



GRANSKNINGSHANDLING

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för **kvarteret Bryggeriet** i Innerstaden i Malmö

Planförslaget har varit utsänt på remiss och för samråd med länsstyrelsen, berörda nämnder, statliga och kommunala organ, sakägare och andra som kan ha ett väsentligt intresse av förslaget.

I samband med stadsbyggnadsnämndens beslut att skicka detaljplanen på samråd lämnade Miljöpartiet in ett särskilt yttrande.

Allmänna samrådsmöten samt möten med fokusgrupper för unga och äldre hölls under januari 2014. Se vidare sid 34.

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

MYNDIGHETER

Länsstyrelsen meddelar i yttrande 2014-02-04 att:

Syftet med planen är att göra det möjligt att omvandla kvarteret Bryggeriet till blandad bebyggelse med bostäder, handel, förskola parkeringshus samt torg/park.

Planförslaget är förenligt med gällande översiktsplan.

Riksintresse

Planområdet omfattas av riksintresse för kulturminnesvård. Kommunen gör bedömningen att riksintressets värden inte skadas påtagligt vid planens genomförande. Länsstyrelsen delar denna bedömning.

Länsstyrelsen har i övrigt inget att erinra.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: Synpunkterna föranleder inga förändringar av planförslaget.

KOMMUNALA OCH REGIONALA ORGAN

Tekniska nämnden meddelar i skrivelse 2014-03-06 att:

Generellt

Tekniska nämnden är positiv till en omvandling av kvarteret Bryggeriet, men det är mycket som är tänkt att rymmas inom ett begränsat område, vilket medför att disponeringen av ytorna upplevs rörig. Det är tveksamt om det finns tillräckligt med yta för allt som planen har som målsättning att realisera, vilket tekniska nämnden påpekade redan i planprogramskedet. En gestaltning av allmän platsmark i enlighet med planprogrammet och utifrån plankartans utformning, med tydliga avgränsningar mellan olika områden, blir mycket svår att genomföra på ett bra sätt.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: Det är möjligt att alla målsättningar från planprogrammet i slutet inte går att genomföra av kostnadsskäl. Detta har inte detaljstuderats under planprogramskedet då ett planprogram på många sätt är ett visionsdokument. Ibland måste avsteg göras från visionen. Det går inte alltid att nå ända fram, men med en vision och en målsättning blir resultatet ofta bättre än om en sådan saknas.

Det kan också ifrågasättas om detaljplanen är ekonomiskt genomförbar för exploatören, med hänseende på andelen allmän platsmark samt mark för allmänna byggnader i förhållande till erhållna byggrätter. Fastighetskontoret och gatukontoret bör gemensamt se över de ekonomiska förutsättningarna för planens genomförande innan planen kan ställas ut för granskning.

Eftersom planen omfattar en hel del ny allmän platsmark måste även diskussioner föras med gatukontoret och fastighetskontoret angående plankartans utformning och gestaltning innan planen kan ställas ut för granskning.

Innan detaljplanen kan antas måste exploateringsavtal vara undertecknat.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: Andelen allmän platsmark har minskats i planförslaget. Exploatören har kopplat in NAI Svefa som fastighetskonsulter. De ansvarar för att räkna på fastighetsägarens exploateringsekonomi. Det är mycket positivt om gatukontoret och fastighetskontoret kan börja dra upp riktlinjerna för det framtida exploateringsavtalet tidigt i processen.

Trafikfrågor

Planbestämmelsen för torg innebär att genomfartstrafik samt cykeltrafik inte är tillåten. Eftersom avsikten är att tillåta både genomfartstrafik och cykeltrafik i området bör det i samråd med gatukontoret utredas vidare vilka användningsområden och avgränsningar som lämpligast hanterar det. Åtkomsten till befintlig parkering i sydost utanför planområdet måste också säkerställas.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: Planförslaget har arbetats om med avseende på planbestämmelsen torg och åtkomst till parkering i sydost.

Det blir omöjligt att skapa ett trevligt torg centralt i området om leveranszonen placeras enligt förslaget, eftersom alla rörelser runt torg/verksamheter skärs av med lastbilar. Enligt tekniska nämnden är den befintliga placeringen i östra delen av byggnaden en bättre lösning. Erforderliga ytor för vändning/ backning av lastbilar ska inrymmas på kvartersmark. Ny infart från Lantmannagatan till lastzonen, och även markparkeringen i sydost, kan eventuellt anordnas söder om parkeringshuset. Det

måste i så fall vara ett säkert avstånd mellan anslutningen och korsningen med Ystadsvägen.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: Planförslaget har arbetats om med avseende på torgytor och trafikföring.

Det är oklart om det ska vara anslutning mot Ystadsvägen från Köpmansgatan eller ej, men om gatan ska vara återvändsgata ligger den illustrerade vändplatsen vid GÅNGFARTSOMRÅDET ej optimalt. Befintlig vändplats längre ner i Köpmansgatan är i så fall en bättre placering, med tanke på både angöring och sophämtning till befintliga hus på västra sidan av Köpmansgatan och det nya bostadskvarteret på östra sidan. Att förändra läget på vändplatsen eller att öppna gatan mot Ystadsvägen innebär ombyggnad av befintlig allmän plats, som ligger utanför aktuellt planområde.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: Planförslaget har arbetats om, kopplingen mellan Ystadsvägen och Köpmansgatan öppnas ej för trafik i granskningsförslaget.

I västra delen av planområdet mot Köpmansgatan illustreras parkeringsplatser på allmän platsmark. Dessa bör vara placerade på kvartersmark, annars kan de inte räknas med i parkeringsnormen. Parkering där bilar måste backa ut över allmän platsmark accepteras dock inte. Detta illustreras på flera ställen, t.ex. utanför förskolan. Vid GÅNGFARTSOMRÅDE är trafiksäkerheten extra viktig, eftersom alla trafikslag ska samsas på samma yta.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: Plankartan och illustrationerna har uppdaterats.

Backande lastbilar vid angöringen till Özens grossistverksamhet utmed gc-vägen i PARK är inte acceptabelt. Även om Özen flyttar sin grossistverksamhet måste åtkomst till lokalen för eventuell ny verksamhet säkerställas.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: Användningen ändras till GC-väg. Lokalerna kommer i framtiden inte att kräva några transporter från GC-vägen utan användas som kontors- eller föreningslokaler och nås från entré mot Ystadsvägen.

Utmed Jespersgatans södra sida illustreras parkeringsfickor. En sådan utformning är inte självklar, vare sig de placeras på allmän platsmark eller på kvartersmark. Jespersgatans sektion bör ses över eftersom gångbanan på den södra sidan är väldigt smal. Eventuellt bör fastighetsgränsen regleras, så att en bredare gångbana kan inrymmas utanför förskolan.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: Parkeringsfickorna kan placeras på kvartersmark.

Kopplingarna för cyklister från planområdet till omkringliggande områden bör utredas noggrannare, i lokalgatan i planens östra del bör det finnas plats för en cykelväg. Även kopplingarna till busshållplatser bör utredas bättre.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: Ett nytt förslag har arbetats fram med bättre koppling till Augustenborg. Kopplingen illustreras bland annat i illustrationsplanen.

Det saknas bullerberäkningar för förskolans utemiljö. Om ljudnivån överskrider 55 dBA ekvivalentnivå ska nödvändiga åtgärder beskrivas i planen.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: Bullernivåerna inne i kvarteret bedöms översiktligt bli låga.

Gestaltningsfrågor

Önskemålet är att parken för allmänheten och utemiljön för förskolebarnen ska kunna samutnyttjas, vilket är positivt, i illustrationen ser det dock ut som om

förskolan upptar den största ytan och parken endast består av en liten del i hörnet, vilket är missvisande.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: Planhandlingarna har justerats så att andelen parkmark är betydligt större i förslaget.

I plankartan är angiven areal för förskolan 3200 m², men i planbeskrivningen står det att arealen för förskolan ska vara 3400 m². Plankartan måste därför justeras. Förskolebyggnadens e-tal reglerar storleken på förskolan, men för tydlighetens skull bör byggrätten justeras så att placeringen blir mer fastställd.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: Tomtytan har justerats och byggrätten har gjorts mindre för att styra placeringen av förskolebyggnaden till att ligga längs Jespersgatan .

Generellt behöver behovet av förgårdsmark ses över för att säkerställa att nödvändiga funktioner såsom ytor för cykelparkering, skärmtak, uteserveringar o dyl kan inrymmas på kvartersmark. Detta är speciellt nödvändigt kring entréer och lastintag till affärer. Skejtgymnasiet har önskemål och möjlighet att öppna sina lokaler mot torget med entré och caféverksamhet, vilket är positivt eftersom det ger liv till området långt in på kvällen, men det bör placeras på kvartersmark.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: Förgårdsmarken har justerats.

Entrédörrar får inte öppnas ut över allmän platsmark och inte heller lokaliseras direkt mot PARK, vilket förekommer vid den befintliga byggnadens västra del och det föreslagna 10-våningshuset.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: Förgårdsmarken har justerats.

För att tona ner karaktären av biltrafikled utmed Lantmannagatan bör det övervägas att det ska finnas lokaler i bottenvåningen även där. De huskroppar som vätter mot Jespersgatan bör ha 4 våningar för att bättre harmoniera med befintliga byggnader norr om gatan.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: Planen tillåter lokaler i bottenvåningen.

E-tal saknas för vissa kvarter.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: Detta är en redaktionell miss som justerats.

Genomförandefrågor

Det är svårt att ur plankartan utläsa vilka marköverföringar som är aktuella mellan Bryggeriet 2 och omkringliggande kommunalägd fastighet. Det hade varit bra att komplettera med en genomförandekarta som visar vilka marköverföringar som blir aktuella i och med planen.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: Planhandlingarna kommer att uppdateras med en genomförandekarta inför antagande. Tills dess framgår det av plankartan hur befintlig fastighet ska styckas i nya fastigheter.

Ytterligare markmiljöundersökningar bör göras på mark avsedd för förskola inom ramen för detaljplanearbetet.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: Några ytterligare markundersökningar har inte hunnits med att göra innan granskningshandlingen.

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

Miljönämnden meddelar i skrivelse 2013-12-17 att:

Kvarteret Bryggeriet kommer att bli relativt tätbebyggt med höga byggnader samt ett mycket högt punkthus. Miljöförvaltningen anser därför att det bör genomföras en mikroklimatstudie, med avseende på bland annat sol- och vindförhållanden i kvarteret. Studiens resultat bör redovisas och dessutom tillåtas påverka detaljplanen och resultera i konkreta åtgärder. I beskrivningen anges till exempel att en placering av punkthuset i anslutning till det större bostadskvarteret förkastats då bostädernas innergård skulle skuggas. Miljöförvaltningen förutsätter att liknande hänsyn tas till förskolas utemiljö, där barnen kommer att spendera en stor del av dagen.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Planhandlingarna har uppdaterats med solstudie. Denna visar att skuggningen främst sker på eftermiddagen. Skuggbilden är relativt begränsad då punkthuset har en smal form.

När det gäller vindförhållanden så bedöms översiktligt byggnadens smala form kombinerat med träd i marknivå minimera risken för att vindar ska fångas upp och spridas ner i markplan där människor vistas.

Den parkeringsyta som i parkeringsutredningen förlagts till den kommande förskolefastigheten måste frånräknas förskolans friyta. Miljöförvaltningen utgår från att förskolans friyta trots detta uppgår till 30 kvadratmeter per barn.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: Beräkningarna har uppdaterats i planbeskrivningen.

Miljöförvaltningen anser att möjligheten att teckna ett avtal gällande parkeringslösningar liknande dem som tillämpats i Västra Hamnen, kvarteret Fullriggaren bör undersökas i kvarteret. Etablering av en publik bilpool i parkeringshuset kan gynna fler än de boende i kvarteret Bryggeriet. En sådan lösning skulle även kunna möjliggöra en minskning av det antal parkeringsplatser som placeras i markplan, på exempel förskolans fastighet eller i kvarterets gångfartsområden.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: Antalet parkeringsplatser i markplan har justerats. Den slutgiltiga lösningen för parkeringsplatser avgörs i bygglovet. Det är troligt att det i bygglovsskedet går att motivera en reduktion av antalet p-platser som i detaljplanen uppgår till 0,8 per lägenhet.

Precis som trafikbullerutredningen visar kommer bullernivåerna från trafik att överskrida gällande riktvärden vid de kommande bostädernas fasad och avsteg kommer att tillämpas. Miljöförvaltningen vill redan i detta skede särskilt uppmärksamma att särskilda åtgärder kommer att bli nödvändiga att genomföra för de lägenheter som planeras i byggnadernas hörn, för att avstegsreglerna ska vara tillämpliga.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: Synpunkterna är förmedlade till fastighetsägaren. Planen beskriver att särskilda åtgärder kan komma att krävas.

I samrådsförslaget regleras bland annat byggnadernas bredd. Miljöförvaltningen anser att byggnadsbredderna bör medge uppförande av passivhus och samtidigt skapa förutsättningar för en gynnsam lägenhetsutformning. Det går inte att utläsa av handlingarna om detaljplanen ger förutsättningar för detta.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: Byggrätternas bredd bör vara tillräckliga för passivhus.

Detaljplanens bestämmelser om placering, utformning, utförande bör kompletteras så att det utöver högsta byggnadshöjd blir tillåtet att uppföra energianläggningar som solfångare och solpanel m.m. som får sticka upp.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: Plankartan har justerats så att solpaneler etc går att lägga till på byggnaden.

