

# NORRA SORGENFRI

## PLANPROGRAM



# Innehållsförteckning

## PLANFÖRSLAG I SAMMANFATTNING NYCKLAR FÖR OMRÅDETS UTVECKLING

sid 4  
sid 6

## BAKGRUND

- o Varför omvandling i Norra Sorgenfri?
- o Uppdrag planprogram
- o Vision Norra Sorgenfri 2006

sid 8

## KARAKTÄR

- o Mångfald
- o Identitet
- o Arkitektur
- o Landskap och detaljer
- o Material
- o Bottenvåningar
- o Skala
- o Namnsättning av gator och platser
- o Framtidens boende
- o Verksamheter
- o Handel

sid 12

## OFFENTLIGT LIV

- o Livet i området idag
- o Offentligt liv i framtidens Norra Sorgenfri
- o Möten och mötesplatser/ det offentliga livet
- o En sammanlänkad stad
- o Attraktioner
- o Kultur/fritid/nöje

sid 20

## OMRÅDETS STRUKTUR

- o Gatunät
- o Huvudgatunät
- o Lokalgatunät
- o Utformning av gatumiljöer
- o Attityd- och beteendepåverkan
- o Stråkplanering
- o Industrigatan som stråk
- o Utformning Industrigatan
- o Cykel- och promenadvägar
- o Regional kollektivtrafik
- o Lokal kollektivtrafik
- o Grönstruktur

## KVARTER/BEBYGGELSE

- o Mångfald i alla kvarter
- o Fastighetsindelning
- o Andel verksamheter i kvarteren
- o Upplåtelseformer för bostäder
- o Husen bidrar till det offentliga
- o Gata-hus relation och bottenvåningar
- o Parkeringsprinciper
- o Hållbarhet i bebyggelse
- o Kulturmiljö
- o Grönytefaktor
- o Exploateringsgrad

sid 25

## KVARTER

- o Spårvägen
- Urbanpedagogiskt centrum
- Bussgaraget
- o Verket
- o Smedjan
- o Brännaren
- o Spiralen
- o Grytan
- o Ugnen och Tangenten
- o Degeln

sid 42

## GENOMFÖRANDE

- o Organisatoriska frågor
- o Fastighetsrättsliga frågor
- o Genomförandefrågor
- o Tekniska frågor
- o Ekonomiska frågor
- o Etapputbyggnad
- o Aktörer

sid 62

## KOMMANDE ARBETE

- o Projektet Norra Sorgenfri
- o Dialogarbete
- o Detaljplaner
- o Evenemang/ Marknadsföring
- o Stötta lokala krafter/ kreativa verksamheter i området

sid 65

**FORTSATT BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN** *sid 67*  
**ÖSTRA STADEN** *si d 68*

### FÖRUTSÄTTNINGAR

*sid 70*

- o Området i Malmö
- o Tidigare ställningstaganden
- o Gällande planer och program
- o Upplåtelseformer i närområdet
- o Exploateringsstal i närområdet
- o Historik och kulturmiljö
- o Kulturmiljö
- o Bebyggelse
- o Fastighetsägarstruktur
- o Verksamheter
- o Trafik och gatunät
- o Cykelnät
- o Kollektivtrafik
- o Grönt
- o Fritid
- o Kultur
- o Skolor/förskolor
- o Äldre- och LSS-boende
- o Ledningar VA
- o Ledningar övriga
- o Riskhänsyn
- o Trafikbuller
- o Luftkvalitet
- o Markföroreningar

**STADSBYGGNADSFORUM**  
**ENGLISH SUMMARY**

*sid 88*

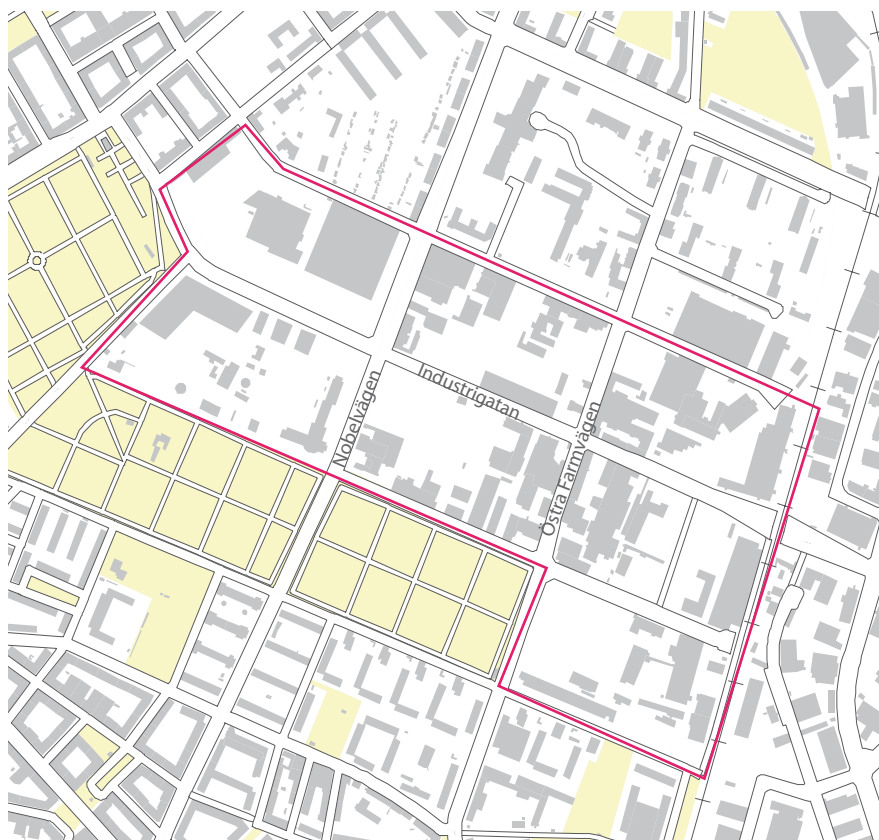
*sid 90*

### ÖVRIGT

- o Underlagsrapporter

*sid 98*

För en överblick över planprogrammets riktlinjer och förutsättande tankar kring karaktär, offentligt liv, struktur samt kvarter/bebyggelse mm, kan de rosamarkerade inledande meningarna under varje rubrik läsas. För en fördjupning av varje ämne, läs vidare i den svartmarkerade texten.



Norra Sorgenfri planområde

# Planförslaget i sammanfattning

Norra Sorgenfri har genom sitt centrala läge, sin karaktär och sin storlek fantastiska utvecklingsmöjligheter. En vision inför omvandling och planarbete togs fram under 2006 och fick ett brett positivt mottagande. Visionsprogrammet följs nu upp av detta planprogram, som ska ligga till grund för etappvis detaljplanläggning av området.

Norra Sorgenfri är ett av Malmös största omvandlingsområden och ett förnyelseområde som är högt prioriterat av Malmö stad. Genom omvandling och förtätning tas många fördelar tillvara, inte minst i termer av god miljö och hållbart samhällsbyggande. Områdets läge och betydelse för Malmö gör att staden i denna

planeringsprocess har varit, och även framöver bör vara, drivande och en motor för områdets omvandling och utveckling. Grundtanken är att Norra Sorgenfri successivt ska utvecklas till att bli en del av innerstaden. En tät kvartersstruktur föreslås med en blandning av bostäder och verksamheter.

Kärnvärden vid områdets utveckling är mångfald, småskalighet och variation. En omvandling till små fastigheter inom varje nytt kvarter är centralt för att förverkliga dessa kärnvärden. Det samma gäller ett rikt offentligt liv med butiker, caféer och olika verksamheter i fastigheternas bottenvåningar.

Norra Sorgenfri är Malmös äldsta industriområde med ett antal äldre byggnader som är värda att bevara. Den gamla industrikarakteren ger området en identitet som kan utvecklas och bli en stor tillgång för det nya Norra Sorgenfri.

Industrigatan utvecklas till ett viktigt stråk mellan centrum och de östra stadsdelarna och blir på så sätt områdets ryggrad. I stråkets västra del ligger kvarteret Spårvägen med en stor bussgaragebyggnad som under 2008 frigörs för annan användning. Byggnaden kan då utvecklas till en sektorsblandad mötesplats för Malmö och regionen med verksamheter av olika karaktär som t ex handel, kultur, idrott m m. Bussgaraget har på så sätt stor potential som motor för hela områdets utveckling.

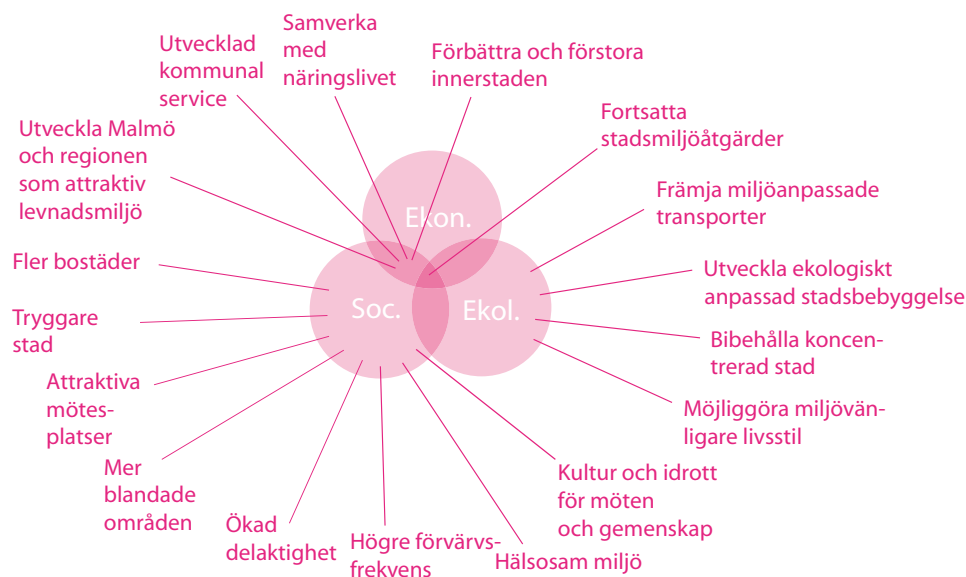


Illustration: David Wibeberg

Kvartersstrukturen bryts ner i mindre enheter och området får ett väl integrerat nät av gator, torg och gröna platser. Även en större grönyta etableras tidigt i området.

För att området ska bli framgångsrikt i Malmös fysiska och sociala integration satsas kraft på att utveckla det sociala/offentliga livet. Bottenvåningar mot större stråk samt mot platser och gatuhörn förbereds för verksamheter. Större attraktioner etableras och gatorna ger god plats åt fotgängare och cyklister. Bebyggelsen blir ca 3-5 våningar och i material och utformning som passar in i områdets historia och karaktär. Bostäderna blir en blandning av hyres- bostads- och äganderätter och bör ha unik karaktär i Malmö.

Storleken på och ambitionerna för området Norra Sorgenfri innebär att förnyelsen av hela området måste tillåtas att ta lång tid. Parallellt med framtagandet av planprogrammet har olika genomförandeåtgärder analyserats så att visionen för området kan förverkligas med beskrivna värden och kvaliteter.

I och med framtagandet av detta planprogram startar den mer konkreta planeringen för utvecklingen av Norra Sorgenfri. Det är av stor vikt att många aktörer såsom fastighetsägare, verksamhetsutövare, föreningar och enskilda deltar med engagemang och synpunkter i den fortsatta dialogen.

Under tiden för detaljplaneringen av området kan evenemang av olika slag locka folk till Norra Sorgenfri så att området börjar integreras i Malmös stadsliv redan i ett tidigt skede.

<b>Planområdets areal totalt</b>	<b>48 hektar</b>	<b>Nya byggnader, kvm BTA</b>	
<b>därav kvartersmark</b>	<b>38 hektar</b>	- totalt	<b>+ 250.000</b>
<b>Befintliga byggnader, kvm BTA</b>	<b>200.000</b>	- varav bostäder	<b>+ 280.000</b>
<b>Antal boende 2007</b>	<b>0</b>	- varav arbetsplatser (nettominskning efter rivning och nybyggnad)	<b>- 30.000</b>
<b>Antal sysselsatta 2007</b>	<b>2.000</b>	<b>Tillkommande antal boende</b>	<b>+ 5.000</b>
		<b>Tillkommande antal sysselsatta</b>	<b>+ 2.000</b>

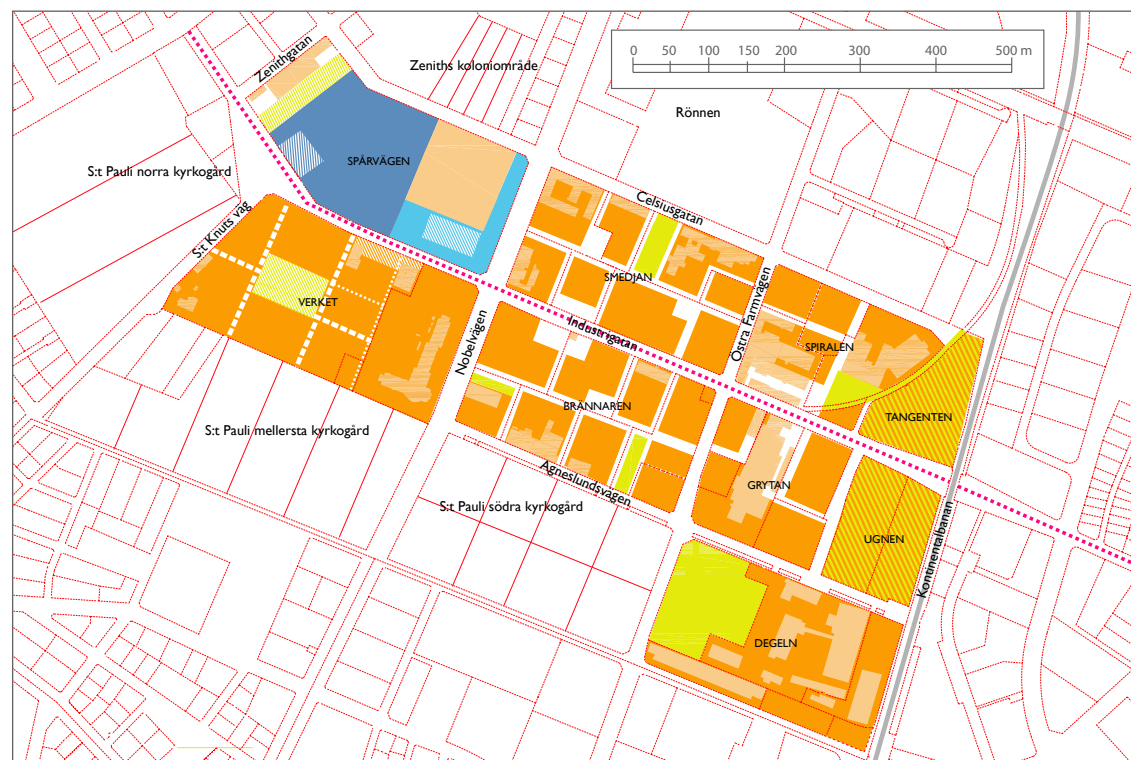
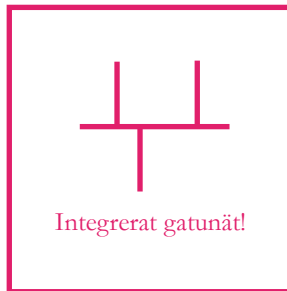


Illustration: Ida Sandström

# Nycklar för områdets utveckling



Området Norra Sorgenfri är stort till ytan och har idag ett drygt 30-tal fastighetsägare, ett stort antal verksamheter och företag samt ett rikt föreningsliv. Ett stort antal aktörer förväntas delta i omvandlingsprocessen. Detaljplanering, exploatering och utveckling kommer att ske i olika delar av området parallellt och vid olika tidpunkter.

För att Norra Sorgenfri ändå ska kunna utvecklas på ett sammanhållet sätt så att de övergripande målen uppfylls, finns ett antal ”nycklar” att ta extra hänsyn till i varje projekt och under de år då området utvecklas. Dessa nycklar är områdets framgångsfaktorer!

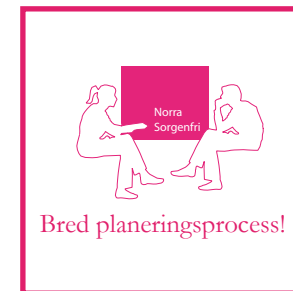


Bild: Ida Sandström



En grundläggande idé för området är att skapa en blandning av funktioner, platser, aktörer och processer, och på så sätt ge möjligheter för många malmöbor och besökare att mötas i Norra Sorgenfri.

# Bakgrund

## Varför omvandling i Norra Sorgenfri?

Norra Sorgenfri är centralt beläget och har en potential som länk mellan centrum och östra Malmö. Området ingår i den zon som enligt översiktsplanen för Malmö 2005 ska utvecklas till innerstadskarakter. Utvecklingen av Norra Sorgenfri är ett led i ambitionen att förtäta den befintliga staden.

Flera faktorer påverkar att området anses moget för en omvandling. Dels pågår det utveckling i närliggande områden såsom kvarteret Rönnen och i Värnhemsområdet i stort. Området vid S:t Knut har på senare år blivit högattraktivt för boende. Dels frigörs under 2008 kommunens stora fastighet, kvarteret Spårvägen, för annan användning. Kvarteret är beläget närmast centrum och kan bli startskott för omvandlingen i hela området.

Malmö stad anser att det är av betydelse för hela stadens utveckling att det i Norra Sorgenfri påbörjas en omvandling mot blandad bebyggelse. Bostäder ska introduceras och växa fram parallellt med att viss industri och verksamhet finns kvar. På grund av splittrad ägarstruktur och en komplicerad planeringssituation har Malmö stad startat ett förvaltningsövergripande projekt med ambitionen att vara aktiva och drivande i Norra Sorgenfris stadsomvandling.



Foto: Malmö stad, stadsbyggnadskontoret

Planområdet för omvandlingsprojektet  
Norra Sorgenfri är ca 40 hektar stort.



## Uppdrag planprogram

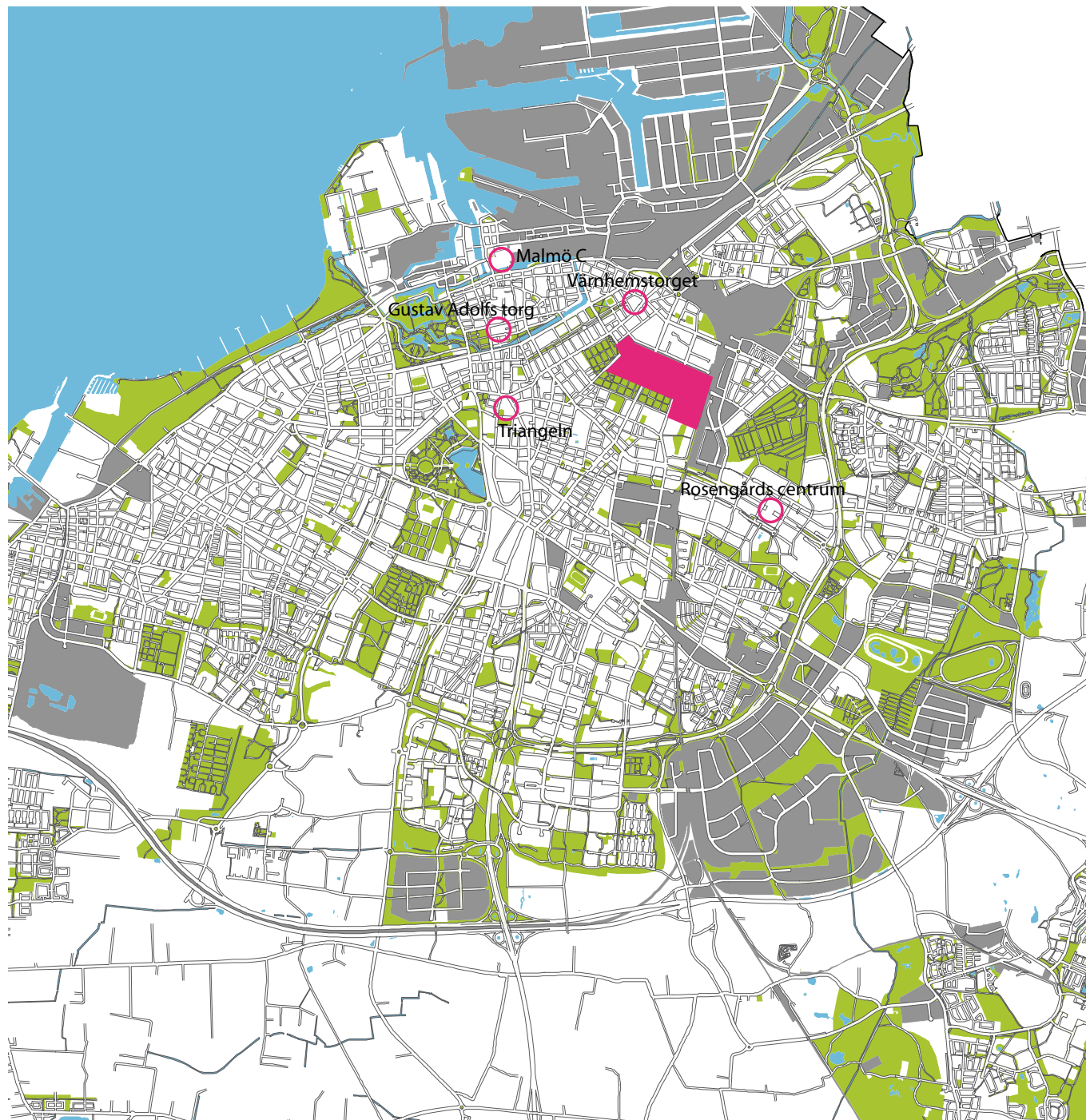
Stadsbyggnadsnämnden gav i augusti 2004 stadsbyggnadskontoret i uppdrag att göra en översyn av Sorgenfri industriområde och utreda om det är möjligt att göra en plan för blandad stadsbebyggelse med inslag av icke störande verksamheter.

Ett visionsprogram för området Norra Sorgenfri togs fram till januari 2006. Visionsprogrammet, som även presenteras i kortform i detta planprogram, har sedan fungerat som underlag för dialog både inom kommunen och med externa aktörer.

Anmälan om planprogram för Norra Sorgenfri gjordes till stadsbyggnadsnämnden i april 2007. Syftet med planprogrammet är att utreda förutsättningarna för omvandlingen av området Norra Sorgenfri från industriområde till ett innerstadsområde av blandad karaktär.

I uppdraget har ingått att parallellt med framtagandet av planprogrammet verifiera att det är genomförbart ur ekonomisk synvinkel. Fastighetsekonomisk expertis har anlitats som diskussionspart för att utröna om och i så fall hur visionen kan förverkligas, med beskrivna värden och kvaliteter och utifrån de förutsättningar, möjligheter och begränsningar som området erbjuder.

Planprogrammet tas fram som ett underlag till kommande detaljplaner för området, med karaktär och kvaliteter i enlighet med visionsprogrammet.



# Vision Norra Sorgenfri 2006

## NY INNERSTAD TILL MALMÖBORNA!



Norra Sorgenfri kommer att koppla centrum med östra Malmö och bebyggas med en stadsmiljö som lockar människor från hela staden. Norra Sorgenfri ska vara unikt i all enkelhet, inte spektakulärt, utan genuint av god kvalitet och stadsbyggnadstradition, utformat med människan i centrum.

Vision Norra Sorgenfri arbetades fram i ett brett samarbete och i dialog mellan ett antal förvaltningar och andra aktörer under 2005/2006. Kunskap kring och aktuell debatt om stadsutveckling integrerades i processen och arbetet.

Grundtanken i visionen är att Malmö innerstad i framtiden utvidgas till att omfatta Norra Sorgenfri. De kvaliteter som skapar innerstadskaraktär i dess mest positiva bemärkelse definierades i programmet. Dessutom formulerades en grundvärdering för projektet: Det är de funktionella, innehållsmässiga, mänskliga och hållbara målen som skall förverkligas. Planstruktur och hus utformas därefter.

För områdets utveckling är det viktigt enligt visionsprogrammet att samverkansformer i olika former utvecklas samt att planerings- och genomförandeförutsättningar skapas som gör det attraktivt att investera i området. Dessa förutsättningar baseras på de stadsbyggnadsmässiga grundtankarna för området, vilka är centrala för områdets framgång.

Exploateringsgraden föreslogs i visionsprogrammet bli 0,5-1,0, vilket i och med detta planprogram har reviderats till mellan 0,7 och 3,0 (se varje enskild fastighet från sid. 42).

Illustration: David Wiberg

# Vision



Illustration: David Wiberg



Illustration: David Wiberg

## Småskalighet och variation:

Kvarteren bryts ned i mindre enheter och ges en inbördes variation i bebyggelse, funktion, ägande, människor, aktiviteter, verksamheter, stil och så vidare.

## Attraktioner:

Det ska vara intressant för många att besöka Norra Sorgenfri i framtiden, och unika attraktioner baserade på existerande byggnader/verksamheter bör utvecklas. För att sprida besökare i området föreslås attraktionerna placeras längs Industrigatan, vid större korsningar från väst till öst.

## Stråk och platser:

Tillgängligheten till det offentliga rummet är grundläggande för den demokratiska staden. Sammanlänkade system av stråk och

platser är bärande element i den framtida innerstaden i Norra Sorgenfri.

## Privat och offentligt:

Tillgängliga bottenvåningar i (kvarter)husen bidrar till det offentliga livet mot gator och platser medan miljöerna inne i kvarteren ges en privat och rofylld karaktär. Gränserna är tydliga men en visuell kontakt mellan de två skapar känsla av trygghet och delaktighet.

## Grönt:

Norra Sorgenfri är ett bristområde vad gäller gröna miljöer i Malmö. Den yttre miljön, trädgårdar, parker, gröningar, torg, platser och gator ska vara så tilltalande att de lockar till utevistelse. Parker och platser ska vara sammanbundna i ett nätverk.

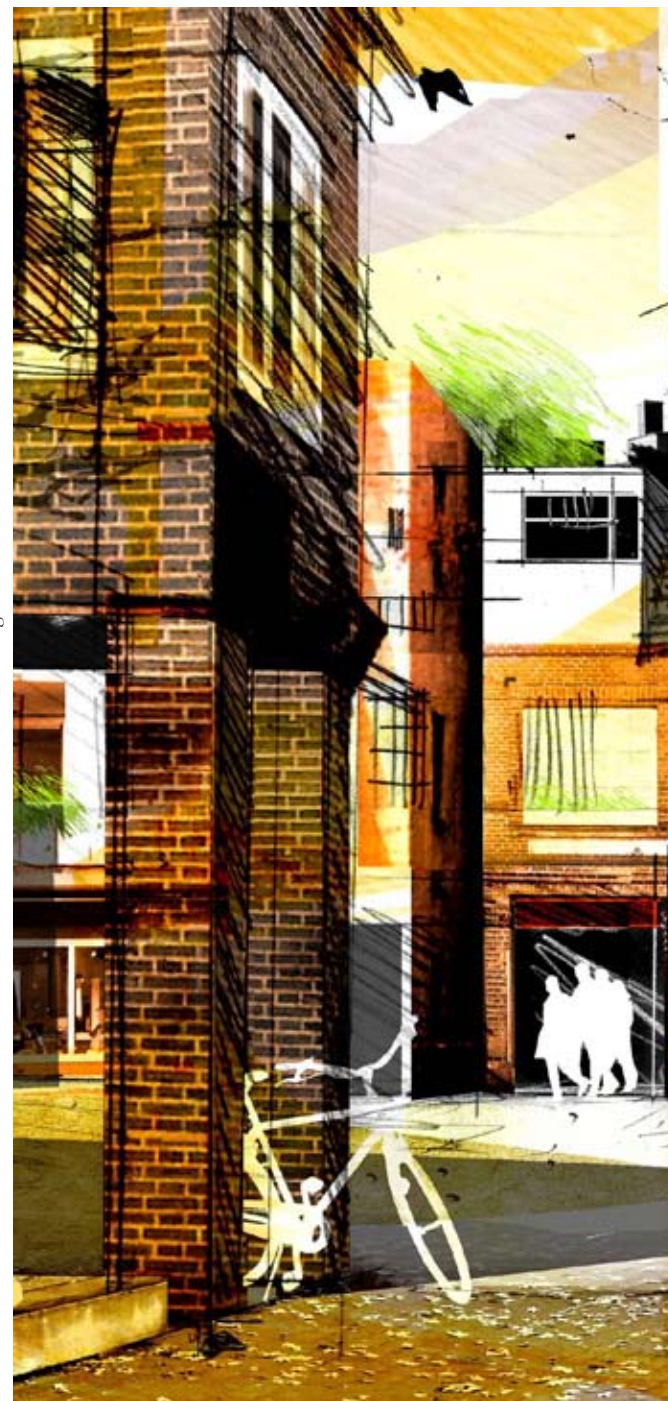


Illustration: David Wiberg

# Karaktär

## Många

byggerrar, arkitekter,  
fastighetsägare,  
förvaltare, boformer,  
målgrupper, aktiviteter!

### Mångfald

Norra Sorgenfri omvandlas från ett monofunktionellt industriområde till en sektorsblandad stadsdel.

Norra Sorgenfri ska vara ett område med stor mångfald. Bostäder och verksamhetslokaler blandas med butiker, caféer, kultur- och fritidsanläggningar. Blandningen sker på områdes-, kvarters- och fastighetsnivå. Här ska det finnas en variationsrikedom i den byggda miljön, liksom i blandningen av verksamheter och av människor som bor och besöker stadsdelen. För att uppnå variationsrikedom är det viktigt att göra det intressant för människor med olika livsstil att bo här. En blandning av bostäder av olika karaktär och storlek, samt olika upplåtelseformer, gör området attraktivt för både unga och gamla,

ensamhushåll och barnfamiljer. Det är också viktigt att skapa lokaler i olika storlekar och för olika typer av verksamheter. En förutsättning för att området ska bli levande och variationsrikt är att man kan ta sig hit på olika sätt. Området ska kunna nås till fots, med bil, cykel och med kollektivtrafik. Inom området ska man främst uppmuntras att röra sig till fots och på cykel och bilen spelar en nedtonad roll.

I området ska det finnas en mångfald av platser och offentliga rum för både boende och besökare så att det blir intressant att strosa runt och upptäcka områdets varierade karaktär.

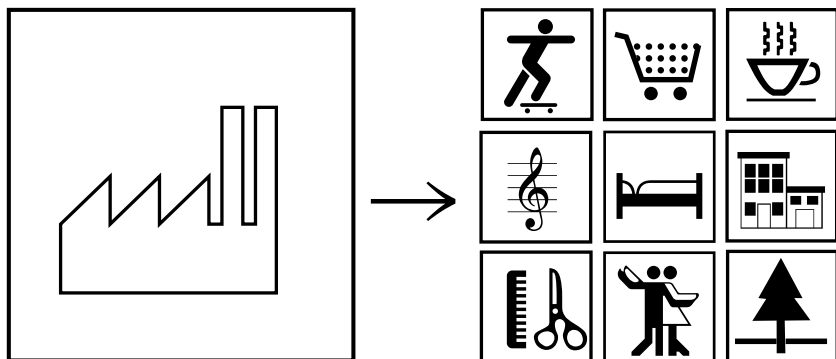


Bild: Ida Sandström

Norra Sorgenfri omvandlas från renodlat industriområde till en sektorsblandad stadsdel med verksamhetslokaler, bostäder, handel, service, kultur- och fritidsaktiviteter.



Illustration: David Wiberg

## Identitet

Områdets historia är identitetsskapande och bör lyftas fram. Konstnärliga och kreativa verksamheter och etableringar bör stödjas.

Dagens Norra Sorgenfri präglas av de som använder området. Företag av olika storlek och med olika inriktning, etniska föreningar och ett 100-tal konstnärer är idag verksamma i området. Många internationella exempel visar på ett områdes tilltagande attraktivitet när det tas i anspråk av konstnärer och ungdomar. Norra Sorgenfri har t ex fått positiv uppmärksamhet genom den grupp ungdomar som byggt en skateboarddramp på en av de avrivna tomterna. Kreativa verksamheter i området skapar attraktionspunkter samt påverkar områdets image och attraktivitet som framtida verksamhets- och boendemiljö. Attraktioner som

uppstår spontant och som får en positiv respons från allmänheten bör stödjas. I Norra Sorgenfri ska det även i framtiden ges plats åt det unika och åt egna initiativ.

I området finns många byggnader som är värda att bevara. De utgör en möjlighet till att bevara och utveckla den gamla industrikaraktären till ett signum och kärnvärde som kan bli en stor tillgång för det nya Norra Sorgenfri. De gamla träd som finns i området är också viktiga att bevara då de kan vara en stor tillgång för den nya bebyggelsen samt för besökare. Identitetsskapande är även de gamla järnvägsspåren där åtminstone sträckningen bör bevaras, som en rumslighet eller passage i området.

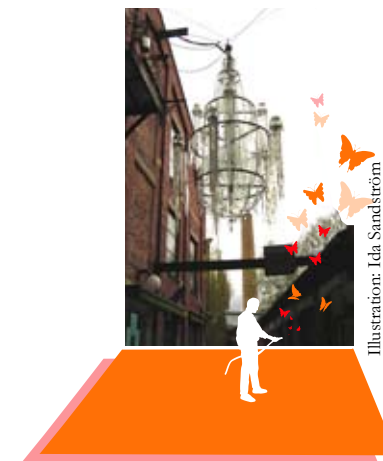


Illustration: Ida Sandström

*I Norra Sorgenfri ska det även i framtiden finnas plats för det unika. Kraften som finns bland områdets konstnärer bör tas tillvara.*



Foton: Olga Schlyter / Ida Sandström

1. Den gamla Addofabriken som idag hyser ett 40-tal konstnärsateljéer.
2. Gammal tegelbyggnad karaktäristiskt för Norra Sorgenfri
3. Skateboarddramp på avrivningstomt längs Industrigatan.
4. Företag och folkbibliotek i gamla industribyggnader vid korsningen Industrigatan/ Zenithgatan.

## Arkitektur

Arkitekturen i Norra Sorgenfri ska även i framtiden kännetecknas av en stor variationrikedom, men följa vissa riktlinjer.

Ett karaktärsdrag för dagens Norra Sorgenfri är den arkitektoniska variationen. I området finns byggnader från olika tider och med blandade uttryck och material. Det är viktigt att området är förankrat i sin historia, men samtidigt ger utrymme för nya arkitektoniska uttryck. Nya former kan blandas med material som redan finns i området.

Existerande industrimiljöer kan utvecklas och omvandlas till bra bostäder och intressanta lokaler. För att underlätta utvecklingen av en intressant och variationsrik stadsbild ombildas områdets fastigheter/kvarter, framför allt då de ska utvecklas för bostäder, till mindre enheter. Många arkitekter och byggherrar bör ges möjlighet att aktivt delta i områdets omvandling.

Fasaderna kan variera i bredd, men ska alltid vara relativt smala och ha ett vertikalt uttryck. Inga byggnader ska mot gata eller offentlig plats vara bredare än 18 meter (bostadsrätter) eller 25 m (hyresrätter). Alla byggnader ska vara utformade på ett sätt som aktiverar gatan. Alla byggnader ska ha entréer mot både gata och gård. För att göra gaturummet tryggt och behagligt för boende, verksamma och besökande är det viktigt att de kantas av aktiva fasader med fönster och stor transparens mot gatan.

Alla fasader ska vara utformade på ett sätt som gör dem intressanta att titta på för förbipasserande. Särskild omtanke ska läggas vid utformningen av bottenvåningarna.

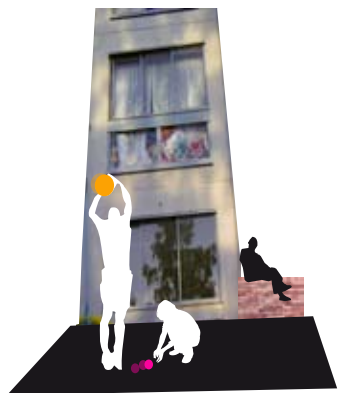
## Landskap och detaljer

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

Kvarteren ska utformas för att ge förbipasserande visuell kontakt med innergårdarna. Portar ska vara av glas, ha glaspartier eller på annat sätt visuellt genomsiktliga för att skapa kontakt mellan kvarterens privata insida och det offentliga livet på gatan.

Området ska ha en inbjudande karaktär. Där det finns behov av avskärmningar mellan fastigheter bör inga stängsel användas. Istället kan lägre murar, olika markbeläggning, grönska eller nivåskillnader användas för att markera en gräns. För att skapa rymd och karaktär åt gatumiljön kan de översta våningarna på vissa ställen dras in och möjliggöra terrasser.

Bottenvåningarna bör bidra till det offentliga livet genom att



Fönster mot gatan och aktiva fasader skapar en levande och trygg gatumiljö

Illustration: Ida Sandström



Foto: Eva Dalman

1



Foto: Ida Sandström

2



Foto: Ida Sandström

3

1. Ombyggd bilfabrik, Falkenried, Hamburg.

2. Naturstens-arkitektur, Amsterdam

3. Modern tegelarkitektur, med fri sikt till gård, Rotterdam

erbjuda inbyggda sittmöjligheter och klimatskydd för förbipasserande. Sittmöjligheter kan med fördel byggas in i fasaderna längs stråk, runt platser och i soliga lägen. Gaturummet möbleras annars sparsamt. Gatlampor och övriga gatumöbler utformas/väljs för att knyta an till områdets historia som industriområde. Områdets belysning bör vara effektiv. Ett varmt ljus används genomgående.

