



# UTLÅTANDE EFTER GRANSKNING

## Detaljplan för kvarteret Fredriksborg i Södra Sofielund i Malmö

---

### Innehållsförteckning

<b>Kapitel 1 - Inledning .....</b>	<b>2</b>
Hur granskning bedrivits.....	2
Sammanfattning av utlåtandet.....	2
<b>Kapitel 2 - Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstaganden .....</b>	<b>3</b>
Myndigheter.....	3
Kommunala och regionala organ .....	5
Övriga remissinstanser.....	11
Sakägare enligt fastighetsförteckning .....	13
Övriga, ej sakägare .....	13
<b>Kapitel 3 – Justeringar efter granskning 3.....</b>	<b>19</b>

## **Kapitel 1 - Inledning**

### **Hur granskning bedrivits**

Planförslaget har varit tillgängligt för granskning mellan 12 juni och 7 juli 2020. Planförslaget skickades då till remissinstanser och sakägare. Planförslaget var tillgängligt för kännedom på [www.malmo.se](http://www.malmo.se) samt i stadshusets foajé.

Planförslaget har tidigare varit på samråd 2015-05-29 - 2015-06-26 och därefter på granskning (1) 2015-11-20 – 2015-12-18 samt granskning (2) 2016-06-23 – 2016-08-08. Efter både granskning nummer 1 och granskning nummer 2 gjordes ändringar i planförslaget vars omfattning var av den grad att en ny granskning bedömdes nödvändig.

### **Sammanfattning av utlåtandet**

Efter granskning nummer 3 har omfattande justeringar av planförslaget genomförts. Omfattningen har varit av den grad att beslut har fattats att en ny granskning (nummer 4) ska genomföras. Detta granskningsutlåtande bemöter endast de synpunkter som kommit in under granskning nr 3.

## Kapitel 2 - Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstaganden

Följande sammanställning redovisar synpunkter som har kommit in under granskning nummer 3. Personnamn anges inte.

Stadsbyggnadskontorets kommentarer redovisas i kursiv stil.

### Myndigheter

**Länsstyrelsen**, diarienummer SBN-2014-168-125:

#### Ärendets tidigare handläggning

Länsstyrelsen hade planförslaget för samråd under 2015 (Länsstyrelsens Dnr 402-15232-2015) och granskning nr. 1 under 2015 (Dnr 402-32996-2015) och granskning nr. 2 under 2016 (Dnr 402-19483-2016) och lämnade då formella synpunkter utifrån kulturmiljö. Malmös gällande översiktsplan antogs den 31 maj 2018 och Länsstyrelsen hade då synpunkter i granskningsyttrandet som är relevanta för aktuellt planförslag gällande hälsa och säkerhet och verksamheters tillstånd. Då ny kunskap och bedömningsaspekter har tillkommit sedan detaljplanen var på granskning nr. 2 tillkommer dessa i detta yttrande. Länsstyrelsen menar att planhandlingarna behöver hantera dessa frågor utifrån gällande kunskapsläge och lagstiftning.

#### Gällande översiktsplan och länsstyrelsens granskningsyttrande

Länsstyrelsens synpunkter från granskningsyttrandet berör aktuell detaljplan. Av Länsstyrelsens granskningsyttrande framgår att: *"Kommunen planerar för nya etableringar inom olika områden som är angivna som förtätnings och utvecklingsområden för bostäder, arbetsplatser, grundskole- och förskoleplatser. Ett flertal av dessa utbyggnads- och förtätningsområden ligger i eller i direkt anslutning till områden där det finns etablerade industriområden med tillståndspliktiga verksamheter. Verksamheter med laga kraftvunna tillstånd innebär rättigheter att bedriva verksamhet med en viss omgivningspåverkan i enlighet med givna tillstånd. Givna tillstånd har samtidigt hög rättsverkan och kommunen har ansvar för att inte förändra villkoren för de verksamheter som har tillstånd. Om förhållandena i omgivningen ändras väsentligt kan ett nytt tillstånd för produktionsökning etc. både förvägras alternativt medföra avsevärt försvarande eller fördyrande skyddsåtgärder för verksamheten. Länsstyrelsen vill påtala att kommunen i högre grad ska väga in konsekvenser av olyckor, även där de kvantitativt bedöms ha en låg sannolikhet. Det är särskilt angeläget att lyfta frågan om konsekvenser av olyckor när staden förtätas och att kommunen tydligt beskriver och gör en bedömning av sin beredskap. Länsstyrelsen kan bli tvungen att ingripa i sin tillsyn avseende hälsa och säkerhet för åtgärder som förändrar verksamheternas tillstånd."*

### Länsstyrelsens formella synpunkter

Följande synpunkter har koppling till länsstyrelsens prövningsgrunder enligt 11 kap. plan- och bygglagen (2010:900).

#### Hälsa och säkerhet – Heleneholmsverket

Av planhandlingarna framgår att inga åtgärder bedöms vara nödvändiga med hänsyn till säkerhet och risker. Länsstyrelsen ser inte vad denna slutsats bygger på. Den planerade bebyggelsen med bl.a. ändamålet bostäder ligger cirka 400 m från E.ON Värme Sverige AB (Heleneholmsverket) som består av två huvudsakliga anläggningsdelar; Heleneholms kraftvärmeverk (HVK) och Heleneholms fjärrvärmecentral (HFC). Heleneholmsverket, givet sin hantering av naturgas och biogas, behöver beaktas som farlig verksamhet med utgångspunkt i LSO (Lag (2003:778) om skydd mot olyckor) i förhållande till det ändamål detaljplanen möjliggör. Planförslaget ska ta hänsyn till Heleneholmsverket, dess tillstånd

och risknivå samt göra en riskbedömning för att utreda om planförslaget och dess ändamål är förenliga med gällande tillstånd. Om det finns behov att säkerställa riskreducerande åtgärder för att uppnå acceptabla risknivåer ska de säkerställas på plankarta. Planförslaget ska ta hänsyn till om planområdet ingår i konsekvensområde vid olycka och beskriva påverkan, skyddsavstånd, explosionsrisk, säkerhetszon vid räddningsarbete, allvarliga skador till följd av ett större naturgasläckage som leder till explosion etc.