Slutligen vill miljöförvaltningen framföra att den kommande förskolan bör uppföras med särskild hänsyn till materialval, gärna som en Svanen-märkt eller som en så kallad low-tox förskola. Miljöförvaltningen är medveten om att detta inte regleras i detaljplanen, men det är angeläget att staden tidigt i planeringsprocessen tar beslut om denna typ av inriktning.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: Synpunkterna har förmedlats till Serviceförvaltningen/ Stadsfastigheter som kommer att ansvara för uppförandet av byggnaden.

Malmö Museer meddelar i skrivelse 2014-01-20 att:

Detaljplanen berör kvarteret Bryggeriet vid Ystadvägen/Lantmannagatan. Från sekelskiftet 1900 och fram till 1993 pågick bryggeriverksamhet här, de sista decennierna i Pripps regi. Bebyggelsen i kvarteret består av industri- och kontorsbyggnader från flera decennier, präglade av sin tillkomsttid och av den långvariga industriella verksamheten på platsen. Idag används byggnaderna för nya ändamål såsom handel och föreningsverksamhet.

Industribebyggelsen är av kulturhistoriskt intresse då den utgör ett konkret spår av en betydelsefull del av stadens historia. Bryggerinäringen var länge en viktig bransch i Malmö som sysselsatte många människor. Bryggeriet på Ystadvägen ingick tillsammans med tex Kürzels spinneri i kvarteret Fredriksborg i ett stråk av fabriker som växte fram söder om staden i slutet av 1800-talet. Dessa industrier hade ett direkt samband med utbyggnaden av stadsdelarna Möllevången och Sofielund.

I gällande detaljplan (laga kraft 2007) är flera av byggnaderna i kvarteret Bryggeriet försedda med varsamhetsbestämmelser (k-märkning) som preciserar vilka krav som ställs vid ändring, med hänsyn till byggnadernas kulturhistoriska värden. Två k-märkta byggnader ligger innanför planområdet, och planens syfte är att dessa rivs och ersätts med ny bebyggelse. I planbeskrivningen motiveras detta med att behovet av att bygga bostäder har bedömts som större än bevarandevärdet. Det är beklagligt att man inte hittat en lösning som kombinerar de båda intressena. Samtidigt kan man konstatera att större delen av den gamla industribebyggelsen, belägen utmed Ystadvägen, ligger utanför planområdet och bibehåller befintligt skydd.

De byggnader som avses rivas är en kontorsbyggnad vid Lantmannagatan, i kvarterets norra del, samt ett pannhus vid Ystadvägen, i kvarterets sydvästra hörn. Dessa byggnader ingår som delar i den bevarade industrimiljön och bidrar till dess karaktär. Kontorsbyggnaden är från 1950-talet och är välbevarad i sin tidstypiska utformning. Arkitekturen är lågmäld men med små accenter som ger kvalitet, t ex fasader i hålkälstegel, förhöjt parti i norr med mönsterlagt tegel, entré med rostfria dörrpartier och omfattning i marmor, vertikala fönsterband. Pannhuset är från 1960-talet och har slutna betongfasader och en hög skorsten i cortenstål.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: Stadsbyggnadskontoret instämmer att byggnaderna har ett bevarandevärde och att det är beklagligt att de utpekade byggnaderna ska rivas. De är en del av helhetsmiljön och har även arkitektoniska kvalitéer som enskilda objekt. Det är dock så, att sett i ett större sammanhang där stadsbyggnadskontoret arbetar med att få en tät och blandad stad, så måste avväganden göras. Den förändring som görs i kvarteret bedöms ge ett värde för staden under lång tid framöver i form av både allmän plats, bostäder och möjligheter till service och butiker. Många misstag har gjorts genom historien där hela miljöer rivits för att ge plats för nya projekt,

framförallt under 1960 och 1970 talet. I detta fall har vi aktivt försökt hitta en plats för byggnaderna i en ny struktur, vilket vi inte lyckats med. Det förslag som presenterats ser vi som en väl avvägd blandning mellan gammalt och nytt. Förslaget ger förutsättningar för att den historiska dimensionen ska kunna vara närvarande och gå att utläsa i bebyggelsen, samtidigt som förslaget ger utvecklingspotential. I staden pågår det en ständig urban förändring. Från att Bryggeriet under sin första tid legat utanför staden, till att det fick bostadsbebyggelse runt sig och inkorporerades i stadsbebyggelsen. Med detaljplanen tar staden ett nytt steg i utvecklingsprocessen, nu flyttar bostadsbebyggelsen in i Bryggerietområdet. Detaljplanen tillför ett nytt bebyggelselager, utan att för den delen helt utplåna stadens tidigare lager. På detta sätt får staden en intressant mosaik, där det pågår en ständig utveckling och där stadsmorfologin tydligt går att utläsa.

Förhoppningsvis gör Malmö museum en dokumentation av byggnaderna innan de rivs.

När det gäller nytillkommande bebyggelse är den i huvudsak jämnhög, med en solitär uppstickare i form av ett punkthus. Detta är ett mönster som följer beprövad tradition, exempelvis är intilliggande Seved byggt på detta sätt. Från kulturmiljöperspektiv ser vi positivt på detta.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: Det är rätt uppfattat. Tanken har varit att plocka upp bebyggelsedrag från omkringliggande område. Samma princip med en uppstickande byggnad med jämnhög omkringliggande bebyggelse finns vid Sevedsplan.

Stadsområdesnämnd Innerstaden meddelar i skrivelse 2014-01-22 att:

Stadsområdesnämnden ställer sig positiv till de möjligheter som byggnationen av Bryggeritomten innebär. Stadsområdesnämnden och förvaltningen har inom ramen för områdesprogram Seved aktivt medverkat och varit delaktiga i utvecklingen av Bryggeritomten. I detta arbete har stadsområdet fokuserat på trygghetsaspekterna samt på att det måste finnas ett blandat utbud av bostäder såväl vad gäller storlek som ägandeform.

Förslag till detaljplan har utformats på sådant sätt att det som kommit fram vid dialogmöten med medborgare i hela Malmö har beaktats. Vid dessa möten har fokuserats på gröna ytor, platsmark i form av torg, park samt gång- och cykelstråk. I dialogerna har också framförts behov av förskola i kvarteret, att det finns möjlighet till lokaler för egen verksamhet samt att det finns olika typer av aktivitetsytor. Boende i området har även framfört önskemål om källsortering/återvinningsstation på Bryggeritomten.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: Utgångspunkten för planarbetet har varit att i möjligaste mån arbeta in de förslag, synpunkter och önskemål som kommit in under samråden. Exempelvis finns i plankartan en plats för källsortering/återvinning.

Under januari 2014 kommer stadsbyggnadskontoret och områdesprogram Seved att genomföra ytterligare två dialoger tillsammans med medborgare samt utvalda grupper. Det är angeläget att även dessa synpunkter beaktas i det fortsatta arbetet inför exploateringen. Förnyade dialoger bör genomföras med fastighetsägarna inom kvarteret Bryggeriet, fastighetsägarna i närliggande område samt Polisen så att deras kunskaper och erfarenheter av trygghetsaspekterna tas tillvara.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: Under granskningstiden finns möjlighet att lämna ytterligare synpunkter på förslaget.

Enligt förslaget till detaljplan är förskolan placerad med ingång in mot Bryggeritomten med öppen torgyta som kopplas till förskolan. Det är viktigt att

denna del av kvarteret får ökad insyn och inte stängs in av förskolans baksida. Detta gäller även angöring av transporter till förskolan. Planerad parkyta och de ytor som används av förskolan måste förbindas med övriga områden och ha karaktär av mycket öppna platser.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: Den slutgiltiga detaljutformningen av förskolan och tomten bestäms inte i detaljplanen. Synpunkterna som förs fram förmedlas vidare till Stadsfastigheter som kommer att arbeta vidare med byggnadens utformning.

Det är viktigt att gång- och cykeltrafik knyter samman Byggeritomten med kringliggande områden. Ett ökat flöde av förbipasserande genom området kan bidra till ökad trygghet. Lantmannagatans ombyggnad 2014 med cykelstråk på Augustenborgsidan bör knytas samman med området. Det är viktigt att gestaltningen av såväl gång- och cykelstråk som torg- och grönytor förhindrar bilkörning i området. Hastighetsdämpande åtgärder och samråd med polis och räddningstjänst samt fastighetsägare/boende måste ske för framför allt de kvarter som varit mest utsatta för buskörning.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: En av planens intentioner är att biltrafiken inom kvarteret ska minimeras. Detta har legat till grund för gatubredder. Detta bör kompletteras med en gestaltning av torg och gatumuljöerna som minskar möjligheten till genomkörning. Då en stor yta centralt i området är allmän platsmark blir detta en fråga för gatukontoret. Gatukontoret är med under planarbetet och kommer efterhand att ta över processen och arbeta vidare med detaljutformningen.

Fritidsnämnden meddelar i skrivelse 2013-12-30 att:

Fritidsförvaltningen har tagit del av det rubricerade planförslaget. Fritidsförvaltningen har följande synpunkter på förslaget. Vikten av en park i området är betydelsefullt, då det råder brist på dessa. Parken bör utformas så att det finns möjlighet till fysisk aktivitet och rekreation. I övrigt anser Fritidsförvaltningen att det är viktigt att biltrafik och cykeltrafik skiljs åt i så stor utsträckning som möjligt. I nuvarande byggnad finns ett stort antal föreningar med aktiva ungdomar och som behöver en säker cykelväg till och från sin aktivitet.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: Trafiksäkerheten har varit en viktig del i utformningen av planhandlingen. Det har gjorts ytterligare omarbetningar med anledning av detta i granskningshandlingen. Biltrafik och cykeltrafik är både åtskild och blandad beroende på gatutypen. Det är inte i alla lägen positivt med en uppdelning av biltrafik och cykeltrafik ur stadsbyggnadssynpunkt. Ett avvägt planförslag har tagits fram. Utformningen av parken kommer att vara en fråga för gatukontoret, som kommer att gestalta parken och fylla den med möjligheter.

Sociala resursnämnden meddelar i skrivelse 2014-01-22 att:

Detaljplanen går i linje med förslaget till ny översiktsplan för Malmö ÖP 2012 där en av de övergripande prioriteringarna är att Malmö ska vara en tät, nära och blandad stad. Sociala resursnämnden anser att den blandade bebyggelse som förespråkas i detaljplanen är positiv. Nämnden vill understryka vikten av att skapa en blandning även gällande lägenhetsstorlek och upplåtelseform. Det är viktigt att göra bostadsmarknaden tillgänglig för alla och specifikt för de grupper som ofta drabbas av en otillgänglig bostadsmarknad. Genom att även bygga billigare lägenheter skapas möjlighet för fler medborgare att inkluderas i bostadsmarkanden vilket är nödvändigt för att skapa en socialt hållbar stad. Sociala resursnämnden anser att diskussionerna i

planförslaget om att integrera LSS-boende i flerfamiljsbostäderna är positivt och nödvändigt. Nämnden vill understryka betydelsen av detta och anser att det är av vikt att inte särskilja boende i särskilda boenden från boende inom den övriga bostadsmarknaden.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: Tyvärr finns inte möjligheten att med stöd i PBL styra lägenhetens upplåtelseformer i en detaljplan. Det går till viss del att styra storlekarna på lägenheterna genom formen på byggrätterna, men det är mycket komplicerat. Exempelvis ger den relativt begränsade byggrätten (fotavtrycket) för punkthuset goda förutsättningar för mindre lägenheter. Det är mycket positivt att sociala resursnämnden aktivt deltar i detaljplanen och även försöker påverka senare skeden i genomförandet till en blandning av boende, LSS-boende m.m.

I förslaget till detaljplan framgår att en möjlig konsekvens av planen är att föreningslivet påverkas negativt. I nuläget finns ett flertal föreningar i kvarteret och risken med föreslagen omvandling är att lämpliga lokaler försvinner samt att hyror kraftigt höjs. Sociala resursnämnden vill framhålla vikten av att skapa möjligheter för föreningarna att fortsätta verka i området. Ett aktivt föreningsliv stärker civilsamhället och kan bidra till ökad trygghet i området då fler människor rör sig i kvarteret även under kvällstid.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: Detaljplanen har genom att peka på konsekvensen lyft fram problematiken som kan uppstå i samband med genomförandet av planen. Detaljplanen i sig försämrar inte förutsättningarna för föreningarna utan snarare förbättrar genom utökade möjligheter att använda kvarteretsmark utanför byggnaderna. Men då detaljplanen höjer fastighetsvärdet genom utökade byggrätter kan det på sikt få konsekvenser i form av höjda hyror. Det är viktigt att alla som tar del av planen är medvetna om detta.

Stadsbyggnadskontoret instämmer med synpunkten att föreningslivet är en stor resurs för området och civilsamhället i stort, och det vore mycket olyckligt om det inte kan vara kvar i fortsättningen.

I kvarteret planeras för en parkyta placerad i närheten av förskolan. Parkytan ska under dagtid kunna fungera som en extra resurs för förskolan och delar av förskolans gård ska under kvällar och helger vara öppen och fungera som en del av parken. Idén om att kunna samnyttja park och gård är platseffektivt i en tät stad och skapar större tillgång till grönytor för de som vistas i kvarteret. I kvarteret planeras för lokal service genom torg- och centrumhandel vilket är positivt både för tillgängligheten för de boende samt ur miljöhänsyn då det kan bidra till att färre kortare bilresor görs för att göra inköp och dylikt. Det är angeläget att vid planering av staden säkra att stadsmiljön är tillgänglig för alla medborgare. Sociala resursnämnden vill särskilt framhålla vikten av att tillgänglighet för personer med funktionsnedsättning tillgodoses i planeringen av kvarteret.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: Tillgänglighet granskas i bygglovsskedet.

