

Planprocess

SKEDE	FÖRKLARING
Planprogram Februari 2013	Planprogram Pp 6041 godkändes av stadsbyggnadsnämnden (SBN).
SBN planuppdrag Augusti 2013	Beslut om planuppdrag i stadsbyggnadsnämnden (SBN).
SBN Samråd November 2013	Beslut om samråd i stadsbyggnadsnämnden (SBN). Samrådstid 2013-12-04 – 2014-01-31
SBN Granskning 1 Maj 2014	Beslut om granskning i stadsbyggnadsnämnden (SBN). Granskningstid 2014-05-23 – 2014 -06- 23
SBN Granskning 2 November 2015	Beslut om granskning i stadsbyggnadsnämnden (SBN). Granskningstid 2015-11-18– 2015-12-18
SBN Granskning 3 September 2020	Beslut om granskning i stadsbyggnadsnämnden (SBN). Granskningstid 2020-10-02 – 2020-10-30
SBN antagande Maj 2025	Beslut om antagande i stadsbyggnadsnämnden (SBN).
MMD upphävande Feb 2026	Beslut om att upphäva av beslutet att anta detaljplanen i Mark- och miljödomstolen (MMD).
SBN Granskning 4 Augusti 2026	Beslut om granskning i stadsbyggnadsnämnden (SBN).
SBN Antagande November 2026	Beslut om antagande i stadsbyggnadsnämnden (SBN).
Laga kraft Januari 2027	

Planfakta

Dp 5299

Planförfarande: normalt

Sökande: Nyfosa Bryggeriet 2 Fastighets AB

Planhandläggare: Katarina Jeraeus

Planförslaget redovisas i följande handlingar

- denna planbeskrivning
- plankarta

Övriga handlingar i ärendet

- samrådsredogörelse
- granskningsutlåtande 1
- granskningsutlåtande 2
- granskningsutlåtande 3

Innehållsförteckning

Planprocess.....	2
Planfakta.....	2
Innehållsförteckning	3
1 Planförslaget i korthet	4
1.1 Syfte	4
1.2 Sammanfattning	4
2 Planförslag.....	6
2.1 Stadsbyggnadsidé / Områdets disposition och gestaltning	6
2.2 Gestaltungsprinciper för bebyggelsen	8
2.3 Planbestämmelser med motiv	15
2.9 Övriga frågor - rekreation och gröna värden	26
2.10 Övriga frågor - trafik	27
2.11 Övriga frågor - teknisk försörjning	31
3 Konsekvenser	33
3.1 Bedömning av miljöpåverkan	33
3.2 Konsekvenser för miljö och hälsa	33
3.3 Ekonomiska konsekvenser.....	50
3.4 Konsekvenser för fastigheter.....	50
3.5 Samhällskonsekvenser	51
4 Genomförande	54
4.1 Organisatoriska genomförandefrågor	54
4.2 Tekniska genomförandefrågor	54
4.3 Ekonomiska genomförandefrågor	55
4.4 Fastighetsrättsliga genomförandefrågor	56
5 Planeringsförutsättningar	57
5.1 Bakgrund och organisation.....	57
5.2 Planområdet	57
5.3 Tidigare ställningstaganden	62
5.4 Underlag till planarbetet	63

1 Planförslaget i korthet

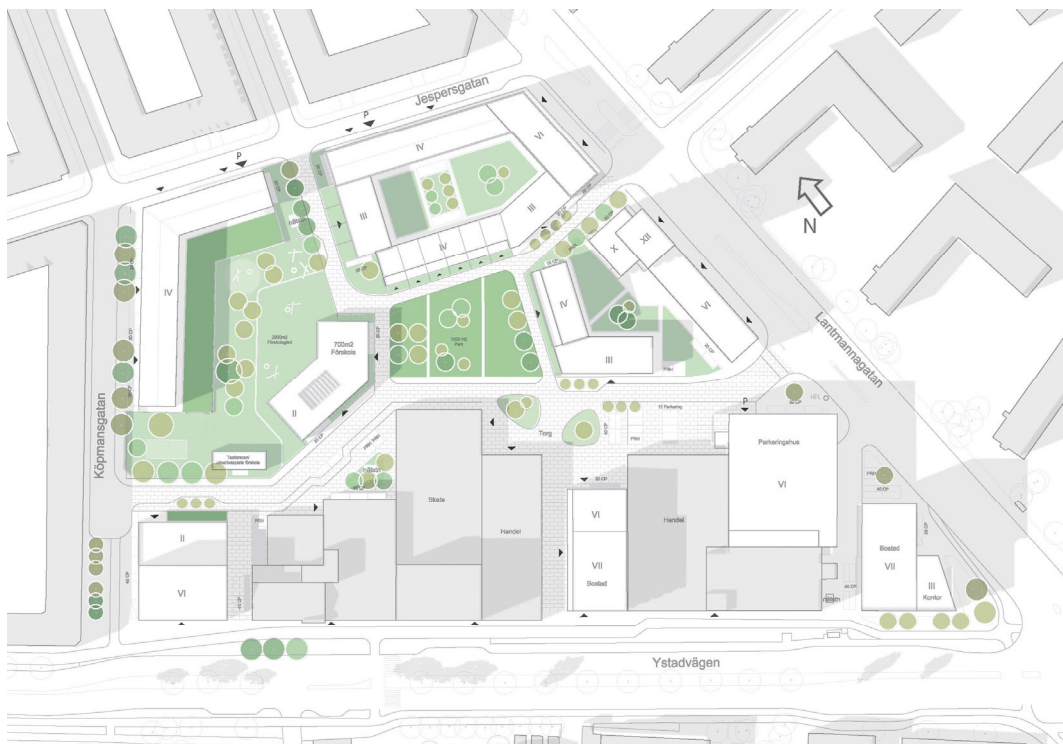
1.1 Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en omvandling av kvarteret Bryggeriet till blandad bebyggelse, med bostäder, centrumverksamhet, gymnasie- och vuxenutbildning, kontor, förskola, parkeringshus samt torg och park. Syftet är också att säkerställa att den kulturhistoriskt intressanta, äldre industribebyggelsen inom området bevaras.

1.2 Sammanfattning

Planförslag

Planförslaget innebär att kvarteret Bryggeriet förtäts med ny bostadsbebyggelse, en förskola för cirka 90 till 95 barn, ett parkeringshus, kontor samt lokaler för centrumverksamheter (dock inte tillfällig vistelse såsom hotell). Bebyggelsen tillåts i huvudsak uppföras i tre till sju våningar, men med en högre uppstickande byggnad i upp till tolv våningar närmast Lantmannagatan. Sammantaget beräknas cirka 340 nya bostäder och cirka 3 100 kvadratmeter bruttoarea för nya verksamheter (exklusive förskola och parkeringshus) tillkomma inom området.



Illustrationsplan för området. Ny bebyggelse markerad som vit, befintlig bebyggelse markerad som grå.

Den nya bebyggelsen kompletterar den befintliga, kulturhistoriskt värdefulla bebyggelse som kantar Ystadvägen. Denna bebyggelse planläggs för centrumändamål (inte tillfällig vistelse) samt gymnasie- och vuxenutbildning och skyddas till stora delar genom rivningsförbud och verksamhetsbestämmelser. Vissa delar får dock rivas och ersättas. Övrig befintlig bebyggelse inom området avses också rivas för att ge plats för ny bebyggelse och offentliga stråk och platser.

Ny och bevarad bebyggelse formas som kvarter som kantar allmänna stråk genom området i öst-västlig respektive nord-sydlig riktning. Stråken kopplar på gator och gång- och cykels-tråk i kringliggande områden och bidrar till att knyta området bättre till sin omgivning. I stråkens korsningspunkt, centralt i området, föreslås en mindre park och ett torg. Huvudstråk genom området planläggs, liksom park och torg, som allmän plats.



Perspektiv med vy från sydväst som visar ny (vit) respektive befintlig, bevarad (grå) bebyggelse.

Konsekvenser

Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kapitlet 3§ miljöbalken. Därför har ingen miljökonsekvensbeskrivning upprättats.

Planeringsförutsättningar

Kvarteret Bryggeriet ligger i korsningen Lantmannagatan och Ystadvägen och ägs av en privat fastighetsägare.

Inom kvarteret finns befintlig bebyggelse, varav delar bedöms vara kulturhistoriskt värdefull. Bebyggelsen rymmer ett flertal olika verksamheter och företag, bland annat Mathallen och Bryggeriets skategymnasium. De ytor inom kvarteret som inte är bebyggda är till stora delar hårdgjorda och används för parkering.

För området har tidigare ett planprogram tagits fram, Pp 6041, som godkändes 2013.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Planförslaget är upprättat i enlighet med översiktsplanen.

2 Planförslag

2.1 Stadsbyggnadsidé / Områdets disposition och gestaltning

Planförslaget tar sin utgångspunkt i strategier från planprogrammet för kvarteret Bryggeriet, Pp 6041, som godkändes 2013.

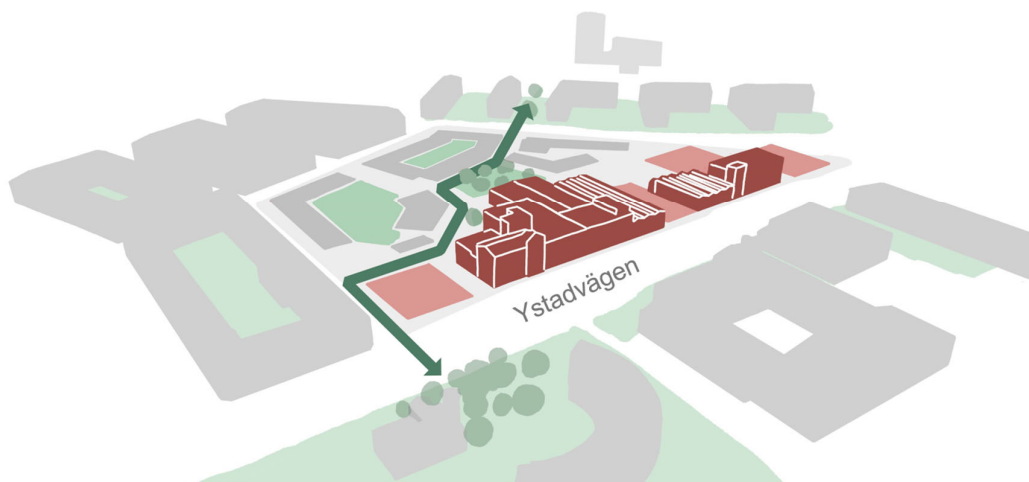
Stråk och platser

Kvarteret Bryggeriet föreslås brytas upp i flera mindre delkvarter för att uppmuntra till rörelsen genom området och bidra till att området integreras bättre med sin omgivning. Gator och stråk i angränsande områden får sin förlängning in i och genom kvarteret i form av ett nordsydligt stråk och ett östvästligt stråk. Det östvästliga stråket delas upp i öster för att möta de olika transportbehov som finns inom området. Det nordsydliga stråket bryter igenom befintlig bebyggelse och utgör en ny öppning av området mot Ystadvägen. Där de olika stråken korsar varandra, centralt i området, föreslås dels en mindre park, dels ett torg. Både park och torg fyller funktionen som mötesplatser för människor som bor, arbetar i och besöker området.



Till vänster: Augustenborg och Heleneholms gröna karaktär spiller in i kvarteret och möts i ett nytt park- och torgrum. Trädplantering utmed delar av gatorna bidrar till gröna och intima gaturum.

Nedan: Ett cykel- och gångstråk löper diagonalt genom kvarteret från Ystadvägen till Augustenborg och i förlängningen till Persborgs tågstation.



Bebyggelse

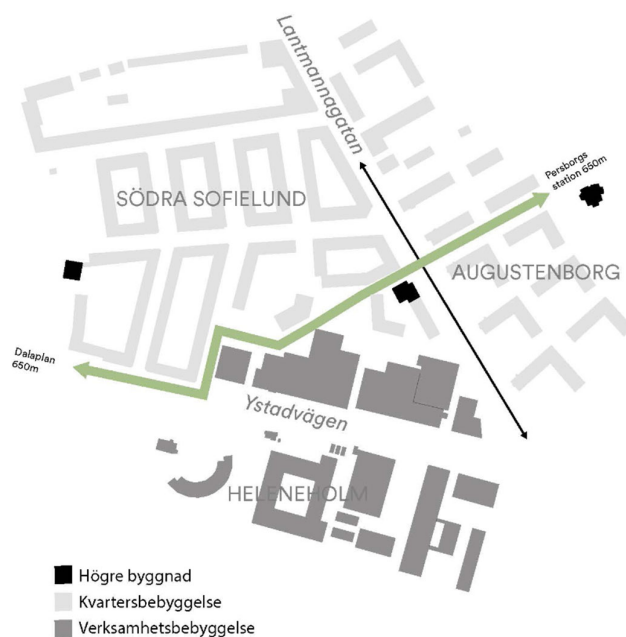
Stråk, torg och park kantas av ny och befintlig bebyggelse. Bebyggelsen ska vända sina framsidor med entréer mot stråk och platser för att bidra till att dessa upplevs som levande och trygga.

I söder mot Ystadvägen består bebyggelsen huvudsakligen av befintlig, kulturhistoriskt intressant äldre industribebyggelse som till stora delar bevaras, men i vissa delar föreslås rivas och ersättas med nya tillägg.

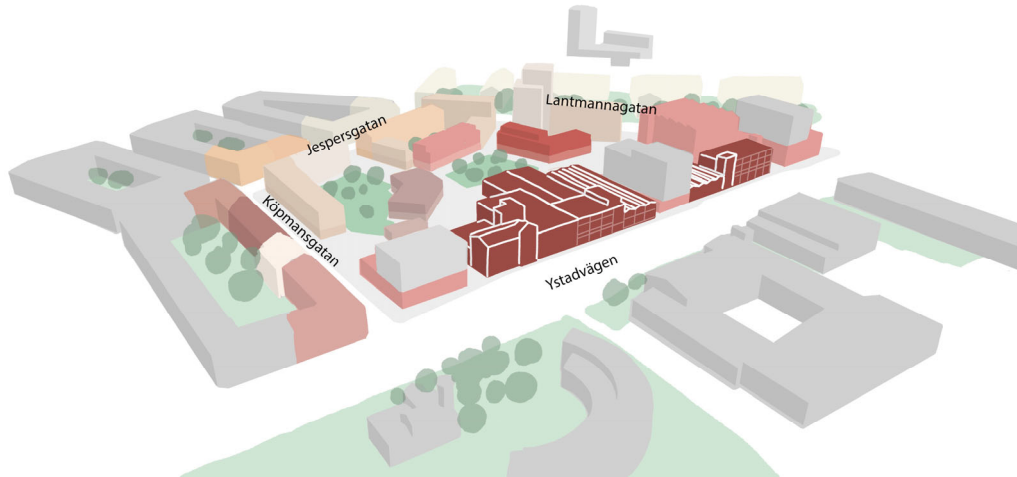
Den äldre bebyggelsen ger karaktär åt området och dess bevarande är en viktig del av utvecklingen av området. De nya tilläggen består av tre byggnader som inordnar sig i den rätvinkliga strukturen av större volymer längs Ystadvägen och som samspelar med varandra i höjd. Längst västerut ersätts ett brygg- och pannhus från 1960-talet av en ny volym i sex våningar mot gatan, respektive två våningar in mot området mitt. Mitt på kvarteret mot Ystadvägen ersätts en lägre lagerbyggnad av en ny volym i sju respektive sex våningar samt av en öppen passage. Längs i öster avslutas längan av bebyggelse längs Ystadvägen med en ny volym i hörnet Lantmannagatan/Ystadvägen, som tillåts uppföras i sju respektive tre våningar. Utöver dessa tre tillägg föreslås också ett nytt parkeringshus, placerat bakom och i direkt anslutning till den äldre bebyggelse i planområdets östra del.

Norr om den äldre bebyggelsen föreslås tre nya kvarter med en förskola i två våningar och bostadsbebyggelse i tre, fyra respektive sex våningar. Den lägre bebyggelsen finns i områdets mitt samt mot Jespersgatan och Köpmansgatan, och den högre bebyggelsen finns vid Lantmannagatans stora gaturum. Den lägre höjden och kvartersstrukturen med en tydlig avgränsning mellan privat och offentligt utgör en fortsättning på den kvartersstad som finns i angränsande områden.

Mot Lantmannagatan tillåts en högre, uppstickande byggnad i tio respektive tolv våningar som markerar entrén till området från gång- och cykelstråket läng Augustenborgsgatan. Placeringen av den högre byggnaden följer mönstret av högre byggnader i utkanten av kvarter som finns i omgivningen.