Länsstyrelsen ser att planhandlingarna behöver kompletteras avseende riskfrågan. Länsstyrelsen ser det lämpligt att samråda med räddningstjänst och EO.N gällande Heleneholmsverket. **(1)**

#### Hälsa och säkerhet – verksamheter och lager inom planområdet

Av planbeskrivningen framgår att det finns pågående verksamhet som även kommer att vara planlagd som *Z – verksamhet och lager i samma byggnad som C- centrumverksamhet och R1- besöksanläggning avseende kulturverksamhet*, men att inga åtgärder bedöms vara nödvändiga med hänsyn till säkerhet och risker. Det framgår dock inte hur denna bedömning har gjorts, vilken typ av verksamhet det rör sig om eller vilka typer av transporter som sker till och från verksamheten. Planhandlingarna bör redogöra för vilken tillverkning och lagerhållning som avses och hur dessa ändamål kan kombineras med centrumverksamhet och besöksanläggning. Planhandlingarna bör redogöra för och specificera vilken verksamhet och tillverkning det är frågan om och vilken lagerverksamhet som görs möjlig. **(2)**

#### **Länsstyrelsens rådgivning**

##### Information om fornlämningar

Handlingarna bör kompletteras med en upplysning att om fornlämningar skulle påträffas vid markarbeten ska arbetet omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen kontaktas enligt 2 kap 10 § kulturmiljölagen (1988:950). **(3)**

##### Miljökvalitetsnormer för vatten och markförorening

Då det finns föroreningar inom planområdet är det lämpligt att kommunens miljönämnd, som är tillsynsmyndighet för dagvatten, deltar i planläggningen så att dagvattenhanteringen sker där det är lämpligt samt att det tillgodoses att de försiktighetsmått som behövs är förenliga med planen. **(4)**

##### Råd om planteknik/planförfarande

Länsstyrelsen påminner om att det av planbeskrivningen enligt 4 kap. 33§ ska framgå om planen avviker från översiktsplanen. Länsstyrelsen vill i detta sammanhang erinra om att länsstyrelsens granskningsyttrande enligt 3 kap. 20§ gäller tillsammans med översiktsplanen. I detta sammanhang har Länsstyrelsen i sitt granskningsyttrande haft synpunkter på riskfrågor kopplat till förtätnings- och utvecklingsområden (se vidare ”Gällande översiktsplan och länsstyrelsens granskningsyttrande”). **(5)**

#### **Länsstyrelsens bedömning**

Länsstyrelsens samlade bedömning är att det finns risk för att marken inte är lämplig för föreslagen markanvändning med hänsyn till *hälsa och säkerhet- Heleneholmsverket samt verksamheter och lager inom planområdet*. Detta då planhandlingarna inte redogjort för risksituationen och eventuellt behov av åtgärder. Mot bakgrund av detta kan Länsstyrelsen komma att kalla in planen för prövning enligt 11 kap. PBL.

##### *Stadsbyggnadskontorets kommentar:*

1. Planhandlingen har kompletterats med en riskutredning, PM Risk detaljplan för Bryggeriet 2 Malmö stad, Structor, 2021-05-27. Utredningen bedöms som ett relevant underlag till denna detaljplan eftersom utredningen är framtagen till en jämförbar planprövning dock med

*ett kortare avstånd till Heleneholmsverket, se kapitel Konsekvenser – Risker och säkerhet. Kv Fredriksborg ligger cirka 400 meter från fastighetsgränsen till Värmepannan 7, Heleneholmsverket. Utifrån olycksscenarierna som beskrivs i utredningen bedöms det längsta konsekvensavståndet vara cirka 150 meter. Avståndet mellan Heleneholmsverket och planområdet bedöms därför vara tillräckligt för att kunna bedöma om markens lämplighet för planerade ändamål, utan att vidta några riskreducerande åtgärder.*

- 2. De verksamheter som finns i de befintliga byggnaderna idag innebär inga risker för människors miljö och säkerhet. Detta beskrivs i planhandlingarna. Användningen J – industriändamål har tagits bort och ersatts med användningarna centrum, kontor, verksamhet och lager samt kultur, vilket inte bedöms innebära några åtgärder med hänsyn till risk och säkerhet.*
- 3. Planbeskrivningen har kompletterats enligt synpunkt.*
- 4. Miljönämnden har deltagit i planprocessen.*
- 5. Planbeskrivningen har kompletterats enligt synpunkt.*

#### **Lantmäterimyndigheten Malmö stad, diarienummer SBN-2014-168-115:**

Planbestämmelsen ”Marken ska förses med träd” saknar stöd i plan- och bygglagen varför den ska tas bort. Justera även planbeskrivningen i denna del. **(1)**

Redovisa fastighetsgränser och ev kvarteret Fredriksborg sid 1 i planbeskrivningen. **(2)**

*Stadsbyggnadskontorets kommentar:*

- 1. Planbestämmelsen är borttagen.*
- 2. Planbeskrivningen är justerad enligt ovan.*

#### **Kommunala och regionala organ**

**Tekniska nämnden, diarienummer SBN-2014-168-137:**

##### Storstadspaketet

I söder mot Ystadvägen ingår delar av fastigheterna Fredriksborg 7 och Fredriksborg 10 i yta som i gällande detaljplan (PL1222) är planlagd som GATA, men ytan har aldrig tagits i anspråk enligt planen. I framtiden kommer MEX-linje 2, som är en del av storstadspaketet, att trafikera Ystadvägen. Det är i dagsläget inte utrett hur gaturummet ska utformas, men det är troligt att den framtida utbyggnaden av kollektivtrafiken och gång- och cykelbanor kommer att innebära behov av mer gatumark. För att inte omöjliggöra anpassning av gaturummet till kollektivtrafikens kommande behov anser fastighets- och gatukontoret att plangränsen i Dp 5319 bör justeras norrut, så att gränsen mellan allmän platsmark och kvartersmark ligger kvar i samma sträckning som i gällande plan. Samtidigt bör fastighetsgränserna justeras, så att de överensstämmer med gällande plangräns för kvartersmark och allmän platsmark. **(1)**

##### Parkytan

I planbeskrivningen nämns att parken ska fungera som fördröjningsyta för dagvatten och översvämningsyta vid skyfall. Innan planen antas måste en dagvatten- och skyfallsutredning genomföras för att säkra att ytan för parken är tillräckligt stor för att kunna fungera som fördröjnings- och översvämningsyta. **(2)**

Fastighets- och gatukontoret har i tidigare yttranden påpekat behovet av en så stor tillförd grönyta som möjligt, då området lider brist på allmänna grönytor med större storlek och högre kvalitet. I aktuellt planförslag har i stället PARK-ytan minskats rejält sedan förra

granskningen. I planbeskrivningen anges att parken ska inrymma träd, planteringar, sittplatser och lektytor, men det är tveksamt om alla dessa funktioner kommer att kunna rymmas inom föreslagen yta. Fastighets- och gatukontoret anser därför att parkens yta behöver utökas igen, annars måste texten om dessa funktioner tas bort ur planbeskrivningen. **(3)**

I övrigt har fastighets- och gatukontoret följande synpunkter på planhandlingen:

- Om det ska vara möjligt att bredda och öppna upp kopplingen från Ystadvägen till Heleneholmsstigen, så som beskrivs under rubriken **Park** på s. 7, måste PARK-ytan i sydost på plankartan utökas med ytan på kvartersmark fram till Heleneholmsstigen. **(4)**
- Under rubriken **Gång- cykel- och biltrafik** på s. 7 står det att trafik till planområdet sker via befintlig angöring från Ystadvägen via angöring från Västmanlandgatan vilket är missvisande. Det som avses är infart till området. **(5)**
- Med tanke på framtida omgestaltningen av Ystadvägen på grund av MEX-linje 2 är det inte självklart att angöring kan ske där, så som anges under rubriken **Angöring** på s. 9 och rubriken **Avfallshantering** på s. 11. Angöring måste därför kunna lösas inom fastigheten på kvartersmark. **(6)**

