



GRANSKNINGSHANDLING

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

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

Innehållsförteckning

SAMRÅDSREDOGÖRELSE	1
Kapitel 1 - Inledning	2
Hur samrådet bedrivits	2
Kapitel 2 - Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstaganden	3
Myndigheter.....	3
Kommunala och regionala organ	6
Övriga remissinstanser.....	16
Sakägare enligt fastighetsförteckning	19
Kapitel 4 - Sammanfattning av ändringar efter samrådet	25

Kapitel 1 - Inledning

Hur samrådet bedrivits

Stadsbyggnadsnämnden tog beslut om samråd den 14 december 2023.

Samrådstiden var 10 januari – 14 februari 2024. Planförslaget skickades för samråd till remissinstanser och sakägare. Planförslaget var tillgängligt för kännedom på www.malmo.se.

Kapitel 2 - Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstaganden

Följande sammanställning redovisar synpunkter som har kommit in under samrådet. Personnamn anges inte. Stadsbyggnadskontorets kommentarer redovisas i kursiv stil.

Myndigheter

Länsstyrelsen, diarienummer SBN-2022-304-83:

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Följande synpunkter har koppling till Länsstyrelsens prövningsgrunder enligt 11 kap. plan- och bygglagen.

Riksintresse Kulturmiljövård 3 kap. 6 § MB

Länsstyrelsen anser att delar av industribebyggelsen inom planområdet är kulturhistoriskt värdefull och att de utgör en del av riksintresseområdets uttryck. Den planerade exploateringen av planområdet, påbyggnad av byggnader samt rivning av tidigare högt värderade byggnader innebär att kvarteren till stor del kommer att ändra karaktär. Befintliga byggnaders volymer kommer att förändras vid påbyggnad och påverka deras befintliga gestaltning negativt. Läsbarheten av områdets industrihistoriska bakgrund bedöms minska i stor grad. Utifrån att industriområdet, Norra Sorgenfri, i sin helhet genomgår en omfattande förändringsprocess, vilket framkommer i de antikvariska förundersökningarna, bedöms den sammantagna effekten av förändringarna bli för stor.

Länsstyrelsen gör bedömningen att påtaglig skada på riksintresset för kulturmiljö inte kan uteslutas. Länsstyrelsen anser att större varsamhet bör tas och att planen bör arbetas om utifrån detta förhållningssätt. **(1)**

Människors hälsa – buller

Länsstyrelsen kan av planhandlingarna utläsa att kommunen bedömer att bostadsändamål är möjligt. Länsstyrelsen vill uppmärksamma kommunen om att de tillhörande utredningarna i sin slutsats enbart bedömt att bullerriktvärdena klaras för utomhusmiljön. Länsstyrelsen saknar därmed bedömning kring hur bullerriktvärdena för bostäder ska klaras och förutsätter att detta redovisas inför nästa skede. **(2)**

Människors hälsa – föroreningar

Enligt planhandlingarna finns det markföroreningar inom planområdet som avses utredas vidare inför nästa skede. Länsstyrelsen kan i nuläget inte bedöma om planförslaget är lämpligt avseende markföroreningar och förutsätter att planhandlingarna revideras inför granskning. **(3)**

Länsstyrelsen kan av planhandlingarna utläsa att det inom planområdet finns byggnader som tidigare använts för industriändamål som föreslås få nya användningar. Länsstyrelsen vill uppmärksamma kommunen om att planhandlingarna behöver redogöra för hur nödvändiga saneringsåtgärder ska utföras för att göra byggnaderna lämpliga för nya användningar samt att det i planhandlingarna ska anges om tillsynsmyndigheten är involverad i ärendet. **(4)**

Människors hälsa och säkerhet – verksamheter

Länsstyrelsen noterar att det enligt planhandlingarna förvaras brandfarlig gas i mobila lager på fastigheter väster om planområdet. Det framgår inte av planhandlingarna vad det är för typ av verksamhet på fastigheterna eller vilka risker dessa lager innebär för planområdet.

Länsstyrelsen påminner om att kommunens bedömning angående risker ska utgå från möjlig placering av dessa mobila lager och inte utifrån dagens placering och förutsätter att det görs inför granskning.

Inom planområdet föreslås ändamålet C (centrum). Länsstyrelsen vill uppmärksamma kommunen om att ändamålet möjliggör för verksamheter som bedöms som svårutrymda varför lämpligheten av ändamålet i kombination av närheten till gaslager bör redovisas och bedömas.

Länsstyrelsen noterar att den tillhörande riskutredningen anger att det kan finnas behov av reglering i plankarta angående utrymningsvägar kan behövas till följd av gaslagren. Länsstyrelsen kan av planhandlingarna inte utläsa någon reglering angående utrymningsvägar och förutsätter att planhandlingarna kompletteras med riskreducerande åtgärder om det är nödvändigt inför nästa skede. **(5)**

Risk för översvämning

Länsstyrelsen kan av planhandlingarna utläsa att kommunen avser att fortsatt utreda skyfallshantering inför nästa skede. Länsstyrelsen vill påminna kommunen om möjligheten att reglera höjder i plankarta om det är en förutsättning för att hantera skyfall. Länsstyrelsen konstaterar att frågan inte är tillräckligt redovisad och förutsätter att skyfallshantering utreds och redovisas i nästa skede. **(6)**

Länsstyrelsens rådgivning

Följande synpunkter har koppling till Länsstyrelsens rådgivningsuppdrag enligt 5 kap. plan- och bygglagen.

Rådgivning kulturmiljö

Länsstyrelsen vill uppmärksamma kommunen om att varsamhetsbestämmelserna borde förtydligas ytterligare i plankartan genom till exempel specifikation av vilka delar och strukturer hos bebyggelsen som ska hanteras varsamt. En fördjupande beskrivning av exempelvis materialtyper, hantverkstekniker, specialutföranden eller särskilda formspråk som ska värnas kan finnas i planbeskrivningen, men bör då tas upp i en tydlig punktlista. De riktlinjer som plankartan idag hänvisar till i planbeskrivningen är otydliga och blir svåra att hitta då de beskrivs under rubriken ”Konsekvenser”. **(7)**

Information om skyddsrum

Länsstyrelsen kan av planhandlingarna utläsa att det finns ett skyddsrum som påverkas av planförslaget. Länsstyrelsen vill informera kommunen att om genomförandet av detaljplanen förutsätter att skyddsrummet avvecklas helt krävs det särskilda skäl. Alternativt att skyddsrummet avvecklas på den aktuella platsen och ersätts inom fastigheten. Om byggnaden med skyddsrummet i ska rivas ska rivningslov samt information om den planerade användningen av fastigheten bifogas till ansökan.

Om skyddsrumsförslaget inte är avgjort inom planprocessens ram kan detaljplanen bli verkninglös i vissa delar eller i sin helhet om ansökan avslås efter att detaljplanen antagits. Därför råder Länsstyrelsen att skyndsamt ansöka om avveckling och invänta beslut innan detaljplanen går till antagande.

Om kommunen avser att avveckla skyddsrum behöver en ansökan om avveckling skickas till MSB. **(8)**

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Utifrån aktuellt underlag delar Länsstyrelsen kommunens bedömning att ett genomförande av planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap. miljöbalken.

Länsstyrelsens bedömning

Länsstyrelsens samlade bedömning är att det finns frågor som inte är tillräckligt utredda avseende riksintresse för kulturmiljövård, människors hälsa angående buller och föroreningar, människors hälsa och säkerhet kopplat till verksamheter samt risk för översvämning varför planförslaget kan komma att prövas utifrån 11 kap. 10–11 §§ PBL.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