Kvarteret Bryggeriet angränsas av sinsemellan olika stadstyper; slutna stads kvarter i Sofielund, lameller i Augustenborg och musikhögskolans campusstruktur. De olika stadstyperna möts i en ny bebyggelsestruktur i kvarteret Bryggeriet. I dess norra delar följer den nya bebyggelsen omgivande kvartersstruktur och öppnar upp för fortsatta stråk genom kvarteret. Mot Ystadvägen kompletteras den äldre bebyggelsen med industrikaraktär av massiva och enkelt skulpturala kroppar. Det gamla bryggeriet ska fortsatt vara läsbart i staden.



Perspektiv med vy från sydväst. De olika färgerna representerar den variation i uttryck och färgsättning som finns i omgivningen och som kommer att präglade bebyggelsen inom kvarteret Bryggeriet.

Delar av den befintliga bebyggelsen inom kvarteret är yngre och bedöms inte ha något större kulturhistoriskt värde. Denna kommer att rivas för att ge plats för ny bebyggelse såväl som stråk, torg och park.

Funktioner

För att området ska upplevas som intressant och levande planeras det för en mångfald av funktioner och boendeformer.

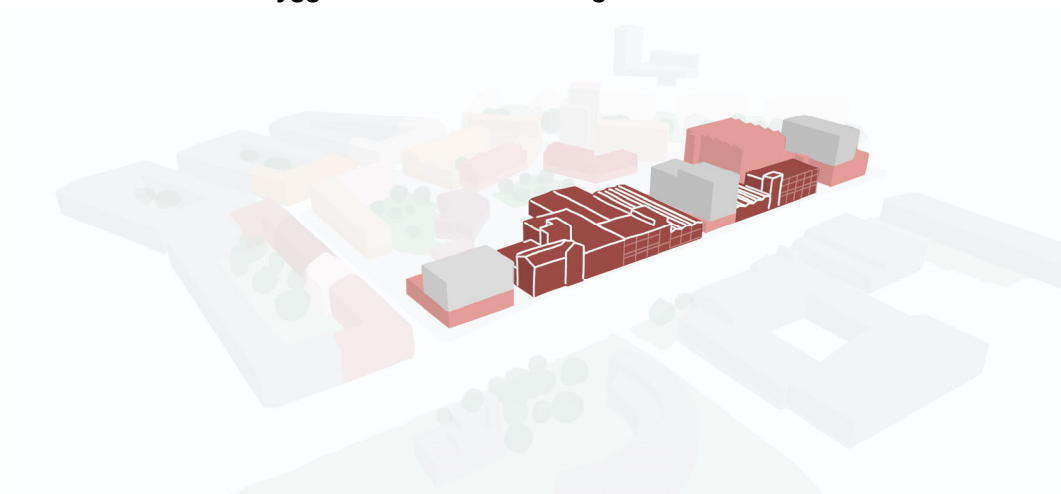
I planområdets södra del kommer centrumverksamheter samt gymnasie- och vuxenutbildning i befintliga äldre byggnader blandas med bostäder, kontor och centrumverksamheter i de nya byggnader som planeras. Avsikten är att de nya byggnaderna till stora delar ska användas för studentbostäder, men med inslag av centrumverksamheter och kontor i bottenvåningen respektive i de tre nedersta våningarna. I områdets sydöstra del kommer också ett parkeringshus att finnas.

I planområdets norra del föreslås det huvudsakligen bostäder. Kring parken och torget i områdets mitt kommer det att finnas en blandning av både centrumverksamheter, gymnasieskola/vuxenutbildning, kontor, förskola och bostäder, där bostäderna med fördel kan uppföras som radhus i flera plan. Funktionsblandningen kring park, torg och stråk genom området syftar till att befolka dem under stora delar av dygnet och på så sätt verka för trygghet i området.

2.2 Gestaltungsprinciper för bebyggelsen

Gestaltungsriktlinjerna nedan ska tas hänsyn till vid utformningen av bebyggelsen inom området och ska vara vägledande i bygglovsprövningen. Gestaltungsriktlinjerna konkretiseras delvis genom planbestämmelser.

Karaktärsområde 1: Bryggeritomten mot Ystadvägen



Mot Ystadvägen präglas bebyggelsen av platsens industriella historia. Byggnaderna som bevaras på platsen har byggts ut och till över lång tid och strukturen kan närmast liknas vid ett industriellt lapptäcke men med en starkt sammanhållen karaktär, med tonvikt på rött tegel och synlig stomme i betong.

De nya byggnaderna längs Ystadvägen ska samspela med det industriella lapptäcket. De utgör ett nytt lager, men fortsätter industribbyggelsens skulpturala logik, och hämtar sin inspiration i den materialpalett som präglar de äldre bryggeri-byggnaderna. I synnerhet mot Ystadvägen ska det fortsatt gå att läsa ut vad som är gränserna för Bryggeriet.

Mot Ystadvägen kompletteras Bryggeriet med tre massiva och enkelt skulpturala kroppar. Framför allt hörnbyggnaden mot Lantmannagatan/Ystadvägen kommer att bli väl synlig i gatubilden och kommer att passeras av många människor. Det är därför av särskild vikt att den utformas omsorgsfullt och med fokus på en mänsklig skala i utförandet av byggnadens bottenvåning. Byggnaden bör brytas upp gestaltningmässigt så att den högre delen upplevs slankare och relaterar till övriga nya tillägg längs gatan.

De äldsta industribyggnaderna ska fortsatt utgöra visuellt fokus i stadsbilden och inte domineras av ny bebyggelse genom starkare kulörer eller intensiva skuggbilder som skapas av exempelvis utskjutande balkonger. Mobilitetshuset utgör också en del av det industriella karaktärsområdet, men kan gestaltas med exempelvis ljus betong och en lätt och avskalad industriell känsla.



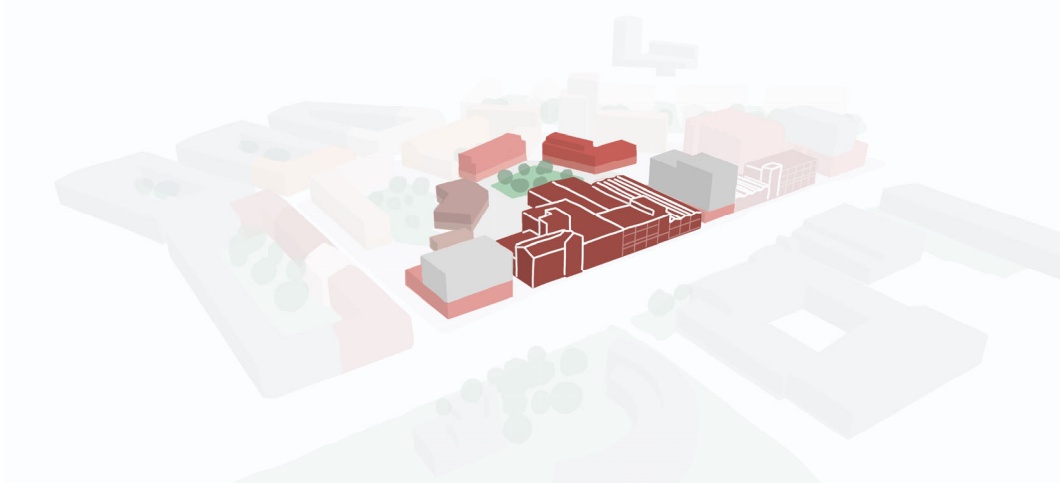
Gestaltningen tar avstamp i Bryggeriets arkitektur från olika tider.



Perspektiv utmed Ystadvägen. Illustration: FOJAB arkitekter.

Som en del av planarbetet har utförts visionsskisser för att utforska och illustrera planens gestaltungs-koncept. För att hålla ihop volymerna och skapa en sammanhängande karaktär i kvarteret Bryggeriets äldre delar utmed Ystadvägen har sockelvåningarna på den nya bebyggelsen här gestaltats i tegel. Material och gestaltning ovanför sockelvåningarna är mer samtida utan att dominera visuellt och har balkonger indragna i fasadlin.

Karaktärsområde 2: Den nya parken

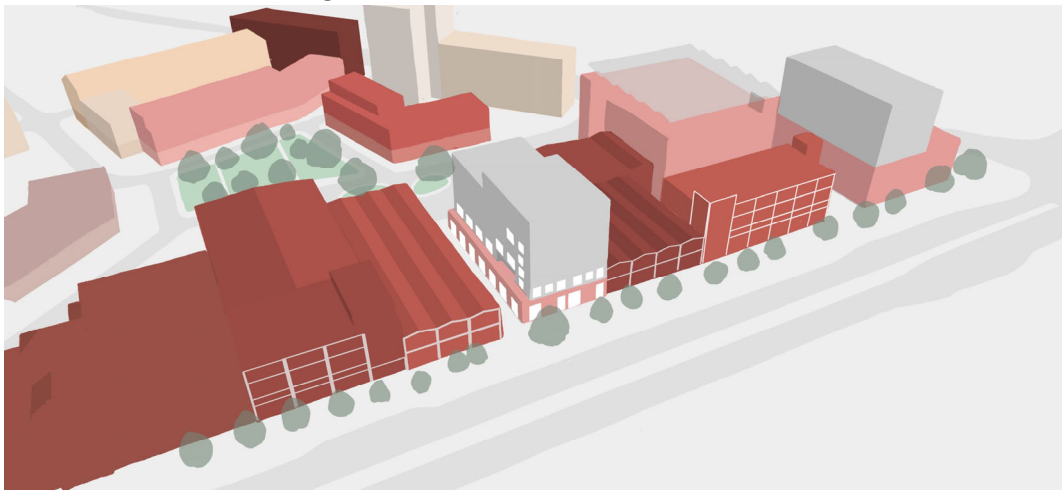


Mot parken i mitten håller den nya bebyggelsen en lägre skala och hit vetter entréer från såväl den nya bebyggelsen som den befintliga. Intill parken utformas de nya byggnaderna med förgårdsmark för att skapa förutsättningar för plantering eller att möblera små uteplatser.



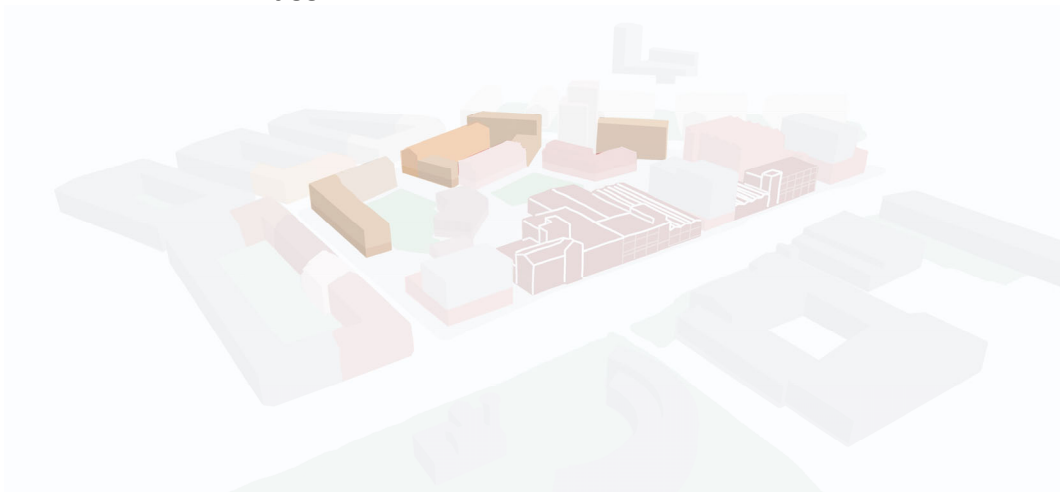
Perspektiv från kvarterets inre, parken och i förlängningen passagen ut mot Ystadvägen. Den nya bebyggelsen kring parken utformas med förgårdsmark som kan möbleras eller planteras. Illustration: FOJAB arkitekter.

Karaktärsområde 3: Passagen



En ny passage öppnas upp genom kvarteret från Ystadvägen in mot kvarterets park och torg. Passagen ska präglas av öppenhet och aktivering. En stor andel av inte minst bottenvåningens fasad mot passagen ska utformas med öppningar som fönster och entré. Bryggeriets industriella karaktär, men extra mänskligt, detaljerat och levande. I bottenvåningen finns lokaler och entréer som vetter mot omgivningen och verksamheter/bostäder ovanpå. Den nya byggnadens övre del är indragen från bottenvåningen för att bryta ner skalan och skapa en terrass för de boende/verksamma i huset.

Karaktärsområde 4: Bryggeriets norra kant



De nya kvarteren som ligger vid Köpmansgatan och Jespersgatan ska spegla de befintliga kvarteren i Sofielund och platsens milda färgskala, brokiga funkisarkitektur och avskalade klassicism. Bebyggelsen utmed Lantmannagatan ska hämta inspiration från Augustenborgs ljusa efterkrigsmodernism. Harmoniskt och enkelt, men med en viss variation mellan huskropparna. För byggnaderna här gäller fasadmateriål puts eller tegel. Mot Jespersgatan och Köpmansgatan utformas den nya bebyggelsen med lutande tak i samspel med omgivningen.



Bebyggelsen på Lantmannagatans östra sida. Foton Malmö stad.

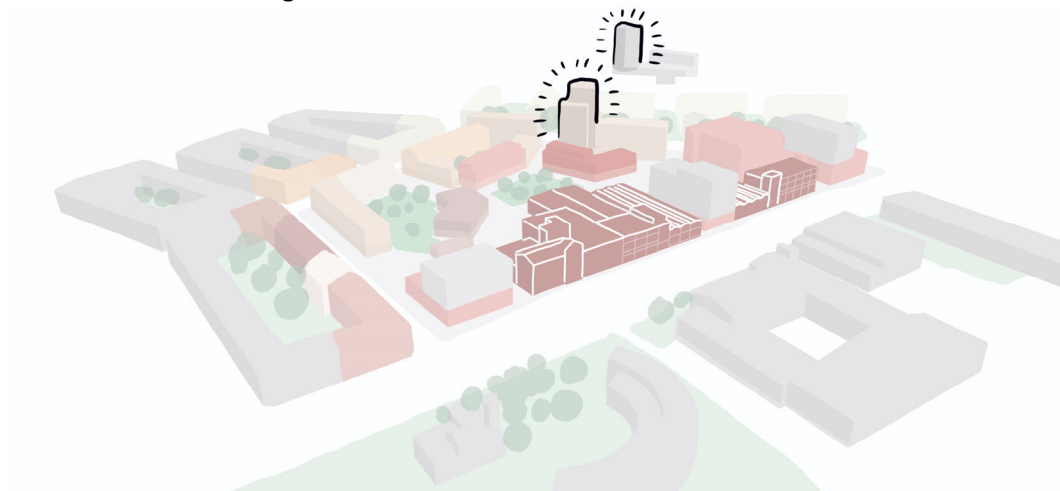


Jespersgatan. Foton Malmö stad.



Till vänster: Mogensgatan. Mitten: Köpmansgatan. Till höger: Jespersgatan. Foton Malmö stad.

Karaktärsområde 5: Högre hus



Högdelen i kvarteret Bryggeriet ligger utmed ett stråk från Augustenborgs ”Greenhouse”, med en placering som följer mönstret av högre byggnader i utkanten av kvarter som finns i omgivningen. I detaljplanen utformas byggnaden med en vertikal volymförskjutning vilket ger byggnaden ett slankare utseende samtidigt som det skapar förutsättningar för utsikt och ljusa lägenheter. Byggnadens bottenvåning ska utformas med publik lokal och entré mot Lantmannagatan, här är det viktigt att närmiljön visas stor omsorg och detaljering. De översta våningarna är tillbakadragna från fasadliv mot innergården vilket ger byggnaden ett tydligt avslut samtidigt som här skapas förutsättningar för en grönskande takterrass i sydväst. Som solitär har byggnaden möjlighet till en friare gestaltning i relation till sitt närområde. Dock begränsas djupet på utskjutande balkonger mot Lantmannagatan medan de mot kvarterets soligare inre får ha ett större djup. Omfattningen av balkonger begränsas också för att bidra till en slank form på byggnaden.



Greenhouse i Augustenborgsgatans förlängning.



I kvarterets inre runt parken håller bebyggelsen en lägre höjd och utformas i tegel eller puts. Den högre byggnaden vid Lantmannagatan har som solitär möjlighet till en friare gestaltning i förhållande till sin omgivning, här gestaltat i formgjuten betong. Mobilitetshuset tar upp de ljusa kulörerna från de vita betongstommarna och metallpartierna i Bryggeriet. Illustration: FOJAB arkitekter.

