter)



Illustration som visar föreslagna styrande plushöjder och rinnvägar för skyfallsvatten, samt planerad markanvändning. Illustration: Ramboll.

När dessa volymer är fyllda ska sekundära avrinningsvägar leda vattnet vidare till omkringliggande gator. Innergårdarna kommer därför att höjdsättas högre än angränsande gator.

Skyfall inom Smedjan 2 avses delvis hanteras inom torgytan på allmän plats och delvis ledas österut, bort från planområdet till den planlagda Poesiparken. Befintliga höjdförhållanden och byggnadsstrukturer gör att all avrinning inte kan styras i en och samma riktning. De berörda volymerna är små och kommer kunna fördröjas i parken som avses ha en viss överkapacitet för skyfall.

Gatorna ska utformas så att skyfallsflöden leds bort från entréer. Det bedöms inte finnas några kapacitetsmässiga begränsningar för ytlig avledning på lokalgatorna vid ett 100-årsregn.

Radon

Nuläge

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

Konsekvenser

Inom normalriskområde för radon ska byggnader uppföras radonsäkert.

Trafik

Kollektivtrafik

Nuläge

En trafik- och parkeringsutredning har tagits fram (Tyréns 2025-11-21) inför granskningen.

Idag passerar stadsbusslinje 3 (ringlinjen som trafikerar Malmö C, Värnhem, Södervärn, Erikslust och Västra Hamnen) på Nobelvägen med två hållplatser i planområdets närhet. Hållplats Celsiusgården ligger norr om Celsiusgatan cirka 100 meters gångavstånd från planområdet.

Hållplats Sorgenfri ligger söder om S:t Pauli södra kyrkogård, cirka 500 meters gångavstånd från planområdet.

Stadsbusslinje 9 (Norra Hamnen-Ön via Malmö C, Värnhem, Rosengårds station, Jägersro, Lindängen, Hyllie och Annetorp) passerar på Östra Farmvägen öster om planområdet. Hållplats finns vid Industrigatan, knappt 300 meters gångavstånd från planområdet.

På Sallerupsvägen passerar regionbusslinjerna Skåneexpressen 8, 148, 150, 174 och 175. Dessa har hållplats vid Värnhem och vid Håkanstorp, ca 850 respektive cirka 1,7 kilometer från planområdet. Dessa regionala linjer förbinder planområdet med Veberöd/Sjöbo, Torup, Klågerup, Vellinge, Staffanstorp/Dalby och Flyinge/Gårdstånga/Eslöv.

Gångavstånd till knutpunkten för kollektivtrafik vid Värnhem är cirka 1 kilometer, till Malmö centralstation cirka 2 kilometer och till tågstationen vid Triangeln cirka 2 kilometer.

Malmöpendeln trafikerar Östervärns station samt Rosengårds station, belägna cirka 0,8 kilometer respektive 1,2 kilometer från planområdet.

Konsekvenser

Vid en utbyggnad av kvarteret Smedjan och andra delar av Norra Sorgenfri kommer lägen för hållplatser och linjedragning att ses över för att möjliggöra en bättre försörjning av kollektivtrafik. Industrigatans sektion tar hänsyn till eventuell framtida kollektivtrafik.

Biltrafik

Nuläge

Inför granskningen har två trafik- och parkeringsutredningar tagits fram (Tyréns, 2025-11-21 samt 2025-12-05).

Gatorna i Norra Sorgenfri bildar ett grovmaskigt, rektangulärt nät runt de stora kvarteren. Två huvudgator, Nobelvägen och Östra Farmvägen, löper i nordsydlig riktning genom området och korsas öst–väst av Industrigatan, som utgör områdets sammanbindande ryggrad. Tillsammans skapar dessa gator ett tydligt rutnät. Öster om planområdet finns ett redan planlagt nät av mindre gator.

Dagens trafikflöden uppgår till cirka 10 000 fordon/dygn på Industrigatan, 21 000 fordon/dygn på Nobelvägen och cirka 1 500 fordon/dygn på Celsiusgatan norr om planområdet.

Konsekvenser

Samtliga nya gator föreslås utgöras av allmän plats under kommunalt huvudmannaskap och utformas som gångfartsområde. Gatorna ska fungera som rörelsestråk för oskyddade trafikanter. Den nya bebyggelsen beräknas generera cirka 630 fordon/dygn (årsmedeldygnstrafik), varav huvuddelen avser parkeringshuset i kvarteret Nämnden 1. Behov av angöring för varor, personer, leveranser och avfallshantering uppgår till cirka 190 fordon/dygn.

Utbyggnaden av Norra Sorgenfri sker stegvis och ingår i den trafikprognos som Malmö stad har tagit fram. Den trafik som genereras av kvarteret Smedjan 9 och 12 bedöms inte

medföra något väsentligt tillskott på det övergripande gatunätet.

Översiktliga kapacitetsberäkningar visar att det under de mest trafikbelastade tiderna kan uppstå viss köbildning vid korsningar på det övergripande gatunätet, med nuvarande utformning. Malmö stad är medveten om detta och planerar åtgärder, bland annat en ombyggnad av Industrigatan. Under stora delar av dygnet bedöms dock framkomligheten i korsningarna vara tillräcklig.

Angöring för sopbilar, varuleveranser, färdtjänst, taxi och liknande kommer att vara möjlig på de nya gatorna samt i befintliga fickor längs befintliga gator. Utfarter från kvartersmark mot Nobelvägen samt vid korsningar bedöms däremot vara olämpliga.