*Stadsbyggnadskontorets kommentar:*

1. *Plankartan är uppdaterad enligt synpunkt.*
2. *Dagvatten- och skyfallsutredningen har uppdaterats och planhandlingen justerats utifrån denna. Avstämning har skett med Fastighets- och gatukontoret och VA Syd.*
3. *Parkytans storlek har arbetats fram tillsammans med Fastighets- och gatukontoret. I det aktuella planförslaget (granskning 4) har dagvattenutredningen uppdaterats och kraven på fördröjning minskat. Någon större dagvattenanläggning kommer inte att behövas i parkytan, utan det är tillräckligt om parken sänks någon decimeter för att få plats med fördröjning av dagvatten. På så sätt finns utrymme för andra funktioner i parken trots att storleken inte utökas.*
4. *Formuleringen är borttagen ur planbeskrivningen.*
5. *Planbeskrivningen har korrigerats enligt synpunkten.*
6. *Underlag avseende storstadspaketet har inhämtats från Fastighets- och gatukontoret och inarbetats i planförslaget.*

**Miljönämnden**, diarienummer SBN-2014-168-129:

Detaljplanen har varit föremål för samråd och två tidigare granskningar sedan arbetet med detaljplanen inleddes 2014. Den senaste granskningen var för fyra år sedan. Under tiden har ny lagstiftning kommit på plats och hantering av utmaningar som dagvatten prioriteras idag högre av staden. Miljönämnden anser därför att detaljplanen bör kompletteras när det gäller omgivningsbuller och omhändertagande av dagvatten.

#### Miljönämndens ställningstagande

Miljönämnden tillstyrker förslaget till detaljplan.

Miljönämnden har dock följande synpunkter som bör beaktas i det fortsatta arbetet med planförslaget:

- Bostadshuset längs Ystadvägen blir hårt bullerutsatt och ytterligare planbestämmelser kan behövas för att klara trafikbullerförordningens riktvärden för framför allt gavellägenheterna och uteplats.

- Plankartan bör tydligare reglera hur dagvatten ska omhändertas, i enlighet med planbeskrivningen.

### Miljönämndens yttrande

Miljönämnden vill framföra synpunkter inom följande områden.

#### *Markföroreningar*

Föroreningar i mark är utredda i förhållande till föreslagen markanvändning. Inom det aktuella detaljplaneområdet har miljötekniska markundersökningar utförts i flera omgångar. De undersökningar som utförts visar att det förekommer halter inom planområdet som kan innebära hälsorisker när markanvändningen ändras till bostadsmark. Miljönämnden bedömer att utförda undersökningar ger en bra bild av föroreningssituationen i jord och grundvatten inom planområdet. Miljönämnden bedömer även att planområdet kan göras lämpligt för bostadsändamål om riskerna med förorenad mark åtgärdas. (1)

#### *Förorenade byggnader*

Svenska Hus AB har bedömt att byggnaderna är uppförda med material och kemikalier som med åren och ökad kunskap kommit att benämnas som miljö- och hälsostörande. I byggnaderna finns inga föroreningar som kan kopplas till de tidigare verksamheterna i byggnaderna. Istället handlar det om tidstypiska byggnadsmaterial som generellt återfinns i kontor, bostäder och industribyggnader av äldre datum. Vid renovering och ombyggnationer behöver materialen hanteras på ett korrekt sätt, exempelvis asbest i rörisolering och sanering av PCB-fogar. Svenska Hus AB bedömer att inget i resultatet från miljöinventeringen pekar på att byggnaden inte kan göras lämplig för centrumverksamhet och miljönämnden delar denna bedömning.

#### *Omgivningsbuller*

Det föreslagna bostadshuset längs Ystadvägen kommer att utsättas för höga trafikbullernivåer, som överskrider trafikbullerförordningens riktvärden (SFS 2015:216) både för ekvivalenta och maximala värden. För genomgående lägenheter i detta bostadshus bör det gå att tillse att minst hälften av bostadsrummen vänds mot en tyst sida (ekvivalent ljudnivå högst 55 dBA och maximal ljudnivå nattetid högst 70 dBA) men för gavellägenheter kommer det bli svårt. Dessutom ska minst en uteplats klara riktvärdena för uteplats. I det redovisade förslaget klarar enbart en liten del av innergården detta, samtidigt som gården ska tillhandahålla uteplats åt ett stort antal boende.

Miljönämnden anser att mellanrummet mellan Ugglehuset och det föreslagna bostadshuset samt vinkeln på bostadshusets gavel gör det svårare att klara trafikbullerförordningens riktvärden vid fasad samt även på uteplats. Om mellanrummet mellan Ugglehuset och det föreslagna bostadshuset stängdes igen skulle det förbättra boende- och utemiljöer ur bullersynpunkt. Likaså skulle en bullerbarriär (fasadelement e dyl) öster om bostadshuset ytterligare minska inträngning av buller på bostadsgården och även underlätta att uppnå bullerriktvärdena för lägenheterna i östra delen av byggnaden.

Miljönämnden vill även informera om att den modell som används för att beräkna bullernivåerna har en felmarginal på  $\pm 3$  dBA. Därav kan de bullernivåer som tangerar trafikbullerförordningens riktvärden enligt tabellen i figuren på sidan 12 kunna innebära ett överskridande av riktvärdet. Det gäller både större och mindre lägenheter då många av de angivna värdena i tabellerna ligger på gränsen för trafikbullerförordningens riktvärden.

Miljönämnden instämmer med formuleringen i planbeskrivningen på sidan 20 att mer detaljerade bullerberäkningar krävs i samband med bygglovsansökan.

Legend med ljudnivåer bör infogas i illustrationen av maximal ljudnivå på sidan 12, då dessa ljudnivåer skiljer sig från de som anges i legenden för illustrationen av ekvivalent ljudnivå. (2)

#### *Dagvatten*

I planbeskrivningen anges att parken ska användas för dagvattenhantering. För att säkerställa det anser miljönämnden att det bör framgå av plankartan att parken ska användas för detta ändamål. Dessutom bör höjdsättning för att säkerställa vattenavledning till föreslagen park införas i plankartan (Se Boverkets Kunskapsbanken).

I plankartan anges att ”högst 70 % av markytan får hårdgöras, som skydd mot översvämning”. Om syftet är att vatten ska kunna infiltrera marken som skydd mot översvämningar anser miljönämnden att detta bör formuleras tydligare genom att även ”Mark för infiltration av dagvatten” anges (Se Boverkets Kunskapsbanken).

Miljönämnden vill påpeka att det är påverkan på den första vattenförekomsten som ska anges, vilket i denna detaljplan är Malmö hamnområde, inte S. Öresunds kustvatten. Att mottagande vattenförekomst är Malmö hamnområde är på grund av att det vid Turbinens pumpstation pumpas vatten mot Södra varvsbassängen och till Yttre Hamnen för att hindra utflöde av dagvatten och bräddat avloppsvatten till Västra hamnen.