I kvarteret planeras även byggandet av ett parkeringshus. Det är bra att planen beaktar trygghetsaspekter och utgår från att parkeringshuset ska ha en grön karaktär. Sociala resursnämnden anser dock att parkering om möjligt bör lösas under mark för att skapa ytor ovan mark som kan nyttjas till annat samt för att öka områdets gröna profil.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: Stadsbyggnadskontoret har vidareutvecklat parkeringslösningen i planförslaget och antalet markparkeringar har minskat. Att parkeringsplatserna inte generellt placeras under mark beror på den stora kostnad det skulle innebära.

Förskolenämnden meddelar i skrivelse 2014-01-20 att:

Det finns ett stort behov av utbyggnad av förskoleplatser i området och i hela Malmö, varför Förskolenämnden är positiv till att området blivit aktuellt för planläggning av förskola. Förskolenämnden ser positivt till föreslagen placering av förskolan där det även finns möjligheter för förskolebarn att kunna samutnyttja parken som ska skapas inom området tillsammans med de boende. Det är av betydelse att stadsbyggnadskontoret använder metoden Lekvärdesfaktor, en metod som är framtagen utifrån barnperspektiv, i sitt arbete med detaljplanen. Förskolan planeras i 4 avdelningar för ca 80 barn med en total yta på cirka 3400 m² enligt förslaget, vilket innebär att förskolegården kan uppnå 30 m² per barn enligt rekommendation av Malmö stad. Förskolenämnden är positiv till att barn i området ska kunna leka på förskolegården på kvällar/helger när förskolan inte har verksamhet. Dock vill nämnden att stadsbyggnadskontoret studerar konsekvenserna gällande dels säkerhet och dels ansvarsfördelning avseende slitage på lekutrustningar på förskolegården.

Förskolenämnden förutsätter att saneringen av områdets förorenade mark sker med goda säkerhetsmarginaler och att eventuella bullerstörningar som Miljöförvaltningen påpekat hänsyn tas i projektets fortsatta processer. Det är av stor betydelse att en bestämmelse har införts på plankartan som anger att bygglov inte får beviljas innan markföroreningarna är slutligt avhjälpta. Det är också viktigt att man i planeringen av bostadsbebyggelse och kommunal service tar särskild hänsyn till trafiksäkra gång- och cykelvägar till den aktuella förskolan och i hela området. Förskolenämnden vill betona vikten av att tidigt i planeringen av nya förskolor möjliggöra säkra angöringar till förskolor i området, och att föräldrars transporter tas med i överväganden. Förskolenämnden menar vidare att man i planeringen av nya förskolor måste överväga och säkra angöring och uppehållsplats för förskolebussar. Detta för att möjliggöra en flexibel, långsiktig planering i syfte att kunna möta framtida behov av förskoleplatser.

I övrigt har förskolenämnden inga synpunkter på detaljplanen.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: Angöring och uppehållsplats för förskolebuss kommer att ske på Jespersgatan.

Region Skåne/Regionala tillväxtnämnden meddelar i skrivelse 2013-12-06 att:

Region Skåne ser positivt på detaljplanens syfte och intentioner. Kvarteret Bryggeriet kompletteras med blandad bebyggelse på redan ianspråktagen mark i ett starkt kollektivtrafikstråk, i linje med strategierna för *Det flerkärniga Skåne*.

I handläggningen av detta ärende har enheten för planeringsstrategier och Skånetrafiken deltagit.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: Informationen medför ingen förändring av planförslaget.

VA SYD Avfall meddelar i skrivelse 2013-12-13 att:

Avfallsplan 2011-2015 för Malmö Stad och Burlöv kommun är antagen av kommunfullmäktige och syftar till att göra hållbarhet verkligt i våra användares vardag och har en naturlig del i arbetet att uppnå en hållbar stadsutveckling. Därmed måste detta styrdokument beaktas i detaljplanen.

Yttrande har gjorts i planprogram 6041 för kvarteret Bryggeriet. Ingen av de synpunkter VA SYD haft i detta dokument avspeglas i denna detaljplan. VA SYD vill att fler aspekter finns med i detaljplanen, bland annat hur man i planen kan arbeta med att få in förebyggande av avfall.

Då det avsaknas information kring hur avfallsinsamlingen och avfallshanteringen ska placeras och hur avfallet ska hämtas kan inte VA SYD göra någon bedömning. Planen måste kompletteras med denna information. För avfallshanteringen gäller följande;

VA SYD ser positivt att det planeras för gemensamhetsanläggning för hantering avfallet. Detta ger en servicehöjning för de boende, samtidigt som det bidrar till att göra hämtningen rationell och bränslesnål. Det är mycket viktigt att det planeras kring avfallshanteringen så att den finns på plats **innan** de boende flyttar in. Erfarenheter visar på att det annars uppstår beteendemönster som är svåra att bryta, till exempel om de till en början har ett kärl vid bostaden.

Utformningen av avfallsutrymmet ska ske i enlighet med *Avfallsplan 2011 -2015* så att det dimensioneras så att det uppkomna avfallet som exempelvis restavfall, matavfall, papper och tidningar, förpackningar och gärna smått elavfall samt plats för en bytेशörna. Utvecklingen på avfallsområdet går snabbt, därmed bör miljöhusen även byggas så att framtida avfallshandtering med insamling av fler fraktioner än i dag kan få plats. VA SYD deltar gärna i planeringen och dimensioneringen av avfallsutrymmena. Mer information kring hur avfallsutrymmen kan utformas kan ni se i VA SYDs skrift "Gör rum för miljön" som kan hämtas på länken: (för aktuell länk kontakta VA SYD)

Planen måste förtydligas var miljöstationen/huset kommer att placeras, där det framgår att transportvägen är tydligt utformad så att den upplevs som säker för såväl avfallstransportören som för andra vilka rör sig i dess närområde. Dragvägen får inte vara mer än 50 meter och ska vara hårdgjord. VA SYD önskar ett förtydligande i planen om hur detta kommer att ske. Skulle avfallsutrymmet inte placeras i markplan måste det beskrivas med vilket hjälpmedel det ska transporteras till markplan.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: Planhandlingarna har uppdaterats med en beskrivning av hur avfallet ska tas omhand på fastighetsnivå.

En ny offentlig återvinningsstation placeras på spetstomten där den blir lätt åtkomlig för alla trafikslag.

FÖLJANDE HAR INGET ATT ERINRA MOT FÖRSLAGET

Räddningstjänsten Syd	enligt skrivelse	2014-01-07
VA SYD	”	2013-12-17
Serviceförvaltningen	”	2014-01-28

SAKÄGARE OCH ÖVRIGA

Sakägare

MKB Fastighets AB meddelar i skrivelse 2014-01-13 att:

MKB Fastighets AB anser att planförslaget är väl genomarbetat och väl uppfyller vad man kan kräva av ett innerstadskvarter. Det som oroar är att vi idag ser att området har ett aktivt mönster med många människor i rörelse. Vid en investering i nyproduktion tror vi att man riskerar att störa detta mönster som är viktigt i ett närområde där det pågår en begynnande gentrifiering. Framtiden kommer självklart att kräva investeringar men vi tror att detta först skall göras i den senare delen av den kommande tioårsperioden. Nyproduktion idag kan inte ersätta den verksamhet som bedrivs med knappa resurser. Vi ser också en fara i ett p-hus som tar bort en del av det som idag är lättillgängligt.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Det är inte troligt att hela bebyggelsen byggs ut på en gång, utan att den kommer att tillkomma i etapper under en längre period. Framförallt förskolan är något som behöver bli byggt omgående då det finns en brist idag. Förskolan tillsammans med den allmänna platsmarken i form av torg och parktytor ger - utöver det positiva som ny bostadsbebyggelse kan bidra med - kvalitéer som alla i området kan ta del av. Att detta efterfrågas har medborgardialogen under planprogrammet visat. Det finns de som tycker att lättillgängliga p-platser är viktiga. Men relativt sett finns det få personer som kan säga att det som planen föreslår inte bidrar till mer positiva kvalitéer än vad en stor parkeringsplats gör.

Vi tror inte heller att en eventuell investering gynnas av en gemensamhetsanläggning. I jordabalken kapitel 11.1.1 står att kommunen inte utan lagstöd får framtvunga finansiella eller andra åtagande från byggherren, i de fall vi tvingas ingå i samfälligheter innebär detta ökade kostnader och en ökad risk i en eventuell investering. Vi vill gärna att kommunen visar under vilket lagrum man föreslår en gemensamhetsanläggning.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: I detaljplanen föreslås inga gemensamhetsanläggningar.

Privatperson MS meddelar i skrivelse 2014-01-14 att:

Det är jättebra att cykelvägen byggs på Lantmannagatans östra sida, men hur ska Augustenborg knyts ihop med Bryggeriområdet. Lantmannagatan är så bred att det skulle finnas gott om plats för cykelväg på Bryggeriområdets sida, speciellt när Bryggeriområdet är tänkt att ha en miljöprofil.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: Planförslaget har arbetats om för att möjliggöra en bättre koppling. I samband med cykelbanan som byggs längs Lantmannagatans östra sida blir det även flera passager för gång och cykel över gatan, bland annat en upphöjd passage i läge precis norr om Augustenborgsgatan. Ett större avstånd från bostadsfasaderna till Lantmannagatan möjliggör en väl tilltagen gång- och cykelvägskorsning med koppling in i kvarteret och till Jespersgatan. Planhandlingarna har uppdaterats med denna information. Förhoppningsvis ger resultatet en mycket god koppling mellan Augustenborg och Bryggeriet.

Det kommer finnas gott om parkeringsplatser för bilar enligt planprogrammet, men cykelparkering är lika viktigt då många människor cyklar till området och i dagsläget finns inte tillräckligt med cykelställ.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: Trafikutredningen har uppdaterats och tillgången till cykelplatser studerats. Det finns cirka 1000 cykelplatser inritade i planillustrationen.

I dagsläget saknas gångpassager till och från Augustenborg och Bryggeriområdet, som tar hänsyn till forgångarnas rörelsemönster. Men det kanske ligger utanför områdets detaljplan.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: se ovan

Att behålla handel och föreningar är riktigt bra idé, det kommer bidra till ett mer levande område.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: Handeln samt föreningslokalerna som används av Föreningarnas hus bidrar till mycket positivt i området och planen syftar till att inte försämra dess förutsättningar. Men det går inte att i planen säkerställa att de kommer att finnas kvar för all framtid. Detta är i mycket en fråga som styrs av hyresvärden.

Brf Lotten, ägare till fastigheten Jordlotten 5 anför i skrivelse 2014-01-31 att:

Jag skriver å min bostadsrättsförenings vägnar. Vi i styrelsen i Brf. Lotten har tittat på samrådshandlingarna som vi fått tilldelade och vill föra vidare våra tankar från vårt perspektiv (hörnan Jespersgatan/Köpmansgatan). Mitt emot vår fastighet var en förskola planerad, vi vill i samband med den planeringen påpeka att det skulle innebära mycket höjda bullernivåer för oss i närheten, då vi bor i gamla hus och föreslår att vi i så fall får hjälp att installera nya ljudisolerande fönster om det ska fungera så att alla ska ha möjlighet att trivas tillsammans. Vi vet med erfarenhet att här är lyhört i kvarteren med en levande knarklangarverksamhet utanför huset sedan länge. Vi vill även lägga till att det ser mycket trevligt ut med grönområden på den gamla parkeringsplatsen!

Stadsbyggnadskontorets kommentar: Bidrag för fönsterbyten är en fråga som diskuteras med gatukontoret. Brf. Lotten bör kontakta gatukontoret för att kontrollera vad som gäller för regler kring eventuella bidrag.

Förskolans uteyta finns främst vänd bort från Brf. Lottens fastighet. Detta minskar risken för bullerstörningar.

Övriga

Områdesprogrammet Seved meddelar i skrivelse 2014-01-30 att:

Förslaget till detaljplan har utformats på ett sätt som tar hänsyn till de dialogmöten som varit med medborgare i Malmö i samband med planprogrammet under 2012. I de möten som genomförts och som redovisats i nyhetsbrev, sociala medier, utskick samt i olika möteskonstellationer har fokus varit på boende, gröna ytor, platsmark i form av torg, park och gång- och cykelstråk. Bland synpunkter som lämnats kan även förskola, möjlighet till egen verksamhet och aktivitetsyta nämnas.

Synpunkter som redovisas nedan är allmänna synpunkter från i första hand dialogmöte på Föreningarnas Hus 2014-01-09 samt en del synpunkter från dialogmöte 2014-01-15 på Özen Allfrukt. Båda dialogmöten var välbesökta, det första med ett 30-tal besökare och det andra med cirka ett 50-tal som tog del av information och lämnade en del synpunkter. Sist under resp. rubrik presenteras synpunkter från en grupp på tio inbjudna seniorer från S Sofielund samt sist synpunkter som inkommit via e-post (diarieförd) från boende. Inbjudningar till dialogmöten under 2013 har till de två första skett via nyhetsbrev i området, sociala medier, malmo.se, affischer, utställningsmaterial på Mötesplats Seved, Garaget, Medborgarkontor samt 7 000 vykortskick i närområdet med inbjudan till samtal. Gruppen seniorer bjöds i personligen via brev samt telefon-

Intresset för Bryggeritomten och dess framtid är stort. Att ha dialogmöten på platser som medborgare normalt rör sig på, butiksverksamheter, bibliotek eller direkt kopplade till verksamheter som berörs, t ex föreningslokaler är en metod som kan utvecklas. I dialogmötena har åldersspannet sträckt sig från ungdomar och till seniorer.

