



UTLÅTANDE EFTER GRANSKNING

Detaljplan för kvarteret Bryggeriet i Innerstaden i Malmö

Innehållsförteckning

Kapitel 1 – Inledning	2
Hur granskningen bedrivits	2
Kapitel 2 - Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstaganden	3
Myndigheter	3
Kommunala och regionala organ	6
Övriga remissinstanser	14
Sakägare enligt fastighetsförteckning	16
Övriga	16
Kapitel 3 – Justeringar efter granskning	18
Plankarta	18
Planbeskrivning	19
Kapitel 4 – Sändlista med mera	21
Sändlista före antagande	21
Sändlista efter antagande	23

Kapitel 1 – Inledning

Hur granskningen bedrivits

Stadsbyggnadsnämnden tog beslut om granskning den 23 september 2020.

Granskningstiden var **5 oktober – 30 oktober 2020**. Planförslaget skickades för granskning 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 granskningen. Personnamn anges inte.

Stadsbyggnadskontorets kommentarer redovisas i kursiv stil.

Myndigheter

Länsstyrelsen, diarienummer SBN-2014-217-122:

Redogörelse för ärendet

Ärendets tidigare handläggning

Länsstyrelsen hade planförslaget för samråd under 2014 (Länsstyrelsens Dnr 402- 28552-2013) och granskning nr. 1 under 2014 (Dnr 402-13812-2014) och granskning nr. 2 under 2015 (dnr 402-32991-2015). Då ny kunskap och bedömningsaspekter har tillkommit sedan detaljplanen var på granskning nr. 2 tillkommer dessa i detta yttrande.

Gällande översiktsplan och länsstyrelsens granskningsyttrande

Länsstyrelsen saknar hänvisning till Översiktsplan för Malmö 2018 (antagen av kommunfullmäktige 2017-05-31). Enligt planhandlingen är planförslaget upprättat i enlighet med översiktsplanen. Länsstyrelsen påminner om att det av planbeskrivningen enligt 4 kap. 33§ ska framgå om planen avviker från översiktsplanen. **(1)** Länsstyrelsen vill i detta sammanhang erinra om att länsstyrelsens granskningsyttrande enligt 3 kap. 20§ gäller tillsammans med översiktsplanen. I detta sammanhang har Länsstyrelsen i sitt granskningsyttrande haft synpunkter på riskfrågor kopplat till förtätnings- och utvecklingsområden. (Se vidare under Hälsa och säkerhet och risk från verksamhet).

Länsstyrelsen stödjer inte kommunens bedömning att planförslaget är förenligt med gällande översiktsplan. Länsstyrelsens granskningsyttrande berör aktuell detaljplan. Av granskningsyttrande framgår att: ”Kommunen planerar för nya etableringar inom olika områden som är angivna som förtätnings och utvecklingsområden för bostäder, arbetsplatser, grundskole- och förskoleplatser. Ett flertal av dessa utbyggnads- och förtätningsområden ligger i eller i direkt anslutning till områden där det finns etablerade industriområden med tillståndspliktiga verksamheter. Verksamheter med lagakraftvunna tillstånd innebär rättigheter att bedriva verksamhet med en viss omgivningspåverkan i enlighet med givna tillstånd. Givna tillstånd har samtidigt hög rättsverkan och kommunen har ansvar för att inte förändra villkoren för de verksamheter som har tillstånd. Om förhållandena i omgivningen ändras väsentligt kan ett nytt tillstånd för produktionsökning etc. både förvägras alternativt medföra avsevärt försvårande eller fördyrande skyddsåtgärder för verksamheten. Länsstyrelsen vill påtala att kommunen i högre grad ska väga in konsekvenser av olyckor, även där de kvantitativt bedöms ha en låg sannolikhet. Det är särskilt angeläget att lyfta frågan om konsekvenser av olyckor när staden förtätas och att kommunen tydligt beskriver och gör en bedömning av sin beredskap. Länsstyrelsen kan bli tvungen att ingripa i sin tillsyn avseende hälsa och säkerhet för åtgärder som förändrar verksamheternas tillstånd.” **(2)**

Länsstyrelsens formella synpunkter

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

Riksintresse Kulturmiljövård 3kap. 6 § MB - Malmö [M 114]

Länsstyrelsen instämmer i att bryggeriet är ett uttryck för industrialismens stad i riksintresse Malmö [M 114] uttryck Industrialismens stad. Miljön har stora industrihistoriska och lokalhistoriska värden.

Kommunen har tidigare i samrådshandlingen lyft fram att de största utbyggnaderna har gjorts under bryggeriverksamhetens tre glansperioder; vid förra sekelskiftet, på 1950-talet och i slutet av 60-talet. Länsstyrelsen noterar att den sista epoken är sparsamt representerad i det nya planförslaget, vilket försvårar förståelsen av bryggeriets utveckling. Länsstyrelsen ser dock positivt på att merparten av byggnaderna längs Ystadvägen bevaras och instämmer i att detaljplanen inte innebär påtaglig skada på riksintresse för kulturmiljövården.

Hälsa och säkerhet och risk från verksamhet

Heleneholmsverket

Av planhandlingarna framgår att inga åtgärder bedöms vara nödvändiga med hänsyn till säkerhet och risker. Länsstyrelsen ser inte vad denna slutsats bygger på. Den planerade bebyggelsen med bl.a. ändamålet bostäder ligger cirka 350 m från E.ON Värme Sverige AB (Heleneholmsverket) som består av två huvudsakliga anläggningsdelar; Heleneholms kraftvärmeverk (HVK) och Heleneholms fjärrvärmecentral (HFC). Heleneholmsverket, givet sin hantering av naturgas och biogas, behöver beaktas som farlig verksamhet med utgångspunkt i LSO (Lag (2003:778) om skydd mot olyckor) i förhållande till det ändamål detaljplanen möjliggör. Planförslaget ska ta hänsyn till Heleneholmsverket, dess tillstånd enligt miljöbalken samt göra en riskbedömning för att utreda om planförslaget och dess ändamål är förenliga med denna. Om det finns behov att säkerställa riskreducerande åtgärder för att uppnå acceptabla risknivåer ska de säkerställas på plankarta. Exempel på risk- och störningsaspekter är konsekvensområde vid olycka, behov av skyddsavstånd för buller, explosionsrisk, säkerhetszon vid räddningsarbete samt allvarliga skador till följd av ett större naturgasläckage som leder till explosion.

Länsstyrelsen ser att planhandlingarna behöver kompletteras avseende riskfrågan. Länsstyrelsen ser det lämpligt att samråda med räddningstjänst och E.ON gällande Heleneholmsverket. (3)

Pågens AB

På motsvarande sätt behöver risk- och störningspåverkan avseende närheten till Pågens AB vägas in då verksamheten är en tillståndspliktig verksamhet enligt miljöbalken. (4)

Hälsa och säkerhet – Markföroreningar

Länsstyrelsen konstaterar att det i granskningshandlingarna framgår att fortsatta miljötekniska markundersökningar kommer att krävas inför exploateringen av området. Föroreningar har påträffats i halter över riktvärden för känslig markanvändning, dessa har ej kunnat avgränsas och en riskbedömning saknas enligt rapporten från den miljötekniska markundersökningen 2013.

Kommunen bör bedöma om någon efterbehandlingsåtgärd kan säkerställa att marken blir lämplig för det föreslagna ändamålet. Markens lämplighet kan säkerställas antingen genom att avhjälpandeåtgärder genomförs innan planen antas eller genom villkorat bygglov enligt PBL 4 kap. 14§. För att använda bestämmelsen i 4 kap. 14 § punkt 4 PBL ska det vara säkerställt att marken genom avhjälpandeåtgärder blir lämplig för sitt ändamål, samt att avhjälpandeåtgärderna är realistiska och genomförbara. Åtgärderna ska vara så preciserade att det är möjligt för den enskilde fastighetsägaren att förutsäga vilka fysiska åtgärder som krävs och hur mycket de kan kosta.