- 1. Planförslaget har justerats avseende byggnadshöjder samt så att en större del av hallen från 1939 på fastigheten Smedjan 2 bevaras. Syftet är att befintliga byggnader ska framträda tydligare och att läsbarheten av platsens industriarv ska stärkas. Detaljplanen har kompletterats med preciserade varsambetsbestämmelser (k_1 – k_7) samt skyddsbestämmelser för kulturmiljö (q_1 – q_2) för att tydligare synliggöra de specifika kulturhistoriska värdena i respektive bevarad byggnad. Ett gestaltungsprogram har tagits fram för detaljplanen, vilket tar inspiration från de antikvariskt värdefulla byggnaderna. Vidare har detaljplanen kompletterats med utformningsbestämmelser (f_4 samt f_8 – f_{13}) för den nya bebyggelsen i syfte att bättre knyta an till platsens historia. En antikvarisk konsekvensanalys har tagits fram, vilken sammantaget bedömer att planförslaget kan innebära en mindre försvagning av riksintresset Malmö M114 avseende motivet "Från mitten av 1800-talet en snabbt växande industristad". Risk för påtaglig skada bedöms dock inte föreligga, vare sig till följd av föreslagna ändring eller genom kumulativa effekter. Planbeskrivningen har uppdaterats i kapitel 3 under rubriken Kulturmiljövård.*
- 2. Bullerutredningar och planbeskrivning har uppdaterats och kompletterats inför granskningen och visar att med föreslagna åtgärder håller sig ljudnivåer under riktvärdena för trafik- och industribuller inom hela planområdet. Planbeskrivningen har uppdaterats med nya illustrationer för bullerberäkningar och bedömningar för lämpliga åtgärder i kapitel 3 under rubriken Hälsa och säkerhet i avsnittet om Trafikbuller.*
- 3. Markmiljöutredningarna har kompletterats inför granskningen och visar att markföroreningar förekommer men kan hanteras så att marken blir lämplig för planerad bostadsanvändning. Utredningarna har granskats och bemötts av miljöförvaltningen och planbeskrivningen har uppdaterats i kapitel 3 under rubriken Hälsa och säkerhet.*
- 4. Materialinventeringar har genomförts inom fastigheterna Smedjan 2, 9 och 12. Inventeringarna visar att byggnaderna innehåller, eller kan innehålla, byggnadsmaterial som kräver särskild provtagning och hantering vid rivning eller ombyggnad. Inventeringarna har granskats och bemötts av miljöförvaltningen. Planbeskrivningen har uppdaterats i kapitel 3 under rubriken Föroreningar i byggnader, där det redovisas att kompletterande provtagning och eventuell sanering ska genomföras i samband med rivning och ombyggnad samt att miljöförvaltningen är involverad som tillsynsmyndighet.*
- 5. Riskutredningen har uppdaterats inför granskningen. Den befintliga riskkällans möjliga placering inom fastigheten är redan begränsad, eftersom det finns befintliga bostäder inom kvarteret Spärvägen som är belägna närmare riskkällan än det aktuella detaljplaneområdet. Efter genomförda utredningar och analyser bedöms riskerna inom planområdet som acceptabla. Det bedöms inte finnas behov av särskilda åtgärder i detaljplanen avseende riskhänsyn. Planbeskrivningen har uppdaterats i kapitel 3 under rubriken Risk.*

6. *Dagvatten- och skyfallsutredningen har uppdaterats och visar att skyfallsvatten kan fördröjas inom planområdet. Planbestämmelserna n_1 och n_2 har införts i plankartan för att säkerställa fördröjningsytor på bostadsgårdar på kvarterersmark. Planbeskrivningen har uppdaterats i kapitel 3 under rubriken Dagvatten och skyfall.*
7. *Varsambetsbestämmelserna har uppdaterats i enlighet med inkommet yttrande. Se även svar under punkten 1. Planbeskrivningen har uppdaterats i kapitel 3 under rubriken Kulturhistoriska värden.*
8. *Dialog har initierats mellan fastighetsägaren och myndigheten för civilt försvar (MSB). Den preliminära bedömningen är att en lösning där skyddsrummet avvecklas på den aktuella platsen och ersätts inom fastigheten är acceptabel.*

Kommunala lantmäterimyndigheten Malmö stad, diarienummer SBN-2022-304-60:

Fastighetsrättsliga frågor:

~~Fastigheterna Smedjan 2, 9 och 12 kommer avstå mark som regleras in i intilliggande kommunal gatufastighet Innerstaden 4:3.~~

Ersätt med nedantext:

För att genomföra detaljplanen fastighetsrättsligt behöver nedan fastighetsregleringar genomföras.

Smedjan 2:

Avstår mark till Innerstaden 4:3

Erhåller mark från Smedjan 12

Smedjan 9

Avstår mark till Innerstaden 4:3

Erhåller mark från Smedjan 12

Smedjan 12

Avstår mark till Innerstaden 4:3

Avstår mark till Smedjan 9

Avstår mark till Smedjan 2

Innerstaden 4:3

Erhåller mark från Smedjan 2, 9 och 12.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Planbeskrivning har uppdaterats gällande fastighetsindelning i kapitel 4 under rubriken Förändrad fastighetsindelning.

Kommunala och regionala organ

Tekniska nämnden, diarienummer SBN-2022-304-79:

Sammanfattning

Tekniska nämnden är positiv till en fortsatt omvandling av Norra Sorgenfri, i form av den blandade stadsbebyggelse som föreslås och ställer sig generellt bakom planförslagets innehåll. En del osäkerheter behöver utredas inför granskningskedet för att underlätta genomförandet av planen. Det gäller framför allt skyfallsfrågor samt torgets gestaltning.

Yttrande

Skyfall

Torget kommer att behöva utformas för att kunna hantera skyfall, men att hantera en så stor mängd vatten som anges i planbeskrivningen (ca 600 m³) bedöms vara svårt att utföra och samtidigt få en tillgänglig och användbar yta. Större delen av tiden kommer ytan att nyttjas för andra funktioner än fördröjning av skyfallsvatten.

Hur fördröjningsvolymen har beräknats fram är svårt att utläsa ur skyfallsrapporten, men tekniska nämndens bedömning är att siffrorna är överskattade. Detta behöver ses över och fastighets- och gatukontoret behöver vara delaktigt i det kommande arbetet. **(1)**

Torget gestaltning

Enligt tekniska nämnden är det inte aktuellt att bevara strukturen på torget, vilket har framförts ett flertal gånger under planarbetet. Det är kostsamt och begränsar såväl torgets som kvarterens möjligheter. Om torget ska kunna hålla skyfallsvatten vid 100-årsregn krävs det att torget sänks, vilket kan innebära konflikt med de befintliga strukturerna. Detta i kombination med att torget planeras bli grönt med mycket inslag av träd och buskplanteringar gör att det inte är rimligt att behålla lagerbyggnadsstommen på torget. Text om det bör därför tas bort ur planbeskrivningen. **(2)**

För att skapa bättre förutsättningar för ett levande torg bör plankartan kompletteras med en egenskapsbestämmelse att entréer ska placeras ut mot torget. **(3)**

Trafikfrågor

På illustrationskartan på s.6 står det ”Infart?” mot Nobelvägen. Texten ska tas bort då ingen ny infart planeras längs med Nobelvägen. **(4)**

Det bör förtydligas på s. 12 att den nord-sydliga gatan är tänkt att ha en annan karaktär än övriga gator i den södra delen (öster om Smedjan 9), med primärt fokus på oskyddade trafikanter. Även utformningen av den nord-sydliga körbanan i den norra delen behöver studeras vidare. **(5)**

Texten gällande kollektivtrafik under rubriken Nuläge på s. 44 behöver ses över. Hållplats Celsiusgården ligger till exempel i direkt anslutning till planområdet på Nobelvägen (ringlinje 3). Även formuleringen under rubriken Konsekvenser på s.44 behöver ses över så att det inte blir missförstånd. Det finns i nuläget inga planer på en framtida linje i Industrigatan och det är inte heller säkert att en eventuell framtida linje kommer att gå till Malmö C. Det är dock positivt att gatans sektion tar hänsyn till eventuell framtida busstrafik så att den möjligheten inte byggs bort. **(6)**

I stycket Konsekvenser på s. 45 saknas information om hur mycket fordonstrafik som förväntas alstras inom området och hur detta kommer att påverka omkringliggande gatunät. En fullständig parkerings- och trafikutredning behöver tas fram, vilket också bör framgå på s. 78. **(7)**

Illustrationen på plankartan bör redovisa grönt på ömse sidor av öst-västliga gatan, då det är en huvudprincip att få till chikan-rörelse. **(8)**

På plankartan anges att underjordisk avfallshantering får finnas på prickmark, men det förut-sätter att även utrymme för angöring finns på kvartersmark. Allmän plats kan inte användas för permanenta, fast placerade uppställningsytor till förmån för enskilda fastighetsägare.