Parkeringar

Synpunkter kretsar mycket kring parkeringsfrågan. Oron är stor från föreningsverksamheter hur antalet p-platser ska räcka till för medlemmar i föreningarna. Väldigt många av medlemmarna kommer från andra delar av staden samt utanför Malmö. Fråga som väcks är hur parkeringar vid Heleneholmskolan/Munkhätteskolan skulle kunna användas kvällstid. Även under ombyggnadstid i området finns oro för brist på p-platser.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: Detta är främst en fråga för gatukontoret. Gatukontoret är med i diskussionen kring parkeringsplatser. Planförslaget skapar möjlighet för fortsatt parkering till föreningarna. Dock kommer möjligheterna att parkera bilar att minska. Förhoppningsvis kommer fler att välja att cykla och gå till träningen i framtiden.

Jespersgatan förs fram som en gata för p-platser om den fortfarande är enkelriktad. Förslag att ha vinklade p-platser längs gatan.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: Parkeringsfickor föreslås vid Jespersgatan.

När det gäller p-situation uttrycks även oro för p-platser utanför förskolan. Området intill förskolan bör vara bilfritt.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: Parkeringsplatserna närmast förskolan har tagits bort. En övergripande förändring av markparkeringen presenteras i planförslaget.

Transporter/trafik

I förslaget har även skissats på avlastningszon för lastbilar på Köpmansgatan. Oro för att den öppnas upp ut mot Ystadsvägen. Om den behöver användas kan en lösning vara bommar eller system med pollare som kan öppnas/stängas med fjärrkontroll.

Förslag finns även att se över möjlighet till omlastning på tomtmark på spetsen ut mot Ystadsvägen/Lantmannagatan.

Från seniorgruppen är man oroliga över om Köpmansgatan öppnas upp för trafik. Här har varit stora problem med bilkörning vid genomfart till Ystadsvägen. Gruppen föreslår att Köpmansgatan istället får p-platser på bara en sida av vägen, att vändzon utökas för transporter till förskolan så att lastbilar kan vända istället för att öppna upp Köpmansgatan. Vidare föreslår gruppen 30 km i den här delen av området med tanke på förskola och barnfamiljer.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: Stadsbyggnadskontoret har tagit till sig synpunkterna angående kopplingen till Ystadsvägen. Planförslaget har ändrats och öppningen mot Ystadsvägen har tagits bort. Istället kan lastbilarna ta sig in via Sevedsgatan eller Sofiagatan och stanna på Jespersgatan. Då behövs ingen större vändzon på Jespersgatan. Parkeringar till förskolan flykts in från Köpmansgatan.

Förskola

I samtalen är många positiva till förskolans placering med ingång in mot Bryggeritomten och öppen torgyta som kopplas till förskolan. I tidigare samtal kring förskolan har betonats att kvarteret intill förskolan, hörnet Jespersgatan/Köpmansgatan är ett utsatt kvarter med kriminalitet och droghandel.

Boende vill att denna del av kvarteret är belyst och att platsen inte blir ”instängd” utan att boende ska kunna ha insyn över kvarteret. Det är även viktigt att med tanke på kvarteret att noga se över angöring av transporter till förskolan.

Även den planerade parkytan och de ytor som används av förskolan måste förbindas med övriga områden och ha karaktär av mycket öppna platser, kanske av lite mer flytande gränser, gärna med inslag av vatten. Förskolans gård måste planeras så att den inte blir ”tillhåll” kvälls- och nattetid.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: Flera av synpunkterna, exempelvis när det gäller belysning, hanteras vid senare skeden av gatukontoret eller stadsfastigheter. De är inkopplade i arbetet och får ta del av synpunkterna.

Trygghet

Trygghetsfrågan lyfts av många, särskilt med tanke på den kriminalitet och droghandel som pågår i kvarteren Rasmusgatan/Köpmansgatan/Jespersgatan. Flera betonar vikten av öppna ytor, mycket ljus och så lite buskage som möjligt.

Oro uttrycks även kring buskörning på öppna platser. Det är viktigt att gestaltningen av torg- och grönytor förhindrar bilkörning i området.

I förlängningen inför exploatering bör en dialog hållas med fastighetsägare/boende för att förebygga de problem, som varit på innergårdar med vandalisering, droghandel, klotter och kriminalitet i närliggande kvarter.

Även seniorgruppen poängterar trygghetsfrågan. Det är viktigt att ta hänsyn till den problembild som finns i närliggande kvarter, när det gäller kriminalitet och otrygghet. Park och grönområden på Bryggeritomten måste ha stor insyn, låg vegetation samt mycket belysning. Insynen från boende i kvarteren måste prioriteras så att man kan se vad som pågår i området.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: Planförslaget försöker att ta hänsyn till trygghetsaspekter. Mycket hänger på den slutgiltiga utformningen av allmän plats som gatukontoret ansvarar för i ett senare skede.

Cykel- och gångstråk

När det gäller gång och cykeltrafik är det viktigt att knyta ihop Bryggeritomten med kringliggande områden. Det behövs ett större flöde av förbipasserande genom området för att öka tryggheten och där är både Jespersgatan och Köpmansgatan viktiga stråk att väga in.

Bättre kopplingar till Augustenborg och Heleneholm är önskvärt. Inte minst att kunna knyta ihop Augustenborgsvägen med Jespersgatan. Finns önskan om att få cykelväg längs Jespersgatan ner mot Sevedsplan.

Seniorgruppen för fram önskemål att öppna upp Jespersgatan för cyklister, men behålla den som enkelriktad för bilar. Befintlig trottoar på den sida som vetter in mot Seved kan behållas.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: I planförslaget har det arbetats med att skapa en bättre koppling till Augustenborg, vilket går att se i illustrationsplanen och plankartan.

Mark utanför detaljplanearbetet

Spetsen på Bryggeritomten mot korsning Lantmannagatan/Ystadvägen, som inte ingår i planförslaget föreslås bli omlastningscentral för lastbilar till bl a

affärsverksamhet. Finns stor oro för att det blir svårt för lastbilar med släp att klara leveranser.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: Planförslaget har omarbetats så att spetstomten ingår i planområdet. Angöring för lastbilar till Özen kommer att ske på norra sidan av byggnaden. Maxlängd för lastbilar blir 12 m, dvs utan släp. Se vidare i planbeskrivningen och trafikutredningen.

Ett önskemål finns från boende om återvinningsstation/källsortering i området, förslag att lägga en sådan på spetsen av tomten.

Även seniorgruppen för fram synpunkter på bättre sophantering i området. Idag är den bristfällig och behovet är stort av källsortering och återvinningsstation.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: En återvinningsstation kan placeras på spetstomten där den blir lätt åtkomlig för alla trafikslag. Detta har lagts till i detaljplanekartan.

I seniorgruppen framförs förslag på en mötesplats för alla, som har mer karaktär av café, möjlighet till tidningsläsning, mindre spontana aktiviteter. Man lyfter Garaget som en lyckad mer regelrätt samlingsplats. Även förslag på mindre idrottsaktivitet förs fram, t ex lokal för innebandy samt en utställningslokal. Här förs fram idéer om lokal som bl a kan spegla delområdet historiskt/marknadsföra området. I gruppen diskuteras även behovet av ett bredare affärliv i området och man hoppas att området lockar till sig ett bredare butiksliv.

Tillgänglighet

Seniorgruppen betonar att det nu är viktigt att området planeras utifrån tillgänglighet för äldre, barnfamiljer och funktionshindrade. Idag är det problematiskt på flera ställen i området med höga trottoarkanter, gångbanor som inte underhålls, kanter intill övergångar m fl.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: Tillgänglighet kommer bli en fråga som granskans i samband med bygglovet för den nya bebyggelsen.

Övriga synpunkter via e-post samt telefon:

2014-01-28:

Tack för samtalet, här kommer några tankar om Bryggeritomten och dess framtid. Vi/Jag saknar t.ex ett Apotek, Bageri/Café, Bokhandel, Cykelbutik/verkstad Blombutik, Present butik Skomakeri Skrädderi mm, Sjukgymnast Fotvård, Gym

Ett samarbete med MKB och Arbetsförmedling, skulle möjliggöra arbetstillfällen i området. I Seved där nästan alla står utanför arbetsmarknaden, måste det finnas arbetslösa, Apotekare Bagare Skomakare Frisör Bilmekaniker Florist

En tanke "Starta eget bidrag" tillsammans med kraftigt reducerad/hyresfritt första halvåret och andra halvåret och t.v reducerad hyra.

MEN, med detta Erbjudande kommer också med krav, hur vet jag INTE men det är inte meningen att man ska kunna "suga ut bidrag" i 6 mån för att sen bara strunta i sitt ansvar. Då får butikerna snabba korta oseriösa hyresgäster och då får Vi problem i området istället för trygghet och stabilitet.

En stor ÖNSKAN är att flytta GARAGETS & Biblioteket till Föreningarnas Hus.

Ett bibliotek drar till sig människor i alla åldrar och bidrar till en mötesplats som sjuder av liv.

Och, ett stort plus att barnen i området skulle kunna komma och gå utan att någon vuxen tvunget måste följa med, såsom det är idag, Lönng/Lantmannag är en Mardröms korsning. Trafiken är snabb, vårdslös och direkt farlig.

Så.....det var några av Mina tankar.

Med vänlig hälsning , BW

Svar:

Hej B. Stort tack för dina synpunkter och tankar. Mycket intressant. Jag lägger in dina synpunkter i sammanställningen från dialogmöten. Dessa går till Stadsbyggnadskontoret och läggs som bilaga till alla yttranden som kommer in. Närmast sammanställer Stadsbyggnad och de kommer säkert att ske en del förändringar beroende på yttrande. När det sedan blir granskningsperiod återkopplar vi synpunkter, vilket vi även kommer att göra i Sevedsbrevet. Jag fick även några synpunkter till av dig som jag självklart lagt in.

Hälsningar

HF, Områdeskoordinator, Seved - Stadsområdesförvaltning Innerstaden

Stadsbyggnadskontorets kommentar: Planförslaget försöker att ta hänsyn till trygghetsaspekter. Mycket hänger på den slutgiltiga utformningen av allmän plats som gatukontoret ansvarar för i ett senare skede. Detaljplanen kan inte styra vilken typ av etableringar som kommer ske inom området. Förhoppningsvis så kan möjligheterna till bokaler ge nya arbetstillfällen.

2014-01-07:

Har fått en del handlingar från Stadsbyggnadskontoret, ang. planeringen av byggnationen på Bryggeritomten. Jag har lite synpunkter och frågor. Det jag undrar över är, vilken typ av bostäder, som ska byggas; enbart hyresrätter eller även bostadsrätter? Ett parkområde planeras också. Blir lite skeptisk till detta, med tanke på områdets karaktär. Det kommer ju kanske bli en ny samlingsplats för områdets kriminella klientel. Kommer det att finnas bevakning inom området? Läste även att Köpmansgatan ska öppnas för trafik för lastbilar, sophämtning, matleveranser till förskolan, samt att föräldrar som lämnar o hämtar sina barn samlas mot Köpmansgatan. I dagsläget är det ju en återvändsgata. Detta kommer ju medföra att gatan blir mer trafikerad om den åter öppnas mot Ystadvägen. Hälsningar BC
Fastighetsägare Köpmansgatan 6

Nedan svar till BC:

Hej Birgitta och god fortsättning.

Vilken typ av bostäder vet vi inte än. Det blir en fråga för den som kommer att bygga. Dock vet jag att det i första hand har pratats om blandade storlekar av hyresrätter, kan dock få inslag av bostadsrätter också. Jag vet inte mycket om processen än kring försäljning av tomtmarken för byggandet, mer än att några fastighetsägare är intresserade av att bygga. När det gäller park- och grönområden har jag från områdesprogrammet betonat vikten av att skapa synlighet och öppna ytor. Det är som du skriver ett område som är belastat. Både Köpmangatan och Jespersgatan kan få annorlunda utformning så även här gäller det att ta hänsyn till området, boende och trafiken. I och för sig kan ökad trafik också innebära ökad trygghet, fler som rör sig i området, men man bör vara noga med att titta på konsekvenser. Vi arbetar mycket

med att få till stånd både boende- och städparkering i området, vilket i sig hindrar en del från att vistas längre tider här.

Jag tar med dina synpunkter i den sammanfattning som jag gör för samrådstiden. Hör gärna av dig eller kom på dialogmöte!

Hälsningar

HF, Områdeskoordinator, Seved - Stadsområdesförvaltning Innerstaden

Stadsbyggnadskontorets kommentar: Se ovan angående trygghetsaspekter och allmän plats som gatukontoret ansvarar för i ett senare skede.

V 2 2014/telefon

Bra att det rivs mycket, kan bli ett fantastiskt område.// JF

Miljöpartiet de Gröna meddelar i särskilt yttrande 2013-11-14 att:

Miljöpartiet de gröna i Malmö har lyft ett önskemål att studera möjligheten att disponera om kvartersmarken i samrådsförslaget på ett sådant sätt att Augustenborgsgatan kan förlängas in till planområdets inre platsbildning. Detta skulle innebära att befintlig fyrvägs korsning inte behöver rivs och ersättas av två nyanlagda trevägs korsningar med förskjutning från varandra.

Syftet är att bryta barriärverkan från den tungt trafikerade Lantmannagatan och att med ett tydligt stråk knyta ihop staden på ett socialt hållbart sätt. I detta fall knyts platsbildningar i områdena Seved och Augustenborg till varandra. I planområdets mitt föreslås ett grönt torg och i mitten av grannskapsenheten Augustenborg finns ett torg, båda med lokal service. En förlängd Augustenborgsgata skulle också utgöra ett starkt samband till Persborgs pågatågsstation vilket ger ökad rörlighet. I andra änden skulle det föreslagna höghuset utgöra ett landmärke och fondmotiv men också en visuell motsvarighet till det kommande ekologiska höghuset på Augustenborg. Vi tror att överväganden bortanför planområdets röda linje är viktiga i stadsplaneringen, vilket ger socio geografiska effekter som bland annat Malmökommissionen efterlyser.

