



## GRANSKNINGSHANDLING

### SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för östra delen av kvarteret **Smedjan** i Innerstaden i Malmö

---

Planförslaget har varit utsänt på remiss och för samråd med länsstyrelsen, berörda nämnder, statliga och kommunala organ, sakägare och andra som kan ha ett väsentligt intresse av förslaget. Förslaget har hållits tillgängligt på [www.malmo.se](http://www.malmo.se) samt i stadshusets foajé.

Följande sammanställning redovisar samråds- och remissynpunkter. Stadsbyggnadskontorets kommentarer redovisas i kursiv stil.

### MYNDIGHETER

**Länsstyrelsen** meddelar i yttrande 2016-06-20 att de inte har något att erinra.

**Lantmäterimyndigheten Malmö stad** meddelar i skrivelse 2016-10-13 att:

Karta: Administrativa bestämmelser beträffande markreservation för gemensamhetsanläggning saknas i plankartan. **(1)**

Planbeskrivning:

Saknar allmänplatsmark fastigheten Innerstaden 4:3 under plandata. **(2)**

Konsekvenser för fastigheter

Fastigheterna Smedjan 14, 8, 13 och 15 berörs av inlösen av mark som i detaljplanen utgörs av allmän platsmark. Dessa fastigheter kommer att ombildas och nya fastigheter kommer att styckas från dessa fastigheter.

Gemensamhetsanläggning av avfallsbehållare och eventuellt gemensamma gårdar kan komma att bildas. **(3)**

Innerstaden 4:3 erhåller mark som utgör allmän platsmark. **(2)**

*Stadsbyggnadskontorets kommentar:*

- 1. Markreservat för gemensambetsanläggning har i legenden i plankartan ändrats från rubriken egenskapsbestämmelse på kvartersmark till rubriken administrativa bestämmelser.*
- 2. Fastigheten Innerstaden 4:3 har efter samrådet utgått från planområdet.*
- 3. Planhandlingarna har kompletterats enligt Lantmäterimyndighetens synpunkter.*

**Trafikverket** meddelar i skrivelse 2016-06-22 att:

Planområdet ligger ca 300 meter från till Kontinentalbanan vilken är utpekad som riksintresse i enlighet med § 3:8 Miljöbalken. Områden som är av riksintresse för kommunikationer skall, enligt miljöbalkens bestämmelser i 3 kap 8 §, skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av anläggningarna.

**Buller**

Planområdet kan vara utsatt för trafikbuller från järnvägen. De riktvärden som finns för trafikbuller ska följas vid planering av ny bebyggelse för att uppnå en god boendemiljö. Kommunen är planerande myndighet och kan i vissa lägen och under vissa förutsättningar göra avsteg från gällande riktvärden för trafikbuller. Kommunen tar därmed ansvar för bullerstörningen och gör en medveten avvägning. Därmed förutsätts att krav inte kommer att ställas på Trafikverket, i egenskap av verksamhetsutövare, bekosta bullerdämpande åtgärder efter planens genomförande. Trafikverket anser att samma riktvärden för bostäder bör gälla för förskolor och skolor, vilket gäller både inomhus och utomhus. Barn anses utgöra en särskilt utsatt grupp varför Trafikverket anser att det är viktigt att utomhusmiljöer där barn ofta vistas skyddas från störande trafikbuller, eller lokaliseras så att de inte är exponerade för trafikbullernivåer högre än riksdagens riktvärden för boendemiljöer. Det gäller lekplatser, förskolegårdar och skolgårdar. Därtill vill Trafikverket trycka på de regler för ljudklassning av lokaler ( däribland undervisningslokaler) och ljudnivåer som finns i SS 25268:2007. I Boverkets byggregler (BBR) hänvisas till dessa. Trafikverket önskar ta del av kommande bullerutredning i samband med bygglov. Kommande bullerutredning bör ta hänsyn till trafikmängder i basprognos 2040.

Huvudsidan för prognoser finns här:

<http://www.trafikverket.se/for-dig-i-branschen/Planera-och-utreda/Planerings--och-analysmetoder/Samhallsekonomisk-analys-och-trafikanalys/Kort-om-trafikprognoser/>

Trafikmängder i antal tåg finns här:

<http://www.trafikverket.se/contentassets/d35960ef2b154974bcff77e61dd17cc3/ny-antal-tag-kapacitetsutnyttjade-per-linjedel-2040-160401.xlsx>

De nödvändiga åtgärder som kan krävas ska bekostas i sin helhet av kommunen och/eller exploatören.

*Stadsbyggnadskontorets kommentar:*

*En bullerutredning har utförts av Stadsbyggnadskontoret. Utredningen visar att riktvärdena överskrids vid fasad längs alla de gator som omger planområdet d.v.s. längs Industrigatan, Nobelvägen, Celsiusgatan och Östra Farmvägen. Utredningen visar också att det är möjligt att skapa en ljuddämpad sida.*

*Riktvärden för buller vid bostäder från spårtrafik och vägar anges i förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (SFS 2015:216). Trafikbullerförordningens riktvärden har gjorts bindande i detaljplanen genom planbestämmelse.*

*I friytor vid förskolor och skolor, riktlinjer från Stadsbyggnadsnämnden i Malmö, 2016-08-26, anges att Högst 55 dBA ekvivalentnivå respektive 70 dBA maxvärde ska uppnås på minst 85% av friytan. Bullerutredningen visar att en buller nivå på 55 dBA ekvivalentnivå respektive 70 dBA maxvärde klaras inom friytan förutsatt att förskolebyggnaden placeras mot Industrigatan.*

*Bullernivåer från Kontinentalbanan ligger långt lägre än bullernivåer från biltrafiken vilket medför att biltrafiken blir dimensionerande.*

## KOMMUNALA OCH REGIONALA ORGAN

**Tekniska nämnden** meddelar i skrivelse 2016-08-30 att:

### **Genomförandefrågor**

Fastigheten Smedjan 14 ingår i detaljplanen, och den norra delen av fastigheten föreslås planläggas som kvartersgata. Detta komplicerar en eventuell framtida förlängning av den öst-västra gatan som lokalgata på allmän platsmark i denna del. Tekniska nämnden förordar därför att Smedjan 14 inte ska tas med i detaljplanen.

Om Smedjan 14 ska ingå i denna detaljplan så måste fastighetsägaren betala gatukostnader enligt den gatukostnadsmodell som har tagits fram för Norra Sorgenfri, enligt beslut i tekniska nämnden 2010-06-23. Detta ska framgå av exploateringsavtalet, som ska vara undertecknat innan detaljplanen kan antas.

### **Plankartans utformning**

Tekniska nämnden efterfrågar en fördjupad studie av konsekvenserna och relevansen/vinsten av att förskolan i kvarteret Rönnen tar en del av Celsiusgatan i anspråk. Det ska vara tydligt vem som tar kostnaderna för den ombyggnad av gatan som krävs samt om kostnaderna täcks med gatukostnadsmodellen eller om ett annat avtal måste tecknas. Om den föreslagna utökningen av förskoletomten genomförs måste kostnaderna vara relevanta i förhållande till den fördel mer uteyta ger. **(1)**

Söder om den kulturhistoriskt värdefulla byggnaden vid Celsiusgatan föreslås en ny allmän gata. Det bör övervägas att istället planlägga denna yta som kvartersgata. Detta för att kunna hantera de eventuella funktioner som krävs för framtida verksamheter inom fastigheten, t.ex. angöringsytor, handikapparkering, bil- och cykelparkering. **(2)**

Plankartan måste kompletteras med utfartsförbud och hörnavskärningar i samråd med gatukontoret. Hörnavskärningar måste kontrolleras med körspår för att säkerställa att det går att svänga runt med sopbilar o.dyl. **(3)**

Gång mellan bostadskvarter och förskola i Smedjan 8 bör kompletteras med cykel.  
**(4)**

### **Planbeskrivningen**

Texten i planbeskrivningen bör justeras i följande delar:

- Under rubriken TORG på s. 8 bör det förtydligas att torget till största delen är placerat söder om Industrigatan, och att den delen planläggs i detaljplanen för kvarteret Brännaren, Dp 5399.
- Under rubriken GATUNÄT på s. 11 ska cykelparkering tas bort.
- Text under rubriken Bilparkering på s. 14 behöver ses över och formuleras om. Besöksparkering och parkering för funktionshindrade kan inte regleras till specifika verksamheter på allmän platsmark. **(5)**
- Texten under rubriken ANGÖRING på s. 14 bör endast ange att angöring för sop- och varutransporter kan ske i körbana på gåendes villkor. **(6)**

I övrigt finns det från tekniska nämndens sida inget att erinra mot att planförslaget antages av stadsbyggnadsnämnden i kommunfullmäktiges ställe.

#### *Stadsbyggnadskontorets kommentar:*

1. *En eventuell avsmalning av Celsiusgatan för att utöka förskolegården i kv. Rönnen arbetas in i ett eventuellt detaljplanarbete för kv. Rönnen.*
2. *Funktioner som krävs för framtida verksamheter inom fastigheten har studerats. De bedöms kunna rymmas inom föreslagen kvartersmark. Kvartersmarken har utvidgats något.*
3. *Planhandlingarna har kompletterats med hörnavskärningar. Gatukontoret har rådighet över placering av in- och utfarter oavsett om det anges i detaljplanen eller ej. Planbeskrivningen och plankartan har kompletterats med information om att det är olämpligt med utfarter från kvartersmark mot Industrigatan och Östra Farmvägen samt att det är olämpligt med utfarter i korsningar.*
4. *Planhandlingarna har kompletterats enligt tekniska nämndens yttrande.*
5. *Planhandlingarna har kompletterats enligt tekniska nämndens yttrande i de delar som är aktuella till granskning, Smedjan 14 har utgått.*
6. *Gatan föreslås att utformas som en gångfartsgata vilket medför att det ges möjlighet för angöring även för övriga fordon än sop- och varutransporter.*

**Miljönämnden** meddelar i skrivelse 2016-06-20 att:

Miljöförvaltningen vill framföra följande synpunkter som bör beaktas i det fortsatta planarbetet.