Annan angöring och korttidsparkering är möjlig där trafiksituationen tillåter enligt gällande trafikreglering på platsen. På s. 45 listas olika typer av angöring som kommer att vara möjlig längs alla gator, men om det är lämpligt att anpassa för eller prioritera en viss typ av trafik får avgöras av den aktuella situationen på platsen. **(9)**

Övrigt

Planbeskrivningens layout behöver ses över i sin helhet då rubriker och text samt bilder och bildtexter på flera ställen hamnar på olika sidor. Detta gör dokumentet onödigt svårtolkat. Det är svårt att utläsa siffror och färger på ljudnivåbilderna på s. 28-30. Förtydliga alternativt använd en teckenförklaring till färgerna. **(10)**

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

1. *Dagvatten- och skyfallsutredningen har uppdaterats inför granskningen och visar att de volymer som ska fördröjas på torget är acceptabla. Utredningen har granskats av fastighets- och gatukontoret. Planbeskrivningen har uppdaterats i kapitel 3 under rubriken Dagvatten och skyfall.*
2. *Stadsbyggnadskontoret är medvetet om att det kan förekomma tekniska utmaningar i utformningen av torget och att dessa är svåra att bedöma i förväg. Detaljplanen skyddar inga byggnadsverk på torget. I planbeskrivningen redovisas dock ett gestaltungsalternativ som bedöms vara fördelaktigt för läsbarheten av platsens kulturhistoria.*
3. *I plankartan anges att gemensamma entréer till flerbostadsbus ska utformas genomgående från gata till gård, som egenskapsbestämmelse för all kvartersmark. Entréer mot gata eller torg ska utformas som huvudentréer och ansluta i nivå med gata eller torg. Vidare regleras centrumverksambeter i flera byggrätter runt torget, vilket skapar goda förutsättningar för stadsliv.*
4. *Illustrationskartan har justerats i enlighet med inkommet yttrande och redovisas i planbeskrivningen i kapitel 2 under rubriken Beskrivning av detaljplanen.*
5. *Under rubriken Detaljplanens bestämmelser och motiv redovisas motiv till planbestämmelserna, men inte detaljerad gestaltning. En mer utförlig beskrivning av hur gatorna är avsedda att utformas återfinns i kapitel 3 under rubriken Trafik.*
6. *Planbeskrivningen har uppdaterats avseende kollektivtrafikfrågor i kapitel 3 under rubriken Kollektivtrafik.*
7. *En trafikutredning har tagits fram inför granskningen och visar att trafikalsstringen inom planområdet kommer att öka. Stadsbyggnadskontoret bedömer att denna ökning är acceptabel. Planbeskrivningen har uppdaterats i kapitel 3 under rubriken Biltrafik.*
8. *Illustrationskartan har justerats och visar nu gröna inslag i gatan.*
9. *Stadsbyggnadskontoret har förståelse för att fastighets- och gatukontoret har i uppdrag att bevaka den allmänna platsmarken, så att ytor avsedda för allmänheten inte tas i anspråk för enskilt ändamål. Den kommunövergripande översiktsplanen, som samtliga förvaltningar har att följa, anger att huvuddelen av stadsutvecklingen ska ske inom redan bebyggd stad genom förtätning. Förtätning i befintlig stad innebär utmaningar där både allmänna och privata ytor behöver utnyttjas optimalt och innovativt för att möjliggöra en god stadsutveckling. Stadsbyggnadskontoret bedömer att viktiga samhällsfunktioner, såsom räddningsfordon, avfallsfordon och annan nödvändig angöring, behöver ges möjlighet att tillfälligt nyttja allmän platsmark för att översiktsplanens*

mål ska kunna uppnås. Mot denna bakgrund bedöms föreslagen angöring på allmän platsmark vara lämplig enligt detaljplaneförslaget. Enligt plan- och bygglagen har stadsbyggnadskontoret den slutligt avvägande rollen att väga samman allmänna och enskilda intressen inom detaljplanearbetet.

10. *En uppdaterad bullerutredning har tagits fram inför granskningen. Planbeskrivningen har uppdaterats med nya illustrationer för bullerberäkningar. Redovisningen sker nu enligt uppdelning per kvarter i kapitel 3 under rubriken Hälsa och säkerhet, avsnitt Trafikbuller.*

Miljönämnden, diarienummer SBN-2022-304-71:

Miljönämnden ställer sig positiva till planförslaget men tar inte ställning i de delar som berör markföroreningar och dagvattenhantering då underlag saknas.

Miljönämndens ställningstagande

Miljönämnden tar inte ställning till förslaget till detaljplan, utan anser att det behöver kompletteras i följande delar:

- Ytterligare undersökningar behöver utföras av föroreningar i mark och grundvatten för att fastställa behovet av avhjälpandeåtgärder.
- Dagvattenlösningar för planområdet behöver undersökas.

Ärendet

Stadsbyggnadsnämnden har översänt förslag till detaljplan för Smedjan 12 m.fl. i Norra Sorgenfri, Malmö, till bland annat miljönämnden för samrådsyttrande. Under Startblocket lyfte miljöförvaltningen synpunkter gällande buller, radon, dagvatten och skyfall samt markföroreningar. Dessa synpunkter har bemötts i samrådshandlingarna men behöver till viss del utredas vidare.

Miljönämndens yttrande

Miljönämnden vill framföra synpunkter inom följande områden.

Markföroreningar

Miljönämnden är positiv till det föreslagna villkoret i planen för avhjälpande av markföroreningar innan startbesked får ges, men anser att kompletterande utredningar behöver utföras. Med tanke på att de föroreningar som redan noterats vid de översiktliga markmiljöundersökningarna är det extra viktigt att utreda markmiljöfrågan hälso- och miljömässigt, tekniskt samt ekonomisk, så att det är rimligt att uppfylla det föreslagna villkoret i planbestämmelsen för byggnation på fastigheten.

Översiktliga miljötekniska markundersökningar har genomförts för fastigheterna Smedjan 2 (Miljöfirman Konsult Sverige AB, 2021-09-10), Smedjan 9 och Smedjan 12 (COWI, 2020-02-28), som bemötts av miljöförvaltningen (markmiljöärenden MN-2023-3411 och MN-2023-3652). Olika typer av miljöpåverkande verksamheter har förekommit sedan 1930-talet på fastigheterna vilket givit upphov till de markföroreningar och föroreningar i grundvatten som har konstaterats inom samtliga fastigheter inom planområdet. Därför görs bedömningen att kompletterande undersökningar av mark och grundvatten behöver göras för att fastställa behovet av avhjälpandeåtgärder samt som underlag för att göra en ekonomisk rimlighetsbedömning om marken kan göras lämplig för sitt ändamål.

I planbeskrivningen framgår det att detaljplanen kommer att villkora att startbesked inte får ges för byggnation innan markföroreningar har avhjälpats och att med denna planbestäm-

melse bedöms marken kunna säkerställas som lämplig för ändamålet. Detta under förutsättningar att inget graverande framkommer i de kompletterande utredningarna som inte kan åtgärdas med rimliga medel. **(1)**

Dagvatten och skyfall

Detaljplaneförslaget ligger inom ett område med kombinerat avloppssystem som är hårt belastat. Planen bör därför stödja omhändertagande av dagvatten inom planområdet för att kunna reducera och fördröja flöden till avloppssystemet.

Kommande dagvattenutredning kan med fördel bygga på informationen och slutsatserna i Förstudie skyfall, Detaljplan 5846 - Smedjan 12 m.fl. (Ramboll 23-11-16)

Vid fortsatt studie av vattenhantering inom planområdet bör möjligheter till fördröjning av vattenvolymer genom till exempel genomsläppliga ytor eller avsatt yta inom gatumiljön undersökas. Dock bör man i det arbetet ta hänsyn till föroreningsituationen och försäkra att dagvattenfördröjning inte bidrar till spridning av föroreningar. **(2)**

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

- 1. Markmiljöutredningarna har kompletterats efter samrådet och visar att markföroreningar förekommer, men att dessa kan hanteras så att marken blir lämplig för planerad bostadsanvändning. Utredningarna har granskats och bemötts av miljöförvaltningen. Planbeskrivningen har uppdaterats i kapitel 3 under rubriken Hälsa och säkerhet.*
- 2. Dagvatten- och skyfallsutredningen har uppdaterats inför granskningen och föreslår en lösning för fördröjning av dagvatten på kvartersmark genom regnbäddar. Planbeskrivningen har uppdaterats i kapitel 3 under rubriken Dagvatten och skyfall.*

Arbetsmarknads- och socialnämnden, diarienummer SBN-2022-304-57:

Inga invändningar.

Funktionsstödsförvaltningen, diarienummer SBN-2022-304-70:

Inga invändningar.

Servicenämnden, diarienummer SBN-2022-304-74, SBN-2022-304-80:

Inga invändningar.