## Material

Fasadmaterialen för ny bebyggelse bör främst bestå av natursten, tegel och/eller skivmaterial av god kvalitet.

I Norra Sorgenfris existerande bebyggelse finns främst olika sorters tegel, men också natursten och betong. Endast ett fåtal av byggnaderna är putsade. Byggnaderna i Norra Sorgenfri ska även i framtiden uppvisa en variation av fasadmaterial. Vissa byggnader kan ta sin utgångspunkt i ett traditionellt byggande,

med varma material som tegel och trä. Alternativt inspirerar dagens industrimiljö till en lite råare stil. Materialen kan vara natursten, betong, stål och skivmaterial av god kvalitet.

Fasadmaterial bör väljas med särskild omsorg till de fasader som vetter mot huvudstråken Industrigatan, Östra Farmvägen samt Nobelvägen. Här kan vackert tegel, återbrukstegel, natursten och inslag av betong, trä och kakel skapa en intressant och varierad miljö i gatunivå. Den nya bebyggelsen bör inte vara putsad. ”Gröna” väggar, fasader beväxta med klätterväxter till exempel, ses som positivt.

Byggmaterial bör väljas utifrån hänsyn till miljöpåverkan och långsiktigt hållbart tänkande vid tillverkning, brukande och återvinning.



Foto: Olga Schlyter



Foto: Olga Schlyter



Foto: Olga Schlyter

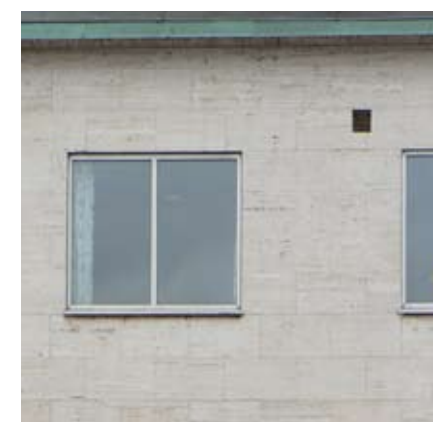


Foto: Olga Schlyter

1. Betongfasad med trädetaljer, Köpenhamn
2. Gammal tegelfasad Östra Farmvägen, Norra Sorgenfri
3. Tegelfasad med trädetaljer, Köpenhamn
4. Naturstensfasad, Norra Sorgenfri



Illustration: Ida Sandström

Många entréer och en omsorg om detaljerna i bottenplan skapar en behaglig gatumiljö för boende och besökande.

## Bottenvåningar

Husens bottenvåningar ska vara omsorgsfullt utformade samt bidra till områdets liv genom att tillhandahålla verksamhetslokaler.

Vi upplever staden genom våra sinnen. Synen registrerar i första hand husens bottenvåningar och detaljer i ögonhöjd. Det är därför viktigt att bottenvåningarna utformas med särskild omtanke gällande material och användarvänliga detaljer.

I Norra Sorgenfri ska alla hus ha kontakt med gatan. Entréer läggs mot både gatan och gården. Husen längs större stråk, platser och på gathörn ska vara utformade så att bottenplan kan användas som verksamhetslokaler.

Det är viktigt att området från första början ger möjlighet för

butiker och verksamheter att etablera sig, och att det ger förutsättningar för stor mångfald av verksamheter över en längre tid. Fokus ska vara på att tillhandahålla lokaler av mindre storlek för att uppmuntra till småföretagande och verksamheter av stor bredd och med lokal anknytning. Lokaler får ej omvandlas till bostäder.

I nya hus ska lokaler i bottenvåningarna byggas in. Bottenvåningarna bör förberedas för en omvandling till en verksamhetslokaler genom en bättre ljudisolering och tillräckliga avfallsutrymmen.

I äldre bebyggelse kan offentlig verksamhet i markplan introduceras och då på ett varsamt sätt och i enlighet med husets karaktär.



Illustration: Ida Sandström

Genom att utforma bottenvåningarna så att de kan användas som verksamhetslokaler kan området utvecklas och förändras. När efterfrågan ökar kan nya butiker och verksamheter öppna.



Foto: Ida Sandström



Foto: Ida Sandström



Foto: Ida Sandström

1. Fasad med fristående sittplats på gatan, Prenzlauerberg, Berlin
2. Lokaler i gamla industribyggander, Whitechapel, London
3. Fasad som erbjuder förbipasserande klimatskydd i form av ett segeldukstak, Prenzlauerberg, Berlin



## Skala

Småskalighet i kvarter, fastigheter och platser ger variation åt området.

I dag är Norra Sorgenfri storskaligt, med stora kvarter, storskaliga gatustrukturer och stora byggnader. För att skapa ett attraktivt variationsrikt område är det viktigt att tänka mer småskaligt. Kvarteren i Norra Sorgenfri delas därför upp i mindre enheter och inom kvarteren skapas ett finmaskigt gatunät.

Den mänskliga skalan ska alltid vara närvarande i utformningen av husen i Norra Sorgenfri. För att få en stor variation på arkitekturen, ägandet och förvaltandet i området görs fastigheterna små. För att arbeta småskaligt och samtidigt skapa projekt med tillräcklig ekonomisk bärkraft uppmanas en byggherre att bygga på ett antal fastigheter spridda över området. Det skapar en önskvärd lapptäckesutveckling.

Det är viktigt att tänka småskaligt även i utformningen av platser och grönstrukturer. I varje storkvarter finns det flera mindre platser med varierande karaktär. I tillägg till dessa bör en större park och ett par större platser anläggas i området.

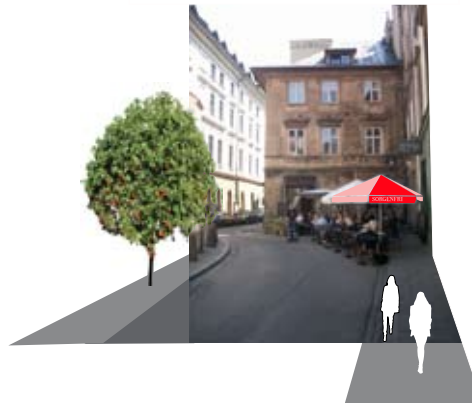


Illustration: Ida Sandström

*Ett nätverk av små platser ger liv åt gaturummet.*

## Namnsättning av gator och platser

Namnsättning av gator och platser är viktig för att ge området en egen karaktär. Dagens gatu- och platsnamn är historiebärande som är viktiga att värna. De nya gatorna bör få namn som knyter an till områdets historia som industriområde.



Illustration: Ida Sandström/undlerag från Great Streets av Jacobs.



1 2 3 4 5

*Strukturstudie som visar hur stora kvarteren är i Norra Sorgenfris i förhållande till andra städers gatunät.*

1. Planområdet med existerande gatunät
2. Planområdet med framtida gatunät
3. Planområdet med gatunät från Barcelona
4. Planområdet med gatunät från New York
5. Planområdet med gatunät från Venedig

## Framtidens boende

Norra Sorgenfri bör i framtiden erbjuda stor variation i boendeformer och unik karaktär i Malmö.

Genom att titta på dagens bostadstrender kan vi även få en fingervisning om vilka sorters boenden som kan komma att efterfrågas i framtiden. Hur vi bor blir en allt viktigare del av vår identitet. Att skapa attraktiva bostadsområden handlar därför i allt högre grad om att skapa rätt atmosfär och känsla. Bostaden har kommit att bli en del av samma ekonomi som designbranschen, där varor laddas med värden utöver det rena bruksvärdet. Norra Sorgenfri har förutsättningarna som krävs för att skapa en attraktiv och urban atmosfär. De gamla industrimiljöerna gör området intressant för den som letar efter en bostad med ”något extra”.

En boendeform som lämpar sig väl för området är **Loft living**. Uttrycket myntades på 1980-talet i Soho, New York, där gamla industribyggnader byggdes om till trendiga loftbostäder. Genom att bevara den industriella känslan och till ett lägre pris erbjuda extra ”råa” ytor ges möjligheten att individualisera bostaden. En del av bostaden kan t. ex. användas till studio eller kontor. En annan intressant trend för Norra Sorgenfri är låta flera olika bostadstyper rymmas i samma byggnad. Ett exempel på nära håll är VM-husen i Örestad, där 70 olika lägenhetstyper flätats samman. Den sortens bostadshus svarar mot en önskan om den unika bostaden. Norra Sorgenfri lämpar sig väl för olika typer av pilotprojekt inom bostadsproduktion, med samarbete mellan myndigheter och aktörer inom bygg- och bostadsmarknaden.

Även mer småskaliga **Townhouses** kan vara en intressant bo-

form i området. Det innebär att en person eller familj äger en fastighet vilken hyser den egna bostaden samt en lokal i gatuplan. Townhouses kan vara en attraktiv boendeform för småföretagare och andra med behov av ett skyltfönster mot gatan. Ett liknande bostadskoncept är **Bokaler** som prövas bl a. i Rosengård.

För att skapa nya boendeformer kan det vara intressant att använda tredimensionell fastighetsbildning i området. Detaljplaner för bostadsbebyggelse kan tillåta en högre takhöjd än normalt för lägenheter. Detta för att åstadkomma möjlighet för intressanta lägenheter med stor luftighet och rymd. Hög takhöjd behöver kombineras med uppvärmning genom hållbara energilösningar. För all bostadsbebyggelse i området gäller att den ska vara ekologiskt hållbar i hela sin livscykel.



Foto: Eva Dålman



Foto: Ida Sandström

1. Bostäder med privat takterrass, Falkenried, Hamburg
2. Townhouses, med lokaler i bottenplan, Berlin

Då vi allt mer identifierar oss med vårt boende ökar efterfrågan på bostäder som går att individualisera.



Illustration: Ida Sandström

## Verksamheter

Området kompletteras med små verksamhetslokaler och varierad hyresnivå uppmuntras.

Flera forskare inom ekonomi talar idag om en samhällsutveckling där småföretagare och deras kreativitet och flexibilitet blir allt mer betydelsefull. Det är vår tids utmaning att utveckla, ta tillvara och uppmuntra människors kreativitet, men det råder idag brist på lokaler och stadsmiljö till varierad hyresnivå. Här kan Norra Sorgenfri spela en viktig roll. Området skulle kunna bli en unik stadsdel i Malmö genom att erbjuda möjligheter för fortsatt småföretagande i olika former. Hyreskostnaden kan hållas nere till exempel genom att råa lokaler tillhandahålls där hyresgästen själv svarar för inredning etc.

Trenden i Malmö idag är att företag vill etablera sig i innerstadsmiljö. Små lokaler för t.ex butiker, service, kontor och hantverk

eftersträvas i hela området. Lokaler i bottenvåningar ska generellt finnas längs stråken Industrigatan och Östra Farmvägen samt kring allmänna platser. Längs dessa huvudstråk ska lokalerna vara för verksamhetsändamål och det blir därför inte tillåtet att bygga om dessa till bostadslägenheter.

## Handel

Sett ur ett hållbarhetsperspektiv är det intressant att integrera boende och handel i samma område.

Genom att ett rikt och varierat serviceutbud finns på gångavstånd från de nya bostäderna kan bilberoendet minska till gagn för miljön. Det är också viktigt att handeln i Norra Sorgenfri är småskalig och inte volymhandel som genererar mycket biltrafik från ett större omland med bl a stort parkeringsbehov som följd. I bussgaraget i kvarteret Spårvägen finns möjlighet att utveckla nya spännande koncept där olika sorters handel blandas



Illustration: Ida Sandström

*I Norra Sorgenfri tillskapas lokaler av varierande storlek och karaktär som gör det möjligt för småföretagare att bedriva sin verksamhet.*

med andra verksamheter som kultur, idrott etc. Vad gäller dagligvaruhandel så finns Willys i det angränsande kvarteret Katrinelund. Inom Norra Sorgenfri kan kompletteras med mindre dagligvarubutiker. Även i detta avseende eftersträvas således småskalighet.

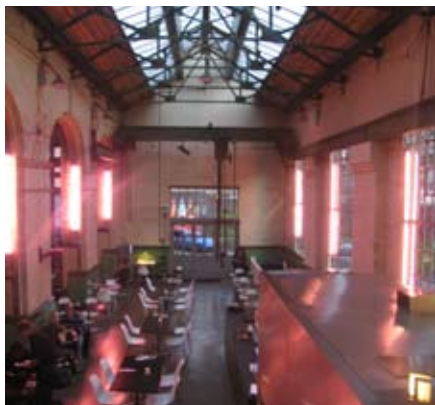


Foto: Gunilla Kronvall



Foto: Ida Sandström

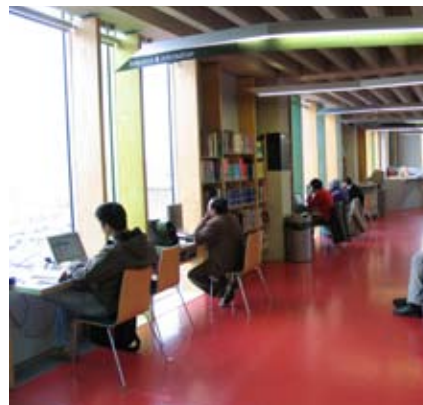


Foto: Gunilla Kronvall

1. Restaurang i gamla industrilokaler, Wapping Project, London

2. Småskalig handel i råa industrilokaler, Bazaar Fyn, Odense

3. Idea Store, Whitechapel, London

# Offentligt liv

## Livet i området idag

På ytan ett ganska öde område - men Norra Sorgenfri har redan idag ett rikt och varierat liv.

I Norra Sorgenfri finns idag en blandning av verksamheter. Allt från mer storskalig tillverkningsindustri till småskalig föreningsverksamhet samsas i området. Norra Sorgenfri har under senare år blivit ett område där ett stort antal konstnärer och andra kreativa uttryck växt fram. Många malmöbor rör sig, främst dagtid, genom området med bil, cykel eller till fots. Gallerier, Vägverket, Migrationsverket, utbildningsverksamheter såsom Svenska För Invandrare med flera verksamheter lockar varje dag besökare till området.



Foto: Ida Sandström



Foto: Ida Sandström



Foto: Ida Sandström

## Offentligt liv i framtidens Norra Sorgenfri

Stor bredd av aktiviteter ska locka människor att befolka stadsrummen i framtiden.

Livet i det offentliga rummet har förändrats de senaste 100 åren. Från att många aktiviteter av nödvändighet tog plats utanför hemmet har det offentliga livet i högre grad kommit att bli uppdelat och valfritt och aktiviteterna präglas ofta av det rekreativa. En sådan förändring ställer nya krav på framtidens stadsrum. Genom att göra gator och platser spännande och inbjudande kan det offentliga rummet återbefolkas. Det som många människor lockas av i innerstadsmiljöer är att det sker så många olika aktiviteter och att man ofta överraskas. På samma sätt ska det vara värt att i framtiden besöka Norra Sorgenfri. Med utgångspunkt i det som redan finns i området och med tillägg av en stor bredd av funktioner och platser skapas en intressant och levande stadsmiljö.

## Företagande och verksamheter

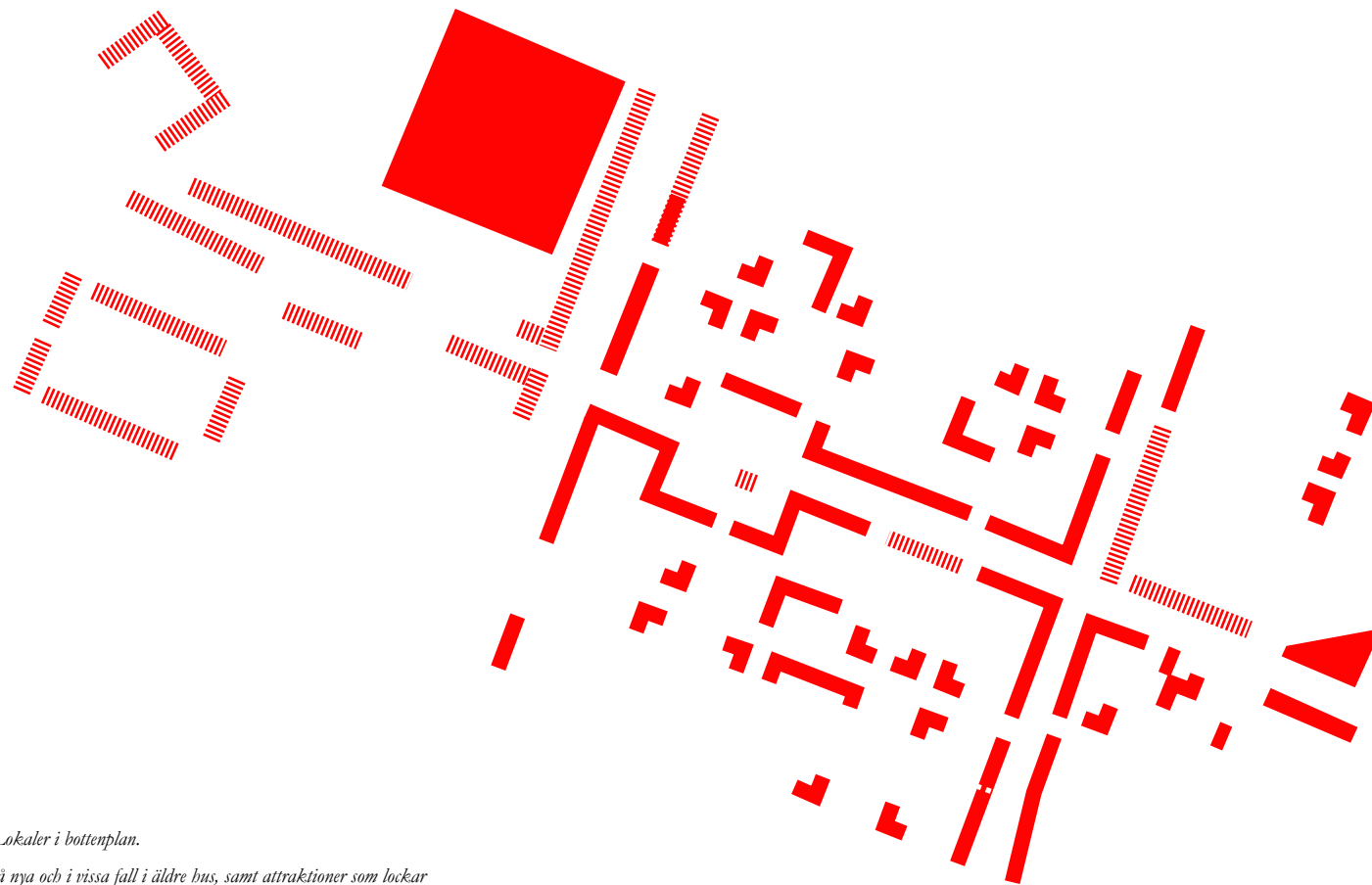
Verksamheter i mindre skala som är av olika typ och som på olika sätt skapar målpunkter för många malmöbor och besökare är av stor betydelse för att skapa ett rikt offentligt liv i området.





Illustration: Ida Sandström

Genom pingisbord och andra aktivitetsgenererande gatumöbler befolkas mindre platser.

1. Allmänt tillgängliga takterrasser som ett komplement till platser i markplan. Foto från Lund.
2. Genom att tillåta tillfälliga installationer skapas ett levande föränderligt offentligt rum. Foto från Berlin
3. Utformningen av fasader, gränser och murar bör stödja det offentliga livet genom att tex. erbjuda sittplatser. Foto från Berlin.



-  offentlig bottenvåning
-  offentlig bottenvåning att utreda

*Offentliga bottenvåningar / Lokaler i bottenplan.*

*Verksamheter i bottenplan på nya och i vissa fall i äldre bus, samt attraktioner som lockar många människor, ger liv åt områdets offentliga rum, gator och platser.*

Illustration: Ida Sandström

## Möten och mötesplatser/ det offentliga livet

Norra Sorgenfri ska fungera som en plattform och mötesplats för alla Malmös invånare.

De större stråken Industrigatan och Östra Farmvägen ska ha något att erbjuda ”alla” i form av platser, aktiviteter och funktioner. På ett medvetet sätt ska planeringen och omvandlingen av området bidra till att det i framtiden finns aktiviteter, platser och verksamheter som lockar människor av olika bakgrund, livsstil, kön och ålder. Dessa aktiviteter kan gärna samsas med varandra runt platser eller längs stråk så att de offentliga rummen aktiveras av en bredd av verksamheter och människor.

I utformningen av varje exploatering ska hänsyn tas till ett målgruppsstänkande med mål att attrahera malmöbor av olika livsstil, ålder, kön och bakgrund.

Inne i kvarteren skapas mindre, mer intima platser och gröna rum. För att locka boende och besökare ska varje plats erbjuda något extra. För att de allmänna platserna ska användas är det också viktigt att de upplevs som trygga. Det är framför allt närvaron av andra människor som gör en plats trygg. Byggnader ska därför utformas med fönster och entréer mot gator och platser. För att undvika otrygga, obefolkade platser ska alla innergårdar vara visuellt tillgängliga och alla gator vara del av ett välintegrerat gatunät.

## En sammanlänkad stad

För att fungera som en god mötesplats för stadens invånare bör Norra Sorgenfri innehålla en mängd varierade funktioner.

Områdets placering mellan det historiska centrum och Rosengård är en stor potential. Genom att tidigt i omvandlingsprocessen utveckla Industrigatan till ett tryggt och intressant stråk för fotgängare och cyklister stärks den fysiska kopplingen mellan östra Malmö och centrum. Industrigatan ska utformas för att tydligt överbygga Nobelvägen och Kontinentalbanan.

Det är viktigt att skapa attraktiva platser och aktiviteter som lockar människor från hela Malmö. Förutom olika aktiviteter är det viktigt att det i området finns bostäder och lokaler av olika storlek och prisklass.



Foto: Gunilla Kronvall



## Attraktioner

Attraktioner av offentlig karaktär placerade genom området och längs Industrigatan kan locka många människor till området.

Genom att förlägga ett antal offentliga byggnader i området kan nya attraktioner skapas. Om de är unika i sitt slag i Malmö kommer de att locka många besökare och underlätta för möten mellan människor. Förslag som diskuterats är till exempel badhus, bazar, allaktivitetshus, konsthall.

I Norra Sorgenfri finns det några viktiga platser som bör lyftas fram med någon typ av offentlig byggnad. I flera fall kan de gamla byggnaderna byggas om och ges en ny användning. Stråk som Industrigatan kan när de laddas med intressanta och attraktiva verksamheter bli en attraktion i sig. Ett stort antal besökare lockar till sig människor som vill njuta av folkliv. Attraktioner bör bland annat placeras längst i öster och längst i väster av området, för att skapa målpunkter i båda ändar av området och för att göra det extra intressant att gå längs hela Industrigatan. Attraktionerna ska främst vara av offentlig karaktär och locka en bred publik.

Bussgaraget i kv Spårvägen är tänkt att bli en viktig attraktion i området. Byggnaden har stor potential som mötesplats för människor från olika delar av Malmö genom att innehålla verksamheter och målpunkter för ett antal målgrupper vad gäller ålder, livsstil och bakgrund.

Idea Store i Whitechapel, London. Gränserna mellan inne och ute är flytande och kopplingen mellan gatuliv och interiör blir stark.

## Kultur/fritid/nöje

Kulturlivet och -aktiviteterna som redan idag sätter en attraktiv prägel på området bör vidareutvecklas på olika sätt.

Möjligheterna att skapa intressanta och nyskapande kulturevenemang i Norra Sorgenfri är stora genom att många fastigheter för tillfället är obebyggda, särskilt i områdets västra del, i anslutning till Nobelvägen. Det finns därför öppna ytor som kan användas för utomhusarrangemang av tillfällig eller mera långsiktig karaktär. Lokaliseringen i den västra delen medför ökad möjlighet till exponering för förbipasserande och skapar därmed ett intresse för området. Den stora gruppen bildkonstnärer som har ateljéer och utställningslokaler i området gör dessutom inriktningen mot bildkonstprojekt utomhus särskilt intressant. Området innehåller också en stor mängd gamla industribyggnader som kan användas som lokaler för både bildkonstprojekt och kulturarrangemang som befinner sig i gränslandet mellan scenkonst och bildkonst.

Möjligheten till och ytor för fritidsverksamheter är viktigt för många malmöbor, och kan bidra till ett rikt offentligt liv i området Norra Sorgenfri. En fritidsanläggning föreslås till kv Ugnen eller Tangenten, eventuellt till viss del nedgrävd, och i kombination med allmän grönyta eller parkmark. Aktiviteter för ungdomar bör integreras i områdets kvarter, bland annat i kv Spårvägen. Ytor för fritidsverksamhet diskuteras även i samband med utvecklingen av bussgaraget i kv Spårvägen. Här kan ytor samnyttjas mellan fritids- och sportaktiviteter och till exempel helgmarknad, konstutställning eller musikevenemang.



*En unik blandning av aktiviteter i Bussgaraget kan locka människor från hela Malmö.*

Fritidsaktiviteter är viktiga men ofta ytkrävande. För att hindra monofunktion och förglesning av området behövs ett kreativt arbete i utformningen av de olika kvarteren i områden för att samlokalisera fritidsverksamheter med bostäder och andra aktiviteter. Verksamheter kan överlappa varandra antingen tidsmässigt eller rumsligt, till exempel genom att använda takvåningar eller bottenplan.

I Norra Sorgenfri kan, med de givna fysiska och verksamhetsmässiga förutsättningarna, skapas möjligheter till variation både vad gäller fysisk utformning och kulturellt innehåll, vilket kan locka människor att upptäcka områdets kvaliteter som framtidsområde både för boende och småskalig näringsverksamhet.

Kulturaktiviteter utomhus, av större, mer spektakulärt slag kan tänkas dra till sig publik från stora delar av staden och regionen. Exempel på aktiviteter som kan tänkas dra en större publik är ”Film under bar himmel”, utomhuskonserter och teaterföreställningar.

För att kunna genomföra sådana aktiviteter, under planeringsprocessen och på längre sikt, behöver samarbetsformer etableras med organisationer som har erfarenhet och kompetens inom området.

I området finns stora obebyggda områden och äldre industrilokaler som kan vara lämpliga att använda till kultur-, fritids-, eller

andra aktiviteter. Eftersom så mycket av marken i Norra Sorgenfri är privatägd krävs kreativa lösningar för sådan verksamhet.



Foto: Gumilla Kronvall



Foto: Gumilla Kronvall



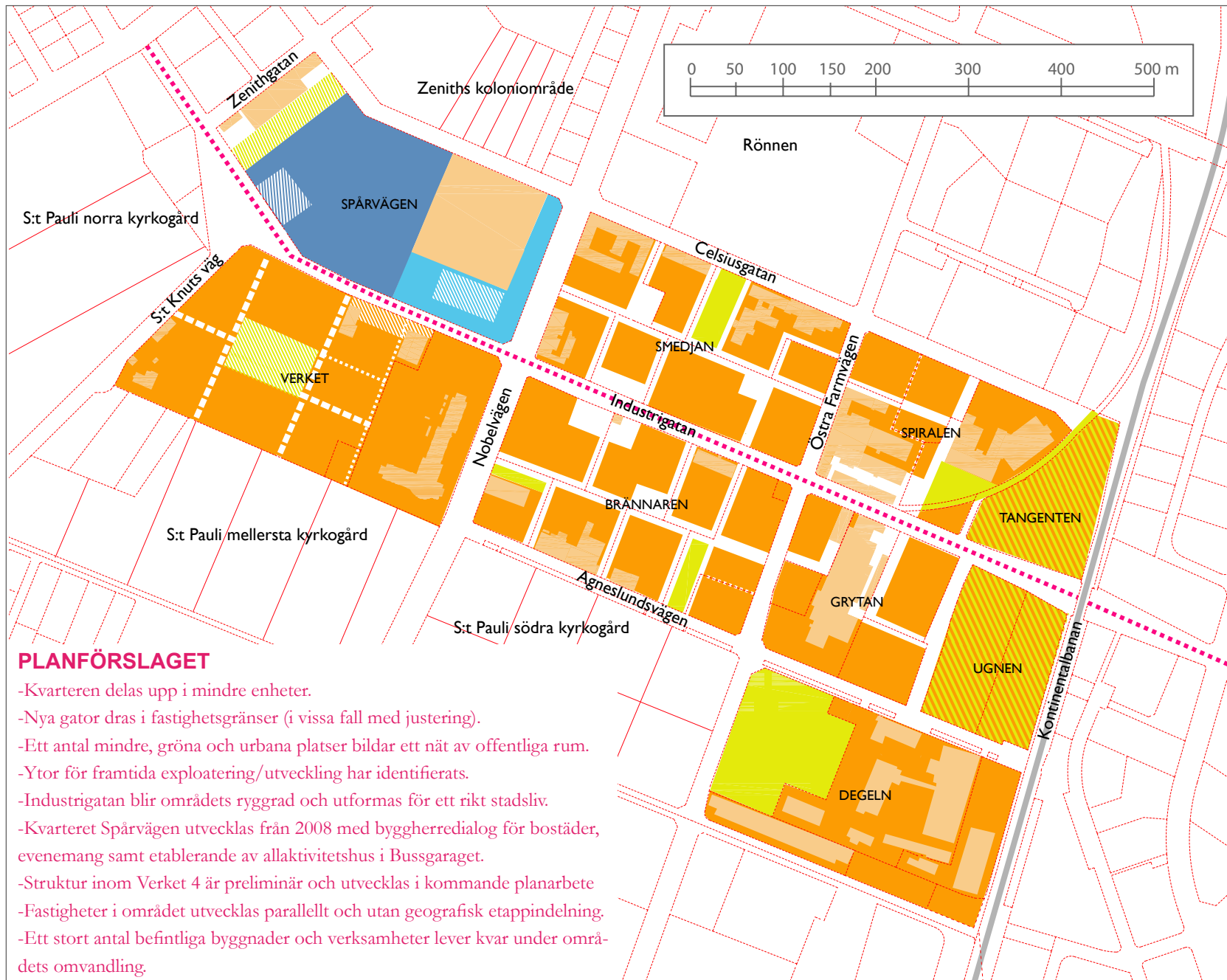
Illustration: Ida Sandström

*The Wapping Project, London. En äldre turbinhall har byggts om till galleri och restaurang där den äldre industrikaraktären har bibehållits och konstutställningarna skapas för byggnaden.*

*Bussgaraget kan bli ett centrum för kultur, fritid och handel.*

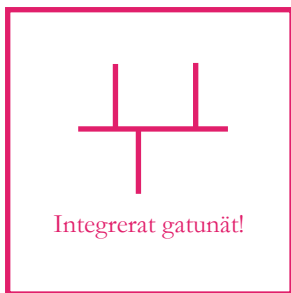


# Områdets struktur



## PLANFÖRSLAGET

- Kvarteren delas upp i mindre enheter.
- Nya gator dras i fastighetsgränser (i vissa fall med justering).
- Ett antal mindre, gröna och urbana platser bildar ett nät av offentliga rum.
- Ytor för framtida exploatering/utveckling har identifierats.
- Industrigatan blir områdets ryggrad och utformas för ett rikt stadsliv.
- Kvarteret Spårvägen utvecklas från 2008 med byggherredialog för bostäder, evenemang samt etablerande av allaktivitetshus i Bussgaraget.
- Struktur inom Verket 4 är preliminär och utvecklas i kommande planarbete
- Fastigheter i området utvecklas parallellt och utan geografisk etappindelning.
- Ett stort antal befintliga byggnader och verksamheter lever kvar under områdets omvandling.



Integrerat gatunät!

## Gatunät

Kvarteren bryts ner till mindre områden med en inbördes variation i bebyggelse och karaktär.

Norra Sorgenfri är idag storskaligt med stora kvarter och många stora industribyggnader. För att skapa en innerstadskaraktär är det viktigt att tänka mer småskaligt.

Grundprincipen för det nya gatunätet är att låta gatan följa existerande fastighetsgränser. Justeringar görs där det behövs, till exempel kan fartdämpande åtgärder krävas på vissa av de längre gatorna. En sådan gatustruktur underlättar en etappvis utbyggnad av området. En fastighet kan exploateras även om omkringliggande fastigheter har en oförändrad användning.

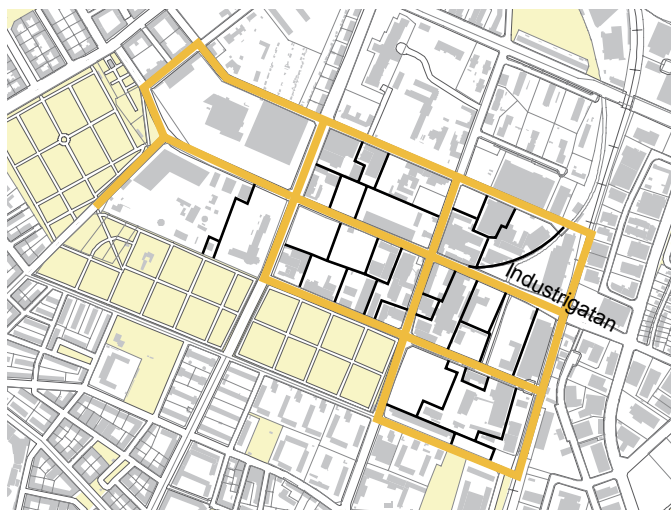


Illustration: Marie Akerström-Olsson

Existerande gator

Fastighetsgränser = nya gator

Norra Sorgenfri ska vara ett område som är tillgängligt för alla. Det ska vara möjligt att röra sig längs huvudstråken och på mindre gator genom kvarteren. För att säkerställa områdets tillgängliga karaktär bör de flesta gator ligga på allmänplatsmark. Områdets innerstadsstruktur motiverar ett relativt tätt nät av allmänna gator.

De enskilda fastigheterna kan sedan vid behov delas in i mindre enheter, med ett mer finmaskigt gatunät. Dessa gator kommer att hamna på kvarteretsmark. Även dessa gator bör vara en del av ett integrerat gatunät. Gatorna bör vara genomgående och ha en offentlig karaktär.



Trafikmängder i tusental ett vardagsmedeldygn, prognos för år 2015

Bild Camilla Dahlström Morland

## Huvudgatunät

Nobelvägen ska överbryggas som barriär. Industrigatans riktning och sträckkaraktär måste förstärkas.

Nobelvägen:

Det förväntas bli en betydande trafikökning på Nobelvägen på 15-20 års sikt. Gatan som barriär blir med sina fyra körfält dominerande om inte åtgärder vidtas. Barriäreffekten har en stark koppling till gatans bredd, trafikens hastighet och antalet fordon som använder gatan. Gatans bredd kan förändras genom att en del av körbanan används till cykelbanor. Trafikens hastighet kan påverkas genom att de gångpassager och cykelstråk som korsar Nobelvägen "hastighetssäkras".

Östra Farmvägen:

Den relativt breda gatan kan minskas i storlek och utrymmet kan användas för korttidsparkering och trädplantering. Längs med gatans östra sida finns i dag en cykelbana.

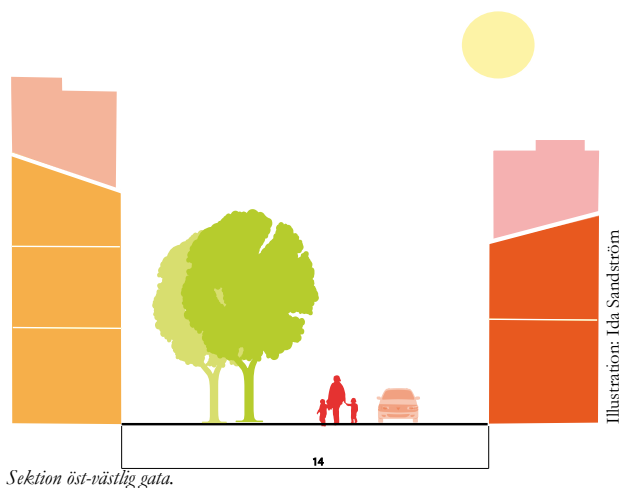
Industrigatan:

Områdets ryggrad utgörs av Industrigatan där sträckningen via Exercisgatan knyter Norra Sorgenfri till stadens centrum. Den långa sammanhängande gatan ger möjligheter till stråk- och karaktärsskapande värden för området.

## Lokalgatunät

I området ska fotgängar- och cykeltrafik dominera, bilen får en underordnad roll. Upplevelsen av området bör prioriteras.

Det stora antalet fastighetsägare inom området skapar behov av en utvecklingsmodell för gatunätet som ger fria möjligheter att exploatera varje fastighet för sig. Gatunätet följer således i stort de befintliga fastighetsgränserna. Modellen ger ett varierat gatunät med korta länkar som ansluter till en genomgående central gata. Kvarterstrukturen blir småskalig med flera mindre kvarter inom ett storkvarter.