2.3 Planbestämmelser med motiv

Användning av mark och vatten

Allmän plats

GATA

I östvästlig riktning genom området, norr om befintlig bebyggelse och med anslutning dels mot Lantmannagatan, dels mot Köpmansgatan, möjliggörs en ny allmän gata. Gatan ska hantera huvuddelen av trafiken inom området, bland annat infarten till parkeringshuset och angoring till förskola och de olika verksamheterna i områdets södra del.

Inom planområdet föreslås smala stråk av allmän gata också längs Lantmannagatan, Ystadvägen respektive Köpmansgatan, där motivet är att utöka angränsande allmän plats utanför planområdet. Breddningen av allmän plats ska möjliggöra:

- Cykelbana och skiljeremsa, som komplement till gångbanan längs Lantmannagatans västra sida, norr om korsningen med Augustenborgsgatan.
- Ombyggnad och omdisposition av gång- och cykelbana, trädplantering och buss-hållplats längs Ystadvägens norra sida.
- Mer yta kring befintliga träd längs Köpmansgatan.

GATA₁

Kring områdets nordöstra kvarter, med anslutning dels mot Jespersgatan, i förlängningen av Mogensgatan, dels mot Lantmannagatan, i förlängningen av Augustenborgsgatan, möjliggörs en allmän gata som ska utformas på fotgängares villkor. Gatan ska hantera en mindre mängd trafik och ska utformas för låga hastigheter.

GATA₂

Längs Jespersgatan föreslås den allmänna gatan breddas med en halvmeter för att möjliggöra en något bredare gångbana. Eftersom avsikten är att balkonger delvis ska kunna hänga ut över allmän plats här möjliggör användningsbestämmelsen även detta. Balkonger får dock endast finnas i den omfattning som anges i egenskapsbestämmelserna f_{11} .

GÅNG, CYKEL

Längs parkens västra sida samt genom längan av bebyggelse längs Ystadvägen planeras allmänna gång- och cykelvägar. Gång- och cykelvägarna knyts samman med gatorna inom området och möjliggör för gående och cyklister att röra sig genom området i östvästlig respektive nordsydlig riktning.

PARK

Inom områdets centrala delar möjliggör detaljplanen för en mindre allmän park. Motivet är att skapa en park som kan bli en samlande mötesplats för människor i närområdet. Det finns idag en generell brist på grönområden i denna del av staden. En ny park inom planområdet som fungerar som målpunkt kan bidra till att det nya bostadsområdet länkas samman med de omkringliggande bostadsområdena. Inom parken ska även viss del av dagvatten- och skyfallshantering inom området ske.

TORG

Sydost om parken möjliggör detaljplanen för ett allmänt torg, i anslutning till befintliga äldre byggnader. Torget ska liksom parken fungera som mötesplats inom området och som förplats till de olika funktionerna som kringgärdar torget. På torget ska även viss del av dagvatten- och skyfallshantering inom området ske.

Kvartersmark

C₁

Huvuddelen av den befintliga och nya, planerade bebyggelsen omfattas av markanvändningen centrum, inte tillfällig vistelse. Motivet är att möjliggöra en kombination av olika verksamheter såsom handel, service, samlingslokaler och andra verksamheter som bör ligga centralt eller vara lätta att nå. Ändamålet rymmer bland annat de föreningsverksamheter som idag finns i de befintliga byggnaderna. Förbudet mot tillfällig vistelse, vilket bland annat omfattar hotell och vandrarhem, syftar till att inte tillåta verksamheter med fokus på övernattnings- och istället främja verksamheter som bidrar med aktivitet till området dagtid.

Det nordvästra kvarteret omfattas inte av bestämmelsen eftersom detta inte bedöms vara ett intressant läge för verksamheter, samt för att säkerställa att delar av bebyggelsen inom området kommer att utgöras av bostäder. Även i det nordöstra och östra kvarteret avses i första hand bostäder uppföras, men C₁-bestämmelsen innebär en flexibilitet i markanvändningen, och möjliggör exempelvis etablering av verksamheter mot Lantmannagatan och områdets torg och park.

K

Inom de tre nya byggrätterna längs Ystadvägen möjliggörs, förutom centrumverksamhet, även markanvändningen kontor. Motivet är att säkerställa att hela byggrätten, med undantag för de krav på mindre lokaler för centrumfunktioner i bottenvåningen som ställs, kan användas för renodlad kontorsverksamhet, som ett alternativ till en blandning av centrumfunktioner.

B

Huvuddelen av den nya, planerade bebyggelsen inom området omfattas av markanvändningen bostäder. Ändamålet rymmer olika bostadstyper; exempelvis flerbostadshus och radhus, olika boendeformer; såväl vanliga lägenheter som exempelvis studentlägenheter och LSS-bostäder, samt bostäder med olika upplåtelseform; både hyresrätter och bostadsrätter.

B₁

Den befintliga byggnaden som i väster gränsar till ny byggnad vid passagen berörs av bestämmelse som tillåter bostadsgård på tak. Motivet är att möjliggöra en kompletterande takterrass för de bostäder som planeras i den nya byggnaden bredvid.

D₁

I det nordvästra kvarteret i korsningen Köpmansgatan/Jespersgatan möjliggörs förutom bostäder även vårdboende. Användningen är ett komplement till bostadsändamålet och motivet till bestämmelsen att möjliggöra typer av bostäder med ett större vårdinslag än vad som ryms inom markanvändningen bostäder, exempelvis boende för äldre med stort vårdbehov.

S

På västra sidan om områdets park möjliggörs markanvändningen skola. Avsikten är att en förskola ska etableras på platsen, men planbestämmelsen är flexibel och innebär att även andra skolverksamheter kan etableras på platsen i det fall behoven i framtiden skulle förändras.

S₁

Befintlig bebyggelse längs Ystadvägen, den nya byggrätten i mitten av längan, samt den nya byggrätten i hörnläget Ystadvägen/Lantmannagatan omfattas av markanvändningen gymnasie- och vuxenutbildning. Motivet är att bekräfta pågående verksamhet (Bryggeriets skategymnasium) samt att möjliggöra ytterligare utbildningsverksamheter. Markanvändningen

har begränsats till att inte omfatta grundskola eller förskola eftersom lämpliga utemiljöer för dessa saknas.

P₁

I anslutning till befintlig bebyggelse möjliggörs en byggrätt för markanvändningen parkeringshus. Parkeringshuset ska tillgodose behovet av parkering inom området.

E₁

I planområdets västra respektive östra del, i anslutning till befintlig bebyggelse, medges inom några mindre områden markanvändningen nätstation. Nätstation medges även inom byggrätten avsedd för parkeringshus samt inom en mindre del av det nordvästra kvarteret. Motivet är att bekräfta befintlig nätstation i öster, samt att möjliggöra kompletterande nätstationer för områdets behov.

Egenskapsbestämmelser för allmän plats

Utformning av allmän plats

fördröjning₁

Dagvatten ska fördröjas i bland annat områdets park och på torget. Motivet är att undvika översvämningsproblematik inom området och att förbättra, eller åtminstone inte förvärra, situationen inom närliggande områden. Se vidare kapitlet "Konsekvenser".

Mark och vegetation

lutning₁

Marken ska höjdsättas på sådant sätt att vatten vid skyfall inte avleds in i området från omgivande gator; Ystadvägen, Lantmannagatan, Köpmansgatan respektive Jespersgatan. Motivet är att undvika översvämningsproblematik inom området. Se vidare kapitlet "Konsekvenser".

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Bebyggandets omfattning

e₁

Bestämmelsen innebär att komplementbyggnader får finnas på högst 10 % av egenskapsområdets yta. Motivet är att begränsa byggnation på områdets gårdar och säkerställa rimliga ytor för vistelse och lek.

e₂

Det nordöstra kvarteret tillåts byggas under med garage. Motivet är att möjliggöra underjordisk parkering om behov av eller önskemål om sådant skulle uppstå.

e₃

Bestämmelsen tydliggör att nätstation får finnas inom den aktuella ytan.

e₄

För de tillkommande byggnaderna längs Ystadvägen regleras att teknikvåning på tak får finnas utöver högsta antal våningar och högsta nockhöjd. Teknikvåning ska vara indragen minst 3,0 meter från fasadlivet för att inte påverka upplevelsen av byggnadens höjd från gatunivån.

e₅

Inom det nordvästra kvarteret är bebyggelsens utbredning mer flexibel än i övriga kvarter, för att möjliggöra olika former av vårdboende som kräver andra typer av planlösningar än vanliga bostadshus. För att ändå begränsa huvudbyggnadens fotavtryck och säkerställa gårdsyta begränsas byggnadsarean till 1 200 kvadratmeter. Utöver detta får underjordiskt garage samt komplementbyggnader finnas.

Prickmark

Förgårdsmarken inom området regleras som prickmark, mark där byggnad inte får uppföras, med undantag för balkonger. Balkonger får dock endast finnas i den omfattning som regleras av bestämmelserna f₁₁₋₁₄. Motivet till prickmarken är att säkerställa ytor för konstruktion, utslående dörrar, cykelparkering vid entréer med mera

Korsmark

Bostadsgårdarna, förskolegården samt en mindre yta i anslutning till äldre befintlig bebyggelse regleras som korsmark, mark som endast får förses med komplementbyggnader, balkonger, skärmtak samt andra anläggningar än byggnader. Underjordisk parkering får finnas inom egenskapsområden markerade med e₂. Avsikten är att möjliggöra mindre tillägg såsom miljöhus på gårdar och väderskyddad cykelparkering, och samtidigt säkerställa rimliga ytor för vistelse och lek.

Högsta nockhöjd i meter över marknivån

Den nya bebyggelsen regleras med högsta nockhöjd, det vill säga höjden på takkonstruktionens högsta punkt, över marknivå. Trapphus och hisstoppar får finnas utöver högsta angivna nockhöjd. Även en teknikvåning får finnas utöver den angivna nockhöjden, dock endast i den omfattning som regleras genom bestämmelse e₄. Motivet till bestämmelsen är att tydliggöra bebyggelsens högsta möjliga höjd och samtidigt medge flexibilitet vad gäller takutformningen.

Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan

Den befintliga bebyggelsen regleras med högsta nockhöjd över angivet nollplan i RH 2000. Trapphus och hisstoppar får finnas utöver högsta angivna nockhöjd. Motivet är att befästa bebyggelsens nuvarande höjd, som i äldre ritningar och gällande detaljplan utgår från ett nollplan och inte från befintlig markhöjd som varierar i området.

Marknivån längs Ystadvägen ligger på mellan cirka +13.0 och +13.3 meter. Bebyggelsens högsta höjd över marknivån är därmed den högsta tillåtna nockhöjden över angivet nollplan i RH2000 minus denna markhöjd.

Lägsta och högsta takvinkel

Mot Jespersgatan och Köpmansgatan regleras lägsta och högsta vinkel på takens lutning. Motivet är att anpassa utformningen av den nya bebyggelsen till utformningen av kringliggande kulturhistoriskt intressanta, väl sammanhållna bebyggelse.

Byggnadens användning

e₆₋₈

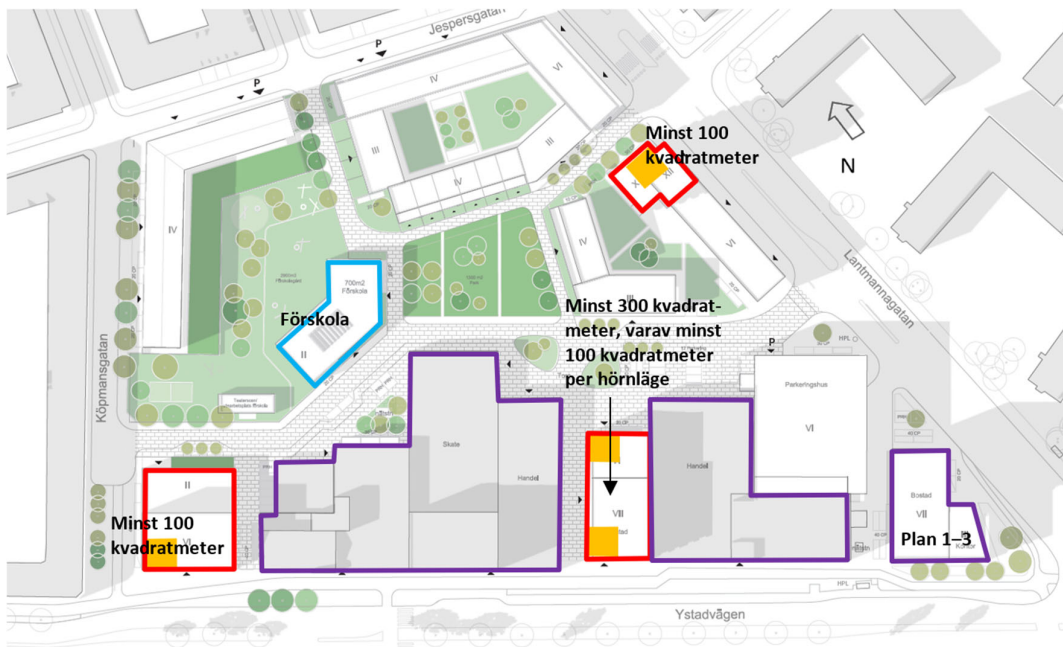
I den höga byggnadens bottenvåning i korsningen Lantmannagatan/ny lokalgata (GATA₁), respektive i bottenvåningen av det tilltänkta studentbostadshuset längst västerut längs Ystadvägen, regleras att lokal för centrumverksamhet, såsom kafé, butik, frisör eller liknande, ska finnas om sammantaget minst 100 kvadratmeter. Motsvarande krav ställs också på den nya byggnadsvolymen vid passagen, där lokaler för centrumverksamhet ska finnas om minst 300 kvadratmeter, varav minst 100 kvadratmeter i respektive hörn mot torget/passagen respektive mot Ystadvägen/passagen. Motivet är att bidra till levande bottenvåningar i synliga lägen längs stråk där många gående och cyklister rör sig och att verka för allmänna platser som upplevs som trygga.

e₉

I byggnaden i korsningen Lantmannagatan/Ystadvägen får de nedersta tre våningarna inte användas för bostadsändamål, med undantag för bostadskomplement i begränsad omfattning samt trapphus till bostäder. Motivet är att bidra till funktionsblandning och undvika bostäder i lägen där det bedöms svårt att tillskapa goda bostadskvaliteter.

C10

I det planerade parkeringshuset medges centrumverksamhet endast i bottenvåningen. Motivet är att möjliggöra etablering av centrumverksamheter som kan bidra till att levandegöra gaturummen och platserna kring parkeringshuset, om marknad och intresse för detta uppstår, men samtidigt säkerställa att tillräckliga ytor finns för att tillskapa de parkeringsmöjligheter som behövs inom området.



Verksamhetslokaler i området. Blå linje – förskola. Lila linje – endast centrumverksamheter, kontor och utbildning tillåtet, inte bostäder. Röd linje – byggrätter inom vilka krav ställs på lokaler för centrumverksamheter. Siffrorna anger den minsta, sammantagna area på lokaler som krävs inom respektive område markerat med röd linje. Gul yta motsvarar det minsta, angivna areamått för lokal som krävs inom respektive rödmarkerat område. Obs att lokaler kan ges en delvis annan placering och utbredning inom respektive område.

Placering

P1

Förskolebyggnaden ska placeras parallellt med och högst 2,5 meter från kvartersgräns, för att säkerställa att gårdsytorna i så hög grad som möjligt används som friyta och för att byggnaden ska bidra till att tydliggöra gaturummet.

P2

Inom det nordvästra kvarteret ska byggnaden placeras i egenskapsgränsen mot förgårdsmarken. Motivet är att säkerställa att bebyggelsen följer kringliggande struktur av bebyggelse placerad nära gatan, även om byggrätten är mer flexibel i detta kvarter.

Utformning

f1-7

Bebyggelsens höjd regleras förutom med nockhöjd även av högsta tillåtna våningsantal. Motivet är att säkerställa ett rimligt antal bostäder inom området i förhållande till bland annat gårdsytornas storlek och planerad parkeringslösning, samt att säkerställa att den tillåtna nockhöjden inte utnyttjas på ett sätt som leder till hoppressade våningar. För förskolebyggnaden samt för delar av bebyggelsen längs Ystadvägen markerade med f₄ och f₅, gäller att det utöver högsta antal våningar även får finnas en indragen våning för teknikutrymmen, i

den omfattning som regleras av bestämmelse e4. Motivet till detta är att ge större flexibilitet vid utformningen av förskolans tak.

f₈

Mot Köpmansgatan och Jespersgatan får takkupor finnas längs högst en tredjedel av fasadlängden, utöver det angivna högsta antalet våningar. Bestämmelsen underlättar inredandet av vindar till bostäder, samtidigt som utformningen anpassas efter kringliggande bebyggelse.