Länsstyrelsen konstaterar att frågan om markföroreningar inte har utretts och redovisats tillfredsställande. Det ska av planhandlingarna framgå vilka markföroreningar som är aktuella inom området och vilka efterbehandlingsåtgärder som krävs för att göra marken lämplig för ändamålet. (5)

Råd om planteknik/planförfarande

Ansökan om upplåtelse av mark

Ändamål skola medges för en del av planområdet. Ansökan om upplåtelse av mark är under handläggning hos länsstyrelsen. Länsstyrelsen noterar att ansökan om upplåtelse av mark avser förskola vilket är en precisering av ändamålet skola. Länsstyrelsen vill på detta sätt uppmärksamma kommunen om diskrepansen. (6)

Länsstyrelsens bedömning

Mot bakgrund av de brister som Länsstyrelsen har påtalat i yttrandet kan Länsstyrelsen i det här skedet inte utesluta en prövning enligt 11 kap. PBL. om planen antas utan kompletteringar och förtydligande redovisning avseende risker kopplade till närliggande verksamheter samt föroreningar i förhållande till föreslagen markanvändning.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

1. Planförslaget har förtydligats gällande hänvisningen till översiktsplanen från 2023 (den nu aktuella).
2. I planarbetet har risk kopplat till Heleneholmsverket och Pågens utretts i förhållande till planförslaget, inför antagandet av detaljplanen. Bedömningen har gjorts att planförslaget inte påverkar möjligheterna att bedriva verksamhet i enlighet med fullt utnyttjade miljötillstånd. Planförslaget bedöms därmed också vara förenligt med översiktsplanen. (Se också kommentar 3 nedan samt redogörelsen för riskutredningen i planbeskrivningen).
3. En riskutredning har tagits fram för Heleneholmsverkets påverkan på planområdet. Resultatet visar att planområdet är lämpligt för de föreslagna ändamålen, utan att några särskilda åtgärder kopplat till risk behöver vidtas. Resultatet av utredningen har inarbetats i planhandlingarna. Riskfrågan har samrådats med räddningstjänsten, miljöförvaltningen, miljönämnden i Malmö stad samt med E.on, genom samråd och granskning av detaljplanen samt under framtagandet av planhandlingarna, inklusive riskutredningen.
4. Ovan nämnda riskutredning för Bryggeriet har också hanterat påverkan från Pågen. Inte heller denna verksamhet har bedömts innebära någon påverkan på planområdet som innebär att marken inte är lämplig för sitt ändamål eller att riskreducerande åtgärder krävs.
5. Stadsbyggnadskontoret bedömer att marken kommer att kunna göras lämplig för sitt ändamål och har stöd från miljöförvaltningen i denna bedömning. Planbeskrivningen har kompletterats med ett tydligare ställningstagande gällande detta. Hanteringen av markföroreningar kommer i stora delar hanteras genom de relativt omfattande schaktarbeten som krävs för bland annat anläggning av garage och vid rivning av befintliga byggnader. Att hanteringen av markföroreningarna bedömts kunna ske inom rimliga ekonomiska gränser visas också genom det exploateringsavtal som tecknats mellan fastighetsägaren och kommunen, där frågan om kostnaderna för schaktning och sanering har vägts samman med gatukostnader m.m.
6. Kommunen kommer inte att driva ansökan om upplåtelse av mark vidare hos länsstyrelsen. Det bedöms därmed inte nödvändigt att precisera användningen till förskola.

Kommunala lantmäterimyndigheten Malmö stad, diarienummer SBN- SBN-2020-217-124:

Plankartan

Inom två område finns både E₁ Nätstation och e₃ Nätstation får finnas. Välj ett! (1)

Ange vilket höjdsystem som menas i bestämmelser som anger nollplan (på två ställen). (2)

P₁ Byggnad ska placeras från ~~fastighetsgräns~~ kvartersgräns. (3)

Under egenskapsbestämmelser för kvartersmark:

Marken får inte förses med byggnad, ~~undantag balkong~~. Balkong regleras i utformningsbestämmelserna. (4)

Planbeskrivning

Under konsekvenser för fastigheter skriv in att även Innerstaden 120:1 erhåller mark till allmän platsmark. (5)

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

1. *Användningsbestämmelsen avser vilken typ av användning som är tillåten. Egenskapsbestämmelsen avser förtydliga att det inom marken som markerats med korsmark (mark där endast komplementbyggnader får finnas) även får finnas nätstation. Detta är dock endast önskvärt inom de delar där nätstation är planerad (och som har användningsbestämmelsen E1), inte inom korsmarken generellt.*
2. *Vilket höjdsystem som avses (RH2000) framgår av teckenförklaringen till grundkartan.*
3. *Planbestämmelsen har justerats.*
4. *I prickmarksbestämmelsen regleras att balkong får finnas (för att tydliggöra att detta är ett undantag från prickmarksbestämmelsens annars generella förbud mot byggnad). I utformningsbestämmelsen regleras hur mycket balkongen får sticka ut och på vilken höjd.*
5. *Planförslaget har justerats enligt önskemål.*

Försvarsmakten, diarienummer SBN-2014-217-105:

Försvarsmakten har inga synpunkter i rubricerat ärende.

Kommunala och regionala organ

Tekniska nämnden, diarienummer SBN-2014-217-120:

Skyfallshantering

Behovet av egenskapsbestämmelserna lutning₁ samt n₁ ifrågasätts, då vatten inte rinner in i kvarteret från närliggande vägar i dagsläget. Generellt gäller att förtätning inte får leda till försämrad översvämningssituation i närområdet. Då är det en konstig lösning att med egenskapsbestämmelse på plankartan ställa krav på att vatten ska rinna ut från området.

Fastighets- och gatukontoret planerar att anlägga upphöjda korsningspunkter och utfarter i området, vilket kan försvåras av bestämmelsen. (1)

Marksanering

Det är positivt att markmiljöprovtagning gjorts. Eventuell sanering måste vara gjord innan fastighets- och gatukontoret övertar allmän platsmark, och exploatören ska stå för alla kostnader kopplat till marksanering. (2)

Angöring

Allmän gata kan nyttjas för angöring om det ur regleringssynpunkt är tillåtet vid tidpunkten.

Det kan dock inte garanteras att denna möjlighet kvarstår, då tekniska nämnden har mandat att förändra gatornas användning över tid. Ansvaret för upprättande och underhåll av plats för

angöring, lastning och lossning samt anordningar för transporter åläggs fastighetsägaren i PBL. Om planen hänvisar till allmän gata för angöring går det att i detaljplan uttrycka som rekommendation eller önskemål, men inte en garanti. Detta gäller även angöring till förskola och angöring för avfallshantering. (3)

Passagen mellan Ystadvägen/Torg

Den allmänna passagen från Ystadvägen i söder in till torget är enligt fastighets- och gatukontorets mening en förutsättning för att inre ytor i kvarteret ska vara allmänna, tillsammans med att ett nytt cykelstråk skapas genom området. Annars skulle även den inre strukturen i form av gator och torg kunna vara kvartersmark. Att passagen då får en tillfällig användning som kvartersmark i upp till 10 år är inte optimalt. (4)

För att öka tryggheten under perioden då överbyggnaden finns kvar på en del av passagen bör särskilda åtgärder vidtas, t.ex. genom belysning och annan gestaltning som kräver samarbete mellan kommunen och fastighetsägare. (5)

För att skapa en mer öppen och välkomnande entréplats från Ystadvägen till passagen bör kvartersmarken mot GANG, CYKEL förse med hörnavskärningar, åtminstone i bottenplan på den nya byggnaden öster om passagen. (6)

Övriga trafikfrågor

Cykelbanan i öster vid parken bör istället planläggas som PARK. Förgårdsmarken till kvarteret öster om parken kan behöva utökas så åtkomst till fastigheten kan lösas från kvartersmark. (7)

Då det inte är tänkt att anordna parkeringsplatser inom förskoletomten är det viktigt att den blivande verksamheten arbetar aktivt med att främja hållbara resval i enlighet med den nya parkeringspolicyn. (8)

Hållplatsläge för MEX-linje 2 längs Ystadvägen kommer att anpassas efter MEX-standard, både gällande utformning och läge. Tanken är att förändringen ska möjliggöra bättre rörelser i nord-sydlig riktning och att rörelser i väst-östlig riktning ska förbättras i området.