Gång- och cykeltrafik

Nuläge

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

Konsekvenser

Förutsättningar för gång- och cykeltrafik kommer att förbättras genom att området bryts ner till mindre kvarter och att nya gator regleras som gångfartsområde. Omgestaltning av Celsiusgatan har redan påbörjats med syfte att förbättra villkoren för gående och cyklister. Omgestaltning av cykelbanan föreslås i samband med ny kvartersstruktur utmed Industrigatan. I övrigt föreslås cykling ske i blandtrafik på gatorna inom planområdet.

Parkering

Nuläge

Inför granskningen har två trafik- och parkeringsutredningar tagits fram (Tyréns 2025-11-21 samt 2025-12-05)

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

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

Konsekvenser

Smedjan 9 och 12

I trafik- och parkeringsutredningarna beskrivs att bilparkering för fastigheterna Smedjan 9 och 12 ska anordnas genom parkeringsköp i parkeringshus inom rimligt gångavstånd i närområdet. Bruttobehovet av bilparkering är beräknat till 235 bilplatser. Med mobilitetsåtgärder kan behovet av bilparkering komma att minskas med upp till cirka 40 platser. En beräkning av möjligt samnyttjande tyder på att antalet bilplatser eventuellt kan minskas med ytterligare 20 platser.

Parkering för rörelsehindrades fordon (PRH) ska lösas på kvartersmark. Enligt Boverkets byggregler ska det finnas möjlighet att ordna en tillgänglig och användbar parkeringsplats i nära anslutning till entréer om behov uppstår. Detaljplaneförslaget uppfyller detta krav. Vid samtliga entréer finns förutsättningar att anordna PRH-platser inom cirka 25–30 meters avstånd. Körspåren visar dessutom att de tillgängliga parkeringsplatserna inne i kvarteren kan angöras med personbil.

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

773 platser.

Smedjan 2

Parkeringsbehovet för bilar inom fastigheten Smedjan 2 är beräknat till 80 bilplatser. Avsikten är att bilparkering ska anordnas genom parkeringsköp i parkeringshus inom rimligt gångavstånd i närområdet. För bostäder gäller ett maximalt gångavstånd till parkering på 500 meter, till arbetsplats 800 meter och för besökare till handel 300 meter. Bilparkering för rörelsehindrades behov tillåts på förgårdsmark, vid passager och på gård. Totalt finns 2-3 tillgängliga PRH inritade i förslaget, samtliga ligger inom 25 meter från byggnadernas entréer.

Cykelparkering kommer skapas huvudsakligen i bottenvåningar och i källare, men också på förgårdsmark och delvis på bostadsgårdar. Beräknat behov av cykelparkering är 285 platser.

Miljö

Miljökvalitetsnormer för luft

Halterna av kvävedioxid (NO₂) inom planområdet bedöms understiga gällande miljökvalitetsnorm om 40 mikrogram per kubikmeter luft (µg/m³).

Dagsljus, solljus, vind

Nuläge

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

Konsekvenser

Dagsljusutredningar (Smedjan 9 och 12, Krook & Tjäder, 2025-11-13; Smedjan 2, Link Arkitektur, 2025-10-05) är utförda för att utvärdera hur mycket himmelsljus som träffar fönstren utifrån planförslaget. Syftet är att identifiera eventuella kritiska fasader och om åtgärder behöver genomföras. Dagsljusutredningarna beskriver förutsättningarna för att skapa lägenheter och arbetsplatser med god tillgång till dagsljus.

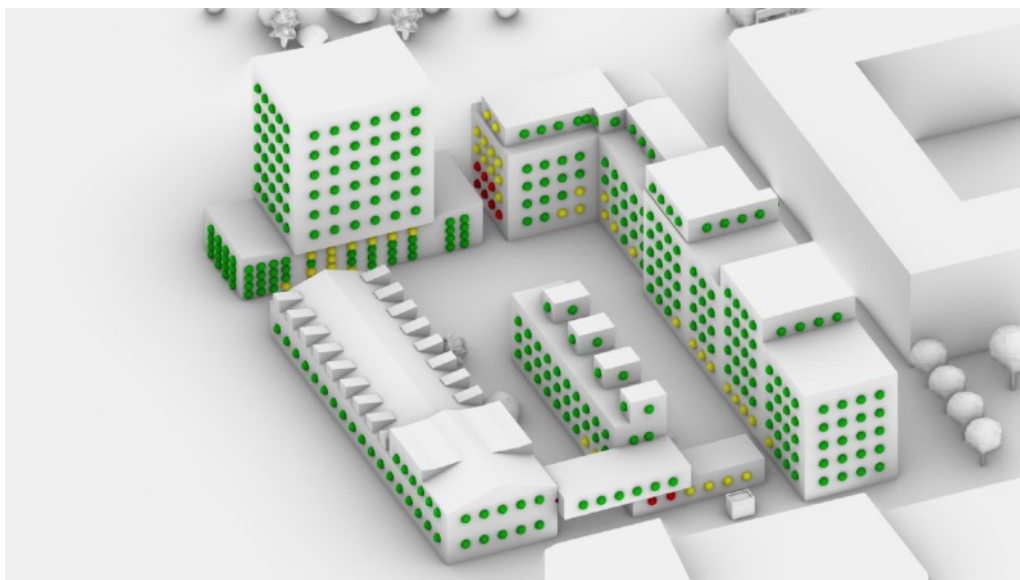
För att utvärdera förutsättningarna för god tillgång till dagsljus simuleras Vertical Sky Component (VSC). VSC kan användas i tidiga planeringsskeden för att indikera mängden dagsljus som träffar fasaderna. Förutsättningar för att uppnå dagsljuskraven i Boverkets byggregler, BBR kapitel 6:3, beskrivs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

