



UTLÅTANDE EFTER GRANSKNING 1

Detaljplan för del av kvarteret Bryggeriet i Innerstaden i Malmö

Ärendet har bedömts vara av den karaktären att det enligt plan- och bygglagen 5 kap 27§ kan antas av stadsbyggnadsnämnden i kommunfullmäktiges ställe.

Planförslaget har funnits tillgängligt för granskning under tiden **23 maj 2014 – 23 juni 2014**.

Länsstyrelsen har i skrivelse 2014-05-30 framfört: Länsstyrelsen har inget att erinra.

Gatukontoret har i skrivelse 2014-08-18 framfört:

Slutligt förslag till detaljplan för kvarteret Bryggeriet i Innerstaden (Dp 5299), upprättat 2014-05-06, har kommit till kontoret för kännedom. Gatukontoret vill framföra följande:

Sedan samrådet har plankartans utformning ändrats i linje med gatukontorets tidigare synpunkter, vilket är positivt. Nedanstående synpunkter kvarstår dock.

Den nya utformningen av lastzonen på kvartersmark, med ny infart från Lantmannagatan, är en bättre lösning än tidigare förslag. Hur platsen gestaltas är väsentligt ur trafiksäkerhetssynpunkt, eftersom tunga fordon och oskyddade trafikanter bör hållas isär. Även hur gatan i norr och torgytan gestaltas är av vikt för att kunna minimera trafikmängderna och sänka hastigheten.

Jespergatan kommer inte att regleras om så att dubbelriktad trafik blir tillåten, utan den förblir enkelriktad. Parkeringsplatserna utmed kantstenen på den södra sidan av gatan behöver finnas kvar för att bistå omkringliggande bostäder med parkering. Detta gör att inga fickor utmed Jespersgatan tillåts.

Gångbanans hela yta utmed Jespersgatan och Lantmannagatan ska ligga på allmän platsmark. Detta ska lösas i samråd med gatukontoret.

Befintlig nätstation ligger inom yta med planbeteckningen PARK. Diskussioner har förts om att flytta nätstationen. Enligt gatukontorets mening placeras den företrädesvis på kvartersmark.

Innan detaljplanen kan antas måste exploateringsavtal vara undertecknat.

Stadsbyggnadskontoret kommentar:

1. Illustrerade parkeringsfickor längsmed Jespersgatan har tagits bort i illustrationsplanen.

2. Gångbanan mot Lantmannagatan har justerats in på allmänplats.

3. Efter diskussion med E.On elnät har ny kvartersmark med planbestämmelse som anger teknisk anläggning införts. Dels på områdets västra del vid parkmarken och dels i områdets östra del vid befintlig bryggeribyggnad. I den västra delen av området kommer den befintliga elnätstationen behöva flyttas till utpekad plats för teknisk anläggning.

Miljöförvaltningen har i skrivelse 2014-06-05 framfört:

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

I granskningsförslaget beräknar stadsbyggnadskontoret att den tillgängliga uteytan för förskolan endast blir 25 kvadratmeter per barn. Miljöförvaltningen anser att stadsbyggnadskontoret borde resonera i enlighet med plan- och bygglagens intentioner i 8 kap. 9§ (om det inte finns tillräckliga utrymmen för att ordna både friyta och parkering ... ska man i första hand ordna friyta) och ta bort bestämmelsen som anger att parkering ska finnas på markytan i direkt anslutning till förskolans utemiljö. Ytan bör istället avsättas som utemiljö för-förskolan. Med tanke på att ett parkeringshus uppförs i samma kvarter, drygt 100 meter från förskolans tomt, borde tillgänglighet till parkeringsytorna vara tillräcklig även utan denna markparkering.

Stadsbyggnadskontoret kommentar:

Förskoleytan har i granskningsförslag 2 utökats och 32,5 kvm per barn uppnås.

E.ON Elnät har i skrivelse 2014-06-19 framfört:

Planområdet är nu större än i det preliminära planförslaget. Förändringen innebär att det tillkommit ytterligare en befintlig nätstation inom planområdet. Denna nätstation är placerad vid den stora byggnadens östra gavel, se bifogad karta. För att säkerställa denna nätstation på plankartan föreslår vi att en byggrätt för nätstation redovisas i plankartan och i planbestämmelserna.

Inom området med planbestämmelsen PARK finns också en befintlig nätstation. Vi har berört denna nätstation i vårt yttrande över det preliminära planförslaget. I samrådsredogörelsen föreslås att nätstationen flyttas till en placering inne i p-huset. Sett ur vår synvinkel är en placering av en ny nätstation i p-huset mindre bra. I denna del av kvarteret Bryggeriet finns redan en befintlig nätstation. Se våra kommentarer ovan. Det finns också en befintlig nätstation på andra sidan Lantmannagatan i den

sydvästra delen av kvarteret Oasen. En ny nätstation i det planerade p-huset innebär att det blir tätt med nätstationer i denna del av området medan det blir långt till någon nätstation i området vid Köpmansgatan. Avståndet mellan nätstation och planerad bebyggelse vid Köpmansgatan kan bli så långt att det inte är tekniskt möjligt att försörja den planerade bebyggelsen öster om Köpmansgatan med el.