Plankartan bör förse med utfartsförbud längs kvarterets hela sträcka utmed Ystadvägen. Inga in- och utfarter kommer att tillåtas där. Varuleveranser till fastigheterna utmed Ystadvägen måste ske inifrån kvarteret. Även Lantmannagatan bör förse med utfartsförbud, förutom vid den nya infarten för varuleveranser. Det är särskilt viktigt vid den grå prickmarken norr om mobilitetshus, så att det är tydligt att den ytan inte kan användas som extra utfart. (9)

Byggnaden i det sydöstra hörnet bör förse med hörnavskärning mot korsningen Lantmannagatan/Ystadvägen så att gångbana kan inrymmas runt hörnet och för att bidra till ett bättre gaturum på platsen. (10)

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

1. Planbestämmelsen har justerats något för att förtydliga att höjdsättningen ska ske så att vatten inte rinner in i området från omgivande gator.
2. Frågan regleras i exploateringsavtalet som upprättas mellan fastighetsägaren och fastighets- och gatukontoret.
3. Planbeskrivningen har förtydligats gällande att de lösningar för angöring som nämns är förslag, samt att utrymning ska kunna ske utan räddningstjänstens medverkan, i enlighet med de gemensamma riktlinjer som tagits fram av fastighets- och gatukontoret och stadsbyggnadskontoret.
4. Planförslaget har reviderats och den tillfälliga användningen har utgått.

5. *Älsikten är inte att någon överbyggnad ska vara kvar över passagen.*
6. *Passagen är 8 meter bred och den nya byggnaden ligger något indragen jämfört med den befintliga byggnaden på andra sidan passagen. Detta bedöms vara tillräckligt för att ge acceptabla siktförhållanden.*
7. *Planförslaget har reviderats enligt önskemål. Förgårdsmarken har dock inte justerats eftersom det inte är lämpligt att minska gårdsytan.*
8. *Möjliga mobilitetsåtgärder för att sänka förskolans parkeringsbehov studeras vidare i bygglovsskedet.*
9. *Frågan om krav på utfartsförbud mot de större gatorna har stämts av med fastighets- och gatukontoret i ett annat ärende (Dp 5565, för del av Makrillen 3 m.fl.) och i denna dialog bedömts kunna hanteras inom ramen för bygglovsprövningen, utan särskilt utpekande i detaljplanen. Ett av skälen till att undvika utfartsförbud i detaljplanen är att utfartsförbud inte är möjligt att införa i plangräns, varför det kan bli svårt att vara konsekvent jämfört med andra detaljplaner där situationen och behoven är de samma men där allmän plats inte ingår. Plankartan har därmed inte justerats, däremot har planbeskrivningen förtydligats i enlighet med yttrandet.*
10. *Byggrätten har sedan tidigare avgränsats för att rymma gångbanan.*

Miljönämnden, diarienummer SBN-2014-217-110:

Miljönämnden tillstyrker förslaget till detaljplan.

Miljönämnden har dock följande synpunkter som bör beaktas i det fortsatta arbetet med planförslaget:

- Föroreningar överskridande Naturvårdsverkets generella riktvärde för känslig markanvändning (KM) har påvisats, men miljönämnden delar, utifrån redovisat material, stadsbyggnadsnämndens bedömning att marken kan göras lämplig för planerat ändamål.
- En PCB-sanering behöver genomföras där PCB påvisats i befintliga byggnader. **(1)**
- Delar av planområdet som är avsett för bostäder är utsatt för buller som överskrider bullerriktvärdet på 60 dBA i Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (SFS 2015:216). Här krävs genomgående planlösningar och omsorgsfull hantering av hörn och kortsidor. **(2)**
- Delar av förskolegården klarar inte Naturvårdsverkets riktvärden för buller på skolgård från väg- och spårtrafik (NV-01534-17). Därför bör det framgå av planbeskrivningen att en bedömning av buller på förskolegården kommer att ske i samband med att anmälan om att starta förskoleverksamhet lämnas in till miljöförvaltningen. **(3)**
- Ingen höjdsättning är införd i plankartan. Planområdets norra del är utsatt vid skyfall och vatten avses vid skyfall ledas ut på Jespersgatan norr om planområdet. Därför bör det framgå av planbeskrivningen att kommande detaljprojektering ska visa att detta inte kommer att orsaka skador på närliggande byggnader eller orsaka annan översvämningsproblematik utanför planområdet. **(4)**

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

1. *Planbeskrivningen har kompletterats med informationen.*
2. *Lämpliga lösningar för att klara bullerriktvärdena studeras vidare i projekterings- och bygglovsskedet*
3. *Planbeskrivningen har kompletterats med informationen.*
4. *Planbeskrivningen har kompletterats med informationen.*

Hälsa- vård- och omsorgsnämnden, diarienummer SBN-2014-277-112:

Hälsa-, vård- och omsorgsnämnden menar att äldreperspektivet i detaljplanen inte tillräckligt beaktas. Hälsa-, vård- och omsorgsnämnden ställer sig positiv till förslaget till detaljplan. Nämnden vill framföra vikten av ett byggande av bostäder som är tillgänglighetsanpassade, för att möjliggöra för personer med olika typer av funktionsnedsättning att nyttja bostäderna. Att alla bostäder är tillgänglighetsanpassade möjliggör för personer att bo kvar i sin bostad även efter att personen fått ett förändrat behov eller nedsatt funktion. Bostäderna blir på så sätt mer användbara för samhället, då alla bostäder kan användas av alla oavsett behov. **(1)**

Antalet personer 65 år och äldre förväntas öka med 6 800 personer (18 procent) i Malmö stad till år 2029.¹ Kommunfullmäktige har identifierat äldres boende som ett av de viktigaste områdena för att klara denna ökning.² Hälsa-, vård- och omsorgsnämnden uppfattar att förslaget till detaljplan kan öka antalet bostäder för äldre, genom bland annat seniorbostäder och trygghetsbostäder samt bidra med bostäder med blandade upplåtelseformer. Nämnden ställer sig positiv till en ökande andel bostäder som är anpassade till en äldre heterogen befolkningen. **(2)**

I detaljplanen nämns inte äldreomsorg över huvud taget under rubriken ”Kommunal service” trots att den äldre befolkningen med behov av äldreomsorg kommer att öka till den tid då dessa kvarter står klara. Den kommunala servicen äldreomsorg bör nämnas i detta sammanhang. **(3)**

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

1. *Detaljplanen ger förutsättningar för tillgänglighetsanpassade bostäder. Nya byggnader ska utformas så att de blir tillgängliga för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsnedsättningar. Detta regleras i både Plan- och bygglagen (PBL) och i Boverkets byggregler (BBR) och bevakas i bygglövsskedet. Liknande krav finns för utformning av allmänna platser.*
2. *För att utöka möjligheterna till boende för äldre inom planområdet har det nordvästra kvarteret kompletterats med användningsbestämmelse D₁- vårdboende. Detta möjliggör för boendeformer med ett större vårdinslag, och som inte omfattas av bestämmelsen B. Byggrätten har också justerats för att möjliggöra en djupare byggnad, vilket bedömts som önskvärt för denna boendeform. Utöver detta möjliggörs olika former av boende för äldre med inget eller lite vårdinslag inom bestämmelse B – bostäder.*
3. *Planbeskrivningen har kompletterats gällande resonemang kring bostäder för äldre under rubriken Kommunal service.*

