



# UTLÅTANDE EFTER GRANSKNING

Detaljplan för fastigheten Härbäret 1 m.fl. i Hyllie i Malmö  
i Malmö

---

## Innehållsförteckning

<b>Kapitel 1 - Inledning .....</b>	<b>2</b>
Hur granskningen bedrivits.....	2
<b>Kapitel 2 - Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstaganden .....</b>	<b>3</b>
Myndigheter.....	3
Kommunala och regionala organ .....	4
Övriga remissinstanser.....	9
Sakägare enligt fastighetsförteckning .....	10
<b>Kapitel 3 – Justeringar efter granskning.....</b>	<b>12</b>
Sändlista före antagande .....	14
Sändlista efter antagande .....	15

## **Kapitel 1 - Inledning**

### **Hur granskningen bedrivits**

Granskningstiden var 24 juni – 21 aug 2020. Planförslaget skickades för granskning till remissinstanser och sakägare. Planförslaget var tillgängligt för kännedom på [www.malmo.se](http://www.malmo.se).

## Kapitel 2 - Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstaganden

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

Stadsbyggnadskontorets kommentarer redovisas i kursiv stil.

### Myndigheter

**Länsstyrelsen**, diarienummer SBN-2017-1546-110:

Länsstyrelsen har med de aktuella planhandlingarna och nuvarande information inte några synpunkter på planförslaget utifrån 11 kap 10-11 §§ PBL.

**Kommunala lantmäterimyndigheten Malmö stad**, diarienummer SBN-2017-1546-103:

När område omfattar både allmän platsmark och kvartersmark ska avgränsning för höjder sättas för den markanvändning som är sekundär (i det här fallet kvartersmarken). Det kan göras genom att sätta max- och min-höjder i förhållande till markens höjd eller i höjdsystemet RH 2000.

*Stadsbyggnadskontorets kommentar:*

*Plankartan och planbeskrivningen har kompletterats med högsta tillåtna antal våningar som medges under allmän platsmark i form av underjordiskt garage och källarplan.*

**Försvarsmakten**, diarienummer SBN-2017-1546-94:

Försvarsmakten har inga synpunkter i rubricerat ärende.

**Trafikverket**, diarienummer SBN-2017-1546-96:

Trafikverket har deltagit i utredningsarbetet inför granskningskedet.

Vi tolkar planen som att ingen del av stödkonstruktionen hamnar närmare spårmiten än 5 meter. Utöver 5 meter mellan spårmiten och stödkonstruktion (t.ex. underjordisk bottenplatta) bör det finnas en 1 meter bred och mot järnvägen stängslad yta för yttre underhåll och inspektioner av stödkonstruktionen, som då kan utföras utan påverkan på järnvägsdriften. **(1)**

Tillräckligt utrymme mellan stödmurskant och byggnadsfasader behöver säkras för att byggnadsunderhåll kan ske på ett säkert sätt utan att riskera påverka järnvägsdriften. **(2)**

Genomförande- och finansieringsfrågor behöver konkretiseras i ett avtal mellan Trafikverket och Malmö stad. En fastighetsförrättning behöver göras vilket är en egen process. **(3)**

*Stadsbyggnadskontorets kommentar:*

- 1. Stadsbyggnadskontoret och fastighets- och gatukontoret har vid avstämning med Trafikverket, inför detaljplanens antagande, konstaterat att den utformning av föreslagna byggrätter närmast spårområdet samt genom detaljplanen möjlig placering av stödkonstruktion medger att ytor för skötsel av bebyggelse och stödmur kan ordnas på ett tillfredställande sätt. Planförslaget bedöms därmed stämma överens med Trafikverkets önskemål.*

2. I detaljplanen finns förutsättningar för att utrymme mellan stödmurskant och byggnadsfasader ska kunna säkerställas. Planbeskrivningen har kompletterats under avsnitt 3.2 – Konsekvenser för miljö och hälsa/ Stödkonstruktion mot järnvägsområdet med förtydligande om att tillräckligt med utrymme mellan stödmurskant och bebyggelse behöver säkerställas vid genomförandet samt att någon form av avgränsning behövs på tilltänkt murkerön mellan planområdet och spårområdet.
3. Fastighets- och gatukontoret kommer att upprätta avtal med Trafikverket kring genomförande- och finansieringsfrågor samt ansvara för ansökan om fastighetsreglering.

