



GRANSKNINGSHANDLING

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för del av fastigheten Innerstaden 9:142 (Uteförskola i Pildammsparken) i Innerstaden i Malmö

Kapitel 1 - Inledning

Hur samrådet bedrivits

Stadsbyggnadsnämnden tog beslut om samråd den 23 september 2020.

Samrådstiden var 2 oktober – 30 oktober 2020. Planförslaget skickades för samråd till remissinstanser och sakägare. Planförslaget var tillgängligt för kännedom på www.malmo.se.

Kapitel 2 - Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstaganden

Följande sammanställning redovisar synpunkter som har kommit in under samrådet. Personnamn anges inte. Stadsbyggnadskontorets kommentarer redovisas i kursiv stil.

Myndigheter

Länsstyrelsen, diarienummer SBN-2015-700-35:

Länsstyrelsens formella synpunkter

Riksintressen kulturmiljö

Området berör riksintresse Malmö [M114]. Till uttrycket hör ”De många och stora parkerna med tillhörande utsmyckningar och byggnader som speglar en utveckling från det tidiga 1800-talets promenader utmed kanalerna till 1900-talets anläggningar.”. Kommunen bedömer att planförslaget inte riskerar att påtagligt skada riksintresset, eftersom den föreslagna förskolebebyggelsen är mycket begränsad till sin omfattning och kommer att ges en naturlig karaktär som smälter in i parkmiljön. Länsstyrelsen delar delvis denna uppfattning men menar samtidigt att kommunen måste motivera valet av ytor utifrån platsens lämplighet. Det är oklart vilka långtgående konsekvenser som en planläggning inom parken för kvartersmarksändamålet innebär. Det behövs ett resonemang kring andra

alternativa placeringar i parken som kan vara mer lämpliga. I synnerhet delområde 4 ligger nära den öppna ytan i Tallriken och syns genom träden. En mer permanent konstruktion skulle kunna ge större påverkan än tidigare vindskydd. Att det har funnits tillfälliga bygglov på platsen bedöms inte som skäl nog, i synnerhet då ett av vindskydden inte längre finns kvar. **(1)**

Risk - hälsa och säkerhet och vatten och avlopp

Länsstyrelsen noterar att kommunen ej har för avsikt att koppla vatten till planerat kvartersmarksändamål för skola och därmed finns det inga konsekvenser avseende de markgrepp som detta skulle medföra. Länsstyrelsen gör en annan bedömning, för en skolverksamhet kan komma att ställas krav på VA-anslutning för att nå kraven om god hygienisk nivå och för att förebygga olägenhet för människors hälsa och miljö, i enlighet med miljöbalken och enligt BBR. Länsstyrelsen anser därför att kommunen måste hantera konsekvenserna av en sådan anslutning av vatten och avlopp i kommande handlingar och i sin lämplighetsprövning. **(2)**

Länsstyrelsens rådgivning

Platsens lämplighet

Länsstyrelsen saknar djupare resonemang till hur förslaget kvartersmarksändamål inom respektive geografiskt område ska möta upp det nuvarande och framtida behov för skolverksamheten samt konsekvenser av denna. Lämplighetsprövning för platsen behöver ta höjd för att alla former av skolverksamhet kan etableras på platsen. Om kringliggande ytor utgör allmän platsmark har kommunen inte möjlighet att ge skolan mer rätt än andra medborgare att nyttja platsen. **(3)**

Länsstyrelsens bedömning

Länsstyrelsens samlade bedömning är att det finns frågor som inte är tillräckligt utredda avseende riksintresse för kulturmiljö samt för hälsa och säkerhet avseende behovet av teknisk försörjning, varför planförslaget kan komma att prövas utifrån 11 kap. 10-11 §§ PBL.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