Miljönämnden vill betona vikten av ansvarsfördelningen kring drift och underhåll av öppna diken, fördröjningsytor mm, som även framgår av Dagvatten- och skyfallsutredningen. Normalt ligger ansvaret på fastighetsägaren fram till förbindelsepunkt till VA-huvudmannen, i detta fall VA Syd. (3)

#### *Gröna frågor*

Detaljplanen innebär ett betydande tillskott av bostäder i ett område som har en låg andel grönyta per invånare. Miljönämnden anser därför att det är olyckligt att gröningen minskat avsevärt i storlek från granskning nummer 2, vilket inte ligger i linje med målsättningarna i Malmö stads översiktsplan. (4)

#### *Stadsbyggnadskontorets kommentar:*

1. *Planbestämmelse reglerar att startbesked inte får ges för byggnation förrän avhjälpande av markföreningar har kommit till stånd.*
2. *Bullerutredningen har uppdaterats. Skydd mot störning med gällande riktvärden regleras med bestämmelse på plankartan. Vidare ska det redovisas till bygglovet att gällande riktvärden klaras. Planbeskrivningen har kompletterats med illustration över var uteplatser behöver placeras för att uppnå tyst sida.*

*Planbeskrivningen har uppdaterats med information från ny bullerutredning och illustration.*

*Planbeskrivningen har kompletterats med resonemang kring industribuller.*

3. *Inför granskning 4 har dagvatten- och skyfallsutredningen uppdaterats. Utredningen visar att parken inte behöver innehålla någon större dagvattenanläggning, utan det är tillräckligt med en grönyta som sänks någon decimeter. Därför anser stadsbyggnadskontoret att användningen PARK är tillräckligt för att hantera dagvatten.*

*Planbestämmelsen om hårdgörningsgrad, n<sub>1</sub>, har uppdaterats och lyder nu ”minst 30 % av markytan ska göras genomsläpplig”, eftersom det inför granskning 4 fastslogs av VA syd att inga krav behöver ställas på dagvattenhantering på kvartersmark.*

*Berörd vattenförekomst är justerad i planbeskrivningen.*

4. *Parkmarken (allmän platsmark) har möjligen minskat mellan planeskedena. Dock tillkommer parkmark jämfört med dagsläget. I aktuellt granskningsförslag (granskning 4) har byggrätterna*



*justerats så att en större del av befintlig trädgård kan bevaras. Förtätningen sker på redan hårdgjorda ytor.*

**Fritidsnämnden**, diarienummer SBN-2014-168-136:

Fritidsnämnden noterar att plankartan är utformad så att kulturverksamheternas fortlevnad i området inte kan säkerställas. I området med befintliga industribyggnader medges användning både för ”centrumverksamhet”, ”verksamhet och lager” samt ”besöksanläggning avseende kulturverksamhet”. I planbeskrivningens syftesformulering betonas vikten av kulturlivet och längre ner i planbeskrivningen redogörs för ambitionen om ett aktivt stadsliv under såväl dagtid som kvällstid när både centrumverksamhet, kulturverksamhet och bostäder blandas. Det finns anledning att tro att området kommer bli mer attraktivt i framtiden och att möjligheten för kulturaktörer att verka i området därmed kommer att försvåras. Det råder också brist på likvärdiga lokaler centralt i staden. Det vore därför önskvärt om enbart ”Besöksanläggning avseende kulturverksamhet” (R1) kunde medges för delar av området, även om det medför att detaljplanen blir mindre flexibel.

*Stadsbyggnadskontorets kommentar:*

*Det finns ett stort värde i den flexibilitet som planförslaget medger och att inte binda en kreativ utveckling av närbesläktade verksamheter som kan främja varandras utveckling.*

*Planförslaget möjliggör för kulturverksamheterna att finnas kvar. Enligt den befintliga detaljplanen får byggnaderna endast användas för industriverksamhet.*

**VA SYD - avfall**, diarienummer SBN-2014-168-123:

Angöring till planområdet för tömning av avfall sker enligt planhandlingarna via infart från Ystadvägen. Det är viktigt att tömning kan ske så att säkerheten för oskyddade trafikanter kan säkerställas. Backrörelser ska undvikas. I tidigare granskningsförslag har en trafikslinga öster om den befintliga fabriksbyggnaden redovisats med bild i planbeskrivningen. En förutsättning för att slingan ska kunna användas vid avfallshämtningen är att vändplatsen dimensioneras så att det är möjligt att vända för avfallsfordonen.

Under rubriken Teknisk försörjning/Avfallshantering i planbeskrivningen redogör de första två meningarna i andra stycket för samma fråga, avståndet mellan hämtningsplats (miljöhus) och uppställningsplats för avfallsfordon. Vid en revidering av texten är det bra att det anges att längsta dragväg för kärl är 50 meter. **(1)**

Planhandlingarna redovisar ett miljöhus i anslutning till bostadsbebyggelsen, och ytterligare ett väster om den befintliga bebyggelsen. Det västra miljöhuset ser ut att vara placerat på prickmark. Det är viktigt att de gemensamma miljöhusen dimensioneras så att tillräcklig yta avsätts. Vid planeringen av avfallsutrymmena är det viktigt att de utformas för fullständig sortering, men också att utrymmena utformas så att de känns tillgängliga och attraktiva. Ett alternativ till miljöhus kan vara underjordiska avfallsbehållare (UWS), som kan hantera större volymer och inte kräver tömning lika ofta som traditionella kärl.

För att inte omöjliggöra framtida lösningar med olika typer av insamlingsplatser för avfall kan ett förslag vara att det i planbestämmelserna medges att det på prick- och korsmark får uppföras underjordiska behållare.

Det råder för närvarande osäkerhet kring vad de nya förordningarna om producentansvar för förpackningar (2018:1462) i praktiken kommer att innebära för krav på avfallshanteringen vid planering av nya områden. Bostadsnära insamling är

huvudalternativet i den nya lagstiftningen, men kvartersnära kan under vissa omständigheter godkännas. VA SYD föreslår en fortsatt dialog kring dessa frågor under den fortsatta processen inför bygglov.

I planområdet möjliggörs för centrumverksamhet, vilket även omfattar restaurangverksamhet. Vid en framtida etablering av restauranger i planområdet måste möjligheten att angöra med avfallsfordon för att tömma fettavskiljare säkerställas. Avståndet mellan tömningspunkten för fettavskiljare och avfallsfordonet ska vara så kort som möjligt, och inte överstiga 10 meter. **(2)**

VA SYD vill slutligen peka på möjligheten att i kvarteret göra plats för funktioner för återanvändning/återbruk och andra cirkulära lösningar, för att minska inflödet av avfall. Att göra plats för delningsfunktioner är i linje med Malmö stads avfallsplans mål om minskad konsumtion och avfallsminimering. **(3)**

VA SYD är gärna delaktiga i den fortsatta planeringen av avfallshanteringen i planområdet.