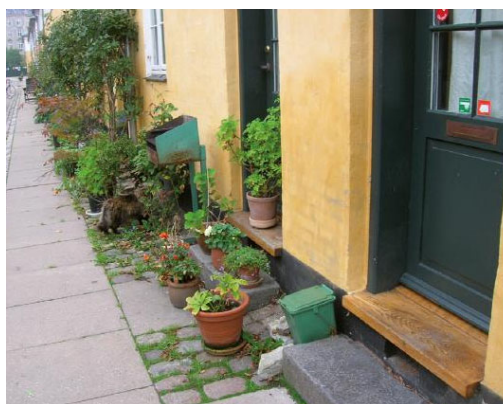
f₉₋₁₀

Inom området får sockelhöjden (överkant bottenvånings bjälklag) inte överstiga 1,0 meter. Motivet är att undvika ”döda” fasader i ögonhöjd och att säkerställa viss kontakt mellan ute och inne, för att bidra till levande och intressanta gaturum för den som rör sig i området.

Längs delar av Lantmannagatan där det rör sig mycket människor och trafik, längs Köpmansgatan samt längs Jespersgatan där förgårdsmarken och gångbanan är smal regleras sockelhöjden (överkant bottenvånings bjälklag) för bostäder till 0,6 meter. Motivet är att undvika alltför mycket insyn i bostäderna. Bestämmelsen berör endast de enskilda bostäderna och inte bostadskomplement såsom miljörum och cykelparkering inomhus. Även längs övriga delar av Lantmannagatan samt mittemot markparkeringen inom området är det önskvärt att bostäder höjs upp till motsvarande nivå i förhållande till gatan, men detta regleras inte eftersom markhöjderna inom området försvårar möjligheterna att lösa en sådan höjdsättning. Som ett alternativ kan bostadsgemensamma samlingslokaler, lokaler för publika verksamheter, tvättstugor eller liknande med fördel placeras i bottenplan där det är svårt att undvika insyn och där dessa, rätt utformade, kan bidra till att levandegöra gaturummet.



Exempel på hur bottenvåning kan användas för tvättstuga respektive för väderskyddad cykelparkering.





Exempel på hur förgårdsmark kan kompensera låg sockelhöjd för att motverka insyn i bostäder.

f₁₁₋₁₄

För huvuddelen av bebyggelsen i områdets mittersta och norra delar gäller att balkonger mot förgårdsmark/allmän plats får finnas längs högst en tredjedel av fasaden och får sticka ut högst 1,5 meter från fasadlivet, på en lägsta höjd av 3,5 meter över förgårdsmark respektive lägst 4,7 meter över allmän plats. Balkonger får endast glasas in i fasadliv. Motivet är att anpassa bebyggelsen efter kringliggande kulturhistoriskt intressanta miljö samt att verka för goda dagsljusförhållanden.

Den höga byggnaden i förlängningen av Augustenborgsgatan omfattas inte av den allmänna balkongbestämmelsen utan av byggnadsspecifika balkongbestämmelser. Detta för att säkerställa att byggnaden hålls slank till sin form samtidigt som viss frihet ges inför fortsatt utformning och projektering av byggnaden. Den lägre tio våningsdelen får utformas med balkonger längs högst en tredjedel av byggrättens totala fasadlängd. Den högre tolv våningsdelen får endast utföras med balkonger längs västerfasaden mot områdets inre, med ett djup av högst 1,5 meter, samt med 0,5 meter djupa balkonger längs fasad mot Lantmannagatan. Balkonger får endast glasas in i fasadliv. Utöver balkong finns möjlighet till takterrass på den lägre byggnadsdelen.

För den nya bebyggelsen som vänder sig mot Ystadvägen gäller att balkong endast får sticka ut 0,5 meter från fasadlivet. Motivet är att hålla fasaderna rena och inte påverka upplevelsen av angränsande kulturhistoriskt intressanta bebyggelse av industriell karaktär.



Röd linje visar den totala fasadlängd som avses för bestämmelse f₁₃. Orangea linjer visar de fasadlängder som berörs av bestämmelse f₁₄.

f₁₅₋₁₉

För den nya bebyggelsen gäller, med undantag för vid radhus, att entréerna mot allmän plats ska ansluta i nivå med angränsande markhöjd. Motivet är att tillgängligheten ska lösas internt i byggnaderna och inte på ramper på förgårdsmark. Denna utformning är önskvärt även vid ombyggnad av äldre bebyggelse, men de befintliga byggnaderna är undantagna från bestämmelsen eftersom deras nuvarande entréförhållande kan skilja sig från detta.

Entréer till trapphus i bostadshus ska utformas som genomgående från sida mot allmän plats till gård, där sådan finns. Motivet är att bostäderna ska kunna nås både från gård och gata och att entréerna ska bidra till att levandegöra gaturummen.

Hörnbyggnaden i korsningen Ystadvägen/Lantmannagatan ska utformas med minst en entré mot Ystadvägen och en mot Lantmannagatan. Förskolan ska utformas med minst en entré mot gatan i söder. Den nya byggnaden på östra sidan om passagen genom bryggerietbebyggelsen ska utformas med minst en entré mot gång- och cykelvägen (passagen) respektive en mot torget i norr. Den befintliga byggnaden på passagens västra sida ska utformas med minst en entré mot torget. Motivet till regleringen är att säkerställa några entréer mot stråken och platserna i området, utöver de som hör till bostäderna. Entréerna ska nå huvudfunktionerna i bebyggelsen (det vill säga lokaler för centrumverksamheter, trapphus till bostäder och så vidare, och ska inte vara entréer till soprum, personalutrymmen eller liknande), för att bidra till ett levande stadsrum. Utöver ovan nämnda entréer är det önskvärt att befintliga entréer till verksamheterna i bryggerietlängan bevaras och att ytterligare tillkommer. Detta regleras dock inte i detaljplanen, för att inte försvåra möjligheterna att bevara och utveckla befintliga verksamheter i byggnaderna.

f₂₀

Den tillkommande bebyggelsen som vänder sig mot Köpmansgatan, Jespersgatan respektive Lantmannagatan i områdets norra del ska utformas med fasader i puts och/eller tegel. Motivet är att den nya bebyggelsen ska anpassas till och harmoniera med kringliggande kulturhistoriskt intressanta bebyggelsemiljöer. Materialvalet regleras dock inte för tillkommande bebyggelse längs Ystadvägen. Detta eftersom frågan om hur denna bebyggelse ska gestaltas på ett lämpligt sätt i förhållande till bryggerietbebyggelsen bedöms lämpligare att avgöra i bygglovsskedet, och då kan hanteras på många olika sätt.

f₂₁

Ny och befintlig bebyggelse som kantar passagen genom bryggerietbebyggelsen ska mot passagen (GÅNG/CYKEL) utformas med fasad i bottenvåningen som till stor andel utgörs av material med hög genomsiktighet, såsom glas. Det samma gäller för den nya byggrättens bottenvåning som vänder sig mot torget i norr (TORG) samt mot Ystadvägen i söder (GATA). Motivet är att möjliggöra visuell kontakt mellan dem som rör sig genom passagen och verksamheterna innanför, och på så sätt bidra till ett mer levande och tryggt stråk.

f₂₂

I det nordvästra kvarteret där byggrätten är mer flexibel för att möjliggöra olika typer av vårdboenden begränsas byggnadsdjupet vid uppförande av vanliga bostadshus till 13,0 meter. Utöver detta får balkong finnas.

f₂₃

Mot passagen genom bebyggelsen längs Ystadvägen ska fasadlivet på den nya byggnad som uppförs dras in 1,7 meter från och med plan två. Motivet är att sänka skalan mot passagen och göra att denna upplevs mer rymlig, samtidigt som plats ges åt balkonger för de bostäder som avses uppföras i byggnaden.

Grönytefaktor

Grönytefaktorn ska uppgå till 0,6 för kvarter med användning BD₁E₁ och S (det nordvästra kvarteret), 0,5 för kvarteren med användningen BC samt 0,3 för kvarter med användningen BC₁K respektive C₁KS₁ (den nya bebyggelsen längs Ystadvägen). Grönytefaktorn beräknas enligt Malmö stads *Riklinjer för grönytefaktor*, 2014. Motivet till bestämmelsen är att säkerställa en grön, trivsamt miljö på bostadsgårdar, förskolegård och inom området generellt, vilket ligger i linje med den gröna karaktär som finns inom angränsande Augustenborg.

Utförande

b₁

Gårdar som byggs under med underjordiskt garage inom området ska utföras med gårdsbjälklag som dimensioneras så att minst 10 % av bjälklaget kan bära ett jorddjup av minst 600 millimeter och ytterligare minst 40 % kan bära ett jorddjup av minst 200 millimeter. Bestämmelsen ger förutsättningar för att åtminstone hälften av de underbyggda gårdsutrymmena kan planteras, och att det även kan planteras större buskar och träd på delar av bjälklaget. Denna möjlighet är viktig för att bidra med gröna kvaliteter på områdets gårdar.

b₂

På delar av takytorna på de tre nya byggnaderna längs Ystadvägen ska gemensam takterrass åt de boende alternativt verksamma i respektive byggnad finnas. För att fungera som gemensamma takterrasser behöver ytorna bland annat kunna nås från gemensamma trapphus och utformas så att de blir lämpliga för utevistelse. Ytorna ska också dimensioneras så att minst 10 % av bjälklaget kan bära ett jorddjup av minst 600 millimeter och ytterligare minst 40 % kan bära ett jorddjup av minst 200 millimeter. Motivet är att säkerställa att boende och verksamma i byggnaderna får tillgång till kvalitativa utemiljöer, eftersom ytorna på mark är mycket begränsade.

b₃

På den befintliga byggnad längs Ystadvägen som angränsar till den nya volymen längs passagen ska gemensam takterrass finnas som har en storlek av minst 350 kvadratmeter. Kravet gäller dock endast om det uppförs bostäder inom byggrätten vid passagen. Terrassen ska kunna nyttjas av de boende och kunna nås direkt från trapphus i bostadshuset. Terrassen ska vara indragen minst 2,0 meter från fasadlivet mot Ystadvägen så att upplevelsen av den äldre byggnadens takform mot Ystadvägen bevaras. Motivet är att utöka tillgången till utemiljöer för de boende, eftersom bostadsgård på mark saknas och den terrass som kommer att finnas på bostadshuset blir relativt liten sett till antalet boende i huset.

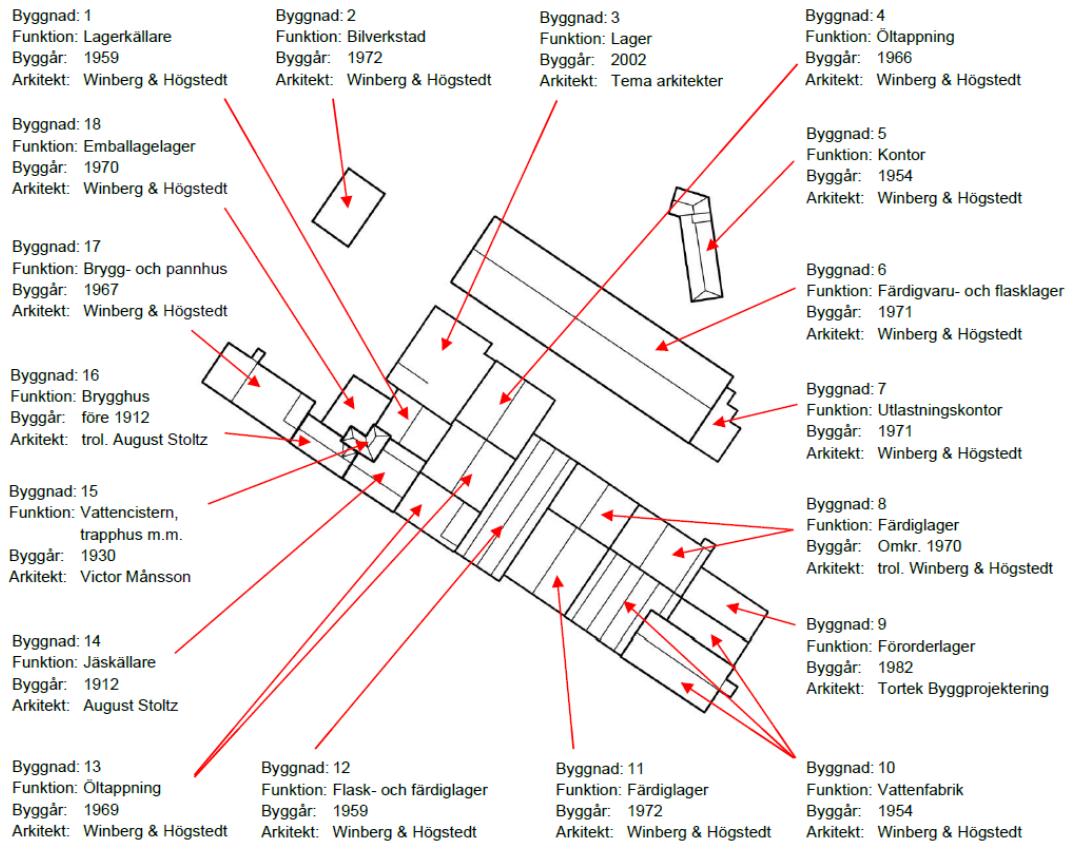
b₄

Sockelhöjden (överkant bottenvånings bjälklag) för bostäder ska ligga lägst 0,3 meter över marknivå på angränsande gata/gång- och cykelväg. Motivet är att undvika översvämning vid skyfall. Bestämmelsen gäller för den bebyggelse som inte av andra skäl ska utföras med en än högre höjd på färdigt golv (se bestämmelse f₉).

Rivningsförbud

r₁₋₂

Den äldsta delen av den befintliga bebyggelsen längs Ystadvägen skyddas i detaljplanen med ett förbud mot rivning. Det samma gäller för del av vattenfabriken längst österut i längan av befintliga byggnader, som är från 1954. Även övriga delar av vattenfabriken, från 1972, samt flask- och färdiglagret från 1959 berörs av rivningsförbud, men här är takkonstruktionen undantagen från rivningsförbudet och får ersättas av en ny. Detta eftersom ombyggnad kan bli nödvändig när färdiglagret rivs. Bestämmelserna motiveras av bebyggelsens höga kulturhistoriska värden, se mer under rubrik "Kulturmiljö" under "Planeringsförutsättningar".



Byggnadsbyggnadernas nummer, funktioner, byggår och arkitekt.

Varsamhet

k₁₋₅

Samtliga delar av den bebyggelse som avses bevaras längs Ystadvägen berörs av varsamhetsbestämmelser, som syftar till att precisera de allmänna bestämmelserna om hänsynstaganden till kulturhistoriska värden som omnämns i plan- och bygglagen (PBL). Bestämmelserna avser byggnader som bedömts som särskilt värdefulla byggnader enligt plan- och bygglagens 8 kapitel, 13–14 §§.

Generellt gäller att byggnadernas volym och fasad mot Ystadvägen samt takens form ska bevaras. Nya öppningar får inte göras, med undantag för i fasad mot nordost, för fönster i taket samt för nya entréer i gatuplanet i fasaden mot Ystadvägen. Tillägg ska göras med utgångspunkt i byggnadernas ursprungliga gestaltning och nya öppningar för entréer i fasaden mot Ystadvägen ska placeras i linje med befintliga öppningar.

Utöver detta gäller även följande tillägg och undantag:

- För brygghuset (byggnad 16) gäller att hål i fasaden ska muras igen med rött lertegel efter rivning av panncentralen, samt att taket ska vara klätt med ståndfalsad plåt. (k₁)
- För jäskällaren (byggnad 14) gäller att nya öppningar även får göras för fönster i befintliga blinderingar mot Ystadvägen. (k₂)
- För vattencisternen (byggnad 15) gäller att nya öppningar inte får göras, med undantag för fönster i fasaderna, samt att taket ska vara klätt med ståndfalsad plåt. (k₃)

- För byggnaden för öltappning (byggnad 13), flask- och färdiglagret (byggnad 12) och del av vattenfabriken (byggnad 10) gäller att igensatta fönster får återställas.
- För del av vattenfabriken (byggnad 10) närmast den planerade nya byggrätten vid passagen gäller att takets form ska bevaras mot Ystadvägen, men att taket i övrigt får byggas på med takterrass.
- För del av vattenfabriken (byggnad 10) längs i öster gäller att byggnadens volym och fasad ska bevaras även mot nordväst och sydost, samt att igensatta fönster får återställas.

Beskrivning av respektive byggnads kulturhistoriska värden, som stöd för bedömningen av eventuella tillägg, finns under rubrik "Kulturmiljö" under "Planeringsförutsättningar".