## Kommunala och regionala organ

**Tekniska nämnden**, diarienummer SBN-2017-1546-109:

Under rubriken Parkering för rörelsehindrades fordon på s. 20 står det följande: *Utöver de särskilda platser som placeras inom kvarteretsmark kan besökare till området som har behov av att parkera nära sin destination också parkera i närliggande gator där parkering är tillåtet, så som Hyllie stationsväg. Parkering på allmän platsmark kan dock aldrig garanteras, då regleringen av gatunätet kan förändras över tid. I Hyllie stationsväg kan t.ex. hållplatskapaciteten behöva utökas i framtiden så att parkering där omöjliggörs. Texten bör därför strykas. (1)*

Under rubriken Kollektivtrafik på s. 47 bör även Malmöpendeln mot Rosengård och Östervärn nämnas som planeringsförutsättning. Det bör också nämnas att en av stadsbusslinjerna ska bli MalmöExpress. (2)

I övrigt har fastighets- och gatukontoret inget att erinra mot planförslaget.

*Stadsbyggnadskontorets kommentar:*

1. *Avsikten med den mening i planbeskrivningen som yttrandet refererar till har varit att beskriva ytterligare parkeringsmöjligheter för rörelsehindrades fordon, i närheten av planområdet, som skulle kunna användas som komplement vid behov. I nuläget är det möjligt att parkera längs del av Hyllie stationsväg. Meningen har tagits bort ur planbeskrivningen, enligt tekniska nämndens önskemål. Då detaljplanen ställer krav på centrumverksamhet i bottenvåningen inom flera kvarter som vetter mot Hyllie stationsväg är det dock viktigt att frågan om tillgänglighet till dessa lokaler bejaktas i samband med bygglov och kommande projektering.*
2. *Texten under rubrik Kollektivtrafik har kompletterats med information om Malmöpendeln och att en av stadsbussarna blir MalmöExpress.*

**Miljönämnden**, diarienummer SBN-2017-1546-95:

Miljönämnden är positivt inställd till förslaget.

### Miljönämndens ställningstagande

Miljönämnden tillstyrker förslaget till detaljplan.

### Ärendet

Stadsbyggnadsnämnden har översänt förslag till detaljplan för fastigheten Härbärg 1 m.fl. Miljönämnden besvarade samrådsremissen för detaljplanen 2019-06-24 och hade då följande synpunkter i korthet.

- Begränsa möjligheten att bebygga gårdsytor med komplementbyggnader
- Förtydliga i planbeskrivning hur målen i Avfallsplan 2016 – 2020 uppfylls

- Önskemål om att införa grönytefaktor i plankartan enligt stadens riktlinjer
- Önskemål om att marklov ska krävas för fällning av nytillkomna träd
- Råd om att undersöka möjligheten att plantera stora träd ovanför takbjälklag för parkeringsgarage
- Önskemål om egenskapsbestämmelse för kvartersmark för att få till grönska på väggar för att förbättra mikroklimatet avseende vind
- Komplettering av bullerutredningen som inte hade räknat på buller från områdets interna gatunät utan endast fokuserat på externa bullerkällor utanför området
- En översiktlig markundersökning efterfrågades
- Miljönämnden efterfrågade en höjdsättning i plankartan för att tillse att dagvatten- och skyfallsfrågan kunde lösas
- Miljönämnden önskade ett förtydligande om hur dagvattnet avses renas innan det når recipienten
- Miljönämnden önskade att det strategiska dokumentet Dagvattenstrategi för Malmö skulle beaktas och införas som referens i planbeskrivningen

Ur samrådsredogörelsen framgår bland annat följande förändringar i planbeskrivning och plankarta mellan samråd och granskning.

- Höjdsättning av allmän platsmark har säkerställts med planbestämmelse på plankartan
- Plankartan har kompletterats med möjlighet att uppföra komplementbyggnader i begränsad omfattning inom både kvarter C och D
- Planbestämmelse om grönytefaktor har införts på plankartan
- Planbeskrivningen har kompletterats med resultat från ny VA- och skyfallsutredning
- Planbeskrivningen har kompletterats med resultat av genomförd markmiljöundersökning
- Planbeskrivningen har kompletterats med hur skyfallsvatten avses hanteras
- Planbeskrivningen har kompletterats avseende bullerpåverkan för bostäder från det lokala vägnätet
- Planbeskrivningen har kompletterats med de strategiska dokumenten ”Dagvattenstrategi för Malmö” och ”Malmö Kulturstrategi”

#### Miljönämndens yttrande

Miljönämnden har inga ytterligare synpunkter.

#### Markföreningar

Eventuella föreningar i mark har utretts. Miljönämnden har översänt ett bemötande av inkommen provtagningsrapport till fastighets- och gatukontoret med ärendenummer MN-2020-293. Miljönämnden bedömer att utförd utredning utgör ett godtagbart underlag i lämplighetsbedömningen för avsedd markanvändning.