*Stadsbyggnadskontorets kommentar:*

1. *Planförslaget har utrett körspår för att sopbil (11 metersfordon) ska kunna köra in via Ystadvägen och ut på Bragegatan, för att på så sätt undvika vändplats och backrörelser. Planbeskrivningen har uppdaterats med information om dragväg.*
2. *Plankartan har kompletterats med att underjordiska avfallsbehållare medges inom korsmark.*
3. *Planförslaget hindrar inte att yta används för återanvändning/återbruk.*

#### **VA SYD – vatten och avlopp, diarienummer SBN-2014-168-124:**

Förslaget på dagvattenhantering bygger på att vattnet kan avledas ytligt från den nya bebyggelsen till ett öppet dike längs den östra gränsen. Om VA SYD ska kunna anlägga detta dike, säkra fördröjningsvolym i diket och ge anslutningspunkter här behöver en bredare remsa vara kommunal mark. I annat fall behöver en gemensamhetsanläggning skapas som anlägger och sköter detta dike fram till en punkt där parkmarken är så bred att VA SYD kan anlägga ett dike. **(1)**

VA SYD anser också att det är fel att det som var parkmark i tidigare handlingar har minskats ner eftersom behovet att fördröja dagvatten och även skyfall är stort i området. Vid det önskade utflödet på 10 l/s ha från området krävs enligt planbeskrivningen/dagvattenutredningen 425 m<sup>3</sup> för att hantera 10-årsregnet vilket inte är lätt att få in på denna yta tillsammans med plats för lek mm. Som den framtagna dagvattenutredningen visar så krävs att hela parkytan används för att få tillräcklig fördröjningsvolym. **(2)**

VA SYD behöver även undersöka vidare om det är möjligt att bygga ett magasin över befintlig 1600-dagvattenledning som går rakt igenom parkytan och vilka restriktioner som då krävs om täckningen på ledningen minskas så mycket som föreslås. Det måste också säkerställas att gasledningarna går att flytta eftersom dessa omöjliggör den fördröjning som beskrivs. Inte säker på att jag har rätt information gällande elledningar men tror att det även går en 130 kv-ledning där magasinet är ritat.

Bilden nedan är tagen från Dagvatten- och Skyfallsutredningen och visar utbredningen av damm i parken och dike längs östra gränsen. I rektangeln som visar ytbehov för damm med branta slänter 1:3 (vilket inte är önskvärt) får man enligt utredningen plats med 400–500 m<sup>3</sup>. Detta är vad som krävs för att fördröja 10-års regnet. Diket ligger till stor del på privat mark och det är därför svårt att räkna in dessa volymer. Som bilden tydligt visar så

blir det inte mycket yta över till annat och det ser även ut som att rektangeln som illustrerar ytbehovet ligger med sin östra gräns precis över en kombinerad 2000-ledning. Slutsatsen är att det kommer att vara en stor utmaning att få till önskad volym för dagvattnet och definitivt för skyfallet på denna lilla parkyta som idag är ett stort ledningsstråk och det hade varit lämpligt att även lägga området n2b närmst Bragegatan som park vilket det varit i tidigare versioner. (3)



Under skyfallshantering står beskrivet om tre höjdprofiler. Kanske kan man hänvisa till skyfallsutredningen eller ta med profilerna i planbeskrivningen så blir det lättare att förstå. (4)

Under rubriken Vattenkvalitet står att dagvattnet från planområdet leds via dagvattenledningar till kanalen. Detta stämmer för den nya bebyggelsen och för det vatten som kan kopplas om från den befintliga bebyggelsen/ytorna. Idag går dagvattnet till en kombinerad ledning och vidare till Sjölunda avloppsreningsverk. (5)

*Stadsbyggnadskontorets kommentar:*

1. Inför granskning 4 har en uppdaterad dagvatten- och skyfallsutredning tagits fram av Sigma (2022). Enligt denna kommer planförslaget i granskning 4 inte leda till att flödet till ledningssystemet från planområdet ökar jämfört med dagsläget. Därför behövs inget dike eller damm i parken.
2. Parkens yta kan hantera en mängd på 130 kubikmeter vatten om den sänks 5 centimeter, vilket är den mängd som anges i dagvattenutredningen för att flödet inte ska öka. Stadsbyggnadskontoret anser att parkens yta är tillräcklig.
3. Ledningarna bedöms inte påverkas eftersom parken endast behöver sänkas 5 centimeter och inga magasin behöver anläggas.
4. Planbeskrivningen har uppdaterats och den information som hänvisas till har tagits bort.
5. Planbeskrivningen är justerad avseende vilken vattenförekomst som avses.

## Övriga remissinstanser

**E.ON Energidistribution AB (elnät)**, diarienummer SBN-2014-168-112:

Inom planområdet finns befintliga elanläggningar såsom en nätstation och elledningar för högspänning och lågspänning. Redan i vårt yttrande från 2015-06-24 över då aktuellt planförslag redovisade vi detta. I stadsbyggnadskontorets kommentar anges att planhandlingarna ska kompletteras och justeras enligt vårt yttrande.

Vad vi kan förstå av nu gällande planförslag måste befintlig nätstation flyttas eftersom den hindrar bygget av ett av de planerade bostadshusen. Även om planförslaget inte hindrar en förändring av nätstationsplaceringen – inom område betecknat med plustecken får nätstation uppföras – anser vi att planbeskrivningen bör kompletteras med denna information. Så att planen blir tydlig på denna punkt. **(1)**

Enligt starkströmsföreskrifterna måste avståndet mellan nätstation och brännbar byggnad/byggnadsdel vara minst 5 meter. Planhandlingarna bör enligt vår mening även kompletteras med denna information. Avståndet 5 meter mellan nätstation och bostadshus är även bra sett ur magnetfältssynpunkt då magnetfältet normalt är lågt 5 meter från en nätstation.

För att undvika missförstånd och för att innehållet i planbeskrivningen ska bli enhetlig bör beskrivningen under punkt 4.3 Övriga ekonomiska genomförandefrågor kompletteras med ordet ”nätstation”. Så att texten blir lika punkt 3.3 Övriga ekonomiska konsekvenser. **(2)**

*Stadsbyggnadskontorets kommentar:*

1. *Inför granskning 4 har planförslaget omarbetats. I aktuellt förslag medges ingen ny byggrätt på befintlig nätstation. Nätstationens användning säkras genom användningen E<sub>1</sub> – nätstation samt kryssmark som endast medger nätstation.*
2. *Planbeskrivningen är förtydligad under rubrik 4.1 Organisatoriska genomförandefrågor och 4.2 Tekniska genomförandefrågor.*

**Weum Gas AB (tidigare E.ON Gas Sverige AB)**, diarienummer SBN-2014-168-111:

Weum Gas AB har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende. Vi vill informera om att vi har bytt namn från E.ON Gas Sverige AB till Weum Gas AB och är en del av koncernen Nordion Energi AB. Vi önskar att detta framgår i granskningsredogörelsen så att kontakter sker med oss innan byggnation påbörjas inom kvarteret.

Inom planområdet har Weum Gas distributionsledningar för natur- och biogas som framgår av samrådsredogörelsen. Vi vill även informera om de restriktioner som finns kring våra ledningar.

Gasledningar är underkastade Energigasnormens regler (EGN) som bland annat anger minsta skyddsavstånd mellan ledning och byggnad inom tätbebyggelse samt närmaste gräns för område med förväntade grävningssaktiviteter. Plantering av träd bör ej ske närmare en gasledning än 3 meter. För att minska risken för skador på träd i samband med eventuella framtida arbeten med distributionsledningen rekommenderas att träd i närheten förses med rotskydd.

Weum Gas vill även informera om att i aktuellt planområde finns äldre avkopplade ledningar. 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](http://www.ledningskollen.se), som redovisar med kartunderlag och dxf-fil.

Det är viktigt att samråd äger rum med Weum Gas områdeshandläggare redan i tidigt projekteringsskede, speciellt om arbete sker i närheten av gasledningen.