Enligt stadsatlas ligger vägbuller på 40-70 dB i området. Om exploateringen av området innebär en ökad mängd vägtrafik i området bör ytterligare en utredning kring ljudmiljöerna för förskolan utföras för att säkerställa att rekommendationerna klaras. **(1)**

Det bör tilläggas under rubriken omgivningsbuller att i samband med bygglov ska byggherren redovisa mer detaljerade bullerberäkningar för att säkerställa att tillämpliga riktvärden följs. Genomgående lägenheter är att föredra då den genomförda bullerutredningen visar att riktvärdena överskrids vid fasad längs alla de gator som omger planområdet. Det kommer troligtvis att bli en svårighet att klara avstegskraven för hörnlägenheterna. Miljönämnden vill upplysa om att byggnadstekniska lösningar ses som det sista alternativet mot buller.

I planen nämns att förskolegården bör utformas för att kunna nyttjas av allmänhet vid de tider den inte används av verksamheten, då brist på grönytor i denna del av Malmö råder. Det är av vikt att denna plats noga planeras med ett kontinuerligt underhåll, att tålig och bärig vegetation planteras och platsen eventuellt innehåller nivåskillnader. Detta för att minimera slitaget i största möjliga mån som kommer att uppstå på grund av ett högt tryck på platsen. **(2)**

Enligt miljönämndens rekommendationer bör friytan vara minst 30 kvadratmeter per barn vid nyetablering av förskola. **(3)**

De miljöfarliga verksamheterna Apoteket Produktion & Laboratorier AB (Spiralen 9), Qpharma AB (Degeln 8) samt Chemoswed AB (Degeln 7) har alla tillstånd enligt miljöbalken för tillverkning av läkemedel. Verksamheterna ligger från 150 till 300 meter från kvarteret Smedjan. För läkemedelsindustrier finns rekommenderade skyddsavstånd på 500 meter till närmsta bostäder (Boverkets Bättre plats för arbete).

Påverkan på omgivningen utgörs av vissa utsläpp av flyktiga organiska lösningsmedel till luft samt buller (t ex fläktar) och transporter. Den miljöfarliga verksamheten Jensens Svartoxidering KB (Spiralen 10) har tillstånd enligt miljöbalken för ytbehandling. Verksamheten ligger 20-50 meter från kvarteret Smedjan. För ytbehandlare finns rekommenderade skyddsavstånd på 200 meter till närmsta bostäder. (Boverkets Bättre plats för arbete). Påverkan på omgivningen utgörs främst av utsläpp till vatten i form av lösta metaller, cyanid, nitrit eller fosfat samt organiska komponenter som finns i baden. Verksamheten ger även upphov till buller.

I verksamheternas tillståndsbeslut finns reglerat vilka mängder som får tillverkas, vilka utsläpp till luft de får ha samt vilka bullernivåer verksamheterna tillåts ge upphov till. I och med att verksamheterna har tillståndsbeslut finns det en rättskraft för verksamheterna. Därför bör det rekommenderade skyddsavståndet på 500 meter beaktas till närmsta bostäder. **(4)**

Utsläpp av dagvatten är en miljöfarlig verksamhet enligt miljöbalken (9:1p. 1 eller 9:1 p. 2). Parken ska enligt planen fungera som fördröjningsmagasin vid större skyfall. Detta kan vara tillstånds- eller anmälningspliktig enligt miljöbalken. Det är inte lämpligt att en förskolegård, där barn vistas, ska fungera som fördröjning av dagvatten då det kan medföra att miljöfarliga ämnen kan förorena platsen i det långa loppet. Risken är särskilt hög i denna typ av område då det är förorenat idag (mark och grundvatten) samt omges av industrier. **(5)**

Det anges i planbeskrivningen att grönska på väggar är att föredra samt vegetation på tak. Nämnden anser att det är av vikt att det inte bara möjliggörs med gröna tak genom att reglera endast fasadmaterialet utan att det uttryckligen står i plankartan för att stärka viljan att anlägga gröna tak. Åtminstone på eventuella komplementbyggnader. Detta då området har brist på grönytor samt att brist på omhändertagande och fördröjning av dagvatten råder. Gröna tak blir ett bra komplement till dagvattenhanteringen för området samt stärker Malmö stads ekosystemtjänster. **(6)**

*Stadsbyggnadskontorets kommentar:*

- 1. Exploateringen bedöms inte påverka ljudmiljön kring förskolan negativt. Utformningen syftar till att främja gående och cyklister och minska biltrafiken.*
- 2. Planhandlingarna har kompletterats enligt miljöförvaltningens synpunkter.*
- 3. Malmö stads riktlinjer "Fritor vid förskolor och skolor" godkända i Stadsbyggnadsnämnden i augusti 2016 anger kvalitetskrav för förskolors utemiljö. En fritor på 30 m kvadratmeter per barn är Malmö stads ambition vid planering av förskolegårdar. Vid hårt exploateringsstryck finns det i tät stadsbebyggelse med tillgång till park inom 500 meter, möjlighet att vid detaljplaneanläggning pröva fritoran inom ett spann mellan 25-30 kvadratmeter per barn. Dock krävs då att den minsta sammanhållna ytan är minst 2000 kvadratmeter samt att +3 i lekvärdesfaktor uppfylls vid bygglov. Då det inom Kv. Smedjan är ett hårt exploateringsstryck samt att förskolan ligger i anslutning till en föreslagen park bedöms förskolan kunna inneha en fritor på 25 kvadratmeter per barn.*
- 4. För detaljplan för östra delen av kv. Smedjan är det Chemosweds fatlager som utgör en risk vilket beskrivs i Swecos riskutredning 2010-05-12 och i planbeskrivningen. Fatlagret är placerat i föreslagen lokalgata vilket gör att en flytt av fatlagret förutsätts för att möjliggöra en utbyggnad av området. Att flytta fatlagret till en placering som inte innebär någon risk för boende, i riskanalysen anges ett avstånd på 13 m, är möjligt inom fastigheten Smedjan 13.*
- 5. Vid ett skyfall förs eventuella föroreningar i gatan med av vattnet i ett första skede vilket medför att det tas omhand i ledningssystemet. Övrigt regn som tas om hand under skyfallet bedöms inte innehålla några föroreningar.*
- 6. Stadsbyggnadskontoret delar synpunkten att det är positivt med gröna tak framförallt på lägre byggnader som t.ex. komplementbyggnader som blir väl synliga. Att grönska på väggar särskilt lyfts fram beror på att en del gatusektioner är så smala att det inte inryms träd.*

**Förskoleförvaltningen** meddelar i skrivelse 2016-08-16 att:

#### Allmänt

Förskolenämnden ser positivt på att samrådsförslaget syftar till att möjliggöra en kvarterstad, med en blandning av bostäder, förskola, kontor, handel och centrumfunktioner. Vidare att förslaget är inriktat på en blandning av olika typer av nya byggnader och bevarande av vissa gamla byggnader. Det bör framhållas att även i den täta staden, där varje yta är dyrbar, behöver utbyggnaden av samhällsservice också

ses som en tillväxtfrämjande faktor snarare än en belastning för den kommunala ekonomin. En etablering av förskola i området måste ses som en central faktor för områdets förutsättningar till en hållbar och i övrigt positiv utveckling. Det måste framhållas som positivt att förslaget innefattar ca 300 nya bostäder.

#### Behov av fler förskoleplatser

Förskolenämnden är ytterst kritisk till att förslaget till detaljplan innefattar en förskola för endast 80 barn.

Det bör framhållas att behovet av förskoleplatser inom kvarteret Smedjan påverkas av det planerade antalet platser inom övriga N Sorgenfri, samt av utvecklingen i närområdet i övrigt. Aktuell detaljplan för intilliggande kvarteret Brännaren Dp 5399 har således koppling till behov av förskoleplatser inom Smedjan. I pågående detaljplan för kvarteret Brännaren har antalet förskoleplatser kunnat utökas från ca 80 till ca 200 platser, vilket är mycket positivt. Denna utökning innebär dock att platser även behövs inom kvarteret Smedjan. Mot bakgrund av behovsbedömningar rörande N Sorgenfri som helhet, så finns sammantaget stor oro för att det planerade antalet platser i förskola inte blir tillräckligt för området som helhet. Bedömningen är att de nya bostäderna inom N Sorgenfri, som beräknas uppgå till ca 2500, i sig genererar ett behov om mellan 400 och 500 förskoleplatser (nyckeltal 0,15 - 0,2 barn per bostad). Bedömningen grundar sig på något högre nyckeltal för behov per bostad än vad som brukar användas, men motsvarar ungefär hur bilden ser ut i Västra Hamnen, där det finns ca 0,17 barn per bostad. N Sorgenfri marknadsförs som ett innovativt område med särskilda kulturinslag som på många sätt riktat till för yngre malmöbor. Det bör därför finnas anledning till bedömningen att N Sorgenfri kommer att ha förhållandevis många barn i förskoleålder.