Kulturnämnden - Malmö Muséer, diarienummer SBN-2022-304-72:

Kulturnämnden ställer sig positiv till föreslagen detaljplan. Planförslaget tar sin utgångspunkt i den befintliga kulturhistoriskt värdefulla miljön och möjliggör samtidigt en utveckling av kvarteret som skapar spännande och dynamiska möten mellan nytt och befintligt. Kulturnämnden anser att det bör finnas stora möjligheter att skapa kvalitativ och spännande arkitektur som tar sin utgångspunkt i platsens historia samt förstärker de värdefulla byggnaderna och miljöerna. **(1)**

Inom planområdet finns idag ett fåtal konstnärsateljéer. Dessa finns i en byggnad som föreslås bevaras vilket innebär att det finns möjligheter för ateljéerna att vara kvar och utvecklas. Det fortsatta planarbetet bör dock undersöka om det finns risk för undanträngningseffekter när intilliggande byggnader föreslås omvandlas till bostäder. **(2)**

I syfte att säkerställa att befintlig kulturhistoriskt värdefull bebyggelse tas omhand på ett varsamt sätt behöver det fortsatta planarbetet precisera såväl skydds- som varsamhetsbestämmelser i planen. **(3)**

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

- 1. Ett gestaltungsprogram har tagits fram för detaljplanen, vilket tar inspiration från de antikvariskt värdefulla byggnaderna. Detaljplanen har även kompletterats med utformningsbestämmelser (f_3 samt f_8-f_{13}) för den nya bebyggelsen i syfte att ytterligare knyta an till platsens historia.*
- 2. Stadsbyggnadskontoret bedömer att det finns goda förutsättningar för konstnärateljéerna att vara kvar inom området. Den befintliga byggnad som inrymmer konstnärateljéerna skyddas mot rivning genom detaljplanen, och den användning som detaljplanen medger bekräftar befintlig användning. Byggnaden bedöms vara väl fungerande i dagsläget och kräver inte omfattande renoveringsåtgärder. Detaljplanen medger mindre påbyggnationer som inte förutsätter kostsamma investeringar. Stadsbyggnadskontoret vill påminna om att detaljplanen kan säkerställa viss användning men inte verksamhetsutövare eller hyresnivåer.*
- 3. Detaljplanen har kompletterats med preciserade varsamhetsbestämmelser (k_1-k_7) samt skyddsbestämmelser för kulturmiljö (q_1 och q_2) i syfte att tydligare synliggöra de specifika kulturhistoriska värdena i varje bevarad byggnad.*

Förskolenämnden, diarienummer SBN-2022-304-77, SBN-2022-304-82:

Sammanfattning

Förskolenämnden vill lyfta den problematik som finns kring förskoleplaneringen i Norra Sorgenfri. Det finns förskoleprojekt utpekade men dessa är osäkra hur eller när de kan genomföras. Nämnden hade gärna sett en tydligt sammanhållen planering för hela området Norra Sorgenfri.

Yttrande

Förskolenämnden konstaterar att aktuell detaljplan inte innehåller förskola. En förskola i aktuellt område har i den övergripande planen för området inte bedömts som nödvändig till följd av övrig planering för förskola inom området. I Norra Sorgenfri finns sedan tidigare ett antal detaljplaner som innefattar förskola. Det gäller näraliggande kvarteret Brännaren där det ingår två förskolor för sammantaget ca 200 barn och i östra delen av kvarteret Smedjan där en förskola för ca 80 barn ingår i antagen detaljplan Dp 5460. Dessa projekt har dock i nuläget inte blivit genomförda. Nämnden beslutade i december 2019 att avbryta ett projekt i kv Brännaren till följd av besked om allt för höga kostnader, det andra projektet i kv Brännaren innefattas i ett senare skede av uppförandet av bebyggelsen. Planeringsläget för förskolan i Dp 5460 är för nämnden oklart. Signaler finns även om att andra kommunala verksamheter kan ha intresse av att etableras sig i området Brännaren, vilket kan påverka förutsättningarna för etablering av förskolor.

Arbete kommer under våren 2024 att starta för att återuppta planeringen för de förskolor som innefattas i ovan planer. I nuläget råder stor osäkerhet kring förutsättningarna för genomförande. Detta gör att nämnden sammantaget är bekymrad över planeringsläget för etablering av tillräckligt många förskolor i N Sorgenfri.

Det finns idag en platsbrist i området i förhållande till de bostäder som byggts eller planeras, vilket således gör att etablering av en hållbar planering för nya förskolor blir ännu mer angelägen i nämndens lokalplanering för att möta behovet av förskola i området. Det bör

även framhållas en brist på förskoleplatser i N Sorgenfri också påverkar platssituationen i näraliggande områden som exempelvis Rörstaden och Värnhem.

En ny detaljplan för kvarteret Verket som innefattar förskola för ca 100 barn är under uppstart, vilket måste framhållas som positivt.

Eftersom det råder osäkerhet kring förskoleprojekten i Brännaren och Smedjan hade nämnden gärna sett en tydligt sammanhållen planering för förskolorna i Norra Sorgenfri.

(1)

Bedömning av barnets bästa

Nämnden önskar ett större fokus på barnperspektivet i aktuell detaljplan. **(2)**

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

1. *Stadsbyggnadskontoret är medvetet om problematiken angående förskolor i Norra Sorgenfri och arbetar aktivt med övriga aktörer för att hitta de bästa lösningarna. En bedömning har gjorts att aktuellt detaljplaneområde inte är lämpligt för förskola.*
2. *I samband med pågående detaljplanering i Norra Sorgenfri har det tagits fram en social nulägesanalys samt formulerats en jämlikhetsambition som lägger stor vikt vid barnperspektivet. Detaljplaneförslaget har justerats för att, bland annat, skapa bättre förutsättningar för fritids- och föreningsfunktioner på fastigheten Smedjan 2. Planbeskrivningen har uppdaterats i kapitel 3 under rubriken Sociala frågor.*

Gymnasie- och vuxenutbildningsnämnden, diarienummer SBN-2022-304-81:

Stadsbyggnadskontoret har sänt samråd om förslag till detaljplan för fastigheten Smedjan 12 med flera till gymnasie- och vuxenutbildningsnämnden för yttrande. Planförslaget möjliggör ny- och ombyggnation av bland annat bostäder och byggnader för centrumverksamhet. Gymnasie- och vuxenutbildningsnämnden är positiv till planförslaget.

Gymnasie- och vuxenutbildningsnämnden är positiv till att planförslaget möjliggör en fortsatt utveckling av området Norra Sorgenfri där nämnden idag har en gymnasieskola med yrkesutbildningar. Planförslaget möjliggör en förtätning av berörda fastigheter samtidigt som kulturhistoriskt värdefull miljö och byggnader bevaras. I och med att gymnasie- och vuxenutbildningsnämnden planerar att utöka sin verksamhet i Norra Sorgenfri ser nämnden positivt på att området utvecklas i en mer stadsmässig riktning.

VA Syd - avfall, diarienummer SBN-2022-304-68:

I planbeskrivningen under rubriken Teknik/Teknisk infrastruktur/Avfallshantering anges att avsikten är att miljörum främst ska ligga i bottenvåningarna till bostadshus, och miljörummen är tydligt illustrerade på plankartans illustrationskarta vilket är positivt.

Regeringen beslutade 2022-06-30 om nya regler för förpackningsinsamlingen. Beslutet innebär att ansvaret för insamling av förpackningar 2024-01-01 övergår till kommunerna, och att insamlingen senast 2027-01-01 ska ske fastighetsnära (Förordning (2022:1274) om producentansvar för förpackningar). Det är viktigt att miljörummen dimensioneras för samtliga åtta fraktioner. VA SYD kan bistå med hjälp att dimensionera miljörummen vid behov.