Fritidsnämnden, diarienummer SBN-2014-217-111:

Fritidsnämnden är fortfarande positiv till utvecklandet av en park i området och vill fortsatt påtala betydelsen av att det skapas förutsättningar för fysisk aktivitet i parken och området. **(1)**

Fritidsnämnden vill fortfarande påtala vikten av säkra cykelvägar i planområdet. Inte minst med tanke på Föreningarnas hus där ett stort antal föreningar har verksamheter för barn och ungdomar. Nämnden ser även positivt på utvecklandet av gång- och cykelvägar ur ett hälso- och rörelseperspektiv. På så vis skapas bättre förutsättningar för malmöbor att välja fysiskt aktiva transporter. Förutom säkra cykelvägar kan dubbelriktad cykeltrafik på enkelriktade gator (som Jespersgatan) bidra till en cykelvänlig utformning av området. **(2)**

Enligt planförslaget kommer betydande delar av industribebyggelsen inom planområdet att rivas. Det här får konsekvenser för Föreningarnas hus och ett antal föreningslokaler som i dagsläget

¹ Malmö stads befolkningsprognos 2019-2029. Malmö stad; 2019.

² Strategi för äldres boende 2018-2022, Malmö stad; 2018.

finns i dessa byggnader. Mer specifikt innebär den föreslagna rivningen av "Brygg- och pannhuset", "Färdiglagret" samt "Kontoret" att lokaler som idag används av religiösa föreningar, kulturföreningar och kampsportsföreningar kommer att försvinna. Därtill framgår det inte om byggnad 8 (markerad på s. 16 i planbeskrivningen) kommer att påverkas av utvecklingen av parkeringshuset. Här har ytterligare en stor kampsportsförening sina lokaler i dagsläget. Föreslagen plan får stor negativ effekt på förvaltningens och föreningarnas verksamhet. Dessa föreningar samlar tusentals malmöbor och ersättningslokaler kommer att behöva anskaffas. Den stora satsning och upprustning av Föreningarnas hus som staden gjorde i början av 00-talet grundade sig i ett behov av fler aktivitetsytor för föreningslivet. Det här behovet har inte minskat. Det är av stor vikt att utvecklingen av kvarteret Bryggeriet beaktar och fortsätter möjliggöra för det aktiva föreningsliv som idag finns inom planområdet. (3)

Föreningarnas hus utgör en viktig mötesplats för många föreningar och människor i staden och regionen. Utöver ovanstående föreningsverksamhet finns bland annat Bryggeriets skatehall dit besökare kommer från hela Skåne och även Danmark. Man får inte glömma bort kommunikationsvägar till och från Föreningarnas hus vid utveckling av kvarteret. (4)

Fritidsnämnden ser gärna att utvecklingen av den befintliga industribebyggelsen medför bättre möjligheter (exempelvis genom fönster och skyltning) att synliggöra de föreningsverksamheter och aktiviteter som finns i Föreningarnas hus. (5)

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

1. *Parkens utformning och innehåll kommer att studeras vidare i projekteringen av allmän plats.*
2. *Avsikten är att ny cykelväg ska anläggas längs Ystadvägen, samt att ny gång- och cykelväg på siket ska byggas ut längs Lantmannagatan, på dess norra sidan. Inom området kommer cyklister röra sig dels i blandtrafiken, delvis längs separat gång- och cykelväg. Längs Jespersgatan bedöms det inte möjligt att anlägga cykelbana.*
3. *Detaljplanen innebär att följande byggnader rivs:*
 - *Byggnad 2, bilverkstad.*
 - *Byggnad 5 (kontoret), föreningar.*
 - *Byggnad 6 och 7, livsmedelsbutik (Özen), gocart-bana med mera.*
 - *Byggnad 8, västra delen (färdiglagret), kampsportsföreningar i ovanvåningen, vakant i bottenplan.*
 - *Byggnad 10 samt byggnad 9, används i delar som inlastningsytor, i övrigt vakant.*
 - *Byggnad 11, vakant.*
 - *Byggnad 17 (brygg- och pannhuset), företag inom fastighetsteknik, restauranggrossist och en moské.*

Den östra delen av byggnad 8, vid parkeringshuset kommer inte påverkas med undantag för att fasaden mot öster kan behöva byggas om. Däremot kan den norra fasaden av byggnad 10 (vattenfabriken) och dess fönster mot norr komma att påverkas av parkeringshuset, eftersom detta sannolikt kommer att byggas vägg i vägg med byggnad 10.

Fritidsförvaltningen har sedan granskningen fört dialog med berörda föreningar, fastighetsägaren samt med fastighets- och gatukontoret gällande fortsatt inhyrning av föreningar inom området. Några föreningar kommer att lämna området, andra kommer att erbjudas ersättningslokaler inom området. Ytterligare andra kommer att vara kvar i sina befintliga lokaler. Dialogen kommer att fortsätta även efter det att detaljplanen har antagits. Frågan om föreningslokalerna regleras dels i det

exploateringsavtal som har tecknats, dels genom avtal mellan fritidsförvaltningen och fastighetsägaren.

Planbeskrivningen har förtydligats gällande planförslagets konsekvenser för befintliga föreningslokaler i området.

4. *Föreningslokalerna kommer att kunna nås via de separata gång- och cykelvägarna som finns i området, samt från bussbållplatserna i området. Från dessa kan man ta sig via separata gångbanor till lokalerna i området.*
5. *Vissa kompletterande fönster och entréer kommer att vara möjliga att öppna upp i de befintliga byggnadernas fasader mot Ystadsvägen, men detta ska ske med hänsyn till bebyggelsens kulturmiljövärden. Mot områdets inre är möjligheterna till ytterligare fönster, dörrar, uppglasade fasader etcetera större, eftersom fasaderna mot norr och områdets inre inte bedömts ha några högre kulturmiljövärden. Mer insyn i föreningslokalerna och mer kontakt mellan byggnadernas inre och miljöerna utanför vore önskvärt för att bidra till levande och trygga gaturum och platser i området.*

Kulturnämnden - Malmö Muséer, diarienummer SBN-2014-217-123:

Ingen erinran.

Förskolenämnden, diarienummer SBN-2014-217-127:

Förskolenämnden är positiv till att detaljplanen möjliggör en omvandling av kvarteret Bryggeriet till blandad bebyggelse, som även innehåller en förskola. En omvandling av aktuellt kvarter ses som en viktig åtgärd för den fortsatta utvecklingen av området Seved, inom den södra delen av delområde Södra Sofielund, för att området inte ska vara ett utsatt område.

I området Seved finns sedan något år ingen förskoleverksamhet. Mot bakgrund av den sociala situationen i området anser förskolenämnden det som särskilt positivt att aktuellt förslag till detaljplan nu ger förutsättningar för etablering av förskola. Av underlaget på sidan 42 framgår vidare att avsikten är att förskolan ska etableras på mark som enligt planen är tänkt bli kommunalt ägd. Det skapas härigenom förutsättningar att etablera en kommunalt ägd förskola, vilket förskolenämnden ser som en angelägen satsning i detta område. **(1)**

Av utlåtande efter granskning 2 framgår att i tidigare förslag var planeringen en förskola för ca 80 barn. Förskolenämnden är därför positiv till att aktuellt förslag innebär en något större förskola, med planeringsförutsättningar för 90 till 95 barn. Vidare att förskolan fått en ny och inom kvarteret mer central placering jämfört med tidigare förslag. Förskolenämnden är i övrigt positiv till de förändringar som skett inom förslaget och som kommenteras av stadsbyggnadskontoret på sidan 3 i utlåtandet (Utlåtande efter granskning 2). Förskolenämnden vill trots positiva förändringar jämfört med tidigare lyfta fram ett antal synpunkter rörande det nu aktuella förslaget till detaljplan.