I nuläget innefattas 360 förskoleplatser i planeringsarbetet för hela N Sorgenfri. Delar av dessa platser blir inte nya platser, eftersom vissa befintliga förskolor i närområdet kommer att flytta till de nya lokalerna inom N Sorgenfri. En orsak är att vissa förskolelokaler i närområdet runt N Sorgenfri kommer att behöva lämnas för att istället användas som grundskola. En annan orsak är att vissa förskolelokaler kan behöva lämnas till följd av brister i den fysiska miljön. Till följd av detta har arbete påbörjats med att undersöka förutsättningarna för att öka antalet förskoleplatser i närbeliggande kvarteret Rönnen. Hittills har dock förutsättningarna visat sig begränsade, med en möjlig utökning om ca 40 platser. Detta eftersom fler bostäder och utökad grundskola också planeras inom Rönnen. **(1)**

I den täta och i många fall färdigbyggda innerstaden finns det få möjligheter att hantera det ökade behovet av förskoleplatser. Ofta är den enda möjligheten att utnyttja potential inom just utbyggnadsområdena, som exempelvis N Sorgenfri. Ett centralt beläget utbyggnadsområde som N Sorgenfri, är en exceptionellt väl lokaliserad möjlighet för att tillämpa denna modell eller metod.

Inom kvarteret Brännaren bör exempelvis möjlighet finnas att även möta behoven inom befintliga Östra Sorgenfri och områdena kring Nobeltorget - närbeliggande områden med stort behov av nya platser, vilket förstärks av att förskoleverksamheten inom dessa områden även lämnar befintliga förskolelokaler så att de kan omvandlas till grundskola.

Den svåra situationen med förskoleplatser i centrum och innerstaden försvåras ytterligare av att flera befintliga förskolelokaler har brister i såväl inomhus- som utomhusmiljöer och kommer att behöva ersättas inom den närmaste tioårsperioden. En inriktning som bör eftersträvas är att utbyggnaden av antal förskoleplatser i utbyggnadsområdena bör ligga i överkant för att på så sätt avlasta behovet av platser i Malmö innerstad och centrala delar.

#### Behov av större enheter

Förskolenämnden är inte enbart oroad över att förskolan i Smedjan begränsas till 80 barn, utan måste också betona att förskoleverksamhet idag med fördel bedrivs i större enheter. Det finns flera motiv och orsaker till detta, som på olika sätt är kopplade till förutsättningarna att bedriva en kvalitativ verksamhet.

En större enhet har en större personalstyrka, vilket skapar mindre sårbarhet i verksamheten vid exempelvis sjukfrånvaro eller vid aktiviteter som kompetensutveckling etc. En större personalstyrka skapar också förutsättningar för en bredare och fördjupad kompetens i personalgruppen, vilket på olika sätt bidrar till verksamhetens kvalitet. Det gäller möjligheter till indelning av barn i mindre grupper i den dagliga verksamheten i exempelvis förhållande till behov, ålder och intresse, och för att bidra till en trygg och omsorgsfull miljö. Det måste framhållas att förskoleverksamheten sedan flera år är en egen skolform som regleras i Skollagen, och att läroplanen idag ställer än högre krav på den pedagogiska verksamheten, vilket i sin tur medför högre och särskilda krav på ytor och utformning av lokaler.

Det finns också mera praktiska och på olika sätt ekonomiska fördelar med större enheter. Det gäller exempelvis kommunens åtaganden om öppethållande, som innebär öppning och stängning från tidig morgon till sen kväll – åtagande som är mera komplicerade att hantera inom en mindre enhet. Måltidshanteringen kan också ske med större kvalitet och variation i en större enhet bl.a. genom att förutsättningarna för tillagning ökar. De ekonomiska fördelarna är sammantaget kopplade till lägre kostnader per barn för bl.a. personal, livsmedel och lokaler. I både det korta och långa perspektivet har dessa faktorer påtagliga ekonomiska konsekvenser för kommunen. (2)

#### Förskolans lokalisering i detaljplanen

Förskolenämnden hade med fördel sett att planerad park och förskolans utemiljö låg intill varandra. Detta för att öka förutsättningarna för samnyttjande av uteytorna. Det hade eventuellt också ökat förutsättningarna för en förskola med mer än 80 barn, genom att kunna tillgodoräkna viss del av parken som utemiljö för förskolan. Samtidigt skulle parkens yta bli större genom att efter förskolans verksamhetstid mera tydligt använda förskolans utemiljö som grönyta och resurs för de allmänheten och de boende i området. Den lokalisering som parken har i förslaget hade vidare varit att föredra för förskolan. Förnyade överväganden rörande lokaliseringen av förskolan bör därför ske. Parkens nuvarande placering har ett lungnare läge i anslutning till Celsiusgatan och det finns bättre förutsättningar för kopplingar till Rönneområdet och förskolorna inom detta område. Förutsättningarna för korttidsparkering för föräldrar är troligen också mera lämplig utmed Celsiusgatan, det samma gäller angöring för transporter. Även om förskolebyggnaden i nuvarande förslag kommer



att fungera som en bullerbarriär mot Industrigatan, så går det inte att bortse från att denna lokalisering är mer utsatt för buller och troligen avgaser. Förskolenämnden anser härmed att barnperspektivet borde få ett tydligare genomslag i lokaliseringsfrågan. **(3)**

#### Övriga synpunkter

I den fortsatta planeringen blir det angeläget att tydligt reglera att den nya förskolan uppförs i tidigt skede i förhållande till de planerade bostäderna, för att på så sätt undvika eftersläpning i tillgången till förskoleplatser i förhållande till att behoven uppstår. **(4)**

Förskolenämnden är bekymrad över att all mark utöver den byggnad som är utplacerad på tomten, är markerad som icke byggbar, markerad med x i plankartan. Denna mark får enligt förslaget endast undantagsvis bebyggas med uthus för verksamhetens behov. Denna reglering skapar begränsningar i den fortsatta planeringen av förskolebyggnaden, men också för hur utemiljön ska planeras. Den låser förutsättningarna och kan vara kostnadsdrivande. Det måste exempelvis framhållas som angeläget att skärmtak för exempelvis utesov/vila för barnen tillåts, men det kan också gälla uteateljéer. Den x-ade marken skapar således begränsningar som kan vara bekymmersam i det praktiska byggandet med risk för sämre och mera kostsamma lösningar. Det bedöms därför som mera lämpligt att ange hur stor andel av tomten som får bebyggas i procent. På så sätt säkerställs också att tillräckliga ytor för utemiljö skapas. **(5)**

På sidan 14 används begreppet avdelningar. Det bör framhållas som mera lämpligt att konsekvent genom hela remissunderlaget ange antal barn istället för avdelningar, eftersom en avdelning är en organisatorisk enhet som kan variera i barnantal. **(6)**

Förskolenämnden vill betona vikten av en säker trafikmiljö kring förskolan. Åtgärder för att begränsa buller är också angelägna. Utifrån förskolans placering gäller det främst trafikbuller från Industrigatan. Vidare är en god luftkvalitet central för förskoleverksamheten.

Av samrådsunderlaget sidorna 19-22 framgår att markundersökningar skett inom delar av detaljplaneområdet. Förskolenämnden vill framhålla vikten av att markundersökningar snarast blir kompletta och heltäckande rörande det område som är tänkt för förskolan. Vidare att åtgärder rörande markföroreningar genomförs i tidigt skede för att inte försena genomförandeprocessen. **(7)**

#### *Stadsbyggnadskontorets kommentar:*

- 1 I den förstudie som pågår för kv. Rönnen så finns det planer på en utökning av de befintliga 160 förskoleplatser till att ge plats för sammanlagt 300 förskoleplatser.*
- 2 Stadsbyggnadskontoret noterar förskolenämndens synpunkt att det finns fördelar med större enheter. Inom projektet Sorgenfri har det tagits fram en behovsutredning tillsammans med dåvarande Avdelningen för fysisk miljö och Lima, vilket resulterat i en förskola för 80 barn i kv. Smedjan. Det har varit ett intensivt samarbete med fastighetsägaren för Smedjan 8 under planarbetet för att kunna ge utrymme för en*

*förskola för 80 barn, bibehålla exploatering enligt planprogrammet och samtidigt skapa en bra helhet ur ett stadsbyggnadsperspektiv.*

- 3 *Parkens placering finns med redan i planprogrammet och har varit en förutsättning för fastighetsägarna. Parkens placering med bebyggelse i endast en våning, som avses att bevaras, väster om parken ger goda förutsättningar för kvällsol vilket ger större fördelar för en park än för en förskola. Med en förskolebyggnad i förslaget läge finns även, som förskoleförvaltningen nämner, möjlighet att skydda mot buller från Industrigatan till förskoletomten. Det är svårare att skapa ett liknande bullerskydd för en park. Transporter möjliggörs genom gator i området. Korttidsparkering till förskolan föreslås ske i Celsiusgatan för att skapa en säkrare miljö för gående och cyklister i anslutning till förskolan. Det är endast 20 m mellan förskolegård och park. Gatan mellan park och förskola föreslås utformas som gångfartsområde vilket ger möjlighet för förskolan att tämligen obehindrat använda parken. Det finns även en möjlighet för förskolorna inom kv. Rönnen att använda parken.*
- 4 *Stadsbyggnadskontoret ser positivt på att förskolan uppförs i ett tidigt skede. Det är dock inget som kan regleras i en detaljplan.*
- 5 *Icke byggbar mark anges för att styra bebyggelsen mot Industrigatan dels för att skapa en bullerskyddad förskolegård men även för att tydliggöra förutsättningar för omgivande bostads kvarter.*
- 6 *Planhandlingarna har ändrats enligt Förskolenämndens yttrande.*
- 7 *Stadsbyggnadskontoret delar Förskolenämndens synpunkt.*

**Fritidsnämnden** meddelar i skrivelse 2016-06-23 att:

Fritidsnämnden ställer sig positiv till stadsbyggnadskontorets planarbete för att omvandla industrimarken inom kvarteret Brännaren till bland annat bostäder.