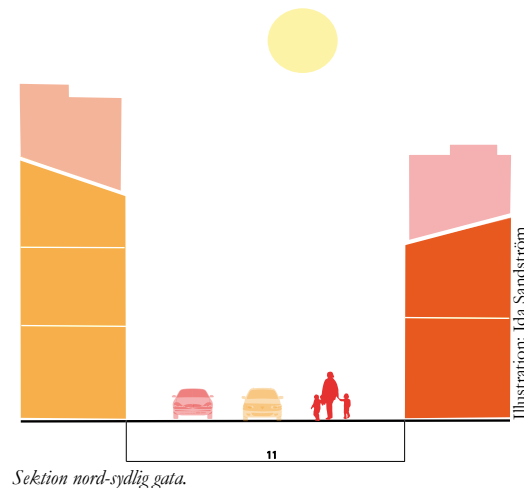


## Utformning av gatumiljöer

Inom storkvarteren finns det huvudsakligen två sorters gator.

Båda typerna är gångfartsområde, men skiljer sig åt i bredd och gestaltning. De kortare gatorna i nord-sydlig riktning är 11 meter breda i en nivå. Gatan bryts av zoner för parkering, lastzon, gatmöbler etc.

De längre gatorna med en öst-västlig sträckning görs 14 m breda för att få plats med en generös trädplantering. Gatorna utfor-



mas med fokus på fotgängare och cyklister. Endast fotgängare och cyklister har möjlighet att nå gatorna från Nobelvägen och Östra Farmvägen. Bilister hänvisas till de nord-sydliga gatorna med infarter från Industrigatan, Celsiusgatan och Agneslundsvägen. De öst-västliga gatorna är bredare än de nord-sydliga. Gatorna planeras med träd och utformas på ett sätt som uppmuntrar människor att stanna till och uppehålla sig i gaturummet. Träd planteras främst på den norra sidan av gatan för att skapa bäst solförhållanden. Valet av träd blir viktigt för att ge gatorna karaktär.

De öst-västliga gatorna bör vara öppna för medlöpande trafik mot Nobelvägen. Fler anslutande lokalgator längs Nobelvägen kan bidra till en lugnare trafikrytm och medverka till en minskning av gatans barriäreffekt. Vändplatser undviks också i slutet på de långa lokalgatorna.

## Attityd- och beteendepåverkan

För att få dem som bor, arbetar och vistas i Norra Sorgenfri att välja att gå, cykla eller åka kollektivt istället för att köra bil bör Malmö stad arbeta med de metoder för attityd- och beteendepåverkan som gatukontoret arbetat fram. Det kan handla om dialog, erbjudanden, rådgivning och kommunikationskampanjer för att förändra kunskaper, attityder och beteenden hos boende, besökare och företag i området. Attityd- och beteendepåverkan är tillsammans med fysisk planering och reglering våra verktyg för att skapa ett hållbart transportsystem.

## Stråkplanering

Tillgängliga och attraktiva stråk med olika attraktioner och aktiviteter blir viktiga för områdets utveckling och stadsliv.

Ett stråk kan definieras som ett linjärt offentligt rum, eller en serie stadsrum som människor rör sig genom. Stråket är både ett rörelserum och ett stadsrum att uppehålla sig i. För att ett stråk ska fungera bör det vara väl integrerat i gatustrukturen, dvs. relativt enkelt kunna nås från de flesta andra delarna i det system som består av stadens gator och platser. Man bör kunna ansluta till och avvika från stråket på olika punkter. För att stråket ska utveckla goda stadsmässiga kvaliteter är det också viktigt att det finns en mängd olika funktioner längs stråket som är tillgängliga olika tider på dygnet.

Illustration: Simon Klamborn



Genom att skapa en förenklad bild av gatunätet i Malmö kan man med olika beräkningsmetoder se hur tillgänglig en gata är. Metoden kallas Space Syntax. En Space Syntax-analys av Malmö visar att Industrigatan är väl integrerad. Detta innebär att den har god potential att utvecklas till ett intressant offentligt stråk. För att ta tillvara på denna potential bör verksamheter längs Industrigatan samt större offentliga byggnader längs stråket etableras.

Forskning har visat att man är villig att gå ca 1000 m förutsatt att gatan är intressant och omväxlande. För att ett stråk ska fungera bör det finnas starka målpunkter inom gångavstånd.



Illustration: Agora Lund Rickard Persson

Många välfungerande stråk bl. a. Ströget och Oxford street är ungefär 1000 m långa. Industrigatans sträckning genom planområdet är strax under 1000 m. Ovan nämnda faktorer ger Industrigatan goda förutsättningar att utvecklas till ett levande stråk med en stark egen karaktär.

Industrigatan blir tillsammans med Östra Farmvägen de två viktigaste urbana stråken i Norra Sorgenfri och spelar därmed en avgörande roll för det kommersiella, kulturella och sociala livet i området. Det är viktigt att tidigt i processen lyfta stråken, deras utformning och utveckling, för att skapa en arena för det sociala livet.

Det är även viktigt för hela områdets utveckling att gröna stråk och samband skapas. Andra stråk som ska fungera är de för cykel och gång samt för biltrafik. Dessa rörelsestråk ska fungera som transportleder men måste även utformas och regleras på ett sätt så att de passar in i och bidrar till den önskade karaktären för hela området.

En förutsättning för det sociala livet är att stråken upplevs som trygga. Det är därför viktigt att tidigt i processen gestalta gaturummet och satsa på belysning och planteringar.

Ju rödare desto mer integrerade är gatorna i Space Syntax-analysen. Industrigatan, Ö Farmvägen, Celsiusgatan och Nobelvägen har alla höga värden och därmed potential att bli stråk för t.ex. handel och verksamheter.



Stråk mellan centrum  
och östra Malmö!

## Industrigatan som stråk

Industrigatan blir viktig som ett innerstadsstråk vilket sträcker sig i östvästlig riktning genom Norra Sorgenfri.

Byggnadernas utformning längs stråket ska möjliggöra handel och andra publika etableringar i bottenplan.

I framtiden fungerar Industrigatan som ett rörelsestråk mellan omkringliggande områden, men också som ett stadsrum. Längs Industrigatan skapas platser där man gärna stannar till. Platserna längs Industrigatan bör utformas så att de bjuder in och skapar nyfikenhet hos förbipasserande. Fasaderna är stråkets väggar och bör utformas omsorgsfullt för att upplevas som behagliga.

Entréernas frekvens och typ är viktiga för livet på gatan. Många entréer mot stråket genererar aktivitet och fler möjligheter till möten. Omsorgsfullt utformade entréer till bostäder och verksamheter skapar ofta urbana fickor och ger förbipasserande en känsla av att stråket är befolkat, bebott och tryggt. Det är viktigt att också byggnadernas interiörer upplevs som tillgängliga, både fysiskt och visuellt. Inga byggnader längs Industrigatan ska byggas med sockel. Längs Industrigatan ska alla bottenvåningar vara offentliga, och de får inte omvandlas till lägenheter.

För att kunna skapa en bra stadsmiljö längs stråket bör all transport av farligt gods ske på andra gator än Industrigatan.

Det är av mycket stor vikt att Industrigatan blir tydlig i sin riktning gentemot tvärgående kopplingar som Nobelvägen och Kontinentalbanan, vilka annars riskerar att även i framtiden upplevas som barriärer. Det är stråkriktningen för cykel- och gångtrafik som främst ska vara tydlig på Industrigatans hela längd genom området. Stråket ska utformas så att människor lockas att röra sig längs hela Industrigatan, och till och med lockas att strosa utan specifik målpunkt. Detta kan endast åstadkommas om stråket i östvästlig riktning får en tydlighet i prioritering av fotgängare samt en attraktiv utformning av själva gaturummet. Människor ska lockas att uppehålla sig på och längs Industrigatan.

*Sektion Industrigatan. Bilden visar en av tre punkter för "shared space", dvs. ett lågfartsområde där biltrafikanter passerar på de gåendes och cyklandes villkor.*



Illustration: Pernilla Magnusson





Illustration: David Wiberg

*Industrigatan blir genom Norra Sorgenfris omvandling ett attraktivt stadsstråk som länkar centrum med de östra delarna av Malmö.*

## Utformning Industrigatan

Industrigatan utformas som ett tydligt fotgängarstråk genom området i ett tidigt skede av områdets omvandling.

Industrigatans karaktär som stadsstråk kan skapas genom att flera platser längs gatan höjs upp på ett antal ställen, t.ex. där lokalgator ansluter. Dessa punkter kan regleras som lågfartsområde. Parkeringsfickor för korttidsangöring kan förekomma för butiker och verksamheter längs stråket.

Nedan redovisas två alternativa sektioner för Industrigatans utformning. Industrigatan är mycket viktig för hela områdets framgång och utveckling. En särskild studie i form av ett kvalitetsprogram bör göras av Industrigatan i ett tidigt skede av om-

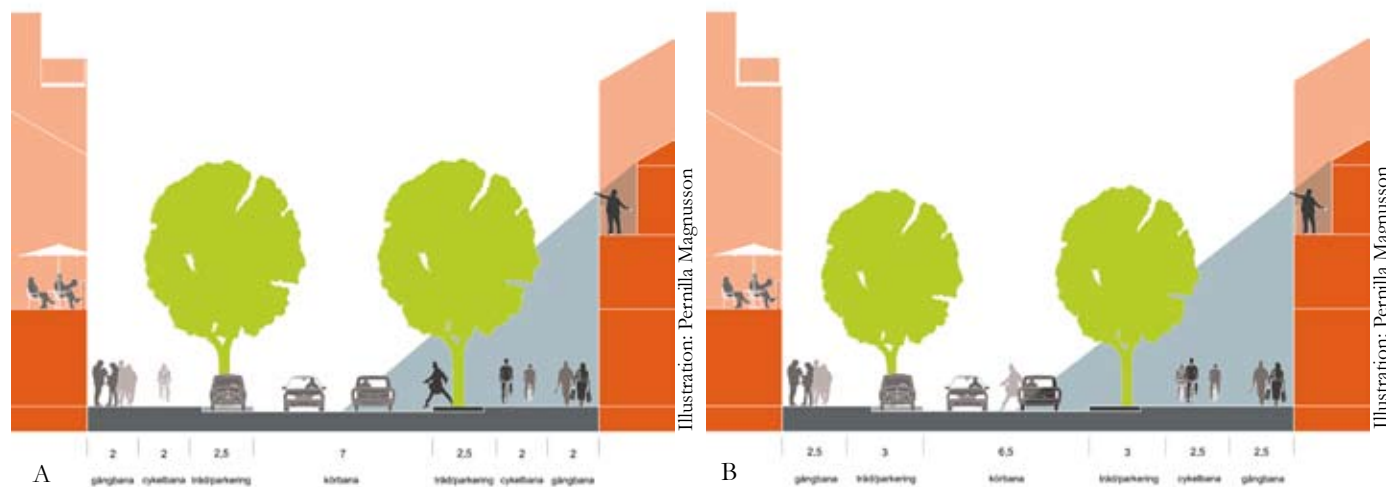
rådets omvandling. Här bör särskild uppmärksamhet läggas vid de större korsningarna längs stråket, vilka bör utformas så att det finns en tydlighet i att fotgängarmiljön längs Industrigatan är den som ska vara tydligast markerad och som ger området dess karaktär och upplevelse. Upprustning och omdaning av gatuummet bör ske redan innan intilliggande fastigheter har byggts. Detta för att skapa en trygg och attraktiv miljö genom området.

## Cykel- och promenadvägar

Goda gång och cykelmöjligheter är avgörande för vår miljö och hälsa. I Norra Sorgenfri står fotgängare och cyklister i fokus.

Människor som bor i promenad- och cykelvänliga områden är mer fysiskt aktiva visar en utredning från statens folkhälsoinstitut. Människor som bor i promenadvänliga områden känner sina grannar bättre, litat mer på människor i området och engagerar sig mer politiskt och socialt.

Cykelförbindelserna är en viktig del i kommunikationsnätet. Väl utbyggda och från biltrafiken separerade cykelstråk knyter samman olika delar av staden och skapar samband och sammanhang. Det ger cykeln som fordon möjlighet att konkurrera med andra färdmedel. I nord-sydlig riktning är föreslagna stråken längs Nobelvägen och Scheelegatan nödvändiga för att förbättra kommunikationen. Möjligheten att utveckla ett stråk öster om Katrinelund mellan bostadsområdet och Kontinentalbanan bör



Two alternative sections for Industrigatan. In alternative A all measurements are minimized to give space to cycle lanes on both sides of Industrigatan.



prövas. Potential till en sammanhängande förbindelse längs med spåret finns också.

Industrigatans cykelstråk bör utvecklas så att cykelmöjligheter erhålls på båda sidor av gatan. I öst-västlig riktning kan stråket i Sorgenfrivägen förlängas via en framtida planskildhet under Kontinentalbanan så att sammanhängande stråk uppnås från Rörstöden till Emilstorp och Håkanstorp.

## Regional kollektivtrafik

För att minska bilberoendet i området är det viktigt att ha en välfungerande kollektivtrafik.

När den täta Öresundstågtrafiken på kontinentalbanan försvinner så kan spåret fortsatt bli en tillgång för invånarna i östra Malmö. En lokal tågtrafikförbindelse kan då skapas mellan Centralstationen och stationen i Hyllie. Idén kallas Kontinentalbanependeln. Den är tänkt att gå i femtonminuters trafik. Förutom

dagens stationsläge vid Östervärn, Persborg och Svågertorp så tillkommer nya stationer vid Rosengård och Fosie. Gångavståndet från norra delen av Norra Sorgenfri till Rosengårdsstationen vid Amiralsgatan är mindre än 1 000 meter. Förändringen av Norra Sorgenfri kan ses som en första etapp i en större omvandling där även Emilstorps industriområde ingår och stationsläget vid Amiralsgatan blir då det optimala.

## Lokal kollektivtrafik

Linjenätet kommer i framtiden att utformas enligt samma principer som i dag. Linjerna har kontakt med de stora kollektivtrafikknutpunkterna Värnhem och Centralstationen.

När Norra Sorgenfri är omvandlat och utbyggt med bostäder och verksamheter finns det ett ökat behov av kollektivtrafikförsörjning genom området. Linje 31 kan då gå Ö Farmvägen – Industrigatan – Föreningsgatan. En ny busslinje längs Industrigatan kan fungera som en direktförbindelse mellan de östra delarna av Malmö och centrum. Hållplatser kan med fördel placeras vid de viktiga noderna i området. Ett system för lätt spårtrafik utreds för närvarande. Det ses i första hand som ett komplement till den lokala busstrafiken. Systemet skulle främst trafikera hårt belastade sträckor men regionala kopplingar övervägs också. För att lätt spårtrafik ska få plats i gaturummet krävs en bredd på minst 7 meter. Industrigatans körbanebredd bör således ges en framtida möjlighet för att rymma lätt spårtrafik.

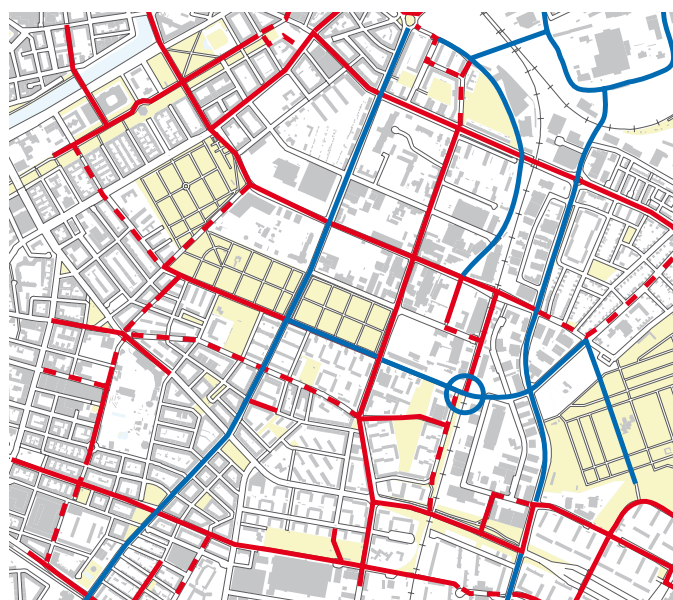


Illustration: Marie Akerström-Olsson

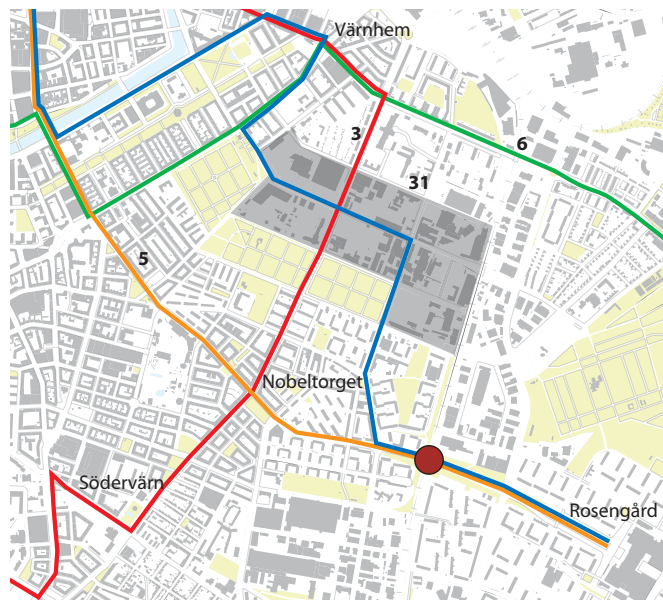


Illustration: Marie Akerström-Olsson

- Cykelvägar
- Befintlig cykelväg eller cykelbana
  - - - Färdväg i gata
  - Planerad cykelförbindelse
  - Planerad planskildhet

- Regional kollektivtrafik
- Ny tågstation

- Lokal kollektivtrafik
- — — Huvudlinje
  - 31 Pluslinje

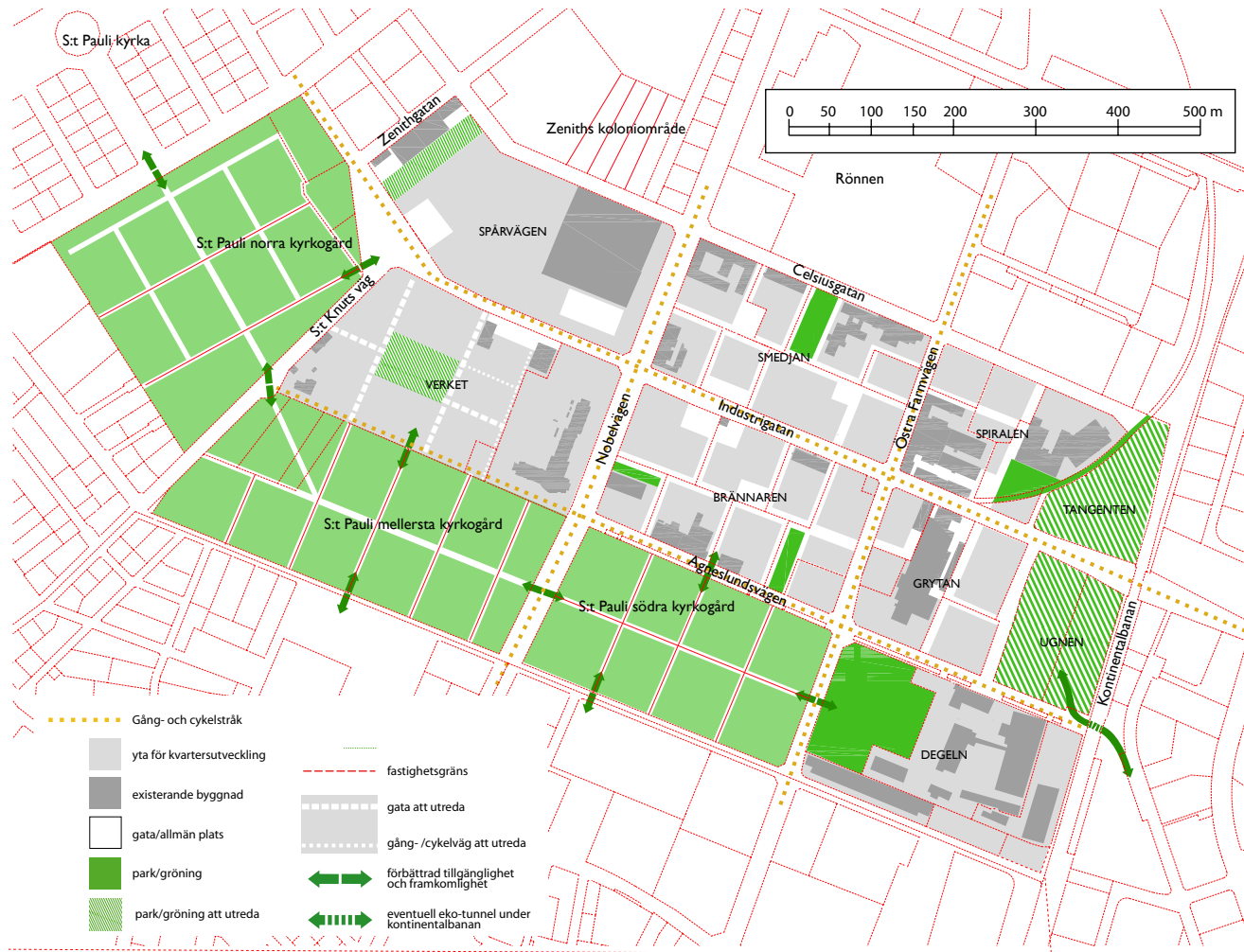


Illustration: Pernilla Magnusson

## Grönstruktur

Det gröna utgör – tillsammans med bebyggelse, gator och vatten – en av stadens grundläggande byggstenar. De gröna miljöerna ger identitet och karaktär åt staden och fungerar som ett strukturerande och orienterande element. Dessutom gör grönskan staden vackrare och mer trivsamt att leva i.

Norra Sorgenfri ligger i en del av Malmö som karaktäriseras av stor brist på flera kategorier av grönområden. Det ca 40 ha stora området har också i sig inneburit en betydande barriär för kopplingen mellan innerstaden och naturområden i stadens utkanter. Exploatering av Norra Sorgenfri bör utföras så att två viktiga mål för Grönplanen uppnås: dels skapa nya gröningar och parker i en del av Malmö där det råder stor brist på sådana, dels skapa förutsättningar för att binda samman Bulltoftastråket med centrum. (Se bild)

Möjligheten att i direkt anslutning till planområdet knyta samman ett grönt stråk mellan innerstaden och Bulltofta rekreationsområde blir en avgörande faktor i omvandlingen av Norra Sorgenfri från barriär till länk. Det gröna Bulltoftastråket blir ett viktigt komplement till Industrigatans mer kommersiella stråk och tillsammans ger de Malmöbor från alla delar av staden anledning att besöka och vistas i området.

St: Pauli kyrkogårdar i söder utgör planrådets gröna ryggrad. Begravningsplatser och kyrkogårdar är viktiga komplement till stadens parker och St: Pauli kyrkogård har en parklik och lummig karaktär med höga gamla träd och vackra alléer. Här finns

goda förutsättningar för kontemplation, promenader och rekreation av stillsam typ. Men de flesta skulle nog dra sig för att ha picknick, eller leka och sporta på en kyrkogård och det är säkert inte heller speciellt uppskattat av besökare till gravarna. Plats för den typen av aktiviteter ska beredas i en ny, multifunktionell park (Grannskapspark 1-5ha) i den östra kyrkogårdens förlängning som tillsammans med en eventuell eko-tunnel under kontinentalbanan knyter an till Bulltoftastråket.

För att S:t Pauli kyrkogårdar ska kunna fungera som delar i ett sammanhängande grönt stråk mellan innerstaden och Bulltofta behöver dock tillgängligheten och framkomligheten förbättras genom att entréer, gångpassager och sittplatser anordnas i lämpliga lägen. Det är också viktigt att förbindelserna mellan de olika kyrkogårdarna förbättras.

#### Stråk:

Tillgängligheten är en avgörande faktor för hur mycket grönytor används. För det vardagliga nyttjandet bör det inte vara mer än 5-10 minuters promenad till en grönyta, vilket motsvarar ca 300 meter utan trafikbarriärer eller andra hinder. Man har visat att det upplevelsemässiga avståndet till ett naturområde minskar om vägen dit är grön och trevlig. Insatser för att göra vägen mellan bostaden och grönytan attraktiv kan således bidra till ökad tillgänglighet och därmed ett ökat användande.

Norra Sorgenfri ska vara ett område med god tillgänglighet till grönytor. I varje kvarter ska finnas minst en gröning och en platsbildning, och de offentliga rummen ska ligga utmed gröna

rörelsestråk som binder samman målpunkter. De nord-sydliga rörelsestråken kopplas samman med kyrkogården, och skapar en visuell kontakt med de grönskande alléerna långt in i området.

Det offentliga rummet ska vara inbjudande och tydligt signalera att det är allmän platsmark, och det ska naturligtvis vara tillgänglighetsanpassat.



Illustration: Gunilla Kronvall

Samspelet plats, byggnader och dess innehåll:

De offentliga platserna ramas in av byggnader med lokaler i bottenvåningarna som kan medverka till att aktivera miljön. Proportionerna mellan plats och byggnader ska vara sådan att bästa möjliga ljus- och vindförhållande uppnås. Byggnaderna kan med fördel bidra till miljön genom gröna tak eller fasader, eller genom sin utformning t ex med sittplatser i fasaden.

Malmö stad har en dagvattenpolicy som säger att dagvatten ska utnyttjas som en positiv resurs i stadsbyggandet. Vidare ska dagvatten helst omhändertas lokalt och öppen avledning av dagvatten på allmän platsmark ska utnyttjas så långt som möjligt.



Bulltoftastråket börjar idag vid Granbackshagen och fortsätter via Flygfältsparken till Bulltofta rekreationsområde. Det är möjligt att med ganska enkla medel förlänga stråket via Östra kyrkogården och S:t Pauli kyrkogårdar in mot den gröna Kungsgatan i Rörjöstaden.

## Grönskala:

För barn utgör grönytor oöverträffade miljöer för lek, fysisk träning och inlärning. Tillgång till naturlika lekrområden har visat sig påverka barns rörelseutveckling positivt och barn behöver plats och möjlighet att leka, springa och röra sig fritt för att bli lugna och harmoniska.

Samtidigt är det lätt hänt att bara referera till ”rekreation” när det gäller människors utevistelse, och då glömma bort frågan om möte och samvaro. Parken har ofta nog underskattats som socialt rum, till fördel för torget, som ju är en demokratisk symbol, men faktum är att t.ex. Speakers corner i London ligger i Hyde park och att parkerna i både England och Sverige sedan 1700-talet fungerat som viktiga mötesplatser.

I Norra Sorgenfri är det viktigt att både torget och oasen finns med, och allt däremellan. De olika offentliga rummen utformas i en glidande skala från hårdgjort till lummig grönska, från torgyta till avkopplande parkmiljö. På så sätt breddar man tillgänglighetsbegreppet i den betydelsen att så många som möjligt ska kunna hitta ”sitt” urbana rum.

Genom forskning vid Sveriges Lantbruksuniversitet har åtta rumsliga baskaraktärer definierats. Eftersom människan har behov av samtliga dessa är det viktigt att eftersträva en variation mellan olika offentliga miljöer i staden. Vid utformningen av de offentliga platserna och grönytorerna i Norra Sorgenfri bör man eftersträva en medveten och konsekvent planering utifrån dessa karaktärer:



Illustration: Pernilla Magnusson

1. Rofyllt – En lugn plats där människor kan komma bort från buller och larm.
2. Vilt – Känsla av orörd natur. Självsädda växter och naturliga stigar är viktiga.
3. Artrikt – Mångfald av växter och djur för att tillgodose människans fascination för att utforska och upptäcka saker.
4. Rymd för tanke och vederkvickelse – Känsla av att ”stiga in i en annan värld”, en känsla av att kunna vandra utan slut.
5. Allmänningen – En stor, öppen plats för folksamlingar. En

mötesplats för sportevenemang, politiska evenemang eller mid-sommarfirande.

6. Lustgården – Skyddad trädgård där fantasin kan spela fritt. Barn kan leka och upptäcka, känna sig välkomna. Vuxna och barn kan umgås i trygghet.

7. Festen – Den centrala mötesplatsen i form av ett torg med café, restaurang m.m.

8. Kulturen – Människans kontakt med historien i form av statyer, monument, gamla byggnader, koloniområden

# Kvarter/bebyggelse



## Mångfald i alla kvarter

För att skapa en levande stadsdel är det viktigt att det finns en mångfald i alla kvarter.

Variationsrikedom i arkitektur, boendeformer och upplåtelseformer ger människor med olika intresse och bakgrund möjlighet att bosätta sig i området. Det bör också inom varje kvarter skapas möjlighet för olika typer av verksamheter, attraktioner och aktiviteter. Grundtanken är att locka ett brett spektra av aktörer, boende och besökare. Varje exploatering ska innehålla en variation i boende- och lägenhetstyper, för att tillgodose olika målgrupper.



Illustration: Ida Sandström

*Kvarteren kan utformas på olika sätt beroende på de förutsättningar som finns. Äldre bebyggelse kan införlivas i kvarteren och kompletteras med nya hus, större gårdar kan skapa möjlighet för gårdshus och vissa kvarter kan skapas med radbus/stadsvillor som vetter mot mindre, men offentligt tillgängliga gator.*

## Fastighetsindelning

En viktig strategi för att skapa ett område med innerstadskarakter och stor variation är att bryta ner fastigheterna i mindre enheter.

Det finns flera argument för denna åtgärd som ska genomföras vid detaljplanering och exploatering av kvarteren:

- Uttrycket blir mer varierat och vertikalt snarare än horisontellt
- Möjligheter till småföretagande genom små lokaler i bottenvåning.
- Små fastigheter ger möjlighet för en utveckling över tid där fastigheter kan förändras och bytas ut en i taget.
- Möjlighet till ett mer småskaligt ägande i området, på kort och på längre sikt kan ägandet variera.
- Möjlighet för många aktörer att delta i områdets utveckling; arkitekter, byggherrar med flera.

Planprogrammet förutsätter en maximal fastighets- och byggnadsbredd mot gata/plats på 18 m för bostadsrättsfastigheter och 25 m för fastigheter som upplåts med hyresrätt. Fastigheternas storlek fastställs när detaljplaner och fastighetsplaner tas fram.

Genom 3D fastighetsbildning kan en större p-yta under mark skapas som delas av flera fastigheter ovan mark. Flera fastigheter kan även dela tekniska installationer.

## Andel verksamheter i kvarteren

Äldre verksamheter blandas med ny bostadsbebyggelse med viss publik verksamhet.

I bostadshus tillåts centrumfunktion eller liknande (verksamhet av publik karaktär) i de två nedersta våningarna dock i max 40% av bruttoarean. Detta gäller ej fastigheter där kontorshus behövs som buffert mot riskverksamheter.

För hela området gäller att de verksamheter som idag är befintliga och välfungerande, och av icke störande karaktär, är en tillgång för området som helhet. Karaktären som eftersträvas för Norra Sorgenfri hämtas bland annat ur blandningen mellan verksamheter av olika slag och ny bostadsbebyggelse som växer fram på avrivna tomter samt där ny markanvändning behövs. Mixen mellan olika funktioner och närheten mellan verksamheter och bostäder är viktiga komponenter för områdets framtid och framgång.

## Upplåtelseformer för bostäder

I existerande bostadsområden kring Norra Sorgenfri är kombinationen av hyresrätter och bostadsrätter varierande med en generell övervikt för hyresrätter. Det finns därmed varken behov av att komplettera speciellt med vare sig det ena eller det andra. Däremot finns det brist på eget ägande - till exempel stadsradhus kan därför vara en intressant boendeform. I kvartersbebyggelse med lägenheter föreslås att andelen hyresrätter ska vara minst 20% av fastighetens totala bostadsbruttoarea.

## Husen bidrar till det offentliga livet

Husen i Norra Sorgenfri ska genom utformningen av fasaderna ge sittmöjlighet åt allmänheten.

Flerfamiljs- och kontors- eller verksamhetshus med fasader som vetter mot gata av publik karaktär, mot platsbildningar eller ligger i söderläge ska bidra med allmänt tillgängliga sittmöjligheter. För att göra området attraktivt för både boende och besökare är det viktigt att redan från början bygga in en generositet.

Genom att utforma husen så att de på detta sätt bidrar till det offentliga livet i området uppmuntras en atmosfär som får besökare att känna sig välkomna. Detta gynnar med stor sannolikhet områdets utveckling till en attraktiv och levande innerstadsstadsdel.



*Hus som ger sittplats åt förbipasserande bidrar till att människor stannar kvar längre i det offentliga rummet och därmed skapas tryggare utemiljöer.*

## Gata-hus relation och bottenvåningar

Området präglas av omslutna gator genom att husfasaderna placeras ända ut mot och längs alla gator i området.

Privata gårdar är placerade på insidan av kvarteren och får ej överbyggas. Entréer för varje fastighet både från gata och gård ger en känsla av trygghet i området samt liv åt gaturummen.

Bottenvåningarna i strategiska lägen, längs stråk, vid platser samt på hörn, ska hållas tillgängliga för verksamheter av publik karaktär. Offentligt tillgängliga verksamheter såsom handel, service, kontor med mera av sådan karaktär att de lockar allmänheten, även spontant förbipasserande utan inplanerat ärende. Interiörerna bör vara visuellt tillgängliga, både då de är öppna för allmänheten samt då de håller stängt. Det finns möjlighet att genom 3D fastighetsbildning ha olika ägare av bostäderna och de kommersiella lokalerna i bottenvåningarna, i en och samma byggnad.

## Parkeringsprinciper

Fastighetsägaren har ansvaret för att möjlighet till parkering av bil och cykel anordnas i tillräcklig omfattning för boende och verksamheter.

Parkering ska som huvudprincip anordnas på kvarteretsmark och ska minimeras i området i stort. Malmö stads parkeringsnorm, som nu genomgår en översyn, gäller som vägledning vid planering och som krav vid bygglov.

Stadsmässiga värden eftersträvas främst genom en tät exploatering. Bilparkeringen måste således lösas genom underjordiska

garage eller om nödvändigt i parkeringshus. Möjligheten att bilda 3D fastigheter för underjordiska parkeringsgarage, som är gemensamma för flera fastigheter, bör övervägas. För boendeparkering gäller enligt Parkeringsnormen behovstalet 0,8 plats per lägenhet (inkl 0,1 plats för besökande).

För kontor gäller behovstalet 9,5 platser per 1000 kvm BTA (inkl 1,5 plats för besökande). För handel gäller behovstalet 23 platser per 1000 kvm BTA (inkl 20 platser för besökande). Parkeringsplatser för besökande till verksamheter och handel bör vara lättillgängliga och därför i första hand lösas med kantstensparkering alternativt i parkeringshus. Längs Industrigatan, Östra Farmvägen och de nord-sydliga gatorna i storkvarteren bör tillfälle till korttidsparkering finnas. I övrigt medges inte parkering längs gatorna inom området.



*Foto: Ida Sandström*

## Hållbarhet i bebyggelse

Norra Sorgenfri ska bli ett ledande område för hållbar utveckling där ett gammalt industriområde omvandlas till ett blandat verksamhets- och bostadsområde.

Nästa etapp i ByggaBoDialogens ”Det Goda Samtalet” kommer att fokusera på Norra Sorgenfri för att i samverkan prioritera insatserna för ett hållbart byggande.

Bebyggelsen ska utvecklas på ett sådant sätt att de minimerar klimatpåverkan. Låg energianvändning, utfasning av farliga ämnen, fuktskyddat byggande och hög urban biologisk mångfald är alla viktiga ekologiska aspekter som ska kunna vidareutvecklas på Norra Sorgenfri. Bilpool bör uppmuntras i området och i de olika kvarteren.

I en lågenergibebyggelse har solvärme en särskild potential, placering och höjd på husen i detaljplanarbetet bör ta hänsyn till detta. Kommande klimatförändringar kommer sannolikt att öka behovet av passiv skuggning under sommarhalvåret för att undvika behovet av kylsystem.

Öppna system för fördröjning av dagvatten är redan idag nödvändiga och behovet kommer att öka. Lokalt omhändertagande av dagvatten kan i sin tur hjälpa till att skapa attraktiva utemiljöer och offentliga rum, vilket kan bidra både till ökad biologisk mångfald och socialt umgänge.

Tillgänglighet med bil ska begränsas och området har människan och naturen i fokus med goda cykel-, gång- och kollektivtrafikförbindelser och närhet till lokal service. Alla fastigheter ska bidra till att området blir tryggt samt tillgängligt.

## Kulturmiljö

Området har ett antal äldre byggnader som i linje med riksintresse för industrimiljöer bör bevaras och bli en del av framtidens Norra Sorgenfri.

För att skapa en intressant och stimulerande stadsmiljö för framtiden är bevarandefrågan väsentlig. Frågan om bevarande ska tas upp i varje exploateringsprojekt och skydds- och varsamhetsbestämmelser bli en del i detaljplanarbetet.

## Grönytefaktor

Förutom planområdets gröningar, skall de gårdar som anordnas mellan byggnaderna på kvarteretsmark uppnå en grönytefaktor enligt nedanstående princip.