- 1. I planarbetet har möjlig placering av ett fjärde läge för ytterligare en hemvist studerats. Det har i denna studie inte bedömts finnas något annat lämpligt läge för en hemvist, eftersom det på andra platser i parken skulle vara svårare att lösa tillgången till toalett och närhet till de platser (Stock och sten-buset samt lokalen på Bobergsängen 1) där samling sker och tillgång till kök finns. Andra placeringar skulle också vara i mer öppna miljöer och därmed bli än mer exponerade, alternativt vara i andra delar av parkens mer skogliga miljöer, vilket skulle innebära en större påverkan på träden i parken då fler av dessa skulle behöva fällas. Ovanstående resonemang innebär också att det inte finns andra lägen inom parken som är mer lämpliga än de nu föreslagna. Planbeskrivningen har förtydligats gällande detta.*
- 2. Kommunens förvaltningar är eniga om att inga krav ska ställas på vatten- och avloppsförsörjning av respektive användningsområde, utan att vatten och avlopp kommer att finnas inom Häxans hus, i ny toalettbyggnad inne på förskolegården vid Stock- och stenbuset, som ska försörja delområde 3, "Vindskyddet", respektive inom ny toalettbyggnad i parken som ska försörja delområde 4, "Stubben". I det fall krav i framtiden skulle ställas på vatten- och avloppsförsörjning till respektive användningsområde/ hemvist kommer detta sannolikt att få som konsekvens att verksamheten inte kan fortsätta på platsen. Ett sådant beslut kommer i så fall att tas efter dialog mellan kommunens olika förvaltningar som har rådighet över såväl kvartersmarken inom planområdet som omgivande allmän plats. Det skulle också kunna få som*

konsekvens att det blir aktuellt med en ändring av detaljplanen. Planbeskrivningen har kompletterats gällande detta.

3. *Planbeskrivningen har förtydligats gällande tillgången till teknisk försörjning av verksamheten, samt har kompletterats gällande ytterligare markmiljöundersökningar. Plankartan har kompletterats med krav på att markförorening ska vara åtgärdad i delområdet vid vindskyddet vid Häxans bus, innan startsbesked för byggnation får ges.*

Förskoleverksamheten, och i teorin en motsvarande annan form av skolverksamhet, utgör en uteverksamhet som bygger på att barngrupperna rör sig i hela parken och kan nyttja denna på samma sätt som parkens övriga besökare. Utöver detta är avsikten att barnen även fortsättningsvis ska ha tillgång till de uteytor som finns vid respektive hemvist och som tillåts markeras ut diskret och nyttjas särskilt av verksamheten under de tider då denna bedrivs. Uteytorna hanteras genom polistillstånd som lämnas för upp till 5 år i taget. Fastighets- och gatukontorets inställning till lämnande av tillstånd är avgörande för att så ska ske. Förvaltningen har inte gett uttryck för att man i framtiden kommer att yttra sig negativt kring detta. Även om polistillstånden inte kan garanteras för all framtid finns inga skäl att tro att möjligheterna att få tillstånd skulle ändras under de kommande åren.

Om det i framtiden skulle bli aktuellt med en annan form av skolverksamhet på platsen behöver bygglov sökas för detta och verksamheten anmälas. I dessa processer kommer de krav som ställs på den då aktuella verksamheten att bevakas. Om något eller några krav inte går att uppfylla kommer just den verksamheten då inte kunna etablera sig på platsen.

Kommunala lantmäterimyndigheten Malmö stad, diarienummer SBN-2015-700-30:

I planbeskrivningen anges att ”planförslaget antas inte innebära inga fastighetsrättsliga förändringar”. Detta är fel, del av fastigheten allmänplatsmarksfastigheten Innerstaden 9:42 planläggs även för kvartersmark och blir planstridig. Ny fastighet för skoländamål ska bildas.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Planbeskrivningen har justerats enligt synpunkten.

Kommunala och regionala organ

Servicenämnden, diarienummer SBN-2015-700-31:

Servicenämnden ställer sig positivt till detaljplanens syfte och har inget att invända mot förslaget.

Tekniska nämnden, diarienummer SBN-2015-700-38:

Allmän ståndpunkt till planläggning av park för förskola

Tekniska nämnden har ansökt om detaljplan för att säkerställa att uteförskolan i Pildammsparken kan fortsätta sin verksamhet. Generellt behöver vi vara restriktiva till att mark som är planlagd som allmän platsmark planläggs för andra ändamål. I detta fall motiveras planläggningen av att vi säkerställer fortsättningen för en väl fungerande verksamhet.

