



GRANSKNINGSHANDLING 2

UTLÅTANDE EFTER GRANSKNING 1

Detaljplan för kvarteret **Fredriksborg** 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 2015-11-20 – 2015-12-18.

Länsstyrelsen har i skrivelse 2015-12-10 framfört:

Länsstyrelsen har inget att erinra.

Lantmäterimyndigheten Malmö Stad har i skrivelse 2015-11-26 framfört:

Under Konsekvenser för fastigheter skall alla fastigheter som är berörda av planen tas upp, Fredriksborg 7 saknas. (1)

Lägg till under Fredriksborg 10 att Fredriksborg 7 och 10 kommer att tillsammans ombildas och kvartersmarken kommer troligtvis att uppdelas i flera fastigheter. Samverkan ska då ske med gemensamma anläggningar. Samma innehåll kan stå under Fredriksborg 7. (2)

Utfartsredovisningen är lite otydlig på plankartan.(3)

Stadsbyggnadskontoret kommentar:

1. Planbeskrivningen har justerats enligt yttrandet.
2. Planbeskrivningen har justerats enligt yttrandet.
3. Utfartsförbud är borttaget ur planen enligt boverkets allmänna råd.

Tekniska nämnden Malmö Stad har i skrivelse 2016-02-08 framfört:

Sedan samrådsskedet har plankartan ändrats enligt gatukontorets önskemål genom att tidigare GC-VÄG på allmän platsmark genom kvarteret har tagits bort och PARK i nordväst har utökats åt öster mot det allmänna cykelstraket Heleneholms stigen, vilket är positivt.

Gatukontoret har följande återstående synpunkter på granskningshandlingen:

- I planbeskrivningen nämns att grönningen (PARK) bör utformas så att den har möjlighet att översvämmas vid extremregn. För att kunna bedöma om detta är genomförbart bör en höjdtredning göras. Avrinningsberäkningar och upptagningsområde bör ses över. Det hade varit en positiv effekt att studera ytorna med tanke på ekosystemtjänster i kombination med avrinningen inom detaljplaneområdet för att se på möjligheten till ytbehov, genomförbarhet och kostnader för detta.
- Höjdmarkeringar på plankartan som anger befintliga höjder måste tas bort, annars är det dessa höjder som gäller framöver.
- Det bör förtydligas med egenskapsbestämmelse att lekplats ska finnas inom PARK-ytan. Behovet av ny lekplats inom området är stort då minimikravet på 300 m till närmsta park/lekplats inte uppfylls (Grönplan, Lekplatsprogram).
- PARK-ytan bör dras ned på västra sidan om den norra befintliga byggnaden så att den går i nivå med byggnaden. Behov av så stor tillförd grönyta som möjligt är stort då området lider brist på allmänna grönytor med större storlek och högre kvalitet.
- En hörnavskärning bör finnas i sydöstra hörnet vid cykelbanan (del av bostadskvarteret bör överföras till park). Detta för att möjliggöra en trafiksäker lösning för cyklister.
- In/utfart längs västra delen är felaktigt markerad på plankartan.

Stadsbyggnadskontoret kommentar:

1. *Utformning och höjdsättning av park utförs av gatukontoret.*
2. *Höjder är borttagna.*
3. *Gatukontoret ansvarar för möblering av allmän plats.*
4. *Parkeytan är så stor som det är möjligt att göra den i relation till de andra verksamheternas behov.*
5. *En hörnavskärning har gjorts.*
6. *In och utfartsförbud har tagits bort enligt boverkets allmänna råd.*

Förskolenämnden har i skrivelse 2015-12-10 framfört:

Förskolenämnden konstaterar att möjligheten till att placera en förskola i aktuellt kvarter inte tagits med i planförslaget, Dp 5319. I Förskolenämndens yttrande över

Samrådshandlingen för Dp 5319 lyftes särskilt fram vikten av att förskoleverksamhet ska ingå i denna detaljplan och att detta är en strategiskt angelägen fråga.

