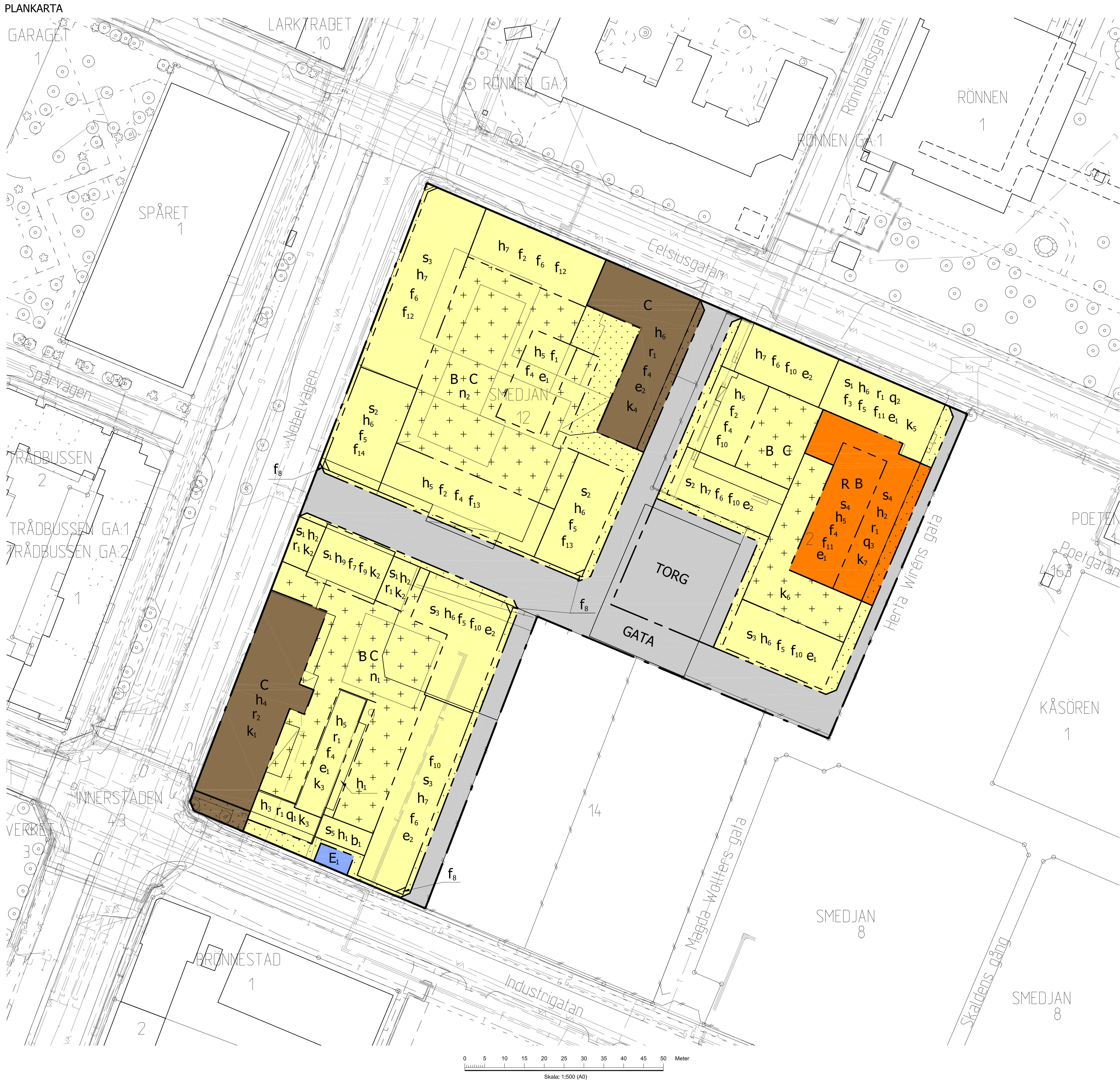




PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmän plats

GATA	Gata
TORG	Torg

Kvartersmark

B	Bostäder
C	Centrum
E	Nätkstation
R	Besöksanläggningar

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALL ALLMÄN PLATS

Utformning av allmän plats

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

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

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

- 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 markterrasser finnas. Bilparkering får inte finnas, undantag för parkeringsplats för rörelsehindrades behov

Byggnaders användning

- Byggnadens bottenvåning får endast användas för centrumverksamhet. Bostadskomplement medges i begränsad omfattning
- Byggnadens bottenvåning ska användas för centrumverksamhet om minst 50 procent av bottenvåningens fasadlängd mot allmän plats
- Byggnadens bottenvåning ska användas för centrumverksamhet om minst 25 procent av bottenvåningens fasadlängd mot allmän plats
- Byggnadens bottenvåning får endast användas för besöksverksamhet. Bostadskomplement medges i begränsad omfattning
- Får endast användas som komplementbyggnad

Höjd på byggnadsverk

- Högsta nockhöjd är 4,0 meter
- Högsta nockhöjd är 6,5 meter
- Högsta nockhöjd är 7,5 meter
- Högsta nockhöjd är 10,0 meter
- Högsta nockhöjd är 14,0 meter
- Högsta nockhöjd är 17,0 meter
- Högsta nockhöjd är 20,0 meter
- Högsta nockhöjd är 26,5 meter