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

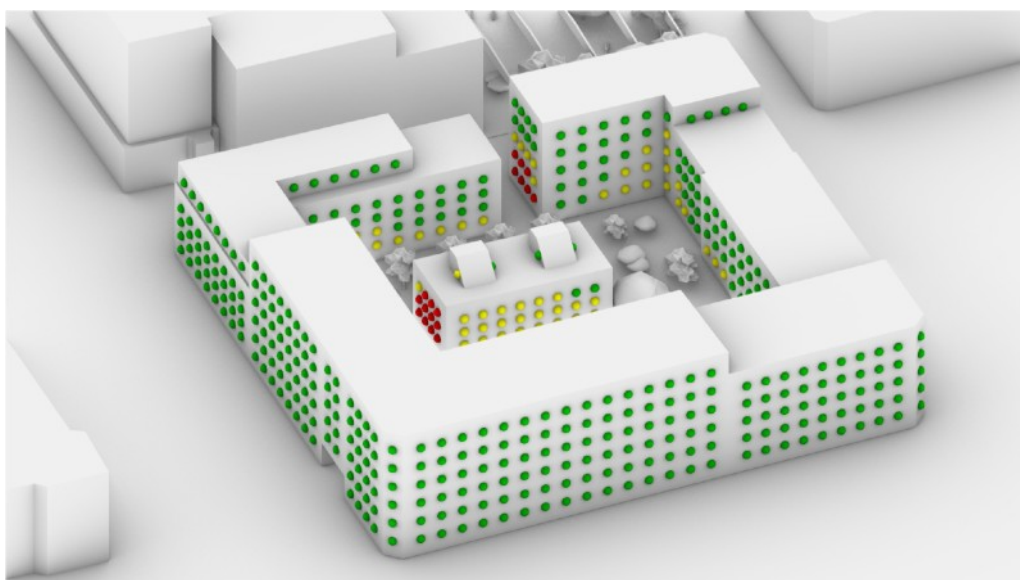
Notera att VSC inte beaktar den faktiska utformningen på lägenheten/rummen samt fönsterstorlek. Exempelvis kan det vara svårt att uppnå dagsljuskraven enligt BBR, trots en VSC > 20 procent, om rummen är djupa, har små fönster och/eller om det finns andra skuggande objekt (exempelvis balkonger, loftgångar)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

Smedjan 9 och 12

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



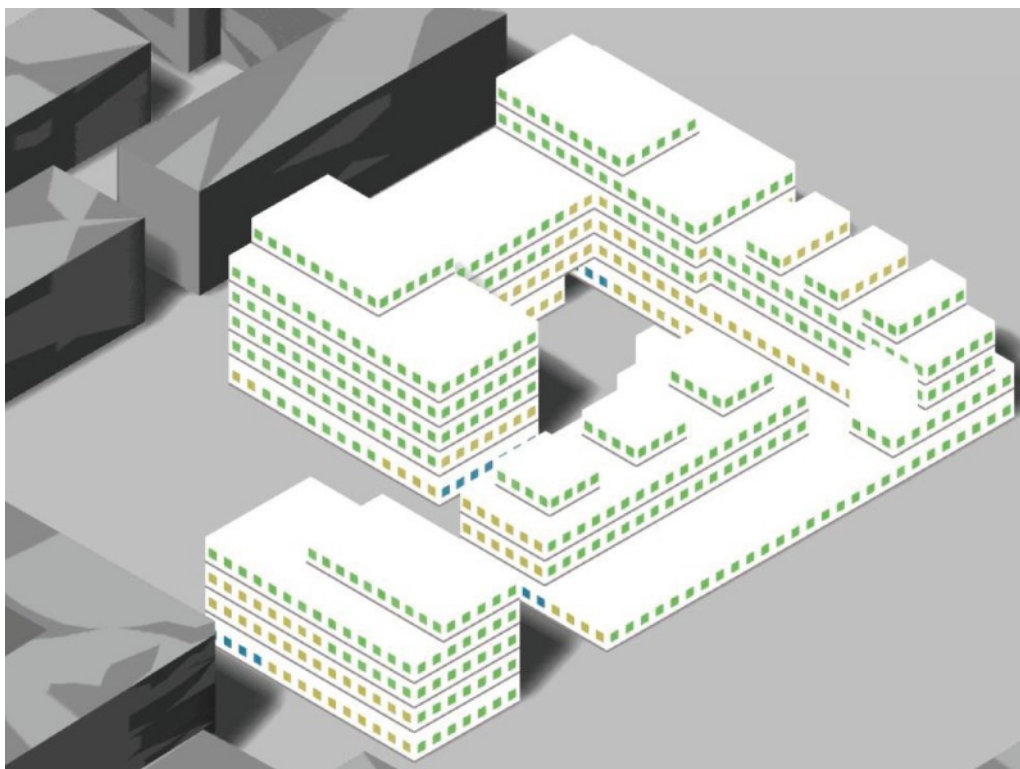
Dagsljusberäkning, Smedjan 9, vy från sydväst. Grön - goda förutsättningar, gul - krävs särskild gestaltning, röd - svårt att uppnå dagsljuskrav.