Förskolenämnden har i tidigare yttrande framfört problematiken med s.k. prickad mark, eftersom denna bedöms ha negativ påverkan på förutsättningarna för att begränsa kostnaderna för att bygga förskolan. Det är positivt att den prickade marken i aktuellt förslag ersatts med kryssad mark, men bedömningen är att detta inte är fullt tillräckligt.

Förskolenämnden anser generellt att den byggbara marken i detaljplaner när det gäller förskolor behöver vara mer flexibel. I detta förslag bör det kunna ske genom att den del av tomten som ska vara byggbar för att uppföra själva förskolebyggnaden görs något större i plankartan eller genom

att ange den andel av totala tomten som får bebyggas (d.v.s. i procent). Dessa förändringar hade skapat bättre förutsättningar för att begränsa eventuella kostnadsdrivande effekter till följd av planens utformning.

Om exempelvis en viss typmodell av förskola ska kunna användas, som visat sig vara kostnadseffektiv att uppföra, kan det visa sig att en sådan typ av byggnad inte fullt ut passar in inom den byggbara marken. I så fall kan det behöva ske förändringar av själva byggnaden, vilket kan vara kostnadsdrivande och egentligen motverka grundtanken om en typmodell. Alternativet skulle vara att viss del av den idag kryssade marken hade kunnat användas för att undvika dessa förändringar, vilket således inte är möjligt med nuvarande utformning av förslaget. Allmänt sett är det ofta förändringar i ett byggprojekt som behöver undvikas för att begränsa kostnadsutvecklingen. Förskolenämnden har påpekat problematiken i tidigare yttrande, vilket framgår av utlåtande över granskning nr 2. **(2)**

Förskolenämnden ser det som positivt att angöring för leveranser ska ske ifrån allmän gata och att förskolans ytor därmed inte tas i anspråk för denna funktion. Vidare är förskolenämnden positiv till att bilparkering för hämtning och lämning av barn ska lösas på markparkeringar inom området utanför fastigheten, med ett avstånd till förskolan under 100 meter. Cykelparkering ska däremot lösas inom fastigheten. **(3)**

Enligt förslaget är behovet av bilparkering för anställda 4 platser som ska tillgodoses i parkeringshus. Förskolenämnden vill framhålla vikten av att tidplanen för parkeringshusets uppförande koordineras verksamhetens parkeringsbehov, alternativt att parkeringsbehovet löses på annat sätt tillfälligt. Det centrala är att parkeringsfrågan inte blir ett hinder i bygglovsskedet, vilket kan få en kostnadsdrivande effekt för förskolebyggnaden. **(4)** Sammantaget vill förskolenämnden framhålla det positiva i att bilparkeringen lyfts bort från förskolans tomt i aktuellt förslag, med reservation för handikapparkering, och att barnens friyta därmed prioriteras.

Förskolenämnden vill även påtala betydelsen av lämpliga tidplaner för uppförande av de olika byggnaderna i området och anläggningen av gator, så att störningar för förskoleverksamheten i största utsträckning kan undvikas. Förskolenämnden vill särskilt betona vikten av en trygg och säker trafikmiljö i anslutning till förskolan, både under byggtiden för uppförandet av de olika byggnaderna inom kvarteren och när området står färdigt. **(5)**

Förskolenämnden noterar att bullerutredningen (sidan 36 - 37) visar att förskolans tomt kommer att klara ljudkraven, men att bullskydd kommer att behövas. **(6)**

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

1. *Detaljplanen styr inte huruvida förskolan inom området ska vara kommunal eller inte, men avsikten är att marken där förskolan planeras ska överföras till kommunen, vilket regleras i det exploateringsavtal som upprättas innan detaljplanen antas.*
2. *Planförslaget har justerats något för att möjliggöra ytterligare lite flexibilitet. Någon större justering har dock inte gjorts eftersom det bedöms viktigt att förskolan placeras så att den kantar både gatan i söder och ge-vägen längs parken. Detta dels för att vara lättillgänglig för transporter, dels för att bidra till att forma gaturummen och skapa kontakt mellan den verksamhet som pågår inomhus och de som passerar på gatan.*
3. *Detaljplanen reglerar inte hur angöringen och parkering ska lösas, utan presenterar endast ett lämpligt sätt att lösa frågorna på. Frågorna hanteras vidare i bland annat exploateringsavtal och bygglovsprövning.*
4. *Frågan hanteras i exploateringsavtalet.*

5. *Detaljplanen styr inte genomförandet av bebyggelsen inom området, detta är en fråga för fastighetsägaren. Gällande genomförandet av den allmänna platsen ansvarar fastighets- och gatukontoret för detta och frågan regleras i viss mån i exploateringsavtalet som upprättas mellan kommunen och fastighetsägaren.*
6. *Planbeskrivningen har uppdaterats med de nya riktlinjerna från Naturvårdsverket avseende buller på förskolegård. De nya riktlinjerna kommer att klaras även utan bullerskärm.*

VA Syd - Avfall, diarienummer SBN-2014-217-108:

De principiella lösningarna för avfallshanteringen behöver lösas i detaljplaneskedet.

Tillgänglighet och angöring för avfallsfordonen behöver studeras vidare för att säkerställa att hämtning av avfall kan ske på ett säkert sätt. Längsta dragväg för kärl är 50 meter, och backrörelser för avfallsfordon ska undvikas, i synnerhet i anslutning till förskolan. **(1)**

Det är viktigt att de gemensamma miljöhusen dimensioneras så att tillräcklig yta avsätts. Detta gäller markytan för fristående miljöhus, men kanske i ännu större utsträckning ytan som avsätts för de miljöhus som integreras i bebyggelsen. Vid planeringen av avfallsutrymmena är det viktigt att de utformas för fullständig sortering, men också att utrymmena utformas så att de känns tillgängliga och attraktiva. **(2)**

Underjordiska behållare (UWS) kan vara ett yt- och volymeffektivt alternativ till miljöhus. För att inte omöjliggöra framtida lösningar med olika typer av insamlingsplatser för avfall kan ett förslag vara att det i planbestämmelserna medges att det på prick- och korsmark uppförs underjordiska behållare. **(3)**

I planförslaget möjliggörs för centrumverksamhet. Vid en etablering av restauranger måste möjligheten att angöra med avfallsfordon för att tömma fettavskiljare säkerställas. Avståndet mellan tömningspunkten för fettavskiljare och tömningsfordonet ska vara så kort som möjligt, och inte överstiga 20 meter. **(4)**

VA SYD vill slutligen peka på möjligheten att i kvarteret göra plats för funktioner för återanvändning/återbruk och andra cirkulära lösningar för att minska inflödet av avfall. Att göra plats för delningsfunktioner är i linje med Malmö stads avfallsplans mål om minskad konsumtion och avfallsminimering. **(5)**

VA SYD är gärna delaktiga i den fortsatta planeringen av avfallshanteringen i planområdet.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

1. *Sopbilar kommer att kunna köra dels längs den öst-västliga gatan genom området, dels i gatan som går som en slinga kring det nordöstra. Hämtning av avfall kan ske från dessa gator. Placering av avfallsutrymmen studeras vidare i bygglovs-skedet.*
2. *Frågan studeras vidare i samband med projekteringen och bygglovsprövningen.*
3. *UWS-anläggningar bindras inte av bestämmelserna för prick- och korsmark. Dessa bestämmelser hanterar byggnader, vilket UWS inte utgör.*
4. *Frågan om angöring i förhållande till fettavskiljare studeras vidare i projektering och bygglovsprövning, i det fall det blir aktuellt med restaurang inom området.*
5. *Frågan regleras inte i detaljplanen.*

VA Syd – vatten och avlopp, diarienummer SBN-2014-217-218:

Förtydligande: I planbeskrivningen, under 2.2. Användningsbestämmelser för allmän plats, står att användningarna park respektive torg delvis ska användas för skyfallshantering. Det gäller att även dagvattenhantering delvis ska ske inom användningarna park och torg.