I Norra Sorgenfri ska en grönytefaktor tillämpas för alla tomter. Grönytefaktorn anger ”växtlighetsgraden” och mäts som ett genomsnittsvärde för hela tomtens yta. De olika delytorna inom tomten får ett värde mellan 0,0 och 1,0 beroende på vilka förutsättningar de erbjuder för växtlighet och den lokala dagvattenhanteringen. Det gäller således att på en tillgänglig gårdsyta få så stor andel växtbar och planterad yta som möjligt. Om det inte är tillräckligt får grönska på väggar och tak användas.

Beräkningsprinciperna utvecklas och modifieras i samband med den fortlöpande utbyggnaden/omvandlingen av Norra Sorgenfri och den nivå som ska uppnås beslutas om i detaljplanarbetet och följs upp i bygglovgivning.

Exempel på Grönfaktorer	faktor	Ex. på gårdsutformning
Grönska på gård	1,0	Gräs, buskar och träd
Grönska på väggar	0,8	15cm väggklädd, 5m höjd
Gröna tak	0,8	Tak på cykelhus mm
Vattenytor	1,0	Damm på bjälklag
Växtbädd bjälklag <800mm	0,5	Gräs och perenner
Växtbädd bjälklag >800mm	0,9	Buskar och träd
Träd SO 20-25	0,4	Träd i gräs- och planteringsytor
Täta ytor	0,0	Takytor, exkl.cykelhus
Hårdgjorda ytor med fogar	0,2	Plattor
Halvöppna hårda ytor	0,4	Sand och grus



Foto: Stefan Thörnqvist

## Exploateringsgrad

I planprogrammet redovisas på följande sidor kvartersvis förslag till förnyelse av området. Redovisningen innehåller bl a för varje fastighet förslag till omfattning av byggrätter, uttryckt som maximalt exploateringsstal och maximalt antal våningsplan.

För exploateringsstal har valts följande definition:

$$E = \frac{\text{Total byggrätt, dvs omfattning av nya byggrätter + eventuella befintliga byggnader som föreslås behållas uttryckt i kvm BTA (bruttoreal)}}{\text{Nuvarande fastighetsareal (d v s inkl blivande mark av fastigheten som behövs för gator, torg och parker i kommande detaljplan)}}$$

De föreslagna exploateringsstalen, som ligger mellan 0,7 och 3,0 ska ses mot bakgrund av följande förutsättningar:

- Planprogrammet föreslår möjlighet för ny bebyggelse genom att anvisa placering och omfattning av nya byggrätter. Detta skall dock inte nödvändigtvis tolkas som att planprogrammet generellt förutsätter att befintliga byggnader måste rivas och pågående verksamheter upphöra. Mognadsgraden för omvandling till ny markanvändning skiljer sig starkt mellan olika fastigheter och kommer bl a att påverkas av när en förnyelseprocess kan bli aktuell att påbörja.
- I beräkningen har hus med 12 meters djup använts genomgående.
- För varje fastighet har det föreslagna maximala exploateringsstalet tagits fram utifrån ett sammanvägt ställningstagande vad gäl-

ler bl a stadsbyggnadsvärden och antaganden om olika ekonomiska faktorer såsom värden av föreslagna byggrätter, exploateringskostnader (gatukostnader, rivningskostnader, kostnad för sanering av markföroreningar etc), konsekvenser av olika parkeringslösningar, olika upplåtelseformer för nya bostäder (andel hyresrätt) samt kravet på offentliga bottenvåningar och en småskalig fastighetsindelning.

- Eftersom många faktorer ligger till grund för beräkningen, ser exploateringsstalen något olika ut för områdets olika fastigheter.
- Exploateringsstalen har tagits fram utifrån förutsättningen att sådana kvaliteter och kärnvärden som anses viktiga för hela områdets utveckling, såsom små fastigheter, offentliga bottenvåningar och viss andel hyresrätt, ska genomföras. Därför har de ekonomiska konsekvenserna av detta vad gäller byggrättsvärden, merkostnader etc beaktats vid beräkningen av exploateringsstalen. Ett villkor för den höga exploateringsgraden är således att kärnvärdena genomförs.

På sidan 80-82 redovisas förutsättningar vad gäller riskhänsyn i samband med områdets utveckling. Här redovisas dels befintliga verksamheter som kan ha omgivningspåverkan, dels i förekommande fall de skyddsavstånd till bostäder etc, som anges i Boverkets Bättre plats för arbete. Vidare redovisas den särskilda riskanalys som tagits fram för områdets utveckling och de skyddsavstånd som anges i denna. Planprogrammets förslag till utveckling av de olika kvarteren bygger i huvudsak på vad som anges i den särskilda riskanalysen. I vissa fall föreslås att fördjupade studier bör göras i samband med kommande planarbete.



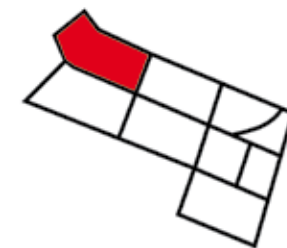




Illustration: David Wiberg

En central och större offentlig plats skapas över Industrigatan i kvarteren Brännaren och Smedjan. Det befintliga tegelhuset renoveras och ges en attraktiv verksamhet som kan bidra till livet på platsen. Husen som vetter mot torget ger i bottenvåningarna utrymme för handel, småföretag, caféer med mera.

# Kv Spårvägen



## Byggnader som långsiktigt föreslås behållas

De kvarvarande delarna av de gamla spårvägsbyggnaderna utmed Zenithgatan, som används för bl a Rörjskolan Zenith, har stort kulturhistoriskt värde och skall bevaras. Bussgaragebyggnaden i kvarterets östra del är också kulturhistoriskt intressant och bör, åtminstone vad gäller dess äldre delar, bevaras. Eventuellt kan de nyare delarna rivas. Om och i vilken omfattning får avgöras i det fortsatta arbetet. Centralt inom kvarteret finns dels en bussverkstad, dels en större kontorsbyggnad. Även dessa har bedömts ha kulturhistoriska och/eller miljöskapande värden, och representerar också betydande ekonomiska värden. Byggnaderna bedöms ändå kunna rivas för att nå en bättre byggelsestruktur.

## Hälsa & säkerhet

Kvarterets funktion som bussdepå för stadsbusstrafiken upphör i september 2008 och därmed upphör också den miljöbelastning busstrafiken inom kvarteret innebär. Inom det intilliggande kv Verket har Eon gashantering som kan innebära negativ påverkan från hälso- och säkerhetssynpunkt. Enligt gjorda utredningar innebär gasverksamheten dock inte oacceptabel påverkan utanför kv Verket. Det bedöms därför vara möjligt att utveckla kv Spårvägen för blandad stadsbebyggelse med bl a ny bostadsbebyggelse.

## Genomförande

All mark inom kvarteret ägs av Malmö stad. Under den period då kvarteret är tomt på dagens hyresgäster och kvarteret och dess byggnader förbereds för ny användning, föreslås evenemang av olika slag locka besökare till området och kvarteret. Den stora täckta yta på 12 000 kvm som Bussgaraget tillhandahåller är en stor potential för konstenemang, marknader eller annan verksamhet. Viktigt för hela områdets utveckling är att aktiviteter i kvarteret lockar besökare från hela Malmö samt med fördel även från regionen och att evenemang och installationer är av hög kvalitet. Detta för att vända den bild av området som nedgången som finns idag.



Bussgaraget



Bussgaraget



Rörjskolan Zenith



Rörjskolan Zenith

Fotom: Olga Schlyter

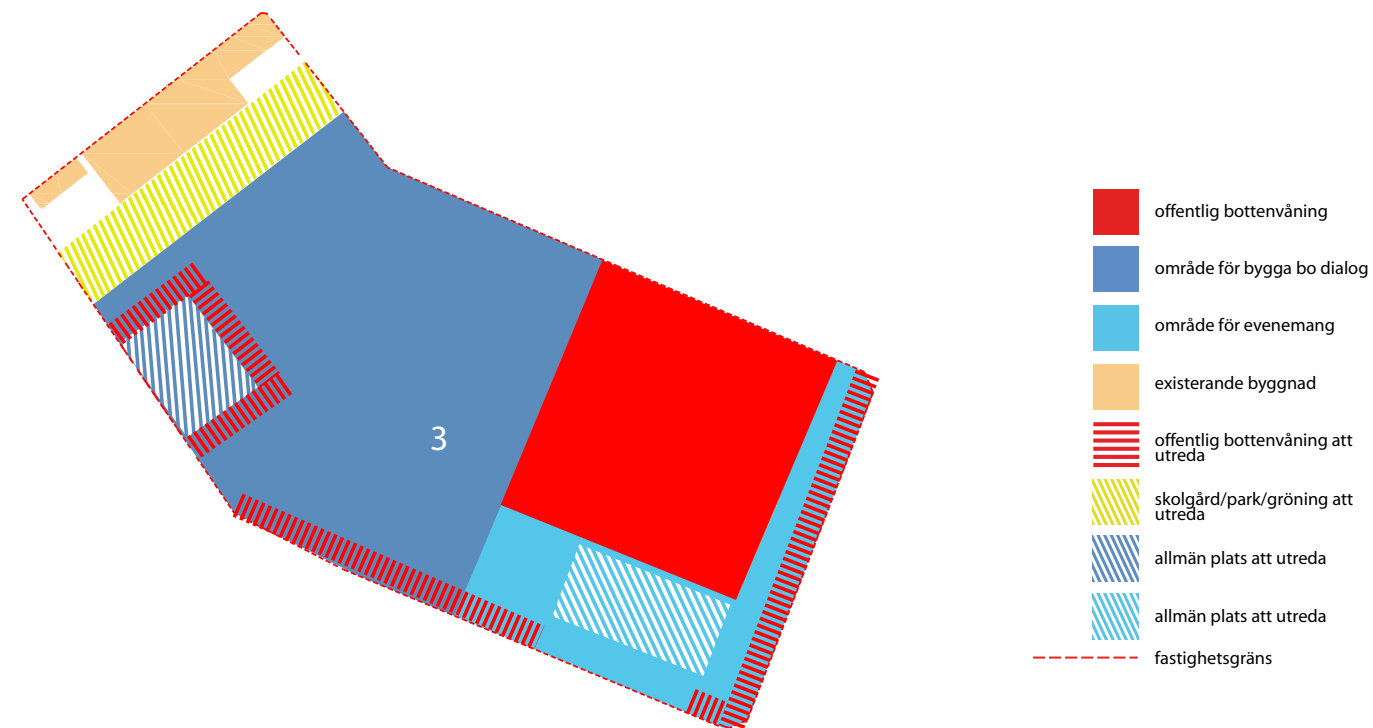
## Kvarterets utveckling

Kvarteret Spårvägens utveckling hanteras på annat sätt än övriga kvarter i området och är tänkt att ske i ett antal olika delar/delprojekt:

Bussgaraget vid korsningen Nobelvägen/Industrigatan föreslås utvecklas till en sektorsblandad mötesplats för t ex handel, kultur, fritid och andra verksamheter. Även bostäder kan integreras i konceptet. Genom att i ett tidigt skede av områdets omvandling utveckla Bussgaraget till en unik sektors- och aktivitetsblandad mötesplats för hela staden kan byggnaden fungera som katalysator för den fortsatta utvecklingen i området och skapa förutsättningar för ett rikt stadsliv, småföretagande och tillväxt. Under projektets gång kommer förutom innehållet även bussgaragets storlek att utredas. Vissa delar av byggnaden kan eventuellt komma att rivas eller byggas om för att fungera på bästa sätt, både som byggnad/attraktion och som integrerad del av området som helhet. Bussgaragets utveckling beskrivs närmare på sidan 45.

Områdena mellan bussgaraget och Industrigatan respektive Nobelvägen kan under kvarterets utvecklingstid, som tidigare beskrivits, tillfälligt användas för olika evenemang som lyfter områdets attraktivitet.

I kvarterets västra del ligger Rör sjöskolan Zenith som i dagsläget bara har en provisorisk skolgård. Här behöver en permanent



skolgård utvecklas och i anslutning till denna gärna en park eller gröning.

De delar av kvarteret som inte berörs av bussgaraget och Rör sjöskolan Zenith är tänkt att planeras och utvecklas genom en s k ByggaBoDialog där ett flertal byggherrar och andra aktörer involveras. Erfarenheter från ByggaBoDialogen och ”Det goda samtalet” som bedrevs i Västra hamnen tas tillvara. Processen går ut på att gemensamt arbeta fram planer och processer för att bygga ekonomiskt, ekologiskt och socialt hållbar stad. I denna del kompletteras kvarteret med bl a bostäder i en tät struktur. Utmed Industrigatan är det viktigt med offentliga bottenvåningar med butiker etc. Kvarteret ska i dialogprocessens planarbete

brytas upp i mindre enheter och gator och stråk för bil- cykel- och gångtrafik introduceras. Större urbana platser kan skapas i förlängningen av S:t Knuts väg och i anslutning till bussgaraget. Totalt bedöms kvarteret rymma ca 800 nya bostäder.

Runt den urbana platsen i fonden av S:t Knuts väg föreslås de byggnader som vetter mot platsen tillhandahålla offentligt tillgängliga takterrasser. Dessa terrasser kan ha funktioner som caféverksamhet eller utformas till trädgårdsmiljö. Kontakten mellan takvåningen och platsen nedanför skulle kunna ge området en unik karaktär och bidra till det offentliga livet i området på ett intressant sätt.

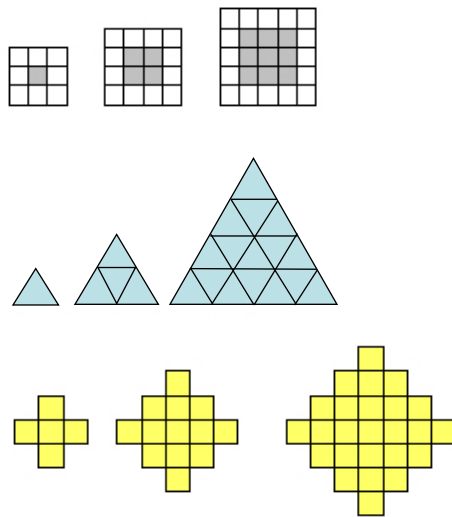
E=1,5-1,8

## Urbanpedagogiskt centrum

I kvarteret Spårvägen etableras ett urbanpedagogiskt centrum.

Utomhusutställningen, som vänder sig både till allmänheten och skolelever, syftar till:

- Att skapa eller förstärka intresset för naturvetenskap genom astronomi
- Att visa astronomi i relation till andra samhälleliga aspekter
- Att uppmuntra matematisk kommunikation både vad gäller konkretisering och ett matematiskt formellt språk
- Att tydliggöra en kulturell kontext



Merkurius

Venus

Jorden

Mars

Jupiter

Saturnus

I programmet ”En utställning om matematik och astronomi i utomhusmiljö – ett forskningsbaserat idémateriel som integrerar pedagogiska redskap i gatumiljön i Norra Sorgenfri” framtaget under 2007 av Malmö högskola genom Eva Davidsson finns beskrivet de förslag som är tänkta att arbetas in i områdets fysiska struktur, såsom husfasader och gatubeläggningar.

Till exempel kan matematiska mönster och symboler formas av en byggnads eget material, såsom tegel i avvikande kulör på tegelfasad, eller så används en kombination av kompletterande material. Andra förslag är solur, magiska kvadrater och cirklar samt talserier.

5	68	3	70	1	72
32	41	34	39	36	37
42	31	49	33	38	35
67	6	69	4	71	2
18	55	16	57	14	59
19	54	21	52	23	50
53	20	51	22	49	24
56	17	58	15	16	13
11	62	9	64	7	66
26	47	28	45	30	43
48	25	46	27	44	29
61	12	63	10	65	8

1, 1, 2, 3, 5, 8, 13, 21, ...

Vårt solsystems planeter föreslås läggas in i markbeläggningen på till exempel Industrigatan. Relationen mellan planeternas storlek och deras avstånd till solen visas.

En viktig aspekt vid utformningen är hållbarhet över tid samt de estetiska kvaliteterna på inslagen. Under den tid som kvarteret Spårvägen planläggs, tas en mer konkret plan fram för exakt var och hur de olika pedagogiska inslagen ska integreras. Ett skriftligt undervisningsmaterial till Malmö skolor ska komplettera den fysiska utformningen.



Foto: Gunilla Kronvall

# Bussgaraget

Bussgaraget omvandlas till en sektorsblandad mötesplats och attraherar en stor bredd av besökare från hela Malmö samt från regionen. Förebild är bland annat Old Spitalfields Market i London.

En ny förvaltningsmodell arbetas fram för att utveckla en blandning av verksamheter från olika verksamhetssektorer samlade under ett förvaltarskap. Så kan till exempel fritidsaktiviteter, kulturutbud, nöje, handel, utbildning och bostäder samsas tillsammans i Bussgaraget. Det samlade förvaltarskapet är di-

rekt knutet till denna byggnad och får ett tydligt syfte att säkra blandningen av verksamheter och målgrupper i Bussgaraget. Olika livsstilar, åldrar och bakgrund ska lockas. För att byggnaden ska fungera som en social mötesplats mellan olika besökare är det viktigt att utforma Bussgaraget så att det finns visuell och fysisk närhet mellan de olika verksamheterna samt att det finns en offentlig gata eller plats varifrån olika aktiviteter inryms.

I september 2008 lämnar dagens hyresgäster lokalerna som då

kan utvecklas och få ny användning. Under perioden 2008-2011 utvecklas ett förvaltarskap där ägandet ligger kvar hos Malmö stad, och där verksamheter från olika privata och offentliga sektorer får möjlighet att hyra in sig. Denna treårsperiod är tänkt att vara en övergångstid då man kan prova olika verksamheter av mer eller mindre temporär karaktär och hitta en blandning och ett antal hyresgäster som sedan stannar kvar efter 2011. Förvaltarskapet som utvecklas är sedan tänkt att bli permanent. För att finansiera förvaltning och merkostnader under en treårig utvecklingsperiod har Malmö stad erhållit medel genom Mål2, EU strukturfond.

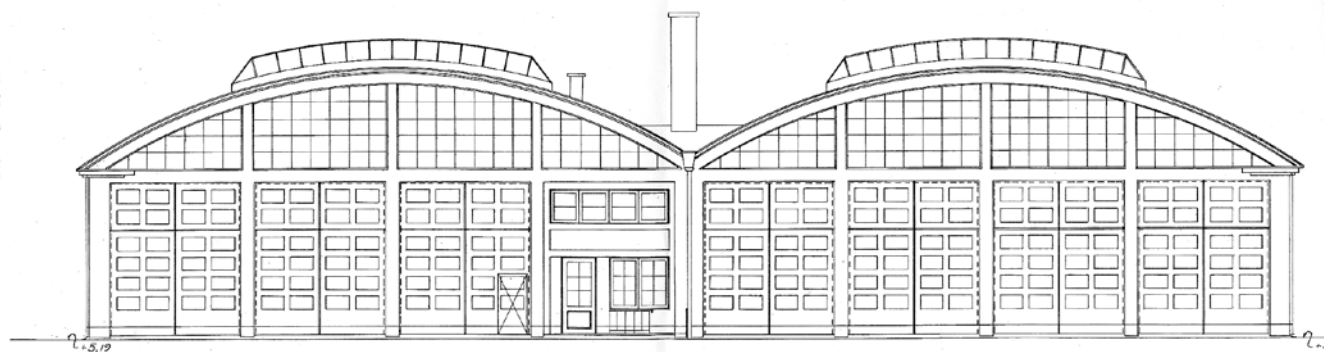
Innan de första hyresgästerna flyttar in, och under den första tid då det nya förvaltarskapet formeras, kan Bussgaraget med fördel användas för ett eller flera större evenemang, där till exempel konst som tål en icke klimatiserad miljö visas upp för allmänheten. Evenemangen ska vara av hög kvalitet och locka besökare från hela regionen.

Ett exempel som kan fungera som förebild för bussgaraget är omvandlingen av Old Spitalfields Market i London. Den äldre stora marknadshallen utvecklas som en fastighet med blandat innehåll. Permanenta verksamheter samsas med temporära såsom helgmarknader och stora evenemang under tak. Projektets startskott var ett stort konstevenemang som fick stort medialt intresse och lockade en stor mängd besökare. Upprustningen och utvecklingen av Old Spitalfields Market är färdig under 2008.

TÄNING TILL OMNIBUSGARAGE FÖR MALMÖ STADS SPÄRVÄGAR  
TOMT N: 71 VID NOBELVÄGEN OCH CELSIUSGATAN I MALMÖ

TOMT NR 3 45 STRÄVÄGEN

TOMT N: 71  
KADSKÄRMNDEN  
1 1 1882



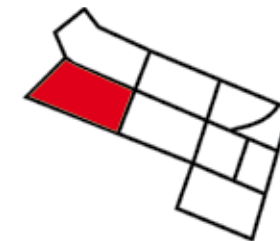
GAVELFASAD

Busssgaraget i kvarteret Spårvägen rustas upp och anpassas för att inhysa en rad verksamheter och aktiviteter. Blandningen, som utgår ifrån att många målgrupper ska lockas hit, gör att Busssgaraget blir en attraktion för hela Malmö och regionen.





# Kv Verket



## Byggnader som långsiktigt föreslås behållas:

Befintliga byggnader inom fastigheterna Verket 3 och 5, däribland E.ONs stora förvaltningsbyggnad, representerar betydande ekonomiska värden och förutsätts behållas. Inom Verket 4 finns ett antal byggnader med kulturhistoriskt och/eller miljöskapande värde som föreslås behållas. Detta gäller tre byggnader i anslutning till infarten från S:t Knuts väg, en mindre byggnad centralt på fastigheten samt två byggnader utmed Industrigatan. Centralt inom Verket 4 finns en värmecentral som måste flyttas/ersättas.

## Hälsa & säkerhet:

Inom kv Verket har E.ON betydande anläggningar för gas, el och fjärrvärme. Gashantering kommer att förändras dels i och med att stadsgasen ersätts med naturgas när stadens ledningsnät byggs om, dels i och med att gasförsörjningen av busarna i kv Spårvägen upphör under 2008. Exempel på kvarvarande gasanläggningar med omgivningspåverkan är gasklockor, kompressorstationer och produktionsanläggningar för vätgas. En omvandling av kv Verket för blandad stadsbebyggelse förutsätter att dessa anläggningar flyttas. Gastankanläggningen inom Verket 3 bedöms kunna ligga kvar utan negativ konsekvens för omgivningen.

## Genomförande:

All mark inom kvarteret ägs av E.ON. Malmö stad och E.ON har inlett överläggningar om förutsättningarna för omvandling av Verket 4 för ny användning. I och med detaljplaneläggning bör det göras en omprövning av byggrätten inom Verket 3 för att flytta densamma närmare gatan/korsningen.



Gasklocka i Verket 4



Äldre byggnad i Verket 4



E.ONs kontorsbyggnad i Verket 3



Äldre byggnad i Verket 4

Foton: Olga Schlyter



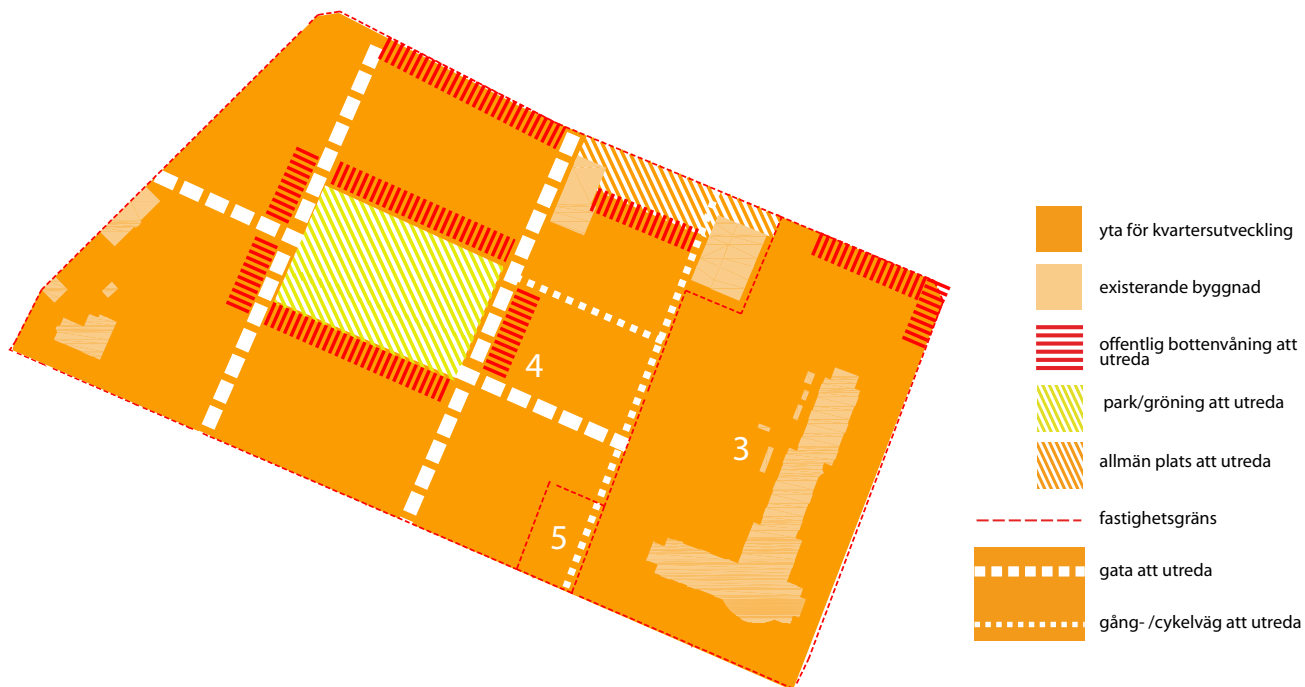
## Kvarterets utveckling

Kvarteret utgörs idag av endast ett par fastigheter vilka är stora och kommer att behöva brytas ner i mindre enheter. Principerna för kvarter och fastighetsindelningen utarbetas i det fortsatta planarbetet.

Kvarteret har en stor tillgång i det gröna område som kyrkogården söder om utgör. Kopplingen till S:t Pauli mellersta kyrkogård bör förstärkas genom nya passager.

Mitt i storkvarteret anläggs en park eller en lummig lekplats. Platsen kombinerar grönyta med offentliga verksamheter i botenplan på kringliggande byggnader. En av de gamla gasklockorna kan med fördel lämnas som ett udda, karaktärsskapande inslag och en påminnelse om kvarterets historia. Gasklockan bör ges en ny offentlig funktion. Bebyggelsen trappas ner i höjd mot kyrkogården i söder.

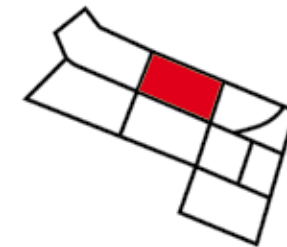
Mot Industrigatan anläggs en mindre plats mellan de gamla tegelbyggnaderna.



**Verket 4.** Sluten kvarterstad i 3-5 våningar. Kvarteret bryts ner i mindre enheter kring en större offentlig plats/park. I den södra delen av kvarteret mot kyrkogården förläggs en förskola med 75 platser, införlivad i kvartersstrukturen och med privat kringbyggd innergård. E=1,4-1,7.

**Verket 3.** Läget för byggrätten i gällande detaljplan i fastighetens norra del justeras för att möjliggöra en ny byggnad mot Industrigatan. Den nya byggnaden markerar hörnet Industrigatan/Nobelvägen.

# Kv Smedjan



## Byggnader som långsiktigt föreslås behållas:

Befintliga byggnader utmed Celsiusgatan (Smedjan 12, 2 och 13) utgör tillsammans en av få sammanhållna miljöer inom området som minner om dess historia och de bör därför behållas. Av dessa har funkisbyggnaden vid hörnet Nobelvägen/Celsiusgatan störst kulturhistoriskt värde. Även UBAs byggnad vid hörnet Nobelvägen/Industrigatan (Smedjan 9) har kulturhistoriskt- och miljöskapande värde som motiverar att den behålls. Inom Smedjan 13 finns en äldre industribyggnad. Den del av byggnaden där DuPont bl a har forskningsverksamhet bör sannolikt behållas av ekonomiska skäl.

## Hälsa & säkerhet:

Inom Smedjan 8 finns vid hörnet Industrigatan/Östra Farmvägen en bensinstation. DuPont Chemoswed har forskningsverksamhet och pilottillverkning inom Smedjan 13. Enligt gjord riskanalys bör ett skyddsavstånd mellan verksamheterna och nya bostäder om minst 25 meter respektive minst 40 meter upprätthållas. Mot bakgrund av intentionen att utveckla Norra Sorgenfri till en del av innerstaden med blandad stadsbebyggelse bör inriktningen vara att bensinstationen inom Smedjan 8 avvecklas eller flyttas. I samband med den fortsatta planeringen bör förutsättningarna för ny bebyggelse i anslutning till DuPont Chemosweds verksamhet studeras mer i detalj.

## Genomförande:

All mark inom kvarteret ägs av privata fastighetsägare. Detta innebär att utvecklingen av kvarteret för ny användning måste ske i nära samverkan mellan Malmö stad och dessa.



Smedjan 2



Smedjan 9



Smedjan 12



Smedjan 13

Fotorn: Olga Schlyter

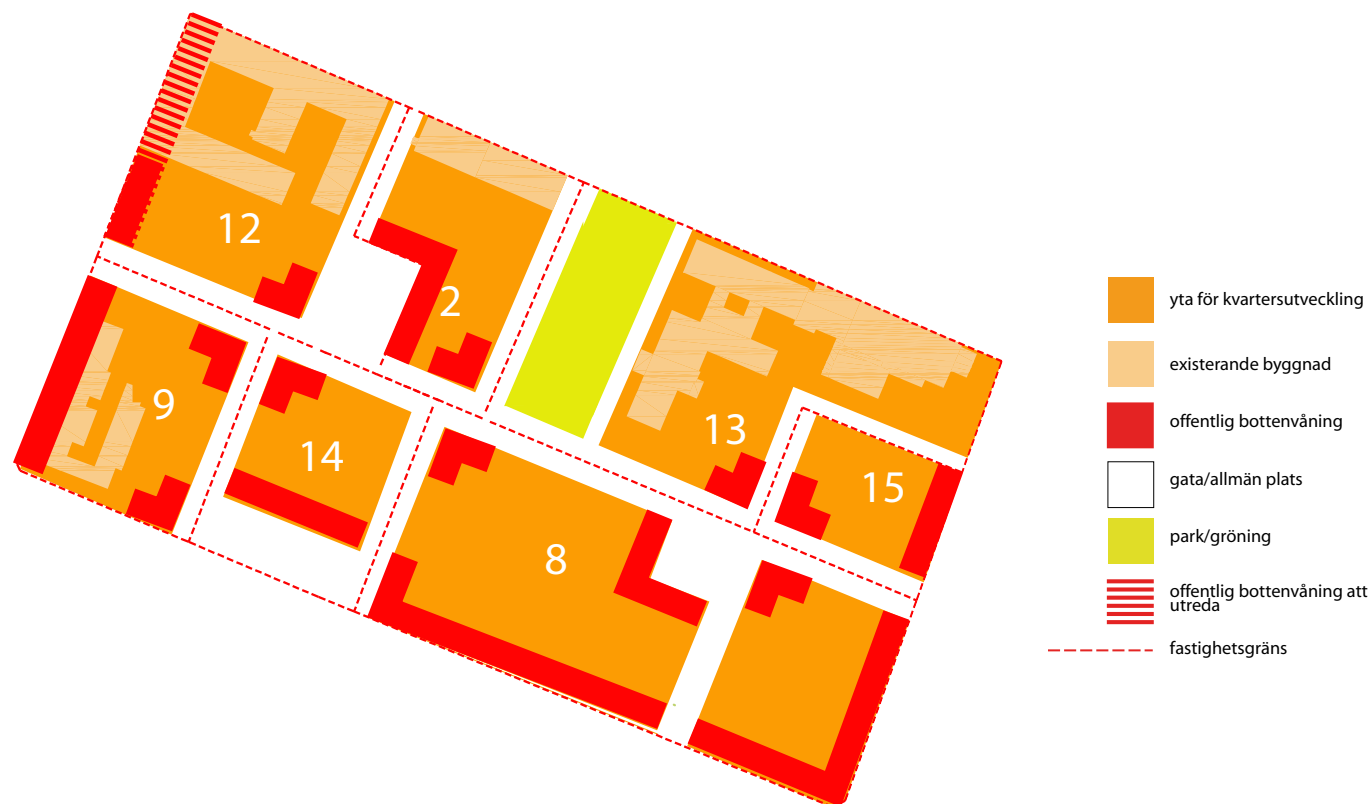
## Kvarterets utveckling

Kvarteret delas in i 8 mindre kvarter. I Smedjan 13 anläggs en grön plats. I kvarterets norra del kompletteras existerande byggnader med nya hus.

Med närheten till studentbostäderna i Rönnen i norr och Willys i nordost är det viktigt att utforma Smedjan på ett sätt som möjliggör för människor att gå och cykla genom kvarteret. Två mindre platser skapas i anslutning till den trädkantade centrala gata som går genom kvarteret i öst-västlig riktning. Intressanta passager bör också skapas i nord-sydlig riktning.

Mot Industrigatan (Smedjan 14) finns den nordliga delen av den centrala plats som fortsätter i kvarteret Brännaren. Platsen kan tas av byggnader med offentliga bottenvåningar.

En förskola med fyra avdelningar bör planeras in i kvarteret i ett lugnt läge samt integrerat i stads- och kvartersstrukturen. Exempelvis kan en förskola placeras i Smedjan 2. Det är viktigt att förskolan etableras i ett tidigt skede för att möta behovet som de nya bostäderna medför.



**Smedjan 12.** Sluten kvartersstad i 4-5 våningar som införlivar existerande bevarandevärda byggnader i kvarteret. Förordas att bebyggelsen blir högst mot Nobelvägen. E=1,1-1,4.

**Smedjan 13.** L-formad kompletterande bebyggelse i 4 våningar mot söder och öster, vilken sluter gaturummet. E=1,4-1,7.

**Smedjan 2.** En kombination av flerbostadshus och äganderätter (stadsvillor) i 3-4 våningar kan fungera väl på denna fastighet. E=1,0-1,3.

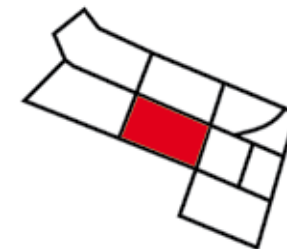
**Smedjan 15.** Sluten kvartersstad i 3-4 våningar. Enfamiljshus, små bostadsenheter (typ stadsvillor) med privata gårdar eller gemensam gård på insidan förordas. E=1,3-1,6.

**Smedjan 9.** Sluten kvartersstad i 4-5 våningar. E=1,5-1,8.

**Smedjan 14.** Sluten kvartersstad i 4-5 våningar. E=1,3-1,6.

**Smedjan 8.** Sluten kvartersstad i 4-5 våningar. I det västra bostadskvarteret tillåts med fördel låga gårdshus. E=1,5-1,8.

# Kv Brännaren



## Byggnader som långsiktigt föreslås behållas

Den kvarvarande, men brandskadade, kontorsbyggnaden inom Brännaren 2 är en karaktärsbyggnad som är viktig att behålla av kulturhistoriska skäl och inlemma i en ny stadsstruktur. Annan bebyggelse som föreslås behållas är den högre byggnaden inom Brännaren 18 och Carl F's kontorsbyggnad inom Brännaren 9 (kulturhistoriska och miljöskapande värden), kontorsbyggnaden inom Brännaren 8 (ekonomiska och kulturhistoriska/miljöskapande skäl), kontors-/utbildningsbyggnaden inom Brännaren 3 utmed Industrigatan (ekonomiska aspekter samt med hänsyn till den pågående verksamhetens betydelse i området).

## Hälsa & säkerhet:

Inom Brännaren 18 finns vid hörnet Nobelvägen/Agneslundsvägen en bensinstation. Byggnaderna inom fastigheten utgör dock avskärmning mot övriga fastigheter i kvarteret varför bensinstationen inte bedöms innebära negativ påverkan utanför Brännaren 18.

Inom Brännaren 9 har Carl F åkeriverksamhet, som kan påverka omgivningen. Möjligheten till alternativa lokaliseringar för företagets verksamhet bör därför undersökas. Inom Brännaren 20 (norra delen av fastigheten) har Cetec tillverkning/montering av elkomponenter. Verksamheten bedöms kunna fortsätta tills vidare utan konflikt med omgivningen men kan också flyttas

om/när anledning finns härtill. Södra delen av fastigheten, med bland annat en mindre bilverkstad, bör dock dessförinnan friställas för annan användning.

## Genomförande:

All mark inom kvarteret ägs av privata fastighetsägare (med undantag av Brännaren 5 som ägs av Malmö stad). För fastigheten Brännaren 16 har kommunen beslutat utnyttja sin förköpsmöjlighet. Fastighetsägarstrukturen innebär att utvecklingen av kvarteret för ny användning måste ske i nära samverkan mellan Malmö stad och de privata fastighetsägarna. Detaljplaneläggning kan ske etappvis. För att uppnå en bra helhet bör dock inte detaljplaneetapperna göras för små utan omfatta flera fastigheter.