Planbeskrivningen föreslås kompletteras under rubriken Avfallshantering med texten *Avfallshanteringen ska lösas i enlighet med gällande renhållningsordning för Burlövs kommun och Malmö stad.* **(1)**

Angöring för avfallsfordon antas ske från omkringliggande gator. Det är viktigt att möjligheten att angöra utreds i detaljplaneskedet, så att angöring kan ske på ett tryggt sätt. Backrörelser ska undvikas. **(2)**

Beteckningen Centrum medger restaurangverksamhet. Om det i framtiden etableras restauranger med fettavskiljare måste angöring och uppställningsplats för tömningsfordon säkerställas i anslutning till fettavskiljarens anslutningspunkt. Avståndet mellan tömningspunkten för fettavskiljare och avfallsfordonet ska vara så kort som möjligt, och inte överstiga 20 meter. **(3)**

I planbeskrivningen föreslås det en kvarternära återvinningscentral i kvarteret Spårvägen, utanför planområdet. Denna ska enligt planbeskrivningen fungera som insamlingsplats för mindre grovavfall, elavfall, farligt avfall samt bedriva verksamhet kring byte av saker. Etablerandet av en kvarternära återvinningscentral har diskuterats med VA SYD i ett annat sammanhang, men VA SYD har inte för avsikt att etablera och drifta en kvarternära återbrukscentral i kvarteret Spårvägen. Återbruksboden ReTuren som finns på Spårvägstorget i Sorgenfri kommer att stängas ned i februari, och Spårvägstorget kommer under våren 2024 introduceras som uppställningsplats för den turnerande återvinnings- och återbruksstationen Pop Up-Returen. **(4)**

VA SYD är gärna delaktiga i det fortsatta arbetet med detaljplanen, och föreslår fortsatt dialog och avstämning innan granskningskedet av detaljplanen.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

1. Planbeskrivningen har uppdaterats enligt yttrande i kapitel 3 under rubriken *Avfallshantering*.
2. En trafikutredning har genomförts som visar att detaljplanen skapar goda förutsättningar för miljörum att placeras i närheten av allmänna gator med korta dragvägar och utan backningsrörelse för avfallsfordon.
3. Bedömningen är att detaljplanen skapar goda förutsättningar för eventuellt behov av uppställningsplatser för tömningsfordon. Avsikten är att detta kan lösas i angöringsfickor på större gator, medan mindre gator kommer att utformas som gågator för att skapa större flexibilitet. Specifik lösning kommer att studeras i varje enskilt fall när och om det blir aktuellt.
4. Planbeskrivningen har uppdaterats med information om uppställningsplats för den turnerande återvinnings- och återbruksstationen Pop Up-Returen i kapitel 3 under rubriken *Avfallshantering*.

VA Syd – vatten och avlopp, diarienummer SBN-2022-304-69:

Anslutning till det allmänna VA ledningsnätet kan ske i Celsiusgatan, Nobelvägen och Industrigatan.

Avloppsledningsnätet i området är kombinerat vilket innebär en förhöjd risk för skadlig uppdamning och översvämning vid kraftiga regn. För att undvika högre belastning på det kombinerade nätet, bör det vara möjligt att utföra åtgärder som i största möjliga mån bidrar positivt till en minskad skaderisk vid större regntillfällen. Förslag på åtgärder kan tex vara: En miljö skapad med moderna och gröna lösningar där träd och växter får ta plats, bidrar estetiskt, har positiva hälsoeffekter och tar upp regnvatten. **(1)**

Dag-, drän-, och spillvatteninstallation inom kvartermark skall utformas med hänsyn till uppdamningsnivån i avloppsnetet. Samt skall installationerna utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten. **(2)**

Eftersom delar av innergårdarna kommer att vara underbyggda med garage kommer att krävas att avloppet därifrån pumpas. Ytterligare måste placering och höjdsättning av garageinfastrarna utformas så att vatten inte rinner ditåt och in i garagen vid kraftiga regn. **(3)**

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

1. *Planförslaget och dagvatten- och skyfallsutredningen har uppdaterats inför granskningen. Planförslaget innehåller inte längre några underjordiska garage eller nedfarter. Planbeskrivningen har uppdaterats i kapitel 3 under rubriken Dagvatten och skyfall.*
2. *Planbeskrivningen har kompletterats med information enligt yttrandet i kapitel 4 under rubriken Utbyggnad vatten och avlopp.*
3. *Detaljplanen medger inte längre underjordiska garage för bilar.*

Räddningstjänsten Syd, diarienummer SBN-2022-304-65:

Räddningstjänsten Syd har tagit del av insända handlingar och har följande synpunkter:

Riskhänsyn

I närheten har ett stort antal verksamheter tillstånd för hantering av brandfarlig och/eller explosiv vara eller hantering av andra kemikalier. En översiktlig riskbedömning har gjorts av Tyréns, 2023-11-06. I denna hänvisas överlag till avstånd förknippade med tillståndsförfarandet kopplat till Lag (2010:1011) om brandfarliga och explosiva varor, LBE, och MSB:s övergripande insatsavstånd i RIB. Av omkringliggande verksamheter utgör E.ON Biofor Sverige AB på fastigheterna Verket 3 & 4 den som anses kunna påverka området. Till denna verksamhet styrks acceptabla avstånd med hänvisning till Energigas Sveriges anvisningar - tankstationer för metangasdrivna fordonsuppgifter. Där är gränsen 100 meter och avståndet bedöms vara 100 meter. Att tillämpa lagstiftning för hantering av brandfarlig vara och ovanstående anvisningar kan ge en fingervisning om huruvida avstånden kan bedömas tillräckliga, dock utgår de i första hand ur skydd av den brandfarliga varan, och är således inte något mått på markens lämplighet. I planprocessen är det vedertaget att bedöma individuellt och samhällsrisik, således inte att titta på generella avstånd. Med en utökad bebyggelse i Sorgenfri kommer persontätheten påverkas och fler personer kunna drabbas av en eventuell olycka. Eftersom avståndet ändå är 100 meter, bör kvalitativa resonemang runt samhällsrisik kunna anses tillräckligt för detaljplanen. **(1)**

Gällande transporter av farligt gods anger riskutredningen att dessa inte har mottagare som inte ligger mellan rekommenderad led och Smedjan, vilket Räddningstjänsten Syd motsäger sig. Sett till Inre Ringvägens placering i förhållande till EON och Smedjan, finns det stora sannolikheter att transporterna till EON passerar planområdet. **(2)**

Räddningstjänstens tillgänglighet

Utrymning utan räddningstjänst

Avsikten är att byggnader ska utformas så att utrymning ska kunna ske utan hjälp av räddningstjänstens höjdfordon. Enligt planbeskrivningen ska trapphus utföras som Tr2-trapphus i enlighet med BBR (Boverkets byggregler 2011:6) för att säkra utrymningen till markplan vid brand. Räddningstjänsten Syd ser positivt på sådant utförande då de skapar ett mer robust utrymningskoncept för de boende. Räddningstjänsten Syd vill tydliggöra att det går att lösa utrymningsstrategi utan hjälp från räddningstjänsten på annat sätt än Tr2-trapphus (även om det är en vanlig lösning). Räddningstjänsten avråder från att specificera just Tr2-trapphus och istället formulera om texten för att uppnå syftet om att utrymning ska kunna

ske utan hjälp från räddningstjänsten. Texten kan uttryckas ”Utrymning ska kunna ske utan hjälp från räddningstjänsten. Detta löses med exempelvis Tr2-trapphus.” Detta låser inte byggnaderna vid en separat lösning och om kravet blir ett annat, till exempel krav på Tr1-trapphus, bryter det inte mot detaljplanen. **(3)**

Radhus i tre våningar

På gården planeras för radhus i tre våningar. Som tillägg kopplat till utrymning kan nämnas att för enbostadshus kan inte räddningstjänstens stege tillgodoräknas för alternativ utrymning. Om höjden från mark till översta våningens fönster överstiger 5 meter innebär det att fast utrymningslösning behövs. Räddningstjänsten Syd förutsätter därför att kommunen planerar för att alla radhus inom planen löser egen utrymning, och att planen inte inskränker möjligheten till utvändiga lösningar för detta. Detta kan vara en förutsättning för att bostadshusen skall kunna hålla den höjd som planeras. **(4)**

Bokaler

Så kallade bokaler planeras inom detaljplanen. Lokaler och bostäder har olika krav på brandskydd och exempelvis utrymning, larm, belysning och brandcellsclass, varför denna fråga behöver omhändertas redan i detaljplan. Boverket sammanfattar i sin rapport Möjligheter att etablera bokaler de största problemen kopplat till bokaler, däribland brandskydd. En grundprincip för brandskyddet är att så kallade olika verksamhetsklasser placeras i olika brandceller och att utrymning skall ha två av varandra oberoende vägar. För räddningstjänsten kan det vara svårt att utläsa vilken slags verksamhet det rör sig om i denna bebyggelse, särskilt när de båda användningarna kombineras. **(5)**

Underjordiska garage

Garage planeras under bebyggelsen inom området vilket kan ställa speciella krav på både utrymningslösningar och på hjälpsystem för räddningstjänstens insats. Dessa krav måste uppfyllas i projekteringen, men det är av vikt att förutsättningarna för att lösa dessa aspekter utreds tidigt. T.ex. bör det i planprocessen tas hänsyn till dessa anläggningars behov av utrymningsvägar/angreppsvägar samt behov av brandgasventilation. Om exempelvis utrymningstrapphus eller brandgasventilation från en undermarksanläggning mynnar i markplan måste dess placering möjliggöras i detaljplan. Vidare bör även placeringen av brandgasventilation utredas ur ett olycksriskperspektiv. Exempelvis kan en stor brand i undermarksanläggningen påverka omgivningen runt brandgasventilationens placering. **(6)**