Planområdets avgränsning och användning

Vid detaljplanläggning för en viss typ av verksamhet ska det kunna säkerställas att de behov som verksamheten har kan lösas. I detta fall är det enda som planläggs som kvartersmark de ytor som ska innehålla byggnader. Verksamhetens behov av uteyta samt möjlighet till angöring löses inte i detaljplanen. Istället hänvisas till de förutsättningar som

gäller idag, med leveranser, hämtning och lämning vid annan plats än vid hemvistena i parken. För att detaljplanen skall kunna bli genomförbar krävs därför att dessa frågor regleras i avtal mellan fastighets- och gatukontoret och stadsfastigheter. (1)

Ytorna som planläggs som kvartersmark borde få en bredare användning än skola, så att andra verksamheter kan nyttja ytorna om förskolan skulle stänga. Anslutningar och teknisk försörjning måste kunna iordningställas som håller för den verksamhet som ska bedrivas på platsen, och som är förenliga med parken i övrigt. (2)

Parkering och angöring

Förslaget innebär att allmän gata även fortsättningsvis nyttjas för angöring.

Planbeskrivningen bör redogöra för hur man arbetar med hållbar mobilitet för lämnande och hämtande föräldrar för att minimera bilanvändandet. Den nya mobilitetspolicyn har möjlighet till en väldigt stor reduktion av bilplatser om man arbetar med hållbar mobilitet. (3)

Häxans hus

”Häxans hus” är en viktig kulturhistorisk byggnad i parken, och det är positivt att den planläggs med skyddsbestämmelse och rivningsförbud. Att den samtidigt blir låst till endast skolverksamhet är däremot inte optimalt. Om uteförskolans verksamhet skulle upphöra i framtiden behövs en planändring för att kunna nyttja ”Häxans hus” till något annat. (4)

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

1. *Frågorna har diskuterats inom projektgruppen, i vilken även fastighets- och gatukontoret varit representerade. Slutsatsen är att den bästa lösningen är att uteytor hanteras på samma sätt som idag, det vill säga genom polistillstånd, i vilket fastighets- och gatukontoret yttrar sig och har veto. Även vad gäller angöringen kommer den även fortsättningsvis ske på motsvarande sätt som idag.*
2. *Frågan har diskuterats, med slutsatsen att det inte är lämpligt med ytterligare ändamål. Planansökan har gällt att planlägga för förskola, och avsikten är att säkerställa en permanent, långsiktig lösning för förskoleverksamhet i parken. Om det trots allt i framtiden skulle finnas önskemål om att utveckla förskolan finns möjlighet att då göra en ändring av detaljplanen.*

För den förskoleverksamhet som nu planeras finns också en tänkt lösning vad gäller toaletter/ teknisk försörjning och angöring för rörelsehindrade, som bygger på att verksamheten delvis är förlagd till/ utgår från Stock- och stenhuset och Bobergsängen 1, där dels kök och toaletter finns, dels lämning och viss hämtning sker. Om man skulle planlägga för exempelvis C – centrum, saknas dessa lösningar.
3. *Planbeskrivningen har kompletterats gällande önskemålet om att arbeta med mobilitetslösningar för att reducera behov av bilparkering.*
4. *Se punkt 2.*

Miljönämnden, diarienummer SBN-2015-700-39:

Miljönämnden tillstyrker förslaget till detaljplan.

Förskolenämnden, diarienummer SBN-2015-700-42:

Förslag till detaljplan för del av fastigheten Innerstaden 9:142 (Uteförskola i Pildammsparken) i Innerstaden i Malmö innefattar tre permanenta vindskydd för förskoleverksamhet samt att ”Häxans hus”, brandstationen från Baltiska utställningen 1914 bevaras och skyddas från rivning. Vindskydden är lokaliserade på ungefär samma ställen som de befintliga vindskydden vid avdelning ”Häxans hus” och ”Vindskyddet” idag ligger samt där ”Stubbens” tidigare vindskydd låg, innan det brann ner 2019. Vindskydden kommer att vara något större än dagens och även möjliggöra låst förvaring av lådcyklar.