Brännaren 9



Brännaren 8



Brännaren 2

Foton: Olga Schlyter

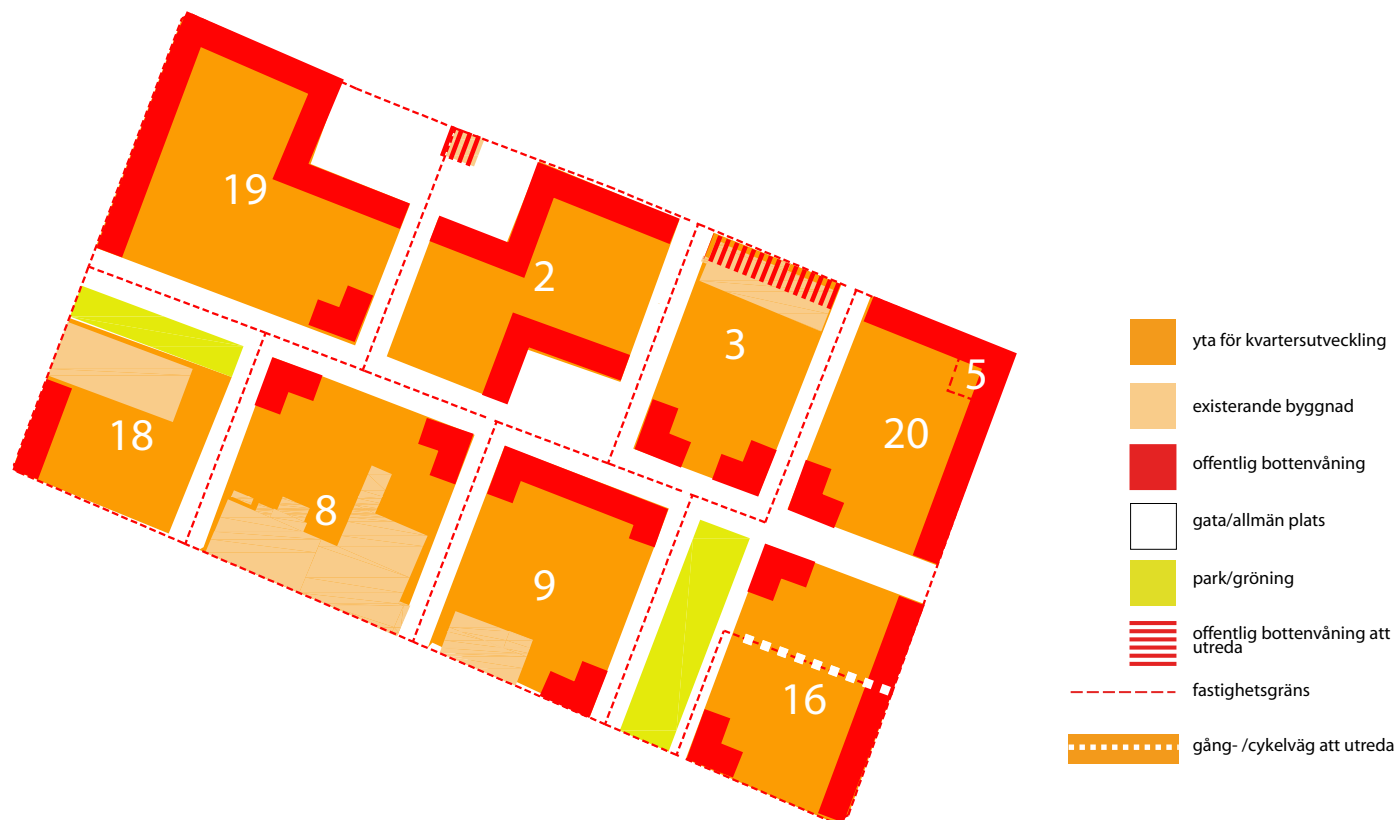
## Kvarterets utveckling

Kvareret Brännaren vetter mot kyrkogårdarna längs hela sin sydsida och har därmed en stor tillgång genom utblickar över upp vuxen grönska och lugn miljö. Mot söder kan bebyggelsen därför med fördel präglas av något lägre hus.

På den norra sidan, mot Industrigatan, blir bebyggelsen något högre och präglas i högre grad av det urbana offentliga stadslivet. Här återfinns en av områdets viktigaste centrala platser, vilken ramar in det bevarade äldre tegelhuset på Brännaren 2.

Den östvästliga gatan genom kvarteret är grön till sin karaktär. I Brännaren 18 och Brännaren 20 föreslås mindre gröningar.

En förskola med fyra avdelningar bör planeras in i kvarteret i ett lugnt läge samt integrerat i stads- och kvartersstrukturen. Exempelvis kan en förskola placeras i Brännaren 9. Det är viktigt att förskolan etableras i ett tidigt skede för att möta behovet som de nya bostäderna medför.



**Brännaren 18.** Sluten kvartersstad i 4-5 våningar. E=1,3-1,6.

**Brännaren 8.** Sluten alternativt öppen kvartersstad, sluten mot norr. 3-4 våningar. E=1,2-1,5.

**Brännaren 9.** Sluten kvartersstad i 2-4 våningar. Förskola i syd-östra hörnet av fastigheten. Innergård med förskolans friyta. Kvarteret slutes med byggnader vars innehåll klarar sig utan privat gård och som bidrar med offentliga verksamheter i bottenplan mot norr. För att få in bostäder kan takvåningar med terrasser/takträdgård tänkas. E=1,0-1,3.

**Brännaren 16.** Sluten kvartersstad i u-form i 3-4 våningar öppen mot norr för att skapa gemensam gård med södra delen av

Brännaren 20. Eventuellt kombination av flerbostadshus och äganderätter (stadsvillor). E=1,5-1,8.

**Brännaren 20.** Norra delen: Sluten kvartersstad i 4-5 våningar. Södra delen: Sluten kvartersstad i 4 våningar öppen mot söder för att skapa gemensam gård med Brännaren 16. E=1,3-1,6.

**Brännaren 3.** Sluten kvartersstad i form av flerbostadshus eller stadsvillor i 3-4 våningar. E=1,3-1,6.

**Brännaren 2.** Sluten kvartersstad i 3-5 våningar, två gårdar. E=1,5-1,8.

**Brännaren 19.** Sluten kvartersstad i 3-5 våningar, möjlighet för kompletterande låga gårdshus kan utredas. E=1,5-1,8.

# Kv Spiralen



## Byggnader som långsiktigt föreslås behållas

Inom Spiralen 10 finns ett byggnadskomplex från tiden när den stora Addo-fabriken låg här. Byggnadskomplexet utgör en av få sammanhållna miljöer inom området som minner om dess industrihistoria och bör därför behållas av kulturhistoriska och miljöskapande skäl. Det skulle behöva göras en byggnadsantikvarisk utredning om ADDO-komplexet ifall en större omvandling skulle bli aktuell, med syfte att dokumentera och klassificera värdena hos komplexets olika delar. Ett sådant underlag behövs för att ta ställning till eventuell rivning av vissa delar. Inom de fastigheter som ägs av Apoteksbolaget (Spiralen 9 och 11) finns nyare byggnader som används för Apoteksbolagets verksamhet.

Dessa förutsätts behållas av ekonomiska skäl. Inom Apoteksbolagets fastighet finns också äldre byggnader som hyrs ut till externa hyresgäster eller som är tomställda. Några av dessa har bedömts ha kulturhistoriska och/eller miljöskapande värden men bedöms ändå kunna rivas för att nå en bättre bebyggelsestruktur.

## Hälsa & säkerhet

På andra sidan Östra Farmvägen, inom Smedjan 8, finns en bensinstation som kan ha omgivningspåverkan utanför kvarteret, se beskrivning under kv Smedjan. Inom Spiralen 10 bedriver Jensens svartoxidering verksamhet. Enligt gjord riskanalys utgör

verksamheten ingen påtaglig risk för omgivningen. Inom Spiralen 9 bedriver Apoteksbolaget tillverkning av läkemedel. Enligt gjord riskanalys bör ett skyddsavstånd mellan verksamheten och nya bostäder om minst 35 meter upprätthållas. I samband med den fortsatta planeringen bör förutsättningarna för ny markanvändning i anslutning till dessa verksamheter studeras mer i detalj.

## Genomförande

All mark inom kvarteret ägs av privata fastighetsägare. Detta innebär att utvecklingen av kvarteret för ny användning måste ske i nära samverkan mellan Malmö stad och dessa.



Spiralen 10



Spiralen från Östra Farmvägen



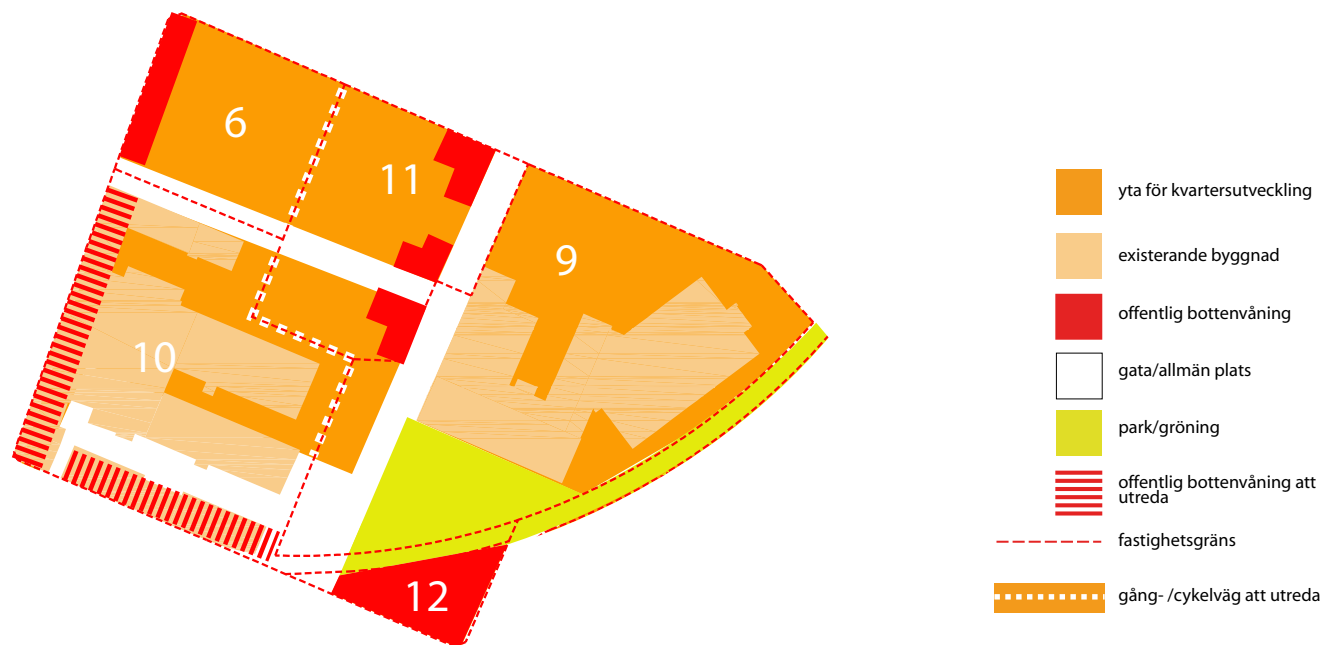
Spiralen 10

Foton: Olga Schlyter

## Kvarterets utveckling

Det gamla Addohuset är karaktärsskapande i kvarteret och bör införlivas i ny bebyggelse på ett omsorgsfullt sätt. Innergården i Addo närmast Industrigatan kan i framtiden utvecklas till en offentlig miljö med småskaliga verksamheter i form av handel, caféer eller dylikt.

Resterna av det gamla järnvägsspåret genom kvarteret utvecklas till ett grönt allmänt stråk och i anslutning till Industrigatan, på Spiralen 12, placeras ett punkthus med tydligt offentlig verksamhet i bottenplan som bör attrahera en bred publik.



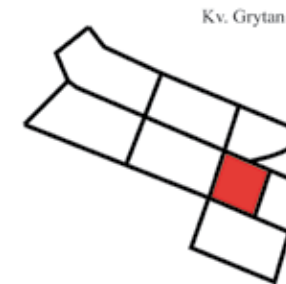
**Spiralen 12.** Punkthus i 4-6 våningar med offentlig verksamhet i hela bottenvåningen. Offentligt tillgänglig takterrass förordas. E=2,5-3,0.

**Spiralen 9.** Möjlighet för byggnadslänga i den västra delen av fastigheten, mot den föreslagna gatan, samt mot Celsiusgatan. Byggnader i 3-4 våningar. E=0,7-1,0.

**Spiralen 11.** I den norra delen av fastigheten u-formad kvartersbebyggelse öppen mot väster. I den södra delen möjlighet för byggnadslänga som kompletterar Addo-huset och som vetter mot den gata som går genom fastigheten. Bebyggelse i 3-4 våningar. E=1,4-1,7.

**Spiralen 6.** U-formad kvartersbebyggelse i 3-4 våningar öppen mot öster. E=1,5-1,8.

# Kv Grytan



## Byggnader som långsiktigt föreslås behållas

Inom Grytan 7 finns den gamla Tripasinfabrikens byggnadskomplex uppfört från 1930-talet och framåt. Byggnadskomplexet utgör en av få sammanhållna miljöer inom området som minner om dess industrihistoria och bör därför behållas av kulturhistoriska och miljöskapande skäl. Det behöver göras en byggnadsantikvarisk utredning om Tripasinkomplexet ifall en större omvandling skulle bli aktuell, med syfte att dokumentera och klassificera värdena hos komplexets olika delar. Ett sådant underlag behövs för att ta ställning till eventuell rivning av vissa delar. Granne med den gamla Tripasinfabriken finns inom Grytan 1 en byggnad med gavel mot Industrigatan som också fö-

reslås behållas av kulturhistoriska och miljöskapande skäl. Av samma skäl bör även inom Grytan 6 den gamla kemtvättens fasad mot Östra Farmvägen behållas.

## Hälsa & säkerhet

Inom Grytan 1 och 6 finns mindre verkstäder som kan behöva flyttas när kvarteret utvecklas för ny användning. Verksamheter utanför kvarteret, som kan ha påverkan på kv Grytan, är bensinstationen inom Smedjan 8, Jensens svartoxidering inom Spiralen 10 samt DuPont Chemoswed´s och QPharma´s verksamheter i kv Degeln. Se närmare beskrivning under respektive kvarter. I samband med den fortsatta planeringen måste dessa verksamhe-

ters inverkan på förutsättningarna för ny markanvändning inom kv Grytan studeras mer i detalj.

## Genomförande

All mark inom kvarteret ägs av privata fastighetsägare, förutom Grytan 4 som upplåts med tomträtt av Malmö stad. Utvecklingen av kvarteret för ny användning måste ske i nära samverkan mellan Malmö stad och de privata fastighetsägarna. Detaljplaneläggning kan ske etappvis. För att uppnå en bra helhet bör dock inte detaljplaneetapperna göras för små utan kan med fördel omfatta flera fastigheter.



Grytan 7 och 1



Grytan 6

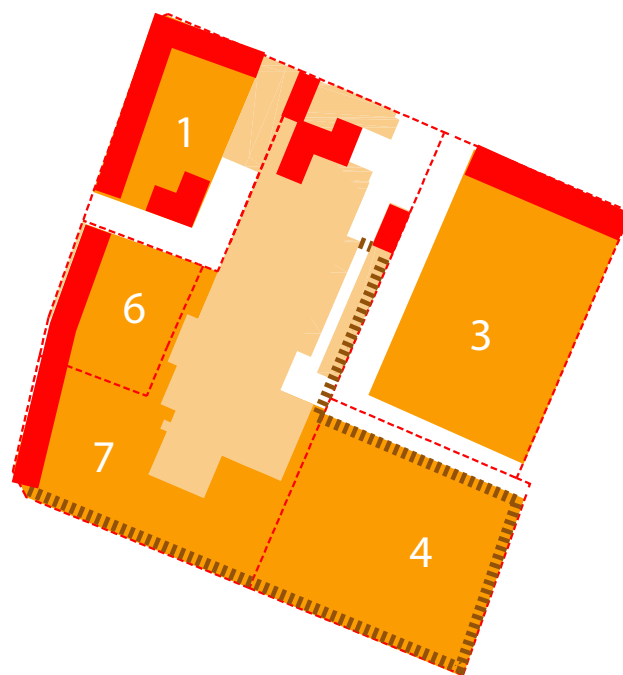


## Kvarterets utveckling

Storleken på det befintliga Tripasinhuset innebär att här kan en verksamhet av något större skala tänkas. Byggnaden i hela sin längd är bevarandevärd, samt de platsbildningar och miljöer som finns intill. Det finns en fysisk och karaktärsnärlig koppling till de tillgängliga gårdsmiljöerna vid Addohuset på andra sidan gatan.

Ett yrkesinriktat gymnasium planeras till fastigheterna Grytan 4, 6 och 7. Gården mellan kontorshuset och verkstadsbyggnaden, en viktig miljö i området, ska bevaras och göras allmänt tillgänglig. Passagen längs verkstadsbyggnaden kommer att användas av skolan men ska vara visuellt tillgänglig från gården. En framtida koppling mellan denna passage och gatan mellan Grytan 3 och 4 ska möjliggöras.

För att integrera en storskalig användning i en planeringsprocess som eftersträvar småskalighet och blandning av verksamheter, har överenskommelse nåtts inför utvecklingen av fastigheten, där offentligt tillgängliga och attraktiva verksamheter ska finnas på två ställen mot gården, i äldre bebyggelse mot Industriegatan samt i någon del mot Ö.Farmvägen. Dessutom ska fastigheterna Grytan 7 mot söder, Grytan 4 mot söder, öster och norr, utformas speciellt så att dessa delar av kvarteret blir intressanta att besöka och att uppehålla sig vid för en bred allmänhet. Landskapsarkitekt/arkitekt eller konstnär engageras för denna utformning.



**Grytan 7.** Tripasinhuset bevaras, anpassas till ny användning, och kompletteras med hus mot Agneslundsvägen samt mot Ö Farmvägen i 2-4 våningar. E=0,9-1,2.

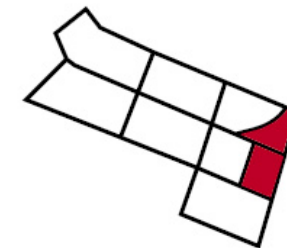
**Grytan 6.** Sluten kvarterstad i 2-3 våningar med bevarad fasad mot Ö Farmvägen. E=1,3-1,6.

**Grytan 1.** Sluten kvarterstad i 3-4 våningar som möter befintlig byggnad och ger utrymme för torg. E=1,5-1,8.

**Grytan 4.** Fastigheten utformas mot det offentliga stadsrummet i söder, öster samt norr så att det blir attraktivt och tryggt för människor i gatumiljön, samt utformas på så sätt att det lockar människor att uppehålla sig här. Bebyggelse i 3-4 våningar. E=1,4-1,7.

**Grytan 3.** Sluten kvarterstad, alternativt sluten kvarterstad i norr och stadsvillor i söder. Bebyggelse i 3-4 våningar. E=1,3-1,6.

# Kv Ugnen och Tangenten



## Byggnader som långsiktigt bör behållas

På fastigheten Tangenten 2 finns en större industri- och kontorsbyggnad som tidigare användes av Addo. Byggnaden, som idag används för diverse olika verksamheter, har bedömts ha vissa miljöskapande värden. På fastigheten Ugnen 5 finns i södra delen en nyligen uppförd byggnad som används av Gräsvårdsmaskiner i Malmö AB. På fastigheten Ugnen 6 finns en lagerbyggnad som ägs av tomträttshavaren Finnforest Handel AB. Byggnadernas fortbestånd är helt avhängig när och på vilket sätt kvarteren planläggs för annan användning.

## Hälsa & säkerhet

Såväl kvarteret Tangenten som Ugnen ligger i direkt anslutning till Kontinentalbanan. I gällande översiktsplan för Malmö redovisas riktlinjer för planarbete intill järnväg: Tät kontorsbebyggelse medges fram till 30 meter från järnvägen och bostadsbebyggelse fram till 80 meter från järnvägen. Närheten till Kontinentalbanan har således stor betydelse för kvarterens framtida användning. Verksamheter utanför kvarteren, som kan ha påverkan på användning av kv Ugnen, är DuPont Chemoswed's och QPharma's verksamheter i kv Degeln. Se närmare beskrivning under detta kvarter. I samband med den fortsatta planeringen måste dessa verksamheters och Kontinentalbanans inverkan på förutsättningarna för ny markanvändning inom kvarteren studeras mer i detalj.

## Genomförande

Fastigheten Ugnen 6 ägs av Malmö stad men är upplåten med tomträtt till Finnforest Handel AB. Övrig mark är privat. Genomförandet av ny markanvändning i kvarteren är helt beroende av inriktning och huvudmannaskap för denna. I det fall mark detaljplanläggs som allmän plats (park) leder detta till att marken skall förvärfvas av Malmö stad.



Ugnen



Industrigatan möter Kontinentalbanan



Ugnen 6, passage längs kontinentalbanan

## Kvarterets utveckling

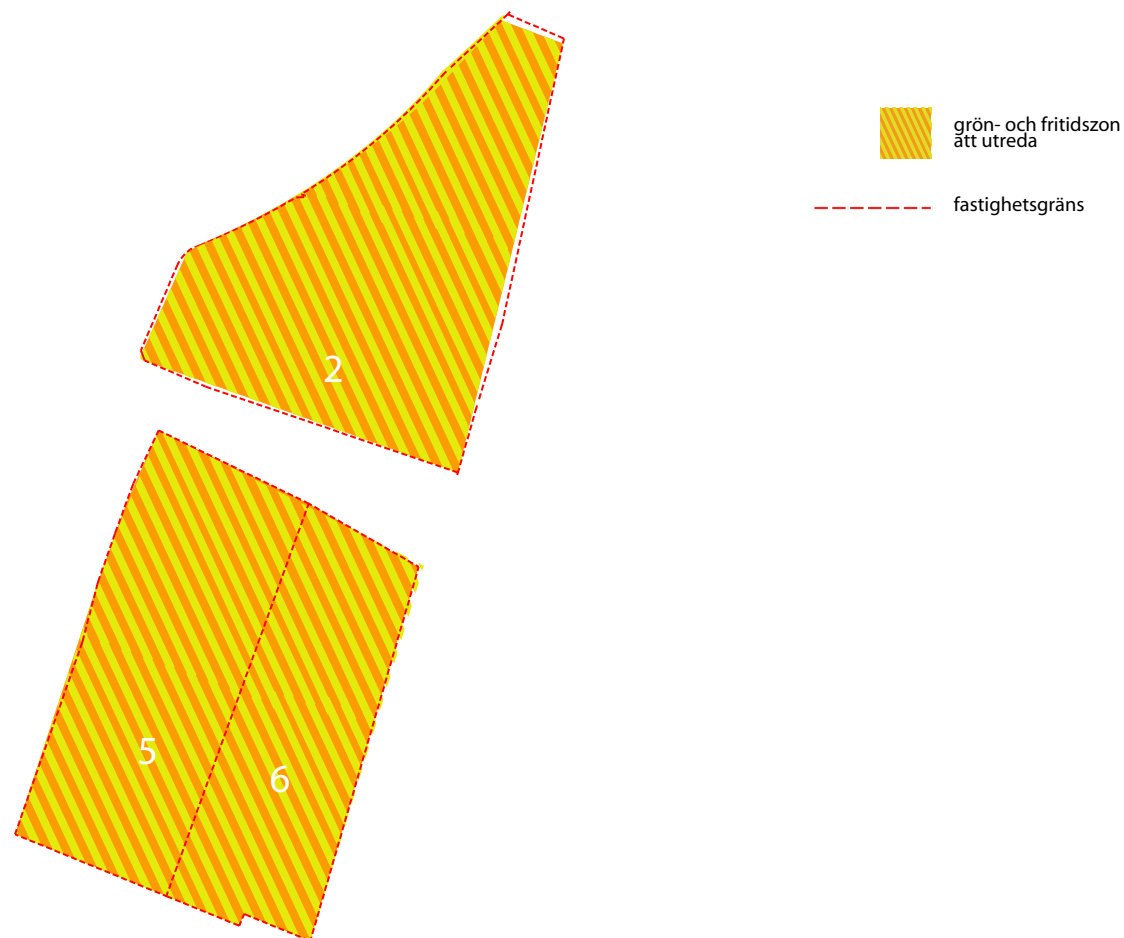
Kvarteren Tangenten och Ugnen kan, på grund av sin placering intill kontinentalbanan, i dagsläget inte tas i anspråk för bostadsbebyggelse. Det är samtidigt viktigt att denna zon befolkas och blir attraktiv så att barriäreffekten av järnvägen minskas.

Det finns ett behov av gröna ytor i området och dessa kvarter föreslås därför på sikt utvecklas till grönytor av hög kvalitet. I avvaktan på ny användning kan nuvarande verksamheter fortgå och befintliga byggnader behållas.

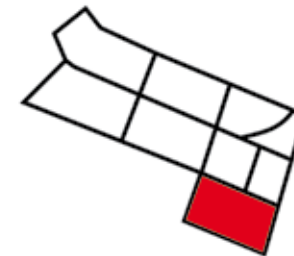
För att locka än fler besökare samt för att täcka en del av stadens behov av fritidsytor och -byggnader, föreslås dessa grönytor kompletteras med någon form av fritidsanläggning, vilket det finns behov av i området i stort.

Det är av stor vikt att park och fritidsaktiviteter integreras med varandra över de två kvarteren. Till exempel badhus med parkterrasser på taket eller löparslinga genom parkerna.

Det gröna bör studeras närmare i relation till parken i kvarteret Degeln samt i relation till möjligheten att överbrygga kontinentalbanan mot Östra kyrkogården. Ett förslag som kan vara intressant att studera är en grön bred passage under järnvägen vid kvarteret Ugnen.



# Kv Degeln



## Byggnader som långsiktigt föreslås behållas:

DuPont Chemoswed har tillverkning av läkemedelssubstanser inom Degeln 7. QPharma har tillverkning av läkemedel inom Degeln 8. Inom fastigheterna finns väl fungerande produktionsanläggningar som representerar stora värden. En planeringsförutsättning är att dessa företag ska kunna fortsätta sin verksamhet samtidigt som övriga delar av Norra Sorgenfri utvecklas för blandad stadsbebyggelse. Byggnader och anläggningar inom företagens fastigheter förutsätts därför behållas av ekonomiska skäl. Detsamma gäller den garagebyggnad som MKB äger inom Degeln 6.

## Hälsa & säkerhet:

DuPont Chemoswed och QPharma hanterar i sina verksamheter bl a lösningsmedel och andra brandfarliga vätskor. Enligt gjord riskanalys bör ett skyddsavstånd mellan verksamheterna och nya bostäder om minst 50 meter respektive minst 40 meter upprätthållas. Verksamheterna bedrivs med stöd av gällande detaljplan och tillstånd enligt Miljöbalken. Miljöförvaltningen i Malmö stad bedriver löpande tillsyn av verksamheterna. I samband med den fortsatta planeringen bör förutsättningarna för ny markanvändning i anslutning till DuPont Chemoswed's och QPharma's verksamheter studeras mer i detalj.

## Genomförande:

Förverkligande av en allmän park inom Degeln 4 förutsätter att ny detaljplan tas fram för detta ändamål och att marken förvärvas av Malmö stad.



Degeln 8



Degeln 4

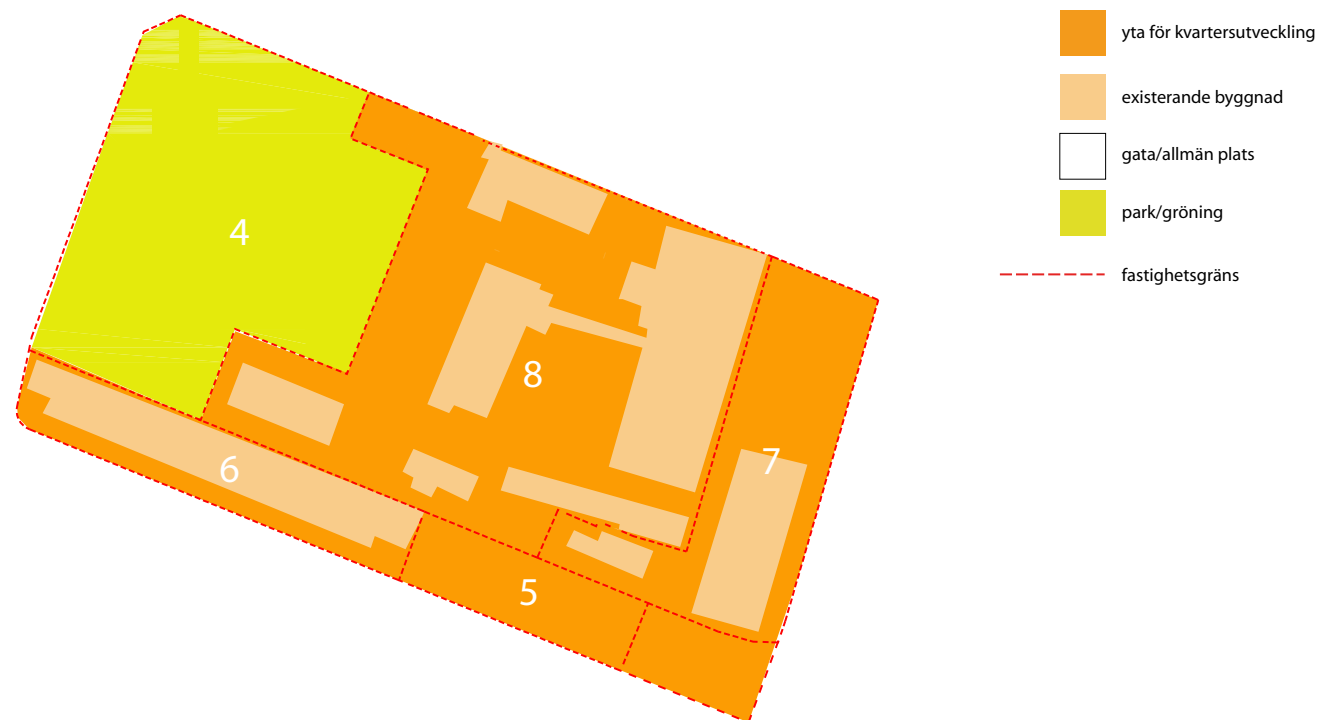
Foto: Joakim Axelsson

## Kvarterets utveckling

I den västra delen av kvarteret finns rester av en gammal trädgård. Bland annat står ett antal äldre fruktträd kvar. Denna idag obebyggda fastighet föreslås i framtiden omvandlas till en offentlig park.

Den aktuella ytan ligger direkt öster om Södra kyrkogården och kan därmed utgöra en fond till det gröna stråk som leder genom kyrkogårdarna ända till Föreningsgatan och S:t Pauli kyrka.

Längre fram i tiden kan denna gröna koppling tänkas sträcka sig än längre österut och angöra mot Östra kyrkogården på andra sidan kontinentalbanan. Denna koppling kan utformas på olika sätt och antingen gå genom kvarteret eller längs gatorna så länge dagens verksamheter finns kvar.



**Degeln 4.** Park av offentlig karaktär skapas mot Ö Farmvägen med koppling till kyrkogården.

**Degeln 5 och 6.** Sport- och fritidsytorna ovanpå och bredvid garagebyggnaden utvecklas och kopplas till parken i Degeln 4.

**Degeln 7 och 8.** Nya byggnader bör, enligt gällande detaljplan, kunna uppföras inom dessa fastigheter, så länge det inte innebär en ökad miljö- eller riskpåverkan på omgivningen.

# Genomförande

För att uppnå visionen för Norra Sorgenfri är det viktigt att planprogrammets höga ambitioner finns med i detaljplanering och genomförande av VARJE exploateringsprojekt inom området!

## Organisatoriska frågor

Tidplan:

Efter färdigställandet av planprogrammet ska detta ligga till grund för etappvis detaljpaneläggning inom området. Initiativ till planläggning kan antingen tas av fastighetsägare eller kommunen. Mot bakgrund av områdets storlek kan antas att det kommer att delas in i ett flertal detaljplaneetapper som tas fram och genomförs successivt. Planläggning och framförallt genomförande av områdets utbyggnad kan därför förväntas ske under en lång tidsperiod, minst 10-15 år.

För att understödja den utveckling som anges i planprogrammet bör övervägas att upphäva befintliga detaljplaner inom området för vilka genomförandetiden gått ut.

Genomförandetider: Varje ny detaljplan inom området kommer att ges en genomförandetid som avpassas efter förutsättningarna för genomförandet.

Ansvarsfördelning: Som generell ansvarsfördelning kommer att gälla att kommunen ansvarar för utbyggnad inom allmän plats enligt kommande detaljplaner (gator, torg, parker) medan den enskilda fastighetsägaren/exploatören ansvarar för utbyggnaden inom kvartersmark.

## Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsplan:

Fastighetsplaner bör generellt upprättas inom området som stöd för genomförandet. Motiv för att upprätta fastighetsplan kan t ex vara

- o att lägga fast kvartersmarkens indelning i små fastigheter,
- o att skapa förutsättningar för bildande av 3D-fastigheter för t ex underjordiska garage,
- o att skapa förutsättningar för bildande av gemensamhetsanläggningar för t ex kommunikationsytor, parkeringsplatser, gårdar och teknisk försörjning.

Fastighetsbildning:

I samband med genomförandet av nya detaljplaner inom området skall mark som lagts ut som allmän plats (gator, torg, parker) genom fastighetsreglering föras över till kommunens gatemarksfastigheter.

Genom fastighetsreglering kan också exploateringsfastigheter bildas som sedan genom avstyckning delas in i en mer finmaskig fastighetsstruktur. En småskalig fastighetsindelning inom området kommer att kräva mer samverkan mellan fastigheter, t ex i form av 3D-fastigheter och gemensamhetsanläggningar, än vad som är fallet i mer traditionella, storskaliga exploateringsområden.

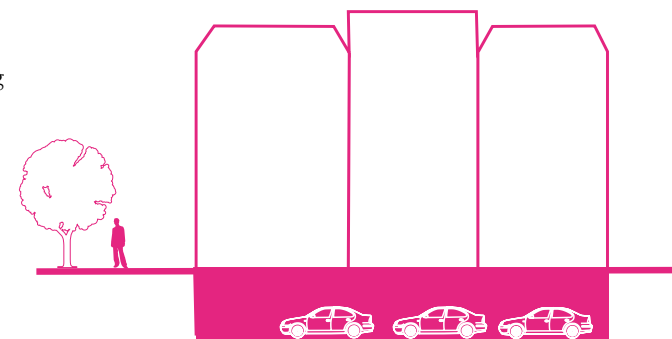
Parkering inom området förutsätts i huvudsak lösas antingen i P-hus eller i parkeringsanläggning under byggnad. I det senare

fallet kan det av rationalitetsskäl bli nödvändigt att anlägga en samlad parkeringsanläggning under t ex flera små bostadsfastigheter. För sådana parkeringsanläggningar kan det bli aktuellt att bilda särskilda 3D-fastigheter inom området.

Genom anläggningsförrättning bildas gemensamhetsanläggningar som behövs för att tillgodose flera fastigheters behov.

Det kan t ex avse:

- o kommunikationsytor (körytor, angöringsytor etc) på kvartersmark,
- o parkeringsplatser på kvartersmark,
- o gårdar, grönytor, lekplatser, etc på kvartersmark,
- o teknisk försörjning såsom ledningar och installationer för t ex VA, el, värme och sopsug.



3D-fastighet för underjordiskt garage

## Genomförandefrågor

Kommunen har genom stadsbyggnadskontoret och fastighetskontoret en samordnande roll i samband med områdets utbyggnad. I samband med framtagande av detaljplan för respektive utbyggnadsetapp skall exploateringsavtal upprättas mellan kommunen och fastighetsägarna/exploatörerna. I avtalet skall ansvarsfördelningen för utbyggnaden, markfrågor, fastighetsbildning, kostnadsfördelning för utbyggnad av allmän plats mm regleras. Exploateringsavtalet skall träffas innan respektive detaljplan godkänns av kommunen.

Samverkan mellan fastighetsägarna är nödvändig för områdets utveckling. Om så erfordras kan möjligheten att bilda exploateringsbolag prövas. Alternativt kan övervägas att tillämpa lagen om exploateringssamverkan.

Programmet för ekologiskt hållbart byggande för Malmö ska vara vägledande i samband med områdets utbyggnad. Till programmet hörande åtgärds katalog ska checkas av i samband med byggnamälan.

## Tekniska frågor

Markens beskaffenhet:

Före utbyggnad skall respektive fastighetsägare/exploatör genomföra erforderliga geotekniska utredningar och undersökningar.

Föroreningssituationen inom området innebär:

- o att en miljöteknisk markundersökning alltid måste genomföras innan markanvändningen förändras,
- o att där markföroreningar påträffas ska fördjupade markundersökningar genomföras,
- o att det sannolikt blir aktuellt att genomföra efterbehandlingsåtgärder, av större eller mindre omfattning, på flertalet fastigheter inom området.

Ansvar för undersöknings- och efterbehandlingsåtgärder regleras i Miljöbalken och åvilar generellt verksamhetsutövare och/eller fastighetsägare/exploatör.