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

- 1. Riskutredningen har uppdaterats inför granskningen. Den befintliga riskkällans möjliga placering inom fastigheten är redan begränsad eftersom det finns byggda bostäder inom kvarteret Spårvägen som ligger närmare än det aktuella detaljplaneområdet. Stadsbyggnadskontoret bedömer riskerna inom planområdet som acceptabla och det finns inget behov av särskilda åtgärder i detaljplanen avseende riskhänsyn. Planbeskrivningen har uppdaterats i kapitel 3 under rubriken Risk.*
- 2. Riskutredningen har uppdaterats inför granskningen. För att bedöma riskerna med transport av farligt gods på närliggande Nobelvägen och Industrigatan genomfördes en beräkning av individrisken, som visade att individrisknivån låg på en acceptabel nivå.*
- 3. Planbeskrivningen har uppdaterats gällande utrymning i kapitel 4 under rubriken Brand.*

4. *Detaljplanen ger goda förutsättningar för fasta utrymningslösningar genom att plusmarken tillåter komplementbyggnader och andra anläggningar än huvudbyggnader. Planbeskrivningen har uppdaterats med ett mer utökat resonemang kring radbusens utrymning i kapitel 4 under rubriken Brand.*
5. *Planbeskrivningen har uppdaterats med ett utökat resonemang angående bokaler och brandrisk i kapitel 3 under rubriken Brand.*
6. *Detaljplanen medger inte längre underjordiska garage för bilar.*

Tillgänglighetsrådgivaren, Malmö stad, diarienummer SBN-2022-304-59:

Inga invändningar.

Region Skåne - regional planering, Skånetrafiken och Regionfastigheter, diarienummer SBN-2022-304-67:

Inga invändningar.

Övriga remissinstanser

E.ON Energiinfrastruktur AB, diarienummer SBN-2022-304-64:

E.ON Energiinfrastruktur AB (EIS) har fjärrvärmeledning som ligger inom planområdet.

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

Vid ombyggnaderna finns det risk för att ledningen utsätts för belastningar (typ kör- och punktlast) som de inte är dimensionerade för.

Skulle det till följd av genomförandet av detaljplanen bli aktuellt att utföra åtgärder på ledningarna vill EIS bli kontaktad i god tid. EIS förutsätter att exploitören står för samtliga kostnader. Detta ska framgå i planhandlingen.

Med hänsyn till ovanstående synpunkter har EIS inget att erinra och ser fram emot att ansluta nya fastigheter till fjärrvärmenätet.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Planbeskrivningen har uppdaterats med information kring ansvarsförhållanden kring underjordiska ledningar i kapitel 4 under rubriken Planekonomisk bedömning.

E.ON Energidistribution AB, diarienummer SBN-2022-304-75:

E.ON Energidistribution AB (E.ON) har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende och har följande synpunkter.

Inom området har E.ON markförlagda låg- och mellanspänningskablar i osäkert läge.

Kablarnas läge måste säkerställas innan markarbete påbörjas. Kabelvisning beställs kostnadsfritt i fält via ledningskollen.se eller via vår hemsida: www.eon.se/privat/kundservice/skydda-ledningar-och-djur/grava-nara-ledning.html

För elledning i mark får byggnad eller annan anläggning så som staket eller plank inte utan ledningsägarens medgivande och lämnade instruktioner uppföras på närmare avstånd än 3 meter från markkabeln. Inte heller får utan ledningsägarens medgivande upplag anordnas eller marknivån ändras ovanför markkabeln, så att reparation och underhåll försvåras. **(1)**

Utifrån lämnade uppgifter behövs det ett nytt E-område inom planområdet. E.ON yrkar att det i plankartan sätts ut ett E₁-område, med benämning ”nätstation”. Ett minsta område på 6x9 meter ska vara fritt från hinder som kan försvåra normalt underhåll. Plankartan och planbestämmelserna ska säkerställa att det minsta tillåtna avståndet på 5 meter mellan transformatorstation och brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag upprätthålls. Det ska vara möjligt att kunna ta sig till transformatorstationen med tungt fordon.

Mark eller lokal i markplan upplåts fritt för detta. Kring en elanläggning finns elektriska och magnetiskt fält. Styrkan beror bl.a. på avståndet till anläggningen, spänningen och belastningsströmmen. Det finns inga riktvärden för var nätstationer ska placeras, men myndighetens försiktighetsprincip tillämpas.

Utformning och placering bör ske på ett sätt som begränsar exponeringen av magnetfält, exempelvis i friliggande byggnad med ett avstånd till annan byggnad som överstiger fem meter. Vid placering av nätstation i byggnad, bör ett avstånd på minst fem meter hållas mellan nätstationen och byggnadsdel med hög vistelsegrad, t.ex. bostad eller kontor. Detta hanteras vidare i bygglovsprocessen.

E.ON önskar att placeringen av området sker centralt i planen eller söder ut mot Industriegatan. **(2)**

Eventuella kostnader i samband med planens genomförande så som flyttningar eller ändringar av våra befintliga anläggningar bekostas av exploitören, vilket bör framgå av genomförandebeskrivningen. **(3)**

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

- 1. Planbeskrivningen har uppdaterats med information angående ledningar och markarbete i kapitel 4 under rubriken Markarbete.*
- 2. Ett användningsområde för nätstation (E₁) har införts på plankartan mot Industriegatan. Planen skapar goda förutsättningar för att hålla ett avstånd om minst 5 meter till närmaste bebyggelse, förutom en byggrätt i norr som ligger cirka 3 meter från den planerade nätstationen. Användningen av denna byggrätt har begränsats till komplementbyggnad (s₅), och fasaden i riktning mot nätstationen har krav på att utföras brandklassad (b₁).*
- 3. Planbeskrivningen har uppdaterats gällande kostnadsansvar för genomförandet av detaljplanen i kapitel 4 under rubriken Planekonomisk bedömning.*

Hyresgästföreningen, diarienummer SBN-2022-304-63:

Hyresgästföreningen Region Södra Skåne ser det som positivt att det byggs nya bostäder och vill uppmuntra kommunen att prioritera hyresrätter. Hyresgästföreningen södra Skåne har några synpunkter på detaljplanen som nedan redogörs för i punktform.

- På sidan 4 Beskrivning av detaljplan: På kartan saknas gatunamn, detta behöver förtydligas. **(1)**

- Sidan 6 Illustrationskarta över möjlig gestaltning Smedjan 9: här saknas en kompass för att tydliggöra väderstrecken, vilket får betydelse när man exempelvis talar om dagsljus. Detta gäller även för bilderna framöver. **(2)**
- På sidan 34 Beredskap, Konsekvenser går det att läsa ”Avsikten är att ansöka om tillfällig begränsning av skyddsrumsfunktionen och uppförande av ett nytt skyddsrum efter det att detaljplanen antagits och tidplanen för genomförandet av detaljplanen är mer preciserad”. Här föreslår Hyresgästföreningen att man bör ansöka om att bygga ett nytt skyddsrum i förstahand, för att därefter åtgärda det gamla. **(3)**
- På sidan 47 konstaterar man att det behövs 773 cykelplatser för Smedjan 9 och 12, samt 235 bilplatser. Nästan en bil per hushåll och två cyklar låter som högt räknat, man bör fundera på om antalet bilar är för högt räknat. **(4)**
- På sidan 64 går det att läsa ”... anger hela Norra Sorgenfri som ett område där fotgängarnas framkomlighet särskild ska beaktas och Nobelvägen som nytt prioriterad gångstråk”. Ett förtydligande i detaljplanen kring hur man tänker att gångstråket ska bli möjligt behövs, vart ska den stora mängden trafik som trafikerar Nobelvägen idag ledas om? **(5)**
- På sidan 65 står det ”...skapas en mindre plats i anslutning till den trädkantade centrala gata som går genom kvarteret i östvästlig riktning.” Vad för typ plats avses här och kommer detta vara en bilgata? Tänker man sig att avleda biltrafik från Nobelvägen hit? **(6)**
- På sidan 79 konstaterar man att bygglov inte kan beviljas innan olika marktyper sa-nerats. På sidan 75, under Tidsplan saknas åtgärder av markföröreningar och tidpunkt för detta. En tydlig tidsplan för detta behöver skapas. **(7)**

I övrigt har Hyresgästföreningen inga yttranden.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

