



UTLÅTANDE EFTER GRANSKNING 2

Detaljplan för kvarteret Bryggeriet i Innerstaden i Malmö

Kapitel 1 - Inledning

Hur granskningen bedrivits

Stadsbyggnadsnämnden tog beslut om granskning den 12 november 2015.

Granskningstiden var 13 november – 18 december 2015. Planförslaget skickades för granskning till remissinstanser och sakägare. Planförslaget var tillgängligt för kännedom på www.malmo.se samt i stadshusets foajé.

Kapitel 2 - Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstaganden

Följande sammanställning redovisar synpunkter som har kommit in under granskningen. Personnamn anges inte.

Stadsbyggnadskontorets kommentarer redovisas i kursiv stil.

Myndigheter

Länsstyrelsen, diarienummer SBN-2014-217-51:

Länsstyrelsen har inget att erinra.

Försvarsmakten, diarienummer SBN-2017-52:

Försvarsmakten har inget att erinra i rubricerat ärende.

Kommunala och regionala organ

Miljönämnden, diarienummer SBN-2014-217-50:

Miljöförvaltningen har inte något ytterligare att erinra.

Arbetsmarknads-, gymnasie- och vuxenutbildningsnämnden, diarienummer SBN-2014-217-60:

Arbetsmarknads-, gymnasie- och vuxenutbildningsnämnden har ingen verksamhet eller i nuläget planer på att förlägga verksamhet i området. Därför avstår arbetsmarknads-, gymnasie och vuxenutbildningsnämnden från att yttra sig över förslaget till kvarteret Bryggeriet.

Arbetsmarknads-, gymnasie- och vuxenutbildningsförvaltningen betonar att analyser gällande tilldelning av mark för skolverksamhet, där bland annat markföreningar, tomtmark och kommunikationer ingår bör vara genomarbetade och åtgärdade innan beslut om utbyggnad fattas.

Region Skåne, diarienummer SBN-2014-217-54:

Inga synpunkter.

Förskolenämnden, diarienummer SBN-2014-217-57:

Förskolenämnden är positiv till att planförslaget Dp 5299 innefattar förskoleverksamhet. Förskoleverksamheten eftersträvar idag större enheter, varför Förskolenämnden vill att antalet förskoleplatser utökas i planförslaget, för att uppgå till minst 100–120 platser. Detta istället för nuvarande förslag om ca 80 platser i 4 avdelningar.

Förskolenämnden vill kommentera att i granskningshandlingen för kvarteret Fredriksborg Dp 5319 hänvisas till att Bryggeriet innefattar förskola med 100 platser, vilket innebär en otydlighet stadsbyggnadskontorets planering. Förskolenämndens yttrande över föreliggande planförslag för Bryggeriet utgår från uppgiften i granskningsunderlaget om en förskola med 80 platser i 4 avdelningar. **(1)**

Förskolenämndens bedömning är att aktuell yta i förskolans utemiljö om ca 2600 kvm, är tillräcklig för ca 100 platser genom att andra åtgärder genomförs i enlighet med lekvärdesfaktorn. Det skulle innebära ca 26 kvm per barn i yta utomhus. Genom att begränsa parkeringsytan på förskoletomten, som i förslaget uppgår till ca 400 kvm (även innefattande komplementbyggnader som t.ex. förråd), kan barnantalet utökas ytterligare. Det bör framhållas att Förskoleförvaltningen inte tillhandahåller parkering till sina anställda, och att anläggning och föräldraparkering ska kunna ske på gatumark. Enligt Plan- och bygglagen (PBL) ska barnytor på förskolegårdar prioriteras framför parkering. Enligt uppgift är det egentliga och tvingande kravet en handikapparkering. Förskolenämnden förutsätter således att parkeringsytan tydligt minskas till förmån för fler förskoleplatser. **(2)**