Jäskällaren (byggnad 14) med skyltningen "Föreningarnas hus", till vänster bryggerhuset från 1912 (byggnad 16).

Markens anordnande och vegetation

n₁

Marken ska höjdsättas på sådant sätt att vatten vid skyfall inte leds in i området från Ystadvägen, Lantmannagatan, Köpmansgatan respektive Jespersgatan. Motivet är att undvika översvämningar inom området. Se vidare kapitlet "Konsekvenser".

n₂

Markparkering får anordnas dels inom en yta i anslutning till områdets torg, dels inom en liten yta i anslutning till befintlig byggnad i väster. Motivet är att möjliggöra ett mindre antal lättillgängliga parkeringsplatser som kan användas av besökare till verksamheterna och till förskolan i området.

Markparkering

Markparkering får inte finnas inom området, undantaget parkering för rörelsehindrade och besökande till förskola, samt inom område markerat med n₂. Motivet är att gårdar och övriga utemiljöer inom området i stället ska kunna användas för lek och annan vistelse.

Skydd mot störningar

Föreslagna byggrätter utsätts för buller från vägtrafiken på angränsande större gator. Trafikbullerförordningens riktvärden har därför gjorts bindande i detaljplanen genom planbestämmelse, se vidare under 3.2 Konsekvenser för miljö och hälsa/Omgivningsbuller.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetid

Genomförandetiden är 15 år från det datum då beslutet att anta detaljplanen vinner laga kraft.

Villkor för bygglov/ startbesked

Inom området har markföreningar påträffats. Därför är bygglovet villkorat till att markföreningar ska vara avhjälpna innan startbesked ges, genom administrativa bestämmelser i plankartan.

Fastighetsindelning

Detaljplanen innehåller inga bestämmelser om fastighetsindelning. Fastighetsindelningsbestämmelser kan dock vid behov, genom en ny planprocess, införas för att styra det fastighetsrättsliga genomförandet av detaljplanen.

2.9 Övriga frågor - rekreation och gröna värden

Bostadsgårdar

Bostadsgården i det nordvästra kvarteret beräknas uppgå till cirka 1100 kvadratmeter. Räknat på 48 bostäder i kvarteret kommer gårdsytan per bostad att bli cirka 23 kvadratmeter. Boende i kvarteret kommer också att ha tillgång till en relativt rymlig förgårdsmark mot Köpmansgatan samt utblick över förskolegården.

Bostadsgårdarna beräknas uppgå till cirka 1200 kvadratmeter i det nordöstra kvarteret och cirka 1200 kvadratmeter i det östra kvarteret. Med cirka 90 bostäder i respektive kvarter kommer gårdsytan per bostad att vara cirka 13 kvadratmeter. Även i dessa kvarter finns det i delar relativt rymlig förgårdsmark.

De bostäder som planeras i den nya byggrätten längs Ystadvägen i väster kommer att ha sin utemiljö på en takterrass. Takterrassen yta uppgår till cirka 400 kvadratmeter. Med 34 bostäder innebär det cirka 12 kvadratmeter gårdsyta per bostad.

Bostäderna som planeras i volymen vid passagen genom bebyggelsen längs Ystadvägen kommer att ha sin utemiljö fördelad på två takterrasser, en högst upp som vetter mot torget, en på taket av angränsande, lägre byggnad. Takterrasserna uppgår till 250 respektive 350 kvadratmeter, totalt 600 kvadratmeter, vilket räknat med 47 lägenheter ger en gårdsyta på cirka 13 kvadratmeter per boende.

Bostäderna som planeras i volymen i korsningen Ystadvägen/Lantmannagatan kommer att ha sin utemiljö på en takterrass med en area av cirka 200 kvadratmeter. Med 25 bostäder blir gårdsyta cirka 8 kvadratmeter per boende.

Ovanstående beräkningar utgår från att förgårdsmark inte inkluderats i gårdsstoleken, men eventuella ytor för sophantering och cykelparkering inne på gården är inte borträknade. Lägenhetsantalet baseras på schablon om 100 kvadratmeter/lägenhet.

Eftersom gårdarna i området är relativt små sett till den totala ytan, är det viktigt att de utformas med omsorg. Cykelparkering, förråd och sophantering bör i den mån det är möjligt placeras i byggnaderna för att maximera vistelseytorna på gårdarna.

Friytor/Lekytor

Enligt stadsbyggnadskontorets riktlinjer *Friytor vid förskolor och skolor* ska friytan uppgå till 30 kvadratmeter/barn på förskolegård.

Inom den planerade förskolefastigheten bedöms en förskola för cirka 90 till 95 barn kunna byggas som uppfyller riktlinjerna kring friytan. Huvudbyggnaden kommer då ha

ett fotavtryck om cirka 630 till 670 kvadratmeter och den totala friytan kommer att omfatta cirka 2800 till 2900 kvadratmeter, beroende på om parkering för rörelsehindrades fordon samt miljöhus behöver placeras på fastigheten. Ett större barnantal kräver att en mindre friyta per barn accepteras. Stadsbyggnadsnämnden vill dock betona vikten av att riktlinjerna för friyta gällande 30 kvadratmeter/barn ska följas och att undantag ska användas sparsamt.

Förskolegården kan med fördel hållas öppen för allmänheten under kvällar och helger när förskolan inte har verksamhet, så att barn från området kan leka på gården.

Lekytor ska även skapas på bostadskvarterens gårdar.

2.10 Övriga frågor - trafik

Kollektivtrafik

En ombyggnad av befintlig busshållplats längs Ystadvägen planeras. Eventuellt kan en flytt av busshållplatsen längre västerut, i höjd med den planerade passagen genom den äldre bebyggelsen bli aktuell i ett senare skede. Längs Lantmannagatans västra sida kan busshållplatsen med fördel flyttas norrut där förutsättningarna är bättre att etablera en bättre, tillgänglig busshållplats i höjd med kvarteret mellan korsningen med Augustenborgsgatan och den nya gatan inom området. Dessa flyttar vore fördelaktiga med hänsyn till de nya allmänna stråken genom området. En nackdel med en flytt norrut av busshållplatsen längs Lantmannagatan är dock att avståndet skulle öka mellan denna hållplats och hållplatsen på andra sidan gatan.

Gatuutformning

Gator inom området

Gatan som sträcker sig i öst-västlig riktning genom områdets södra del (blå linje i bild nedan) föreslås utformas med 6 meters körbana och 2,5 meters gångbana på respektive sida. Längs delar av gatan föreslås avsmalningar med planteringar samt upphöjningar för att dämpa hastigheterna längs gatan.

Gatan som löper kring det nordöstra kvarter (turkos linje i bild nedan) är 6 meter bred och föreslås utformas med en gemensam yta för alla trafikslag och regleras som gågata. Liksom längs den sydliga gatan föreslås avsmalningar och upphöjningar för att dämpa hastigheterna.

Utöver ovanstående gator planeras gång- och cykelvägar på östra respektive västra sidan om parken, samt söderut genom bryggerietbebyggelsen. Utformningen av dessa kommer, liksom gångstråk genom parken, att studeras vidare i projekteringen av området.

Angränsande gator

Gångbanan på södra sidan om Jespersgatan (gul linje) föreslås breddas söderut, från 1,5 meter till 2,0 meter.

Längs Lantmannagatan, mellan korsningen med Jespersgatan och Augustenborgsgatan (grön linje i bild nedan), föreslås gatusektionen breddas västerut för att rymma en 2,5 meter bred cykelbana, en 2,5 meter bred gångbana samt en skiljeremsa närmast körbanan. Mellan de två nya gatuanslutningarna mot Lantmannagatan (röd linje) föreslås gångbanan breddas till 3,0 meter, dels för att skapa en rymligare yta för de gående, dels för att rymma en tillgänglig busshållplats, om en flytt av busshållplatsen skulle bli aktuellt. I höjd med parkeringshuset och söderut (orange linje) föreslås gångbanan utformas med en bredd av huvudsakligen 2,5 meter.

Längs Ystadvägen (lila linje) är avsikten att omdisponera ytorna för att tillskapa en cykelväg längs med och i höjd med gatan, en gångbana närmast bebyggelsen och därutöver ytor för plantering och busshållplats. Befintlig ficka längs gatan bör behållas eller flyttas till annan närliggande placering, se vidare under rubriken ”Parkering för rörelsehindrade”.

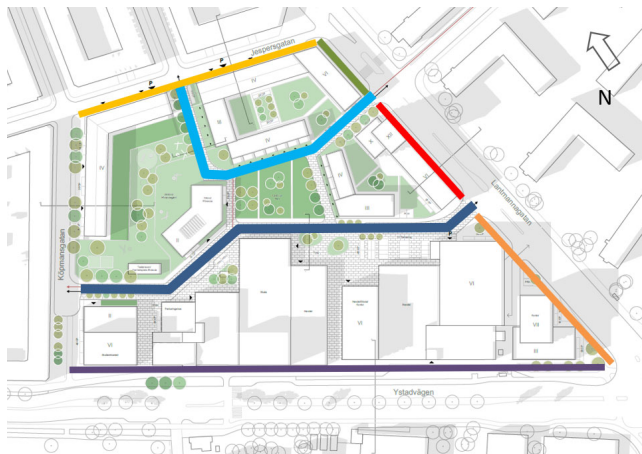


Illustration som visar ovan nämnda nya respektive ombyggda gator.

Angöring för leveranser, sophämtning och liknande

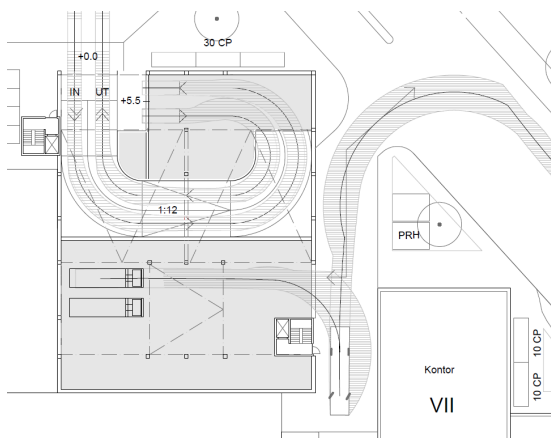
Förskolan

Angöring till förskolan föreslås ske från den nya allmänna gatan i söder, eftersom det inte bedöms lämpligt att anordna angöringsytor för dessa transporter inom förskolefastigheten. Kök och miljöhus bör placeras i byggnadens södra del för att underlätta detta.

Behovet av leveranser är cirka en per dag till förskolans kök och därmed bedöms lossning kunna ske på gatan. Lastbilsleveranserna kör in från Lantmannagatan.

Verksamheter i områdets sydöstra del

Angöring för transporter till verksamheter i områdets sydöstra del kan ske på kvartersmark mellan parkeringshuset och den nya byggrätten i hörnet Lantmannagatan/Ystadvägen. En separat anslutning mot Lantmannagatan planeras. Inlastning kan anordnas i den södra delen av parkeringshuset. Det är av stor vikt att ytan mellan parkeringshuset och byggnaden i hörnet utformas på ett sätt som tydliggör hur alla trafikslag ska röra sig, och att säkerheten för de oskyddade trafikanterna tryggas. Boende och verksamma i byggnaden i korsningen bör exempelvis ges möjlighet att röra sig runt byggnaden på ett tryggt sätt.



Möjlig utformning av bottenvåningen av parkeringshuset, med inlastningsytor i söder.

Verksamheter i områdets västra del

Angöring till verksamheter i områdets västra del, bland andra skolan och föreningsverksamheterna, föreslås ske med in- och utfart från Lantmannagatan via gatan som löper i öst-västlig riktning genom området, strax norr om den befintliga bebyggelsen. Behovet av leveranser bedöms vara litet och ske med huvudsakligen mindre bilar (skåpbilar). Stor omsorg om detaljutformningen krävs dock även här, för att säkerheten ska tillgodoses för oskyddade trafikanter. Befintlig ficka längs Ystadvägen kan utgöra ett komplement till denna angöringsmöjlighet, men möjligheten till nyttjande av fickan för leveranser och liknande kan inte garanteras långsiktigt och måste samordnas med möjligheten till av- och påstigning och eventuell parkering för rörelsehindrades fordon.

Bostäder och eventuella verksamheter i övriga delar av området

Angöring för leveranser, sophämtning och liknande till bostäderna i området samt till eventuella övriga verksamheter föreslås ske i Köpmansgatan, Jespersgatan samt i de nya gator som planeras inom området.

Angöring för persontransporter

Angöring för rörelsehindrade, persontransporter för av- och påstigning samt angöring för färdtjänst och taxi ska kunna ske inom 25 meter från tillgänglig och användbar entré. Detta kan ske i lokalgatorna inom området samt i de parkeringsfickor som redan finns eller planeras på kvartersmark respektive allmän plats.

Utfarter

Frågan om in- och utfarter för biltrafik mot allmän plats bevakas i kommande bygglovsprövning och utbyggnad av området. Av trafiksäkerhetsskäl samt med hänsyn till framkomligheten på gatorna i området kommer nedanstående vara utgångspunkten i bedömningen, tillsammans med de lösningar som redovisas i illustrationsplanen:

- Mot Lantmannagatan är det olämpligt med ytterligare in- och utfarter utöver de två föreslagna anslutningarna som föreslås i planen, en för allmän gata och en på kvartersmark för in- och utfart för transporter till verksamheterna i områdets sydöstra del. Den prickmarkerade ytan norr om parkeringshuset får exempelvis inte användas för en kompletterande utfart.
- Mot Ystadvägen är det olämpligt med in- och utfarter.
- Mot Jespersgatan och Köpmansgatan kan in- och utfarter till underjordiska parkeringsgarage och parkering för rörelsehindrade accepteras, men ska då placeras minst 10 meter från korsningspunkter.
- Mot gatan inom området som är planlagd som gata på gåendes villkor (GATA₁) är det olämpligt med utfarter, med undantag för in- och utfarter till parkering för rörelsehindrade.
- Mot gatan inom området planlagd som gata (GATA) kan in- och utfarter till framför allt parkering för rörelsehindrade samt för driftsfordon accepteras. In- och utfart till parkeringshuset avses också lösas mot gatans östra del.

Bilparkering

Gällande parkeringsnorm och parkeringspolicy ska tillämpas vid uppförande av nya bostäder och verksamheter. Respektive fastighetsägare ansvarar för att ordna parkering på kvartersmark.

Detaljplanen reglerar inte antalet parkeringsplatser som krävs för bebyggelsen. Det slutliga parkeringsbehovet är beroende av vad som faktiskt provas i bygglov och de omständigheter som råder vid de tillfällena. Som del av planarbetet har dock en första övergripande beräkning av parkeringsbehovet inom området gjorts (22-11-11_Bryggeriet inkl parkering, Fofjab, 2022-10-26). Beräkningarna utgår från mobilitetsåtgärder på medelnivå – med mer omfattande mobilitetsåtgärder kan behovet av parkeringsplatser sjunka.

- För bostäderna inom området bedöms cirka 215 parkeringsplatser behövas, varav drygt 30 för det nordvästra kvarteret och knappt 60 för det nordöstra kvarteret. Utöver detta behöva cirka 7 platser för bilpool.
- För kontor och handel i nya och befintliga byggnader bedöms cirka 110 parkeringsplatser behövas. Därutöver uppskattas behovet av parkeringsplatser för befintlig skola och föreningar till cirka 35.
- För förskolan som planeras inom området behövs 3 platser för anställda och 7 platser för korttidsparkering.

Sammanlagt beräknas behovet av bilparkeringsplatser uppgå till cirka 380 platser inom området. Räknat med samnyttjande mellan bostäder och verksamheter kan siffran sänkas till cirka 255 platser.

I planområdets sydöstra del planeras ett parkeringshus. Parkeringshuset bedöms kunna rymma upp till cirka 250 platser. Markparkeringarna inom området uppgår till cirka 25 platser. Detaljplanen tillåter också att det nordvästra respektive nordöstra kvarteret byggs under med underjordiskt garage. Dessa skulle i så fall rymma cirka 40 respektive 60 platser.

Bilparkeringen till bostäderna avses i första hand lösas i parkeringshuset. Om det skulle visa sig nödvändigt för att möjliggöra en etappvis utbyggnad kan behovet i delar som ett alternativ lösas i underjordiska parkeringsgarage under det nordvästra respektive nordöstra kvarteret. Bilparkering för verksamheterna avses lösas dels på markparkeringar i området, dels i parkeringshuset. Förskolans korttidsparkering för hämtning och lämning kan lösas på markparkeringar i området (under 100 meter från förskolan) och parkering för personal kan lösas i parkeringshuset.