**Fritidsnämnden**, diarienummer SBN-2017-1546-107:

I samrådet hade fritidsnämnden i huvudsak inga synpunkter på förslaget, men påtalade att det med ett ökat antal personer som rör sig i närområdet kan komma att finnas ett behov av, och efterfrågan på, lokaler för verksamheter som möjliggör fysisk aktivitet eller en aktiv fritid överlag. Fritidsnämnden tyckte också att torgstråket bör kunna utformas så att fysisk aktivitet uppmuntras. Stadsbyggnadskontoret svarade att en förprojektering och ett gestaltungsprogram har tagits fram i samband med detaljplanens granskningshandling. I det arbetet ska möjlighet till fysisk aktivitet för alla åldrar ha vägts in.

Stadsbyggnadskontoret svarar också att användningen TORG på plankartan ger förutsättningar att anordna platser som uppmuntrar till fysisk aktivitet.

Fritidsförvaltningen har inga ytterligare synpunkter.

**Kulturnämnden - Malmö Muséer**, diarienummer SBN-2017-1546-108:

Planförslagets övergripande stadsbyggnadsidé är att skapa attraktiva, samlande mötesplatser, såväl inom byggnaderna som i gaturum och torg mellan byggnaderna. Stadsbyggnadsidéen bygger på det förslag som vann en markanvisningstävling för området 2017. Tävlingsförslaget kallades Embassy of Sharing. Precis som namnet antyder bygger hela idén på att dela och dela med sig. Genom att dela produkter, tjänster, ytor och erfarenheter kan vi tillsammans åstadkomma mer och förbruka mindre.

Kulturnämnden ställer sig positiv till förslaget om att skapa attraktiva och lokala mötesplatser för Malmöbor som tar sin utgångspunkt i den mänskliga dimensionen. I kulturnämndens mening blir detta en positiv motvikt till den kommersiella identiteten som i dagsläget präglar stora delar av Hyllie.

Kulturnämnden har i Utvecklingsplan för biblioteken i Malmö identifierat Hyllie som ett prioriterat område för nybyggnation av bibliotek. Hyllie är ett tillväxtområde med många barn- och unga som i dagsläget saknar ett folkbibliotek men även andra trygga mötesplatser där man både kan ta del av och själv utöva kultur.

Kulturnämnden anser att kvarteret Härbärgat skulle kunna vara en lämplig plats för utveckling av sammanknutna kulturella mötesplatser med lokal förankring. Kvarteret Härbärgat, med sin centrala placering i Hyllie, är tilltalande med sitt rika stadsliv och skulle locka Malmöbor från stadens centrala delar men även från, av kulturnämnden prioriterade, områden Holma och Kroksbäck. Med hänsyn till barnrättsperspektivet och genom nytänkande, samarbete, kunskapsutbyte och inspiration vill Kulturnämnden därför undersöka möjligheten till konceptualiserade verksamheter i kvarteret Härbärgat med fokus på:

- Biblioteksfunktion med fokus på delning och hållbarhet.
- Verksamheter och trygga mötesplatser för barn.
- Trygga mötesplatser för unga vuxna, förslagsvis i samarbete med fritidsförvaltningen.
- Showcases – genom socialt entreprenörskap skapa en attraktiv stadsmiljö samt nya möjligheter för Malmös konstnärer att visa upp sin konst.

Kulturnämnden fortsätter gärna samtalet med Stadsbyggnadsnämnden och fastighetsägare kring en konceptutveckling och en eventuell etablering av kulturella mötesplatser i kvarteret Härbärgen.

#### **Hälsa-, vård- och omsorgsnämnden, diarienummer SBN-2017-1546-105:**

Hälsa-, vård- och omsorgsnämnden ställer sig överlag positiva till granskningsförslaget till detaljplanen. För nämndens målgrupp är det viktigt att både vård och vårdboenden möjliggörs enligt detaljplanen, och att tillgänglighet trots nivåkillnader, parkering för rörelsehindrade samt angöring för leverans och färdtjänst säkerställs. För den äldre medborgaren kan de föreslagna mötesplatserna, både i byggnader och utomhus, vara av stor vikt för att kunna upprätthålla och skapa nytt umgänge. Det kollektivtrafiknära läget är också väldigt bra, både för de boende i området, men också vid ett eventuellt vårdboende, för anhöriga och medarbetare.