Det finns ytterligare en sak som talar emot att befintlig nätstation inom området med planbestämmelsen PARK placeras i p-huset. En placering i p-huset innebär att det inte är möjligt att ersätta den befintliga nätstationen förrän p-huset är klart. Enligt samrådsredogörelsen behöver förskolan i den nordvästra delen av planområdet bli byggt omgående. Vidare redovisas i samrådsredogörelsen att förskolan tillsammans med den allmänna platsmarken i form av torg och parkytor ger kvalitéer som alla i området kan ta del av. Skrivningen i samrådsredogörelsen indikerar att förskola och park kommer att byggas först. Förmodligen behöver den befintliga nätstationen tas bort i samband med att förskolan byggs och parken anläggs, innan p-huset är klart.

För att klara de tekniska förutsättningarna enligt ovan och tidpunkten då de olika delarna inom planområdet ska vara klara föreslår vi att den befintliga nätstationen istället placeras inom området för parkering, söder om förskolan utmed Köpmansgatan. Vi föreslår en 8x8 meter stor byggrätt för nätstation redovisas inom nyss nämnda område.

Notera avslutningsvis att de befintliga nätstationerna inom planområdet är säkrade med servitutsavtal. Innan något arbete som påverkar nätstationerna påbörjas måste en överenskommelse träffas med oss.

Stadsbyggnadskontoret kommentar:

En byggrätt för teknisk anläggning har lagts till i plankartan för att säkerställa befintlig nätstation inom planområdets östra del.

En ny byggrätt för teknisk anläggning har lagts till i den västra delen av planområdet. Diskussioner kring placering och utformning av byggrätten har förts med E.On elnät under framtagandet av planen.

Özen All-Frukt AB har i skrivelse 2014-06-23 framfört:

Özen All-Frukt AB, nedan kallat Özen, som bedriver näringsverksamhet i området får härmed avge följande yttrande. Detta får ses som ett tillägg till det samrådsyttrande vi avgav den 31 januari 2014 och som delvis arbetats in i förslaget. De synpunkter som då framfördes gäller fortfarande och vi hemställer att desamma fortsatt beaktas och att planen utformas i enlighet med våra yrkanden.

Vi vill dock lägga särskilt fokus på följande.

Trafikföringen till och från affärsområdet är av yttersta vikt. Tillräckligt med parkeringsplatser för kunder måste finnas. Vikten av ett väl fungerande parkeringshus kan inte nog poängteras. Det behövs i anslutning till handeln. Det i förslaget angivna Bilplatsbehovet kan icke anse vara tillfyllest För de anställdas del erfordras 20 bilplatser och för kunder 80-100 platser.

Angöringen av de lastbilar som ankommer med gods till oss har icke tillfredsställande beaktats. En mycket stor mängd av vårt godsflöde kommer från utlandet på långa fordon (18 m). Av logistiska skäl finns ingen som helst möjlighet att lasta om till mindre fordon. Angöringen av 18 meters fordon måste alltså säkras. I stadsbyggnadskontorets yttrande över vårt ovannämnda samrådsyttrande framhålls att fastighetsägaren icke har för avsikt att hyra ut till verksamheter som har behov av " tunga och långtgående fordon—"—" verksamheten måste förändras till fungera som dagligvaruhandel som får ett begränsat antal transporter under begränsade tidpunkter på dagen". Övriga nyheter som enligt vårt bedömande saknar verklighetsanknytning.

Özen sitter nu på ett hyreskontrakt som löper ut den 31 mars 2021. Alltså om snart sju år. Vi kan inte ändra något i vår logistik utan det måste ankomma på planmyndigheten att anpassa planen efter dessa behov. Vårt företag måste fungera till dess kontraktstiden löper ut. Detta har vi fortlöpande informerat fastighetsägaren och Er om. Aldrig någonsin har fastighetsägaren till oss framfört att han icke kornme att "hyra ut till verksamheter som har behov av tunga och långtgående fordon". Alltså förslaget måste omarbetas i linje med våra intentioner.

Då uppkommer också frågan om att utveckla lastkajerna. Det kommer att behövas fyra lastkajer. Finnes ej tillräckliga kajresurser ställes fordonen på vänt och kommer att blockera flödet. Detta är av yttersta vikt för trafikföringen och trafiksäkerheten i hela området.