Förskolans utemiljö kommer att vara tillgänglig för allmänheten efter verksamhetstid och kommer att betecknas som Park i detaljplanen. Verksamhetens rätt att använda utemiljön kommer att säkerställas genom polistillstånd, så som det fungerar idag. Förskolan kommer inte att få uppföra staket utan kommer att markera utemiljön med slanor och med barkflis som marktäckare. Detta är så som det även idag fungerar.

Uteförskolan Stock och Sten är med sin etablerade utepedagogik ett uppskattat alternativ till kommunal förskola i staden. Att möjliggöra en permanent förskoleverksamhet har inneburit stora utmaningar för staden. Förskolenämnden står bakom det förslag som har arbetats fram.

För tydlighets skull och för att säkerställa planeringsförutsättningar som är avgörande för verksamhetens varande önskas förtydliganden kring toaletter samt för utformning av vindskydden.

Tillgången och tillgängligheten till toaletter är central för att verksamheten ska kunna fortsätta att bedrivas. En översikt över hur långt respektive avdelning har till toaletter samt var dessa ska vara lokaliserade kan gärna skrivas till i planbeskrivningen. Särskilt viktigt är detta för toaletterna som fastighets- och gatukontoret ska uppföra, där avdelningen ”Stubben” ska få tillgång till del av byggnaden. Att dessa toaletter uppförs med en tidplan som ligger i linje med förskolans etablering är avgörande för att verksamheten på ”Stubben” ska kunna bedrivas. Hur detta kan säkerställas är av stor vikt för förskolenämnden. **(1)**

Den andra planeringsförutsättningen som är viktig att förtydliga är att säkerställa att vindskydden kommer att kunna vara helt stängda och låsbara efter verksamhetstid. Vindskydden ska inte vara en del av det samnyttjande som detaljplanen föreslår. Erfarenheter från hur det fungerar idag när hela eller delar av vindskydden är öppna talar enbart emot detta.

Gällande utformningen av de kommande vindskydden har den personal som arbetat i de befintliga vindskydden kompetens och erfarenhet som måste tas tillvara på. Det finns många mycket specifika kunskaper kring arbetsmiljö, funktion och barnperspektiv som behöver inkluderas i planeringen. Detaljplanen sätter inga begränsningar för funktioner vilket är uppskattat. Att begränsningar finns avseende byggnaderna som en del av parken avseende byggnadshöjd, fasadbeklädnad och att byggnaderna ska stå på plintar och inte på gjuten grund är förutsättningar som inte inskränker på möjligheten att utforma funktionella och unika vindskydd. Detta är med andra ord en acceptabel premiss för att kunna etablera permanenta vindskydd. **(2)**

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

- 1. Planbeskrivningen har kompletterats med information om de toalettlösningar som tagits fram i ett förvaltningsövergripande samarbete.*
- 2. Att ytorna för byggnaderna planeras som kvartersmark innebär att det inte kommer att kunna ställas krav på att byggnaderna ska vara allmänt tillgängliga. Planbeskrivningen har förtydligats gällande att de nya byggnaderna kommer att få stängas i sin helhet och inte behöver utformas med öppna delar såsom de befintliga.*

Kulturnämnden, diarienummer SBN-2015-700-44:

Kulturnämnden har inget att erinra.

Räddningstjänsten Syd, diarienummer SBN-2015-700-25:

Räddningstjänsten Syd har tagit del av insända handlingar och har inget att erinra. Av samrådshandlingen framgår det att brandvattenförsörjning, insatstid och tillträde för räddningstjänstens fordon har tagits i beaktning.

Risken för anlagda bränder har tagits i beaktning och ska utredas i samband med projektering och byggnation vilket räddningstjänsten ser positivt på.

VA Syd – vatten och avlopp, diarienummer SBN-2015-700-33:

VA SYD har tagit emot samrådshandlingarna och har inget att erinra mot planförslaget.

VA Syd - avfall, diarienummer SBN-2015-34:

VA SYD:s avfallsavdelning har inget att erinra gällande förslaget till detaljplan.

Region Skåne, diarienummer SBN-2015-700-37:

Region Skåne har inga synpunkter utifrån sina ansvarsområden.