Det är störst tryck på sporthallar i Stadsområde Norr och Innerstaden sett till invånare i fritidsnämnden målgrupp, 4-25 åringar. Med tanke på att befolkningsprognosen visar att befolkningen i åldersgruppen 4-25 år kommer att öka så anser fritidsnämnden att det behöver byggas en sporthall i detta stadsområde för att kunna behålla dagens verksamhetsstandard.

Fritidsnämnden har inga synpunkter på detaljplanen östra delen av kvartetet Smedjan utan vill istället framhålla vikten av att det i stadsområdet Norra Sorgenfri bereds plats för en sporthall samt ytor för spontana idrottsaktiviteter och rekreation. Det är även viktigt att det planeras för att det ska finnas lokaler för föreningslivet.

*Stadsbyggnadskontorets kommentar:*

*I planprogrammet för Norra Sorgenfri anges ytor mot Kontinentalbanan för fritid vilket kan möjliggöra en placering av ny sporthall samt ytor för idrottsaktiviteter och rekreation. Föreslagen park i detaljplan för östra delen av kv. Smedjan ger också möjligheter för idrottsaktiviteter och rekreation.*

**Räddningstjänst syd** meddelar i skrivelse 2016-07-11 att:

Riskhänsyn

Risker och säkerhet i planbeskrivningen baseras på en riskutredning, upprättad av Sweco, daterad 2009-10-22. Det finns även en uppdaterad version, daterad 2010-05-12. I området finns flera riskkällor som kan påverka planområdet.

Farligt gods på Industrigatan:

Vad gäller risken för en olycka med transport av farligt gods på Industrigatan är både individ- och samhällsriskerna för planområdet inom ALARP-området, dvs. högre än den accepterade nivån. Därför ska riskreducerande åtgärder vidtas för att minska risken och förslag på sådana anges i riskutredningen.

En av de riskreducerande åtgärderna som rekommenderas i Swecos rapport är att transport av farligt gods enbart ska ske dagtid. Anledningen till detta är att persontätheten i de aktuella byggnaderna då kan förväntas vara låg och de personer som befinner sig inom området kan antas vara vakna och därmed reagera snabbare vid en eventuell olycka. Räddningstjänsten Syd håller dock inte med om detta, eftersom att syftet med planförslaget är att möjliggöra en blandning av bostäder, förskola, kontor, handel och centrumfunktioner. Bostäder kan förväntas ha en relativt låg persontäthet dagtid, precis som nämns i rapporten. Däremot borde rimligtvis förskola och kontor samt till viss del även centrumfunktioner och handel kunna förväntas ha en hög persontäthet dagtid. En förskola är dessutom en svårutrymd verksamhet.

Riskutredningen baseras på antalet transporter av farligt gods på Industrigatan till respektive verksamhet under oktober 2009. Eftersom dessa siffror nästa år sju år gamla anser Räddningstjänsten Syd att det behöver ses över om antalet transporter av farligt gods fortfarande är detsamma. **(1)**

I både riskutredningen och planbeskrivningen nämns att bensinstationen Hydro kommer att läggas ner. Hydro heter idag Stl Sverige AB. Enligt riskutredningen utgör transporter till och från bensinstationen den övervägande andelen av transporter av farligt gods på Industrigatan. Tillståndet för hantering av brandfarlig vara är giltigt till och med 2018-08-06. I riskutredningen nämns att bensinstationen kommer att läggas ner senast 2010-08-04, vilket alltså inte har skett. Precis som Räddningstjänsten Syd nämnt i yttrande under samrådsskedet för kvarteret Brännaren (Dp 5399), förutsätter räddningstjänsten att bensinstationen kommer att läggas ner innan nybyggnation påbörjas inom kvarteret Brännaren och Smedjan. Detta måste säkerställas i detaljplanen, eftersom det enligt riskutredningen är en förutsättning för detaljplanens genomförande och exploateringen. **(2)**

Enligt riskutredningen är dock individ- och samhällsriskerna fortfarande inom ALARP-området trots att transporter av farligt gods upphör till bensinstationen. **(3)**

*Stadsbyggnadskontorets kommentar:*

1. *Kommunens förhållningsätt vad det gäller säkerhetsåtgärder längs gator och vägar där farligt gods transporteras framgår av Malmö översiktsplan antagen av Kommunfullmäktige 22 maj 2014: Längs vägar som inte ingår i det rekommenderade vägnätet för farligt gods behövs, enligt Malmö stads ställningstaganden, inga riskanalyser och därmed inte några konsekvensreducerande åtgärder vidtas. I projektområdet Sorgenfri är det endast Kontinentalbanan som är klassificerad som rekommenderad för farligtgodstransporter.*

2. *I riskutredning för detaljplan för Kv Brännaren, Tyréns, 2015-04-01, har man utgått från att bensinstationen på fastigheten Brännaren 18 kommer att flyttas. Vid tidigare riskutredning, Sweco 2010-05-12, i samband med detaljplanläggning för enbart fastigheten Brännaren 19 angavs ett riskavstånd på 25 m från bensinstationen. Bensinstationen ligger ca 150 m från planområdet. Det är inte möjligt att säkerställa nedläggning av bensinstationen i detaljplanen.*
3. *För detaljplan för östra delen av kv. Smedjan är det Chemosweds fatlager som utgör en risk vilket beskrivs i Swecos riskutredning 2010-05-12 och i planbeskrivningen. Fatlagret är placerat i föreslagen lokalgata vilket gör att en flytt av fatlagret förutsätts för att möjliggöra en utbyggnad av området. Att flytta fatlagret till en placering som inte innebär någon risk för boende, i riskanalysen anges ett avstånd på 13 m, är möjligt inom fastigheten Smedjan 13.*

**Servicenämnden Malmö stad** meddelar i skrivelse 2016-06-15 att:

Servicenämnden ställer sig bakom detaljplaneförslaget för kvarteret Smedjan i Innerstaden i Malmö. Nämnden har dock kommentarer avseende handikapparkeringsplatsers placering på tomtmark samt på förslaget att samnyttja förskolans uteyta efter verksamhetstid.

Servicenämnden anser att syftet med att omvandla tidigare industrimark inom kvarteret Smedjan till nya kvarter för blandad användning är bra. Speciellt som utbyggnaden med nya bostäder, kontor, förskola och centrumfunktioner i form av en förtätad kvarterstad sker i kombination med bevarande av vissa delar av den befintliga bebyggelsen. Nämnden noterar att detaljplanen har löst parkeringsfrågan i form av ett parkeringshus i det intilliggande kvarteret Brännaren och att denna lösning därmed skapar förutsättningar för grönytor och torg. Norra Sorgenfri består av äldre och nyare bebyggelse som tillsammans med de planerade ny-tillskotten har goda förutsättningar för att bli ett område med intressant arkitekturhistorisk och en stadsmässig funktionsmix. Särskilt då nya stråk och naturliga kopplingar till kringliggande stadsområde är goda. En förändring av kvarteret Smedjan kommer med all sannolikhet att bidra till en ökning av attraktionskraften i denna del av Malmö. Kvarterets förädling ligger helt i linje med översiktsplanens intentioner om att Malmö ska utvecklas mot att bli en grön, tät, funktionsblandad och integrerad stad. Servicenämnden anser att det är viktigt att handikapparkeringsplatser på tomtmark inte tillåts inkräkta på barnens friyta utan med fördel löses på gatumark. **(1)**

Dessutom vill nämnden påtala att använda förskoletomter utanför verksamhetstid för annan aktivitet har erfarenhetsmässigt inte fungerat särskilt väl och dess lämplighet bör därför utredas ytterligare i samråd med berörda förvaltningar. **(2)**

*Stadsbyggnadskontorets kommentar:*

1. *Enligt riktlinjer för Friytor vid förskolor och skolor så ska handikapparkeringsplatser lösas på tomtmark. Dessa räknas inte in i friytan.*
2. *I planbeskrivningen anges att användning av förskoletomter utanför verksamhetstid kan vara en möjlighet då det är ont om grönytor i Sorgenfri. Detaljplanen ställer dock inga krav på detta.*

**Stadsområdesnämnd norr** meddelar i skrivelse 2016-06-30 att:

Planen strävar efter att tillvarata den förankring som områdets historiska bakgrund ger samtidigt som nya arkitektoniska uttryck ska få utrymme. Några kulturhistoriskt och industrihistoriskt viktiga byggnader ska finnas kvar. Nämnden uppskattar denna koppling mellan dåtid, nutid och framtid, och att detta ska vägas in vid kommande gestaltungsprogram. Planprogrammet för hela Norra Sorgenfri påpekar en del framgångsfaktorer för att bli ett sammanhållet område: offentliga bottenvåningar, små fastigheter, funktionsblandning, sammankopplade offentliga rum både inom området och med den omgivande staden mm. Mycket av detta påverkar den sociala hållbarheten och den sociala väv som påverkar såväl boende, verksamma som besökande i ett område.