*Stadsbyggnadskontorets kommentar:*

*Planbeskrivningen är kompletterad med information för att öka tydligheten kring gasledningarna.*

**Nordion Energi AB**, diarienummer SBN-2014-168-122:

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.

**Hyresgästföreningen Västra Malmö**, diarienummer SBN-2014-168-128:

Hyresgästföreningen Malmö Västra ser mycket positivt på förslaget till detaljplan. Malmö är i ett stort behov av nya bostäder och detaljplanen föreslår tillkomsten av cirka 100 nya lägenheter, dessutom i ett område som har ett stort behov av lägenheter.

Planen tar hänsyn såväl till områdets historiska värden som till dess nuvarande verksamheter, samtidigt som den ger utrymme för nya bostäder. Rätt genomförd kan planen även bidra till de omkringliggande områdena genom att binda ihop dem på ett förtjänstfullt sätt.

**PostNord Sverige AB**, diarienummer SBN-2014-168-104:

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor/radhus och verksamhetsområden placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

Kontakta PostNord i god tid på [utdelningsforbattringar@postnord.com](mailto:utdelningsforbattringar@postnord.com) för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation.

En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

**Sakägare enligt fastighetsförteckning**

Inga inkomna yttranden.

**Övriga, ej sakägare**

**Skånes konstförening**, diarienummer SBN-2014-168-116:

1. Detaljplanens läsbarhet

Kartan på sidan 5 i detaljplanen är i mycket låg upplösning och därför inte möjlig att läsa. Eftersom kartan beskriver byggnadsbeståndet olika funktioner efter detaljplanen har trätt i kraft är det av högsta vikt att kartan går att avläsa.

Skånes konstförening yrkar på att en ny detaljplan granskning ska skickas ut med läsbar karta och att granskningstiden förlängs. **(1)**

### 2. Detaljplanens spridning inför synpunktslämnande

I sändarlistan för detaljplanen inkluderar endast ett fåtal av berörda verksamheter. Exempelvis är Skånes konstförening, som haft publik verksamhet i fastigheten i nästan 20 år, inte med. I underrättelsebrevet står dessutom ”Till berörda av pågående planering”, vilket fler verksamheter än de som är med i listan i högsta grad är – speciellt med tanke på att detaljplanen banar vägen för stora förändringar i området. Med tanke på den korta remissperioden sker granskningen nu i det fördolda.

Skånes konstförening yrkar på att en ny detaljplan för granskning ska skickas ut till samtliga berörda i fastigheten och att granskningstiden förlängs. **(2)**

### 3. Synen på delaktighet

Detaljplanen saknar en tydlig vision om delaktighet vid en omdaning av och nybyggnation i området.

Både boende i området (på Seveds- Rasmus- och Bragegatan med utsikt över Fredriksborg) och verksamma inom fastigheten kommer att påverkas i stor utsträckning av byggnation och omgestaltning av området. Det är därför av högsta vikt att detaljplanen tydliggör plan – och ombyggnadsprocessens visioner om delaktighet och dialog med de som bor och är verksamma i närområdet.

Skånes konstförening yrkar på att en vision om dialog och delaktighet skrivs in i detaljplanen. **(3)**

### 4. Definitionen av ”Kulturverksamhet” och vilka som omfattas av den

Detaljplanen är otydlig avseende definitionen av begreppet ”Kulturverksamhet”. På sidan 4 står det att ”Det levande kulturlivet är en viktig förutsättning och detaljplanen möjliggör för detta att fortgå.”

I dagsläget inhyser Fredriksborg kulturverksamhet i form av Skånes konstförening, KKV Monumental, KKV Grafik, Lillith Performance Studio, enskilda konstnärateljéer och ateljékollektiv. Det finns således en blandning av publika, semipublika och ickepublika kulturverksamheter där en stor del av det levande kulturliv som detaljplanen beskriver består av konstnärateljéer.

När Kulturverksamhet inte definieras, om Kulturverksamhet avser enbart publika eller ickepublika verksamheter, går det inte att tyda om nuvarande verksamheter har en framtid i fastigheten. Detaljplanen bör beskriva tydligare hur både de publika och ickepublika verksamheterna ska garanteras fortlevnad på Fredriksborg.

Skånes konstförening yrkar på att detaljplanen fastslår hur Kulturverksamhet definieras och vilka som omfattas av definitionen. Vidare yrkar Skånes konstförening på att detaljplanen ska fastslå hur konstnärateljéernas fortlevnad ska prioriteras. **(4)**

### 5. Ändringar av hyresavtal i relation till säkring av bygglov

På sidan 4 fastslår detaljplanen att ”Planläggningen syftar även till att säkra framtiden för de verksamheter som idag bedrivs med tillfälliga bygglov genom att utöka möjliga funktioner”. Detaljplanen kunde beskriva tydligare vilka verksamheter detta omfattar så att verksamma i fastigheten får vetskap kring om de står inför en avhysning eller får stanna kvar när deras bygglov förändras.

Skånes konstförening yrkar på att detaljplanen definierar tydligare vilka verksamheter som kommer att säkras när byggloven permanenteras samt vilka typer av bygglov som fastigheten kommer att omfatta. **(5)**

*Stadsbyggnadskontorets kommentar:*

- 1. Kartan i planbeskrivningen är endast en illustration av möjlig utveckling, vilket framgår av bildtexten. Plankartan är det dokument som reglerar markens användning. Som framgår av utskicket finns underlaget att tillgå såväl på stadsbyggnadskontoret som digitalt via kommunens hemsida. Den digitala versionen möjliggör "in-zoomning" vid behov.*
- 2. Aktuell granskning är nr 4 under planprocessen, denna skickas ut enligt sakägarförteckning som upprättas av Kommunala lantmäterimyndigheten. Det är respektive fastighetsägare som ansvarar för att sprida informationen till eventuella hyresgäster.*
- 3. När kommunen tar fram en detaljplan görs det enligt en väl definierad process med syfte att säkra insyn för berörda, få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt och att förankra förslaget.  
  
*Planprocessen regleras formellt i plan- och bygglagen och syftar till att pröva om ett förslag till markanvändning är lämpligt. I processen skall allmänna och enskilda intressen vägas mot varandra.**
- 4. Enligt nu gällande detaljplan får endast industriverksamhet bedrivas inom fastigheten. All annan typ av verksamhet är planstridig och kan endast bedrivas med tidsbegränsat bygglov. Syftet med denna detaljplan är att pröva lämpligheten för en utökad användning. En bredare användning som bekräftar pågående verksamheter och möjliggör att de ska kunna finnas kvar. Verksamheter som inte är planstridiga kan ges permanenta bygglov. Den samlade benämningen kulturverksamheter bedöms som lämpligt i detta sammanhang och inordnas i "markanvändningen" besöksanläggning eller centrumverksamhet, enligt Plan- och bygglagen.*
- 5. Se svar ovan, punkt 4.*

**KKV Monumental**, diarienummer SBN-2014-168-118:

Efter genomläsning av rubricerade förslag till detaljplan för kvarteret Fredriksborg i innerstaden Malmö har KKV Monumental följande synpunkter:

Ang. Detaljplanens läsbarhet

Kartan i bifogad Planbeskrivning har för dålig upplösning för att det ska gå att zooma in och kunna avläsa/tyda den. Möjligheter att tydligt kunna läsa vad som står på kartan är av yttersta vikt för att skapa sig en bild över de förändringar i området som vi skall ta ställning till.