Vi ser vikten av slutna kvarter mot Lantmannagatan. Vid jämförelse med dimensionerna i befintlig kvartersstruktur tror vi att det går att foga in sådana på vardera sidan den förlängda Augustenborgsgatan. Det är vår förhoppning att stadsbyggnadskontoret, gatukontoret och fastighetsägare tillsammans diskuterar gatustruktur och konsekvenser för trafik, mobilitet och stadsmässighet på ett vidsynt sätt i den fortsatta processen!

Stadsbyggnadskontorets kommentar: Alternativet att lägga lokalgatan i Augustenborgsgatans förlängning har prövats under planarbetet, efter samrådet. Till slut har stadsbyggnadskontoret valt att inte gå vidare med den strukturen eftersom konsekvensen blev försämrade boendekvaliteer. Se vidare planbeskrivningen under Konsekvenser – stadsbild.

Privatpersoner MP, JB, SL meddelar i skrivelse 2014-01-29 att:

Vi är några som jobbar mycket med förskolor och skolor i området och något alla efterfrågar är mer grönska och natur. Med tanke på den odling och det intresse som

finns i området (speciellt Innerstadens egna satsningar på skolor/förskolor, Odlingsnätverket Seved ideell förening, Hidde Iyo Dakhan m.fl.) borde utformningen av den planerade förskolans gård ta hänsyn till detta.

Planeringen av grannområdet Augustenborgs förskolor (1 ny + 1 renovering) sker i samklang med områdets gröna(miljö)profil, detta är något som borde samköras med Seved då området försöker överbygga Lantmannagatan som både fysisk och mentala barriär.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: Synpunkterna förmedlas vidare till berörda på gatukontoret och stadsfastigheter, som kommer att arbeta vidare med detaljutformningen av planen. Malmö stad följer Miljöbyggregen Syd på kommunalt ägd mark, vilket bland annat innebär att en grönytefaktor ska uppnås i bebyggelsen.

Den flexibla lösningen som är planerad för både skolgården och parken är nog väl, men med tanke på grönyttans storlek känns skillnaden onödig. Vi anser att det inte borde finnas någon gräns, under dagtid använder barnen den delen av ytan som de behöver, i andra fall används den helt naturligt av allmänheten. Hela ytan används i detta fall av alla - inget blir "förbjudet".

Stadsbyggnadskontorets kommentar: Liknande lösningar där gränsen mellan allmän plats och skolgård är flytande finner man t ex på Guldbergskolen, Köpenhamn. Detta är något som gatukontoret och stadsfastigheter kan arbeta vidare med.

En uppskattad syn på gårdens innehåll skulle vara om det utgick från barnens behov. Mängder av forskning visar att barn behöver allt annat än de sterila miljöer som gräsmatta och samma typer av träd utgör. Att skapa en mer naturlig miljö vinner både barn, pedagoger, boende och djurlivet på: klätterträd, mångfald av arter, ojämna ytor som övar balansen, naturmaterial som du kan leka och lära av, småbuskage, små vattensamlingar, stockar och stenbumlingar.

Vi, inkluderat förskolor och skolor i området i och kring Seved, önskar se en grönare helhet med "naturlig" profil. Vårt nätverk är stort och innefattar allt från den enskilde förskoleläraren till ledning inom förskole- och grundskoleförvaltningen.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: Synpunkterna förmedlas vidare till berörda på gatukontoret och stadsfastigheter.

Hyresgästföreningen meddelar i skrivelse 2014-01-29 att:

Vi ser positivt på den föreslagna detaljplanen som kan bidra till utveckling av Seved. Idag är Bryggeritomten tyvärr ofta en källa till oro för de boende i området. Att bebygga tomten på ett sätt som knyter ihop Seved med Bryggeriet är bra både ur en känsla av samhörighet och som ett sätt att bevara den tidstypiska bebyggelsen som finns i området.

Det som saknas i planen är idéer om hur kommunen tänker när det gäller brytande av de barriärer som Ystadvägen och Lantmannagatan utgör i förhållande till Heleneholmsparken och Augustenborg.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: Planhandlingarna har uppdaterats med information om nya passager över Lantmannagatan samt befintliga och blivande cykelvägar längs Lantmannagatan och Ystadvägen. Det är ett övergripande mål för staden att huvudgatornas barriäreffekter ska minska.

E.ON Gas Sverige AB meddelar i skrivelse 2014-01-30 att:

I närliggande gator runt området finns gasledningar som plankartan och bifogad karta visar, från områdets norra del matar en servisledning en byggnad inom området. Söder om området finns en 16 Bars ledning belägen som kräver bevakning vid grävarbete inom 5 meter.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: Synpunkterna leder inte till någon förändring av planförslaget.

E.ON Värme Sverige AB meddelar i skrivelse 2013-12-10 att:

E.ON Värme Sverige AB (EVS) har tagit del av inkomna handlingar i rubricerat ärende och vill framföra att EVS har ledning till fastigheten som ligger mot Lantmannagatan, samt fastigheten som ligger i hörnet Köpmansgatan-Ystadvägen. Ledningarna bör beaktas vid den grävning som blir aktuell vid genomförande av detaljplanen. Eventuell nödvändig flytt eller ombyggnad av ledningarna bekostas av exploatören. EVS bifogar skiss samt våra grävbestämmelser.

Med hänsyn till ovanstående synpunkter ställer sig EVS positiv till detaljplanen och att kunna ansluta de nya byggnaderna till vårt fjärrvärmenät.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: Synpunkterna leder inte till någon förändring av planförslaget.

E.ON Elnät Sverige AB meddelar i skrivelse 2014-01-20 att:

Vi har inom planområdet en befintlig nätstation och befintliga hög- och lågspänningsledningar enligt bifogad karta. Nätstationen och ledningarna är säkerställda med ett servitut. Nätstationen är friliggande och kan stå kvar även om den stora byggnaden vid sidan om nätstationen rivs.

Om någon av våra befintliga elanläggningar måste flyttas eller ändras till följd av planläggningen eller plangenomförandet skall, enligt vår mening, den part som begär ändringen eller förorsakar flyttningen eller ändringen betala samtliga kostnader för åtgärden. Beträffande elledningarna framgår detta ansvar av planhandlingarna. Det framgår dock inte av planhandlingarna att detta ansvar även gäller befintlig nätstation. Vi föreslår därför att meningens som börjar med "Eventuell nödvändig flytt....." under "Ekonomiska genomförandefrågor" i Planbeskrivningen kompletteras med ordet "nätstation".

Stadsbyggnadskontorets kommentar: Planbeskrivningen har uppdaterats med ordet nätstation.

Sett ur vår synvinkel har den befintliga nätstationen en bra placering och ett bra utförande. Nätstationen är friliggande och ligger i markplanet vilket underlättar vid tillsyn och underhåll på nätstationen. Det är även enkelt att ansluta nya elledningar i stationen. En nätstation med nu aktuell placering och utförande innebär dessutom fördelar sett ur magnetfältsynpunkt. Vi har inget emot om den befintliga nätstationen flyttas men med hänvisning till nyss nämnda är det enligt vår mening inte acceptabelt att den befintliga nätstationen ersätts med en ny nätstation som placeras i en större byggnad tänkt för bostäder och arbetsplatser. En ny nätstation som ska ersätta den befintliga nätstationen måste enligt vår mening vara friliggande.

Befintlig nätstation inom planområdet och befintliga nätstationer i nära anslutning till planområdet har tillräcklig kapacitet för att kunna försörja planområdet med el. Det behövs således ingen ny nätstation inom planområdet.

För att säkerställa den befintliga nätstationen i planen föreslår vi att plankarta och planbestämmelser kompletteras med en byggrätt för nätstation. Exakt placering på byggrätten får bestämmas när det är avgjort om den befintliga nätstationen kan vara kvar i sitt läge eller om den måste flyttas.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: Att behålla befintligt läge för nätstationen fungerar inte eftersom den hamnar inne i parken, nära förskolegården. Nätstationen föreslås därför flyttas till en placering inne i p-buset.

Özen All-Frukt AB meddelar i skrivelse 2014-01-31 att:

Özen All-Frukt AB förhyr genom hyreskontrakt fram t o m 31 mars 2021 lokaler för sin affärsverksamhet i kvarteret Bryggeriet. Özen bedriver här en omfattande rörelse med stor kundtillströmning. Trafikförhållandena är ytterst viktiga att beakta, inte bara ur kundperspektiv utan fastmer ur tillgänglighetssynpunkt avseende lastning och lossning av avsevärda godsmängder. Trafiksäkerhetsaspekten måste starkt vägas in i bilden

Vi har granskat planförslaget och haft fortlöpande kontakter med fastighetsägaren Fastighetsbolaget Bryggeritomten i Malmö AB. Våra kvarvarande synpunkter avseende själva planförslaget följer nedan.

1. Som ovan anförts är trafikföringen till och från affärsområdet av yttersta vikt. Det är stora transportfordon (ofta med släp) som skall in och ut. Trafikföringen bör därför totalt ske från Lantmannagatan såsom idag. Vi hänvisar till vad som anföres under punkt 4 nedan. Vi har också svårt att se att lastning och lossning enligt nuvarande förslag skall kunna ske på ett smidigt och effektivt sätt. Som ovan sagts rör det sig om tunga och långa fordon som behöver god plats.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: Det som planeras och önskas av fastighetsägaren är möjligheten att bygga en innerstadsmiljö, utan tung trafik. Planförslaget omöjliggör tunga och långtgående transporter enligt önskemål från fastighetsägaren. Fastighetsägaren planerar att i framtiden inte hyra ut till verksamheter som har behov av tunga och långtgående fordon, såsom grossist. Verksamheten måste förändras till att fungera som en dagligvaruhandel som får ett begränsat antal transporter under begränsade tidpunkter på dagen.

2. Vi bedömer avståndet mellan föreslaget P-hus och affärslokalen blir för stort. Detta får till följd minskat kundantal.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: P-buset ligger intill den befintliga Bryggerietbyggnaden som dagligvaruhandeln planeras flyttas till. Att p-platserna ska finnas nära dagligvaruhandeln var en förutsättning som togs hänsyn till i utformningen av planförslaget. Det finns ingen möjlighet att få ett kortare avstånd till butikerna än vad planförslaget visar.

3. Entré för gående måste ordnas vid entrén för gående från Ystadvägen. Detta torde kunna ske lämpligast genom anslutning till området vid busshållplatsen.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: Det skulle vara positivt ur stadsbyggnadssynpunkt om byggnaden får fler entréer från båda sidor av byggnaden. Detta skulle kunna skapa en aktivare sida mot Ystadvägen. Att öppna upp nya entréer i den befintliga byggnaden är dock inte en fråga för

detaljplanen utan något fastighetsägaren får ansöka om i ett bygglov. Synpunkterna förmedlas vidare till fastighetsägaren.

3. Situationsplan 2013.11.27 körspår visar med största tydlighet att den föreslagna trafikföringen inte kommer att fungera. Här kommer lastbilarna att få mötande trafik av såväl personbilar som kunder. Det lämpligaste alternativet torde tveklöst vara att låta lastbilstrafiken köra ut på Lantmannagatan före P-huset varigenom man undviker mötande trafik.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: Planförslaget har omarbetats med hänsyn till angöring för lastbilar.

En annan möjlighet, som vi dock bedömer som mindre lämplig, är att lastbilarna fortsätter köra runt byggnaden för att därefter ansluta till Ystadsvägen. Detta får dock anses vara en oönskad nödlösning.

Detaljfrågor såsom frågan om P-biljetter, bärande väggar, takhöjd och andra tekniska detaljer tar vi upp med fastighetsägaren.

Özen All-Frukt AB ser positivt på utvecklande av affärsområdet. Det är ju av vital betydelse för vår rörelse och inte minst för att lyckad genomförande av totalplanen för hela området. Vi vill därför framhålla att vi önskar nära och direkt kontakt med stadsbyggnadskontoret och dess tjänstemän, inte minst trafikteknikerna, för att så smidigt och konfliktfritt söka lösa den stora mängd av frågor som kan komma att uppstå. Direkta kontakter leder ju till betydligt mindre felslut.

Privatperson JJ meddelar i skrivelse 2014-01-09 att:

Hur ser framtidsutsikterna ut för föreningarna i området? Just nu har skateboardföreningen Bryggeriet ca 2000 medlemmar. Hur ser ni på deras och alla andra föreningars framtidsutsikter. Finns det möjlighet att i framtiden expandera eller begränsar planen dess framtidsutsikter? Anledningen för att jag frågar är för att de är utelämnade ur planen.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: Planen förändrar inte förutsättningarna för föreningarna mer än att antalet p-platser minskar. Möjligheten att expandera kan finnas i den planerade bebyggelsen då centrumverksamhet, som tillåter föreningslokaler, anges för delar av området. Det som kan vara en negativ effekt på lång sikt är ökade hyror på grund ökat fastighetsvärde. Det är dock så att de befintliga lokalerna lämpar sig väl som föreningslokaler och det kan bli svårt att hitta någon alternativ användning som kan tänkas ge en större avkastning. Det borde säkra att det även i framtiden finns lokaler till föreningar.

Privatperson CM meddelar i skrivelse 2014-01-12 att:

Hej. Så bra att tomten kommer att användas till någonting. Jag tycker att växter och träd är mycket viktiga. Så många som möjligt!

