



Datum

2024-10-31

Adress

Diarienummer

SN-2024-1668

Yttrande

Till

Stadsbyggnadsnämnden

**Remiss Samråd för Översiktsplan för Jägersro (Öp
2040)**

SBN-2022-160

Serviceämnden föreslås besluta att lämna följande yttrande:

Sammanfattning

Serviceämnden menar att samrådsförslaget i större utsträckning skulle redovisa kommunalekonomiska konsekvenser enligt tidigare beslut samt konkretisera, prioritera och utveckla dessa konsekvenser.

En analys av ekonomiska/fysiska förutsättningar borde tydliggöras med tanke på stadens begränsade markinnehav i planområdet.

Vidare skapar planområdet och markägarförhållanden utmaningar beträffande lagen (2016:1145) om offentlig upphandling.

Förutsättningarna för färdtjänst och driftorganisationen borde belysas bättre i förslaget.

Serviceämnden önskar även en bättre redovisning av kommande samhällsservice och kommunala verksameters omfattning och inverkan på gemensamma energilagringlösningar, resurseffektiv produktion, utsläpp och avfallsfrågor.



Yttrande

Serviceutskottet har valt att redovisa sitt Yttrande med samma indelning och struktur som till del finns i remissunderlaget enligt:

Översiktsplan för Jägersro

- Generellt
- Vision
- Stadsbyggnadsidé
- Principer
- Planförslag
- Framtida systemlösningar
- Genomförande

Hållbarhetsbedömning

- Generellt
- Angreppssätt och genomförande
- Vad är hållbart?
- Hållbart år 2050 då?

Översiktsplan för Jägersro

Generellt

Samrådsförslaget trycker bland annat på att prioriteringsarbetet vad gäller stadens utbyggnad alltid måste ta hänsyn till hela staden. Kommunstyrelsen anmodar i beslutet § 335 *Kommunalekonomiska konsekvenser av långsiktig stadsutveckling STK-2023-1004* stadsbyggnadsnämnden att, i samverkan med berörda nämnder, testa modellen i konkreta projekt, utvärdera löpande och återkomma till kommunstyrelsen med återrapport samt utvecklad modell senast halvårsskiftet 2025.

I rapporten *Kommunalekonomiska konsekvenser av långsiktig stadsutveckling: En modell för att underlätta prioritering* hänvisas till den tidigare beslutade *investeringsstyrningsmodellen*, som ett viktigt instrument för att prata om ekonomiska förutsättningar redan från början i varje planeringsprocess.

I *Policy för lokalförsörjning i Malmö stad (antagen av KF 2022-09-01)* beskrivs stadsbyggnadsnämndens ansvar att; ”i beslut om detaljplan, planprogram och fördjupad översiktsplan, när planen innehåller kommunala verksamhetslokaler beskriva de långsiktiga kommunalekonomiska konsekvenserna av planens inriktning”.

Föreliggande planarbete borde vara väl lämpat för att applicera ovanstående beslut och resonemang på, men det är svårt att utläsa i beskrivningen av planen.



Samrådshandlingen innehåller vidare en stor mängd ”ska”, men väldigt få hur. Det är dock svårt att avgöra om alla ”ska” kan genomföras oberoende av varandra eller om en del även kan motverka varandra. I vilket fall borde någon form av prioriteringsordning klargöras mellan de olika behoven/önskemålen av ”ska”. En analys av ekonomiska/fysiska förutsättningar borde även tydliggöras samtidigt som en klarare beskrivning av flera ”ska” vore önskvärd.

Vision

Inga kommentarer.

Stadsbyggnadsidé

Stadsbyggnadsidéen framstår som tämligen generisk trots att man försöker lyfta fram och behålla delar av den tidigare identiteten av Jägersro som hästsportområde. Eftersom staden är liten eller obefintlig markägare så saknas ett resonemang om hur stadsbyggnadsidéen ska kunna få ett riktigt genomslag i genomförandet med det ägande bolaget. Det hade i det här skedet varit av vikt att utveckla ett sådant resonemang och incitamentsstruktur för att kunna efterleva FÖP:ens och kommande detaljplaners ambition.