Vi anser att ny plankarta med bättre upplösning och nya handlingar bör skickas ut och att granskningstiden därmed förlängs. Vi rekommenderar också att detaljplanen skickas ut till samtliga verksamheter som verkar i området och som kommer att beröras av ombyggnationen.

Vi har vid flera tillfällen försökt komma i kontakt med ansvariga för detaljplanen för att påtala problemet med läsbarheten av kartan i planbeskrivningen. Vi har bland annat talat med Enhetschef på telefon vid ett tillfälle som hänvisar vidare till Planhandläggare och vi har via mail (200618) hört av oss till Enhetschef och Planhandläggare och ansökt om anstånd och nya handlingar utan resultat. Det är ytterst problematiskt och beklagligt att man med så kort svarsperiod inte kan komma i kontakt med ansvariga personer för detaljplanen och att vi gång på gång skickas fram och tillbaka mellan personer på stadsbyggnadskontoret. Vi har heller inte fått tag på något telefonnummer till ansvarig Planhandläggare vars nummer inte finns tillgängligt via växeln. **(1)**

Vi ställer oss frågande till att det i sändlistan för detaljplanen endast finns med ett fåtal av berörda verksamheter. Skånes konstförening tex. som haft publik verksamhet i lokaler i fastigheten i nästan 20 år är inte med på listan. Med tanke på den korta remissperioden sker granskningen nu i det fördolda – ett i högsta grad demokratiskt problem. I underrättelsebrevet står dessutom ”Till berörda av pågående planering”, vilket fler verksamheter än de som är med i listan i högsta grad är, med tanke på att detaljplanen banar väg för stora förändringar av området.

Vi menar att detta är ytterligare en grund till att granskningstiden förlängs så att samtliga verksamheter som verkar i fastigheten och därmed berörs av den nya detaljplanen får ta del av underlaget och får möjlighet att lämna synpunkter. (2)

#### Synpunkter

KKV Monumental huserar sedan 1983 i de lokaler som vetter mot Bragegatan 15 och som i Planbeskrivningen definieras som hus 13 samt i det intilliggande gjuteriet i hus 12. Vi är primärt en arbetsplats och en viktig resurs för bild- och formkonstnärer i regionen och uppbär årliga bidrag från såväl kommun, region och stat.

KKV Monumental är en del av det konstkluster som finns i området kring Fredriksborg och ser vikten i att dessa verksamheters fortlevnad värnas om i omarbetad detaljplan. Vi ställer oss positiva till att man justerat detaljplanen för att ta hänsyn till kulturverksamheter men anser också att definitionen ”Kulturverksamhet” behöver förtydligas. I dagsläget verkar här en blandning av kulturella verksamheter varav några är publika, delvis publika eller enbart arbetsplatser.

- Vi anser att det i detaljplanen måste fastställas hur kulturverksamhet definieras och vilka verksamheter som omfattas av definitionen.

En majoritet av verksamheterna är ateljéer och studios där flertalet är anslutna till våra kollektivverkstäder. Det är viktigt för det fria kulturlivet och vår verksamhet att man värnar om de konstnärer som idag verkar i området och prioriterar fortlevnad av konstnärsateljéer även i omarbetad detaljplan. Våra verksamheter skapar just den trygghet, samhörighet och kontinuitet i hela området som man säger sig eftersträva. Verkstäderna är öppna dygnet runt. Vi bidrar till en levande stadsdel.

- Vi yrkar på att det i detaljplanen konkretiseras med exempel på hur vår och andra kulturverksamheters fortlevnad ska prioriteras. (3)

Vårt gjuteri är en småskalig industri. Det innebär att här stundtals förekommer buller, tunga transporter och till viss del störande moment i form av damm och viss lukt vid utbränning i ugnarna.

- Vi anser att detta behöver tas i beaktan och man bör se över nödvändigheten att placera boende och byggnationer så nära denna verksamhet. Ett större avstånd, förslagsvis två hus istället för tre, placerade längre bort mot Ystadvägen hade bättre garanterat att vår verksamhet inte riskerar att stå i konflikt med dessa nybyggnationer. (4)

I gjuteriet gjuts mycket offentlig konst och bronsskulpturer för såväl lokal, regional och internationell spridning. Det är ett av få renodlade konstgjuterier som finns bevarade idag i Sverige och Europa och det är av stort värde att gjuteriet kan fortsätta bedriva sin verksamhet. Gjuteriet har också stor betydelse som utbildningsplats för Konsthögskolans elever i Malmö samt för fortsatt bevarande av hantverket.

- Vi anser att den del av byggnaden som rymmer gjuteriet bör definieras med ett r, rivningsförbud dvs. en byggnad som inte får rivas. Detta då verksamheten hyser så stort kulturellt värde för staden och regionen.



- Vi menar också att det bör specificeras i detaljplanen att denna del av byggnaden är till för gjuteriverksamhet.

- Vi menar även att det med större tydlighet bör definieras hur mycket av byggnaden som skall rivras och vilka verksamheter som påverkas. **(5)**

I anslutning till gjuteriet finns en sandcistern som rymmer 20 ton sand. Denna behöver kontinuerligt fyllas på varpå möjligheter att komma till med större lastbil är en nödvändighet. Det gäller även andra transporter av material och konstföremål till såväl gjuteri samt till kollektivverkstaden.

- Vi saknar en tydlig bild över trafikflödet i området i bifogad plankarta. Då vi är en verksamhet i behov av transporter till och från våra lokaler är detta av väsentlig vikt för oss.

Till vår verksamhet hör också tre containers. Dessa står idag placerade i det område som i den nya detaljplanen är markerat med park och cykelparkeringar.

- Vi vill att plats för dessa definieras i detaljplanen och placeras i anslutning till vår verksamhet. **(6)**

På sidan 4 fastslår detaljplanen att ”Planläggningen syftar även till att säkra framtiden för de verksamheter som idag bedrivs med tillfälliga bygglov genom att utöka möjliga funktioner”.

- Vi menar att detaljplanen bör beskriva vilka verksamheter detta omfattar så att verksamma i fastigheten får vetskap kring om de står inför en ev. avhysning eller får stanna kvar när deras bygglov förändras.