#### *Gröna och trygga värden*

Till detta ska också fogas de gröna värdena och att ge möjlighet till att tryggt strosa i kvarteret. Kvartersutformningen bör noga studeras ur trygghets- och jämställdhetsperspektiv. I samband med sociala aktiviteter kan undersökningar om rörelsemönster ge ett underlag för detta. Helt eller delvis stängda gårdar samt öppet kvarter syns som strategin i denna plan liksom gemensamma mötesplatser med torg och park, vilket nämnden uppfattar positivt. Härifrån bör en trygg miljö kunna skapas.

#### *Transporter och hälsan*

I dag är området ganska väl försörjt med kollektivtrafik och cykelleder, men det behöver ökas för att avlasta områdets trafikmängd. Nämnden uppskattar att man planerar för sociala satsningar för att främja bilpooler, cykling och kollektivresande. Luftkvalitetsvärdena och bullernivåerna behöver förbättras. Detta påverkar människors hälsa som idag inte är jämlik över staden (jfr Malmökommissionens rapport). Här finns också ett viktigt barnperspektiv – konsekvenserna av dålig miljö är större för växande barn än för vuxna och påverkar barnens framtida liv.

#### *Olika upplåtelseformer*

Området ska ge bostäder med olika upplåtelseformer. Det är viktigt att dessa är ekonomiskt överkomliga för en större del av befolkningen för att minska bostadsbristen.

#### *Mer grönt och blått*

Det är positivt att byggherrar uppmanas till nytänkande och djärvare satsningar med mer träd, gröna väggar och att möjliggöra små stadsodlingar genom t ex zoner för planteringar i anslutning till entréer mm. Grönytan ska inte reduceras till gröna sedumtak, det är inte tillräckligt i en stad med mycket hårdgjorda ytor. Dagvattenhanteringen, vars ledningsnät ska moderniseras, borde också kunna hanteras på ett innovativt sätt, inte minst med höjdskillnaden på två meter inom kvarteret. Vatten är alltid ett vackert inslag i stadsbilden med kanaler, dammar etc.

*Stadsbyggnadskontorets kommentar:*

*Stadsbyggnadskontoret delar Stadsområdes norr synpunkter.*

**Malmö museer** meddelar i skrivelse 2016-07-15 att:

Malmö Museer ser positivt på att två kulturhistoriskt värdefulla byggnader i kvarteret bevaras och förses med skydd i form av rivningsförbud. Vi kommer bistå Stadsbyggnadskontoret med att ta fram mer detaljerat utformade bestämmelser till granskningsskedet.

Den östligaste byggnaden i kvarteret, uppförd 1970, är också klassad som bevarandevärd. Planförslaget innebär dock att den rivs. Malmö Museers vidhåller att byggnaden tillsammans med de två äldre utgör en värdefull helhet och att den har kulturhistoriska värden som motiverar ett bevarande. Byggnaden har länge varit fungerande som kontor och borde kunna ha denna funktion även fortsatt.

*Stadsbyggnadskontorets kommentar:*

*Stadsbyggnadskontoret delar Malmö museers synpunkter att byggnaden har ett bevarandevärde. Byggnadens utformning med låg takhöjd medför svårigheter att inrymma kontor och bostäder. Byggnadens djup gör den också svår att omvandla till bostäder. Genom att byggnaden rivs skapas en passage genom kv. Smedjan. Sammantaget menar stadsbyggnadskontoret att det motiverar att byggnaden kan tillåtas att rivas.*

**FÖLJANDE HAR INGET ATT ERINRA MOT FÖRSLAGET**

**Arbetsmarknads-, gymnasie- och vuxenutbildningsnämnden** 2016-07-25

## **SAKÄGARE OCH ÖVRIGA**

**VA Syd** meddelar i skrivelse 2016-07-01 att:

VA SYD har tagit del av samrådshandlingarna och har följande att erinra.

I detaljplanen för kvarteret Brännaren, som ligger granne med Smedjan, har kommunen jobbat med dagvatten- och skyfallshantering på ett positivt sätt. Möjligheten att fördröja ett 100-årsregn inom kvarteret Brännaren har studerats och en skyfallsutredning har gjorts, som lett till ett antal åtgärder i planen. Även om inte möjligheten finns att göra en skyfallsutredning av samma omfattning i denna plan, så är arbetet med hållbar dagvattenhantering och skyfallsanpassning viktigt och måste synas i planen. Både på kommunal mark och på kvartersmark.

*Plankartan*

Bestämmelse dagvatten ska finnas i parken, med beskrivning; dagvatten - fördröjningsmagasin och översvämningsyta ska finnas. **(1)**

*Grönstruktur*

Park, sidan 9: Ändra text till: ”Parken ska fungera som fördröjningsmagasin och som översvämningsyta vid större skyfall...” **(2)**

### *Teknisk försörjning*

#### *Dagvatten*

Parken ligger i lågpunkten och lämpar sig väl för att fördröja dagvatten innan det lämnar området och ansluter till ledningar i Celsiusgatan. För att skapa en hållbar dagvattenhantering är det nödvändigt att även fördröja dagvatten på kvartersmark, inte bara på allmän platsmark. Omgivande gator ska luta mot parken för att dagvatten ska kunna rinna till parken ytledes. Detta är särskilt viktigt när ett kraftigare regn faller, så att regnet kan ledas till översvämningssytan i parken.

#### *Skyfall*

Skyfall, det vill säga kraftiga regn, måste hanteras i varje plan. Inom planen ska avrinningsvägar för vatten från skyfall och var detta vatten slutligen hamnar, tydliggöras. Översvämningssytor ska planeras inom planområdet. Parken som ligger i lägsta punkten lämpar sig som översvämningssyta. Det behövs också göras ett arbete för att inom planen minska andelen vatten som lämnar planområdet. Detta för att skydda området Smedjan och närliggande områden vid skyfall. Det sker genom olika former av fördröjning på ytor inom planområdet. **(3)**

#### *Vattenförsörjning och avlopp*

VA SYD lägger VA-ledningar på allmän platsmark, inte i kvartersgator. Detta måste tas hänsyn till vid fastighetsindelningen av Smedjan 14. **(4)**

VA-ledningarna från den nya öst-västliga lokalgatan ska ansluta till befintliga ledningar i Celsiusgatan, via lokalgatan väster om parken. Det behövs en sektion på lokalgatan väster om parken för att kunna bedöma om den är tillräckligt bred för att få plats med ledningarna. VA SYD behöver tillgång till markhöjder innan granskning för att kunna göra en förprojektering av VA-ledningar. **(5)**

#### *Stadsbyggnadskontorets kommentar:*

- 1. Beskrivning av att fördröjningsmagasin och översvämningssyta ska finnas i parken har lagts in i planbeskrivningen. Det har inte ansetts finnas behov av någon bestämmelse eftersom det inte finns möjlighet att reglera vattenmängder i en planbestämmelse. Det skulle i så fall regleras genom höjdsättning av parken i detaljplanen vilket är ett för tidigt skede eftersom parkens gestaltning görs i ett senare skede.*
- 2. Planbeskrivningen har kompletterats enligt VA SYD:s yttrande.*
- 3. Omgivande gator lutar till största delen mot parken. I vissa lägen lutar de mot Industrigatan, Östra farmvägen och Celsiusgatan för att ge rätt anslutning och lutning till dessa.*

*Planbeskrivningen har kompletterats med text om behov av fördröjning på kvartersmark. Plankartan har även kompletterats med att dagvattenanläggning får uppföras på område med plus och prickmark. På kvartersmark ger grönytefaktorn incitament för viss fördröjning.*

*Vatten vid skyfall hamnar till stor del i parken. Det finns också möjlighet att ta upp skyfall på förskolegården, i gatan och på kvartersmark. Planbeskrivningen har kompletterats med översiktlig beräkning av konsekvenserna av ett 100-årsregn. Eftersom gatan föreslås att utformas som en gångfartsgata med en möblering som sänker hastighet för bil finns större möjligheter att ge plats för t ex raingardens som kan ta upp skyfall och fördröja dagvatten.*

- 4. Stadsbyggnadskontoret delar VA-syds synpunkt. I detaljplanen ges möjlighet för anslutning av Smedjan 14 till VA-ledningar på allmän plats.*
- 5. Gatan är 6 m bred och är inte tänkt att planteras med träd vilket möjliggör placering av ledningar.*

**VA Syd avfall** meddelar i skrivelse 2016-06-22 att:

I planbeskrivningen anges att det i detaljplanen ges möjlighet till miljöhus på kvartersmark. I plankartan anges att det i begränsningen av sk kryssmark att det i undantagsvis får bebyggas med uthus och anläggas sk underjordiska avfallssystem (uws). Det tydliggörs hur möjligheten till att uppföra miljöhus ges. Kan plankartan förtydligas med denna information? Det bör övervägas om det i detaljplanen ska ges möjlighet till att avfallshanteringen blir en gemensamhetsanläggning. Detta med tanke på att olika fastighetsägare kan komma att behöva dela på avfallshanteringen. **(1)**

Miljöhusen gäller att de ska vara dimensionerade så att det dagligt uppkommande avfallet kan sorteras fastighetsnära. Det är viktigt att miljöhusen planeras för fullständig sortering och att det tas höjd för att ytterligare fraktioner kommer att sorteras ut i framtiden. Då olika sorters verksamheter och bostäder finns i samma byggnad är det bra att ta höjd för att planera för separata utrymmen för avfallshanteringen för att undvika konflikter.