Förskolenämnden vill framhålla att som regel är det tillgång på tillräckliga ytor utomhus som är den stora och komplicerande begränsningen för att etablera förskolor i innerstadsmiljön, och framförallt förskolor med tillräcklig storlek. I aktuellt kvarter finns dock utomhusytor, men enligt planförslaget ska dessa användas som parkmark.

Stadsbyggnadskontorets kommentar på sidan 12 i samrådsredogörelsen, om att områdets komplexa sammansättning med flera användningsområden etc. omöjliggör etablering av förskola inom området, delas inte av Förskolenämnden. Detta eftersom anpassning, utformning och placering av byggnader inom ett så pass stort kvarter som Fredriksborg, över 20 000 kvm, där delar också ägs av Malmö stad, som regel inte är ett avgörande hinder för att etablera förskoleverksamhet. Genom att aktuellt planförslag inte anger förskoleverksamhet inom planområdet, blir det inte möjligt att etablera permanent förskola, utan enbart tillfälliga bygglov kan beviljas.

Det måste framhållas att förskoleverksamhet är en kommunal kärnverksamhet, som kommunen är tvingad eller skyldig att anordna i enlighet med Skollagen. Anordnande av parker och grönområden tillhör däremot de kommunala verksamhetsområden som är mera frivilliga i sin karaktär. Det bedöms därför inte som rimligt att prioritera anordnande och drift av park framför förskoleverksamhet, framförallt mot bakgrund av de förutsättningar som arbetet med den täta staden innebär. För att den täta staden även ska bli den hållbara staden krävs förskolor med god kvalitet.

Parker och grönområden är också viktiga delar i staden, men Förskolenämnden menar att stadsplaneringen i första hand måste se till förskoleverksamhetens behov av tillräckliga ytor utomhus. Stadsplanering behöver därmed först se till behov av förskolgårdar och därefter till förutsättningarna för att tillgodose behovet av parker och grönytor. En förskolas utemiljö kan som regel anpassas för att även användas som park, och då framförallt efter verksamhetstid. Delar av utemiljön kan rimligen också utformas för sambruk med boende och allmänhet under verksamhetstid. Det omvända förhållandet att en förskola använder en park som sin utemiljö är möjligt, men i ett stadsutvecklingsarbete är risken uppenbar att förskoleverksamheten inte får plats och blir bortprioriterad i förhållande till andra funktioner, vilket aktuellt planförslag tydligt belyser. Den kommunala tillståndsgivningen vid etablering av förskola, bl.a. bygglovshandlingen blir också allmänt sett mera komplicerad om förskolans utemiljö enbart utgörs av parkmark. Förskolenämnden anser att dessa förhållanden är av strategisk betydelse att beakta om ambitioner om den täta, gröna och hållbara staden ska kunna fullföljas i enlighet med översiktsplanen.

Stadsbyggnadskontoret hänvisar i sin kommentar på sidan 12 i samrådsredogörelsen till arbetet med detaljplan för Bryggeriet, och att den anger förskola för 100 barn. Förskolenämnden har dock noterat att denna plan i nuläget endast innefattar 80 barn. Förskolenämnden kommer i sitt yttrande över denna plan att kräva en ökning till minst 100 barn. Förskolenämnden bedömer dock att platserna vid Bryggeriet inte är ett tillräckligt tillskott för området Seved, och Södra Sofielund. Detta även mot bakgrund av att flera mindre enheter i närområdet har bristande fysisk miljö, och behöver ersättas med förskolor av god kvalitet. En tydlig brist på platser i området Möllevången har också påverkan. En förskola inom kvarteret Fredriksborg ses som därför ett viktigt tillskott i Förskoleförvaltningens samlade platsplanering i denna del av staden.

Sammanfattningsvis är Förskolenämnden ytterst kritisk till aktuellt planförslag och förutsätter att det omarbetas så att en förskola med minst 100 platser inryms i planen.