1. *Bilderna i Planbeskrivningen har uppdaterats med gatunamn i kapitel 2 under rubriken Beskrivning av detaljplanen.*
2. *Illustrationskartorna i Planbeskrivningen har uppdaterats med norrpil i kapitel 2 under rubriken Beskrivning av detaljplanen.*
3. *Frågan om skyddsrum kommer att hanteras i bygglovsskedet.*
4. *I detaljplansskedet gör kommunen endast en översiktlig bedömning av antalet parkeringsplatser. Antalet parkeringsplatser beror bland annat på mobilitetsåtgärder som detaljplaneringen inte har rådighet att styra. Med detaljerade beräkningar kommer antalet att fastställas i bygglovsskedet enligt gällande parkeringspolicy.*
5. *Nobelvägen kommer fortsatt att vara huvudgata med omfattande fordonstrafik, men avsikten är att villkoren för gående och cyklister ska förbättras. Detaljplanen tar hänsyn till detta genom att skapa förutsättningar för utåtriktade funktioner i bottenvåningarna av bebyggelsen, bland annat mot Nobelvägen, mindre kvarter och ett finmaskigt gatunät, samt förbättrad trygghet genom flera fönster och dörrar mot gatan.*
6. *Detaljplanen möjliggör ett allmänt torg som framför allt riktar sig till boende i området men även till besökare. Alla nya gator i planområdet planeras för blandad trafik på gåendes villkor. Den sydvästliga gatan som kopplar samman kvarter Spårvägen i väst och kvarter Spiralen i öster är något bredare än övriga, men kommer ändå främst att vara riktad mot gående och cyklister.*

7. *Tidplanen som presenteras i planbeskrivningen är endast en mycket grov uppskattning. Kommunen har inte rådighet över alla moment och därför är det inte möjligt att ta fram en mer detaljerad tidplan.*

Sakägare enligt fastighetsförteckning

Ägare till fastigheterna Smedjan 9 och 12, diarienummer SBN-2022-304-61:

Vi vill lämna in synpunkter som vi framfört under planprocessen men som ej hanns med till förslaget som lämnats för samråd. Det gäller bland annat höjder på byggnader som vi skulle vilja ha justerade enligt noteringar i bifogat underlag. Höjderna vi föreslagit tar hänsyn till marklutningar samt är anpassade efter att möjliggöra utformningen av byggnader med önskvärt inomhustakhöjd på 2,7 m om valet faller på betongstomme och 2,5 m om vi kan utföra projektet med trästomme. Vi har även framfört önskemål om användningsområde, balkongstorlekar, exploateringsgrad översta våningsplan mm. Nedan är sammanställt de synpunkter som vi lämnat och inte fått fullständig återkoppling på:

- Möjliggöra bostäder i övervåningen i Barnekows fabrik. **(1)**
- Möjliggöra bilpool inne på gården på Smedjan 12. **(2)**
- Högre byggnadshöjd, åtminstone avseende 4 vån, 5vån, samt 8 vån (påbyggnad av hallen). **(3)**
- 50% exploateringsgrad på översta våningsplanet mot Nobelvägen och Industrigatan. **(4)**
- 40% balkonglängd mot allmän plats. **(5)**
- 1,5 m balkongdjup. **(6)**
- Medge historn, trapphus och tekniska installationer ovanför högsta nockhöjd. **(7)**
- Medge burspråk i begränsad omfattning utöver maximalt husdjup (13 m). **(8)**
- Medge staplade radhus på gården i Smedjan 12. **(9)**

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

1. *Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att det inte är lämpligt att inrymma bostäder på övervåningen i Barnekows fabrik. Bedömningen grundas på att ytorna är relativt små och därmed svåra att utveckla till bostäder med goda kvaliteter. Dessa ytor bedöms vara mer ändamålsenliga för centrumverksamheter i enlighet med nuvarande användning. Vidare är läget utmanande för att skapa goda bostadskvaliteter med hänsyn till bland annat det bullerutsatta läget samt begränsad tillgång till bostadsgård. Det finns även en generell brist på verksamhetslokaler i området, jämfört med de mål som fastställts i planprogrammet för Norra Sorgenfri.*
2. *Enstaka bilpoolsplatser har gjorts möjliga att placera i gränden på kvartersmark på Smedjan 12. Detta hanteras vidare i bygglovsskedet.*
3. *Högsta nockhöjder har höjts inför granskningen. Detaljplanen medger nu en högsta nockhöjd på 14,0 meter för byggrätter i 4 våningar, 17,0 meter för byggrätter i 5 våningar samt 26,5 meter för byggrätter i 7 våningar.*

4. *Planförslaget har justerats gällande våningsantal och byggnadsstruktur och det är inte längre aktuellt med takvåning mot Nobelvägen. Mot Industrigatan har takvåningen justerats till 50 procent.*
5. *Planförslaget har justerats och frågan om sammanlagd balkonglängd mot Nobelvägen som diskuterades inför samrådet är inte längre aktuell. I övriga planområdet gäller fortsatt att högst 30 procent av fasadlängd mot allmän plats får ha balkonger.*
6. *Planförslaget har justerats och maximalt balkongdjup har ändrats till 1,5 meter.*
7. *Detaljplanen har justerats så att tekniska anläggningar, såsom hisstorn, trapphus, ventilationsanläggningar och tekniska anläggningar för förnybar energi kan placeras utöver högsta tillåtna nockhöjd i begränsad omfattning.*
8. *Bestämmelsen om maximalt husdjup har tagits bort.*
9. *Stadsbyggnadskontoret bedömer att variation av bostadstyper och storlekar är viktig inom planområdet. Den aktuella byggrätten lämpar sig bäst för traditionella radhus och därför medger detaljplanen fortsatt endast radhusbebyggelse på gården till fastigheten Smedjan 12.*

Ägare till fastigheten Smedjan 14, diarienummer SBN-2022-304-62:

I planprogrammet för kvarteret Smedjan, angavs det som mest 4-5 våningar inom kvarteret, men i detta förslag till detaljplan högsta antal våningar utökats till 7 våningar med en högsta nockhöjd om 25,5 meter. Då detta resulterar i en högre exploatering än vad som fastställdes i planprogrammet, motsätter sig Lundagrossisten i detta läge förslaget till detaljplan. Ska planprogrammet frångås i denna utsträckning, måste ett helhetsgrepp tas för hela området, så att samma logik appliceras på omkringliggande fastigheter och så även Lundagrossistens fastighet Smedjan 14. Det är av yttersta vikt att den högre bebyggelsen som föreslås i denna detaljplan, inte får en negativ påverkan på byggrätten för Smedjan 14 och andra fastigheter i området. Detta särskilt mot bakgrund av att det i den tidigare planprocessen (DP 5460), som vår fastighet ursprungligen var inkluderad i, föreslogs få en lägre byggrätt för Smedjan 14 än omkringliggande fastigheter.

I illustrationerna till planarbetet syns Smedjan 14 på två av bilderna (se nedan) och baserat på det ser det ut som om man skissat på 4-5 våningar för Smedjan 14. Detta ger en indikation på vad man kan förvänta sig i kommande planarbete. En sådan högre exploatering av omkringliggande fastigheter, i kombination med en förfördelning av fastigheten Smedjan 14, kan alltså inte accepteras.

På illustrationen nedan visas Smedjan 14 till höger.



På illustrationen nedan syns Smedjan 14 till vänster illustrerad med 5 våningar.



Kommande kvartersstruktur för kvarteret Smedjan

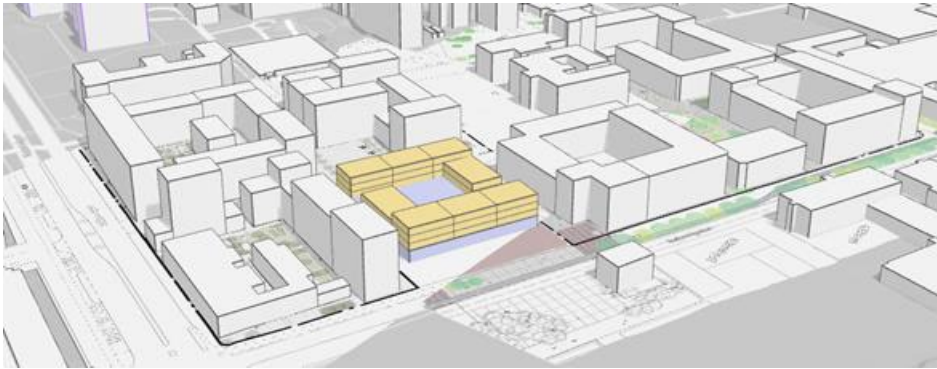
Skiss över Smedjan 14 under samrådsskedet i DP 5460



Hela kvarteret med Smedjan 14 i gult och plan DP 5460 i öster och plan under framtagande DP 5846 i väster.