I planförslaget är i stort sätt all mark i förskolans utemiljö s.k. prickad mark, som begränsar eller omöjliggör tillbyggnader eller förändring av planerad byggnad. Förskolenämnden förutsätter att den prickade marken tas bort från förslaget, och framförallt förändras så att mark utmed förskolebyggnaden inte är prickad utan tillåter skärmtak och andra utbyggnader. För förskoleverksamheten är det viktigt att kunna ha väderskyddade zoner, som en mellanzon mellan verksamhetsytorna inomhus och utemiljön. Med nuvarande prickning av

marken begränsas denna funktion helt eller delvis. Generellt sett förordar Förskolenämnden att mark på förskolor inte prickas, eftersom det försvårar framtida förändringar i användningen av marken och därmed förutsättningarna för ett effektivt resursutnyttjande. (3)

Förskolenämnden noterar att på plankartan är en teknisk anläggning placerad på förskoletomten. Förskolenämnden är ytterst tveksam till placering av en teknisk anläggning i förskolans utemiljö i form av en nätstation. Vidare är Förskolenämnden frågande kring hur detta överensstämmer med ett barnperspektiv. (4)

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

1. *Skrivningen om antalet förskoleplatser inom kvarteret Bryggeriet utgick ut handlingarna till detaljplanen för Fredriksborg inför att denna skickades ut på granskning 3 under våren 2020.*

Det aktuella planförslaget har sedan den förra granskningen arbetats om, bland annat vad gäller förskolans placering och storlek. Förskolan har skjutits in till områdets centrala delar och förskolebyggnaden planeras nu i två våningar. Gårdsmiljöerna (exklusive förgårdsmark) har utökats till ca 2800–2900 m². Förändringarna innebär att förskolan bedöms kunna omfatta ca 90–95 platser, med utgångspunkt i stadsbyggnadskontorets riktlinjer om 30 m² friyta/barn. Detaljplanen styr dock inte antalet förskoleplatser.

2. *Detaljplanen styr inte antalet förskoleplatser, detta avgörs i kommande bygglovsskede och vid anmälan om verksamhet. Med utgångspunkt i stadsbyggnadskontorets riktlinjer om 30 m² friyta/barn bedöms antalet platser kunna uppgå till 90 – 95 stycken.*

Att platsantalet har kunnat utökas jämfört med granskning 2 beror på att förslaget har arbetats om och parkering nu avses lösas utanför förskolefastigheten. Parkering för anställda kan lösas antingen i det parkeringshus som planeras eller på en markparkering som planeras. Korttidsparkering för hämtning och lämning till förskolan planeras ske på samma markparkering, som ligger strax under 100 meter från den planerade förskolan. Parkering för rörelsehindrade planeras i första hand anordnas på kvartersmark i anslutning till befintlig, äldre bebyggelse, och bedöms kunna anordnas på ett kortare avstånd från entré än 25 meter.

Den parkeringsnorm och -policy som sannolikt kommer att gälla vid ansökan om bygglov för förskolan anger att parkering till förskolan ska anordnas inom kvartersmark.

3. *Planförslaget har justerats så att den mark som inte berörs av byggrätten för huvudbyggnaden är reglerad som korsmark, mark där komplementbyggnader och tak över cykelparkering får finnas. Dessa får uppföras till högst 10 % av den korsmarkerade ytans area, vilket ger utrymme för bland annat uppförande av skärmtak.*
4. *Nätstationen har flyttats till andra sidan gatan, och planeras i anslutning till befintlig, äldre bebyggelse.*

Stadsområdesnämnd Innerstaden, diarienummer SBN-2014-217-58:

Stadsområdesnämnd Innerstaden är positiva till förslag till detaljplan för kvarteret Bryggeriet. Då Stadsområdesnämnd Innerstaden anser att Stadsbyggnadskontoret tagit hänsyn till samtliga av samrådsyttrandets tidigare framförda synpunkter anser nämnden att man inte har något ytterligare att tillägga.