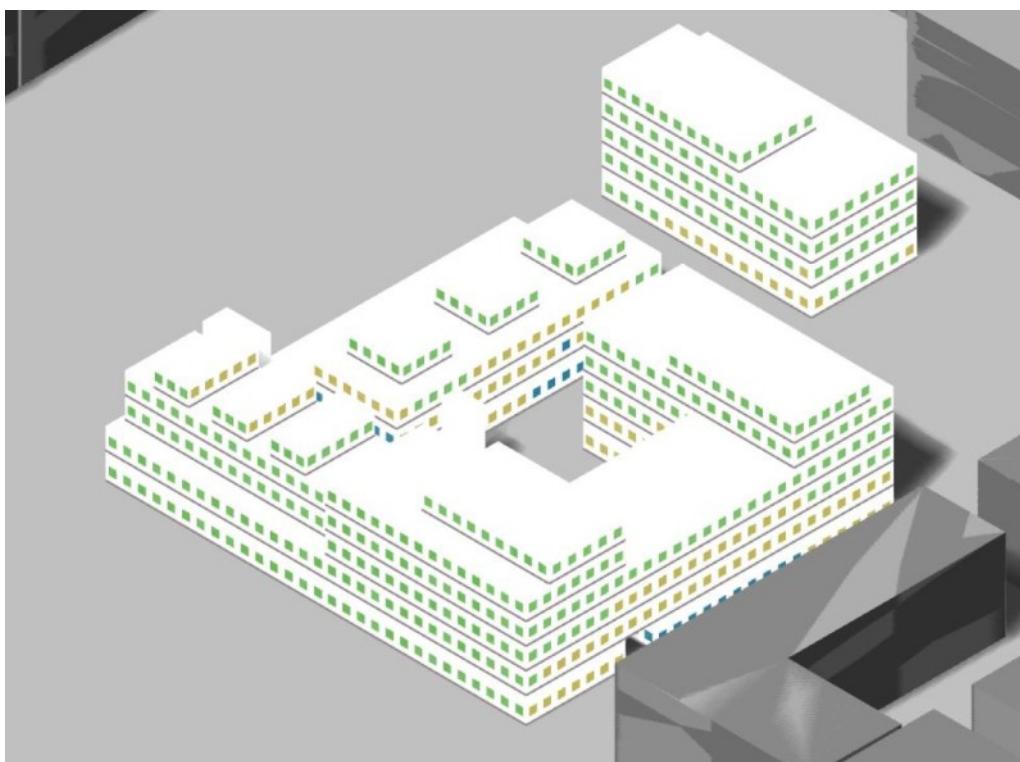
Dagsljusberäkning, Smedjan 12, vy från nordväst. Grön - goda förutsättningar, gul - krävs särskild gestaltning, röd - svårt att uppnå dagsljuskrav.

Smedjan 2

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



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



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

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

Kulturmiljö

Kulturhistoriska värden

Bakgrund

Norra Sorgenfris utveckling som industriområde tog sin början i slutet av 1800-talet. Kontinentalbanan, som anlades 1898, utgjorde en viktig förutsättning för industrins etablering i området. En stor del av marken i Norra Sorgenfri ägdes av staden, vilket innebar att flera allmänna institutioner, såsom gasverk, lokaliserades hit. Området utvecklades därför inte till en tät kvartersstad på samma sätt som andra centralt belägna delar av Malmö.

Området var fram till 1989 ett aktivt och expanderande industriområde. Därefter har industriverksamheten successivt avvecklats. Med utgångspunkt i planprogrammet från 2008 har ett flertal kvarter omvandlats, huvudsakligen till bostadsändamål.

Nuläge

Antikvariska förundersökningar har genomförts för planområdet (Smedjan 9 och 12 – Tyréns, 2021-08-31; Smedjan 2 – Tyréns, 2023-02-17). Syftet har varit att redovisa planområdets utveckling över tid samt att identifiera och tydliggöra kvarterens kulturhistoriska värden och deras fysiska uttryck.

Förundersökningarna visar att bebyggelsen inom fastigheterna Smedjan 9 och 12 har ett visst byggnadshistoriskt värde, främst till följd av sin ålder. Särskilt framträdande är Barnekows tidigare fabriksbyggnad i rött tegel på Smedjan 9 samt den ursprungliga delen av Förlagshuset på Smedjan 12.



Fotografi av Barnekows fabrik i början av 1900-talet. Bild tagen i hörnet Nobelvägen-Industrigatan. Fotografi: fotograf okänd.

Det finns även värden kopplade till de kontinuerliga förändringar som skett i takt med verksamheternas behov. Dessa förändringar har inneburit både tillägg och förvanskningar, exempelvis genom byte av fasadmateriäl och fönster, vilket i vissa fall har försvagat byggnadernas kulturhistoriska värden. Detta har till exempel skett på Förlagshuset på fastigheten Smedjan 12. Samtidigt är karaktären av ett levande och föränderligt verksamhetsområde fortfarande läsbar. Ursprungliga byggnadsdelar i kombination med den långa kontinuiteten av verksamheter ger fastigheterna ett samhällshistoriskt värde som speglar områdets roll i Malmös utveckling som industristad.



Fotografi från 1970-talet, taget söderut mot fastigheten Smedjan 12, från korsningen Industrigatan - Nobelvägen. Foto: fotograf okänd.

Även den befintliga byggnaden på fastigheten Smedjan 2 bedöms ha ett visst arkitektoniskt värde, men framför allt identitets- och miljöskapande kvaliteter. Dessa värden förväntas förstärkas i takt med att ny bebyggelse tillkommer i omgivningen. Byggnaden kommer därmed att få en tydligare roll som identitetsskapande inslag och bidra till en varierad stadsbild. Byggnaden har även ett samhälls- och industrihistoriskt värde som representant för såväl industristaden Malmö som stadens tidigare textil- och konfektionsindustri.



Foto från 1940-talet av den en ursprungliga fabriksbyggnaden från 1939 på fastigheten Smedjan 2. Foto: fotograf okänd.

Konsekvenser

För att beskriva planförslagets påverkan på bebyggelsemiljöns kulturhistoriska värden, samt dess förhållande till riksintresset för kulturmiljövården Malmö [M114], har en antikvarisk konsekvensanalys genomförts (Tengbom, Tyréns, 2025-03-07, reviderad 2025-12-04).