Stadsbyggnadskontorets kommentar: Tanken med planen är att området ska få en grön prägel. Detta styr detaljplanen genom att dels ange en minsta grönytefaktor för kvartersbebyggelsen. Dessutom så har området en planbestämmelse som säkrar att det ska finnas parkyta inom området. Det är en fråga för gatukontoret och fastighetsägaren att närmare titta på var träd och växter kan placeras.

Att öppna fasaderna med fönster ut mot Ystadvägen och in mot området.
Ingångar från båda hållen, jag tänker på Özen, Emmaus och skolan.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: Ur stadsbyggnadsynpunkt är det positivt att få entréer från båda sidorna av byggnaden. Det finns redan idag, men fler skulle troligen resultera i en aktivare sida mot Ystadvägen. Antalet entréer och placeringen är dock inget som denna detaljplan styr. Det är upp till fastighetsägaren att söka bygglov för nya entréer. Synpunkterna förmedlas vidare till fastighetsägaren.

En hundlekplats behövs nog.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: Det är mycket som ska få plats inom planområdet och en hundlekplats kan inte prioriteras inom området. Däremot så förmedlas synpunkten vidare till gatukontoret. Möjligen finns det i närområdet utrymme för en hundlekplats.

En sopstation för våra sorterade tidningar mm.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: En ny återvinningsstation kan placeras på spetstomten.

Gott om bänkar. En uteservering. Bolokalerna är en god ide, bara det går att hitta verksamhet som fungerar, inte fler frisörer iallafall.

Tänk om vi kunde komma på hur vi kan skapa arbetstillfällen för några av våra ungdomar.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: Att det bör finnas gott om bänkar förmedlas vidare till gatukontoret som i nästa skede tittar på detaljutformningen av allmän plats. Detaljplanen kan inte styra vilken typ av etableringar som kommer ske inom området. Förhoppningsvis så kan möjligheterna till bokaler ge nya arbetstillfällen.

Privatperson YJ meddelar i skrivelse 2014-01-15 att:

Vi behöver ett boende för äldre personer med moderna sysselsättningar t ex simhall, teater, lokaler att ha hårfrisörer, vård – bara för äldre än 65. Lägenheter ska vara anpassade för rullstolar eller andra behövande utrustningar.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: Tyvärr går det inte att i detaljplanen styra typen av lägenheter som ska finnas inom området. Det går exempelvis inte att ange att det ska finnas boende för äldre. Men förhoppningsvis blir det en blandning av lägenhetsstorlekar och boendeformer. Ett av planens mål är att det ska skapas ett område där det finns något för de flesta, både unga och gamla. Då planområdet är begränsat i storlek är det inte möjligt för både en simhall och bostadsbebyggelse inom området. Det finns dock möjlighet till hårfrisör, möjlighet till teaterverksamhet skulle kunna finnas i den befintliga bryggerietbyggnaden eller i någon av de delar av planen som anger centrumverksamhet som ändamål.

Tillgängligheten till och i lägenheterna för exempelvis rullstolsbundna är något som säkerställs i bygglovet.

Privatperson TN meddelar i skrivelse 2014-01-15 att:

Lokal/rum för UFO-upplysning om zero point energy och antigravitation. Syfte: grönnare och fredligare värld.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: Stadsbyggnadskontoret har inte möjlighet att förmedla lokaler. Men synpunkten förmedlas vidare till fastighetsägaren.

Privatperson AS meddelar i skrivelse 2014-01-15 att:

Bra med fler bostäder och oerhört bra att Föreningarnas hus får vara kvar. Det vore en katastrof om det försvann. Men! Det är väldigt viktigt att bostäderna blir hyresrätter och då gärna i form av större lägenheter med skälig hyra. Det senare går visserligen inte att styra med hjälp av PBL, men jag förväntar mig att Malmö stad bevakar dessa intressen.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: Det stämmer att detaljplanen inte kan styra om det blir hyresrätter eller bostadsrätter. Stadsbyggnadskontoret kommer fortlöpande att påpeka behovet av blandade upplåtelseformer till fastighetsägaren.

Privatperson MK meddelar i skrivelse 2014-01-16 att:

För att göra hörnet Ystadgatan-Lantmannagatan mindre gråtrist föreslår jag att parkeringsytan där omgärdas med vintergrön vegetation. Jag ser på planskissen att träd ritats in längs korsningens hörn, men kan förstås inte veta vilken sorts träd/buskar som planeras. Med något vintergrönt skulle hörnan kännas mjuk, vänlig och ombonad året runt. Det vintergröna blir också en bra struktur för julbelysning under den mörkaste tiden av året.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: Detaljplanen styr att ett visst antal träd ska finnas på spetstomten (1 träd per 4 p-platser). Idéerna om hur platsen kan gestaltas framöver vidarebefordras till gatukontoret som ansvarar över utformningen av allmän plats.

Privatperson LN meddelar i skrivelse 2014-01-20 att:

Jag skulle gärna se att man fortsätter på miljötemat som finns i Augustenborg och tänker hållbarhet. Det hade varit roligt om ni kunde skapa en härlig grön oas för stadsbor där man kan tillbringa en fin solig dag på mysiga sittplatser/bänkar. Det hade också varit trevligt med ett fik med ekologiska o etiskt certifierade varor. Jag hade också gärna satt att man kunde låna utrustning ex. bollar och racket eller att man tar med sig själv och sen att ni anlägger planer, ex volleybollplan så det uppmuntrar till spontanidrott. Hoppas ni gillar mina förslag. Trevlig kväll!

Stadsbyggnadskontorets kommentar: Detaljplanen styr att en viss grönytefaktor ska uppnås vilket garanterar att det finns inslag av grönska i bebyggelsen. I planen finns en parkyta som kan fyllas med olika typer av innehåll. Att det blir en aktiv yta som uppmuntrar till rörelse är en mycket god ide. Gatukontoret kommer att få ta del av synpunkterna och det är slutgiltigen de som avgör vad de offentliga ytorna ska få för innehåll.

Privatperson PT meddelar i skrivelse 2014-01-21 att:

Ett övertygande omhändertagande av kopplingen mellan Augustenborg och Södra Sofielund, tvärs över Lantmannagatan, saknas i samrådshandlingen. Att Augustenborgsgatans förlängning mot Kv Bryggeriet landar mitt i en bostadsfasad understödjer inte kopplingen mellan de båda stadsdelarna. Med det nya ”gröna” höghuset vid Augustenborgs centrum vore det rimligt att det fanns visuella kontakter med de nya platsbildningarna i Kv Bryggeriets mitt, och med det höghus som planeras inom detta kvarter. En enkel, begriplig möjlighet att röra sig i enlighet med ovanstående vore också önskvärd. Annan utformning av bostadskvarter och p-hus ska ha studerats, och enkla svar på vad rätt lösning egentligen ska vara är inte alls lätta

att se, men... Det minsta man skulle kunna göra är att åtminstone få till ett övergångsställe mellan Augustenborgsgatans södra sida och det nya bostadskvarterets sydöstra hörn, tvärs över Lantmannagatan. Om detta skulle ersätta en tänkt cykelpassage över Lantmannagatan i Jespersgatans förlängning? Det är värt att fundera på, då den kopplingen inte är helt självklar.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: Kopplingen mot Augustenborg har arbetats vidare med i planförslaget. Se svar ovan angående nya passager för gång och cykel över Lantmannagatan.

Bryggeriets skatepark och tillhörande gymnasieskola har idéer om att öppna upp sin dags- och kvällsverksamhet i och utanför sina lokaler, mot de nya offentliga ytor som skapas mitt i kvarteret. En skatevänlig utformning av utemiljön skulle göra de offentliga uterummen använda och befolkade stora delar av dygnet – med ökad trygghet som sannolikt resultat.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: Det är positivt för stadsmiljön om skateparken/gymnasiet kan få entréer mot de planerade torgmiljöerna. I planförslaget finns kvartersmark norr om bryggerietbyggnaden där det går att bygga platser för utombusskejt.

Det är viktigt att de offentliga miljöerna utformas så att de tilltalar alla/många grupper. Möjligen skulle utformningen kunna skejtanpassas på ett sådant sätt att ytorna även kan samnyttjas av exempelvis äldre. Utformningen av torget och parken ska arbetas vidare med tillsammans med Gatukontoret som ansvarar för att utforma de offentliga miljöerna.

Skateparken har uttryckt idéer om att kunna få ha delar av ytorna närmast norr om deras lokaler täckta med utvändigt tak även fortsatt. Detta för att göra åkning möjlig/attraktiv också vid sämre väder. En idé kopplad till detta skulle kunna vara att skriva in i planen att delar av själva konstruktionen till de existerande, utvändiga taken ska bevaras som ett sätt att ha kvar lite mer av den gamla industristrukturen som hör platsen till. Förutom att tak kan bäras av denna struktur enligt ovan, skulle de funka utmärkt som spännande, rumsskapande element i aktivitets/marknads/skateytor. Belysning och såväl vertikal som horisontell, hängande växtlighet skulle också funka bra på dessa konstruktioner. Eller varför inte använda dem som delar i en klätterpark, som redan diskuterats i Kv Bryggeriet, och vars utövre redan samsas bra med skatarna nere i Stapelbäddsparken? Oavsett vilket: Vill man ha kvar denna möjlighet måste sannolikt sparandet av dessa konstruktioner på något sätt skrivas in i planen – annars kommer de sannolikt att rivas i ett mycket tidigt skede.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: Frågan har tagits upp med fastighetsägaren, men på grund av att taken är i dåligt skick är det svårt att bevara dem.

Privatperson EF meddelar i skrivelse 2014-01-23 att:

Förslaget om ombyggnaden av bryggeriområdet är väldigt bra. Jag tror att förändringarna kommer att ta bort den dåliga stämningen samt det dåliga ryktet från området.

Jag gillar idén med mycket grönska och bostäder men jag tycker att man ska tänka till om när det gäller placeringen av förskolan i förhållande med parken. Seved är i nuläget ett väldigt kriminellt och anses vara ett ”farligt” område. Ombyggnaden lär hjälpa, men jag tror inte att området förändras så drastiskt på en dag. Jag tror att som förälder skulle man vara orolig över sina barns säkerhet när de vistas så nära en park där vem som helst kan vara.

Annars tycker jag att det är jättebra om en förskola byggs då jag är väl medveten om bristen på förskoleplatser och jag tror även att förskolan lockar dit barnfamiljer vilket också resulterar i ett säkrare område!

Stadsbyggnadskontorets kommentar: Byggnaden placeras med en utemiljö som får indirekt bevakning av den angränsande nya bebyggelsen. Att parken inte blir undandömd utan ligger i anslutning till torg och gator, kommer troligen minska risken för att det blir en stökig plats.

Privatpersonerna FH och L meddelar i skrivelse 2014-01-23 att:

We are two danish students from Bryggeriets Gymnasium, and we're very positive about your plan for the area. Our only concern is, that Bryggeriet doesn't have a schoolyard, and that we may disturb the other park areas with our presence (the residents, preschoolers, etc.) On the plan, you've marked an area the "Urban Park", and we believe that making this part into a skater-friendly/schoolyard-like environment will give us a space so that we don't take up all the others. It shouldn't be closed off and only used by Bryggeriet, but be adapted to our students. We already have an entrance that leads out to the front of Emmaus premises, so it will be a very convenient spot. Keep up the great work!

Stadsbyggnadskontorets kommentar: Det är positivt för stadsmiljön om skateparken/gymnasiet kan få entréer mot de planerade torgmiljöerna. I planförslaget finns kvartersmark norr om bryggerietbyggnaden där det går att bygga platser för utombusskejt.

Privatperson JO meddelar i skrivelse 2014-01-23 att:

Jag tycker att ni borde sätta ut mycket bänkar, gärna gjorda i marmor. Det är både snyggt och skateboardvänligt för vi som går här på Bryggeriets gymnasie och alla de andra skateboardåkarna som rör sig i detta området. Bänkar används alltid av folk, och det behöver kanske inte vara jättemånga, men 3-4 stycken. Marmor är faktiskt snyggt, och som jag sa så kan de användas av både folk som vill sitta ner, och även skateboardåkare.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: Synpunkterna vidarebefordras till gatukontoret. Gatukontoret har det slutgiltiga ansvaret för att utforma allmän plats och välja material.

Privatperson MC meddelar i skrivelse 2014-01-23 att:

Om jag har fattat det rätt så har ni planer för att bygga ett punkthus på 10 våningar. Jag tycker att ett punkthus är bra men då bör ni göra det bra och som det ser ut nu så känns det inte bra. Jag tänker på att göra området attraktivt och få det att märkas och med ett punkthus på bara 10 våningar skulle området fortfarande kännas rätt dött.

Idag så uppfattas området inte som ett attraktivt område med skottlossningar och droghandel och det kan ha mycket med miljön att göra. Jag är säker på över att det skulle bli bättre med dagens planer men jag är garanterad över att det kan bli bättre.

Idag bor jag i Helsingborg så jag känner inte till Malmös områden så bra men jag märker vilka områden som jag ser som attraktiva och som märks och det är områdena med höghus som utstrålar karaktär. Exempel på det är Västra hamnen med Turning Torso och Kronprinsen med skivhuset Kronprinsen.

Mitt förslag är då att bygga ett mycket högre punkthus än som är planerat idag. Jag tänker mig ett punkthus som man kan se långt ifrån och som lyser upp området som

exempel kronprinsen gör. Man vill samtidigt att Malmö ska expandera och då är det bra om det redan finns lediga lägenheter i centrala Malmö.