Parkering för rörelsehindrade

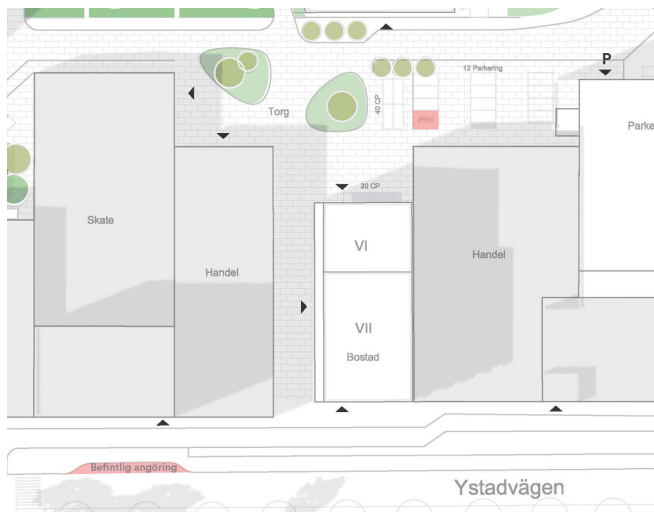
Parkering för rörelsehindrades fordon (PRH) ska som utgångspunkt lösas på kvartersmark.

Bostädernas behov av PRH kan lösas som markparkering inom respektive kvarter, alternativt i de underjordiska parkeringsgarage i de kvarter där sådana tillåts.

Förskolans PRH avses i första hand lösas som markparkering på kvartersmarken i anslutning till befintlig bebyggelse, i andra hand inne på förskolefastigheten.

Verksamheternas behov av PRH kan i huvudsak lösas som markparkering på kvartersmark inom området. Tillgänglig angöring och parkering för besökare till centrumlokal med entré mot Ystadvägen avses dock i första hand anordnas i ficka i flexzonen längs gatan – i befintlig ficka strax väster om genombrottet för passagen alternativt i en ny ficka som anordnas närmre lokalen. Fastighets- och gatukontoret bedömer att det i dagsläget inte finns några hinder för en sådan lösning, men det är fastighetsägarens/verksamhetens ansvar att ansöka om en allmän PRH-plats hos fastighets- och gatukontoret när behovet uppstår. När detta sker görs en förnyad bedömning i frågan. Parkeringen på gatan kan inte reserveras för den enskilda fastigheten eller verksamheten.

Önskemålet om PRH på allmän plats i det aktuella fallet motiveras av att en lösning på kvartersmark skulle innebära sämre orienterbarhet och därmed sämre tillgänglighet till lokalen. Att anordna PRH på kvartersmark skulle också, beroende av lösning, i större utsträckning riskera att låsa andra ytor på allmän platsmark, om det ska vara möjligt att nå PRH på ett trafiksäkert sätt. Att den aktuella platsen även fortsättningsvis är tillgänglig och att det på så sätt är möjligt att bedriva verksamheter här är viktigt med tanke på platsens synliga och strategiska läge i staden och de många människor som passerar här, samt för att skapa en intressant, trygg och levande stadsmiljö.



Rosamarkerade ytor - Förslag på lägen där PRH skulle kunna anordnas i närheten av passagen. Ytan norr om bebyggelsen ligger på kvartersmark, ytan i söder utgör den befintliga angöringsytan.

Cykelparkering

Gällande parkeringsnorm och parkeringspolicy ska tillämpas vid uppförande av nya bostäder och verksamheter. Respektive fastighetsägare ansvarar för att ordna parkering på kvartersmark.

Detaljplanen reglerar inte antalet parkeringsplatser som krävs för bebyggelsen. Det slutliga parkeringsbehovet är beroende av vad som faktiskt provas i bygglov och de omständigheter som råder vid de tillfällena. Som del av planarbetet har dock en första övergripande beräkning av parkeringsbehovet inom området gjorts (22-11-11_Bryggeriet inkl parkering).

- För bostäderna inom kvarter A, B och C bedöms behovet uppgå till totalt cirka 670 parkeringsplatser. Behovet avses dels på mark, del i källare. I parkeringsutredningen redovisas 300 platser på mark inom kvarteren, övrigt i källare. Behovet för bostäderna i byggnaderna längs Ystadvägen uppskattas till drygt 310. Detta behov föreslås hanteras i bottenvåningen av respektive byggnad.
- För de olika verksamheterna inom området, med undantag för förskolan, bedöms behovet uppgå till cirka 560 platser. Behovet avses dels lösas på mark, cirka 300 platser, dels i parkeringsgarage i bottenvåningen av en av de befintliga byggnaderna.
- För förskolan inom området bedöms cirka 40 cykelplatser behövas. Behovet avses lösas på mark. Illustrationsplanen redovisar 40 platser på mark inom den tilltänkta förskolefastigheten.

2.11 Övriga frågor - teknisk försörjning

Vattenförsörjning och spillvatten

Området kopplas på befintligt ledningsnät för vatten och spillvatten.

Dagvatten

Området kopplas på befintligt ledningsnät för dagvatten/spillvatten. Eftersom ledningsnätets kapacitet är begränsad kommer dagvatten behöva fördröjas inom området i volymer om cirka 760 kubikmeter. Fördröjningen föreslås i första hand ske på torget och i parken, vilket regleras med planbestämmelse, samt i regnbäddar längs gatorna. Utöver detta är det fördelaktigt att gårdsmiljöerna inom området utformas med nedsänkningar och så lite hårdgjorda ytor som möjligt, samt att tak utformas som vegetationsklädda. Planbestämmelsen om grönytefaktor samt krav på planterbart bjälklag kommer att bidra till detta. Se vidare under rubriken ”Dagvatten” i konsekvensavsnittet.

Skyfallshantering

Områdets ska höjdsättas så att avrinning kan ske bort från byggnader och på ett sätt så att inga instängda områden skapas. För att uppnå detta omfattar planförslaget krav på att sockelhöjden (överkant bottenvånings bjälklag) för bostäder ska ligga minst 0,3 meter över angränsande gata., i de delar där det inte av andra skäl finns krav på en högre sockelhöjd, samt bestämmelser om riktning för lutning inom området, på allmän plats såväl som inom kvartersmark. Se vidare under rubriken ”Skyfall” i konsekvensavsnittet.

Avfallshantering

Avfallshanteringen inom området ska utformas enligt föreskrifterna i *Renhållningsordning 2021–2030 för Burlövs kommun och Malmö stad*.

Avfallsutrymmena kan anordnas i form av miljöhus eller som integrerade i byggnaderna. Utrymmena kan då nås från gatorna inom och utanför planområdet. UWS-anläggningar kan vara ytterligare ett alternativ, som dock måste studeras vidare med hänsyn till kranbilar-nas storlek och att lyft inte får ske över gång- och cykelbana.

Värme, el och tele

Området kan anslutas till befintliga ledningsnät.

3 Konsekvenser

3.1 Bedömning av miljöpåverkan

Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kapitlet 3§ miljöbalken. Därför har ingen miljökonsekvensbeskrivning upprättats. Sammanfattande motivering till ovanstående bedömning:

Planförslaget innebär en förtätning av ett sedan tidigare exploaterat kvarter i Malmös innerstad. Förslaget omfattar funktioner och bebyggelse som redan finns i kringområdet och som inte kan antas utgöra en påtaglig risk för människors hälsa eller innebära någon påtaglig påverkan på miljön. Undantaget utgörs av påverkan på kulturmiljön, som dock bedöms minimeras och hanteras på ett godtagbart sätt genom de anpassning av förslaget som gjorts.

Planförslaget berör vidare inte några områden som omfattas av områdesskydd enligt miljöbalken.

Området påverkas inte av några utomstående källor för olägenheter eller störningar, med undantag för buller. Denna fråga hanteras på ett godtagbart sätt i detaljplanen genom placering och utformning av bebyggelsen inom området.

3.2 Konsekvenser för miljö och hälsa

Stadsbild

Planförslaget innebär en stor förändring av stadsbilden eftersom området förtätas och den storskaliga, industriella miljön med stora byggnadsvolymer och parkeringsytor ersätts av en blandad stadsmiljö med nya kvarter, parker, torg och gator.

Traditionell kvartersstad mot norr och väster

I norr och väster har den tillkommande bebyggelsen anpassats i struktur, skala och utformning till angränsande traditionell kvartersstadsbebyggelse och kommer att utgöra en förlängning av denna. Den lägre skalan och kvartersstrukturen fortsätter in mot områdets centrala delar.

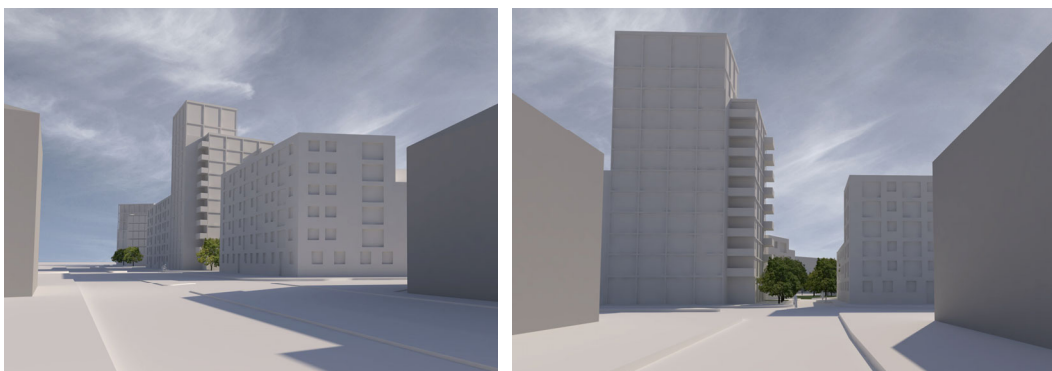


Till vänster: Vy längs Jespersgatan, sett från Lantmannagatan. Till höger: Vy in mot området från Mogensgatan.

Högre bebyggelse mot Lantmannagatan

Mot Lantmannagatan föreslås bebyggelsen gå upp i höjd och kommer att bilda en tydlig kant åt det breda gaturummet, framför allt vid de två bostadskvarteren som planeras.

Den högre byggnad som placerats längs Lantmannagatan i förlängningen av Augustenborgsgatan kommer att bli väl synlig längs Lantmannagatan och inte minst från Augustenborgsgatan. Byggnaden kan komma att upplevas främmande i förhållande till den lägre bostadsbebyggelsen på andra sidan Lantmannagatan men följer mönstret av högre byggnader placerade i utkanten av kvarter som exempelvis kan ses vid Sevedsplan och "Green house" i Augustenborg. Placeringen bedöms gynnsam i förhållande till boendemiljöerna inom området och bedöms inte få någon orimlig påverkan på bostäderna på andra sidan om gatan. Byggnaden kommer att signalera den viktiga entrén in i området i förlängningen av Augustenborgsgatan.



Till vänster: Vy mot området längs Lantmannagatan, sett mot korsningen med Ystadvägen. Till höger: Vy in mot området från Augustenborgsgatan.

Parkeringshuset

Parkeringshuset kommer att bli en stor volym i området, men genom placeringen i direkt anslutning till den befintliga, industriella, storskaliga bebyggelsen blir volymen mindre påtaglig och kan upplevas som en del av längan av sammanhängande, kompakta byggnadsvolymer i söder.

Bebyggelse längs Ystadvägen

Den äldre bebyggelsen längs Ystadvägen bevaras till stora delar men rivs och ersätts i vissa delar av ny bebyggelse och passager. Förändringen av stadsbilden längs Ystadvägen behandlas vidare under avsnittet om konsekvenser för kulturmiljön.

Hörnet Lantmannagatan/Ystadvägen

I hörnet Lantmannagatan/Ystadvägen föreslås en ny byggnadsvolym. Byggnaden innebär att korsningen kommer att ges nya väggar vilket kan bidra till att minska upplevelsen av platsen som en storskalig trafikmiljö. Byggnaden inordnar sig i övrigt i den befintliga, rätvinkliga strukturen av större volymer längs Ystadgatan och blir den avslutande delen av längan av bebyggelse längs denna gata.



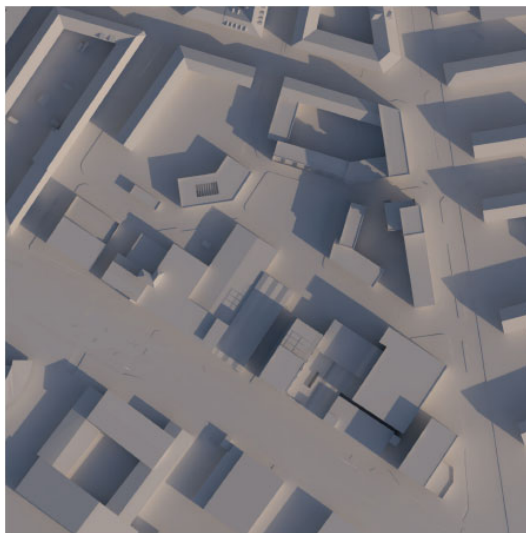
Vy längs Ystadsvägen, från korsningen med Lantmannagatan.

Sol/dagsljus/vind/mikroklimat

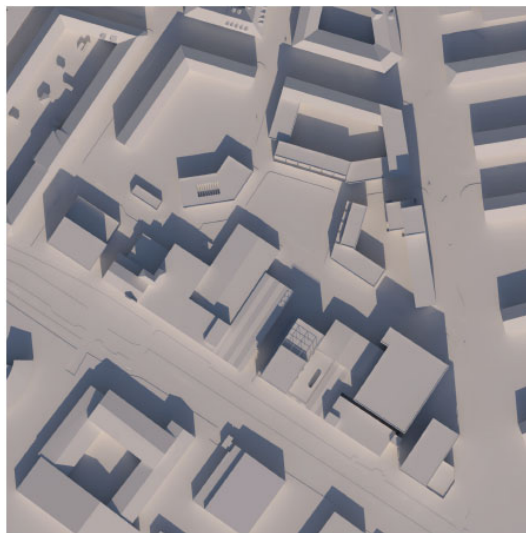
Solstudier

För området har en solstudie tagits fram, baserat på den föreslagna bebyggelsen. Solstudien visar att knappt hälften av bostadsgården i öster och lite mer än hälften av gården i nordöst ligger i skugga mitt på dagen vid vår/höstdagjämningen, och endast en mindre del mitt på dagen vid sommarsolståndet. Den nordvästra bostadsgården har goda solförhållanden vid dessa tider. Kvällstid är skuggningen av den nordvästra respektive östra gården omfattande, men den nordöstra gården har fortfarande soliga lägen kvällstid på sommaren. Studentbostadshusets takterrass har goda solförhållanden på morgonen och fram mot lunchtid, men ligger till stora delar i skugga längre fram på dagen.

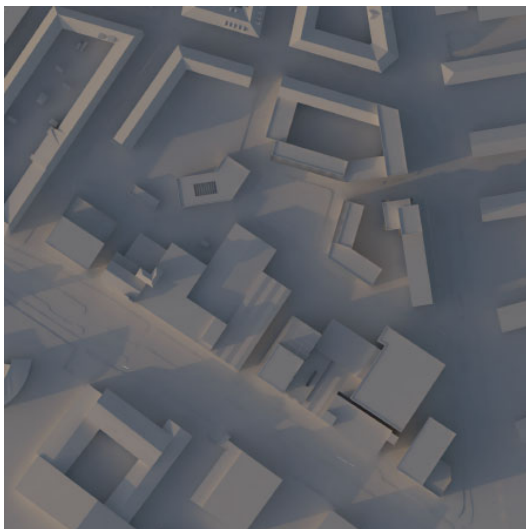
Torget ligger till stora delar i skugga vid vår/och höstdagjämningen, bortsett från under morgonen, medan parken har bäst solförhållanden mitt på dagen. Under förmiddag och eftermiddag skuggas olika delar av parken. Vid sommarsolståndet är solförhållanden goda i parken och relativt goda även vid torget, framför allt på förmiddagen.