Smedjan 9

Den äldsta byggnaden inom planområdet, ursprungligen Barnekows fabrik, skyddas genom planbestämmelse om rivningsförbud (r_2), vilket även omfattar den plåtbeklädda skorstenen på gårdssidan, samt genom varsamhetsbestämmelse (k_1). Byggnaden ska fortsatt användas för centrumverksamheter.

Byggnadens kulturhistoriska värde är kopplat till dess tydliga industriella karaktär med fasader i rött tegel, sockel av kalksten, skorsten, rundbågiga fönsteröppningar med murade valv samt fasadutsmyckningar i form av listverk. Dessa karaktärsdrag ska fortsatt dominera byggnaden. Eventuella

till- eller ombyggnader ska utföras med stor varsamhet. Befintliga volymer ska bibehållas och byggnadens taklandskap ska även fortsättningsvis vara tydligt avläsbart.



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

Byggnaden från 1963 (tidigare UBA) skyddas genom rivningsförbud (r_1) och varsamhetsbestämmelse (k_3) och föreslås integreras i den nya kvartersstrukturen. Byggnadens industriella karaktär, med fasader i rött tegel, synlig betongstomme och öppen körport mot Industrigatan, är av särskild betydelse. Marken under den utkragande byggnadsdelen mot Industrigatan får inte bebyggas. Ett mosaikkonstverk på fasaden mot Industrigatan skyddas genom skyddsbestämmelse (q_1). Gårdsbyggnaden föreslås byggas om till stadsradhus. En mindre tillbyggnad på taket samt en tillbyggnad i en våning på byggnadens östra sida medges.



UBA:s gårdsbyggnad från 1963. Fotografi: Tengbom, Tyréns.

Glaslagerbyggnaden från 1959 skyddas genom rivningsförbud (r_1) och varsamhetsbestämmelse (k_2).

Byggnaden föreslås användas för centrumverksamheter och påbyggas med bostäder. Fasaderna mot Nobelvägen och söder är utförda i rött tegel med synlig vitmålad betongstomme, fönsterband vid takfot samt gråmålad sockel. Den norra fasaden, som idag är sluten och vitputsad, föreslås öppnas upp mot den planerade gatan. Byggnaden har ett karaktäristiskt veckat tak. Gestaltningen av väst- och sydfasaderna samt takets utformning ska vara vägledande för tillbyggnaden, vilket regleras genom utformningsbestämmelse (f_9).



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



Glaslagerbyggnads västra fasaden. Fotografi: Tengbom, Tyréns.

De tre ovan nämnda byggnadskropparna bildar tillsammans en sammanhållen och kulturhistoriskt värdefull gårdsmiljö som ska bevaras. Gården föreslås få en mer utåtriktad

karaktär och, tillsammans med en ny öppning mot Nobelvägen, fungera som passage genom kvarteret med möjlighet för exempelvis uteserveringar.



Gården som föreslås omvandlas till en passage genom kvarteret. Gården berättar om platsens historia: tillägg från olika tidsepoker, detaljrikedom, småskalighet. Fotografi: Tengbom, Tyréns.

Smedjan 12

Tillbyggnaden till Förlagshuset från 1944 skyddas genom rivningsförbud (r_1) och varsamhetsbestämmelse (k_4) och ska fortsatt användas för centrumverksamheter. Byggnaden är uppförd i tre våningar med vitputsad fasad och sockel i röd granit. Fönsterbanden har en symmetrisk placering som följer Förlagshusets ursprungliga fönstersättning från 1937. Byggnadskroppen löper längs Celsiusgatan och sträcker sig in mot gården, där den kommer att utgöra ett hörn i den nya kvartersstrukturen. Byggnaden har ett plant papptak med utskjutande takfot och kopparsarg. En påbyggnad i en våning som omfattar upp till 50 procent av takets yta med möjlighet till takterrasser medges.



Fotografi som visar tillbyggnad till Förlagshuset, från 1944. Tidstypisk och robust karaktär som representerar en mer internationell modernistisk arkitektur. Fotografi: Tengbom, Tyréns.

Förlagshuset vid hörnet Nobelvägen–Celsiusgatan bedöms ha förlorat sitt kulturhistoriska värde sedan utvärderingen i planprogrammet, till följd av omfattande förvanskningar. En anpassning till den nya strukturen, med dagens krav på aktiva bottenvåningar, stadsmässighet längs Nobelvägen och effektivt markutnyttjande, skulle dessutom innebära ytterligare stora förändringar. Den samlade bedömningen är därför att byggnaden inte skyddas i detaljplanen. I stället införs en utformningsbestämmelse (f_{12}) för ny bebyggelse, som syftar till att återknytta till vissa kvaliteter och stärka läsbarheten av platsens industriella historia.

Den fabriks- och lagerbyggnad från 1983 som idag finns på platsen för det föreslagna torget bedöms inte ha sådant kulturhistoriskt värde att den behöver skyddas. Delar av byggnadens robusta betongstomme kan dock med fördel återanvändas som miljöskapande element i torgets gestaltning, vilket skulle stärka platsens identitet och historiska förankring.

Smedjan 2

Den äldsta delen av kontorsbyggnaden längs Celsiusgatan skyddas genom rivningsförbud (r_1) och varsamhetsbestämmelse (k_5). Bottenvåningen ska fortsatt användas för kontors- och andra centrumverksamheter. Byggnadens kulturhistoriska värde är kopplat till dess industriella karaktär med fasader i rött tegel i munkförband mot norr och öster, ursprunglig fönstersättning samt ett uppglasat entréparti. Sockeln är slätputsad i grå kulör och ligger i liv med fasaden. Nya fönster ska utföras i trä och utformas i enlighet med det ursprungliga utförandet vad gäller indelning, hängning och dimensioner.