Stadsbyggnadskontoret kommentar:

Stadsbyggnadskontoret har undersökt platsens ytor och förutsättningar. Det pågår idag andra verksamheter i den befintliga byggnaden. Detta är verksamheter som fastighetsägaren vill ha kvar och hyr ut till. I princip den enda lokalen som varit ledig under planarbetet har varit den som tidigare hyrdes av Beckers färg, i den gamla väveribyggnaden. En placering av förskola här hade inneburit uppsplittrade och små förskoleytor, 4 avdelningar som presenteras som ett minimum av Förskoleförvaltningen hade varit omöjligt att uppnå. Alltså är inte placering av en förskola på platsen ett realistiskt alternativ.

Stiftelsen Konstnärernas Kollektivverkstad Monumental har i skrivelse 2015-12-14 framfört:

Inledning

Efter genomläsning av ert rubricerade förslag till detaljplan för kvarteret Fredriksborg i Innerstaden Malmö kan KKV Monumental och KKV Grafik inte godkänna rådande planskiss och detaljplan.

Synpunkter

I rådande planskiss drabbas KKV Monumentals verksamhet hårt då det är planerat rivning av tillhörande konstgjuteri (magasinet). Gjuteriet är hjärtat i KKV Monumentals verksamhet, som idag erbjuder en av Sveriges mest intressanta arbetsplatser för professionella konstnärer.

Vår gemensamma önskan är att få vara kvar och verka i befintliga lokaler. Vi erbjuder tillsammans i våra specialanpassade verkstäder arbetsplats för mer än 500 verksamma konstnärer i regionen.

En förutsättning för KKV Monumentals del är att gjuteriet står kvar. Försvinner gjuteriet är det inte enbart tragiskt ur ett kulturhistoriskt perspektiv. Byggnaden är väl värd att bevara och är ett av få verksamma konstgjuterier i Sverige. Utan gjuteriet kan KKV Monumental inte bedriva sin verksamhet.

Det centrala läget som erbjuds vid Bragegatan 15 i Malmö är en förutsättning för tillgängligheten och samarbetet med andra verkstäder och kulturinstitutioner i Malmös närområde. Det är viktigt att behålla andelen kulturyta i det gamla väveriet och säkra det i detaljplan för en längre framtid. Det enda tänkbara alternativet för KKV Monumental är att gjuteriet och verkstaden ritas in och erbjuds ny gemensam plats i planskiss och detaljplan.

Transporter till och från våra verksamheter måste också tas i beaktning i rådande planskiss. Dels transporter av tunga material till verkstäderna, därtill tillräckligt antal parkeringar som vi saknar i befintlig detaljplan samt angiven plats för containrar.

KKV Grafik och KKV Monumental som funnits i Malmö sedan 1970-talet står och faller med ert beslut angående rådande detaljplan. En verksamhet som under mer än 40 år byggts upp av konstnärer och bidragsgivare från Malmö Stad, Region Skåne samt Statens Kulturråd. Om inte våra synpunkter tas på allvar vore det en total katastrof för Malmös fria kulturliv.

Stadsbyggnadskontoret kommentar:

Svenska Hus önskar en utveckling av fastigheten och utöka med bostäder. Fler bostäder är ett prioriterat mål i Malmö. Stadsbyggnadskontoret förstår att KKV:s verksamhet är på många sätt värdefullt för Malmö och har i plan möjliggjort att kulturverksamheten ska finnas kvar. Därför har stadsbyggnadskontoret tillsammans med svenskabus bestämt sig för att omarbete planförslaget och gå ut på en andra granskning.

OpenStudio arkitekter (på uppdrag av Svenska Hus AB) har i skrivelse 2015-12-14 framfört:

Siffrorna nedan är hänvisningar till bifogad skiss som visar vad kommentaren syftar på i plankartan.

1. Byggnadshöjd på parkeringsdäck

Den höjd som är redovisat på underlaget, +13,2, avser färdig golvnivå men på plankartan är det redovisat som byggnadshöjd då kan räckes hamna i strid med bestämmelsen. Antingen bör höjden ändras eller förtydliga att räckes får överskrida redovisad höjd.