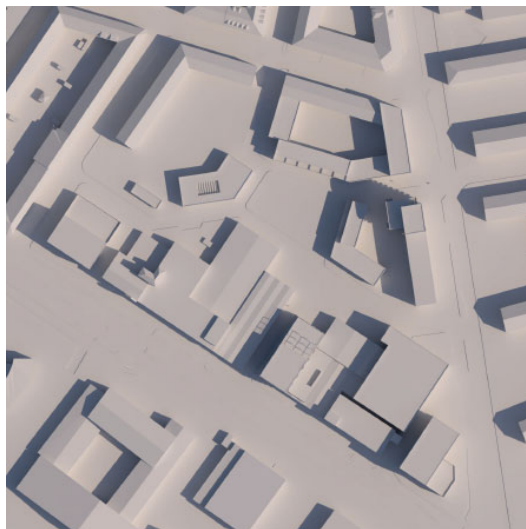
Vårdagjämning klockan 9



Vårdagjämning klockan 12



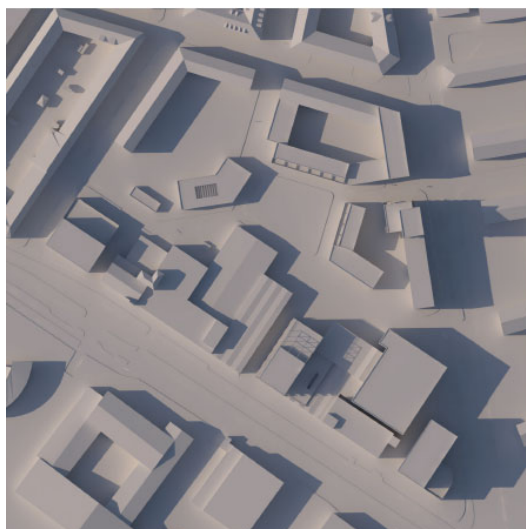
Vårdagjämning klockan 17



Sommarsolstånd klockan 9



Sommarsolstånd klockan 12



Sommarsolstånd klockan 17

Bostadsgårdarna öster om Lantmannagatan påverkas i viss mån av den tillkommande bebyggelsen, främst kvällstid. Gårdarna kommer dock även fortsättningsvis ha relativt goda solförhållanden, särskilt under sommarmånaderna.

Dagsljus

Tillgången till dagsljus regleras i Boverkets Byggregler (BRR) och bevakas i samband med bygglovsprövningen för ny bebyggelse.

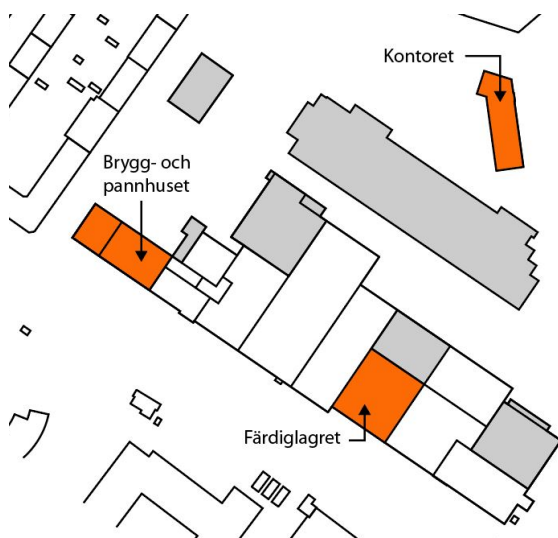
En tidig dagsljusstudie i form av en så kallad Vertical sky component (Vsc) har gjorts för det östra bostadskvarteret med den högre bebyggelsen, där förutsättningarna bedöms som svårast. Studien visar att dagsljusförhållandena är relativt goda, men att det kan bli svårt att uppnå dagsljuskraven i kvarterets innerhörn utan särskilda anpassningar. Sådana anpassningar kan exempelvis bestå i att trapphus, miljörum och liknande utrymmen som inte behöver uppfylla dagsljuskraven placeras i dessa delar.

Kulturmiljö

Planförslaget får omfattande konsekvenser för kvarteret då en betydande del av den befintliga bryggeribebyggelsen rivs och ersätts av ny bostads- och kontorsbebyggelse. Kvarterets struktur ändras och den tidigare karga och hårdgjorda industrimarken ersätts av en boendemiljö med ett betydande inslag av grönytor. Denna omvandling av kvarteret får oundvikligen påtagliga konsekvenser för läsbarheten av den tidigare industrimiljön. Undantaget är vyn längs Ystadvägen som huvudsakligen förblir intakt. Innehållet i kvarteret har dock redan förändrats sedan nedläggningen av Pripps bryggeri 1993. Idag bedrivs inte längre någon omfattande industri och den tidigare otillgängliga marken är öppen för allmänheten.

Planförslaget möjliggör en rivning av två byggnader längs Ystadvägen samt en längs Lantmannagatan vilka är skyddade i gällande detaljplan: brygg- och pannhuset (byggnad 17), ett färdiglagret (byggnad 11) samt kontoret (byggnad 5). Övriga byggnader längs Ystadvägen avses även fortsättningsvis skyddas med bestämmelser om rivningsförbud. För att hantera framtida förändringar redovisar planförslaget även varsamhetsbestämmelser för den befintliga bebyggelsen som avses bevaras. Detta med avsikten att möjliggöra ett återskapande av byggnadernas ursprungliga arkitektur och karaktär i samband med förändringar och tillägg. Bestämmelserna och rivningsförbud och varsamhet är framtagna i samarbete med antikvarisk sakkunnig.

Av de byggnader som tillåts rivas inom planområdet är det endast kontoret som bedömts ha sådana kulturhistoriska värden att det uppfyller kriterierna för särskilt värdefull byggnad enligt Boverkets tolkning av plan- och bygglagen (BBR 1:2213). Övriga byggnader redovisar i första hand industrihistoriska och lokalhistoriska värden, men inte i den omfattning att de bör betraktas som särskilt värdefulla byggnader. Rivningen av kontoret motiveras av att det har en placering som gör det svårt att exploatera fastigheten och att behovet av bostäder är så stort att det kulturhistoriska värdet av kontoret i detta fall är underordnat behovet av att bygga bostäder på tomten.



*Byggnader som föreslås rivas:
Orangemarkerad byggnad – befintlig byggnad som berörs av varsamhetsbestämmelse i gällande plan men som nu föreslås rivas. Gråmarkerad byggnad – befintlig byggnad som inte bedöms ha ett kulturhistoriskt värde och som föreslås rivas.*

Påverkan på riksintresset M114 Malmö

Planförslaget medför betydande rivningar av den befintliga bebyggelsen men med ambitionen att i stor utsträckning bevara den obrutna raden av byggnader längs Ystadvägen. Det är också längs Ystadvägen som kvarterets bebyggelsekaraktär är som tydligast. Det är även här som den historiska utvecklingen avspeglas. Mot bakgrund av detta är det också här som

kvarteret Bryggeriet tydligast relaterar till riksintressets uttryck, med undantag för boende och levnadsförhållanden:

"Industrialismens stad, med 1800-talets och det tidiga 1900-talets industribyggnader samt bebyggelse som speglar boende och levnadsförhållanden för olika samhällsskikt."

Industribebyggelsen inom kv. Bryggeriet är huvudsakligen tillkommen under 1950–70-talen. Därtill är byggnaderna i den inre delen av kvarteret till stor del ombyggda och innehåller andra funktioner än tidigare. Med planförslaget kommer betydande delar av dessa byggnader att antingen rivas eller byggas om ytterligare. De idag sparsamt bebyggda delarna av kvarteret som vetter mot Köpmansgatan, Jespersgatan och Lantmannagatan kommer att få en sammanhängande bostadsbebyggelse som närmare knyter an till omgivningen än det egna kvarteret. Här kommer också skalan att öka, inte minst genom det föreslagna höghuset längs Lantmannagatan. Med det sker en påtaglig förändring av kvarteret i relation till den industrihistoriska epoken.

Sammantaget kan det konstateras att de största förändringarna och de mest påtagliga konsekvenserna för industrimiljön sker i kvarterets mitt och längs gränserna mot Köpmansgatan, Jespersgatan och Lantmannagatan. Bebyggelsen längs Ystadvägen behålls i huvudsak intakt och beläggs med rivningsförbud och varsamhetsbestämmelser. Med utgångspunkt i detta är påverkan på riksintresset begränsad som det är formulerat idag. Dess uttryck industrialismens stad förblir fortfarande läsbart särskilt med avseende på 1800-talets och det tidiga 1900-talets industribyggnader.

Sett ur riksintressets perspektiv är bedömningen att förändringen i mindre utsträckning försvagar områdets kulturhistoriska värden till följd av rivningar och tillskottet av nya byggnader. Med hänvisning till Riksantikvarieämbetets handbok Kulturmiljövårdens riksintressen enligt 3 kapitlet 6 § miljöbalken (2014) innebär det att risken för påtaglig skada inte föreligger.

Naturmiljö

Planförslaget innebär att trädallén längs Köpmansgatan planläggs som allmän plats och att bebyggelsen kommer att placeras cirka 5 till 6 meter från stam-mitt. Planförslaget bedöms därmed inte påverka allén.

De två större träd som står på kvartersmark i korsningen Lantmannagatan/Ystadvägen kommer att behöva fällas som en konsekvens av planens genomförande. Detta har dock bedömts som nödvändigt för att uppnå en effektiv markanvändning och bebyggelsestruktur. Möjligheten att flytta träden bör utredas, men regleras inte i denna detaljplan.

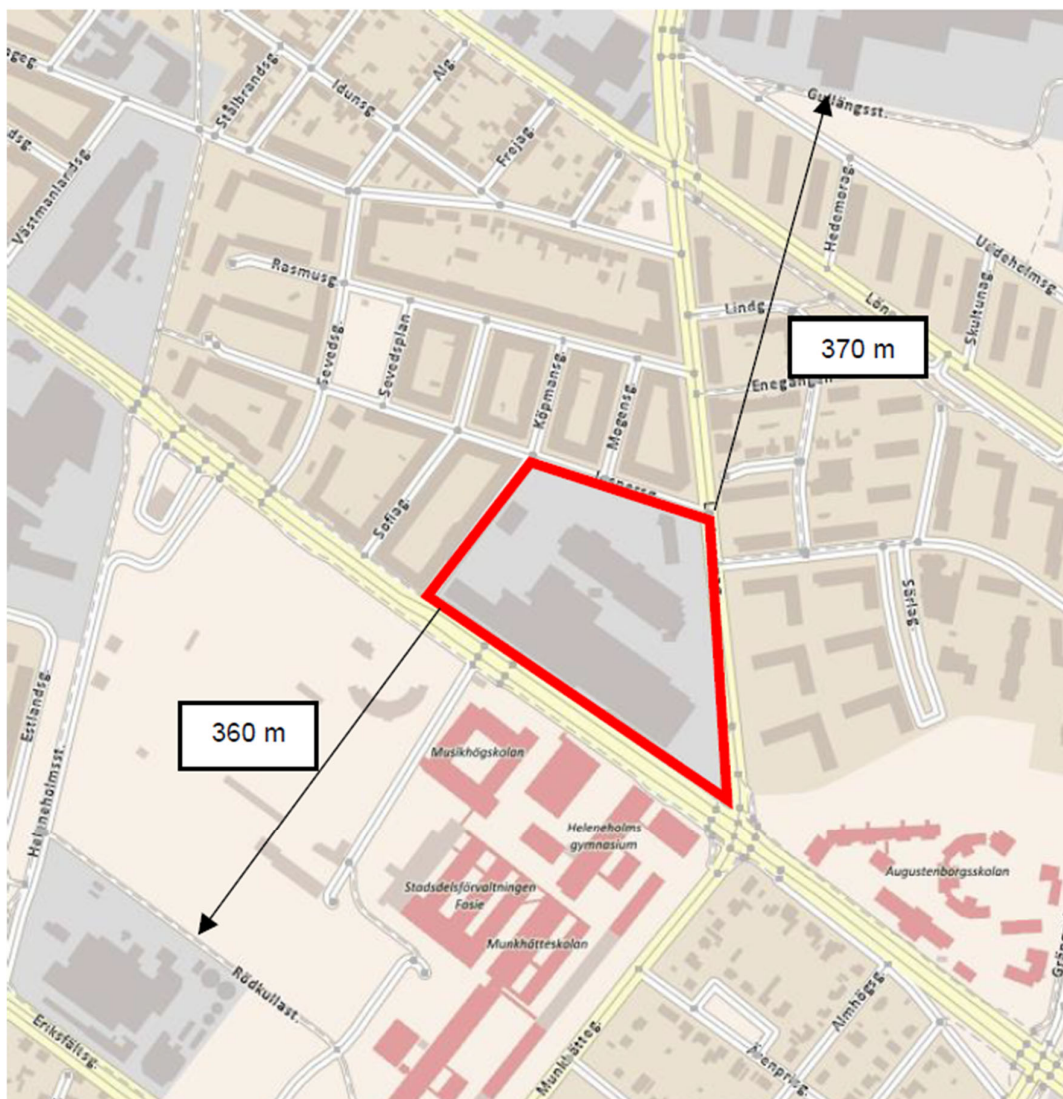
Grönstruktur och park

Planförslaget innebär ett tillskott av gröna miljöer i kvarteret, främst i form av den planerade parken, förskolegården och bostadsgårdarna.

Risker och säkerhet

Heleneholmsverket

Planområdet ligger drygt 360 meter från fastigheten Värmepannan 7 där Heleneholmsverket bedriver verksamhet. Heleneholmsverket producerar el och värme via eldning av naturgas och med eldningsolja som reserv. Verksamheten är klassad som farlig verksamhet, och innehar miljötillstånd för hantering av brandfarlig vara. Samlokaliserat med kraftvärmeverket finns även en fjärrvärmecentral.



Kartbild till omgivningen kring planområdet och avstånd till Heleneholmsverket i söder (360 meter) och Pågens i norr (370 meter). Källa: Structor 2026-04-16

Heleneholmsverket har sedan 2026-02-26 ett nytt miljötillstånd för fortsatt och utökad verksamhet, där bland annat en ny anläggning för fjärrvärmeproduktion uppförs (Heleneholms spetspannor). Den nya fjärrvärmeanläggningen kommer vid driftsättning att ersätta den befintliga fjärrvärmecentralen.

En översiktlig riskbedömning har tagits fram (*PM Risk – Detaljplan för Bryggeriet 2, Malmö stad*, Structor, 2026-04-16), i syfte att belysa lämpligheten i föreslagen bebyggelse inom planområdet ur ett olycksriskperspektiv. Utredningen upprättades första gången under år 2021, men har reviderats under år 2026 till följd av det nya miljötillståndet för Heleneholmsverket. Den reviderade utredningen utgår från den maximala möjliga hanteringen av farliga ämnen utifrån all verksamhet som möjliggörs av det nya miljötillståndet. Utredningen anknyter till den riskutredning som upprättades i samband med tillståndsansökan, som beaktar risker vid verksamheten och dess följdverksamhet (till exempel transporter av farligt gods).

Följande olyckstyper har identifierats som relevanta att beakta avseende möjlig påverkan på aktuell detaljplan:

Olyckor med brandfarlig gas

Naturgas levereras till verket med markförlagd ledning. Utsläpp (till exempel i samband med ett rörbrott) och antändning bedöms kunna leda till explosionsförlopp (gasmolnsexplosion) eller jetflamma. Det konstateras att det i verksamhetens miljötillstånd inte finns utrymme för storskalig förvaring av brandfarlig gas i trycksatta tankar, vilket skulle inneburit möjliga händelseförlopp med längre konsekvensavstånd. Olyckor med brandfarliga gaser inkluderar typiskt olika brandförlopp som kan påverka omgivningen genom värmestrålning eller tryckpåverkan. Vid ett läckage som antänds omgäende uppstår en jetflamma som orsakar värme-strålning mot omgivningen. Om ingen antändning sker kan ett gasmoln av oantänd gas spridas i omgivningen.

Båda dessa typscenarier har simulerats inom ramen för riskutredningen för Heleneholmsverket. Resultaten visar att en påverkan kan uppkomma inom delar av Heleneholms idrottsplats, men inga konsekvenser når till aktuellt planområde.

Olyckor med eldningsolja

Typiska olycksförlopp vid förvaring av eldningsolja är cisternbrand eller utsläpp av olja och efterföljande pölbrand på mark eller i invallning. Olycksförlopp med eldningsoljor eller brandfarliga vätskor innebär typiskt att ämnet vid läckage strömmar ur tanken, breder ut sig på marken och formar en pöl. Pölens utbredning beror på underlagets egenskaper (lutning, diken, porositet med mera). Om det sker en antändning uppstår en pölbrand, som påverkar omgivningen inom ett par tiotals meter genom värmestrålning från flammor och produktion av skadlig rök. Omfattningen av påverkan mot omgivningen beror bland annat på storleken på cistern, invallning och mängden av ämnet som förvaras.

Verksamheten antas kunna förvara den mängd som aktuellt miljötillstånd tillåter. Genomförda konsekvensberäkningar inom ramen för riskutredningen för Heleneholmsverket visar att ett läckage vid lossning och efterföljande pölbrand kan ge en viss påverkan mot omgivningen inom cirka 50 meter från lossningsplatsen. En cisternbrand kan ge viss påverkan inom ungefär 30 meter från cisternen och en större brand i invallningen skulle kunna ge en viss påverkan på upp till knappt 50 meter från invallningskant. Inget av dessa scenarier ger upphov till akuta konsekvenser för människors hälsa och säkerhet inom aktuellt planområde. Indirekt påverkan såsom irritation och besvär av påverkan från brandgaser (rök) bedöms kunna uppkomma på stora avstånd vid en sådan händelse, men det utgör inte en sådan akut påverkan som beaktas inom ramen för denna riskbedömning.