Övriga remissinstanser

Weum Gas AB, diarienummer SBN-2015-700-22:

Weum Gas AB har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende. Weum Gas har en avkopplad distributionsledning för natur- och biogas i anslutning till planområdet, se bifogad karta där ledningen är markerad med brun färg. Vår bedömning är vår ledning inte påverkar planområdet.

Ledningar kan demonteras av exploatör i samråd med områdesansvarig på Weum Gas och kontakt sker via vår kundtjänst. Vid demontering ska inmätning ske vid avkopplingsställena av exploatören och redovisas till Weum Gas för dokumentation i kartsystem.

För ledningsvisning hänvisar vi till www.ledningskollen.se, som redovisar med kartunderlag och dxf-fil.

E.ON (Värme), diarienummer SBN-2015-700-23:

E.ON Energilösningar AB (Värme) har tagit del av inkomna handlingar i rubricerat ärende och har inget att erinra mot denna detaljplan.

E.ON (Energidistribution, Gasol, Biofor), diarienummer SBN-2015-700-24:

Efter att ha tagit del av rubricerad handling får vi meddela att E.ON Energidistribution inte har några synpunkter eller invändningar.

Skanova Access AB, diarienummer SBN-2015-700-26:

Skanovas teleanläggningar/rättigheter berörs inte av rubricerat planförslag. Vi har därför inget att invända mot gällande detaljplaneförslag.

Sakägare enligt fastighetsförteckning

Inga synpunkter har inkommit.

Övriga, ej sakägare

Boende på Södra Förstadsgatan 84b/ Regementsgatan 27 B, diarienummer SBN-2015-700-28:

Som förälder till barn på Uteförskolan Stock och Sten i Pildammsparken.

Jag vill tillägga/lämna synpunkt att jag hoppas att ärendet hanteras skyndsamt då det har att göra med mina barns förskola. Jag tycker det redan dragit ut på tiden och jag hoppas verkligen att mina barn som går på uteförskolan kommer få uppleva ert förbättringsförslag. **(1)**

Jag hoppas att ni tar största möjliga hänsyn till att bevara barnens utemiljöer/vindskjul under nybyggnationen och att ni tar hand om pedagogerna i det hela. Kanske ta det stegvis i etapper under exempelvis jullov/sommarlov, en byggnad i taget. Min dotter vars uteförskola brann ned behöver inte en hastigt uppbyggd förskola, hon behöver att det sker under stabila former. **(2)**

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

- 1. Planarbetet har tyvärr dragit ut på tiden med anledning av ärendets speciella natur – ingen annanstans i staden finns en uteförskola som helt och hållet är hänvisad till park. Stadsbyggnadskontoret arbetar dock för att färdigställa detaljplanen så snart som möjligt.*
- 2. Tidpunkten för och etapputbyggnad av de nya vindskydden hanteras inte i detaljplanen utan i kommande planering av utbyggnaden.*

Kapitel 3 - Sammanfattning av ändringar efter samrådet

Med anledning av synpunkter som kommit in under samrådet samt vidare bearbetning inom stadsbyggnadskontoret har följande ändringar gjorts i planhandlingarna:

Plankarta

- Har kompletterats med krav på att markförening ska vara åtgärdad inom delområdet med vindskyddet vid Häxans hus, innan startsbesked för byggnation fås ges.
- Mindre justering av formuleringen av skyddsbestämmelsen.

Planbeskrivning

- Avsnittet om kulturmiljö har justerats med anledning av förändringen i plankartan.
- Texten om planerade toalettlösningar har justerats och kompletterats med konsekvenser av om det i framtiden skulle ställas hårdare krav på VA-försörjning.
- Avsnittet om parkering har kompletterats gällande arbete med mobilitetslösningar.
- Avsnittet om fastighetsrättsliga konsekvenser och fastighetsbildningar har justerats gällande behovet av fastighetsbildningen – ny skolfastighet kommer att bildas.
- Avsnittet om markföreningar har kompletterats gällande resultatet av kompletterande markundersökningar.
- Avsnittet om riksintressen har kompletterats gällande påverkan på riksintresset.

Stadsbyggnadskontoret

Johanna Perlau

Katarina Jeraeus

Enhetschef

Planhandläggare