- Vi menar att detaljplanen bör definiera vilka verksamheter som kommer att säkras när byggloven permanentas samt vilka typer av ändringar av bygglov som fastigheten kan komma att omfattas av. **(7)**

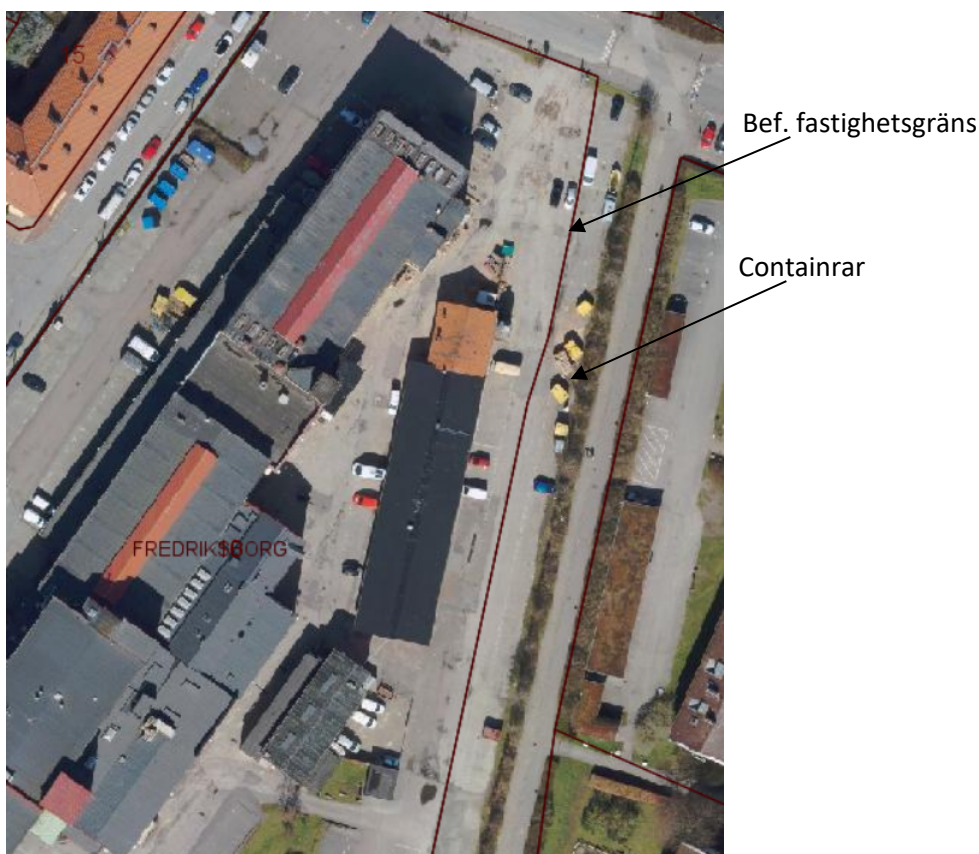
Vi eftersträvar en bättre och nära dialog med Svenska Hus och Planarkitekter för att tillsammans hjälpas åt att utforma en detaljplan som utgår från befintliga verksamheter i området. I likhet med Malmö Stad och Region Skåne vill vi åter trycka på hur viktigt det är att bevara vitaliteten och ett levande kulturliv i området. Närheten mellan verkstäder, ateljéer och övriga kulturutövare i området är väsentligt och stärkande för verksamheterna.

#### *Stadsbyggnadskontorets kommentar:*

- 1. Plankartan är ett separat dokument. Kartan i planbeskrivningen är endast en illustration av möjlig utveckling, vilket framgår av bildtexten. Som framgår av utskicket finns underlaget att tillgå såväl på stadsbyggnadskontoret som digitalt via kommunens hemsida. Den digitala versionen möjliggör ”in-zoomning” vid behov. Av utskicket framgår även kontaktuppgifter till stadsbyggnadskontoret.*
- 2. Ändringar i planförslaget har föranlett en ny granskning av planförslaget, granskning 4. Planhandlingarna skickas ut enligt sakägarförteckning som upprättas av Kommunala lantmäterimyndigheten.*
- 3. Enligt nu gällande detaljplan får endast industriverksamhet bedrivas inom fastigheten. All annan typ av verksamhet är planstridig och kan endast bedrivas med tidsbegränsat bygglov. Syftet med denna detaljplan är att pröva lämpligheten för en utökad användning. En bredare användning som bekräftar pågående verksamheterna och möjliggöra att dessa ska kunna vara kvar. Verksamheter som inte är planstridiga kan ges permanenta bygglov. Den samlade benämningen kulturverksamheter bedöms som lämpligt i detta sammanhang och inordnas i ”markanvändningen” besöksanläggning eller centrumverksamhet, enligt Plan- och bygglagen.*

4. *Planförslaget har ändrats och förslaget är att hela gjuteribyggnaden ska finnas kvar. Avståndet till ny, planerad bostadsbebyggelse är därför nu större; 32 meter. Ett av huvudsyftena med detaljplanen är att möjliggöra för befintliga verksamheter att finnas kvar.*
5. *Byggnaden har försetts med en varsambetsbestämmelse avseende karaktärsdrag dock bedöms inte byggnaden ha ett sådant värde så att den inte får rivas. På plankartan framgår hur stor del av byggnaden som kommer kunna vara kvar. Inom byggnaden möjliggörs centrumverksamhet, besöksanläggning avseende kulturverksamhet, verksamhet och lager, vilket bedöms som relevant utifrån behovet inom planområdet.*
6. *Se svar punkt 4. Hänsyn har tagits till de transporter som sker inom planområdet. Ytan mellan parken och gjuteriet har i det sammanhanget justerats.*

*Angående containrarna står de idag utanför fastigheten Fredriksborg 10. De är placerade på kommunens mark, fastighet 120:1 (se flygfoto nedan). Den mark som ingår i kommunens fastighet planläggs för park, containrarna kommer att behöva flyttas vilket fastighetsägaren ansvarar för.*



7. *Se svar punkt 3.*

## Kapitel 3 – Justeringar efter granskning 3

Efter granskning 3 har nedanstående justeringar gjorts i planhandlingarna. Dessa bedöms vara av sådan omfattning att det föranleder en ny granskning.

- Byggrätten för bostäder i sydöstra hörnet har omarbetats för att bättre anpassas till befintlig, kulturhistoriskt värdefull miljö.
- Byggrätten för bostäder har försetts med utformningsbestämmelser för att säkerställa arkitektonisk kvalitet och kulturhistoriska värden i kvarteret:
  - **f<sub>1</sub>**: Balkonger mot öster, söder och väster ska vara indragna och integreras i byggnadens gestaltning
  - **f<sub>2</sub>**: Byggnaden ska bestå av en högre del (8 vån) och en lägre del (5 vån)
  - **f<sub>3</sub>**: Viktiga karaktärsdrag från omgivande bebyggelse ska tas tillvara i gestaltningen av ny bebyggelse
  - **b<sub>1</sub>**: Bostadsentréer till trapphus ska vara genomgående med ingång från både gata och gård.
- Ytan PARK utmed Heleneholmsstigen har utökats och breddats i sydöstra delen, så att samtliga, underjordiska ledningar hamnar på allmän platsmark.
- Liten del av ändamålet PARK i sydöstra hörnet planläggs som **GATA**.
- Hela den befintliga industribyggnaden inom fastigheten har försetts med rivningsförbud (**r<sub>1</sub>**), jämfört med i granskningsförslag 3 då endast delar av byggnaden skyddades.
- Skydd- och varsamhetsbestämmelser (**q**, **k**) har omformulerats och förtydligats i både plankarta och planbeskrivning.
- Tre större träd skyddas genom planbestämmelser (**n<sub>4</sub>**, **n<sub>5</sub>**, **n<sub>6</sub>**).
- Bostadskomplement (**B<sub>1</sub>**) möjliggörs inom befintliga byggnader.

Utöver ovanstående ändringar, har mindre justeringar och kompletteringar gjorts i plankarta och planbeskrivning.

---

Stadsbyggnadskontoret

Åke Hesslekrans  
Enhetschef

Annie Altengård  
Planhandläggare