I övrigt har VA SYD inget att erinra mot planen.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Planbeskrivningen har kompletterats enligt önskemål.

Tillgänglighetsrådgivaren, Malmö stad, diarienummer SBN-2014-217-96:

Stadsbyggnadskontorets tillgänglighetsrådgivare har ingenting att erinra mot föreslagen detaljplan med hänsyn till den fysiska tillgängligheten och användbarheten för personer med funktionsnedsättning.

Detaljfrågor kring den fysiska tillgängligheten och användbarheten inom kvartersmark utreds i bygglovsskedet.

Region Skåne, diarienummer SBN-2014-217-109:

Region Skåne har inga synpunkter utifrån sina ansvarsområden.

Övriga remissinstanser

Weum Gas AB, diarienummer SBN-2014-217-93:

Weum Gas AB har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende. Vi vill informera om att inom planområdet Weum Gas servisledningar för natur- och biogas, markerade på ljusblå färg på bifogad karta (*Stadsbyggnadskontorets kommentar: kartan finns diarieförd*). I omgivande gator har Weum Gas en avkopplade distributionsledning som är markerade med brun färg och en ställedning är markerad med röd färg.

Gasledningar är underkastade Energigasnormens regler (EGN 2017) som bland annat innebär ett minsta skyddsavstånd mellan ledning och byggnad inom tätbebyggelse 2 meter samt närmaste gräns för område med förväntade grävningsaktiviteter på 2 meter. Plantering av träd bör ej ske närmare gasledning än 3 meter. För att minska risken för skador på träd i samband med eventuella arbeten med ledning, rekommenderas att träd i närheten förses med rotskydd.

För ledningsvisning hänvisar vi till www.ledningskollen.se, som redovisar med kartunderlag och dxf-fil.

Det är viktigt att samråd sker med Weum Gas områdeshandläggare redan i tidigt projekteringsskede, speciellt om arbete sker i närheten av gasledningen. Grävarbeten inom 5 m från ställedningen måste bevakas och kontakt ska ske med Weum innan grävarbeten.

Weum Gas har gärna en dialog med exploatören om försörjning med gas inom planområdet.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Samordning med ledningsägaren kommer att ske inför utbyggnaden av området.

Postnord, diarienummer SBN-2014-217-98:

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor/radhus och verksamhetsområden placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsförbättringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation.

En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Frågor om posthantering hanteras inte i detaljplanen utan i samband med genomförandet av planerad bebyggelse.

E.ON (Energidistribution, Gasol, Biofor), diarienummer SBN-2014-217-106:

Vi har inom planområdet befintliga elanläggningar såsom två nätstationer och ledningar för hög- och lågspänning enligt bifogad karta (*Stadsbyggnadskontorets kommentar: kartan finns diarietörd*). En av nätstationerna ligger inom kvartersmark för skola. På grund av planförslaget måste åtminstone denna nätstation inklusive ledningar anslutna i nätstationen flyttas vid plangenomförandet. Om någon av våra befintliga elanläggningar måste flyttas eller ändras till följd av planläggningen eller plangenomförandet anser vi att dessa åtgärder ska bekostas av exploatören. För ledningar framgår detta ansvar i planhandlingarna. Det framgår dock inte i planhandlingarna att en flytt av befintlig nätstation också ska betala av den part som förorsakar flytten. Vi föreslår därför att planhandlingarna kompletteras på denna punkt. **(1)**

Kvarteret Bryggeriet försörjs med el från två befintliga nätstationer. En av dessa nätstationer måste flyttas i samband med utbyggnaden av området. Den andra nätstationen kan finnas kvar och är även säkrad på plankartan med en byggrätt för nätstation. Sist nämnda nätstation försörjer hela den stora byggnaden längs Ystadvägen med el. Det är osäkert hur elbehovet i denna byggnad kommer påverkas av de föreslagna förändringarna. Sedan tillkommer även ett nytt parkeringshus och en ny kontorsbyggnad inom denna del av planområdet. Det totala elbehovet i ett parkeringshus avgörs till mycket stor del i hur omfattande anläggningen för elbilsladdning blir. Med tanke på att planen medger nätstationer inom samtliga tre bostadskvarter mot Jespersgatan och Lantmannagatan samt på den öppna platsen i västra delen av planområdet, mitt emot förskolan finns det gott om möjligheter att uppföra nya nätstationer, både helt nya nätstationer och som ersättning till den nätstation som måste flyttas.

Det exakta antalet nätstationer får bestämmas när elbehovet inom området är klarlagt. Deras placering och utformning får vidare bestämmas i samråd mellan kommunen, exploatören och oss. Utbyggnaden och förändringarna av områdets elnät kommer följa tidplanen för planområdets utbyggnad. **(2)**

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

1. Planbeskrivningen förtydligas enligt önskemål.
2. Planförslaget har justerats så att nätstation är möjlig även inom byggrätten för parkeringshuset och inom det nordvästra kvarteret. Inom de delar av kvartersmarken där användningen E1 – nätstation inte medges kommer nätstation som försörjer annat än de ändamål som medges inom respektive användningsområde (exempelvis bostäder) vara planstridiga.

Hyresgästföreningen Västra Malmö, diarienummer SBN-2014-217-114:

Hyresgästföreningen Malmö Västra ser mycket positivt på förslaget till detaljplan. Malmö är i ett stort behov av nya bostäder och detaljplanen föreslår tillkomsten av cirka 250 nya bostäder.

Planen tar hänsyn såväl till områdets historiska värden som till dess nuvarande verksamheter, samtidigt som den ger utrymme för nya bostäder. Rätt genomförd kan planen även bidra till de omkringliggande områdena genom att binda ihop dem på ett förtjänstfullt sätt.

Sakägare enligt fastighetsförteckning

Inga yttranden har inkommit.

Övriga

Özen All-Frukt AB, diarienummer SBN-2014-217-107:

Özen har lämnat synpunkter under samrådsskedet som inte blivit tillgodosedda. Bolaget bedriver detaljhandelsverksamhet inom planområdet. Verksamheten är omfattande och har stor kundtillströmning och sysselsätter ungefär 30 personer.

Özen framförde i samrådsskedet behovet av att kunna hantera angöring av lastbilar med släp.

Verksamheten har dock sedan samrådsskedet blivit en traditionell detaljhandel och den grossistkaraktär som verksamheten hade tidigare föreligger inte längre. Det finns alltså inte längre något behov av angöring av så stora lastfordon. Däremot förekommer naturligtvis i stor utsträckning angöring av normalstora lastbilar av det slag som försörjer all detaljhandel. Vad gäller angöring och leveranser anges i planförslaget (sidan 21) att angöring för transporter kan ske på kvartersmark mellan parkeringshuset och den nya byggrätten i hörnet Lantmannagatan/Ystadvägen och att en separat anslutning mot Lantmannagatan planeras.