När jag tänker mig hur huset skulle kunna se ut så tänker jag mig ett hus på minst 20 våningar och fasader som glänser och som märks. Ingen betongfasad som miljonprogrammets gamla hus för det är inget som utstrålar karaktär.

Som det ser ut just nu så känns det som att man inte kan misslyckas med området mer än som det är så ett karaktärsutstrålande punkthöghus är något som jag tror på då det även ger en ny fin bild av området.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: Stadsbyggnadskontoret har tittat på möjligheten att göra punkthuset högre. En byggnad på 20 våningar kräver stora ytor och blir byggnadstekniskt en dyrare byggnad. Den kastar även en längre skugga än en lägre byggnad. Det finns även en risk för att den bidrar till ett sämre mikroklimat då den kan dra ner vindar i bebyggelsen.

En planbestämmelse reglerar att punkthusets fasad ska vara puts eller tegel, vilket den angränsande befintliga bebyggelsen idag har. I bygglovsskedet kommer byggherren diskutera vidare byggnadens gestaltning med en bygglovsarkitekt. Tillsammans kommer de arbeta för att byggnaderna, även punkthuset, blir positiva tillägg i stadsbebyggelsen.

Privatperson DM meddelar i skrivelse 2014-01-22 att:

Jag gillar idén men vill gärna ha lite mer parkområde som du kan besöka även sommar och vinter, dag och natt. Vilket kan bli kladdigt och äckligt om det är för mycket grönska. Det är trevligt med gräs och träd men man vill inte bli skitig och kan ha då rabatter för det. Det blir även lättare att sköta. Jag tycker ni kan göra en liknande version av Love park i Philadelphia. Det ser bra ut året om och många besöker parken. Jag tycker även det är ganska viktigt att det är stora betongplattor istället för kullersten för även att det ser snyggare ut men även att det är skönare att gå på och det kan inte bli några hål i marken om någon tar bort en sten. Det kan också finnas block i granit som man kan sitta på. Dessa bör vara 38 centimeter höga och 80 centimeter breda.

Här är några exempel som både ser bra ut rent arkitektmässigt och bra exempel på en park/mötesplats. (bilder bifogade)

Stadsbyggnadskontorets kommentar: Planförslaget syftar till att sätta ramarna för allmän plats. Att det på plankartan står angivet som Park behöver inte betyda finplanteringar och gräs. Det du tar upp som exempel, en mer urban park med betongplattor och träd, kan vara ett alternativ för delar av området. Det är även tänkbart att den slutgiltiga utformningen inte får tydliga gränser mellan vad som är park och vad som är torg, utan de glider in i varandra, så att parken får delar som är plattlagda och torget får plattläggning som bryts av med träd. Synpunkterna har förmedlats vidare till Gatukontoret som ansvarar för den slutgiltiga utformningen.

Privatpersonerna V, K och C meddelar i skrivelse 2014-01-22 att:

Det är bra att de finns en park. Vi tycker det borde finnas bänkar i parken.

Det borde också finnas något skejtvänligt, (t. ex en trappa) Någon yta man kan skejta på, asfalt eller betong.

Ett lusthus, eventuellt i parken. Så att man kan vara ute fast det regnar.

Tänk på att ha en bra belysning i området. Att lamporna sitter på utsidan av husen på väggen.

Ha öppna gårdar.

Det borde finnas ett café, eventuellt en glasskiosk.

Om Bryggeriet öppnar ingång in mot torget vill vi ha fint utanför och kunna utnyttja torget. Det är härligt om solen når utanför också. Träd eller växtlighet är också trevligt att ha vid ingången.

På torget borde det finnas växter med fint komponerade färger till omgivningen. Vi vill inte ha ett grått torg.

Mer växter och grönt längst med vägen, man ska kunna ha en fin promenad längst med gatan.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: Den slutgiltiga utformningen av torget, inklusive belysning, kommer att göras av gatukontoret i ett senare skede. Vi har förmedlat synpunkterna till Gatukontoret.

När det gäller byggnadens entréer så är det positivt ur stadsbyggnadssynpunkt om byggnaden får entréer från båda hållen. Att öppna upp och förändra entréerna är en fråga för fastighetsägaren. Det kan krävas bygglov för nya entréer. Byggnadens förgårdsmark har utökats för att förbättra möjligheterna att utnyttja en del av torgytan till exempelvis skejt.

Privatpersonerna TH, JH, JG och MR meddelar i skrivelse 2014-01-22 att:

Rental apartments are important.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: Detaljplanen kan inte styra om det blir hyresrätter eller bostadsrätter. Stadsbyggnadskontoret kommer fortlöpande att påpeka behovet av blandade upplåtelseformer till fastighetsägaren.

Large green areas, perhaps with some sort of water fountain or a pond. Creative outside facilities such as:

- Skateable objects, such as a Mini Ramp
- A square with smooth asphalt or concrete, good for skating, rollerblading and bike riding. With benches, and other
- Street soccer course, Basketball course. Possibly combined or a playground for children.

No cars should be allowed, giving a safer and more peaceful place for children to play around.

Perhaps a small shop selling ice cream, soda, kebab, etc.

A path for people to ride bikes and walk on for easier transportation.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: Gatukontoret kommer att arbeta vidare med den mer detaljerade utformningen av stadsmiljöerna, t ex sittplatser och aktivitetsytor. Detaljplanen styr översiktligt utformningen av den allmänna platsen. I detaljplanen har kvartersmarken utökats. Detta gör att möjligheterna att använda marken till exempelvis skejt har ökat.

En av grundtankarna med detaljplanen är att biltrafiken ska minimeras i området. Men det är inte tanken att det ska vara förbjudet för trafik i området. Användningsbeteckning ”gångfartsgata” samt detaljutformning kommer att styra biltrafiken så att de oskyddade trafikanterna prioriteras.

Privatperson KG meddelar i skrivelse 2014-01-31 att:

Jag är boende i närområdet och engagerad i en av föreningarna som utnyttjar lokalerna i Föreningarnas Hus.

I planbeskrivningen framgår att planområdets gräns skiljer sig från planprogrammets då spetstomten samt de befintliga byggnaderna mot Ystadvägen inte tas med i detaljplanen.

I planbeskrivningen framgår även att den befintliga handeln såsom Özen allfrukt, Emmaus m.fl. kan behöva byta lokaler inom området för att en utbyggnad av planen ska vara möjlig och att viss handel inom området även kan behöva flytta från området för att möjliggöra utvecklingen av området.

I planbeskrivningen visas även "illustrationsplan (Tema arkitekter 2013-10-28)", där befintlig byggnad mot Ystadvägen ingår med utpekade funktioner såsom "Nya Özen" där Föreningarnas Hus inte finns med. Likaså saknas Föreningarnas Hus i två av trafikillustrationerna.

Vidare framgår att föreningslivet riskerar påverkas negativt, då lämpliga lokaler kan försvinna och/eller få kraftigt höjda hyror i och med att områdets karaktär förändras och andra verksamheter gynnas. Detta menar man, bör uppmärksammas.

Med anledning av ovanstående vill jag som sakägare att Malmö stad och stadsbyggnadskontoret i den fortsatta planeringen garanterar Föreningarnas Hus fortlevnad i lokalerna på planområdet Bryggeriet och vidtar de åtgärder som krävs för att den utveckling som i planförslaget befaras, då "lämpliga lokaler kan försvinna och/eller få kraftigt höjda hyror" inte påverkar föreningarna i Föreningarnas hus på ett negativt sätt.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: Det går inte att garantera fortlevnaden av föreningarna i detaljplanen då det ytterst är en fråga för fastighetsägaren som har Föreningarnas hus som hyresgäster. Det detaljplanen kan göra är att inte förändra dagsläget. Detaljplanen har därför justerats så att hela fastigheten är med i planområdet och fortsatt möjliggör föreningsverksamhet.

Privatperson DS meddelar i skrivelse 2014-01-31 att:

Jag heter DS och är boende på Seved. Jag har läst igenom detaljplanen för det kommande bygglov på området Bryggeriet. Jag har reagerat på några saker inom detaljplanen.

Byggnationen av bostäder kommer att höja hyrorna i området. Först genom att de byggda bostäderna får högre hyra än de i det kringliggande området. Sedan genom att alla de hyresvärdar som står på en massa ej renoverade lägenheter kommer att ta tillfället i akt och höja hyrorna genom att "renovera" lägenheterna. Genom att "renovera" så kan en hyresvärd lagligt höja hyran med 20-40%. Det har skett i Herrgården här i Malmö, det har skett i Pennygången i Göteborg och det har varit flera försök av det kommunala bostadsbolaget Bostaden uppe i miljonprojektet, Ålidhem, i Umeå.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: Förhoppningen är att detaljplanen ger även positiva sociala effekter i området och staden. Idag går det i Malmö att se ett segregationsmönster som baseras på inkomst och etnicitet. (Se s.71 i "Malmös väg mot en hållbar framtid, hälsa, välfärd och rättvisa", Kommissionen för ett socialt hållbart Malmö.) Kommissionens rapport förordar åtgärd som 1.2.2.2. att: "Utveckla och intensifiera det framgångsrika arbetet med att blanda upplåtelseformer, bostadstyper, arbetsplatser och servicefunktioner." och "Omvandla barriärer till sammanlänkande

områden". Målet som åtgärderna är tänkta att hjälpa till att uppfylla är "stadsplaneringen ska bidra till att minska boendesegregationen".

Denna detaljplan innehåller en blandning av funktioner - bostäder, service och arbetsplatser. Förhoppningsvis kan detaljplanen bidra till att det blir en blandning mellan olika grupper och människor i staden. Målet med detaljplanen är inte att trycka undan människor med lägre inkomster och skapa ytterligare segregation. Förhoppningen är att detaljplanen bidrar till att skapa en stad där människor med olika inkomst och livssituationer kan bo sida vid sida och mötas.

Det finns en risk för att en ombyggnation av området skapar en omsflyttning i staden och att det flyttar in människor med högre inkomst, att en gentrifiering sker, och att detta tränger undan människor med lägre inkomst. Detta lyfts fram som en möjlig konsekvens av planen. En viktig faktor som kan bromsa gentrifieringens tempo är att MKB äger stor del av hyreslägenheterna i området. MKB kommer spela en viktig roll i områdets utveckling framöver med hyressättning, renoveringskostnader m.m.

Det är även viktigt att i sammanhanget även fråga sig vad som är nollalternativet. Under den medborgardialog som skett har flera tagit upp att dagsläget, med en stor parkering, inte ger något positivt till området. Detaljplanen försöker fånga upp önskemål och behov som finns i området, t ex en förskola som kan få en stor positiv social betydelse m.m. Ser man i det stora perspektivet så har Malmö en ökande befolkning. Detta kräver fler bostäder, och för att inte skapa mer segregation är det viktigt att det byggs på flera ställen i den befintliga staden. Genom att komplettera den befintliga bebyggelsen går det att få en varierad bebyggelse med olika ålder och prisnivåer på bostadsbeståndet. Om Malmö stad endast skulle tillåta nybyggnation i de stora utbyggnadsområdena, Västra Hamnen och Hyllie, skulle förmodligen detta cementera och förstärka de skillnader som finns idag i Malmö.

Det är inte hyran som är det största tragedin. Utan det är vad som händer de boende i området. Människorna. Vart flyttar de? Vad blir deras öden. Seved har en av de lägsta medelinkomsterna i Malmö. Vad händer om hyran höjs med 10%, 20%, 40%? Kan de som bor i området gå till sin arbetsgivare och fråga om ett påslag på 10-20%? Kan studenten ringa CSN och fråga om mer pengar? Kan den arbetslösa fråga Arbetsförmedlingen om mer i A-kassa?

Vart är konsekvensanalysen kring de sociala förhållanden? Vart är analysen som tar upp mer än hur luftkvaliteten påverkas eller endast cyniskt konstaterar att gentrifiering kan ske i området? För det är gentrifiering som kommer att ske. Frågan var vad som kommer att ske med de nuvarande boende. De kommer att få flytta. Från ett område som vissa har bott nästan hela deras liv. De hamnar i Söderkulla, Nydala, Rosengård, Videdal, Toftanäs. Vad händer med de som inte har råd att köpa en bostadsrätt, med de som inte har pengar till en hög hyra?

Stadsbyggnadskontorets kommentar: Det var inte tänkt att den sociala konsekvensbeskrivningen skulle tas som ett cyniskt konstaterande. Om det uppfattades på detta vis så ber planförfattarna om ursäkt. Syftet var att tydliggöra de konsekvenser som planen kan innebära för att få en bättre dialog med medborgarna, och kunna ge ett bättre beslutunderlag för stadsbyggnadsnämnden. Planbeskrivningen har kompletterats (under Sociala konsekvenser) kring att planen kan leda till omsflyttningar av människor i staden som på sikt inte har råd med hyran och att det är viktigt att frågan bevakas i framtiden av staden.

Vem är det som efterfrågar det här? Vem tjänar på det här? En fastighetsägare som kan ta ut högre hyror och en medelklass som kommer få fler lägenheter att välja och vraka mellan. Det blir dem som kan uppfylla sina drömmar, luster och begär. Men för de som inte har samma lott, har samma inkomst eller kapital så ökar bara tragedin.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: Först och främst är det fastighetsägaren som efterfrågar en planförändring för att kunna få en utökad byggrätt. Stadsbyggnadskontoret ställer sig positiva till förändringen då den bland annat bidrar till att uppfylla övergripande mål om bostadsförsörjning. Planen innehåller även andra delar som kommer allmänheten och staden till godo såsom förskoleplatser och offentliga miljöer. Bland annat förskolan kan förhoppningsvis bli en socialt viktig faktor i området som ger positiva effekter både socialt i området och för enskilda personer. Att få en förskola nära sitt boende sparar tid i vardagen. Mer tid kan ge ökade möjligheter för personer med olika inkomst och försutsättningar genom att det ger valmöjligheter. Målet är inte att skapa en stor omflyttning i området som tränger ut de med sämre inkomst.