I sammanhanget måste också frågan om vårt behov av minst tre sopcontainrar. Platsen härför är lika stor som lastkajen, 8-10 meter lång. Här behöver plats finnas för de stora lastbilarna att backa in för att hämta containrar. Området måste alltså vara väl tilltaget. Den angivna återvinningsstationen ryms inte inom verksamhetsområdet utan måste bort. Området måste vara helt fritt vilket även innebär att 25 p-platser måste tas bort

Frågorna om P-huset är inte tillfyllest lösta. Här behövs vidare diskussioner och samråd. Våra tidigare framförda synpunkter står kvar. Här vill vi ha en satsning på en aktiverare sida mot Ystadvägen.

Planen innebär översiktsmässigt stora fördelar för området men våra synpunkter måste beaktas. Annars kan ingen affärsverksamhet bedrivas där. Det måste underlättas för de parkerande kunderna från P-huset att ta sig över till vår lokal.

Vi efterlyser framgent ett närmare samråd med plan författarna, helst på plats. Vår ambition är att på alla sätt bidra till att området blir attraktivt ur såväl boendesynpunkt som kundmässigt. Vi förutsätter därför att dessa kontakter, gärna informella, kommer till stånd. Rent formellt hemställer vi jämväl att få avgiva påminnelser i ärendet allteftersom det fortskrider.

Stadsbyggnadskontoret kommentar

Förslaget utgår från att översiktsplanens målsättningar som visar på en relativt tät blandad stadsbebyggelse för området när vi prövar fastighetsägarens önskemål om att genom att förändra detaljplanen få möjlighet att utveckla sin fastighet.

Malmö stad har arbetat fram en Trafik och mobilitetsplan med målsättning att Trafiksystemet ska anpassas mer efter människan samtidigt som klimatpåverkan

måste minska. Att även i fortsättningen räkna med att behovet av bilplatser kommer öka går emot Malmös långsiktiga strategier. Då bebyggelse tillkommer ökar antalet personer som har nära att gå eller cykla till området och då kommer troligen även parkeringsbehovet minska.

Det p-bus som planeras tillåts bli 5 våningar och det är orimligt att låta detta p-bus bli högre ur stadsbildsynpunkt.

Översiktsplanen anger att grossistverksamheter ska samlas i de verksamhetsområden som finns utpekade, exempelvis Sofielunds industriområde, mellan järnvägen och Scheelegatan, vid Bulltofta trafikplats eller i norra hamnen.

För hyreskontrakt och diskussion kring avtalslängd ansvarar fastighetsägaren.

Ökad aktivitet mot Ystadvägen är något som skulle kunna vara positivt ur stradsbyggnadssynpunkt. Möjligheten att ta upp ytterligare entréer i fasaden mot Ystadvägen måste dock prövas i ett bygglov och kan inte avgöras i detaljplaneskedet.

Malmö Museer har i skrivelse 2014-05-26 framfört:

Efter samrådet har detaljplanens avgränsning justerats och befintlig bebyggelse i kvarterets södra del ingår nu i planen. För denna bebyggelse gäller en varsamhetsbestämmelse (k1) i vilken man hänvisar till planbeskrivningen. Texten i planbeskrivningen kommer dock från gällande plan, och där redogörs bland annat för byggnader som enligt förslaget inte längre ska omfattas av varsamhetsbestämmelser utan som ska rivas.

Såväl planbestämmelsen k1 som texten i planbeskrivningen bör justeras, dels för att bli tydligare, dels för att anpassas till de nya omständigheterna.

Stadsbyggnadskontoret kommentar: Planbestämmelsen k1 och planbeskrivningen justeras efter förslaget.

FÖLJANDE HAR INGET ATT ERINRA MOT FÖRSLAGET

E.ON Elnät	enligt skrivelse	2014-06-30
Räddningstjänsten Syd	”	2014-06-24
Region Skåne	”	2014-06-19
E.ON Värme	”	2014-06-18
Malmö högskola	”	2014-06-04
Trafikverket	”	2014-06-02

Beträffande synpunkter som kommit in skriftligen under samrådet och som inte blivit tillgodosedda samt stadsbyggnadskontorets ställningstagande till dessa hänvisas till samrådsredogörelsen.

ÄNDRINGAR EFTER GRANSKNING

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

- Lastzonen har i illustrationsplanen fått en tydligare utformning där platsen för gående tydligare avskils från lastbilsangöringen.
- Illustrerade parkeringsfickor längsmed Jespersgatan har tagits bort i illustrationsplanen.
- Gångbanan mot Lantmannagatan har justerats in på allmänplats.
- Efter diskussion med E.On elnät har ny kvartersmark med planbestämmelse som anger teknisk anläggning införts. Dels på områdets västra del vid parkmarken och dels i områdets östra del vid befintlig bryggeribyggnad. I den västra delen av området kommer den befintliga elnätsstationen behöva flyttas till utpekat plats för teknisk anläggning.
- Planbestämmelsen k1 och planbeskrivningen justeras efter förslag från Malmö museer.

Josephine Nellerup
Planchef

Roger Westin,
Planhandläggare