Nämnden efterfrågar dock att stadsbyggnadskontoret resonerar med hälsa-, vård- och omsorgsförvaltningen i samband med framtagande av detaljplaner av den här storleken, i nuläget nämns inte äldreomsorg över huvud taget under rubriken ”Kommunal service” trots att den äldre befolkningen med behov av äldreomsorg kommer att öka till den tid då dessa kvarter står klara. Den kommunala servicen äldreomsorg bör nämnas i detta sammanhang. (1)

Nämnden ser positivt på att förslaget möjliggör variation kring de planerade bostäderna, både vad gäller storlek och upplåtelseform. Det är dock viktigt att små lägenheter inte gör avkall på tillgängligheten. Att alla bostäder är tillgänglighetsanpassade möjliggör för personer att bo kvar i sin bostad även efter att personen fått ett förändrat behov eller nedsatt funktion. Bostäderna blir på så sätt mer användbara för samhället, då alla bostäder kan användas av alla oavsett behov. Tillgängligheten avser inte heller bara bostaden utan även övrig boendemiljö såsom tvättstugor, avfallshantering, förråd med mera. (2)

Nämnden har en farhåga vad gäller ett eventuellt vårdboende i området eftersom utevistelser i grönska blir begränsade då en så tät kvartersstruktur tillåts. De trädgårdar eller möjlighet till utevistelser som enligt förslaget kan anläggas på byggnaders tak är av största vikt att de skapas och anpassas efter boendes behov. I sammanhanget är det också viktigt att poängtera att grönytor inom planområdet måste säkerställa att det finns god möjlighet till skugga eftersom bland annat den äldre befolkningen är riskgrupp avseende värmeböljor. (3)

#### *Stadsbyggnadskontorets kommentar:*

- 1. Flera olika typer av boendeformer ryms inom användningsbestämmelsen B (bostäder) inom kvartersmark på plankartan. För att möjliggöra boenden med inslag av vård, såsom exempelvis särskilt boende/vårdboende, krävs också användningsbestämmelsen D (vård) på plankartan. Både bostäder och vård möjliggörs inom planområdets västra och mittersta del. Planbeskrivningen har kompletterats under rubriken Kommunal service med att behov av den här typen av äldreomsorg uppstår i takt med att Hyllie byggs ut och hur detta har tillgodosetts inom planområdet.*
- 2. Nya byggnader ska utformas så att de blir tillgängliga för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsnedsättningar. Detta regleras i både Plan- och bygglagen (PBL) och i Boverkets byggregler (BBR) och bevakas i bygglövs-skedet. Liknande krav finns för utformning av allmänna platser.*

3. I det tävlingsförslag (*Embassy of sharing*) som ligger till grund för detaljplanens utformning föreslås ett kombinerat äldreboende och studentboende i planområdets västra del. Detta är bakgrunden till att vårdboende/ äldreboende möjliggörs inom denna del av planområdet. Användningsbestämmelsen D<sub>1</sub> på plankartan ger möjlighet att bygga ett sådant boende inom kvarteret, om det skulle önskas och förutsättningarna är de rätta, men planbestämmelsen medför inte något krav på att vårdboende eller äldreboende ska uppföras på platsen. Kvalitet på utformning av ett eventuellt vårdboende, med tillhörande utemiljöer, bevakas i bygglovs-skedet.
- När det gäller utemiljöer allmänt inom planområdet så är avsikten att torg och gator ska utformas med stort inslag av grönska, däribland stora träd som kan bidra med välbehövlig skugga.

**Servicenämnden**, diarienummer SBN-2017-1546-97:

Avstår från att yttra sig.

**VA Syd – avfall**, diarienummer SBN-2017-1546-80:

VA SYDs avfallsavdelning ser positivt på att även den östra gränden nu föreslås ha tillräcklig bredd för att möjliggöra möte mellan sopbil och personbil.

När det gäller framförande av sopbil på torgytor är det viktigt att det finns lämpliga uppställningsplatser i anslutning till verksamheter. Särskilt viktigt är att det är möjligt att tömma fettavskiljare från restauranger, caféer och liknande vilket planeras i bland annat basarstråket.

I övrigt inget ytterligare att erinra.

*Stadsbyggnadskontorets kommentar:*

*Allmän platsmark inom planområdet kommer att utformas så att framkomlighet för större fordon, likt sopbil, blir möjlig i anslutning till föreslagna byggrätter.*

**VA Syd – vatten och avlopp**, diarienummer SBN-2017-1546-104:

Förtydligande: Planområdet ingår i verksamhetsområde för vatten, dagvatten och spillvatten. **(1)**

I planbeskrivningen, under 4 Genomförande – 4.1 Organisatoriska genomförandefrågor, står att om dagvattensystemet i området kommer att byggas ut med öppna system såsom kanaler och regnbäddar kommer VA SYD att ansvara för utbyggnad, drift och ägande. Detta gäller om dagvatten från både fastigheter och gata avleds till regnbäddarna och kanalerna. Om endast gatuvatten leds dit ska ansvaret vara Fastighets- och gatukontorets. **(2)**

I övrigt har VA SYD inget att erinra mot planen.