VA Syd - avfall, diarienummer SBN-2014-217-59:

VA SYD ser glädjande på att det planeras för en offentlig återvinningsstation (ÅVS). Bilagt finns FTIs krav på hämtstället. Går dessa att uppfylla för den planerade placeringen? (1)

Planen anger att det planeras för fastighetsnära insamling. Följande krav har VA SYD på hämtstället för avfall:

Avfallsutrymmena ska vara belägna med kortast möjliga avstånd till hämtställe för avfallsfordon. Dragvägen för avfallsfordon får aldrig överstiga 50 meter, vara hårdgjord, utan hinder och lutningen ska inte vara mer än 1:12. Backning ska undvikas.

Det är viktigt att man tar höjd för god trafikmiljö och arbetsmiljö genom att göra plats för avfallshämtningsfordonet så att det kan stanna vid hämtstället. Detta måste ske genom en angränsficka eller dylikt, så att bilen inte behöver stå på gatan och blockera.

Utifrån hur gatustrukturen är planerad sätts en prioriteringsordning från VA SYDs avfallsavdelning att ha med vid den vidare planeringen av avfallshanteringen i området.

- Placering av avfallsutrymmen ska helst vara ut mot gatan integrerat i byggnaden eller i form av underjordiska behållare även dessa ut mot gatan.
- Att köra in på lokalgator då dessa också är smala och har bristande säkerhet så väl från de som vistas i gaturummet som för våra sophämtare. (2)

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

1. *Planförslaget har omarbetats och ytan för återvinningsstation i korsningen Lantmannagatan/Ystadsvägen har utgått till förmån för en byggrätt. En byggnad i detta läge bedöms välgörande för att minska gaturummets stora utbredning och skapa tydligare kanter för kvarteret. En byggnad kan också bidra med mer liv och trygghet längs gatorna. En alternativ placering av återvinningsstation i närområdet får diskuteras med respektive fastighetsägare.*
2. *Gatorna kommer inte att utformas med lastfickor för sopbilar, inriktningen är att sopbilar får angora i gator – befintliga samt de nya gator som planeras inom området.*

Placering av avfallsutrymmen kommer att studeras vidare i bygglousskedet.

VA Syd – vatten och avlopp, diarienummer SBN-2014-217-55:

Skyfallet 2014, samt de översvämningsskarteringar som gjorts, visar att området kring Seved/Sofielund är mycket sårbart vid kraftiga regn. För att minska belastningen i området bör Bryggeriet utformas så att det kan hantera så mycket som möjligt av det vatten som genereras inom fastigheten, även vid kraftiga regn. Enbart infiltrerbara ytor kan inte hantera särskilt stora regnmängder utan det är önskvärt att det arbetas med höjdsättningen samt att det skapas ytor som kan tillåtas att översvämma vid kraftiga regn. Detta för att i enlighet med den kommande Skyfallsplanen för Malmö Stad arbeta för en stad som har en större motståndskraft för kraftiga regn och för att skapa en hållbar stad för framtiden.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

I samband med att planförslaget har arbetats om inför granskning 3 har även en dagvatten- och skyfallsutredning tagits fram för kvarteret Bryggeriet och resultatet av denna arbetats in i planhandlingarna. Dagvatten- och skyfall föreslås föredras inom områdets park och torg samt i regnbäddar längs gatorna, dels på öppna ytor, dels i markens underbyggnad. Sammantaget bedöms situationen förbättras något jämfört med nuläget.

Övriga remissinstanser

E.ON Energidistribution AB (gas), diarienummer SBN-2014-217-53:

E.ON Gas Sverige AB har studerat de inkomna remisshandlingarna och har inget mer att erinra i ärendet än vad som tidigare sagts.

Sakägare enligt fastighetsförteckning samt övriga, ej sakägare

Under granskningstiden har inga skriftliga synpunkter kommit in från sakägare och övriga berörda.