I vissa fall kan förutsättningarna vara sådana att föroreningar från en fastighet kan spridas med t ex grundvattnet till intilliggande fastighet. I sådana fall är det viktigt att fastigheterna efterbehandlas i ”rätt ordning” så att återkontaminering undviks.

Tillsynsmyndighet i markföroreningsfrågor är Miljöförvaltningen i Malmö kommun. Skyldighet finns att redovisa miljötekniska markundersökningar för tillsynsmyndigheten, som sedan fattar erforderliga beslut enligt Miljöbalken om behov av ytterligare undersökningar, efterbehandlingsåtgärder m m.

Rivning, schaktning och fyllning:

Rivning av byggnader inom detaljplanelagt område kräver rivningslov, som söks hos Stadsbyggnadskontoret. Schaktning och fyllning inom detaljplanelagt område, som av-

sevärt ändrar markens höjdläge, kräver marklov som söks hos Stadsbyggnadskontoret. Ev nya höjder bör anges i detaljplan.

Teknisk försörjning m m:

Nya nätstationer inom området ska placeras i samråd med E.ON.

Området är redan i dagsläget försörjt av fjärrvärme och gas vilket innebär att det finns goda möjligheter till uppvärmning med dessa båda alternativ. Enligt övergripande beslut i Malmö stad bör dock fjärrvärme prioriteras som uppvärmningsform. Förutsättningarna för energibesparande satsningar måste också studeras och prioriteras i samband med planeringen för områdets utbyggnad.

Inom området förekommer kombinerade ledningar för VA. I samband med områdets utbyggnad måste därför ledningsnätet byggas om och separeras.

Räddningstjänstens tillgänglighet till området är inom normal insatstid. Brandvattenförsörjning inom området skall anordnas i samråd med VA Syd. Tillträde för räddningstjänstens fordon ska anordnas inom området. Avståndet mellan körbar väg och husens entré får inte överstiga 50 meter. Om flerbostadshus kommer att projekteras för utrymning med hjälp av räddningstjänsten kommer tillgänglighet för räddningstjänstens höjdfordon att krävas direkt till byggnaderna.

## Ekonomiska frågor

Exploateringskostnader:

I samband med områdets utbyggnad kommer kostnader för iordningställande av allmän plats att uppkomma för

- o befintligt gatunät (anpassning och upprustning till högre standard och attraktivitet)

- o nya gator inom nu befintliga kvarter,
- o nya torg och platser,
- o nya parker och grönytor

Kommunens kostnader för iordningställning av allmän plats kommer att tas ut av fastighetsägarna/exploatörerna inom området antingen i samband med upprättande av exploateringsavtal eller genom upprättande av särskild gatukostnadsutredning för området.

Fastighetsägaren/exploatören svarar för samtliga kostnader förknippade med iordningställande av kvartersmark inom området för ny användning. Det gäller t ex:

- o fastighetsbildningskostnader,
- o myndighetsavgifter,
- o kostnad för erforderliga utredningar för att möjliggöra ny användning,
- o kostnader för undersökning och efterbehandling av förorenad mark \*),
- o rivningskostnader,
- o kostnader för terrassering etc.

o gatukostnader (se ovan),

o anslutningsavgifter för t ex VA, el.

\*) Särskilda regler gäller enligt Miljöbalken där även tidigare verksamhetsutövare kan ha ett ansvar.

Exploateringsintäkter:

För varje fastighet har det föreslagna maximala exploateringsstalet tagits fram utifrån ett sammanvägt ställningstagande vad gäller bl a stadsbyggnadsvärden och antaganden om olika ekonomiska faktorer såsom värden av föreslagna byggrätter, exploateringskostnader (gatukostnader, rivningskostnader, kostnad för sanering av markföroreningar etc), konsekvenser av olika parkeringslösningar, olika upplåtelseformer för nya bostäder (andel hyresrätt) samt kravet på offentliga bottenvåningar och en småskalig fastighetsindelning.

Exploateringstalen har tagits fram utifrån förutsättningen att sådana kvaliteter och kärnvärden som anses viktiga för hela områdets utveckling, såsom små fastigheter, offentliga bottenvåningar och viss andel hyresrätt, ska genomföras. Därför har de ekonomiska konsekvenserna av detta vad gäller byggrättsvärden, merkostnader etc beaktats vid beräkningen av exploateringstalen. Ett villkor för den höga exploateringsgraden är således att kärnvärdena genomförs.

Generellt sett bedöms goda ekonomiska förutsättningar fin-

nas för ett genomförande av den omvandling som beskrivs i planprogrammet. För vissa fastigheter kan det dock vara så att pågående användning fortfarande är den mest lönsamma. Den naturliga konsekvensen blir i så fall att förnyelsen av dessa fastigheter får avvakta. Den ekonomiska mognadsgraden för omvandling blir på så sätt också styrande för områdets utbyggnad i etapper.

## Etapputbyggnad

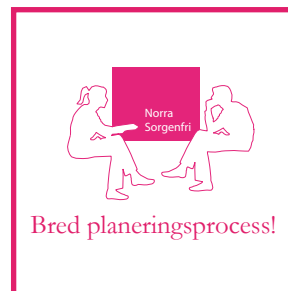
Förnyelsearbetet för kvarteret Spårvägen kommer att ske i en tidig fas av områdets omvandling i och med att bussdepåverksamheten där avvecklas under 2008. En framgångsfaktor är emellertid att utvecklingsprocesser inleds parallellt inom andra delar av området i ett tidigt skede. Detta gäller t ex områdets östra delar och stråket utmed Industrigatan, som är tänkt som en ryggrad för hela områdets utveckling.

## Aktörer

För områdets utveckling är det viktigt att många olika aktörer deltar på olika sätt, var för sig och i samverkan med varandra. Kommunen, fastighetsägare, verksamhetsutövare, föreningar och andra kan alla ha en roll i att verka för områdets förnyelse och ökade attraktivitet. Det kan gälla olika typer av aktiviteter och evenemang för att skapa intresse för området eller om samverkan för att genomföra omvandling av olika delar av området.



# Kommande arbete



## Projektet Norra Sorgenfri

Den redan etablerade projektarbetet för stadsbyggnadsprojektet Norra Sorgenfri drivs av ett samarbete mellan Stadsbyggnadskontoret och Fastighetskontoret. I projektets styrgrupp och projektgrupp har även representanter från ett flertal andra förvaltningar deltagit. Under 2008 kommer projektet att övergå i en mer intensiv fas, vilket motiverar en översyn och förstärkning av kommunens projektorganisation.

## Dialogarbete

Under våren 2008 har planprogrammet varit ute för samråd under vilken tid det funnits utrymme att lämna synpunkter och diskutera programmets innehåll. Sedan har planprogrammet reviderats och ligger nu till underlag för de detaljplaner och andra utvecklingsarbeten som kommer att tas fram inom planområdet Norra Sorgenfri.

I kvarteret Spårvägen planerar kommunen att initiera ett dialogarbete inom ramen för Bygga Bo Dialogen - Det goda samtalet. Under våren 2008 påbörjas planeringen.

## Detaljplaner

I detaljplaner, framförallt för bostadshus, bör bottenvåningars höjd anges samt formuleringen ”Bjällklag skall ansluta till marknivå” inkluderas. Planen bör ge möjlighet för bred användning i bottenplan, samtidigt som vikten ska ligga på att verksamheten blir av publik karaktär. Planen ska ge möjlighet för parkeringsgarage under mark, eventuellt i form av 3D fastighetsbildning eller gemensamhetsanläggning. Det ska stå i planen att det ska vara entréer från både gata och gård. Planer kan eventuellt ge möjlighet för höga våningshöjder för bostadslägenheter, men hög takhöjd bör då samtidigt kombineras med hållbar energianvändning. Lägenheter mot hårt trafikerade gator och verk-

samheter bör vara genomgående för att skapa en tyst sida i bostaden. Fasadlängder och fastighetsstorlek regleras/utformas i plan i enlighet med riktlinjerna i detta planprogram. Eventuella skydds- eller varsamhetsbestämmelser för bevarandevärda byggnader och -miljöer ska inkluderas i detaljplanearbetet.

## Evenemang/ Marknadsföring

I samarbete mellan kommunala förvaltningar har en diskussion initierats kring möjligheterna för evenemang i området Norra Sorgenfri med fokus på kvarteret Spårvägen samt stråket Industrigatan. Det finns flera anledningar att arbeta aktivt med marknadsföring av området, vision och de kvaliteter som förs fram i planeringsarbetet.

De unika kvaliteter som kan uppnås i området till följd av bl a variation och småskalighet kan på sikt förväntas innebära hög



Illustration: David Wiberg

attraktivitet och därmed också hög betalningsvilja. Detta förutsätter då att områdets unika kvaliteter är kända för de som efterfrågar nya bostäder, d v s att delar av området byggts ut enligt tankarna i detta program och fått ett positivt renommé. I avvaktan på detta är det viktigt att genom marknadsföring sprida information om områdets tänkta kvaliteter. Det är också viktigt att fördjupa kunskapen kring vilka kvaliteter, i detta område med sina unika förutsättningar, som höjer betalningsviljan. Eventuellt kan marknadsstudier göras kring detta i samband med ByggaBoDialogen för kvarteret Spårvägen.

I det fortsatta arbetet är det också viktigt att marknadsföra området på olika sätt för att informera olika aktörer som byggherrar, entreprenörer, fastighetsföretag (inte minst mindre sådana), arkitekter och de som kan tänkas efterfråga bostäder och lokaler om de möjligheter området kan erbjuda.

Samarbetsformer, för marknadsföring av området och dess utveckling, mellan kommunen och områdets fastighetsägare behöver utvecklas.

För att locka nyinflyttade att använda kollektivtrafik eller cykel istället för bil, bör trafikkampanjer göras i området i ett tidigt skede.

### **Stötta lokala krafter/kreativa verksamheter i området**

Parallellt med att planera för områdets fysiska utformning är det av vikt att på olika sätt planera för hur småskaliga och kreativa verksamheter som finns idag, såsom konstnärateljéer och föreningsverksamheter, kan fortsatt existera i området. Dessa verksamheter genererar liv och attraktivitet åt hela området.

När området exploateras finns risk att de hyror som idag är låga stiger så att det blir svårt för vissa verksamheter att finnas kvar. Samtidigt skulle detta riskera att innebära att mycket av områdets ”själ” försvinner. Strategier för hur och var sådana verksamheter kan finnas kvar i ett långsiktigt perspektiv bör tas fram.



Illustration: David Wiberg

# Fortsatt bedömning av miljöpåverkan

Planprogrammet utgör ett av de underlag som utreder bedömningen av miljöpåverkan för att kunna ta ställning till om en särskild miljöbedömning krävs. Med avseende på nuvarande förutsättningar och markanvändning utgör i dagsläget den förorenade marken och en del av verksamheterna en befintlig negativ miljöpåverkan i området.

Då betydande miljöpåverkan även kan vara omvänd, det vill säga om det finns risk för att befintliga miljöstörande verksamheter i planområdets omgivning kan ha en negativ inverkan på planförslaget, gör Stadsbyggnadskontoret den preliminära bedömningen att en framtida etablering av bostäder i området troligtvis innebär betydande miljöpåverkan, så som avses i 6 kap 11 § miljöbalken, och att en miljöbedömning bör göras i samband med kommande detaljplanarbeten.

Kartläggningen av kvävedioxidhalter för utsatta punkter i Malmö visar också att vid förtätning med ny bebyggelse inom Norra Sorgenfri finns risk för överskridande av miljö kvalitetsnormen.

Den miljökonsekvensbeskrivning (MKB) som då tas fram ska i första hand belysa den betydande miljöpåverkan som uppstår men kan även omfatta faktorer där det finns risk för betydande miljöpåverkan. En preliminär bedömning är att MKB'n kan avgränsas till att behandla riskfrågor, mark- och luftföroreningar samt buller.

Det är även viktigt att lyfta fram den positiva miljöpåverkan som genomförandet av planprogrammet kommer att innebära för området, till exempel genom ökad attraktivitet och att omfattande förtätningmöjligheter tas tillvara. Ett sådant avsnitt torde för det aktuella området bli minst lika stort som det om negativ miljöpåverkan.

## Etapputbyggnad

I framtagen riskanalys för kv Verket, Gasanläggning, Sydkraft Gas AB, Norra Sorgenfri, 2005-04-13, görs bedömningen att bostadsetablering är möjlig inom kv Spårvägen. Det bör därmed vara realistiskt att områdets utbyggnad börjar i detta kvarter.

För att på längre sikt kunna möjliggöra en utbyggnad av hela Norra Sorgenfri måste man arbeta för att på bästa sätt se till att miljöstörande verksamheter ej hindrar en positiv omvandling av området.



Illustration: David Wiberg

# Östra Staden

En av Malmös utmaningar framöver är att knyta samman den stad som har vuxit snabbt och på många håll storskaligt under ett antal år. Planeringen för Malmö handlar framöver i stor utsträckning om att förtäta staden, om att överbrygga barriärer och länka samman stadens delområden. En stor utmaning ligger i att arbeta för en blandad stad, att ge förutsättningar för funktionsblandning och en ökad närhet mellan bland annat bostäder, service, fritid och kultur, utbildning och verksamheter.

Att skapa en ökad komplexitet och täthet i staden som helhet handlar till stor del om hur Malmös nya områden planeras och genomförs, men även i hur stadens befintliga områden hanteras.

De äldre industriområden som ligger i anslutning till Kontinentalbanan öster om Malmö innerstad, Norra Sorgenfri, Sofielund och Emilstorp, tillhör stadens äldre industriområden vilka tidigare låg i utkanten av Malmö. Idag ligger dessa områden i centrala lägen och har en viktig potential att utvecklas till attraktiv blandad innerstad. Rosengård, ett av Malmös större miljöprogramsområden, är beläget öster om dessa industriområden. Kontinentalbanan och andra större trafikbarriärer är utmaningar för att integrera Rosengård bättre i Malmö. Även här är målet en mer blandad stad, och bostadsområdet bör därför kompletteras med andra verksamheter.

## Östra Staden

**...planeras** och omvandlas med delaktighet från ett stort antal aktörer och medverkande. Det finns en plattform för att uppmuntra och ta tillvara initiativ och engagemang, där mångfald i målgrupper, aktörer och stadsmässiga uttryck är eftersträfvansvärt.

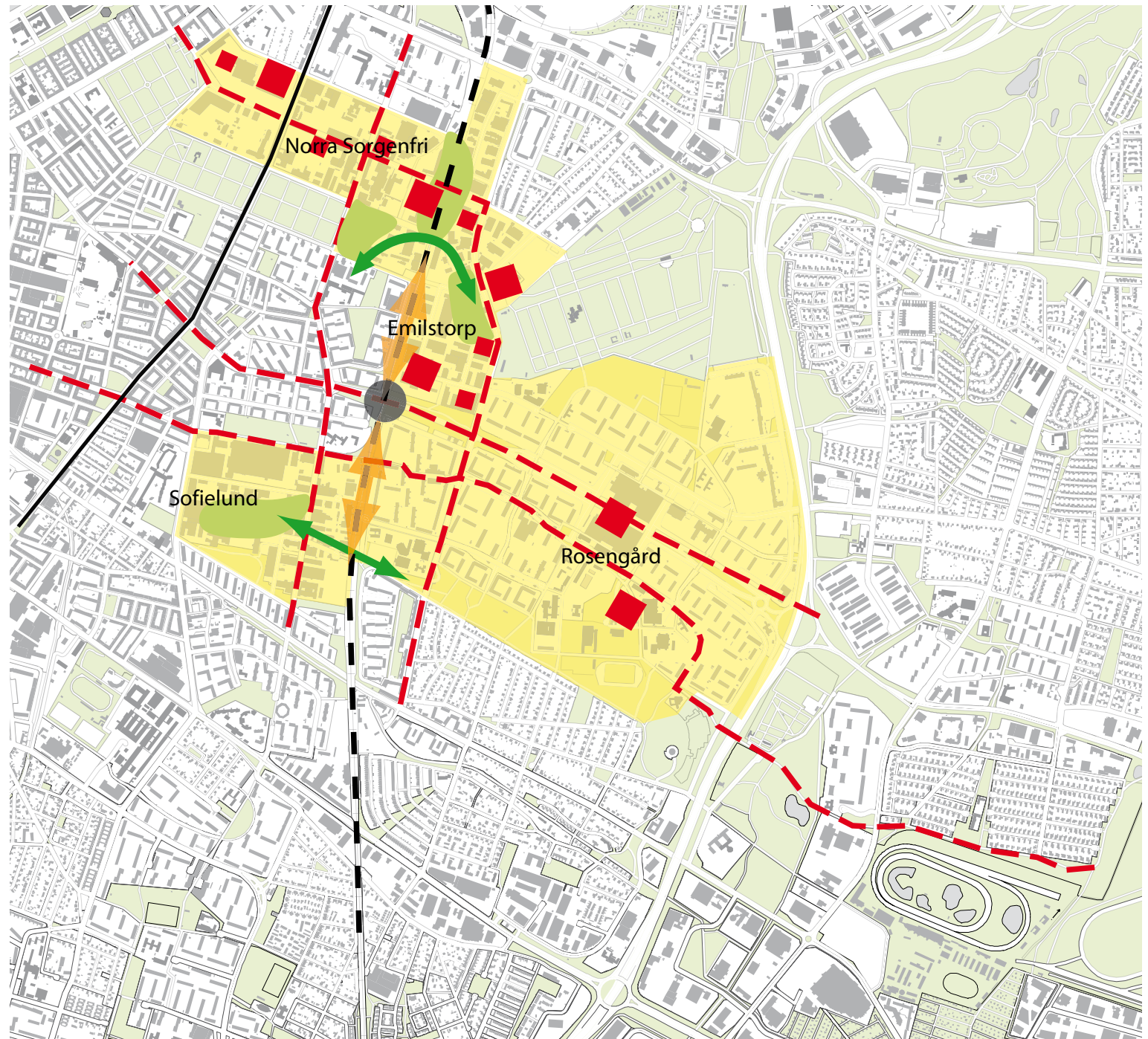
**...är** ett område som prioriterar fotgängare och cyklister. Här finns ett tätt raster av länkar och stråk, närhet till kollektivtrafik och många kopplingar över dagens barriärer. Utformningen av stadsrummen tar sin utgångspunkt i en mänsklig skala och upplevelse, där syftet är att locka människor att uppehålla sig i stadsmiljön.








**...kan** knytas tydligare mot centrum. Viktiga rörelsestråk kan uppstå till exempel från innerstaden genom Norra Sorgenfri och till Rosengård. Redan etablerade stråk som det från Möllevången och vidare österut genom Rosengård kan stärkas. Stråken ska uppmuntra fotgängare och cyklister och förutom kommunikationslänkar utformas som attraktiva rum att vistas i.

**...har** utvecklingsmöjligheter baserat på kommunikationslänkar och -noder. Satsningar på utökat kollektivtrafikresande i Malmö skapar en viktig grund för att både koppla samman och omvandla befintliga områden i stadens östra delar. Inte minst är en utökad pendeltågstrafik på Kontinentalbanan med nya stationslägen intressant.

**...kan** omvandlas till förtätad, blandad och inte minst länkande stad. Handel, service, kontorsverksamhet, kultur, fritid, utbildning och bostäder kan etableras i en blandning och variation som attraherar människor från hela Malmö och regionen men som även har en stark lokal prägel.

Östra Staden kan med dessa åtgärder utvecklas till en ny, stark och central stadsdel med en unik potential!



-  Attraktioner
-  Grön koppling
-  Planerat stationsläge
-  Kopplingar til stationen
-  Länkande stråk
-  Kontinentalbanan
-  Nobelvägen

# Förutsättningar

## Området i Malmö

Från att ha haft ett perifert läge i staden är Norra Sorgenfri idag centralt beläget i Malmö. Planområdet är ca 40 ha stort och tillhör stadsdel Centrum. Norra Sorgenfris närhet till den historiska innerstaden samt de östra delarna av Malmö och Rosengård ger området stor potential. Industrigatan och övriga öst-västliga stråk genom området kan bidra till att knyta centrum och de östra delarna av staden närmare varandra. Områdets omedelbara närhet är under utveckling. Utvecklingen av Kv. Rönnen med bl.a studentbostäder samt stora ombyggnader vid Värnhem och projektet Stadens entré ger mer fokus åt de östra delarna av innerstaden.

### Närområdet:

I väster avgränsas området av S:t Knuts väg och Zenithgatan. Här möter området S:t Pauli norra kyrkogård. I nordväst gränsar området till Rörsjöstaden.

Mellan områdets nordvästra hörn och Värnhemstorget ligger Rörsjöskolan. Celsiusgatan följer planområdets norra sida och gränsar till koloniområdet Zenith och kvarteret Rönnen där Värnhems gamla sjukhus byggts om till studentbostäder. I nära anslutning till planområdet ligger Rörsjöskolan och Rönnenskolan. I nordöst gränsar området till Katrinelunds verksamhetsområde. Strax utanför planområdet ligger den stora livsmedelsbutiken Willys.

I öster avgränsas området av Kontinentalbanan. På andra sidan järnvägen finns Emiltorps verksamhetsområde. I söder gränsar området till S:t Pauli mellersta och södra kyrkogård. Kyrkogår-

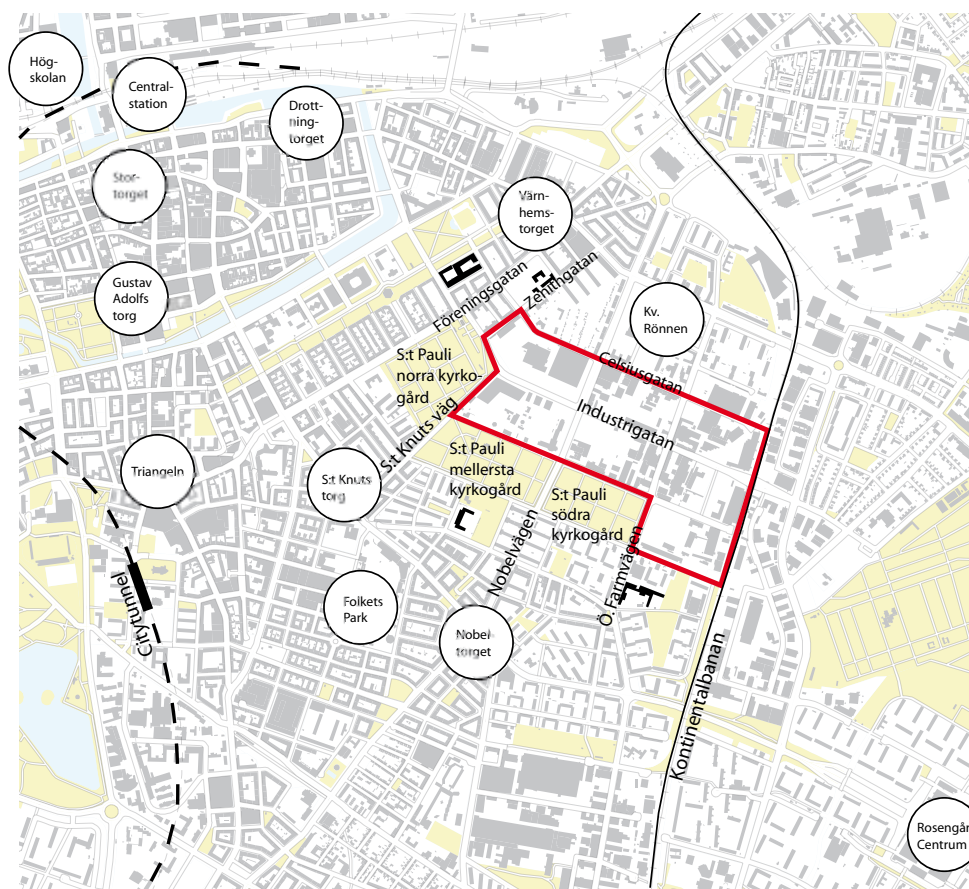
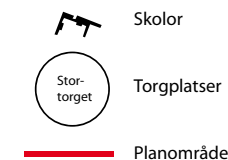


Illustration: Marie Åkerström-Olsson



darna har en lugn karaktär och utgör ett omtyckt promenadstråk. I sydost möter området Östra Sorgenfris mer storskaliga bostadsområden. Nära planområdet ligger Stenkulaskolan.

## Tidigare ställningstaganden

Skriften *Från Värnhem till Dalaplan* (dialog-pm, Malmö Stadsbyggnadskontor 2004) ger konkreta förslag till förändringar i Norra Sorgenfri. Texten grundar sig på en vision om Östra innerstadens goda förutsättningar att bli en ny attraktiv del av innerstaden. De delar som behandlar omvandlingsprocessen och genomförandet har legat till grund för Vision Norra Sorgenfri. Industrigatan beskrivs här som ett framtida attraktivt stråk med kreativ karaktär. I samband med skriften *Från Värnhem till Dalaplan* gjordes *Kulturstaden* (Malmö Stadsbyggnadskontor, 2005), ett undersökande arbete kring Norra Sorgenfris framtid.

Stadsbyggnadskontoret fick i augusti 2004 av stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att göra en översyn av Sorgenfri industriområde och utreda möjligheten att göra en plan för blandad stadsbebyggelse. Resultatet av studien presenteras i *Vision Norra Sorgenfri* (Malmö Stadsbyggnadskontor 2006) De idéer som presenteras i skriften är bärande för Norra Sorgenfris omvandling och ligger till grund för planprogrammet.

I *Karaktär Malmö* (Stadsbyggnadskontoret 2005) beskrivs området som ett verksamhetsområde. Under rubriken Generella förhållningssätt och strategier lyfts Norra Sorgenfri fram som ett exempel på ett område med stor utvecklingspotential för en blandad stadsbebyggelse. Vikten av att bevara och utveckla de äldre industriområdenas strukturella och arkitektoniska kvalitéer betonas. Publikation *AGORA – Cities for People* (Malmö Stad, LTH, 2003-2005) redovisas en metod för stråkplanering.

En Space Syntax analys av Malmö visar att Industrigatan har ett högt integrationsvärde och potential att utvecklas till ett handelsstråk med god fotgängarmiljö.

Programutredningen, *Sorgenfri industriområde Malmö* (Arkitekt Bo Larsson, 2003) innehåller en stadsbildanalys av Sorgenfri med en arkitektonisk och kulturhistorisk bebyggelsevärdering. Principförslag finns till utveckling av Sorgenfri med bebyggelse, grönska och genomgående stråk. Förslaget utgår från traditionella stadsbyggnadsvärden. I samband med utredningen gjordes *Sorgenfri industriområde - analys av rumskaraktärer*, förslag till grönstruktur (Susanne Flodmark, 2004).

Norra Sorgenfri har under ett flertal år varit övningsområde för designprojekt för studenter från bland annat SLU Alnarp, Malmö Högskola och Arkitektskolan LTH.

## Gällande planer och program

Översiktsplan:

I den *aktualiserade översiktsplanen* (Malmö Stadsbyggnadskontor 2005) anges markanvändningen för området till Industri, Service i kv. Verket, Bostäder och service i kv. Spårvägen, kv. Brännaren och kv. Smedjan samt Service och småindustri i kv. Spiralen, kv. Grytan och kv. Degeln.

I kapitlet ”Mer och bättre innerstad” finns det ett antal mål och riktlinjer som understryker utvecklingen av Norra Sorgenfri. I texten framhålls särskilt stråkens betydelse för stadsutvecklingen. Industrigatan bör utvecklas till ett huvudstråk som kopp-

lar Malmös östra och västra delar. I översiktsplanen identifieras Norra Sorgenfri som ett område med potential att utvecklas till en attraktiv stadsdel med blandad bebyggelse och innerstadskaraktär. Under kapitlet ”Utbyggnadsstrategier” beskrivs en etapp-utveckling av planområdet, där kv. Spårvägen omvandlas först.

Under rubriken ”Miljö- och riskfaktorer – Farligt gods” redovisas riktlinjer för planarbete intill järnväg. Längs järnväg medges tät kontorsbebyggelse fram till 30 meter från järnvägens spårkant. Bostadsbebyggelse med hög boendetäthet medges fram till 80 meter från järnvägen. Texten framhåller att en avvägning mellan säkerhets- och förtätningsintressena ibland är nödvändig för att skapa en tät, koncentrerad stad. Vidare beskrivs kommunens arbete med att få till stånd en yttre gods bana för järnvägs transporter av farligt gods.

I Malmö stads bostadsförsörjningsprogram presenteras en rad bostadspolitiska mål. Där står det bland annat;

- *Kommunen ska ta initiativ för att stimulera nyproduktion och hålla nere hyreskostnaderna.*

- *Kommunen ska verka för att Malmö stads täta robusta hållbara struktur bibehålls och utvecklas genom att prioritera förtätning av den bebyggda miljön.*

- *Kommunen ska verka för en socialt inriktad bostadspolitik och att det finns god tillgång på ett varierat utbud av bostäder.*

- *Kommunen ska verka för trivsamma och välordnade bostadsområden, för att befintliga kvaliteter kan tillvaratas och nya kan tillföras samt att planera områden på ett trafiksäkert sätt.*

I *Grönplan för Malmö* (Malmö Stadsbyggnadskontor 2003) föreslås gröna gång- och cykelförbindelser samt en stadsdelspark (4-6 hektar) anläggas i Norra Sorgenfri.

I *Trafikmiljöprogram för Malmö stad* (Tekniska Nämnden 2005) föreslås en rad trafikmiljöåtgärder inför planeringen av Norra Sorgenfri. Bland åtgärderna finns fortsatt utbyggnad av cykel och gång trafiknätet, 30km/h i bostadsgator, en samhällsplanering utifrån kollektivtrafik och spårbunden trafik i Malmöregionen.

Riksintressen:

Norra Sorgenfri är en del av K114, Riksintresse för kulturmiljö som innefattar en stor del av centrala Malmö. Det som uttrycker riksintresset för Norra Sorgenfri är bl.a följande: ”Industrialismens stad, med 1800-talets och det tidiga 1900-talets industribyggnader samt bebyggelse som speglar boende och levnadsförhållanden för olika samhällsskikt”.

Gällande detaljplaner:

Det finns 10 gällande detaljplaner för området. De äldre planerna (1939 -1973) anger J, industriändamål, med undantag för Spårvägen som anger A, allmänt ändamål.

Smedjan samt Grytan: Pl 180, 1939, J, industriändamål

Kv. Spårvägen: Pl 356, 1953, A, allmänt ändamål

Ugnen: Pl 399, 1955, J, industriändamål

Spiralen: Pl 400, 1956, J, industriändamål

Kv. Verket: Pl 717, 1966, J, industriändamål

Kvarteret Degeln: Pl 1131, 1973, J, industriändamål

Senare detaljplaner (1989 – 1996) anger en mer blandad markanvändning:

Verket 3: Dp 4140, 1989, K, kontor

Kv. Brännaren: Dp 4190, 1991, KJ, kontor, småindustri och hantverk och KJH, kontor, småindustri och hantverk samt möjlighet för handel i bottenvåning.

Kv. Tangenten: Dp 4238, 1996, JK, Industri och kontor

### Upplåtelseformer i närområdet

Flera av de omkringliggande områdena har en relativt hög andel hyresrätter (blått i diagram). Endast Östra Sorgenfri har övervägande bostadsrätter (rött i diagram).

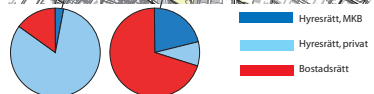
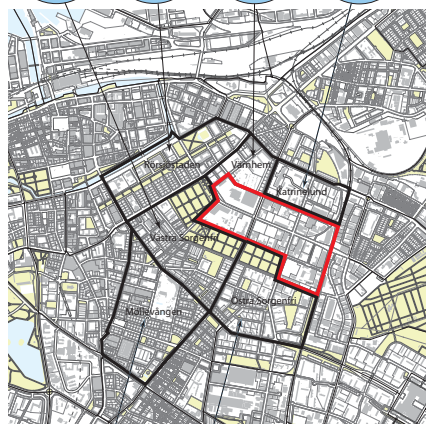
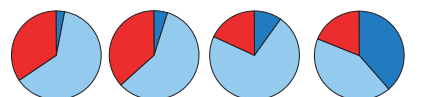


Illustration: Marie Åkerström-Olsson

### Exploateringstal i närområdet

Norra Sorgenfri ligger i nära anslutning till den tätt bebyggda stadskärnan. Exploateringsgraden i området är idag relativt låg beroende på industrikaraktern med stor andel obebyggda ytor och ett flertal avrivna tomter.

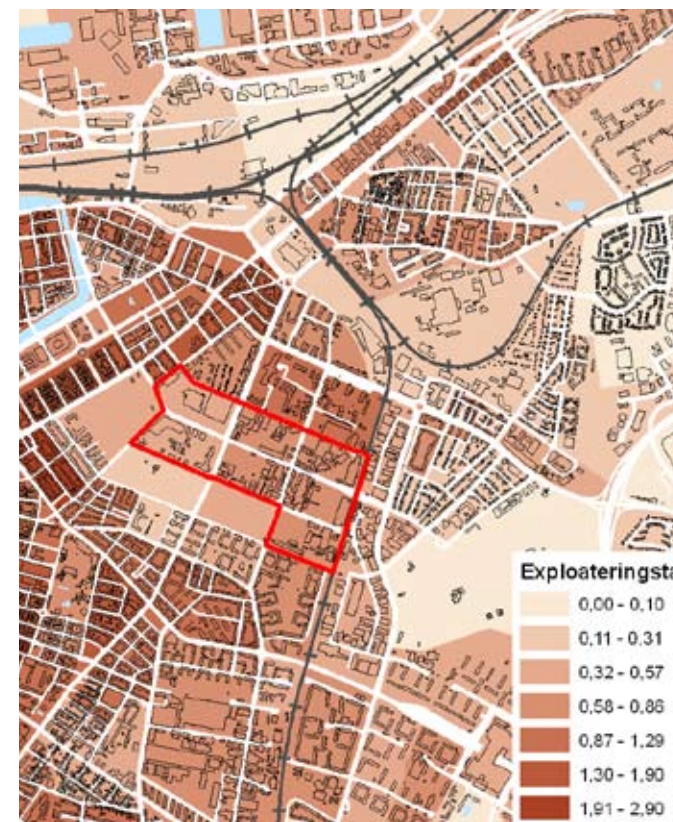


Illustration: Jack Bårström



## Historik och kulturmiljö

Området som idag utgörs av Norra Sorgenfri var fram till 1800-talet del av stadens betesmarker. Under 1800-talet var marken uppodlad och det låg flera gårdar i området. På Skånska rekognosceringskartan från 1812 går landsvägar i linje med nuvarande Industrigatan och Östra Farmvägen. Senare under 1800-talet tillkom parallellvägar som delade in marken i stora, rektangulära kvarter som ännu avspeglas i stadsplanen.

Norra Sorgenfris historia som industriområde tog sin början i slutet av 1800-talet. Kontinentalbanan, som drogs 1898, var en viktig faktor när industrier etablerades. 1903 angavs området som ”fabriksområde” på stadsplaneingenjör Anders Nilssons förslag till stadsplan. I detta sammanhang fick Industrigatan sitt namn. En stor del av marken i Norra Sorgenfri ägdes av staden, vilket resulterade i att flera allmänna institutioner etablerades i området, istället för att bebyggas med tät kvartersstad som i andra lika centralt belägna områden. Staden anlade bland annat ett gasverk i nuvarande kv. Verket och i början av 1900-talet anlades spårvägsstationen i kv. Spårvägen.

En av de första privata industrierna i området var Malmö oljeslageri som etablerades 1898 i kv. Brännaren. Under 1910-talet flyttade fler industrier till området, exempelvis Läderfabriken Skandia i kv. Smedjan. Under 1930- och 40-talen tillkom nya företag, så som korvskinnfabriken AB Tripasin i kv. Grytan och räknemaskinstillverkaren Addo i kv. Spiralen. Tripasin hade kvar sin produktion i Norra Sorgenfri fram till

2005, medan Addo lades ner på 1970-talet. Fram till dess var Addo en av Malmös viktigaste industrier med som mest 1600 anställda.

Under 1980- och 1990-talen tillkom ett par större nybyggnationer, såsom Apotekets anläggning i kv. Spiralen och Malmö Energis kontorshus i kv. Verket. På 1990-talet gjordes omfattande rivningar i framför allt kv. Brännaren.

## Kulturmiljö

Byggnaderna som markerats med färg på kartan är särskilt värda att bevara från kulturmiljösynpunkt, men också ur ett stadsbyggnadsperspektiv. För att uppnå visionen om ett framtida Norra Sorgenfri som en spännande stadsdel med blandad be-



Illustration: Olga Schlyter

byggelse både avseende ålder och arkitektoniskt uttryck är dessa byggnader en viktig resurs. I ett nytt Norra Sorgenfri blir den gamla bebyggelsen en länk bakåt.

Gatu- och kvartersstrukturen liksom vegetationen i kvarteret Degelns västra del är värdefulla strukturer som inte är markerade på kartan. Många av de byggnader som inte är färgmarkerade har kvaliteter och värden, ur andra aspekter än antikvariska, som gör att de med fördel kan bevaras. (Se avsnitt om kvarter, sid 42-61)

Den bevarandevärda bebyggelsen i Norra Sorgenfri är av varierande skick och status. En del av byggnaderna är förfallna medan andra är i gott skick, en del har gått igenom många förändringar medan andra är välbevarade. Hanteras den på rätt sätt kan bebyggelsen anpassas efter nya behov samtidigt som de kulturhistoriska värdena beaktas och tas tillvara.