*Stadsbyggnadskontorets kommentar:*

1. Planbeskrivningen har kompletterats (under 5 Planeringsförutsättningar – 5.2 Planområdet/ Teknisk försörjning samt under 2 Planförslag – 2.6 Teknisk försörjning) med information om att planområdet ingår i verksamhetsområde för vatten, dagvatten och spillvatten.
2. Planbeskrivningen har förtydligats under 4 Genomförande – 4.1 Organisatoriska genomförandefrågor med information om vem som ansvarar för öppet dagvattensystem beroende på vilket vatten som ska ledas till detta system.

**Region Skåne - regionala utvecklingsnämnden**, diarienummer SBN-2017-1546-98:



Hyllie är ett intressant utvecklingsområde för den offentliga primärvården. Dock finns för närvarande inga förutsättningar för etablering då det finns privata aktörer i området. Det är därför angeläget att förutsättningar skapas i detaljplan så att etablering kan ske när utbyggnadstakten medger ökade behov av primärvård. Region Skåne tolkar det som att förslaget medger dessa förutsättningar.

*Stadsbyggnadskontorets kommentar:*

*Primärvård så som vårdcentral och liknande ryms inom användningsbestämmelsen C – centrum på plankartan. Eftersom C finns på plankartan inom ett flertal av kvarteren inom denna detaljplan, antingen inom hela byggrätten eller enbart i bottenvåning, så bedömer stadsbyggnadskontoret att det finns stora möjligheter för utveckling av primärvård inom planområdet om behov skulle uppstå.*

### **Parkering Malmö**, diarienummer SBN-2017-1546-99:

Parkering Malmö har valt att lägga vikt på de frågor som direkt eller indirekt har bäring på vårt uppdrag inom ramen för dessa samrådshandlingar.

Våra synpunkter:

Parkering Malmö stödjer förslaget med parkeringslösning i underjordiskt garage inom planområdet. Antalet parkeringsplatser för kontor enligt p-normen vet vi av erfarenhet är väldigt lågt med hur det ser ut i verkligheten i Hyllie, vilket kan medföra brist på parkeringsplatser.

Vi undrar också hur Malmö Stad har tänkt ersätta de ca 170-200 parkeringsplatser som försvinner på befintlig markparkering Hyllie P-väster, då denna markparkering är fullbelagt vid stora evenemang på Malmö Arena.

I övrigt har vi inga synpunkter på samrådshandlingen.

*Stadsbyggnadskontorets kommentar:*

*För att nå en lägre norm för anställda ställs krav på mobilitetsåtgärder enligt Policy och norm för mobilitet och parkering (antagen 23 september av kommunfullmäktige). Tillsammans med det utmärkta läget intill Hyllie station bedömer stadsbyggnadskontoret att det finns goda förutsättningar att nå en låg andel anställda som väljer bilen.*

*Stadsbyggnadskontoret utreder tillsammans med fastighets- och gatukontoret parkeringsbehovet för Arenan och hur det kan lösas när markparkeringarna planläggs. Det planeras för flera parkeringshus i Hyllie som tillsammans med de befintliga kommer att kunna erbjuda bilplats till en stor del av de bilburna besökarna till Arenan.*

### **Räddningstjänsten Syd**, diarienummer SBN-2017-1546-79:

Räddningstjänsten Syd har granskat insända handlingar. Riskhänsynen har tagits upp i ett yttrande av Länsstyrelsen i samrådsskedet och en ny riskutredning har tagits fram inför granskningsskedet.

Räddningstjänsten har inget att erinra mot föreslagna åtgärdsförslag i riskutredningen. Det är dock viktigt att åtgärderna regleras som planbestämmelser.

*Stadsbyggnadskontorets kommentar:*

*De åtgärder som föreslagits för bebyggelsen i området utifrån riskhänseende har reglerats genom planbestämmelser på plankartan.*

## Övriga remissinstanser

**Swedavia AB, Malmö Airport**, diarienummer SBN-2017-1546-81:

Swedavia har inget att erinra mot förslag till detaljplan för fastigheten Härbärgen 1 m.fl. i Hyllie Malmö, Dp 5589.

**Nordion Energi AB**, diarienummer SBN-2017-1546-76:

Swedegas AB har tagit del av handlingarna gällande detaljplan för Härbärgen 1 med flera Hyllie i Malmö.

Av erhållna handlingarna framgår att Swedegas AB inte har någon högtrycksledning eller planerad utbyggnad för energigas i anslutning till planområdet, därav har Swedegas AB inget att erinra mot erhållet detaljplaneförslag.