Trapphuset mot gatan, med trappa, marmorgolv och fönsterbänkar av travertin, skyddas genom skyddsbestämmelse (q_2). Byggnaden föreslås byggas på med en ny byggnadsvolym i två och en halv våningar. Tillbyggnaden ska utföras indragen från fasad och i annat material än tegel för att underordna sig den befintliga byggnaden. Sammantaget har kontorsbyggnaden, tillsammans med de tillhörande hallbyggnaderna, ett arkitekturhistoriskt värde som representant för en typisk småindustrianläggning i Malmö under 1900-talets första hälft.



Kontorsbyggnaden på Smedjan 2 utmed Celsiusgatan. Fotografi: Tengbom, Tyréns.

Den nordöstra delen av den äldsta industrihallen skyddas genom rivningsförbud (r_1) och varsamhetsbestämmelse (k_7) och föreslås användas för flexibla lokaler med inriktning mot idrotts- och kulturverksamheter. Metallfönster i östra fasaden skyddas genom skyddsbestämmelse (q_3). En påbyggnad i två hela våningar och en tredje indragen våning för bostäder föreslås ovanpå delar av den bevarade hallen. Resterande delar av hallen föreslås omvandlas till bostadsgård, där hallens fasader ges varsamhetsbestämmelse (k_6).

Vid rivning ska murar, fristående eller som del av fasad, återuppföras. Nya murar ska utföras i rött tegel i munkförband, i samma höjd som befintliga, med slätputsad sockel i grå kulör i liv med fasad samt murkrön med lutning motsvarande befintliga fasadmurar. Nya öppningar i murar tillåts. Avsikten är att hallens fasader ska bevaras som rumskapande element mellan bostadsgård, torg och gata samt mellan olika delar av bostadsgården. Fasader från den tidigare hallens insida kan utföras i annat material än tegel, exempelvis puts. Det övergripande syftet med regleringen är att stärka läsbarheten av områdets industrihistoria.



Hallbyggnadens fasad mot öster på fastigheten Smedjan 2. Längst bort i bild syns kontorsbyggnaden och bebyggelsen vid Celsiusgatan. Fotografi: Tengbom, Tyréns.



Illustration som visar en möjlig konvertering av södra delen av hallen på fastigheten Smedjan 2 till bostadsgård. Illustration: LINK Arkitektur.

Samlad konsekvensbedömning

Sammanlagt bedöms den föreslagna strukturen skapa goda förutsättningar för att bevara områdets viktigaste karaktärsbärande element och stärka läsbarheten av dess historia. Även den tillkommande bebyggelsen regleras genom utformningsbestämmelser som bygger vidare på områdets industriella arv och tillför ett nytt lager i områdets utveckling. Detta skapar en spänning mellan ny och befintlig bebyggelse som kan resultera i en sammanhållen och harmonisk helhet.

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

Teknik

Teknisk infrastruktur

Vatten och avlopp

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

Tele, gas, el och fjärrvärme

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

Avfallshantering

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

Vid Spårvägstorget, cirka 200 meter öster om planområdet finns en uppställningsplats för den turnerande återvinnings- och återbruksstationen Pop Up-Returen. Denna fungerar som insamlingsplats för mindre grovavfall, elavfall, farligt avfall samt för byte av saker.

Gällande planer och program

Översiktsplan

Översiktsplanen anger ny blandad stadsbebyggelse för planområdet. Planområdet redovisas även som en del av centrumområdet, där planeringen ska verka för en mer sammanhållen och utvidgad innerstad. Hela Norra Sorgenfri pekas i översiktsplanen ut som ett område där fotgängarnas framkomlighet särskilt ska beaktas, och Nobelvägen anges som ett nytt prioriterat gångstråk. Detaljplaneförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanen samt med länsstyrelsens granskningsyttrande över översiktsplanen.

Planprogram

Planområdet omfattas av Planprogram för Norra Sorgenfri, Pp 6020, som godkändes av stadsbyggnadsnämnden den 20 augusti 2008. Planprogrammet omfattar cirka 40 hektar kvartersmark och ger förutsättningar för cirka 2 500 bostäder samt för offentlig och privat verksamhet av varierande skala och karaktär.

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

Planprogrammet lyfter fram att Norra Sorgenfri ska innehålla en mångfald av platser för både boende och besökare, vilket gör området intressant att upptäcka. En viktig förutsättning för detta är att området blir lättillgängligt och fysiskt integrerat i Malmös stadsstruktur. Utvecklingen av gator, parker och torg

ska komplettera befintliga offentliga platser i anslutning till området och bidra till ett sammanhängande nätverk av offentliga rum.

För kvarteret Smedjan, avgränsat av Nobelvägen, Celsiusgatan, Östra Farmvägen och Industrigatan, anges i planprogrammet att kvarteret ska delas in i åtta mindre kvarter. Mellan fastigheterna Smedjan 2 och 12 skapas en mindre plats i anslutning till den trädkantade centrala gatan som löper öst–väst genom kvarteret. Intressanta passager bör även skapas i nord–sydlig riktning. Befintliga byggnader utmed Celsiusgatan (på fastigheterna Smedjan 12 och 2) pekas ut som sammanhållna miljöer som minner om områdets historia och bör därför bevaras. Funkisbyggnaden vid hörnet Nobelvägen–Celsiusgatan och UBA:s byggnad vid hörnet Nobelvägen–Industrigatan (Smedjan 9) har kulturhistoriskt och miljöskapande värde, vilket motiverar bevarande.