Principer

Att mellan använda mark och existerande byggnader utan att det riskerar att förhindra genomförandet av utbyggnaden med hänsyn till gällande lagar, bland annat hyreslagens besittningsskydd, (Jordabalk (1970:994), 12:46 § bostäder, 12:56 § lokaler) behöver tydliggöras. Det saknas en helhetsanalys av behovet kring kommunala verksamheter, för att möjliggöra ett framtida effektivt samnyttjande och också för att motivera att kunna behålla ett flertal av idag fungerande befintliga byggnader.

Ytor och byggnader som kommer att användas för ”mellan användning” kommer att behöva underhållas, vilket kräver att de som kommer att sköta underhållet ges rätt förutsättningar.



Planförslag

Samhällsservice och fritidsaktivitet: Att avsätta mark för mängden förskolor och grundskola är bra, men behöver sannolikt analyseras och följas upp noggrant i processen med hänsyn till signaler om kommande överskott inom den sektorn.

Merparten av marken inom planområdet ägs av privata fastighetsägare. Att placera kommunala intressen på fastigheter som inte ägs av kommunen själv, försvårar genomförandet på grund av Lag (2016:1145) om offentlig upphandling ("LOU"). Malmö stad är en upphandlande myndighet och är därför skyldig att tillämpa LOU vid anskaffning av varor, tjänster och byggentreprenader. Det finns ett antal undantag från LOU, bland annat det så kallade hyresundantaget i 3 kap. 19 § LOU. Det är dock just ett undantag och inte huvudregel vilket innebär att undantagen från skyldigheten att annonsera upphandlingar ska tolkas restriktivt. Även om hyra av lokal är undantaget LOU så kan kontraktet med en privat fastighetsägare omfatta andra upphandlingspliktiga varor, tjänster och byggentreprenader.

Om Malmö stad har för avsikt att hyra in en kommunal verksamhet, exempelvis en förskola, kommer krav att ställas på utformning och funktioner bland annat genom förskoleförvaltningens funktionsprogram för att säkerställa att Malmö stads behov uppfylls, vilket gör att det i LOU:s mening ses som en byggentreprenad. När ett kontrakt har inslag av olika slag av upphandling (i det här fallet både hyra och byggentreprenad) ska upphandlingen genomföras i enlighet med bestämmelserna för det slag av upphandling som är huvudföremålet för kontraktet enligt 2 kap 2 § LOU. Enligt den praxisutveckling som varit är det inte mycket som krävs för att en byggentreprenad ska anses vara huvudföremål för kontraktet och att kontraktet därmed är upphandlingspliktigt.

Mobilitet: I nuläget är det cirka 5900 malmöbor som har färdtjänstillstånd, varav drygt 1200 avser specialfordon. Årligen utförs cirka 580 000 resor där köpcentrum och andra publika verksamheter är populära resmålen. För att serviceresor inom serviceförvaltningen ska ha möjlighet att utföra sitt uppdrag är framkomlighet och parkeringsmöjligheter för personbil samt för de större specialfordonen av största vikt. Specialtransporter kör i dagsläget många färdtjänstkunder till Jägersro center där befintlig avlämnings- och upphämningsplats fungerar bra, emellertid är denna belägen i direkt anslutning till Jägersrovägen vilket inte är optimalt. Specialfordon har behov av större utrymmen, vid till exempel Videdalskolan och dagverksamheten vid Husie. Det behöver finnas uppsamlings- och avlämningsplats för färdtjänstransporter inom området med särskilda parkeringstillstånd.



Framtida systemlösningar

Inga kommentarer.

Genomförande

Kommunal service och annan samhällsservice: Kommunteknik kommer med anledningen av den fördjupade översiktsplanen behöva avsätta avsevärt mer tid, budget och resurser på planområdet. Generellt kommer det innebära fler grönytor, träd och mer variation av hårdgjord yta att underhålla. Det måste således, inom planområdet, finnas tillräckligt stor yta och en fast arbetsplats till de som ska utföra den framtida skötseln av området med angränsande stadsdelar. På så sätt kan driften och underhållet utgå inom området på ett hållbart sätt. Den planerade parken skulle kräva en yta på 2 000 m² för personalbyggnad med tillhörande förråd till arbetsmaskiner, gräsklippare och parkeringsplats för elfordon.