**E.ON Energidistribution AB**, diarienummer SBN-2017-1546-100:

Inom och i nära anslutning till planområdet finns befintliga elledningar. Se bifogad karta. Om någon av våra befintliga elledningar måste flyttas eller ändras till följd av planläggningen eller plangenomförandet anser vi att samtliga kostnader för detta arbete ska betalas av den part som förorsakar ändringen. Enligt planhandlingarna hanterar och bekostar Fastighets- och gatukontoret ledningsomläggningar inom planområdet som föranleds av exploateringen. **(1)**

Vi noterar att det finns möjlighet att anordna nätstation inom samtliga kvarter. Det är även möjligt att bygga nätstation inom underjordiskt garage som kan byggas under allmän plats. Diskussion om exakt placering och utformning av de nätstationer som behövs för att kunna försörja planområdet med el pågår. Med hänsyn till risken för översvämning är vi dock mycket tveksamma att placera nätstationer i ett underjordiskt garage. En vattenfylld nätstation kan förorsaka långa strömavbrott. Längre strömavbrott än vad ellagen tillåter. Vi får dessutom alltid extra mycket kritik av myndigheter, fastighetsägare och hyresgäster de gånger elkonsumenter drabbas av strömavbrott på grund av vattenfyllda nätstationer. **(2)**

*Stadsbyggnadskontorets kommentar:*

- 1. Som E.ON noterat så hanterar och bekostar fastighets- och gatukontoret de ledningsomläggningar som krävs för genomförandet av planen.*
- 2. Detaljplanen skapar förutsättningar för placering av nätstationer inom stora delar av planområdet, både inom byggrätterna (till exempel integrerade i byggnaderna), i underjordiska garage och inom mark som är markerad med korsmark på plankartan. Den placering som slutligen bedöms mest lämplig för de nätstationer som krävs för planområdets elförsörjning utreds mer utförligt i samband med bygglov och genomförande. Inför antagandet har ytterligare en placering av nätstation möjliggjorts på kvartersmark strax norr om tänkt byggnad i kvarteret E (i planområdets sydvästra del) genom att del av tidigare prickmark ändrats till korsmark.*

## Sakägare enligt fastighetsförteckning

**Ägare till fastigheten Pulpeten 5**, diarienummer SBN-2017-1546-101:

Wihlborgs Fastigheter AB har tagit del av rubricerad detaljplan och ställer oss positiva till förslaget. Det är viktigt att den sista pusselbiten vid Hyllie Stationstorg nu läggs med ett spännande innehåll som kan bidra till en blandad, attraktiv stadsmiljö. Hyllie Stationstorg är en oerhört viktig plats för området och det är särskilt viktigt med öppenheten mot torget inom Härbärgen 1. Med fler verksamheter i centrala Hyllie som säkerställer rörelse under flertalet av dygnets timmar får vi en mer levande och trygg stadsdel.

Det är viktigt att den här bebyggelsen säkerställer att det tillförs nya funktioner såsom t ex kulturella och kosmopolitiska inslag. Allt för att den här platsen, kärnan i Hyllie, verkligen blir den centrala, öppna mötesplats som eftersträvas. Det är därför önskvärt med en högre grad av centrumverksamheter i de lägre våningarna i kvarteren än de som idag är föreskrivna i detaljplaneförslaget. **(1)**

#### *Den täta staden*

Att det på denna plats ska ges möjlighet för en tät bebyggelse med hög exploateringsgrad är viktigt ur flera aspekter. Variationen i byggnadshöjd bidrar till ett attraktivt, varierat synintryck och vi finner det således positivt att man i detaljplaner numera i allt högre grad går ifrån den traditionella Malmöskalan och tillåter att betydligt högre byggnader får ta plats i staden. Möjligheten till gångbroar mellan de olika kvarteren är också något som vi tycker är spännande och kan öka integrationen och utbytet mellan olika verksamheter.