Avfallshanteringen ska vara belägna i markplan med kortast möjliga avstånd till uppställningsplats för hämtfordon. Dragvägen för hämtfordon får aldrig överstiga 50 meter och lutningen ska inte vara mer än 1:12. Backning ska undvikas. Det är viktigt att man tar höjd för god trafikmiljö och arbetsmiljö genom att göra plats för avfallshämtningsfordonet så att det kan stanna vid hämtstället. Att blanda oskyddade trafikanter med flödet av avfallslogistiken är inte att föredra, VA SYD ser att avfallshämtningen inte blandas med de gåendesflöde vid ett torg eller dylikt.

Som det anges i planbeskrivningen så kommer det system med underjordiska system och matavfallskvarnar i kombination med den kvartersnära återbrukscentralen att utvärderas innan för att få en uppfattning om hur effektivt det är. **(2)**

*Stadsbyggnadskontorets kommentar:*

- 1. I plankartan anges att marken undantagsvis får bebyggas med uthus för verksamhetens behov vilket även inkluderar miljöhus.*

*Det är inget i detaljplanen som hindrar en framtida gemensambetsanläggning. Det är dock i ett tidigt skede svårt att veta hur avfallet kommer att lösas.*

- 2. Det anges inte i planbeskrivningen att system med underjordiska system och matavfallskvarnar i kombination med den kvartersnära återbrukscentralen att utvärderas innan för att få en uppfattning om hur effektivt det är. I detaljplanen finns inget krav på att ett underjordiskt avfallssystem ska användas. Detaljplanen ger endast*



*möjlighet för detta. Det innebär att det är möjligt att utvärdera tidigare erfarenheter från underjordiskt anfallsystem (uvs) innan man beslutar om uvs ska användas inom detaljplaneområdet.*

**Ägare till fastigheten Smedjan 14** anför i skrivelse 2016-07-04 att:

Det förslag till detaljplan som upprättats av Stadsbyggnadskontoret omfattar Lundagrossistens fastighet Smedjan 14. Förslaget är inte förenligt med fastighetsägarens planer att bedriva VVS-verksamhet på fastigheten, vilka har varit desamma alltsedan den förvärvades 2004. Dessa planer har också tydligt förmedlats till Malmö stad redan 2005-04-05, då Lundagrossisten begärde ett förhandsbesked.

Malmö stad beslutade 2005-11-16 om anstånd med avgörande om förhandsbesked enligt 8 kap 23§ PBL. Dock meddelades att ansökan om förhandsbesked skulle avgöras utan dröjsmål senast 2007-04-05.

2007-10-04 beslutade Malmö stadsbyggnadsnämnd att ärendet skulle återremitteras till stadsbyggnadskontoret, som i sitt yttrande 2007-10-31 föreslog att stadsbyggnadsnämnden skulle besluta att meddela det sökta tillståndet. Trots detta beslutade Malmö stadsbyggnadsnämnd

2007-11-15 att återremittera ärendet till stadsbyggnadskontoret.

2010-08-19 beslutade stadsbyggnadsnämnden att ärendet skulle bordläggas.

Lundagrossisten har ett flertal gånger och med jämna mellanrum under denna långa tid begärt att ett formellt beslut i frågan om förhandsbesked ska meddelas, vilket inte har hörtsammats av Malmö stad. Man har ej heller givit någon godtagbar anledning till varför beslut inte meddelats. Lundagrossisten efterfrågar därför återigen ett formellt beslut i frågan om förhandsbesked.

Lundagrossisten motsätter sig därför förslaget till detaljplan och vill härmed framföra följande synpunkter: **(1)**

#### TORGET

Torget mot Industrigatan, på fastigheten Smedjan 14:s södra del, ska enligt förslaget bli en av Norra Sorgenfris mest centrala punkter med centrumfunktion i bottenvåningen och gemensam markbeläggning för att knyta ihop torget på ömse sidor om Industrigatan.

Torget kommer att bli väldigt stort till ytan, vilket gör att det riskerar att bli svårt att fylla med människor. Industrigatan kommer vidare att utgöra en barriär och Lundagrossisten ställer sig frågande till varför torget ska fortsätta på fastigheten Smedjan 14, då en stor torgyta redan är avsatt på andra sidan Industrigatan på fastigheten Brännaren 19. Det är fastighetsägarens uppfattning att torgets yta med fördel skulle kunna minskas och därmed upphöra vid Industrigatan och inte alls beröra fastigheten Smedjan 14. **(2)**

#### BYGGNADERS HÖJD

Fem våningar föreslås till största delen mot de omgivande större gatorna Östra Farmvägen, Industrigatan och Celsiusgatan medan en lägre bebyggelse i ca 3-4 våningar framförallt föreslås i kvarterens västra delar för att ge kvällssol till innergårdar.

Byggnadshöjden på Smedjan 14 ligger mellan 11-14 meter medan omgivande fastigheters byggnadshöjd är mellan 14-20,5 meter. Lundagrossisten ställer sig frågande till varför fastighetshöjden ligger så mycket lägre på fastigheten Smedjan 14 och kräver att byggnadshöjden ändras från 14,0 meter till 17,5 meter i norra delen samt i södra delen, mot Industrigatan. De lägre byggnaderna bör justeras från 11 meter i höjd till 14 meter, i likhet med omkringliggande bebyggelse. (3)

#### UTNYTTJANDEGRAD

Ingen maximal byggnadsarea i % inom egenskapen finns angiven för fastigheten Smedjan 14. (4)

#### GATUNÄT

Smedjan 14 belastas inte bara med ett torg, utan också med gator i västra och norra delen. Fastighetsägaren uppfattar detta som en alltför stor belastning och anser att gatorna borde läggas utanför tomtgränsen, alternativt att gatan i väster tas bort helt, då infarten till fastigheten Smedjan 14 kan ske från gatan i öster som går mellan fastigheterna Smedjan 14 och 8 eller ifrån gatan i norr. (5)

#### PARKERING

Parkering för fastigheterna Smedjan 8, 13 och 15 kommer att ske i föreslaget parkeringshus på fastigheten Brännaren 3. Parkering för fastigheten Smedjan 14 kommer att ske inom fastigheten Smedjan 14.

Parkering för fastigheten Smedjan 14 föreslås lösas på egen fastighet.

Enligt uppgift från Ted Gustavsson, Planhandläggare, 2016-07-04 finns inget förbud mot underbyggnad med parkeringsgarage, varför Lundagrossisten vill ha förtydligat att parkeringsgarage får byggas under mark för att tillgodose hela fastighetens parkeringsbehov samt var infart till sådant parkeringsgarage kan förläggas. (6)

#### *Stadsbyggnadskontorets kommentar:*

*Förhandsbeskedet behandlas inte i detaljplanen. Detaljplanen har sedan samrådet reviderats och Smedjan 14 utgår ur aktuell detaljplan.*

**Chemoswed** anför i skrivelse 2016-06-14 att:

Med anledning av Ert utskick av Samrådshandling för fastigheterna Smedjan 8, 13, 14 och 15 inom Norra Sorgenfri vill vi, Chemoswed AB, anföra följande:

Samrådshandlingarna avser detaljplaner för nämnda fastigheter inkluderande Smedjan 13 där Chemoswed bedriver verksamhet. Företaget har vid flera tillfällen tidigare yttrat sig avseende Norra Sorgenfri och mer specifikt 20101026 avseende Smedjan 8 (Dp 5055).

Chemoswed är ett kunskapsintensivt företag som bedriver verksamhet inom kvarteret Degeln 7 och kvarteret Smedjan 13. Företaget har sitt ursprung i det dåvarande Ferrosan AB från 1919. Verksamheten består av att tillverka läkemedelssubstanser och att utveckla tillverkningsmetoder för nya läkemedelssubstanser. Företaget har en mycket positiv framtidsbild och kommer inom överskådlig tid att bedriva och utveckla verksamheten för att möta våra kunders krav och behov. Som påpekats i tidigare inlagor från Chemoswed (tidigare namn DuPont Chemoswed) ligger detta också i linje med intentionerna i planprogrammet för Norra Sorgenfri (PP6020) att

"Enplaneringsförutsättning är att dessa företag (DuPont Chemoswed och QPhanna) ska kunna fortsätta sin verksamhet samtidigt som övriga delar av Norra Sorgenfri utvecklas för blandad stadsbebyggelse".

Det område som är föremål för detaljplan har genom tiderna varit ett utpräglat industriområde.

2010 års detaljförslag föreföll att utgå ifrån detta och därmed föreföll inte några avgörande hinder uppkomma för att Chemoswed skulle fortsätta den verksamhet som företaget bedrivit i kvarteret i snart 100 år. Det översända förslaget förefaller däremot att bygga på en helt annan syn på utnyttjandet av de planaktuella kvarteren och industriverksamhet berörs bara i förbigående i ett förslag som förefaller att bygga på verksamhet där barn och vuxna ska vistas i ett modernt bostads- och affärsområde.

"I området Norra Sorgenfri skall det finnas en mångfald av platser för både boende och besökare så att det blir intressant att strosa runt och upptäcka områdets varierande karaktär. En av förutsättningarna för detta och för att området skall bli levande och variationsrikt är att det går att ta sig hit på olika sätt -att Norra Sorgenfri blir fysiskt integrerat i Malmös stadsstruktur. Det betyder att utvecklingen av gator, parker och torg i Norra Sorgenfri skall komplettera befintliga platser i anslutning till området så att ett nätverk av offentliga rum kan uppstå.

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 kantas 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."