Planprogrammet anger att fastigheterna Smedjan 2, 9 och 12 kan bebyggas med sluten kvartersstad i fyra till fem våningar, där befintliga bevarandevärda byggnader införlivas i den nya strukturen. Bebyggelsen blir högst mot Nobelvägen. På fastigheten Smedjan 2 kan en kombination av flerbostadshus och stadsvillor i tre till fyra våningar prövas för att harmonisera med befintliga strukturer.



Bebyggelse på fastigheterna Smedjan 2, 9 och 12 vid framtagande av planprogrammet, cirka 2008. Fotografi: Stadsbyggnadskontoret.

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

Riktlinjer för arkitektur i planprogrammet

- Norra Sorgenfri ska kännetecknas av en stor variationsrikedom.
- Området ska vara förankrat i sin historia, men samtidigt ge utrymme för nya arkitektoniska uttryck.
- Nya former blandas med material som redan förekommer i området
- Fasaderna kan variera i bredd, men ska alltid vara relativt smala och ha ett vertikalt uttryck.
- Alla fastigheter och platser bör utformas med omsorgsfulla detaljer som är estetiskt tilltalande och funktionellt användbara

Riktlinjer för bottenvåningarna i planprogrammet

- Särskild omtanke ska läggas vid utformningen av bottenvåningarna.
- Längs större gator, på platser och vid gathörn ska bottenvåningarna utformas för verksamhetslokaler, med fokus på små lokaler som främjar småföretagande och lokal verksamhet. Lokalerna får inte omvandlas till bostäder.
- Byggnaderna ska utformas för att aktivera gatan och de ska ha genomgående entréer mot både gata och gård.
- Kvarteren ska ge visuell kontakt mellan gatan och innergårdarna, med portar av glas eller liknande genomskinliga lösningar. Detta skapar trygghet och trivsel för boende, verkamma och besökare.
- Bottenvåningarna bör bidra till det offentliga livet genom att erbjuda inbyggda sittmöjligheter och klimatskydd.

Riktlinjer för gränser i planprogrammet

Där behov av avskärmning finns bör inte stängsel användas. Istället kan lägre murar, varierad markbeläggning, grönska eller nivåskillnader markera gränser.

Gällande detaljplaner

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

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

Fastigheten Smedjan 2 omfattas av fastighetsindelningsbestämmelser 293S.

Fastigheten Smedjan 12 omfattas av fastighetsindelningsbestämmelser 1376S.

Gällande fastighetsindelningsbestämmelser kommer upphävas.

Riksintressen

Kulturmiljövård

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

För att utträda planförslagets påverkan för riksintresse för kulturmiljö en antikvarisk konsekvensbeskrivning har tagits fram (Tengbom, Tyréns, 2025-03-27, reviderat 2025-12-04). I konsekvensbeskrivningen konstateras att planförslaget, som innebär att den nuvarande verksamhetsmiljön ändras till en blandad stadsmiljö med i huvudsak bostäder, får som konsekvens att läsbarheten av den historiska verksamhetsmiljön i Norra Sorgenfri minskar. Ytterligare rivningar inom området sker genom förslaget, påbyggnader och uppförande av bostadsbebyggelse följer och den påbörjade ökningen av byggnadshöjder fortsätter.

Samtidigt innebär planförslaget att värdefull bebyggelse tas tillvara, renoveras och skyddas med skydds- och varsamhetsbestämmelser samt att kvarterstrukturer och fastighetsindelningar bibehålls.

Förändringar av bebyggelsen inom Norra Sorgenfri har skett sedan den inledande kulturhistoriska klassificering som gjordes 2006. Rivningar, omvandlingar och nya tillägg har gjorts. Ett flertal byggnader har fått formellt skydd i nya detaljplaner. Bebyggelsen har i vissa delar omvärderats. En analys av denna förändring visar att en stor del av det som avsågs skyddas har skyddats och ytterligare bebyggelse har värderats upp i olika planprocesser.

Detta sammantaget med den nu föreslagna planen bedöms innebära att en liten försvagning av riksintresset Malmö M114 kan ske, avseende motivet "Från mitten av 1800-talet en snabbt växande industristad", men att risk för påtaglig skada inte bedöms föreligga genom föreslagen ändring och inte heller genom kumulativa effekter. Den mest värdefulla bebyggelsen i området, med koppling till riksintresset, blir i huvudsak bevarad.

4. Genomförande

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

Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

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

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

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

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

För att genomföra detaljplanen fastighetsrättsligt behöver nedan fastighetsregleringar genomföras.

Smedjan 2:

Avstår mark till Innerstaden 4:3

Erhåller mark från Smedjan 12

Smedjan 9

Avstår mark till Innerstaden 4:3

Erhåller mark från Smedjan 12

Smedjan 12

Avstår mark till Innerstaden 4:3

Avstår mark till Smedjan 9

Avstår mark till Smedjan 2

Innerstaden 4:3

Erhåller mark från Smedjan 2, 9 och 12.



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

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

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Brand

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

I enligt med stadsbyggnadskontorets riktlinjer för utrymning och angöring för Räddningstjänsten ska byggnader utformas så att utrymning kan ske utan hjälp av räddningstjänstens höjdfordon. Detta kan lösas exempelvis med Tr2-trapphus för att säkra utrymningen till markplan vid brand. Tr2-trapphusen är utformade så att de ska hålla rök och brandgaser borta från själva trapphuset så att de, vid behov, kan användas som utrymningsväg.

Även för radhus, där höjden från mark till översta våningens fönster överstiger 5 meter, behövs en permanent utrymningslösning.

Vid planering av bokaler ska olika verksamhetsklasser placeras i olika brandceller och utrymning skall ha två av varandra oberoende vägar.