1. Byggnader som är omistliga pga kulturhistoriska värden
2. Byggnader som är mycket bevarandevärda pga kulturhistoriska värden.
3. Byggnader som är värda att bevara pga miljöskapande värden

## Bebyggelse

Området är idag relativt glest bebyggt, vilket skapar goda förutsättningar för att kombinera nyexploatering med bevarande. Det som från kulturmiljösynpunkt är mest värdefullt är den äldsta bebyggelsen, gatu- och kvartersstrukturen, byggnader med miljöskapande värden, sammanhållna industrimiljöer samt spårvagns- och busshallarna.

Den äldsta bebyggelsen:

Industribebyggelse från slutet av 1800-talet och 1900-talets första årtionden karaktäriseras av röda tegelfasader och stor omsorg i den arkitektoniska utformningen. Bebyggelse från den här tidsperioden finns bevarad i liten utsträckning, främst i västligaste delen av området.



De gamla gasverks- och spårvagnsbyggnaderna i kv. Spårvägen och Verket har också samhällshistoriska värden då de haft nyckelfunktioner för staden.

Gatu- och kvartersstrukturen:

Gatu- och kvartersstrukturen i Norra Sorgenfri utgör ett historiskt skikt som är viktigt att bibehålla i en framtida planering. Strukturen kan bevaras som ett övergripande, synligt mönster samtidigt som man kan skapa mindre gator och stråk inne i och genom kvarteren. Även gatu- och platsnamn är historiebärande som är viktiga att värna.

Byggnader med miljöskapande värden:

I och med att det redan har rivits mycket i Norra Sorgenfri finns



det ett stort värde i att bevara inte bara de mest speciella eller särskilt värdefulla byggnaderna. Många byggnader i Norra Sorgenfri är enkla till sin karaktär och saknar särskilda arkitektoniska finesser. Byggnader av det här slaget kan ändå vara en stor tillgång i stadsrummet och ha miljöskapande värden. De ger en förståelse för områdets långa kontinuitet som verksamhets- och industriområde.

Sammanhållna industrimiljöer:

I kv. Spiralen finns räknemaskinstillverkaren AB Addos expansiva historia manifesterad i byggnader uppförda från 1920-talet fram till 1970-talet. Arkitekturen är enkelt funktionell och karaktäristisk för sin tid. Den enhetliga användningen av rött tegel som fasadmateriäl gör bebyggelsen sammanhållen trots dess successiva utbyggnad. På ett liknande sätt har företaget AB Tripasins verksamhet i kvarteret Grytan skapat en sammanhållen industrimiljö, i det fallet i gult tegel.

Spårvagns- och busshallarna:

I kvarteret Spårvägen finns delar av spårvagnshallarna från sekelskiftet 1900 bevarade, liksom bussgaraget som successivt byggts ut från 1930-talet till 1960-talet. Spårvagnshallarna är på ett tidstypiskt vis utformade med arkitektonisk omsorg i rött tegel. Bussgaraget är ett vidsträckt komplex som även det har tydliga arkitektoniska kvaliteter.

1. Förslag till stadsplan från 1903.

2. Addofabriken, sannolikt 1960 tal.

## Fastighetsägarstruktur

Områdets totala storlek är ca 40 hektar. Härav utgör ca 36 hektar kvartersmark. Denna är indelad i 38 fastigheter.

Kommunens markinnehav är f n begränsat till 6 fastigheter (exklusive gatufastigheter) omfattande ca 21 procent av kvartersmarksarealen inom området. Av kommunens fastigheter är Spårvägen 3, som omfattar hela kv Spårvägen, den i särklass största. Vissa kommunalt ägda fastigheter är upplåtna med tomträtt (Grytan 4 och Ugnen 6).

De privat ägda fastigheterna inom området kan delas in i två kategorier: Sådana där fastighetsägaren också driver verksamhet på fastigheten respektive fastigheter som upplåts av fastighetsägaren till olika verksamhetsutövare. Till den förra kategorin hör fastigheter i kv Verket som ägs och i huvudsak används av olika delar av E.ON-koncernen. Läkemedelsföretagen med verksamhet i kv Degeln och Spiralen äger också sina fastigheter där. Bland mindre fastighetsägare kan nämnas UBA (Smedjan 8) och Carl F (Brännaren 9). Detta är företag som i tre ägargenerationer drivit verksamhet i området.

Bland fastighetsägare som upplåter sina fastigheter till andra verksamhetsutövare finns större fastighetsbolag som t ex Vasakronan, Kungsleden och Wihlborgs. Här finns också internationella fastighetsfonder representerade men framförallt många medelstora och mindre fastighetsägare.

Totalt finns för närvarande 27 fastighetsägare representerade i området vilket gör att fastighetsägarstrukturen är mycket heterogen. Kommunens fastighetsäggande är begränsat och de privata fastighetsägarna är många och har vitt skilda förutsättningar och utgångspunkter för sitt fastighetsäggande. Detta utgör en viktig planeringsförutsättning i det fortsatta arbetet med områdets utveckling.

## Verksamheter

I det följande görs en sammanfattning av de verksamheter som finns i området idag.

Tillverkningsindustri:

Ren industriell tillverkning finns idag kvar i huvudsak i östra delen av kv Degeln där QPharma har läkemedelstillverkning på Degeln 8 och DuPont Chemoswed framställer läkemedels-

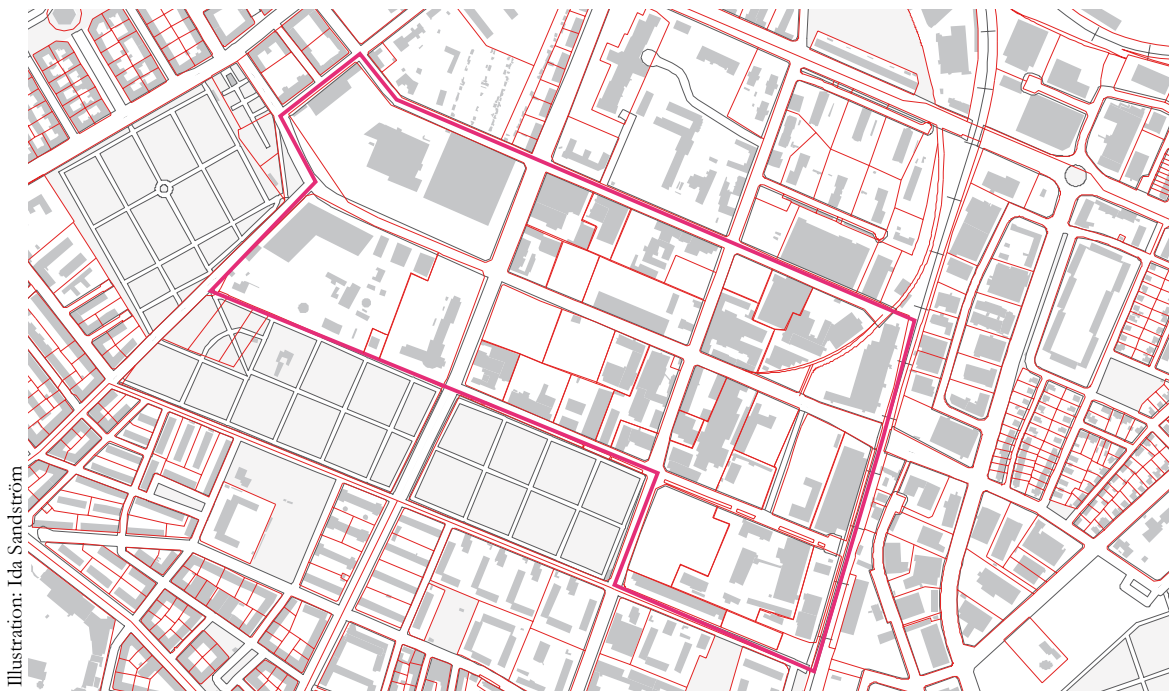


Illustration: Ida Sandström

fastighetsgräns

substanser på Degeln 7. DuPont har även forskning och pilot-tillverkning inom Smedjan 13. I östra delen av kv Spiralen har Apoteksbolaget bl a specialtillverkning av läkemedel mot beställning. Dessutom tillverkas här bl a Försvarets hudsalva. Det kan alltså konstateras att Norra Sorgenfri hyser flera kunskapsintensiva läkemedelsföretag med hög tekniknivå.

Övrig tillverkningsindustri inom området finns t ex inom Smedjan 9 där UBA tillverkar växthus, fönster- och fasadpartier m m i aluminium och glas. På grannfastigheten Smedjan 12 finns förlags- och bokbinderiverksamhet sedan många år. Inom Brännaren 20 tillverkar Cetec el-komponenter.

#### Energi:

Kv Verket hyser historiskt Malmös hantering av stadsgas. Inom kvarteret har E.ON betydande anläggningar för gas, el och fjärrvärme. Gashanteringen kommer att förändras dels i och med att stadsgasen ersätts med naturgas när stadens ledningsnät byggts om, dels i och med att gasförsörjningen av bussarna i kv Spårvägen upphör under 2008. En omvandling av kv Verket för blandad stadsbebyggelse förutsätter bl a att kvarvarande gasanläggningar flyttas och att de större förrådsbyggnader, där bl a ElektroSandberg, Onninen m fl har verksamhet, kan avvecklas.

#### Kommunikation och transport:

Kv Spårvägen hyser historiskt anläggningar för Malmös lokaltrafik, tidigare spårvagnar och numera bussar. Idag drivs stadens busstrafik av ett antal privata bussoperatörer, varav Veolia Transport har sin bussdepå inom Spårvägen 3. Här finns bl a

verkstäder, garage, tvättanläggning och stora bussuppställningsytor med gastankanläggningar utomhus. För att möjliggöra ny användning av fastigheten har fastighetsägaren (Malmö kommun) sagt upp hyresavtalet med Veolia för avflyttning under 2008. I samband härmed kommer även andra verksamheter inom fastigheten, t ex kommunens lönekontor och räddningstjänsten, att flytta till lokaler på annan plats.

Inom Brännaren 9 har Carl F sin verksamhet. Företaget har en lång historia inom området och har utvecklats från ett traditionellt lokalt åkeri till ett modernt företag i miljö- och återvinningsbranschen. Inom Grytan 4, som man arrenderar, finns uppställning av containrar m m.

#### Service & handel samt lager & distribution:

Området hyser endast handel i smärre omfattning. Detaljhandel finns egentligen bara inom Smedjan 9 vid hörnet Nobelvägen/Industrigatan. Livsmedelshandel saknas idag helt i området men finns i form av Willys i det angränsande kvarteret Katrinelund. Här finns också annan detaljhandel. I kv Verkets nordöstra del finns en gastankanläggning för personbilar utmed Industrigatan. Bensinstationer inom området finns utmed Östra Farmvägen (Shell, Smedjan 8) och utmed Nobelvägen (Norsk Hydro, Brännaren 18). En tillfällig bilvårdsanläggning finns inom norra delen av Ugnen 5 och i södra delen av denna fastighet finns utställning och försäljning av trädgårdsmaskiner. På grannfastigheten Ugnen 6 har det norska företaget Moelven lager och distribution av träbyggarvaror. Inom Smedjan 8 finns lager och kontor

för flera olika företag och på fastigheten Smedjan 2 finns lagerverksamhet av smärre omfattning. Inom Grytan 3 har bl a distributionsföretaget Jetpak sin verksamhet.

#### Kontor och administration:

Inom Verket 3 finns utmed Nobelvägen en större kontorsbyggnad för olika delar av E.ON-koncernen. Inom Smedjan 13 hyr Migrationsverket lokaler för bl a mottagning av asylsökande. Migrationsverket hyr också lokaler på andra sidan Östra Farmvägen inom Spiralen 10. Detta gör att många blivande svenskar besöker området och att de här får några av sina första intryck av Malmö och Sverige. Som nämnts ovan finns kontor för bussföretaget Veolia och kommunens lönekontor inom Spårvägen 3.

#### Kunskapsföretag, utbildning & kultur:

Området har en rik förekomst av kunskapsföretag, utbildnings- och kulturverksamheter.

På Brännaren 8 finns en större kontorsbyggnad som bl a innehåller lokaler för Vägverket Konsult och Vägverkets förarprovverksamhet. Inom Brännaren 3 driver Liber Hermods omfattande utbildning i svenska för invandrare. En kommunal skola finns inom området i västra delen av kv Spårvägen. Det är Rör-sjöskolan Zenith som är inhysta i nyligen ombyggda delar av kontorsbyggnaden till de gamla spårvagnshallarna.

Inom området finns också kulturverksamheter av skiftande slag. Olika kulturföreningar finns representerade, t ex en Kroatisk kulturförening i lokaler på Smedjan 2. Inom denna fastighet finns också Lokaltidningen Malmös redaktion, Folkets-Hus-

verksamhet och en dansskola. Flera konstnärskollektiv med många aktiva konstnärer finns inom området, t ex på Brännaren 18 och i den gamla Addofabrikens lokaler på Spiralen 10.

Övriga verksamheter:

Inom flera fastigheter, som t ex Spiralen 10 och Tangenten 2, finns en mångfacetterad uthyrningsverksamhet med många hyresgäster av olika karaktär. Flera mindre bil- och reparationsverkstäder finns, t ex inom Brännaren 20, Spiralen 10, Grytan 1 och Grytan 6. I södra delen av kv Degeln äger MKB ett garage i två plan för boendeparkering.

Tripasins korvskinnstillverkning inom Grytan 7 upphörde för något år sedan och sedan dess står byggnaderna på denna fastighet i stort sett tomma. Inom området finns också ett flertal lagerbyggnader som idag står helt eller delvis tomma.

#### *Obebyggda fastigheter*

Efter omfattande bortrivning av äldre industribebyggelse finns nu flera obebyggda fastigheter inom området, t ex Brännaren 2 och 19, Smedjan 14 och 15, Spiralen 6 och 12 samt Degeln 4. Av dessa används f n Smedjan 15 och Spiralen 6 som markparkeringar för verksamheter i angränsande fastigheter.

*Flygbild över området från 2001.*



Foto: Malmö stad, stadsbyggnadskontoret

## Trafik och gatunät

Gatorna i Norra Sorgenfri bildar ett grovmaskigt glest rektangulärt nät runt de stora kvarteren. Två huvudgator, Nobelvägen och Östra Farmvägen, går i nordsydlig riktning genom området. Dessa gator korsas i östvästlig riktning av Industrigatan, som utgör områdets sammanbindande ryggrad. Tillsammans bildar gatorna ett tydligt rutnät. De östra delarna av Malmö är den del av staden som har den största trafikbelastningen. De stora infartslederna passerar genom stadsdelen.

Nobelvägen:

Den nästan tre kilometer långa Nobelvägen utgör med sina

18000 – 21000 fordon/dygn en betydande barriär i den östra delen av Malmö. Viktiga öst- västliga relationer försvåras. Vägen blir en gräns mellan innerstad och ytterstad där den yttre staden skärs av och sambandet med de centrala delarna av Malmö blir otydligt. En del av korsningarna utmed gatan finns med bland de mest olycksdrabbade i Malmö. Åtgärderna för att förbättra trafikförhållandena kring Nobelvägen blir därmed avgörande för utvecklingen i Östra Malmö. Inre Ringvägen byggdes för att minska genomfartstrafiken framförallt på Nobelvägen.

Östra Farmvägen:

Parallellt med Nobelvägen löper Östra Farmvägen genom området. Den trafikeras av ca 7000 fordon per dygn.

Industrigatan:

Industrigatan är områdets ryggrad och dess förbindelselänk med centrum. Den trafikeras av 7000 – 9000 fordon /dygn.

## Cykelnät

Det övergripande cykelvägsnätet består av ett stråk längs med Industrigatan och ett längs Östra Farmvägen. Dessa är kopplade till de omgivande cykelstråken utmed Sallerupsvägen och Föreningsgatan.



Illustration: Camilla Mährand\_Dahlström



Illustration: Marie Åkerström-Olsson

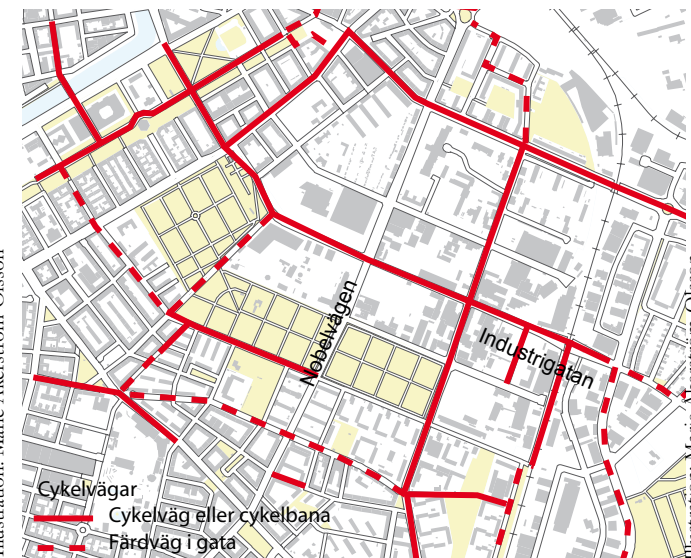


Illustration: Marie Åkerström-Olsson



## Fritid

I Malmö råder en generell brist på badanläggningar, det gäller såväl ett större utvecklat äventyrsbad som en anläggning som uppfyller krav för internationell tävlingsverksamhet i ett flertal tävlingsgrenar, men även mindre anläggningar som motsvarar behoven för simklubbar såväl som motionssimmare.

I planområdet finns ett behov av en eller flera sporthallar, för användning av de grund- och gymnasieskolor som ligger i anslutning till området. Vid en tidigare analys av området har det även visat sig att det råder brist på mötesplatser för ungdomar. Rörsjöns fritidsgård är för närvarande den enda anläggning som finns i anslutning till Norra Sorgenfri och kan nyttjas av boende där. En demokratiskt skapad större mötesplats för ungdomar i åldrarna 13-20 år som har inslag av både kultur och samhällsbyggande behöver växa fram. En spännande mix av Arena 305 och Föreningarnas Hus skulle passa väl in i området. Behovet av rekreationsytor i området är också viktigt att framhålla. Grönytor och alléplanteringar behövs.

## Kultur

Det som kännetecknar Malmö som kulturstad är spännvidden. Dels är den traditionella kultursektorn starkt representerad genom anrika kulturinstitutioner som Malmö Opera och Musikteater, Malmö Dramatiska teater, Malmö Konsthall, Malmö Konstmuseum och Malmö Museer, dels finns sedan ett kvartssekel en stark ”alternativ” kultur, bestående av fristående musik-, teater- och konstföreningar. Det fria kulturlivet i Malmö

representeras idag av uppskattningsvis 200-250 föreningar och andra aktörer. De fria kulturaktörerna svarar för mycket av dynamiken och förnyelsen inom kultursektorn. Varje år genomförs 6-7 000 aktiviteter som når en publik på 650 000 personer.

Malmöns kulturutbud präglas mycket av gruppen ”unga vuxna” i åldrarna mellan 20 och 35 som utgör en fjärdedel av befolkningen och skapar en stor efterfrågan hos nöjes- och kulturutbudet. Malmöns befolkning ökar starkt och beräknas inom fem år passera 300 000, en ökning med 9 procent, men just denna åldersgrupp väntas öka nästan dubbelt så mycket, vilket innebär att bilden av Malmö som en ungdomsstad ytterligare förstärks.

I Norra Sorgenfri finns idag ett stort antal konstnärsateljéer. Dels finns 39 ateljéer med kommunalt ateljéstöd i ADDO-fastigheten, som hyrs av Malmö stad sedan ett femtontal år tillbaka och disponeras av ateljéföreningen. Men det finns även privata ateljéföreningar i samma fastighet och på Nobelvägen 125. Föreningarna Wuthering Heights och Cirkulationscentralen driver även utställningsverksamhet och till Wuthering Heights utgår ett litet kommunalt stöd.

Att så många konstnärer kunnat etablera sig i Norra Sorgenfri handlar om fastigheternas status och de mycket låga hyresnivåerna. Kulturförvaltningen har nyligen gjort en översyn av stödet till konstnärer inom bild- och formområdet och kulturnämnden beslutade i juni att inrätta totalt 120 ateljéstipendier över en tvåårsperiod, med början 2008. I förhållande till det nuvarande stö-

det till Ateljéföreningen ADDO blir det nya stödet alltså individuellt och inte enbart riktat till konstnärer verksamma i ADDO-fastigheten. När Malmö stads kontrakt i ADDO-fastigheten går ut hösten 2009 och efterhand som Norra Sorgenfri utvecklas är det därför viktigt att se till att det fortsatt är möjligt för konstnärer att bedriva sitt arbete i området.



Foto: Simon Klamborn



## Skolor/förskolor och annan kommunal service

Förskolor:

Inom Norra Sorgenfri måste nya förskolor etableras för de nya boende som flyttar in i området. Det finns även sedan tidigare ett underskott i närområdet som delvis kan behöva tillgodoses i Norra Sorgenfri.

Förskolor ska utformas som en del i den planerade innerstads-karakteren. Det kan därför bli svårt att lösa förskolebehovet i friliggande enplansbyggnader, som ofta sker vid utbyggnad av ytterstadsområden. Istället förordas en lösning med förskolelokaler integrerade i den blandade kvartersbebyggelsen, möjligen i något fall i friliggande tvåplansbyggnad.

Mot bakgrund av strävan att ge området karaktär av innerstad kan det bli svårt att tillgodose de 40 kvm friyta per barn som generellt rekommenderas. Där förskolor integreras i kvartersbebyggelse bör dock minst 3-400 kvm inhägnad kvartersgård reserveras som friyta för förskolebarnen. Med en sådan lösning blir behovet av andra ytor i området såsom parker och platser viktigt att tillgodose. Dessutom är det viktigt för barnens säkerhet att biltrafiken i området blir nedtonad så att förskoleklasser kan röra sig tryggt i Norra Sorgenfri.

Styrande för behovet av antalet förskoleplatser är planerat antal nya bostäder och utbyggnadstakten för dessa. Totalt bedöms området rymma ca 2500 - 3000 nya lägenheter, som kan förväntas byggas ut en lång tidsperiod, kanske under 15-25 år. Detta

indikerar ett behov av 4 förskolor med 75 platser på vardera. Om området byggs ut snabbare ökar behovet av förskolor inledningsvis för att sedan återgå till det långsiktiga behovet av 3-4 förskolor.

Skola:

I Norra Sorgenfri planprogramsområde finns idag en skola, Rör sjöskolan-Zenith, år 6-9 med ca 215 elever. I områdets närhet finns Rör sjöskolan, år 1-5 med ca 280 elever. Dessutom finns ytterligare en högstadieskola Rönnen, år 7-9 med ca 225 elever i närområdet.

I Malmö stad finns idag ett överskott på lokaler för grundskolan och det finns inget behov av att bygga en ny skola i Norra Sorgenfri. Utemiljön kring Rör sjöskolan-Zenith måste dock förbättras. Förutom en egen yta invid skolan bör mer grönområde såsom park eller liknande som kan nyttjas av skola/förskolor finnas i direkt anslutning eller i skolans närhet. Allt behov av friytor kan antagligen inte lösas på skolans egen mark. Projektet eftersträvar snarare att samnyttja gemensamma ytor. En aspekt som blir viktig att ta extra hänsyn till är skapandet av väl definierade gränser mellan skolgården och den allmänna parken/platsen intill. Detta för att skapa tydlighet i vad som är allmän mark.

## Äldre- och LSS-boende

Behov av äldreboende bedöms inte föreligga i Norra Sorgenfri i det korta perspektivet. Men behov av LSS-boende (lag om stöd och service till vissa funktionshindrade) bör beaktas vid utbyggnaden av området. LSS-boende bör planeras som en integrerad del i vissa av de nya bostadshusen. En utformning med institutionskaraktär bör undvikas.



Foto: Olga Schlyter

## Ledningar VA

Ledningsnätet är väl utbyggt i området. Däremot är stora delar av området kombinerat, dvs spillvatten och dagvatten avleds i samma ledning, vilket inte är önskvärt av flera skäl. Dagvattnet belastar därmed pumpstationer och reningsverket, istället för att ledas rakt ut till kanalen. Dessutom ökar problemen med källaröversvämningar då systemet är kombinerat.

I samband med områdets omvandling bör därför va-ledningsnätet i området separeras, dvs dag- och spillvatten skiljas åt.

## Ledningar övriga

Området berörs av en rad olika ledningar. Ledningar för el, tele, gas, fjärrvärme och optokabel följer i huvudsak gatustrukturen i området. I öst-västlig riktning går ledningarna främst längs Agneslundsgatan, Industrigatan och Celsiusgatan. I nord-sydlig längs S:t Knuts väg, Nobelvägen och Östra Farmvägen.

I kvarteret Verket finns ett nät av elledningar samt fjärrvärme- och gasledning. En närmare studie av kvarteret är därför nödvändig vid detaljplaneläggning.

## Riskhänsyn

Nedan följer en redogörelse av de verksamheter som kan förväntas ha en påverkan på omgivningen och då med avseende på framtida bostadsbebyggelse. Angivna skyddsavstånd enligt Bättre plats för arbete, Boverkets allmänna råd 1995:500, avser zoner inom vilka närmare analyser krävs för att fastställa specifika skyddsavstånd i de enskilda fallen, ev behov av skyddsåtgärder etc. En risk- och konfliktanalys har gjorts för hela området och i denna redovisas förslag på specifika skyddsavstånd för respektive riskobjekt (se nedan). Fördjupade riskanalyser måste sedan göras i samband med framtagande av detaljplaner inom området. De fördjupade analyserna bör också avse andra faktorer såsom buller, damning och lukt.

På fastigheten Smedjan 8 finns en bensinstation (Svenska Shell) Här bedrivs försäljning av drivmedel och därmed hanteras brandfarliga varor. Stationen byggdes under 2006 om till att bli en automatstation. Lämpligt skyddsavstånd till en bensinstation är enligt Bättre plats för arbete, Boverkets allmänna råd 1995:5 100 meter. Skyddsavståndet baseras på risken för störning från biltrafik (buller, avgaser och strålkastarljus) dygnet runt samt utsläpp av flyktiga kolväten i samband med tankning.

DuPont har ett forsknings- och utvecklingslab som ligger i Smedjan 13. Här sker även halvt teknisk tillverkning med hantering av brandfarliga varor och läkemedelssubstanser. Hanteringsvolymerna är begränsade till 1000 liter per tillfälle i pilotan-

läggning. Under 2006 uppgick förbrukningen av råvaror till 19,8 ton.

På Apoteket Sveriges anläggning i kvarteret Spiralen 9 bedrivs viss läkemedelstillverkning och paketering av läkemedel. Farliga kemikalier hanterades tidigare men anläggningen har nu klassats om till en C-anläggning.

I kvarteret Spiralen 10 finns företaget Jensens Svartoxidering KB (svartoxidering är en kemisk ytomvandling där metall kokas i starkt alkaliska bad varvid en svart beläggning bildas) som använder ett antal brandfarliga och giftiga kemikalier, bland annat trikloretylen, natriumcyanid, natriumhydroxid och saltsyra. Lämpligt skyddsavstånd till en verkstadsindustri med kemisk elektrolytisk ytbehandling är enligt Bättre plats för arbete, Boverkets allmänna råd 1995:5 200 meter, framför allt beroende på utsläpp av lösningsmedel och risk för bullerstörningar.

I kvarteret Verket 4 har E.ON en naturgasanläggning bestående av bland annat två större klotformade gasklockor, med dels produktion av naturgas för bilar och bussar, och dels inblandning av luft för distribution till Malmös gasnät. På samma fastighet (Verket 4) ligger även Onninen AB som huvudsakligen är verksam inom försäljning av bland annat belysning, kylteknik, VA och VVS, men vilka även hanterar farligt avfall. Denna hantering förväntas dock inte orsaka olägenhet för framtida boende.

På fastigheten Brännaren 18 finns en bensinstation med till-

hörande fordonsverkstad (Nobelvägens Bensin & Bilservice - Norsk Hydro Olje AB) som genom försäljning av drivmedel hanterar brandfarliga varor. Lämpligt skyddsavstånd till en benstation är enligt Bättre plats för arbete, Boverkets allmänna råd 1995:5 100 meter. Skyddsavståndet baseras på risken för störning från biltrafik (buller, avgaser och strålkastarljus) dygnet runt samt utsläpp av flyktiga kolväten i samband med tankning.

Verkstadsföretaget Cetec Electric AB ligger i kvarteret Brännaren 20. Företaget säljer, konstruerar och producerar kapslad elutrustning med tillbehör. Det används endast små mängder kemikalier i verksamheten (för avfettning). Verksamheten bedöms inte orsaka olägenhet för framtida boende.

I kvarteret Grytan 1 ligger bland annat Maskin och Montage, Håpe AB som är en verkstadsindustri med ca 800 kvadratmeter verkstadsyta som utför metallbearbetning, svetsning, montering och viss avfettning.

Industrigatans biltvätt, som anlades under 2006, ligger i kvarteret Uggen 5. Störning från denna typ av verksamhet härrör framförallt från trafik till och från anläggningen (buller, avgaser och strålkastarljus) samt buller och eventuell lukt från tvättanläggningen.

Det är i kvarteret Degeln 7 och 8 som områdets två kemifabriker är lokaliserade, Dupont Chemoswed och Qpharma AB. Lämpligt skyddsavstånd till en läkemedelsanläggning med substansstillverkning är enligt Bättre plats för arbete, Boverkets all

männas råd 1995:5 500 meter på grund av risk för olägenhet från utsläpp av lösningsmedel och luktande kemikalier samt buller från fläktar och transporter.

Qpharma tillverkar och hanterar färdiga läkemedel. Företaget har tablettfabrik, lager- och förpackning, laboratorium, anläggningsavdelning, kontorsbyggnad och matsal. De brandfarliga varor som hanteras är huvudsakligen etanol och aceton.

DuPont tillverkar genom kemisk syntes aktiva läkemedelssubstanser (ex warfarin och natriumwarfarin). Företaget har en kemisk tillverkning, laboratorium, en anläggning för behandling av processvatten samt en administrativ del. På fastigheten finns sex invallande cisterner innehållande brandfarlig vara (metanol, isopropylalkohol, aceton och toluen). Under 2006 uppgick förbrukningen av råvaror till 199,5 ton medan utsläppen av VOC var ca 5,1 ton varav 336 kg toluen. Bolaget har en förbränningsanläggning som vid ett par tillfällen har orsakat bullerstörningar. Bolaget har dock en god relation med de boende vilket medför att problemen åtgärdas skyndsamt.

I kvarteret Spårvägen 3 finns bussgaraget med Veolia Transport AB. Det förekommer omfattande trafik av bussar till och från fastigheten vilket kan orsaka störning från buller, avgaser och strålkastarljus. Även drivmedelshandling i form av fordonsgas och dieselolja samt fordonstvätt (ca 25000 tvättar per år) och fordonsverkstad finns på fastigheten. Skyddsavstånd till bussterminaler med permanent uppställning är enligt Bättre plats för arbete, Boverkets allmänna råd 1995:5 200 meter.

Gjord riskanalys:

En konfliktanalys för området har gjorts av Øresund Safety Advisers AB på uppdrag av Malmö stad (Konfliktanalys för Norra Sorgenfri med avseende på risker för hälsa och säkerhet, 2004-12-17). I rapporten redovisas följande sammanfattning:

”Øresund Safety Advisers har på uppdrag av Fastighetskontoret i Malmö gjort en konfliktanalys med avseende på risker för hälsa och säkerhet för Norra Sorgenfri. Analysen berör olycksrisker samt hälsorisker vid exponering av utsläpp till luft från industrierna i området. Studien omfattar inte buller, vibrationer och markföroreningar.

Konfliktanalysen görs med fokus på att beskriva vilka risker för hälsa och säkerhet som finns i Norra Sorgenfri. För varje riskobjekt anges ett område inom vilket hälso- och säkerhetsaspekterna kan vara i konflikt med andra verksamheter såsom boende och publika lokaler. Området inrymmer flera olika typer av industrier, däribland Kontinentalbanan med transporter av farligt gods, läkemedelsindustri, livsmedelsindustri, drivmedelsförsäljning och naturgashantering.

Tabellen nedan sammanfattar verksamheter, risker och skyddsavstånd, enligt rapporten.

Objekt/lokalisering/risker	skyddsavstånd
Apoteksbolaget/Spiralen/Brand, Explosion	35 m
Jensens Svartoxidering /Spiralen /Frätskador	0 m
DuPont Chemoswed /Degeln/Brand, Explosion	50 m (tillverkning) 40 m (forskning)
QPharma /Degeln/Brand	40 m
E.ON/ Verket/Brand, Explosion	25 m (tankstation) 250 m (gasklockor)
Tripasin/Grytan/ Lukt	200 m
Bensinstationer /Brännaren och Smedjan/Brand	25 m
Kontinentalbanan/Brand, Explosion, Kemikalieutsläpp	80 m
Vägtransport av farligt gods/ Brand, Explosion	0 m
Fastigheter där planen medger etablering av Industri/ Brand, Explosion, Kemikalieutsläpp	40 m

Konfliktanalysen visar att möjligheterna till bostadsetablering är störst i kv Spårvägen, kv Brännaren och kv Smedjan. Det är dock nödvändigt att vidta fortsatta studier för att kunna fastställa omfattningen av bostadsetableringen i dessa kvarter. De utredningar och analyser som i huvudsak behövs är:

-Riskanalys för E.ONs installationer i kv Verket behöver revideras för att fastställa möjligheterna till boende i kv Spårvägen.

-Tripasins omgivningspåverkan i form av luktolägenhet bör fastställas med t ex en luktpanelundersökning.”

Sedan rapporten togs fram har Tripasins korvskinnstillverkning upphört. En fördjupad och reviderad riskbedömning har gjorts av Øresund Safety Advisers för kv Verket (Gasanläggning, Syd-kraft Gas AB, Norra Sorgenfri, 2005-04-13). I rapporten redovi-

tas följande sammanfattning:

”Sammanfattningsvis bedöms gasanläggningen på kv Verket inte generera någon risk som påverkar möjligheterna att exploatera kv Spårvägen. Riskhänsyn bör visas genom skyddsavstånd till tankstation (25 meter). Hänsyn till naturgasledning i marken utanför kvarteret skall i övrigt tas i varje enskild exploatering (detta påverkar inte möjligheterna att bygga bostäder i t ex kv Spårvägen).”

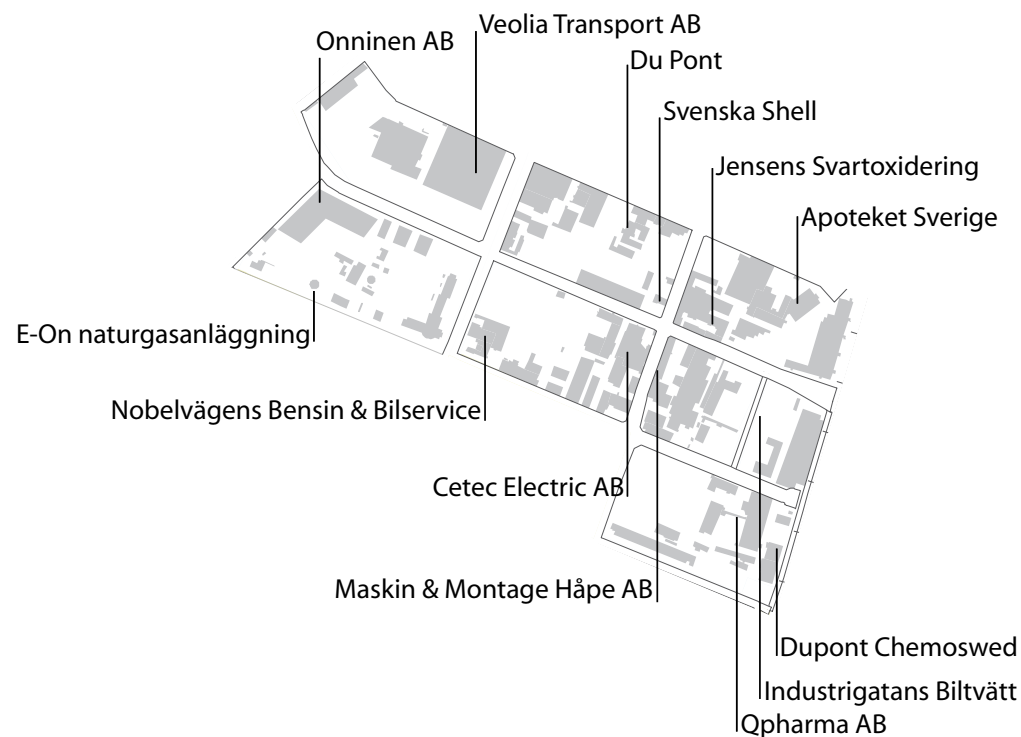


Illustration: Marie Åkerström - Olsson

## Trafikbuller

Såväl inom som i anslutning till planområdet finns trafikleder som genererar bullerstörningar. På vägtrafiksidan är det framförallt Nobelvägen som ger upphov till höga bullernivåer medan Kontinentalbanan står för störningarna från tågtrafiken. Konsekvensen av detta är att området med dagens osammanhängande bebyggelsestruktur i stort sett saknar ljuddämpade sidor hos byggnader.