"Planförslaget syftar till att möjliggöra ny kvartersstad för en blandning av gammalt och nytt och en blandning av bostäder, förskola, kontor, handel och centrumfunktioner. Ett finmaskigt vägnät av nya allmänna gator, torg och park föreslås."

Chemoswed noterar att förslaget inte berör Chemosweds viktiga verksamhet och uppfattar grundinställningen som ytterst problematisk för den verksamhet företaget bedriver i området. Vi noterar dock att förslaget innehåller otydligheter, som måste redas ut innan företaget kan kommentera tankarna mer bestämt:

Dp 5055 (Smedjan 8) och den framlagda plankartan skiljer den sig jämfört med Dp 5460. Där återfinns en förskola inom Smedjan 8. I Samrådshandlingens text (s. 3) är förslaget att placera förskolan i Smedjan 2. Vänligen förtydliga detta. **(1)**

Vidare beskriver plankartan en bild där byggnader som ligger utmed Celsiusgatan, byggnad c enligt illustration på sid 5, samt innergårdsbyggnader där Chemoswed har sin verksamhet, ej finns med. Vi ser allvarligt på detta då det inte ligger i linje med planprogrammet, PP6020. Vänligen kommentera detta. **(2)**

Oavsett planen för Smedjan 8 är det nödvändigt att hänsyn tas till det fatlager som ligger inom fastigheten Smedjan 13 och som är en del av Chemosweds verksamhet, vilket också beskrivs i samrådshandlingens text (s. 17-18). **(5)**

Riskbedömningen tar hänsyn till en sedan länge avvecklade bensinstation. Däremot berörs inte såvitt vi kan se Chemosweds verksamhet. (3)

Det som beskrivs i andra stycket under Detaljplanens konsekvenser som börjar med "På Smedjan 13...", sid 17 är otydlig. Går ej att identifiera vilken bebyggelse som avses här. Vänligen förtydliga. (4)

Detaljplanen förefaller att utgå ifrån en riskbedömning som innebär att Chemoswed avslutar sin verksamhet i området. Då bedöms risken som hög. Är det riktigt? (5)

Vi noterar speciellt att skisser i detaljplanen avviker från den separata plankartan, vars illustration förefaller att helt ha eliminerat Chemosweds verksamhet i området. Är det riktigt? (6)

Vi ser fram emot att ta del av de underlag och förändringar som planeras för Norra Sorgenfri generellt samt specifikt för kvarteret Smedjan. Förändringsarbetet måste leda till lösningar som är tillfredställande för alla parter.

*Stadsbyggnadskontorets kommentar:*

- 1. Eftersom det finns ett stort behov av en förskola i ett tidigt skede och att det inte finns någon ansökan om detaljplan för fastigheten Smedjan 2 så föreslås förskola nu i detaljplanen på fastigheten Smedjan 8.*
- 2. I planprogrammet anges att en del av bebyggelsen på Smedjan 13 kan komma att rivas. På Smedjan 13 möjliggörs rivning av bebyggelse som enligt kulturmiljöutredning för Norra Sorgenfri är mycket bevarandevärd. Anledningen till detta är att byggnaden har låg takhöjd vilket medför svårigheter att inrymma kontor och bostäder. Byggnadens djup gör det också svårt att omvandla till bostäder. Genom att byggnaden rivs skapas en passage genom kv. Smedjan. Föreslagen struktur i detaljplanen möjliggör bevarande av övrig bebyggelse på Smedjan 13. Planbeskrivningen har kompletterats angående detta. Förslaget ger också möjlighet till angöring på kvartersmark för Chemosweds verksamhet. Kvartersmarken har utvidgats 1 m i väster mot parken för att möjliggöra angöring i denna del. I illustrationen redovisas en möjlig utbyggnad med bostäder men pågående markanvändning med Chemosweds verksamhet har dock möjlighet att fortgå.*
- 3. Chemosweds verksamhet beskrivs mer utförligt i riskutredningen Sweco 2010-05-12. Av Chemosweds verksamhet är det framförallt fatlagret som kan innebära en risk vilket beskrivs i riskutredningen och i planbeskrivningen.*
- 4. Planbeskrivningen har förtydligats enligt Chemosweds synpunkt. Den bebyggelsen som avses är tegelbyggnaden mot korsningen Celsiusgatan och Östra Farmvägen.*
- 5. Fatlagret innebär en risk. Att flytta fatlagret till en placering som inte innebär någon risk för boende, i riskanalysen anges ett avstånd på 13 m, är möjligt inom fastigheten Smedjan 13.*
- 6. Illustration visar på en möjlig utbyggnad med bostäder. Strukturen är dock anpassad för att Chemoswed ska kunna finnas kvar.*

**Eon värme** anför i skrivelse 2016-06-30 att:

E.ON Värme Sverige AB (EVS) har tagit del av inkomna handlingar i rubricerat ärende och vill framföra följande synpunkter.

EVS har fjärrvärmeledning som är ansluten till fastigheter som ligger inom planområdet, se bifogad skiss.

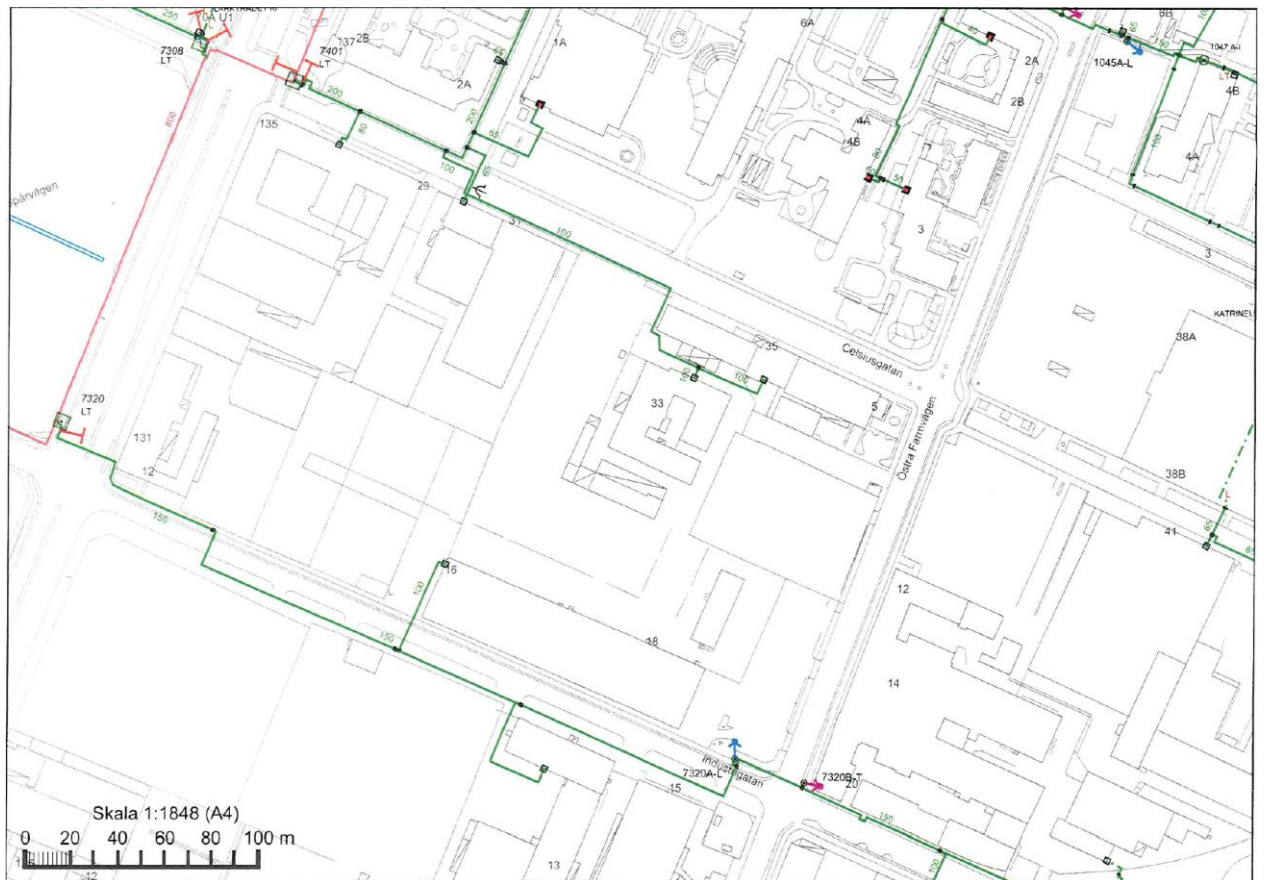
Vid ombyggnaderna finns det risk för att ledningen utsätts för belastningar som de inte är dimensionerade för.

I samband med eventuell rivning av befintliga byggnaderna kommer EVS att behöva koppla bort fjärrvärmerören. EVS, anläggningsansvarig Martin Hartler behöver bli kontaktad minst tre månader innan arbetet på ledningarna kan påbörjas.

För att undvika skada på person och egendom är det viktigt att arbete i närheten av ledning utförs enligt EVS grävningsbestämmelser. I bestämmelsen framgår att byggnader eller fasta anordningar får inte placeras närmare än 2 m från fjärrvärme-fjärrkylaledning. EVS förutsätter att exploitören skaffar sig kunskap om dessa bestämmelser i god tid innan sådant arbete påbörjas.

Skulle det till följd av genomförandet av detaljplanen bli aktuellt att utföra åtgärder på ledningen så förutsätter EVS att exploitören står för samtliga kostnader. Detta ska framgå i planhandlingen under rubriken "ekonomiska genomförandefrågor".