Hållbarhetsbedömning

Generellt

Det står mycket om samhällsservice men det är oklart vilken typ av service som avses, förutom de förskolor och den grundskola som beskrivs med en bild och den simhall som nämns. Finns någon analys av behovet av andra typer av samhällsservice, som äldreboenden, fotbollsplaner, familjecentraler, bibliotek. Ju tidigare den analysen kan göras, desto bättre förutsättningar att hitta möjligheter till samlokalisering etc.

Angreppssätt och genomförande

Frågan om klimatbudget stället många frågor. Här inkluderas enormt mycket; verksamheter, transporter, energiförsörjning, avfallshantering. Hur tänker man sig att detta ska följas upp konkret? Vem ska ansvara för att verksamheters klimatutsläpp kompenseras? Detsamma för avfall och transporter som kommer från privatpersoner i stor utsträckning. Varför inte ha fokus på det som stadsplaneringen faktiskt kan ha en relativt stor rådförmåga över och tydligt lyfta: P-tal, planera för att bevarande av befintliga träd i så stor utsträckning som möjligt, etc. I detta fall är staden inte markägare i någon större utsträckning. Eftersom staden inte är markägare är frågan hur mycket som går att styra vad gäller konkretion av både byggnation och ambitioner om framtida systemlösningar. Här vore det bra att konkretisera och undvika övergripande beskrivningar som har låg bärighet i praktiken.



Vad är hållbart?

Det saknas en ambition som är tillräcklig för att hantera dagvatten och vatten som resurs. Risebergabäcken är kraftigt överbelastad redan idag och det borde finnas en uttalad målsättning att ha ett nolltillskott av dagvatten till Risebergabäcken. Området är ett utmärkt område för att i så hög utsträckning som möjligt nyttja dagvatten som resurs för vattenanvändning! Det vore intressant att till exempel lyfta möjligheten att nyttja allmän platsmark för att underlätta gemensamma dagvattenlösningar i områden där exploateringsgraden är hög och det är svårt att hitta lösningar på kvartermark. Här finns möjligheter till innovation för att ta fram lösningar för kostnadsfördelning för samnyttjande så att lösningarna kan optimeras, vilket ofta är svårt när det ska rymmas tillsammans med lektyor, miljöhus och cykelparkeringar med mera på kvartermark.

Vad gäller frågan om energi hade det varit relevant med en analys av hur ytterligare planering kan skapa förutsättningar för lokal energiproduktion, lagring och energigemenskaper. Till exempel möjlighet att nyttja allmän platsmark eller ”prickad mark” för att underlätta gemensamma energilagringlösningar. Bör det inte finnas ett mål om hur hög andel av områdets tillkommande elanvändning som ska täckas med lokalt producerad el? Möjligheten till solelsproduktion bör vara vägledande för orientering av huskroppar och taklutningar och detta bör tas hänsyn till i tidigt skede.

För att möjliggöra resurseffektiv bygg och anläggning behöver återbruks- och masshanteringsytor vara en del av planeringen för att stötta i genomförandet. Vilka ytor avsätts? Var sker samlad logistikhantering så att det blir så transporteffektivt under genomförandetiden? Detta bör analyseras nu och inte när respektive detaljplan ska tas fram, för då ser ingen längre helheten.

Slutligen frågan om resurshantering. Här krävs en medvetenhet om faktorer som i praktiken underlättar för minskad resursanvändning. Ytor för masslogistik, samlastning och återbruk som måste etableras långt innan genomförandetiden för att aktörer ska kunna bygga upp lager som kan nyttjas under genomförande. Är kulvertsystemet (som i sig kommer kräva mycket schaktning av massor), tänkt att även transportera avfall, till exempel med Envac-system (underjordisk sopsug)? Det behövs mycket tidigt beslut om vilka system som förläggs i dessa.

Hållbart år 2050 då?

Inga kommentarer.



Ordförande Frida Trollmyr (S)

Nämndsekreterare Jim Johannesson

[Här anger du om det finns reservationer/särskilda yttranden.]