Markens anordnande och vegetation

- Minst 337 kvadratmeter av gårdsytan ska vara genomsnitt 20 centimeter lägre än marknivån vid omkringliggande bebyggelse
- Minst 560 kvadratmeter av gårdsytan ska vara genomsnitt 14 centimeter lägre än marknivån vid omkringliggande bebyggelse

Rivningsförbud

- Avers byggnad från 1963 och tidigare: byggnad får inte rivas
- Byggnad och skorsten får inte rivas

Skydd av kulturarvet

- Konstverk med mosaik på fasad mot Industriegatan ska bevaras
- Avers byggnad från 1939: Trapphus mot gata med trappa, golvbeklägning av marmor samt fönsterbänk och väggbeklädnad av travertin ska bevaras
- Avers byggnad från 1939: Fönster av metall i fasader mot öster ska bevaras

Utformning

- Endast radhus
- 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
- Tillbyggnad ska vara indragen minst 2 meter från fasadliv i norr och söder
- Byggnad får uppföras i högst 4 våningar
- Byggnad får uppföras i högst 5 våningar
- Byggnad får uppföras i högst 6 våningar
- Byggnad får uppföras i högst 7 våningar
- Kvartersmark får överbyggas i omfattning som intilliggande byggrätt med fri höjd 3,5 meter
- 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
- Fasader ska i huvudsak utformas med tegel i röda nyanser
- Fasader på tillbyggnader ska vara av lättare karaktär och i annat material än tegel
- Fasader på de två nedersta våningarna ska vara utformade som sockelvåning i naturen, klinker eller tegel i ljus kulör, med horisontella fönsterband med flerlutsfönster. Sockelvånings avslut uppåt ska tydligt markeras. Övre våningsplan ska utformas med tydligt horisontellt uttryck och med fasader av rött tegel i ljusa nyanser av puts, naturen och tegel. Våningar 3-5 mot Nobelvägen ska utformas med indragna balkonger. Utdragande balkonger får inte finnas mot allmän plats
- Fasader ska utformas med tydligt horisontellt uttryck och i huvudsak i ljusa nyanser av puts, naturen och tegel. Våningar 3-5 mot Nobelvägen ska utformas med indragna balkonger. Utdragande balkonger får inte finnas mot allmän plats
- Fasader ska utformas med tydligt horisontellt uttryck och i huvudsak i ljusa nyanser av puts, naturen och tegel. Våningar 3-5 mot Nobelvägen ska utformas med indragna balkonger. Utdragande balkonger får inte finnas mot allmän plats