Inlastning kan anordnas i den södra delen av parkeringshuset. Özens uppfattning är att planförslaget är mycket otydligt med hur angöring och inlastning i praktiken ska genomföras och ifrågasätter om denna fråga utretts i tillräcklig mån. Det utrymme för angöring som anvisats är mycket litet och dessutom beläget nära en trafikerad korsning vilket gör det mycket olämpligt med backande fordon. Det är också mycket tveksamt om parkeringshuset kan utformas på ett sätt som gör det möjligt att på ett säkert sätt ordna inlastning. (1)

Vad gäller parkeringsplatser anges (sidan 22 och 23) att bilparkering för handel ska lösas på markparkeringar i området och i parkeringshuset. De få markparkeringar som kan anordnas kommer såvitt kan bedömas att vara belägna på ett sådant avstånd från handelsverksamheten att de i praktiken inte kommer att vara lämpliga för kunder att nyttja. Att ersätta befintliga markparkeringar med ett parkeringshus kommer att ha en stor negativ inverkan på verksamheten och innebär att skälig hänsyn inte tagits till befintliga förhållanden. Parkeringsfrågan behöver

lösas på ett mer lättillgängligt sätt för att undvika allvarliga ekonomiska konsekvenser för befintliga näringsidkare inom området. (2)

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

1. Planbeskrivningen har kompletterats med en illustration som visar hur parkeringshusets markplan med inlastningsytor i söder kan utformas. Backning avses ske mellan parkeringshuset och den nya byggrätten i hörnet Lantmannagatan/Ystadvägen, inte ut mot Lantmannagatan. För vidare diskussioner i frågan hänvisas till fastighetsägaren/hyresvärden.
2. Som övergripande strategi för utbyggnaden av Malmö anges i kommunens översiktsplan bland annat att staden ska växa genom förtätning. Genom att staden växer genom förtätning används marken effektivt och utbyggnad på jordbruksmark kan undvikas. Mot bakgrund av detta och planområdets centrala läge är det inte rimligt att planera för stora markparkeringsytor. Att viss markparkering trots allt tillåts inom området är en eftergift för att möta det allra mest trängande behovet. Utöver det planeras för ett parkeringshus som kommer att ligga lättillgängligt och på kort avstånd från de olika verksamheterna inom området. Parkeringshuset kommer att kunna nyttjas av besökare som inte väljer att gå, cykla eller åka med kollektivtrafik för att ta sig till området.

P-Malmö, diarienummer SBN-2020-217-113

Parkering Malmö stödjer förslaget med samlad parkering i parkeringshus som samnyttjas. I övrigt har vi inga synpunkter på samrådshandlingarna.

Föreningen Bryggeriet, diarienummer SBN-2014-217-115:

NN (*stadsbyggnadskontorets maskering*) från Föreningen Bryggeriet här, skateboardhallen. Byggnaden markerad som Skate i handlingarna.

Vi är positiva till ombyggnaden av vårt område, få mer liv i området samtidigt som vi är måna om det kulturhistoriska arvet och de fina äldre byggnaderna.

Vi behöver fortsätta kunna ta emot leveranser med byggmaterial inne från område in i skateboardhallen, detta sker främst under sommarmånaderna då vi bygger om men även året runt vid arrangemang osv. Vi har även leveranser via vår entré mot Ystadvägen, bl a så har vår systerförening Bryggeriet Gymnasium skolmatsleveranser därifrån varje dag.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Leveranser kommer sannolikt inte att vara möjligt från Ystadvägen utan kommer att behöva ske från den nya öst-västliga gatan genom området. För fortsatta diskussioner kring detta hänvisas till fastighetsägaren/hyresvärden.

Kapitel 3 – Justeringar efter granskning

Efter granskningen har nedanstående justeringar gjorts i planhandlingarna. Dessa har inte bedömts vara sådana ändringar som föranleder en ny granskning.

Plankarta

Användnings-, egenskaps- och administrativa bestämmelser kopplade till den tillfälliga användningen av passagen har utgått.

Ny byggrätt vid passagen har justerats/kompletterats med:

- användning B (bostäder) och K (kontor).
- krav på lokaler för centrumverksamhet om totalt minst 300 kvadratmeter i bottenvåningen, varav 100 kvadratmeter i hörnläge mot Ystadvägen respektive mot torget
- krav på andel genomsiktig fasad (justering)
- krav på högsta tillåtna bullernivåer
- krav på högsta våningsantal
- krav på indrag från fasaden mot passagen
- bestämmelser om balkongutformning
- krav på takterrass med planterbart bjälklag
- krav på högsta sockelhöjd
- sänkning av nockhöjden på del av taket

Ny byggrätt vid korsningen Ystadvägen/Lantmannagatan har justerats/kompletterats med:

- ändrad utbredning som anpassats efter befintlig större elledning som avses bevaras.
- användningen B (bostäder), från plan 4 (med undantag för bostadskomplement och trapphus i begränsad omfattning som får finnas även på lägre plan).
- krav på högsta tillåtna bullernivåer
- krav på högsta våningsantal
- bestämmelser om balkongutformning
- krav på takterrass med planterbart bjälklag

Bestämmelse om krav på bostadsgård på tak på befintligt tak, bredvid ny volym vid passagen, har lagts till, med krav på indrag från Ystadvägen. Varsamhetsbestämmelserna har justerats utifrån detta.

Byggrätten för tänkt studentboende längst i väster längs Ystadvägen har kompletterats med balkongbestämmelse. Nockhöjden på den högre volymen har justerats från 21,0 till 22,0 meter.

Byggrätten i det nordvästra kvarteret har justerats/kompletterats med:

- användningen D₁ (vårdboende).
- begränsningen av byggrätten och korsmarken har ersatts med egenskapsbestämmelse om största byggnadsarea, utformningsbestämmelse som begränsar husdjupet vid uppförande av bostadshus, samt bestämmelse om placering i egenskapsgräns mot förgårdsmark.

Begreppet publik centrumverksamhet har justerats till centrumverksamhet.

Begreppet publik entré har justerats till entré, med förtydligande i planbeskrivningen att entré till huvudfunktion avses, inte entré till exempelvis soprum.

Indraget för teknikvåning har justerats från 5,0 till 3,0 meter.

Vid torget har minde justeringar gjorts av gränserna mellan kvartersmark och allmän plats respektive mellan avgränsningen mellan olika ändamål på kvartersmark, för att rätta planen efter befintliga förhållanden med avseende på trappor och ramper, samt för att möjliggöra trapphus till parkeringshus.

Användningen GC-VÄG har utgått öster om parken och ersatts av parkändamål.

Bestämmelsen om att entresol inte får finnas har tagits bort.

Bestämmelsen om markens anordnande kopplat till höjdsättning för avledning av vatten har justerats något för att förtydliga att höjdsättning bara ska ske så att skyfallsvatten inte rinner in i området.

Bestämmelserna om skydd av kulturmiljö har utgått och formuleringarna lagts in i varsamhetsbestämmelserna, eftersom de bedömts vara av denna karaktär. För de delar där rivningsförbud gäller men där takkonstruktionen får ersättas med ny har formuleringen om bibehållen form tagits bort eftersom detta förtydligas i varsamhetsbestämmelserna.

En mindre justering av förskolebyggrättens utbredning har gjorts.

Planområdet har utökats något ut över befintlig gatumark för att undvika mindre rester av äldre detaljplaner.

Bestämmelsen ”Centrum, ej hotell” har justerats till ”Centrum, inte tillfällig vistelse”.

Bestämmelsen E₁ har lagts till för parkeringshuset samt inom en mindre del av det nordvästra kvarteret.

Krav på fasader i puts och tegel för studentbostadshuset i sydväst har tagits bort, eftersom bestämmelsen kommit med av misstag.

Genomförandetiden har ändrats till 15 år.

Utöver ovanstående har mindre förtydliganden och justeringar av planbestämmelserna gjorts.