#### *Flexibilitet*

Vi ser det som positivt att det finns en hög grad av flexibilitet i tillåtna användningar i de olika kvarteren inom detaljplaneområdet. Omvärlden är föränderlig och det underlättar framtida omställning betydligt om man kan hantera detta utan en ny omfattande planprocess. Dock kan flexibiliteten riskera att ge ett förskjutet innehåll då de 300 föreskrivna bostäderna i planbeskrivning kan bli betydligt färre än planerat. Det är av yttersta vikt att det här centralt belägna området verkligen blir en trygg och levande miljö under dygnets alla timmar, vilket bostäder på den här platsen borgar för. Som vi tolkar detaljplanen kan resultatet bli att endast en ytterst liten del av bebyggelsen faktiskt blir bostäder. Stämmer det med intentionen? Teoretiskt kan den totala bostadsbebyggelsen inom detaljplaneområdet omfatta knappt halva kvarter C, dvs långt ifrån de föreskrivna 300 bostäderna. **(2)**

#### *Förbindelse över järnvägen*

Då parkeringsfrågan är identifierad som viktigt i området har en kommande förbindelse över järnvägen som knyter samman norra och södra sidan av spåren stor betydelse. Detta för att öka möjligheten att kunna samnyttja parkeringar söder om spåren och därmed minska biltrafiken kring Hyllie Stationstorg och intilliggande kvarter, kvarter där kollektivtrafiken bör ha företräde. För att inte förhindra detta framgent bör ett alternativt läge för nätstationen i sydväst ses över. **(3)**

#### *Tillgänglighet*

Malmö Stad strävar efter en god tillgänglighet och vi ser det som positivt att det inom planförslaget ges möjlighet att anordna parkering för rörelsehindrade på mark.

#### *Minimera störningar*

För att minimera störningar för befintliga och nya verksamheter och boende är det viktigt att fokusera på att bygga färdigt områden på så kort tid som möjligt. Vid en så pass omfattande byggnation är det oerhört viktigt att man planerar för att minimera störningar för näringsidkare och boende i närområdet. Det är viktigt att titta på hur flödena ska fungera som helhet vid varje planerad avstängning av en trafikled, helt eller delvis. Planering för att minimera störningar och kommunicera med allmänheten och näringslivet i god tid är viktigt att tänka på i alla lägen! **(4)**

Att utvecklingen av Malmö ska vara hållbar – både socialt, ekonomiskt och miljömässigt – är en självklarhet även för oss på Wihlborg och vi ser det därför som mycket positivt att ett

stort grönt innehåll kombineras med social hållbarhet i kvarteret. Vi ser fram emot en invigning av Embassy of Sharing!

*Stadsbyggnadskontorets kommentar:*

- 1. Centrumverksamhet möjliggörs inom samtliga kvarter i planområdet. I kvarter A, B, C och E har detaljplanen sedan tidigare ställt krav på att centrumverksamhet ska finnas i bottenvåningarna, med entréer riktade mot allmän plats. Detta regleras med egenskapsbestämmelserna e<sub>4</sub>, e<sub>5</sub> och e<sub>6</sub> och kvarstår. Inför antagandet har krav på lokaler för centrumverksamhet lagts in även inom kvarter F. Det enda kvarteret som inte innehåller krav på centrumverksamhet är kvarter D som ligger längst i nordväst inom planområdet. Centrumverksamhet möjliggörs i bottenvåningarna, men avsikten med planbestämmelserna är att prioritera bostäder i detta kvarter. Totalt bedöms detaljplanen möjliggöra en mycket stor andel centrumverksamhet. Det bör noteras att användningen centrumverksamhet omfattar exempelvis kulturella verksamheter, men den tillåter också en mängd andra verksamheter så som exempelvis restauranger och butiker, vårdcentral med mera. I denna detaljplan preciseras inte vilken typ av centrumverksamhet som byggnaderna ska innehålla.*
- 2. Det har varit viktigt i planprocessen att bevaka att området har förutsättningar att bli en trygg och levande miljö under dygnets alla timmar, vilket innebär att inslaget av bostäder har bevakats noga. Detta regleras genom planbestämmelser på följande vis: Bostäder möjliggörs inom kvarter C och D, i enlighet med det ursprungliga tävlingsförslaget Embassy of Sharing. Södra delen av kvarter C regleras med användningsbestämmelserna BC<sub>1</sub>(P<sub>1</sub>) vilket innebär att centrumverksamhet enbart får finnas i bottenvåningen och parkering får finnas i underjordiskt garage. Övriga våningar kan enbart utgöras av bostäder. Inom resten av kvarteret C ställs krav på att minst 15% av byggrättens BTA ovan mark måste utgöras av bostäder. Detta regleras genom planbestämmelsen B<sub>1</sub>. Inom kvarter D, längst i väster, möjliggörs centrumverksamhet endast i bottenvåningarna genom planbestämmelsen C<sub>1</sub> och parkering i underjordiskt garage genom planbestämmelse (P<sub>1</sub>), likt inom södra delen av kvarter C. Övriga våningsplan kan enbart innehålla bostäder i form av vanliga bostäder och/eller vårdboende/äldreboende.*
- 3. Olika lösningar för att förbinda områdena söder respektive norr om spårområdet har diskuterats genom åren och kommer sannolikt även vara aktuella framöver. Som det ser ut nu kommer det inte bli aktuellt att skapa en förbindelse över spårområdet just i den här punkten. Tidigare förslag som diskuterats för en koppling över spåren är belägna längre västerut. Området för nätstationen är dock placerat på ett sätt som gör att trafik skulle kunna passera den om förutsättningarna skulle förändras framöver.*
- 4. Det är viktigt att utbyggnaden av planområdet kan genomföras med minsta möjliga påverkan på alla som idag är verksamma, boende eller besökande inom Hyllie. Dessa frågor kommer att studeras vidare under genomförandeskedet.*