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 översiktlig princip för höjdsättning av planområdet har tagits fram i samband med Dagvatten- och skyfallsutredning (Ramboll, 2025-10-15). Den framtida höjdsättningen är föreslagen så att marken lutar från byggnader mot omkringliggande nya lokalgator eller befintliga gator. Det är viktigt att entréer anläggs högre än omkringliggande mark för att minska skaderisk vid skyfall. Inom kvarteren lutar delar av marken mot planerade lågpunkter inom kvarteren för skyfallshantering. Lokalgatorna lutar mot anslutande vägar, så som Nobelvägen och Celsiusgatan. Skyfall från fastigheten Smedjan 2 föreslås omhändertas på torget.

Markarbete

Inom planområdet finns markförlagda låg- och mellanspänningskablar i osäkert läge. Kablarnas läge måste säkerställas innan markarbete påbörjas. För elledning i mark får byggnad eller annan anläggning så som staket eller plank inte utan ledningsägarens medgivande och lämnade instruktioner uppföras på närmare avstånd än 3 meter från markkabeln. Inte heller får utan ledningsägarens medgivande upplag anordnas eller marknivån ändras ovanför markkabeln, så att reparation och underhåll försvåras.

Bygga i fastighetsgräns

Längs Celsiusgatan i norr föreslås nya byggnader i fastighetsgräns mot allmän platsmark. Syftet med detta är att behålla befintlig fasadlinje som är viktig ur ett kulturhistoriskt perspektiv. För att genomföra detta kommer tät samordning mellan kommun och privata fastighetsägare behövas angående grundläggning, dagvattenhantering med mera.

Utbyggnad av vatten och avlopp

Idag avloppsledningsnätet i området är kombinerat vilket innebär en förhöjd risk för skadlig uppdämning och översvämning vid kraftiga regn. Dag-, drän-, och spillvatteninstallation inom kvartersmark skall utformas med

hänsyn till uppdämningsnivån i avloppsnätet. Installationerna ska utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten.

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.

Eventuella kostnader i samband med planens genomförande så som nödvändiga flyttningar eller ändringar av ledningar bekostas av exploatören.

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 - oktober 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 fastigheterna Smedjan 2, 9 och 12 inte får rivas.

Förbudet innebär att kulturhistoriskt värdefulla byggnader eller delar av byggnader inte får rivas. Ett rivningsförbud skyddar endast byggnadens eller byggnadsdelens stomme. Därför har planbestämmelser om rivningsförbud kompletteras med varsamhetsbestämmelser och bestämmelser för skydd av kulturvärden. Detta för att ge ett mer fullgott skydd för de värden som rivningsförbudet grundar sig på.

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

5. Planeringsunderlag

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

Utredningar som legat till grund för detaljplanen

Dagsljus och skugga

Dagsljusutredning Smedjan 2, LINK Arkitektur, 2025-10-05

Dagsljusutredning Smedjan 9 och 12, Krook & Tjäder, 2025-11-13

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

Dagvatten- och skyfallsutredning

Dagvatten- och skyfallutredning, Ramboll, 2025-10-15

Bilaga 1 - Höjdsättning av allmän platsmark, Ramboll, 2025-10-15

Syftet med dagvatten- och skyfallsutredningar är att beskriva förutsättningarna och föreslå lösningar för dagvatten- och skyfallshantering inom planområdet med hänsyn till planerad markanvändning.

Markmiljöundersökning

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

Miljöteknisk Markundersökning Smedjan 2, Miljöfirman, 2025-11-10

Porgasundersökning Smedjan 2, Miljöfirman, 2025-11-13

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

Miljöteknisk Markundersökning Smedjan 9 och 12, COWI, 2024-12-13

Porgasundersökning Smedjan 9 och 12, WSP, 2025-12-11

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

Föroreningar i byggnader

Materialinventering Smedjan 2, Miljöfirman, 2024-08-09

Materialinventering Smedjan 9, Miljöfirman, 2025-11-18

Materialinventering Smedjan 12, Miljöfirman, 2025-11-18

Syftet med materialinventeringar 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.

Bullerutredning

Bullerutredning Smedjan 2, Brekke & Strand Akustik AB, 2024-06-14 reviderad 2025-10-06

Bullerutredning Smedjan 9 och 12, Tyréns, 2025-11-25

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

Riskutredning

Riskutredning Smedjan 9 och 12, Tyréns, 2025-10-28

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

Trafikutredning

Trafik- och parkeringsutredning Smedjan2, Tyréns, 2025-12-05

Trafik- och parkeringsutredning Smedjan 9 och 12, Tyréns, 2025-11-21

Trafik- och parkeringsutredning sammanställning, Tyréns, 2025-12-05

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

Social nulägesanalys

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

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 Smedjan 2, Tyréns, 2023-02-17

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

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

Antikvarisk konsekvensbeskrivning, Tengbom, Tyréns, 2025-03-07 reviderad 2025-12-04

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

Gestaltningssprogram

Gestaltningssprogram Smedjan 2, LINK Arkitektur, 2025-11-27

Gestaltningssprogram Smedjan 9 och 12, Krook & Tjäder, 2025-12-16

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

Kommunala planeringsunderlag

Grönplan för Malmö

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

Policy och norm för mobilitet och parkering i Malmö

Den gällande parkeringsnorm som planförslaget utgår ifrån.

Riktlinjer för bostadsgårdar i Malmö

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

Riktlinjer för grönytefaktor

Grönytefaktor enligt riktlinjerna har använts vid utformningen av detaljplanen.

Trafik- och mobilitetsplan

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

Översiktsplan för Malmö (2023)

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