I dagsläget ligger de dygns ekvivalenta bullernivåerna utmed Nobelvägen på mellan 65 och 70 dBA för första radens bebyggelse (se figur). Det kommer förmodligen inte att ske några större förändringar i trafikbullernivån, eftersom trafikmängderna redan är så höga att det krävs mycket stor trafikökning för att ge

någon effekt på ekvivalentnivåerna. Även vissa byggnader ut mot Industrigatan har höga bullernivåer, dock något lägre än utmed Nobelvägen.

Tågbullret från Kontinentalbanan ger upphov till höga nivåer utmed spåret, där första radens bebyggelse har över 70 dBA ekvivalentnivå vid fasad vilket får betraktas som mycket högt. Positivt är dock att denna bebyggelse fungerar som skärm för den bakomliggande bebyggelsen, vilket gör att ljudutbredningen in i området begränsas genom detta. På de ställen bebyggelsen öppnar upp sig läcker dock bullret in en bit in i planområdet (se figur).

De höga bullernivåerna från både väg- och tågtrafiken innebär att stor omsorg behöver läggas på den tillkommande bebyggelsens utformning, särskilt med hänsyn till att det planeras bostäder i området. För att kunna skapa en god ljudmiljö är det vik-

tigt att bostäder får en ljuddämpad sida, vilket därmed utesluter enkelsidiga lägenheter ut mot de större gatorna. Det är också viktigt att ljudnivåerna inomhus blir låga, samt att boende har tillgång till uteplatser med ljuddämpade nivåer. Beroende på hur nära järnvägen nya bostäder planeras, bör även övervägas kompletterande bullerskydd utmed Kontinentalbanan. I samband med framtagande av ett program för bullerskyddsåtgärder är det särskilt viktigt att hänsyn tas till de eventuella framtida boende inom planområdet som kommer att utsättas för både tågtrafik- och vägtrafikbuller.

## Luftkvalitet

Det har inte gjorts någon beräkning av luftkvalitet för området. Utifrån rapporten ”Kartläggning av kvävedioxidhalter för utsatta punkter i Malmö år 2006/2008/2012 baserade på Översiktsplan 2000 och aktualisering av Översiktsplan Malmö 2005” går det dock att utläsa att det på Nobelvägen mellan Amiralsgatan och Dalaplan finns risk att miljökvalitetsnormen (MKN) för kvävedioxid (NO<sub>2</sub>) tangeras alternativt överskrids. Om bebyggelsen i Norra Sorgenfri förtätas, särskilt mot Nobelvägen kan MKN komma att överskridas även i detta område. På Sallerupsvägen mellan Östervärnsgatan och Lundavägen samt Lundavägen mellan Hornsgatan och Sallerupsvägen/Östra Förstads-gatan överskrids MKN för NO<sub>2</sub> redan idag. Den trafikökning som utbyggnaden av Norra Sorgenfri kommer att generera, kan ytterligare förvärra situationen vid dessa gatuavsnitt. En mer noggrann analys av luftkvalitet i området kommer att genomföras i samband med kommande detaljplanearbete.



Illustration: Erik Hedman

Bullerkarta vägar



Illustration: Erik Hedman

Bullerkarta tåg

## Markföroreningar

En utredning av markmiljöförutsättningarna inom området har gjorts av Melica på uppdrag av Malmö stad. I uppdraget har bland annat ingått att inventera och sammanställa alla tillgängliga gjorda utredningar och undersökningar samt att utifrån dessa göra en första analys av markföroreningsituationen, klassificering av olika delar av området, bedömning av behovet av undersökningar och efterbehandlingsåtgärder med översiktlig kostnadsuppskattning och att ge rekommendationer för det fortsatta arbetet. I det följande sammanfattas Melicas utredning.

Risiklassning:

En risiklassning av bedömd föroreningsituation har utförts för

Norra Sorgenfri, se karta. Risiklassningen är gjord enligt Naturvårdsverkets MIFO-metod för s.k. känslig markanvändning (bostäder). MIFO-metoden innebär att en samlad bedömning av föroreningars farlighet, föroreningsnivåer, spridningsförutsättningar samt områdets känslighet och skyddsvärde görs som underlag för en risiklassning.

Industriell verksamhet har bedrivits i Norra Sorgenfri sedan slutet av 1800-talet och risken att marken är förorenad från i första hand äldre verksamheter är generell måttlig eller hög. Kunskapen om var och vilka verksamheter som har bedrivits inom de olika fastigheterna är ofullständig. Mer omfattande undersökningar av föroreningsituationen i mark och grund-

vatten (s.k. miljötekniska markundersökningar) har endast utförts inom några få fastigheter. Kunskapen om förorenings-situationen är således bristfällig och utredningar om tidigare verksamheter och miljötekniska markundersökningar kommer sannolikt krävas inom samtliga fastigheter vid förändrad markanvändning. Undersökningsbehovet är generellt större ju högre risken är att påträffa föroreningar (d.v.s. högre riskklass).

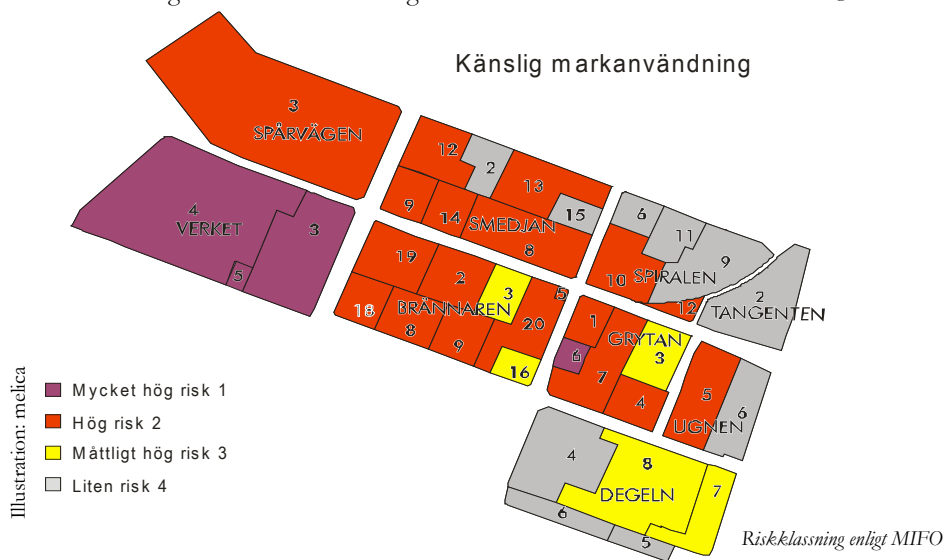
Föroreningsituationen avgör i första hand saneringsåtgärdernas omfattning men även val av markanvändning har betydelse. Vid byggnation av bostäder är generellt kraven på låga förorenings-nivåer högre än om ett område skall användas för industri eller handel.

Kvarteret Verket:

Rivnings- och saneringsarbeten utfördes i samband med avveckling av det gamla gasverket, vid uppförandet av spaltgas-verket samt vid övergången till naturgas. Inför byggnationen av kontorshuset inom Verket 3 utfördes även en sanering. Omfattningen av utförda saneringar är dock oklar. I läget för den gamla tjärfabriken, nordöstra hörnet av Verket 3, har inte gjorts någon sanering och undersökningar där visar höga halter av bl.a. PAH (polycykliska aromatiska kolväten). Höga halter av PAH och diverse petroleumprodukter har även påträffats i andra delområden inom kvarteret. Saneringsåtgärderna kommer sannolikt att bli omfattande och kostsamma i kvarteret.

Kvarteret Spårvägen:

Spårvagns- och bussverksamhet har bedrivits sedan i början av



1900-talet i kvarteret, verksamheter som kan ha förorenat mark och grundvatten. Översiktliga miljötekniska markundersökningar visar förhöjda halter av i första hand PAH. Risken att påträffa petroleumprodukter i anslutning till tidigare tankställen och cisterner bedöms som stora. Områden förorenade av lösningsmedel och metaller kan även misstänkas.

#### Kvarteret Smedjan:

Inom kvarteret har det funnits verksamheter sedan i början av 1900-talet. I kvarterets södra del ska det funnits ytbehandling, batteri- och skrothantering och framställning av läder- och garveriprodukter. I den sydöstligaste delen av kvarteret finns det sedan länge en bensinstation. I slutet av 1930-talet tillkom i norra delen av kvarteret industrier och verksamheter av varierade slag; exempelvis tryckeri och den farmaceutiska industrin Ferrosan. Hög risk för markföroreningar finns i första hand inom de södra fastigheterna. Antagandet är dock osäkert eftersom föroreningsituationen är dåligt undersökt.

#### Kvarteret Brännaren:

Ett stort antal företag och industrier har bedrivit verksamhet inom kvarteret sedan slutet av 1800-talet. Bland de större kan nämnas Malmö oljeslageri (MOHAB), Per Fricks fabriker, som tillverkade cigarrlådor, och AB Alfred Benzons fabrik. Flertalet av byggnaderna där MOHAB och Benzons fabriker bedrev verksamhet är rivna. I kontorsbyggnaden i södra delen av kvarteret, där bl.a. Vägverket har kontor, hade Bjurhagens fabriker AB en kabelfabrik. Öster om denna byggnad finns Carl F Jöns-

sons Åkeri och väster om finns en bensinstation.

Inom samtliga fastigheter inom kvarteret Brännaren bedöms risken att påträffa föroreningar som måttlig eller hög. Omfattande och kostsamma saneringsåtgärder kan bli aktuella.

#### Kvarteren Spiralen och Tangenten:

Kvarteren är till stor del präglade av företaget AB ADDO som bedrev ytbehandling och tillverkade mekaniska räkneapparater. När AB ADDO lade ner verksamheten övertog Electrolux AB användningen av fastigheten. Senare övertogs verksamheten av ytbehandlaren Jensen Svartoxidering, som fortfarande är verksam inom kvarteret. Kvarteret Tangenten var obebyggt fram till början av 1960-talet då AB ADDO expanderade österut och byggde en industribyggnad som inrymde kontor, lager och verkstäder.

Föroreningar kan i första hand misstänkas i anslutning till de områden där ytbehandling bedrivits. Inom övriga delar av kvarteren bedöms risken att påträffa föroreningar som lägre.

#### Kvarteret Grytan:

Det har funnits industriell verksamhet inom kvarteret sedan åtminstone 1910-talet.

Inom i första hand de västra fastigheterna av kvarteret bedöms risken att påträffa föroreningar som hög eller mycket hög. Inga undersökningar har utförts inom G.A. Wangels färgeri och kemiska tvätanstalt. Risker är dock stora att den tidigare verksamheten kan ha förorenat mark och att föroreningar även kan ha

spridits via grundvattnet till angränsande fastigheter. En långvarig verksamhet var korvskinnstillverkaren Tripasin som lade ner verksamheten år 2005. Undersökningar utförda inom Tripasins tidigare område visar att det finns föroreningar inom vissa delområden.

#### Kvarteret Ugnen:

Risken att påträffa föroreningar från den f.d. skrotfirman Blecher & Co i västra delen av kvarteret Ugnen bedöms som hög. Omfattningen är dock svår att fastställa utan att utföra ytterligare undersökningar. Risker är dock stora att påträffa föroreningar bedöms som lägre i den östra delen av kvarteret.

#### Kvarteret Degeln:

Kvarteret Degeln var länge obebyggt förutom gården Agneslund som låg i dess nordvästra hörn.

I kvarterets östra del byggdes en farmaceutisk industri upp på 1970-talet. Idag är läkemedelsföretagen Qpharma och Dupont Chemoswed verksamma här. Risker är dock stora att påträffa föroreningar från dessa verksamheter bedöms som måttliga. Inom övriga fastigheter inom Degeln bedöms risken som liten för att påträffa föroreningar.

# Stadsbyggnadsforum



Foto: Ida Sandström

Från våren 2007 har Stadsbyggnadsforum Norra Sorgenfri hållit på Industrigatan 19 öppet för allmänheten varje vecka. I lokalen har en utställning om områdets historia, verksamheter samt framtidsvisionen som blandad tät innerstad visats. Lokalen har även använts till föreläsningar, workshops och möten. Under samrådstiden våren 2008 har planprogrammet ställts ut i lokalen.

Många besökare har lämnat synpunkter inför den kommande omvandlingen. De samtal som förts i stadsbyggnadsforum och de skriftliga synpunkter som inkommit har varit en viktig inspiration i arbetet med planprogrammet.



Foto: Ida Sandström



*Hur kommer behovet av förskolor ordnas?*



*Hur kan området bidra till en mer integrerad stad? Diskussion med Etniska relationer, Utbildningsförvaltningen.*



*Hur kan fastighetsägarna aktivt delta i omvandlingen? Diskussion med Sofielunds företagsförening och arkitekt Anders Wilhelmsson.*

Foton: Ida Sandström



## Synpunkter från "Önskeväggen" och gästboken

- Idea Store - bibliotek och utbildning i kombination
- Generationshus
- Tågstation vid Industrigatan/Kontinentalbanan
- Botanisk trädgård
- Bygg hyresrätter
- Behåll de gamla byggnaderna - fixa replokaler och konsertmöjligheter
- Lekanläggning
- Bostäder till vanliga människor
- "Oasen" mitt i stan!
- Koloniområde vid järnvägen
- Stort badhus
- Låt obebyggda grönytor bli blomstrande parker, särskilt i kv. Degeln och Brännaren
- Gör vagnshallarna till en gigantisk vinterträdgård

- Låt träd och buskage bli tillgängligt för alla!
- Försäljning i exponeringsmoduler i glas som eye catcher för förbipasserande
- Mötesplatser - kulturhus för alla åldrar
- Utställningsmöjligheter för konst och konsthantverk
- Takvåningar
- Kultur och aktivitetshus för ungdomar, ungefär som Lava i Sthlm
- Berlininspirerade "Art houses" i gamla industribyggnader
- Utnyttja taken!
- Låt stråket Industrigatan mellan Scheelegatan och Föreningsgatan bli ett rofyllt trafikstråk - ett alternativ till Sallerupsvägen och Amiralsgatan
- Utomhusbio och teater
- Idrottsarena
- Simhall för barn och vuxna
- Ge plats för fortsatt kreativitet
- Tillvarata möjligheten till mångfald!



Foton: Ida Sandström



Foto: Ida Sandström

# English Summary

## Background

Malmö is the third largest city in Sweden and, together with the greater Copenhagen area on the Danish side, the motor in the Øresund region. The city has 280.000 inhabitants and is growing by 4000-5000 every year. In recent years, Malmö has undergone major changes; formerly an industrial city it has transformed into the city of knowledge of today.

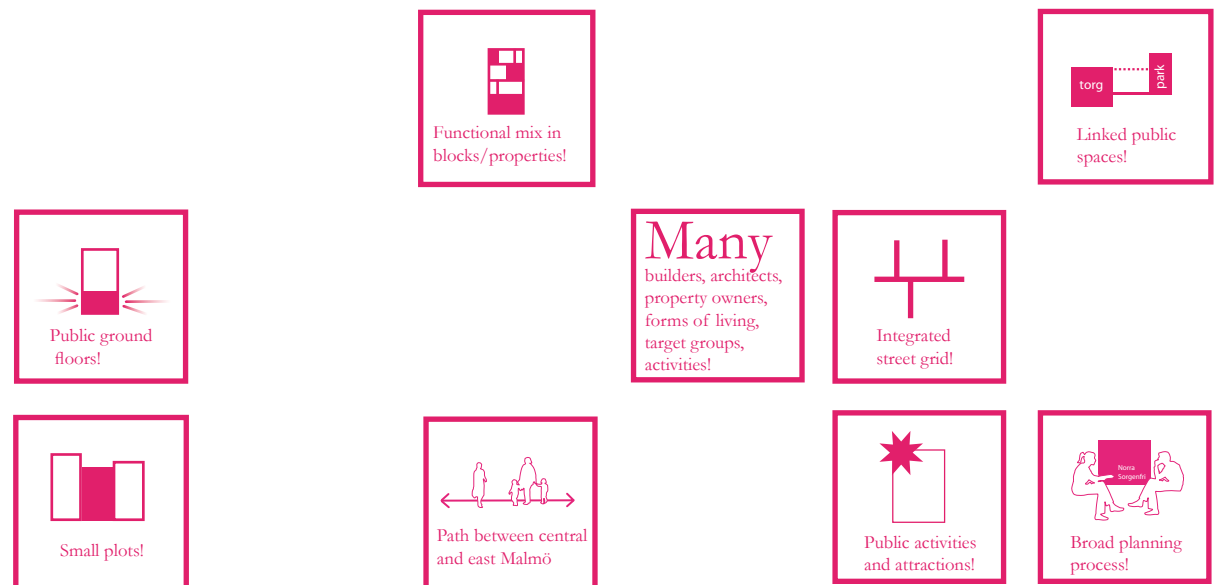
Norra Sorgenfri is situated in east Malmö, on the edge of the inner city. When founded in the end of the 19th century, the area was located outside of the city, close to the railroad tracks going south from Malmö Central station. Early on, important civic services were established in the area, both the engine sheds for the tramlines and the gasworks were built at the turn of the century in the blocks closest to the city. In the following decades, early 20th century, a large number of companies set up production in Norra Sorgenfri – among them notably Addo ltd. (producing calculators) and Tripasin ltd. (producing sausage skin material). Since the 1970's many of these companies have moved or closed down production; nowadays, the area is partly cleared out. At the same time, some creative, service based enterprises have moved into the old industrial buildings, starting to change the character of the area.

This program sets forth the guidelines for the transformation of Norra Sorgenfri from industrial to dense, mixed use district. By reason of its central location, its character and its size, the area has amazing development possibilities. The dialogue

based process, intending to engage as many concerned in the area as possible, is fundamentally important in the transformation. Malmö city undertook work on Norra Sorgenfri already in 2004, and a document called "Vision Norra Sorgenfri" with ideas and guidelines was developed in 2006. This program is the following, more detailed stage in the planning process. Implementation is anticipated to take a number of years. Paired with preservation of many of the old buildings this is seen as a

guarantee for diversity. Further important for the projects success are small property sizes, and the creation of a well designed street through Norra Sorgenfri (the existing Industrigatan) that connects the central with the eastern parts of Malmö.

In order to guarantee a coherent implementation of the program on the many plots, a number of "keys" have been identified. The keys define important qualities in the transformation of the area and are its success factors.



## Character (p.12)

Norra Sorgenfri is about to transform from an industrial area to a mixed-use district. Housing and premises for different types of activities such as shops, cafés and leisure facilities will be mixed at district- as well as block- and property level. There will be diversity, not only in the built environment, but above all in the activities and the people who live in and visit the area. A mix of dwellings of different size, character and form of tenure is an important part in creating that diversity, a wide variety of services and workplaces is another.

The history of the area, together with new creative activities, creates a strong identity – a large number of small and large companies, ethnic/cultural societies and artists are active in Norra Sorgenfri. The creative sector gives the area an attractive image as a future place to live and work in. Attractions that emerge spontaneously through personal initiative should have a place also in the future Norra Sorgenfri, being an important part of its identity.

Many buildings, as well as trees and old railroad tracks, are worth keeping in order to keep the industrial character of the area. The architecture in Norra Sorgenfri is and will also in the future be diverse, but following certain guidelines. The buildings that are from different periods, with different materials and expressions, are great resources; by matching new forms with materials present in the area one can anchor new buildings in history while allowing new architecture. Existing industrial spaces

can be transformed into housing and/or businesses.

The plots in the area are when developed divided into smaller units to increase variation – more architects, builders and property owners can get involved in the building and ownership process and a more human scale is displayed in the blocks and buildings. Street-facades of buildings are not to be wider than 18 m for condos and 25 m for rental apartments.

The big industrial blocks in the area (roughly 150×300 m) are divided into smaller units and several urban and green spaces are laid out throughout the structure. All buildings should have entrances towards both street and yard and gates should allow



visual contact between the private inside and public outside of the blocks. In order to make the street safe and pleasant it is important that it is lined with active, transparent facades – special care should be given to the design of the ground floors. Along major streets and public spaces all ground floors are to be designed for commercial/public use (diagram p.21). Focus will be on provision of relatively small spaces. Ground floor fronts should also support public life by offering integrated seating, and shelter from wind and rain.

Facade materials in new buildings will as a rule be natural stone, brick and/or composite board materials. Some of the facades may take inspiration from traditional building with warm materials such as brick and wood whereas another approach may come from the industrial environment for a raw style with natural stone, concrete or steel. New buildings should not be plastered.

Norra Sorgenfri should offer great variety of forms of tenure and unique character. The trends of present-day housing show that our homes are important in the formation of our identity; therefore attractive neighbourhoods are increasingly those with the right atmosphere and feeling. With its old industrial environment, Norra Sorgenfri has potential to become a very attractive urban district. The unique buildings and the structure of the area makes such types of living as loft living, townhouses and apartments with attached commercial spaces worth exploring.

## Public life (p.20)

On the surface Norra Sorgenfri might seem deserted but there is a rich and varied life in the area. A mix of activities, from large-scale manufacturing industries to societies and governmental boards, share the space. Many artists have set up studios in recent years. Many people move through the area daytime – among other things, the Department of roads, Swedish for Immigrants and the Migration Board are situated here.

In the future, a broad spectrum of activities will draw people to the urban spaces in Norra Sorgenfri. Activities of recreational character are increasingly important in order to populate public spaces – many are attracted to inner city environments due

to the multitude of activities and the chance of surprise. Based on what is already in the area, an addition of a broad array of functions and places would make an interesting environment in Norra Sorgenfri. Activities of different character create points of interest for many visitors and are important for a rich public life – in the design of every block/development, target groups should be considered to attract inhabitants with different life style, sex, background and age.

Industrigatan will be developed into a street that socially, economically and physically connects central Malmö with Rosen-gård and bridges Nobelvägen and the railroad. It should be attractive to pedestrians and cyclists and be provided with many

and different public attractions. The bus garage in the block Spårvägen (12 000 m<sup>2</sup>) is being developed by the city into a multi-use building with activities for many different groups.

The possibilities for innovative cultural expressions in the area are good, owing partly to the large open areas in the western blocks, partly to the many artists working in the area. Many of the old industrial buildings can be used for a variety of projects, ranging from stage art to pictorial art to concerts. Leisure- and sport activities should be integrated with other buildings as far as possible in order to avoid wide empty plots of land. Leisure facilities are proposed to the blocks by the railroad and integrated in the bus garage in the block Spårvägen.



### New structure (map p.25)

- Blocks are divided into smaller units.
- New streets are laid out along property limits.
- Several small public spaces, green and urban, form a structure through the area.
- Industrigatan becomes the backbone of the area and is designed for a rich urban street life.
- The block Spårvägen is developed, starting in 2008, with a “Building/Living dialogue” for producing housing units, attractive events and a multi-activity centre in the bus garage.
- Plots in the area are developed in parallell, without any geographical stage division.
- A number of existing buildings and uses remain during the transformation of the area.

The street grid is improved (map p.26) by adding new streets along property lines – these streets are public through streets, adapted to the needs of pedestrians and cyclists. New streets in north-south direction are 11 m wide whereas east-west streets are 14 m wide to accommodate a line of trees.

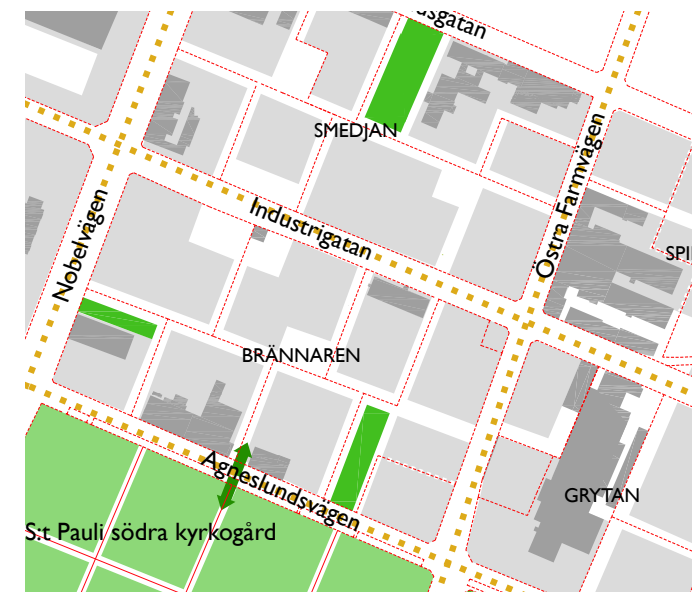
Nobelvägen, today a barrier, (north-south direction) will be bridged through speed limiting measures such as bicycle lanes and an increased number of crossings along the street. Industrigatan is well integrated into the fabric of the city (map p.28), however it should be developed as an urban space for movement as well as for spending time.

All buildings along the street are to be built without plinths and with public ground floors, visually and physically accessible. Many different functions and attractions, accessible at most hours of the day, are important to strengthen the qualities of the street. Refurbishment and transformation of Industrigatan will start even before adjacent plots are developed. (Two alternative sections of the street on p.32)

After construction of the City Tunnel the Øresund trains will leave Kontinentalbanan, east of Norra Sorgenfri, making it possible for local trains to go in a loop from the Central Station to Hyllie. Two new stations are planned along the route, one of them in Rosengård. For a large part of Norra Sorgenfri this means a train station less than 1000 m away, a great improvement of communications in the area. Bus lines should also serve Norra Sorgenfri along Industrigatan between Värnhem and Rosengård.

The greenstructure (map p.34) provides character and shape as well as making the area more beautiful and pleasant. Norra Sorgenfri is situated in a part of Malmö with a deficit of green areas and one aim of the transformation is therefore to increase the amount of parkland in the area as well as connecting central Malmö to the green Bulltofta-wedge (diagram p.35).

Green and urban spaces provide a variety of characters, from the urban lively space to the calm oasis. The cemeteries lining Norra Sorgenfri will be better connected to the area and each other to create a green promenade.



## Blocks and Buildings (p.37)

Diversity in every block is important in order to create a vivid district. In order to make people with different background and interests move to and live in the area, variation in forms of living, architecture and forms of tenure is a prerequisite. An important strategy to fulfil this aim is to break down property sizes to smaller units to allow more builders, property owners, small entrepreneurs and architects to participate in the transformation of the area. Facades facing streets and places will have a maximum width of 18 or 25 m giving more variation, vertically stressed facades and greater variation over time when individual buildings can be replaced one at a time. Forms of tenure in adjacent areas are varied, with both rental apartments and condo-

miniums and in Norra Sorgenfri, rental apartments should be no less than 20%. Townhouses could be well suited for Norra Sorgenfri as privately owned homes are scarce in the area.

All streets in Norra Sorgenfri are to be enclosed by facades; private yards will be on the inside of the blocks and may not be covered. Ground floors in strategic locations are to be publicly accessible. Possibilities of 3D property formation allow for different owners of the ground floor and housing above. In line with desired urban qualities parking will generally be arranged in subterranean garages. For visitors to public and commercial functions there will be on street parking along Industrigatan, Östra Farmvägen and north south streets.

Norra Sorgenfri is going to be a leading area for sustainable development where an industrial area is transformed into a mixed neighbourhood. In the block Spårvägen a stage in the national project "Building/Living dialogue" will encourage dialog-based planning for more sustainable building. Solar heating and passive cooling should be considered in the detailed planning as well as local infiltration of surface water. The use of a "green area factor" will guarantee a proportion of greenery and water infiltration for all plots.

The floor-space ratio (E) is shown in connection to the description of respective block (maps p.43, 49-61) and varies between 0.7 and 3.0. High density and existing buildings represented as land to develop does not mean that the buildings in question will have to be removed in the near future; the state of the buildings and businesses in the area vary greatly and some may not be changed for some years yet. The floor-space ratio is set by weighing urban qualities and economic factors such as the value of construction rights, street costs and prescribed forms of tenure, etc. Therefore a prerequisite for the high floor-space ratio is that the fundamental qualities of the area/program are realized.





### Spårvägen (p.42)

The entire block is owned by the City of Malmö and will be used as a catalyst for Norra Sorgenfri. The bus garage at the east end of the block is transformed into a meeting place with mixed use; activities ranging from sports and shops to housing and culture will coexist in the building. The development project has received funding from the EU and will run over three years, 2008-2011. With a total area of 12 000 m<sup>2</sup>, the building holds great potential for a diversity of activities and one source of inspiration is Spitalfields market in London. There, the old market is used as into a multi activity centre with different functions; concerts, markets, sports, etc. In order to at-

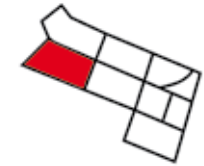


tract visitors early on, events and art venues are staged on the open areas in front of the bus garage as well as in the existing spaces inside.

In the west end of the block, a lower school is housed in the remaining engine sheds, originally designed in 1903 for the trams in Malmö. The buildings and their use will be kept and a permanent school yard will be secured in the future planning stages.

Remaining parts of the block will be developed through a dialogue between the City, selected builders and other participants such as small entrepreneurs, artists and associations. Earlier experiences from the Western Harbour and the block "Flagghuset" are drawn on in jointly creating an economically, socially and ecologically sustainable city. Dense housing with public ground floors towards Industrigatan is added. An urban space surrounded by buildings with publicly accessible terraces is planned at the end of St Knuts väg.

In order to strengthen the interest for mathematics and science, an urban outdoor pedagogical centre will be established in Spårvägen. Among other things, the solar system with all the planets would be set in the paving and mathematical patterns be incorporated in facades and urban spaces.



### Verket (p.48)

The energy company E-ON has facilities for gas, electricity and district heating and owns the entire block. In the long term, most of the activities will move but in the present the handling, with among other things two gas holders, has considerable safety distance that inhibits mixed-use development. Several older buildings along St Knuts väg and Industrigatan and a new office building will be kept in a future transformation. The city of Malmö is currently in negotiations will E-ON about the use of the block and its exact design will be dealt with at a later stage.





### Smedjan (p.50)

Several buildings in the block, particularly to its north side, have significant cultural-historical value as a coherent environment reminding of the history of the area and will be kept. Drug research and production within the block affects surrounding buildings and will be studied further. The petrol station on the corner Industrigatan- Ö. Farmvägen should be shut down or moved to enable continued development. Ground floors should be public facing major streets and spaces. A square, widening from Industrigatan, is planned on the south side of the block. All properties in the block are privately owned and the transformation will therefore be carried out in close cooperation between property owners and the City of Malmö. New streets are placed on property limits so as to facilitate development of one plot at a time.



### Brännaren (p.52)

Along Industrigatan, the block is defined by the public urbanity and the square on to the street is marked with an old brick building (picture p.41). A few buildings have significant values, among them a row of brick buildings facing the graveyard south of the block. A petrol station and a firm of hauling in the block may affect their surroundings. All properties in the block except Brännaren 5 are privately owned and the transformation will therefore be carried out in close cooperation between property owners and the City of Malmö.



### Spiralen (p.54)

The old Addo factory, one of few coherent industrial environments in the area, is situated within the block. With all its different parts it demands a thorough antiquarian investigation in order to establish the value and contingent demolition of certain parts. The inner courtyard will be transformed into a public space with shops and other activities at ground level. Apoteket manufactures drugs on their property Spiralen 9. The old railroad tracks still visible in the block will be developed into a green path letting out on a small green by Industrigatan.







### Grytan (p.56)

The block is dominated by the old Tripasin sausage skin factory, built in stages from the 1930s and on. The factory will be turned into a high school, which in total covers the properties Grytan 4, 6 and 7. Public ground floors will be ensured where the school faces major streets and a small space by Industrigatan. For this large scale activity the borders to the surrounding streets must be made attractive, for example by careful intervention from artists and/or architects. Apart from the factory, an old brick façade in Grytan 6 is culturally-historically valuable and should be kept.



### Ugnen och Tangenten (p.58)

The two blocks are in direct connection to the railroad tracks east of the area, the security distance for which is 30 m for commercial activity and 80 m for housing. In Tangenten there is a large industrial building that has certain qualities and could be converted to other uses. Continued perpetuation of the building in Ugnen, on the other hand, is completely dependant upon when the block is planned for another use. The blocks are proposed as investigation area for a possible future park- and leisure zone, well integrated into surrounding cityscape.



### Degeln (p.60)

Two pharmaceutical companies have drug manufacturing in the block, the plants are well-operated and are suggested for keeping. Security distance to the production is 50 respective 40 m. A garage, built in the south end of the block will also be kept. An old garden that makes up the west part of the block is transformed into a public park that connects the green areas towards the city with the extensive parks in the direction of Bulltofta.



# Övrigt

## Underlagsrapporter

**Vision Norra Sorgenfri - inför omvandling och planarbete.**

Malmö Stadsbyggnadskontor. Januari 2006.

**Översiktsplan för Malmö 2005.** Malmö stadsbyggnadskontor 2005.

**Från Värnhem till Dalaplan. Dialog-pm 2004:6.** Malmö stadsbyggnadskontor 2004.

**Norra Sorgenfri - kulturhistoriskt underlag inför planprogram.** Malmö Kulturmiljö, enheten för kulturmiljövård. Rapport 2006:026

**En utställning om matematik och astronomi i utomhusmiljö - ett forskningsbaserat idémateriale som integrerar pedagogiska redskap i gatumiljön i Norra Sorgenfri.** Malmö högskola 2007.

**Kulturstaden – en vision för Industrigatan och Norra Sorgenfri.** Stadsbyggnadskontoret 2005 (förstudie).

**Möten i staden - om vikten av att se den andre i vardagen. Dialog-pm 2006:1.** Malmö stadsbyggnadskontor 2006.

**Agora - cities for people (EU-projekt).** Rapport av Malmö stad 2006.

**Norra Sorgenfri – markmiljöutredning.** Melica 2007.

**Konfliktanalys för Norra Sorgenfri.** Øresund Safety Advisers 2004.

**Gasanläggning, Sydkraft Gas AB, Norra Sorgenfri.** Øresund Safety Advisers 2005.

**Sorgenfri industriområde – en litteraturstudie.** Maria Nilsson 2004.

**Markundersökning i Sorgenfri industriområde.** Miljöförvaltningen Malmö. Rapport 8/94.

**Markundersökningsprojekt i Malmö.** Miljöförvaltningen Malmö. Rapport 9/94.

**Norra Sorgenfri, Fastighets- och planekonomisk genomförandestudie.** Öhrlings PriceWaterhouseCoopers 2008.

## NORRA SORGENFRI

### Projektledare

Gunilla Kronvall - stadsbyggnadskontoret

Jan Holmberg - fastighetskontoret

### Styrgrupp

Susanne Käsper (ordf) - stadsbyggnadskontoret

Kerstin Åkerwall - stadsbyggnadskontoret

Håkan Thulin - fastighetskontoret

Per-Arne Nilsson - miljöförvaltningen

Inger Blomqvist - gatukontoret

Sten Göransson - gatukontoret

Håkan Andersson - serviceförvaltningen

### Planprogram, sammanställning

Gunilla Kronvall

Jan Holmberg

Ida Sandström

Anders Gustafsson

### Bilder och kartor

Ida Sandström

David Wiberg

Marie Åkerström-Olsson

(med flera)

### Projektgrupp

Christina Andreasson - stadsbyggnadskontoret

Joakim Axelsson - stadsbyggnadskontoret

Peter Björck - stadsbyggnadskontoret

Erik Hedman - stadsbyggnadskontoret

Ida Sandström - stadsbyggnadskontoret

Anders Gustafsson - stadsbyggnadskontoret

Marie Åkerström-Olsson - stadsbyggnadskontoret

Karin Caesar - gatukontoret

Pernilla Magnusson - gatukontoret

Johan Månsson - gatukontoret

Ewa Sundström - gatukontoret

Trevor Graham - miljöförvaltningen

Maria Lööf - miljöförvaltningen

Karin Stomberg - stadsdelsförvaltning Centrum

Marianne Beckmann - VA Syd

Kjell-Arne Göransson - fritidsförvaltningen

Irene Malmberg - utbildningsförvaltningen

Rima Adawi - räddningstjänst syd

Joakim Martikainen - räddningstjänst syd

Bo Nordström - kulturförvaltningen

Olga Schlyter - Malmö kulturmiljö

Maria Teder - serviceförvaltningen

### Dessutom engagerade

Dave Borg, miljöförvaltningen

Ingegerd Andersson, miljöförvaltningen

David Lalloo, miljöförvaltningen

Erland Weerasinghe, gatukontoret

Anders Nilsson, gatukontoret

Camilla Dahlström Morland, gatukontoret

(med flera)

### Engagerade konsulter

Öhrlings Price Water House Coopers

WSP

Øresund Safety Advisors

Melica

### Under projektets gång har även samtal förts med bland andra

Länsstyrelsen, Sofielunds företagsgrupp, Damanco, Wuthering Heights, Konstnärsföreningen Addo, Cirkulationscentralen, Arkitektskolan i Lund LTH, Malmö högskola, Helix, Blekinge Tekniska högskola, fastighetsägare och företagare i området, näringslivskontoret Malmö stad samt stadsdelsförvaltning Rosengård.



Många



[www.malmo.se/norrasorgenfri](http://www.malmo.se/norrasorgenfri)