### **Kapitel 3 – Justeringar efter granskning**

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

- Plankartan och planbeskrivningen har kompletterats med högsta tillåtna antal våningar för den kvartersmark som möjliggörs som underjordiskt garage och källarplan under allmän platsmark

- Planbeskrivningen har kompletterats under avsnitt 3.2 – Konsekvenser för miljö och hälsa/Stödkonstruktion mot järnvägsområdet med förtydligande om att tillräckligt med utrymme mellan stödmurskant och bebyggelse behöver säkerställas vid genomförandet samt att någon form av avgränsning behövs på tilltänkt murkrön mellan planområdet och spårområdet
- Inför antagandet har ytterligare en placering av nätstation möjliggjorts på kvartersmark strax norr om tänkt byggnad i kvarteret E (i planområdets sydvästra del) genom att del av tidigare prickmark ändrats till korsmark
- Mening om parkeringsmöjligheter för rörelsehindrades fordon längs Hyllie stationsväg har tagits bort ur planbeskrivningen
- Planbeskrivningen har kompletterats med information om att det är möjligt att resa med Malmöpendeln från Hyllie och att en av stadsbussarna blir MalmöExpress
- Planbeskrivningen har kompletterats under rubriken med att behov av äldreomsorg uppstår i takt med att Hyllie byggs ut och hur detta behov har tillgodosetts inom planområdet
- Planbeskrivningen har kompletterats med information om att planområdet ingår i verksamhetsområde för vatten, dagvatten och spillvatten
- Planbeskrivningen har förtydligats med information om vem som ansvarar för öppet dagvattensystem beroende på vilket vatten som ska ledas till detta system
- Information om planens påverkan på befintliga ledningar i Hyllie boulevard har kompletterats i planbeskrivningen under kapitel 4.2 – Tekniska genomförandefrågor
- Mindre justeringar har gjorts av egenskapsgränser inom kvarter B och C på plankartan
- Möjlighet att anordna upphöjda uteplatser/terrasser, som därmed kan göras tillgängliga för de föreslagna bostäderna, har lagts till på förgårdsmark mot gata och torg inom del av kvarter C och D
- Generell planbestämmelse om möjlighet att anordna byggnadsdelar över tillåten högsta nockhöjd har justerats så att det blir möjligt att, utöver det som sedan tidigare har medgetts, också anordna fallskydd upp till maximalt 1,10 meter över tillåten högsta nockhöjd
- Krav på lokaler för centrumverksamhet i entré våning har lagts in även inom kvarter F
- Mindre justeringar av redaktionell karaktär har också gjorts i enstaka utformningsbestämmelser inom kvartersmark i syfte att förtydliga innehållet i dessa planbestämmelser

Carina Tenngart Ivarsson  
Enhetschef

Boel Andersson  
Planhandläggare

## **Sändlista före antagande**

### **Skrivelse och utlåtande**

Marknadsplatsen 7

Fastighets AB Emporia  
c/o Steen & Ström Sverige AB  
Box 16335  
103 26 STOCKHOLM

Värdshuset 4

Hyllie Point 4 AB  
Box 808  
169 28 SOLNA

Pulpeten 5

Wihlborgs Pulpeten 5 AB  
c/o Wihlborgs Fastigheter AB  
Box 97  
201 20 MALMÖ

## Sändlista efter antagande

### Protokollsutdrag, utlåtande och överklagandeanvisning

Marknadsplatsen 7	Fastighets AB Emporia c/o Steen & Ström Sverige AB Box 16335 103 26 STOCKHOLM
Vårdshuset 4	Hyllie Point 4 AB Box 808 169 28 SOLNA
Pulpeten 5	Wihlborgs Pulpeten 5 AB c/o Wihlborgs Fastigheter AB Box 97 201 20 MALMÖ
Region Skåne	region@skane.se

### Protokollsutdrag, utlåtande, överklagandeanvisning och planhandlingar

Länsstyrelsen i Skåne län	skane@lansstyrelsen.se
---------------------------	------------------------

(för prövning enligt 11 kap 10§ PBL)