Seved är nu ett område fyllt av sociala problem och mänsklig tragedi. Att tro att genom att bygga nya bostäder och grönområden så kan man lösa problemen så kommer man bara göra samma misstag som har gjorts gång på gång.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: Tanken är inte att detaljplanen ska vara en "quick fix" för området. Malmö stad arbetar brett med olika sätt för att förbättra förutsättningarna i Seved. Dialogen kring detaljplanen är tänkt att vara ett sätt att lyssna av området och dess önskemål. Det är relativt få som har haft invändningar mot en förändring av området.

Men också ni tjänar på det här. Ni löser ett problemområde och kan samtidigt skapa ett nytt och "hippt" område för en medelklass som vill bo mer "äkta". Allt för tillväxten. Men det här skapar bara ett nytt problemområde då inget kommer att lösas. Problemen finns kvar och har bara skjutits till nästa område.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: Stadsbyggnadskontoret arbetar brett inom Malmö med planer i flera stadsdelar. Förhoppningsvis leder det till en mer likvärdig kvalitet i boendet över hela Malmö utan "problemområden".

Kommissionen för hållbart Malmö lyfter även fram att "Det är viktigt att framhålla att segregation inte nödvändigtvis behöver vara något problem, exempelvis om äldre bor på ett håll i staden och ungdomar på ett annat eller om människor med olika bakgrund själva väljer att bosätta sig på olika håll. Det blir dock ett problem om skillnaderna gäller förutsättningar för delaktighet i samhället, bidrar till en ojämlig hälsa och om människor inte har möjligheter att välja själva" Ibid. s. 72

Det finns också en risk att det som uppfattas som "hippt" med området idag är sammankopplat med dagens "ruffighet". En del de mer "ruffiga" industrimiljöerna försvinner i samband med ombyggnationen och det kan i bästa fall leda till att området utvecklas till att bli ett mer socialt blandat område.

Vad kan då göras. Frågan kring gentrifiering är svår att lösa och botten i vårt ekonomiska system. Men vad kan ni göra då? Jo, ni kan villkora bygglov till att INGA LÄGENHETER ÄMNADE TILL BOSTADSRÄTTER FÅR BYGGAS utan endast hyresrätter får vara tillåtna inom området bryggeriet.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: Stadsbyggnadskontoret har tyvärr inte det lagliga utrymmet att göra denna typ av villkorning av bygglov.

Men slutligen är det endast de boende inom området som kan lösa problemet. Och det sätt ni kan hjälpa de är att villkora lokaler inom de hus som kommer att byggas till att vara samlings-aktivitetslokaler för de boende i området. Inte lokaler för föreningar som redan finns i bryggeriet men lokaler som de boende kan boka utan att betala hyra. Hyresvärden får vara tvungen att besörja de. Kanske har de boende någon möjlighet att faktiskt vända situationen och kunna ta makten över sitt område.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: Det finns inget lagligt utrymme för att villkora lokalers användning på det sätt som föreslås. Planhandläggarna är tacksamma för de synpunkter som

framförts som kan bidra till debatt inom stadsbyggnadsfrågor. Ett av syftena med den utökade dialogprocessen är att den ska skapa ett engagemang för området, för stadsbyggnadsfrågor och öka demokratin i planprocessen. Det finns möjlighet att i granskningskedet inkomma med uppföljande yttrande med frågor och synpunkter.

Föreningen Bujin Ju-Jutsu Klubb Malmö meddelar i skrivelse 2014-01-29 att:

Det planerade antalet parkeringsplatser uppfattas som för litet!

Med tanke på att det förutom boende i området ska finnas såväl handel som omfattande föreningsverksamhet kan vi se att det blir ont om parkeringsplatser särskilt på vardagar mellan ca 17.00 och 21.00. Då kommer många hem efter jobbet samtidigt som folk ska handla och utöva föreningsverksamhet i området. Det kan även uppstå problem dagtid på helgerna då mycket folk besöker föreningar och affärer.

Verksamheterna har medlemmar i hela Malmö och många föräldrar hämtar och lämnar barnen med bil för att få dagen att gå ihop.

Förslag 1

En bra lösning kan vara att föreningarna får använda skolornas parkeringsplatser på andra sidan Ystadvägen. Skolornas parkeringsplatser nyttjas huvudsakligen innan kl 17.00 på vardagarna. Denna lösning kan även minska en del av problematiken som uppstår under byggtiden.

Förslag 2

En annan lösning kan vara att planera för fler parkeringsplatser i området. Dessa färdigställs helst innan bygget startar för att minimera störningar under byggtiden.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: Detaljplanen ger möjlighet till både markparkering på spetsen och parkering i p-buset. Området ligger relativt centralt och med goda kollektivtrafikförbindelser. Ett minskat antal p-platser borde leda till att fler av de som besöker föreningarna istället väljer att cykla eller åka kollektivt.

Förslaget att det kan finnas möjligheter att ordna parkeringsplatser på andra platser i närheten av området har vidarebefordrats till gatukontoret. Var parkering tillåts på allmän gata regleras av gatukontoret.

Malmö Budoklubb meddelar i skrivelse 2014-01-29 att:

Malmö Budoklubb deltog vid informationsmöte om detaljplanen för kvarteret Bryggeriet och har efter att studerat information om detaljplanen och funnit två anledningar till oro som båda handlar om parkeringsmöjligheter.

Parkering under ombyggnadsperioden

Den första anledningen till oro gäller under själva ombyggnaden av kvarteret Bryggeriet.

Under tiden som byggnaderna skall uppföras uppfattar vi det som att det kommer att ske väldigt stor påverkan på tillgängligheten till parkeringsområdet i korsningen Ystadvägen och Lantmannagatan. Det är där våra medlemmar och föräldrar till tränande barn parkerar sina bilar, när de kommer för att nyttja våra lokaler.

Vi känner att det vore rimligt att begära andra möjligheter till parkering, då vi antar att man inte längre kommer kunna köra med bil in till området när byggandet väl är igång. Detta antagandet görs eftersom det nya parkeringshuset byggs så nära befintlig byggnad, att det troligtvis inte kommer att gå att köra förbi där när byggnaderna uppförs.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: Hur parkeringsmöjligheterna hanteras under byggtiden är främst en fråga för fastighetsägaren, då parkeringarna kommer att finnas på kvartersmark. Malmö stad, som är hyresgäst i byggnaden, kan möjligen ställa krav på hur parkeringen ska kunna ske under byggtiden. Detta ligger dessvärre utanför stadsbyggnadskontorets ansvarsområden.

Parkering efter ombyggnaden är genomförd

Den andra anledningen till oro gäller efter att byggnaden har färdigställts.

Vi ställer oss lite tveksamma till antalet parkeringsplatser kommer räcka till för föreningarna. Vi har verksamhet på kvällstid på vardagar mellan 17:30 - 21:00 och delar parkeringsplatser med kunder till t.ex. Özen allfrukt och Emmaus. Detta gör att tillgängligheten till parkeringsplatser kan variera kraftigt.

Vi ställer oss dessutom frågande till att antalet platser baseras på antal "anställda" (dvs instruktörer) som föreningarna har. Våra medlemmar kommer från hela Malmöområdet och ca 50 av våra medlemmar är vuxna personer som tar bil till träningen. Totalt kan det röra sig om att 20 - 30 personer samtidigt kan behöva parkeringsplats under en vardagskväll under ca 3 timmar mellan 17:30 och 21:00, då enbart i vår förening.

Malmö Budoklubb erbjuder träning för barn/ungdomar i åldrarna 7-14 år och det är mycket vanligt att föräldrarna kör barnen till träningen. Vi välkomnar även att föräldrarna deltar i träningen med barnen, vilket ett stort andel av föräldrarna gör. Det kommer deltagare till barnträningen från hela Malmö och de flesta använder bilen för att kunna hinna till träningen som är förlagd mellan kl 18.00 - 19.00 på vardagar. Det är alltså väsentligt för vår verksamhet att det finns goda parkeringsmöjligheter.

Det blir lätt stressigt att träna annars med vardagens övriga uppgifter, och vi vill kunna erbjuda både bra träning, och enkla möjligheter till att kunna hinna med det. Då gäller det i detta fallet att det finns enkel tillgång till parkering, i anslutning till klubbens lokaler.

Vi önskar att ni i era beräkningar ökar antalet "anställda" i föreningarna med åtminstone det dubbla antalet. Ett annat alternativ kan vara att ta reda på hur många personer som finns i föreningarna som kör bil till träningen och att räkna dessa som "kunder" till föreningarna. Det bör också tas hänsyn till att Malmö Budoklubb och övriga föreningar i Föreningarnas Hus ständigt arbetar på att få ett större medlemsantal som också det påverkar behovet av parkeringsplatser.

Det är med andra ord väsentligt för föreningarnas verksamhet att det finns goda parkeringsmöjligheter invid Föreningarna Hus och vi ser inte att nuvarande beräkningar i detaljplanen täcker det verkliga behovet.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: Detaljplanen ger möjlighet till både markparkering och parkering i p-huset. Området ligger relativt centralt och med goda kollektivtrafikförbindelser. Ett minskat antal p-platser borde leda till att fler av de som besöker föreningarna istället väljer att cykla eller åka kollektivt.

Föreningen Bryggeriet meddelar i skrivelse 2014-01-31 att:

Mitt namn är JM och jag jobbar på Föreningen Bryggeriet på Ystadvägen i Malmö. Vi har en mycket bra verksamhet med nära 3000 medlemmar och ett skateboardgymnasie med 150 elever från hela Norden. Vi har mycket idéer kring utvecklingen av Bryggeriet området och är gärna involverade i vidare diskussioner. Jag har skrivit ner några idéer i det bifogade dokumentet.

1. Öppna upp fönster på skateboardanläggning ut mot det nya området. Dagsljus in i skateparken vore fantastisk. Man skulle kunna bygga en helt ny ingång från den sidan med café etc..
2. Bryggeriet har alltid drömt om att kunna öppna upp skateparken och kombinera inomhusskate med utomhusskate. Detta finns endast på några enstaka ställen i världen och skulle öppna upp nya möjligheter för evenemang och verksamhet i området.
3. Integrera skateboardmöjligheter i den urbana park som ska anläggas. Åkbara bänkar, trappor, konstverk etc...hade skapat något helt unik och satt Malmö på kartan.
4. Bygga någon typ av vattenfontän i parken som kan nyttjas för skateboardåkning under höst, vinter, vår
5. Bygga en mindre betongskatepark på Bryggerietområdet. Skulle användas varje dag och funkar bra för alla åldrar.
6. Boende. Med tanke på att det ska byggas lägenheter på området så bör man tänka studentbostäder. Bryggeriets gymnasium har många elever från Sverige, Norge, Danmark med mera.. Finns även intresse från övriga Europa..men boendet i Malmö är ett problem. Det är svårt hitta bra lägenheter i bra områden för dom som vill flytta till Malmö och börja på Bryggeriets gymnasium.

Slutsats.

Hos oss hittar ni en helt unik användargrupp till det nya planerade Bryggerietområdet. Bra aktivitet, unga och gamla, killar och tjejer, verksamhet som bygger på delaktighet, brukarvänligt etc. Hoppas ni gillar några av våra idéer och vill träffa oss och diskutera vidare!

Stadsbyggnadskontorets kommentar: Det är mycket positivt för stadsmiljön om skateparken/ gymnasiet kan få entréer mot de planerade torgmiljöerna. Detaljplanen innebär inga hinder för detta. Fasadförändringar i form av nya dörrar och fönster kräver dock bygglov.

Det är viktigt att de offentliga miljöerna park och torg utformas så att de tilltalar många grupper. Möjligen skulle utformningen kunna skejtanpassas på ett sådant sätt att ytorna även kan samnyttjas av exempelvis äldre. Utformningen ska arbetas vidare med tillsammans med Gatukontoret som ansvarar för att utforma de offentliga miljöerna.

SBK har träffat representanter för föreningen Bryggeriet för vidare diskussion. Plankartan har justerats så att det nu är kvartersmark norr om delar av bryggeribyggnaden. Här finns fler möjligheter än på allmän plats att bygga en skatepark utombus, i samarbete med fastighetsägaren.

Planen möjliggör genom användning B – bostäder alla former av bostäder, tex studentbostäder.

FÖLJANDE HAR INGET ATT ERINRA MOT FÖRSLAGET

Tele2 AB	enligt skrivelse	2013-12-05
TeliaSonera Skanova Access AB	”	2014-01-07

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

SAMRÅDSMÖTEN

Allmänna samrådsmöten hölls den 9 och 15 januari 2014. Mötena utlystes genom vykortsutskick till 7000 hushåll i närområdet samt affischer och information i de utställda samrådshandlingarna. På mötena deltog sammanlagt 51 personer, varav 30 män och 21 kvinnor.

Det har även funnits ett särskilt fokus på unga och äldres åsikter under samrådet. För att speciellt fånga upp ungdomars åsikter presenterades och diskuterades detaljplaneförslaget med två gymnasieklasser på Bryggeriets Gymnasium i januari 2014.

Med hjälp av områdesprogrammet Seved samlades även under januari 2014 en seniorgrupp av boende i närområde. Dessa fick förslaget presenterat för sig och gavs tillfälle för diskussion.

Josephine Nellerup
Planchef

Roger Westin
Planhandläggare

Anna Swanberg
Planhandläggare