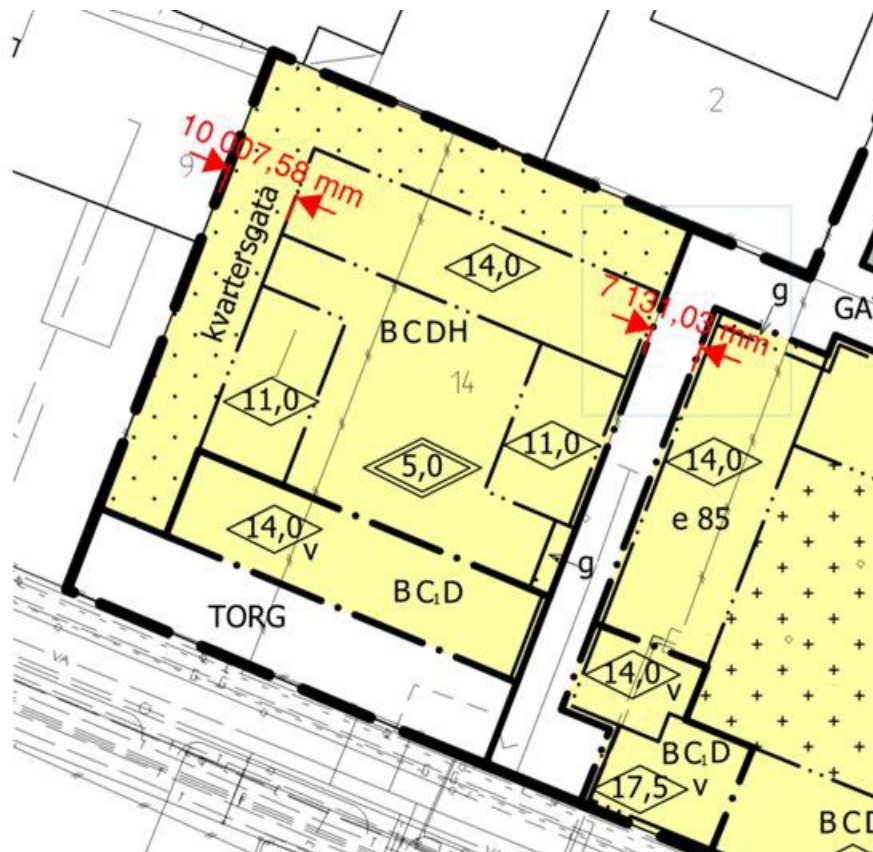


I illustrationer nedan visas byggrätter för pågående och gällande planer i kvarteret Smedjan uppbyggt i 3D. Volymen på Smedjan 14 är här baserad på volymen i den tidigare plan (DP 5460), som fastigheten var tänkt att ingå i. Man kan här tydligt se att omkringliggande fastigheter har en betydligt högre höjd och exploatering, än vad som tidigare föreslagits för Smedjan 14. (1)



Gatustruktur

Angående gatustrukturen så har man enligt samrådshandlingen DP 5460 tidigare tänkt sig gator med bredder på 10 meter respektive 7 meter, väster och öster om bebyggelsen på Smedjan 14. Se nedan.



I öster finns idag en gata på 7 meter vid namn Magda Wollters gata och i väster ligger en gata med 5 meters bredd på Smedjan 9. Se bild nedan.

Kapitel 4 - 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

- Planförslaget har justerats avseende byggnadshöjder (våningstal) och exploateringsgrad för översta våningar.
- Större delen av hallen från år 1939 på fastigheten Smedjan 2 bevaras för att befintliga byggnader ska framträda tydligare och för att öka läsbarheten av platsens industriarv.
- Användningen "besöksanläggningar" (R) har införts på hallen från år 1939 på fastigheten Smedjan 2.
- Kravet för radhus (f_1) har tagits bort från bostäder ovanpå hallen från år 1939 på fastigheten Smedjan 2.
- Rivningsförbud (r_1) har tagits bort från kontorsbyggnaden från år 1953 på fastigheten Smedjan 2.
- Kravet på centrumverksamhet har justerats så att det endast omfattar bottenvåningen på kontorsbyggnaden från år 1939 på fastigheten Smedjan 2.
- Byggrätten längs Celsiusgatan på fastigheten Smedjan 12 har justerats så att fasadlinjen följer befintlig byggnads fasadliv.
- Detaljplanen har kompletterats med preciserade varsamhetsbestämmelser (k_1 – k_7) för att tydligare lyfta fram specifika värden i varje bevarad byggnad.
- Detaljplanen har kompletterats med skyddsbestämmelser för kulturmiljö (q_1 – q_2) för att skydda specifika värden i varje bevarad byggnad.
- Detaljplanen har kompletterats med utformningsbestämmelser (f_4 , f_8 – f_{13}) för den nya bebyggelsen för att bättre knyta an till platsens historia.
- Utformningsbestämmelser för all kvartersmark har uppdaterats.
- Användningsområde för nätstation (E_1) har införts på plankartan mot Industrigatan.
- Intern kvartersgränd på fastigheten Smedjan 12 har reglerats med prickmark som tillåter bland annat parkering för enstaka bilpoolbilar.
- Högsta nockhöjderna har justerats för att möjliggöra byggnation i trä.
- Maximalt balkongdjup har ändrats till 1,5 meter.
- Detaljplanen har justerats så att tekniska anläggningar såsom hisstorn, trapphus, ventilationsanläggningar och tekniska anläggningar för förnybar energi i begränsad omfattning kan uppföras utöver högsta tillåtna nockhöjd.
- Bestämmelsen om maximalt husdjup har tagits bort.
- Djupet för varje byggrätt har preciserats i plankartan.
- Illustrationskartan har uppdaterats.

Planbeskrivning

- Planbeskrivningen har uppdaterats, inklusive illustrationer, i kapitel 2 under rubriken Beskrivning av detaljplanen.
- Planbeskrivningen har uppdaterats i kapitel 3 under rubriken Kulturmiljövård.
- Planbeskrivningen har uppdaterats i kapitel 3 under rubriken Kulturhistoriska värden.
- Planbeskrivningen har uppdaterats i kapitel 2 under rubriken Detaljplanens bestämmelser med justerade och nya planbestämmelser samt motivation till dessa.
- Planbeskrivningen har uppdaterats med nya illustrationer för bullerberäkningar och bedömningar av lämpliga åtgärder i kapitel 3 under rubriken Hälsa och säkerhet, avsnittet Trafikbuller.
- Planbeskrivningen har uppdaterats i kapitel 3 under rubriken Hälsa och säkerhet med uppdaterad information om markmiljöutredningarna.
- Planbeskrivningen har uppdaterats i kapitel 3 under rubriken Föroreningar i byggnader med information om framtagna materialinventeringar.
- Planbeskrivningen har uppdaterats i kapitel 3 under rubriken Risk med uppdaterad riskutredning.
- Planbeskrivningen har uppdaterats i kapitel 3 under rubriken Dagvatten och skyfall med information om den uppdaterade dagvatten- och skyfallsutredningen.
- Planbeskrivningen har uppdaterats i kapitel 4 under rubriken Förändrad fastighetsindelning.
- Planbeskrivningen har uppdaterats i kapitel 3 under rubriken Kollektivtrafik med information om uppdaterade kollektivtrafikfrågor.
- Planbeskrivningen har uppdaterats i kapitel 3 under rubriken Biltrafik med information om uppdaterade trafikfrågor.
- Planbeskrivningen har uppdaterats i kapitel 3 under rubriken Sociala frågor med information om social nulägesbeskrivning och jämlikhetsambition.
- Planbeskrivningen har uppdaterats i kapitel 3 under rubriken Avfallshantering.
- Planbeskrivningen har kompletterats i kapitel 4 under rubriken Utbyggnad vatten och avlopp.
- Planbeskrivningen har uppdaterats i kapitel 4 under rubriken Brand.
- Planbeskrivningen har uppdaterats i kapitel 4 under rubriken Planekonomisk bedömning.
- Planbeskrivningen har uppdaterats i kapitel 4 under rubriken Markarbete med information om ledningar och markarbeten.
- Planbeskrivningen har uppdaterats i kapitel 4 under rubriken Höjdsättning.
- Planbeskrivningen har uppdaterats i kapitel 4 under rubriken Bygga i fastighetsgräns med information om fasadlinjen längs Celsiusgatan.

- Planbeskrivningen har uppdaterats i kapitel 4 under rubriken Tidsplan.
- Planbeskrivningen har uppdaterats i kapitel 5 med information om de uppdaterade utredningarna.

Stadsbyggnadskontoret

Daniel Svanfelt
Enhetschef

Džiugas Lukoševičius
Planhandläggare