Planbeskrivning

Texter och illustrationer har reviderats med avseende på de förändringar som gjorts i plankartan, i text och illustrationer.

Förslagskapitlet har kompletterats med illustrationen för stadsbyggnadsidén och kompletterats med gestaltungsprinciper för bebyggelsen.

Förslagskapitlet har kompletterat med en illustration som visar hur parkeringshusets markplan med inlastningsytor i söder kan utformas, samt har förtydligats gällande att ytterligare utfart mot Lantmannagatan inte är acceptabelt.

Förslagskapitlet bostadsgårdar har kompletterats med text om storlek på bostadsgård för bostäderna vid passagen och hörnbyggnaden Ystadvägen/Lantmannagatan.

Förslagskapitlet har kompletterats gällande att dagvattenhanteringen delvis ska ske inom användningarna park och torg.

Förslagskapitlet har justerats vad gäller beskrivningen av angöring och parkering för rörelsehindrade.

Konsekvens- respektive förslagskapitlet har uppdaterats med nya beräkningarna av behov av förskoleplatser och parkeringsplatser, utifrån tillkommande bostäder vid passagen.

Konsekvenskapitlet har kompletterats gällande att det i kommande detaljprojektering ska visas att skyfallshanteringen inte kommer att påverka omgivningen negativt.

Konsekvenskapitlet har förtydligats gällande kommunens ställningstagande att marken kan göras lämplig för sitt ändamål med avseende på markmiljön.

Konsekvenskapitlet har kompletterats gällande att PCB-sanering behövs där PCB påträffats i byggnaderna.

Konsekvenskapitlet har uppdaterats med avseende på Naturvårdsverkets nya riktlinjer för buller på förskolegårdar och hur förslaget förhåller sig till dessa.

Konsekvenskapitlet har förtydligats gällande att även Innerstaden 120:1 erhåller mark till allmän platsmark.

Konsekvenskapitlet har kompletterats gällande frågan om risk kopplat till Pågens och Helenholmsverket.

Konsekvenskapitlet har kompletterats gällande frågan om industribuller kopplat till Pågens och Helenholmsverket.

Konsekvenskapitlet har kompletterats gällande hur nätstationerna och de elektromagnetiska fälten som omger dem påverkar och förhåller sig till sin omgivning.

Konsekvenskapitlet har kompletterats gällande konsekvenser för äldreomsorg och vårdboende, samt gällande påverkan på befintliga lokaler och verksamheter inom området.

Genomförandekapitlet har kompletterats med information om att buller på förskolegården kommer att bedömas i samband med ansökan om verksamhet.

Genomförandeavsnittet har kompletterats med information om att byggnaderna behöver dimensioneras för utrymning utan räddningstjänstens medverkan.

Genomförandekapitlet har kompletterats med information om en underjordisk kulvert mellan byggnad 16 och 17 och fastighetsgränsen mot Ystadvägen.

Stadsbyggnadskontoret

Daniel Svanfelt

Katarina Jeraeus

Enhetschef

Planhandläggare

Kapitel 4 – Sändlista med mera

Sändlista före antagande

Skrivelse och utlåtande

Bryggeriet 2 (hyresgäst)	Özen All-Frukt AB Lantmannagatan 59 214 48 Malmö
Bryggeriet 2 (ombud för hyresgäst)	Pontus Gunnarsson MAQS Advokatbyrå KB Gibraltargatan 7 Box 226 201 22 Malmö
Bryggeriet 2 (hyresgäst)	Tobias Henriksson Föreningen Bryggeriet Ystadvägen 44 214 45 Malmö Även till: Johan Magnusson johnm@bryggeriet.org
Bryggeriet 2 (hyresgäst)	Bujin Ju Jutsu klubb Malmö info@bujin.se
Bryggeriet 2 (hyresgäst)	Malmö Budoklubb perola.olsson@gmail.com
Jordlotten 5	Brf Lotten Köpmansgatan 5 214 45 Malmö

Yolanda Johansson	Yolanda Johansson Solvändegatan 1A 214 57 Malmö
Thomas Nordholm	Thomas Nordholm Eriksfältsgatan 81 214 54 Malmö
Pontus Tebäck	Pontus Tebäck Rolfsgatan 28 214 46 Malmö
Yahya	Yahya73@hotmail.com
Maria Klefbom	maria.klefbom@gmail.com
Maria Szimeister	maria@hlcprodukter.se
Louise Nilsson	Louise.nilsson7@malmo.se
Freja Hyldgaard	Lucia_frejaemilie@gmail.com
Jonas Olafsen	jonas_slk@hotmail.com
Emma Freij	asiktslampan@gmail.com
Douglas Meurling	douglas.meurling@gmail.com
Vendela, Klara och Christopher	vendela.vendela@gmail.com
Tor Högberg, Jakob Harteg, Jonas Grönbek, Max Rorhberg	jakobharteg@gmail.com
Karin Grenestam	karin.grenestam@gmail.com
David Sundqvist	sundqvist.david@gmail.com
Carin Meller	carin.meller@bredband.net

Handlingar har tidigare kommit i retur:

Joel Johansson	Joel Johansson Rönblomsgatan 11 212 16 Malmö
Aida Samani	Aida Samani Sofiagatan 21 214 45 Malmö
Marcus Christoffersson	marcus-123@live.se
Martina Palm, Johanna Bruun, Stefan Lennartsson	Martina.Palm14@malmo.se

Sändlista efter antagande

Protokollsutdrag, utlåtande och överklagandeanvisning

Bryggeriet 2 (hyresgäst)	Özen All-Frukt AB Lantmannagatan 59 214 48 Malmö
Bryggeriet 2 (ombud för hyresgäst)	Pontus Gunnarsson MAQS Advokatbyrå KB Gibraltargatan 7 Box 226 201 22 Malmö
Bryggeriet 2 (hyresgäst)	Tobias Henriksson Föreningen Bryggeriet Ystadvägen 44 214 45 Malmö Även till: Johan Magnusson johnm@bryggeriet.org
Jordlotten 5	Brf Lotten Köpmansgatan 5 214 45 Malmö
Region Skåne	region@skane.se

Skrivelse och utlåtande

Yolanda Johansson	Yolanda Johansson Solvändegatan 1A 214 57 Malmö
Thomas Nordholm	Thomas Nordholm Eriksfältsgatan 81 214 54 Malmö
Pontus Tebäck	Pontus Tebäck Rolfsgatan 28 214 46 Malmö
Yahya	Yahya73@hotmail.com
Maria Klefbom	maria.klefbom@gmail.com
Maria Szimeister	maria@hlcprodukter.se
Louise Nilsson	Louise.nilsson7@malmo.se
Freja Hyldgaard	Lucia.frejaemilie@gmail.com
Jonas Olafsen	jonas_slk@hotmail.com
Emma Freij	asiktslampan@gmail.com
Douglas Meurling	douglas.meurling@gmail.com
Vendela, Klara och Christopher	vendela.vendela@gmail.com
Tor Högberg, Jakob Harteg, Jonas Grönbek, Max Rorhberg	jakobharteg@gmail.com

Karin Grenestam	karin.grenestam@gmail.com
David Sundqvist	sundqvist.david@gmail.com
Carin Meller	carin.meller@bredband.net

Handlingar har tidigare kommit i retur:

Joel Johansson	Joel Johansson Rönneblomsgatan 11 212 16 Malmö
Aida Samani	Aida Samani Sofiegatan 21 214 45 Malmö
Marcus Christoffersson	marcus-123@live.se
Martina Palm, Johanna Bruun, Stefan Lennartsson	Martina.Palm14@malmo.se

Protokollsutdrag, utlåtande, överklagandeanvisning och planhandlingar

Länsstyrelsen i Skåne län

skane@lansstyrelsen.se

(för prövning enligt 11 kap 10§ PBL)