Med hänsyn till ovanstående synpunkter är EVS positiva till denna detaljplan och att kunna ansluta den nya bebyggelsen till fjärrvärmenätet.



*Stadsbyggnadskontorets kommentar:*

*Föreslagen bebyggelse ligger ca 2 m från fjärrvärmeledning.*

*Planhandlingarna har kompletterats med att eventuell nödvändig flytt eller ombyggnad av fjärrvärme-, gas-, va-, tele-, eller elledningar bekostas av byggherren (exploatören).*

**Eon gas** anför i skrivelse 2016-07-04 att:

Söder om planområdet finns en högtryckledning 16 bar och en 4 bar ledning, högtrycksledningen kräver bevakningen i de fall grävning kommer att ske inom 5 meter från ledningen, det finns även gasledningar väster om planområdet, gasledningarna finns med i plankartan.

*Stadsbyggnadskontorets kommentar:*

*Gasledning ligger ca 4,5 m från föreslagen bebyggelse vilket innebär att ledningen kräver bevakning vid grävning.*

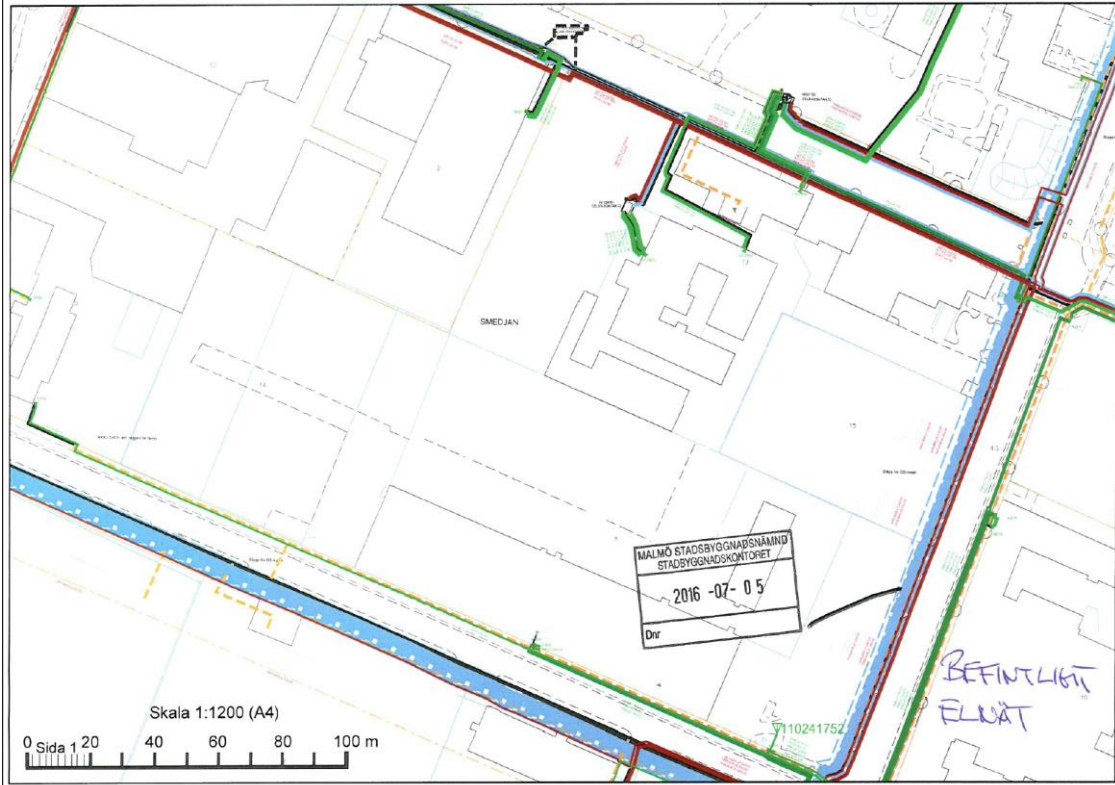
**Eon elnät** anför i skrivelse 2016-07-05 att:

Vi har inom planområdet befintliga hög- och lågspänningsledningar samt en nätstation enligt bifogad karta. Nätstation och ledningar är säkerställda med servitut. Om någon av våra befintliga anläggningar måste flyttas eller ändras till följd av planläggningen eller plangenomförandet skall, enligt vår mening, den part som förorsakar flytten eller ändringen betala samtliga kostnader för åtgärden.

För att kunna försörja planområdet med el behövs två nätstationer. Det beräknade antalet nätstationer bygger på de byggrätter planen medger, bland annat medger planen ca 10 000 m<sup>2</sup> kontor och verksamhetsyta, ca 300 lägenheter och en förskola för ca 80 barn. Antagande om enhetlig effektförbrukning per lägenhet och per m<sup>2</sup> kontorsyta ligger också till grund för det beräknade antalet nätstationer.

Den befintliga nätstationen försörjer delar av verksamheten på fastigheten Smedjan 13 med el. När denna verksamhet avvecklas kan den befintliga nätstationen försörja den planerade bebyggelsen inom planområdet med el. Det behövs dock ytterligare en nätstation inom planområdet. I planförslaget är redovisat ett läge för den nya nätstationen vid den befintliga nätstationen.

Sett ur vår synvinkel är en placering av en ny nätstation vid den befintliga nätstationen inte bra. I denna del av planområdet finns redan en befintlig nätstation som kan försörja den norra delen av planområdet med el. Det finns även en befintlig nätstation på andra sidan Celsiusgatan, i kvarteret Rönnen alldeles norr om Smedjan 13. En ny nätstation vid den befintliga nätstationen innebär att det blir tätt med nätstationer i denna del av området medan det blir långt till någon nätstation i den södra delen av området, vid Industrigatan. Dessutom innebär förändringarna söder om nu aktuell plan, i kvarteret Brännaren, att en befintlig nätstation måste flyttas från ett läge precis vid Industrigatan till ett läge mer än 100 meter söder om Industrigatan.



Vi befarar all ovan nämnda innebär att det kan bli tekniska problem att försörja planerad bebyggelse längs Industrigatan med el. I husen längs större stråk ska bottenvåningarna enligt planhandlingarna vara utformade så att de kan användas som verksamhetslokaler. Förmodligen kommer byggnaderna längs Industrigatan få ett större behov av el än om byggnaderna enbart innehåller bostäder. För att förstärka det planerade elnätet i den södra delen av planområdet föreslår vi att den planerade nätstationen placeras i det sydvästra hörnet av parken, se även bifogad karta.

*Stadsbyggnadskontorets kommentar:*

*Efter ytterligare samråd med EOn elnät föreslås en nätstation vid det nordöstra hörnet på bostads kvarteret på Smedjan 8.*

**Region Skåne** anför i skrivelse 2016-07-04 att:

Region Skåne vill lyfta planens goda intention att förtäta i kollektivtrafikhärla läge, då detta främjar det kollektiva resandet och skapar hållbara fysiska strukturer. Avsikten att bygga bostäder på redan ianspråktagen mark stämmer väl överens med strategier för Det flerkärniga Skåne. Bostadsutbudet är en viktig utvecklingsfaktor för Skåne och ur det regionala perspektivet bidrar intentionerna i planen till en balanserad bostadsmarknad.

Planförslaget syftar även till att möjliggöra för torg och centrumfunktioner och blanda olika funktioner i form av handel, kontor och bostäder. Region Skåne ser det som positivt att planförslaget syftar till att skapa liv och rörelse i det offentliga rummet över stora delar av dygnet. Det gör området tryggare och mer levande.

Region Skåne vill lyfta planens goda avsikt att inom planområdet tillämpa olika mobilitetsåtgärder för att minska bilinnehavet och därmed också minska parkeringsnormen. Detta stämmer väl överens med den Regionala utvecklingsstrategin Det Öppna Skåne 2030, som lyfter vikten av att arbeta med mobilitetsåtgärder för att skapa ett hållbart resande och ett klimatneutralt och fossilbränslefritt Skåne 2030.

**FÖLJANDE HAR INGET ATT ERINRA MOT FÖRSLAGET**

**Skanova**

enligt skrivelse

2016-06-02

I övrigt har inga anmärkningsskrivelser från kända sakägare och övriga inkommit mot förslaget.



## SAMMANFATTNING AV ÄNDRINGAR EFTER SAMRÅDET

Med anledning av synpunkter som kommit in under samrådet samt vidare bearbetning inom stadsbyggnadskontoret har följande ändringar gjorts i planhandlingarna:

### PLANKARTA

Nätstation föreslås vid det nordöstra hörnet på bostadskvarteret på Smedjan 8.

Förgårdsmark mot den öst-västliga gatan har på den norra sidan utvidgats till 1,5 m. Förgårdsmark har utvidgats 1 m i väster mot parken för att möjliggöra angöring i denna del.

Gångväg öster om förskolegården har ändrats till gång- och cykelväg. Avfasning av hörn, hörnavskärningar, har införts.

Höjdsättning på gator har införts. Plankartan har kompletterats med att dagvattenanläggning får uppföras på område med plus och prickmark.

Avsmalning av Celsiusgatan för att utöka förskolegården i kv. Rönnen har tagits bort. Detta arbetas in i ett eventuellt detaljplanarbete för kv. Rönnen.

Smedjan 14 har utgått.

### PLANBESKRIVNING

Planbeskrivningen har kompletterats utifrån ändringarna i plankartan.

Ann-Katrin Sandelius  
Enhetschef

Aziza Holm  
Planhandläggare