Vi föreslår att byggnadshöjden ökas till +14,6 för att medge räckes. Vi föreslår även att färdig golvhöjd ökas till 13,5 för att ha marginal. Ny måttkedja för p-däcket blir räknat uppifrån och ner:

1,1 m räckes

0,3 m bjälklag

2,6 m fri höjd i plan 1

2. Ny verksamhetsbyggnad mot Ystadvägen är på plankartan illustrerad smalare än på överenskommet underlaget. Ny måttkedja från fasadliv mot Ystadvägen bör vara:

15,0 m, breddmått på ny verksamhetsbyggnad

2,5 m, distans mellan byggnad och p-däck.

3. Denna yta bör medge tak över cykelparkering. Taket bör tillåtas vara 2,0 m ut från p-däcket.

4. Utöka pricksmarken med 2,0 m och minska parken för att medge cykelparkering på fastighetsmark.

5. Denna yta bör tillåta cykelhus och avgränsas med egenskapsgräns vid det röda strecket.

6. Våningsantalet är rätt men angiven höjd är fel. Höjden ska vara 21,0 m.

7. KKV har och vill utöka övernattningsmöjlighet. Planbestämmelserna ska medge detta.

8. Del av bottenvåning som vänder mot innergård bör medge bostäder. Med bostad på bottenvåning kan text bokaler anordnas med verksamhet mot Ystadvägen och bostad mot gården.

9. Nytt bostadshus mot Ystadvägen är illustrerat kortare än på överenskommet underlag. Denna byggnad fungerar som en bullerskärm för bakomliggande

bostadshus och därför är det av betydelse att den har den ursprungliga längden. Byggnaden bör förlängas fram till användningsgräns mot q2.

10. Egenskapsgränsen för samtliga nya bostadshus har lagts närmre Heleneholmsstigen är på överenskommet underlag. Placeringen på underlaget från oss bygger på att behövs ett visst avstånd till rör i mark.

Om ni har kontrollerat att man kan bygga så nära Heleneholmsstigen som plankartan redovisar är husens placering okej men om det inte är så behöver husens läge justeras tillbaka till redovisat läge i underlaget från oss.

11. Angående grönytefaktor bör det förtydligas att det gäller kvartersmark för bostadsändamål. Det är svårt att uppnå 0,6 om även den befintliga industridelen av kvarteret ska ingå. Detta bör även ändras i planbeskrivningen.

12. Gäller planbeskrivningen:

Generellt när OpenStudio arkitekter har gjort illustrationer och liknade ska det stå, OpenStudio arkitekter och inget annat.

Stadsbyggnadskontoret kommentar:

- 1. Högsta byggnadshöjd har justerats till + 13,5 m för att medge någon marginal. Räcke som placeras ovanpå p-däckets bjälklag och inte uppfattas som en del av byggnaden räknas inte in i byggnadshöjd.*
- 2. Byggrätten är justerad enligt yttrandet.*
- 3. Yta för cykelparkeringar 2 m bred har justerats till korsprickad, enligt yttrandet.*
- 4. Förgårdsmarken har utökats*
- 5. Bostadsgården har justerats till korsprickad, enligt yttrandet.*
- 6. Totalhöjd justerad till 21,0 m, enligt yttrandet.*
- 7. Användningsbestämmelse C1 R1 har kompletterats enl yttrandet så att enstaka övernattningslägenhet kopplad till kulturverksamheten medges.*
- 8. Användningsbestämmelsen har justerats enligt yttrandet till BC2 som medger bostäder i bottenvåning mot gård.*
- 9. Byggrätten har förlängts något, men stadsbyggnadskontoret ser det som nödvändigt att behålla ett avstånd till Ugglebusets trädgårdsanläggning av kulturmiljöskäl.*
- 10. Byggrätterna har justerats enligt yttrandet så att de överensstämmer med skyddsavstånd till ledningar.*
- 11. Grönytefaktor har justerats för verksamheter till 0,5 vilket är vedertagen normalstandard enligt "Riktlinjer för grönytefaktor".*
- 12. Planbeskrivningen har justerats enligt yttrandet.*

ÄNDRINGAR EFTER GRANSKNING

Under granskningskedet har synpunkter inkommit som föranleder en omarbetning och en ny granskningsperiod. Det nya förslaget har fått en annan utformning på parkmark och byggrätter.

Josephine Nellerup
Planchef

Roger Westin
Planhandläggare