Kapitel 3 – Justeringar efter granskning

Efter granskning 2 har ett fastighetsägarbyte skett vilket föranlett en omarbetning av planförslaget. Nedan listas de huvudsakliga förändringar som har skett. Dessa har bedömts vara sådana ändringar som föranleder en ny granskning (granskning 3).

- Det tidigare föreslagna bostadskvarteret i väster mot Ystadsvägen har minskat till att omfatta en solitär byggnad för bostäder, kontor och centrumändamål.
- Det tidigare föreslagna kvarteret för förskola i korsningen Köpmansgatan/Jespersgatan har utökats och ändrats till ett kvarter för bostäder och förskola. Förskolan har flyttats från områdets utkant till dess centrum. Bostäder kantar kvarteret mot Köpmansgatan och Jespersgatan.
- De två tidigare föreslagna kvarteren för bostäder och centrumändamål respektive parkeringshus och centrumändamål mot Lantmannagatan har delats upp i två kvarter för bostäder och centrumändamål respektive en byggrätt för parkeringshus och centrumändamål i bottenplan, som dockar på befintlig, äldre bebyggelse.
- En ny byggrätt för kontor, centrumändamål och gymnasie- och vuxenutbildning medges i hörnan Lantmannagatan/Ystadsvägen, där återvinningsstation tidigare föreslogs.
- Befintlig äldre bebyggelse längs Ystadsvägen föreslås fortfarande bevaras till stora delar, men tillåts i ett parti brytas igenom med en öppen passage och delvis ersättas av en ny byggrätt. Två tillbyggnader mot norr som tidigare föreslagit bevarats har utgått till förmån för parkeringshus i öster och mer effektiv kvartersstruktur och tydligare rörelsestråk i väster. Centrumändamålet för bebyggelsen har kompletterats med ändamålet Gymnasie- och vuxenutbildning.
- Bebyggelsens höjd har justerats i viss mån, särskilt vad gäller den högre uppstickande byggnaden som tidigare varit placerad centralt i området men som nu flyttats till ett läge längs Lantmannagatan.
- Mot Köpmansgatans och Jespersgatan har bebyggelsens takutformning justerats med krav på takvinkel, för att bättre anpassas efter kringliggande kulturhistoriskt intressanta och väl sammanhållna bebyggelsemiljö.
- Placeringen av underjordiska garage inom området har justerats; istället för tidigare föreslagna kvarter mot Ystadsvägen är det nu ett av kvarteren mot Lantmannagatan

samt bostadsdelen av kvarteret i korsningen Köpmansgatan/Jespersgatan som får byggas under.

- Läget på stråk genom området har justerats för att bättre knyta ihop området och dess målpunkter med omgivande områden och för att skapa en mer effektiv kvartersstruktur. De allmänna stråken har kompletterats med ytterligare stråk i öst-västlig riktning för att säkerställa bättre tillgänglighet och trafikflöden inom området
- Park och torg som tidigare föreslagits ligga på kvartersmark regleras nu som allmän plats och har justerats i läge och form för att hänga samman med den nya sträckningen av stråken inom området.

Utöver ovanstående större förändringar av planförslaget och de handlingar som tillhör ärendet har diverse mindre justeringar gjorts, bland annat har utfartsförbudet utgått ur plankartan och beskrivs istället i planbeskrivningen, och grönytefaktorerna har setts över för att bättre anpassas efter det nya förslaget och vad som bedömts möjligt att uppnå. Planbeskrivningen och plankartan har också kompletterats vad gäller resultatet av de utredningar som genomförts som del av planarbetet; uppdaterad bullerutredning, uppdaterad parkeringsutredning, dagvatten- och skyfallsutredning, kulturmiljöutredning och undersökning av föroreningsituationen i befintliga byggnader.

Stadsbyggnadskontoret

Johanna Perlau
Enhetschef

Katarina Jeraeus
Planhandläggare