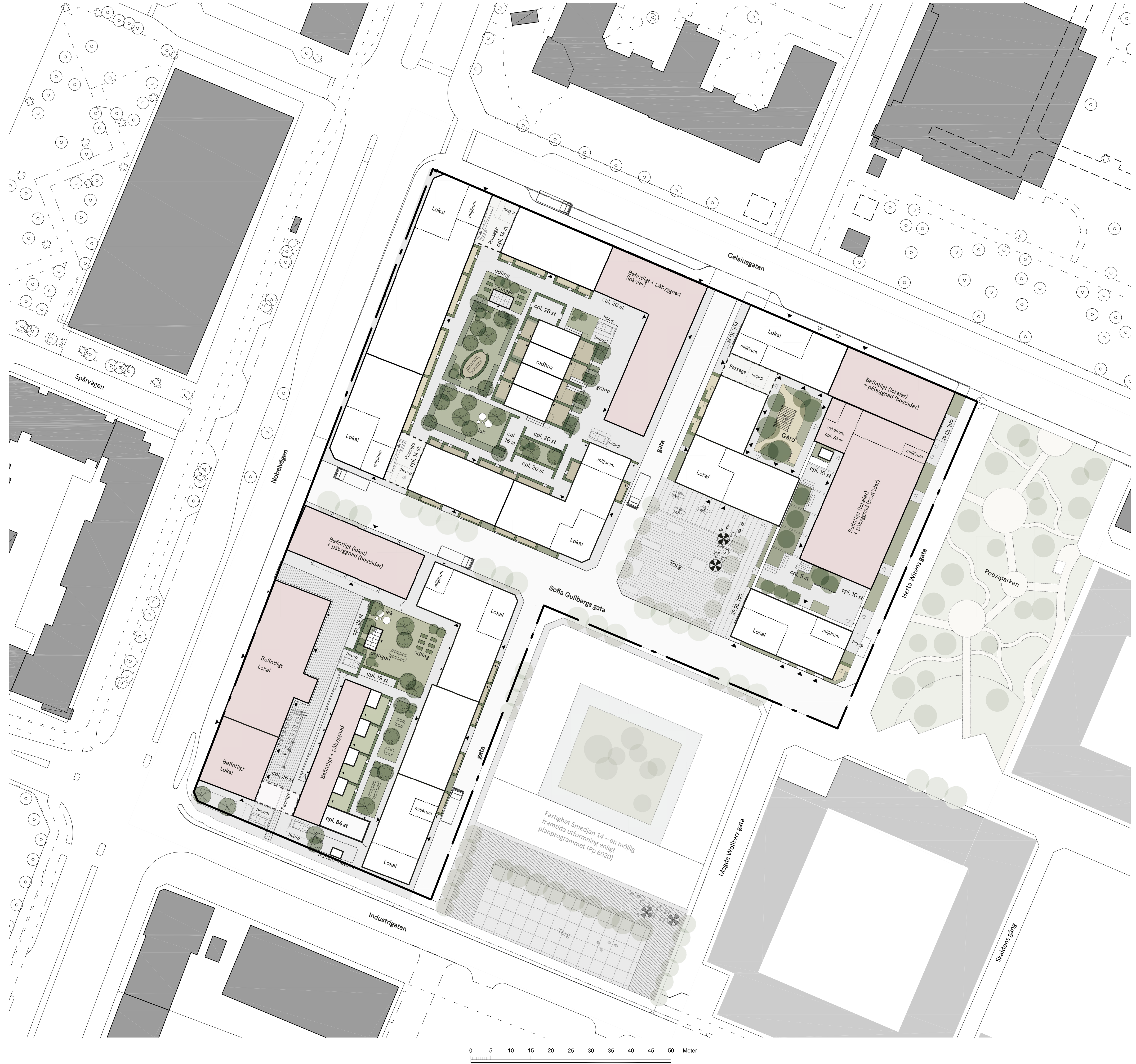
Utförande

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

Utnyttjandegrad

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

ILLUSTRATIONSKARTA



EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALL KVARTERSMARK

Höjd på byggnadsverk

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

Varsamhet

- 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 fasadutmyckningar i form av listverk. Befintliga volymer ska bibehållas i sin omfattning. Taklandskap ska fortsatt vara avläsbart

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

- 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 Industriegatan. Marken under utdragande byggnadsdel mot Industriegatan får inte bebyggas

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

- 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 i mot norr och öst, ursprunglig fönsterstättning och upplasad entréparti. Slätputsad sockel i grå kulör i liv med fasad. Nya fönster ska vara av trä lika ursprungligt utförande avseende indelning, hängning och dimensioner

- 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

- 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 pappbeklädnad

Villkor för startbesked

- Startbesked får inte ges för byggnation förrän markförordningar är avhjälpta.

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

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 enekvivalent 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 frihörsvärden

- Balkong mot allmän plats får skjuta ut högst 1,5 meter utanför fasadliv. Utdragande 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

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

- Fasadens utformning och material ska varieras så att det inom varje kvartal skapas delar med olika karaktär och identitet som är tydligt avläsbar och tar sin utgångspunkt i befintlig industriell arkitektur
- 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

- Startbesked får inte ges för byggnation förrän markförordningar är avhjälpta.

ILLUSTRATIONSKARTEBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Befintliga byggnader
- Nya byggnader
- Byggnader som skyddas i detaljplanen

- Fastighetsgräns/gränspunkt
- Ellodning (i mark)
- Fjärrvärmeledning (i mark)
- Gaskledning (i mark)
- Teleledning (i mark)
- Vatten- och avloppsledning

- Byggnad
- Skärmtak
- Mur
- Staket eller plank
- Stödmur
- Gång- och cykelbana
- Kantsten
- Välgång
- Slänt

- Tid
- Buskage/markbegränsning
- Traktnamn
- Registerbeteckningar

- GRANSKNINGSHANDLING

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

- Upprättad av Stadsbyggnadskontoret, Malmö stad 2026-02-18

- Daniel Svanfelt
Enhetskchef

- Dittags Lukosevicius
Planhandläggare

- Datum för antagande

- Betygar

- Datum för laga kraft

- Datum för laga kraft

- Datum för laga kraft

- Datum för laga kraft

- Datum för laga kraft

- Datum för laga kraft

GRUNDKARTEBETECKNINGAR

- Grundkarta upprättad 2026-01-09
- Koordinatsystem SWEREF 99 13 30
- Höjdsystem RH2000

- Fastighetsgräns/gränspunkt
- Ellodning (i mark)
- Fjärrvärmeledning (i mark)
- Gaskledning (i mark)
- Teleledning (i mark)
- Vatten- och avloppsledning

- Byggnad
- Skärmtak
- Mur
- Staket eller plank
- Stödmur
- Gång- och cykelbana
- Kantsten
- Välgång
- Slänt

- Tid
- Buskage/markbegränsning
- Traktnamn
- Registerbeteckningar

- GRANSKNINGSHANDLING

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

- Upprättad av Stadsbyggnadskontoret, Malmö stad 2026-02-18

- Daniel Svanfelt
Enhetskchef

- Dittags Lukosevicius
Planhandläggare

- Datum för antagande

- Betygar

- Datum för laga kraft

- Datum för laga kraft

- Datum för laga kraft

- Datum för laga kraft

- Datum för laga kraft

- Datum för laga kraft

- Datum för laga kraft

- Datum för laga kraft