Olyckor med flytande kemikalier som kan vara frätande eller giftiga

Förvaring av ammoniak, natriumklorid, natriumhydroxid och saltsyra innebär olycksscenarioer som kan skada människor i närområdet vid utsläpp. Dessa typer av utsläpp kan enligt Länsstyrelsen i Skåne, om de sker i samband med transport, ge upphov till konsekvensavstånd på upp till drygt 60 meter. Detta konsekvensavstånd bedöms vara ett relevant jämförvärde även för den aktuella hanteringen inom verksamheten.

Olycka vid transport av eldningsolja på väg

Konsekvenserna vid en trafikolycka med en leverans av eldningsolja till verket har studerats i riskutredningen för miljötillståndet. Transporterna sker söderifrån, vilket innebär att de studerade scenarierna antagits inträffa på södra sidan av verket, ungefär 500 meter från aktuellt planområde. Konsekvenser i form av påverkan på människors hälsa och säkerhet kan uppkomma inom ungefär 50 meter. Denna olyckstyp bedöms därmed inte medföra någon betydande riskpåverkan på aktuellt planområde.

Sammantagen riskbedömning Heleneholmsverket

Planområdet ligger drygt 360 meter från fastighetsgränsen till Värmepannan 7, där Heleneholmsverket bedriver verksamhet. Genomförd riskbedömning visar att föreslagen bebyggelse inom detaljplanområdet bedöms vara lämplig med hänsyn till människors hälsa och säkerhet vad gäller olycksrisikpåverkan från Heleneholmsverket. Det föreligger inget behov av riskreducerande åtgärder inom planområdet, främst till följd av det stora skyddsavståndet (360 meter) mellan planområdet och Värmepannan 7.

Pågens bageri

Planområdet ligger drygt 370 meter från fastigheten Lyckan 30 där Pågens bageri bedriver verksamhet. Bageriet har tillstånd att producera upp till 125 000 ton bageriprodukter per år inom sin verksamhet på fastigheterna Lyckan 22 och Lyckan 30. På anläggningen finns fyra gaseldade pannor med effekten 620 kilowatt som levererar varmvatten och för uppvärmning av lokaler vilket ger en sammanlagd effekt på 2,48 megawatt. Biogas används idag som bränsle för att producera ånga till produktionen och för uppvärmning av lokaler samt i huvuddelen av bageriets ugnar. Gasen kommer i en direktledning och det finns ingen lagring på platsen. Verksamheten lagrar inga tillståndspliktiga mängder av brandfarliga ämnen. Vid anläggningen finns idag 37 aggregat som sammanlagt innehåller en installerad mängd fluorerande gaser på 977 kilogram.

De kemikalier som används i större volymer är i huvudsak diskkemikalier. Alla cisterner för flytande råvaror är försedda med överfyllnadsskydd och placerade inomhus.

I riskutredningen (*PM Risk – Detaljplan för Bryggeriet 2, Malmö stad*, Structor, 2026-04-16), framgår följande olycksrisker förknippade med verksamheten:

Utsläpp av flytande råvara

Risk för stora oavsiktliga utsläpp av råvara hänförs främst till haveri på lagringscisterner, fel vid pumpning till produktion eller i samband med slangbrott vid lossning. Berörda varor utgörs främst av bageriingredienser och bedöms inte medföra någon påverkan på människors hälsa och säkerhet förutom i det absoluta närområdet.

Utsläpp av kemiska produkter

De kemikalier som används i större volymer är i huvudsak diskkemikalier. Risken för skada kan i huvudsak hänföras till ämnens frätande egenskaper och deras påverkan på förhållandena i mark och vatten. Lagring sker inomhus i utrymmen utan golvbrunnar eller på uppsamlingsstråk. Oljor i fat lagras i särskild container utomhus. Mot bakgrund av detta bedöms omgivningspåverkan avseende människors hälsa och säkerhet i huvudsak vara begränsad till verksamhetsområdet.

Brand

Det finns inte några processer eller råvaror inom området som innebär särskilt hög brandrisk. Den möjliga omgivningspåverkan avseende människors hälsa och säkerhet (direkt, akut påverkan) som kan uppkomma vid en brand bedöms vara begränsad till närområdet kring verksamheten.

Dammexplosion

Riskerna för dammexplosion är kopplade till hanteringen av mjöl och socker. Bolaget har genomfört en riskbedömning med avseende på risken för dammexplosion. Risken för dammexplosion är framför allt en arbetsmiljöfråga som regleras i arbetsmiljölagstiftningen. Risken för påverkan utanför verksamhetsområdet bedöms som mycket liten.

Sammantagen riskbedömning Pågens

Planområdet ligger drygt 370 meter från fastighetsgränsen till Lyckan 30, där Pågens bedriver verksamhet. Genomförd riskbedömning visar att föreslagen bebyggelse inom detaljplanområdet Bryggeriet 2 bedöms vara lämplig med hänsyn till människors hälsa och säkerhet utifrån kraven i PBL, vad gäller olycksriskpåverkan från Pågens. Det föreligger därmed inget behov av riskreducerande åtgärder inom planområdet, främst till följd av stora skyddsavståndet (370 meter) mellan planområdet och fastigheten Lyckan 30.

Radon

Planområdet ligger inom lågriskområde för radon.

Elektromagnetiska fält

Inom kvarteret Bryggeriet möjliggörs nätstationer inom fyra ytor. Nätstationer omges av elektromagnetiska fält, varför försiktighetsprincipen ska användas vid placering av dem. De elektromagnetiska fälten avtar snabbt med stigande avstånd från stationen och är i regel svaga några meter bort. Fem meter bedöms därför vara ett lämpligt minsta avstånd mellan nätstation och ytor för bostäder och stadigvarande arbetsplatser, för att uppfylla försiktighetsprincipen.

- Nätstationen i sydöst är en befintlig, fristående station. Nätstationen kommer inte innebära någon förändrad påverkan på befintlig byggnad. Avståndet till närmast liggande ny byggrätt i öster kommer att vara strax över nio meter. Stationen är cirka 25 år gammal och har uppnått mer än halva sin tekniska livslängd. I samband med att stationen byts ut kan dess placering justeras så att den står minst fem meter från såväl ny byggrätt som befintlig byggnad.
- Nätstationen som tillåts i parkeringshuset kommer, om den blir aktuell, att placeras i bottenvåningens ytterfasad. Detta i enlighet med de krav som elnätsinnehavaren E.ON ställer. En eventuell nätstation kommer därmed att behöva placeras i fasad mot norr eller öster, där avståndet till närmsta ny byggrätt utanför parkeringshuset är över åtta meter. Inom parkeringshuset finns goda förutsättningar att placera stationen minst fem meter från ytor för stadigvarande vistelse, om sådana skulle bli aktuella. Detta kommer att studeras vidare i projekteringen av byggnaden.
- Nätstationen som föreslås i väster, mellan gata och befintlig bebyggelse, kommer att placeras fristående inom en större öppen yta. Goda möjligheter finns att placera stationen minst fem meter från närmast liggande byggnad, som är befintlig.
- Nätstationen som föreslås i det nordvästra kvarteret kommer att placeras fristående. Byggrätten för närmast liggande byggnad för bland annat bostadsändamål har avgränsats så att avståndet mellan nätstation och byggnad uppgår till minst fem meter.

Sammantaget bedöms nätstationerna som föreslås inte innebära någon risk för sin omgivning med hänsyn till elektromagnetisk strålning.

Luftkvalitet

Planområdet ligger i ett område med halter av kvävedioxid som uppgår till 12 till 16 mikrogram/kubikmeter. Värdena ligger lägre än miljö kvalitetsnormerna för luft, 40 mikrogram/kubikmeter, samt lägre än riktvärdet för det nationella miljömålet *Frisk luft*, 20 mikrogram/kubikmeter. I områdets inre uppgår nivåerna till 12 till 14 mikrogram/kubikmeter, vilket innebär att riktvärdet för *Frisk luft* som enligt riktlinjer från miljöförvaltningen ska klaras vid förskolor, underskrids med god marginal.

Planförslaget innebär en förtätning med fler människor och transporter på platsen, men också att andelen transporter som sker till fots och cykel kan öka eftersom planförslaget skapar närhet till målpunkter. Därmed bedöms planförslaget inte bidra till någon nämnvärd försämring av luftkvaliteten.

Vattenkvalitet

Dagvatten från planområdet avleds via kommunala dagvattenledningar till kanalen. Slutlig recipient för dagvattnet är S Öresunds kustvatten (SE552500- 124 461).

Den ekologiska statusen för S Öresunds kustvatten är måttlig. Målet är att uppnå god ekologisk status 2027. Den kemiska ytvattenstatusen för avrinningsområdet klassificeras som god status exklusive kvicksilver. Målet är att uppnå god kemisk ytvattenstatus 2015.

Eftersom bostadsytor och park inte bedöms medverka till ökade föroreningsbelastningar, fördröjning av vatten på icke-hårdgjorda ytor såsom i park och regnbäddar kommer att ha en renande effekt, samt eftersom biltrafiken planeras att bli låg inom området, bedöms inte genomförandet av detaljplanen medföra någon risk för överskridande av miljökvalitetsnormer.

Dagvatten

Området kopplas på befintligt ledningsnät för dagvatten/spillvatten. Med utgångspunkt i ett högsta utflöde om 20 liter per sekund och hektar vid ett 10-årsregn (fyllda ledningar) respektive 30-årsregn (trycknivå i mark) krävs enligt den dagvatten- och skyfallsutredning som tagits fram (*Dagvatten- och skyfallsutredningen för detaljplan Bryggeriet 2*, Sweco, 2020-07-03) att cirka 760 kubikmeter vatten fördröjs inom området. Beräkningen utgår från att delar av takytorna på befintliga byggnader även fortsättningsvis avvattnas söderut mot ledningar längs Ystadvägen, utan fördröjning, men att övriga ytor avvattnas norrut, huvudsakligen via fördröjningsytor inom området.

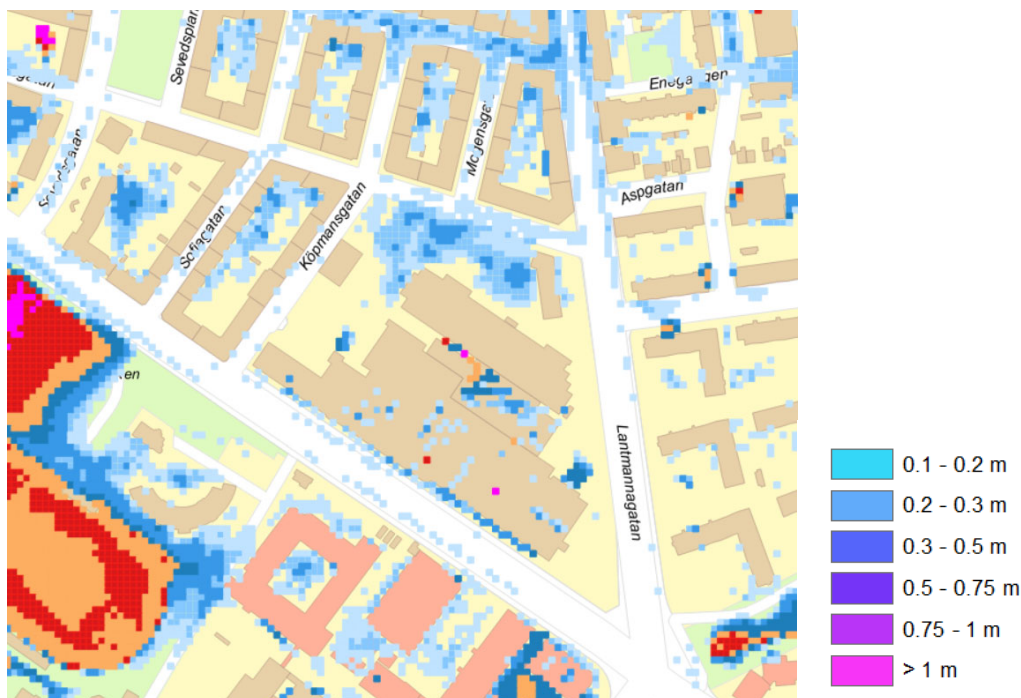
Fördröjningen föreslås fördelas på ytor i parken, på torgytan samt i regnbäddar längs gatorna, som också kommer att fungera som avsmalningar för att dämpa hastigheterna inom området. Fördröjningen föreslås kunna fördelas enligt följande:

- Cirka 200 kubikmeter vatten på torgytan, genom att vatten dels kan fördröjas i magasin i torgets underbyggnad, dels i öppna nedsänkningar. Nedsänkningarna föreslås i första hand ske kring tänkta planteringar, men kan också göras som grunda nedsänkningar på större delar av torgytan. Det är viktigt att dessa nedsänkningar då inte försämrar tillgängligheten på torgytan.
- Cirka 170 kubikmeter vatten i regnbäddar längs gatorna, dels i skelettjorden, dels som öppna nedsänkningar.
- Resterande cirka 390 kubikmeter i parken, dels i en nedsänkning och skelettjord i den sydvästra hörnan, dels genom grundare nedsänkningar i andra delar av parken.

Utöver ovanstående är det önskvärt att gårdarna utformas med nedsänkningar och med genomsläppliga, planterade ytor, samt att takytor utformas som vegetationsklädda, så att ytterligare fördröjning kan ske på dessa.

Skyfall

Skyfallet 2014, samt de översvämningsskarteringar som gjorts, visar att området kring Söved/Sofielund är mycket sårbart vid kraftiga regn. Det är därför viktigt att situationen inte förvärras vid ombyggnationer i området, och om möjligt bör åtgärder vidtas som förbättrar situationen.



Skyfallskartering, Malmö stad, 2019. Kartan visar markavrinning, maxdjup vid ett 100-årsregn.

Planområdet sluttar från Ystadsvägen ner mot Jespersgatan och i dess norra del finns en större lågpunkt. Enligt dagvatten- och skyfallsutredningen som tagits fram inom ramen för detaljplanen (*Dagvatten- och skyfallsutredningen för detaljplan Bryggeriet 2*, Sweco, 2020-07-03) beräknas cirka 700 kubikmeter magasineras i denna lågpunkt och andra mindre lågpunkter inom området. Inget större in- eller utflöde av ytligt vatten sker i samband med skyfall.

Med tanke på den översvämningsproblematik som finns i närområdet bör flödet från området vid ett skyfall minska, eller åtminstone inte öka.

Beräkningar för fördröjningsbehovet inom området visar att volymerna av dagvatten som behöver fördröjas vid ett regn med 30 års återkomsttid och klimatfaktor 1,3; 760 kubikmeter, är större än den volym vatten som idag magasineras i områdets norra del vid ett skyfall. När de ytor och volymer som behövs för att fördröja dagvattnet (se föregående rubrik; "Dagvatten") skapas, skapas därmed något större magasinenvolymer än vad som idag finns inom kvarteret. Utflödet från området vid ett skyfall kan därmed antas minska något.

Utöver ytorna i park, på torg och i regnbäddar där hanteringen av dagvatten kan ske, tillåts skyfall även översvämma gator. Utöver det kan skyfall även i viss mån hanteras genom lämplig höjdsättning på bostadsgårdar och förskolegård. Förutsättningarna bedöms därmed som goda att förbättra skyfallssituationen inom området.

För att vatten vid stora regn ska kunna rinna mot lågpunkter utan att skada byggnader och utan att instängda områden skapas är det viktigt med en genomtänkt höjdsättning inom området.

Vatten ska kunna rinna bort från byggnader, ner mot angränsande gator/gång- och cykelvägar respektive mot lågpunkter på innergårdarna. Detaljplanen reglerar att sockelhöjden (överkant bottenvånings bjälklag) för bostäder ska ligga minst 0,3 meter över angränsande gata/gång- och cykelväg.

För området som helhet är det viktigt att vattnet inte kan rinna in från Ystadvägen, Lantmannagatan och Köpmansgatan. En mindre höjdskillnad kan hindra detta. Markhöjderna i områdets norra del måste också anpassas så att de är högre än gatans nivå på Jespersgatan, så att vattnet kan rinna ut från området. Eventuella infarter till parkeringsgarage längs Jespersgatan och Köpmansgatan måste anpassas så att vatten inte rinner ner i garaget.

I dagvatten- och skyfallsutredningen har en grov höjdsättning av området gjorts som stöder ovanstående resonemang. Höjdsättningen regleras inte i plankartan, för att möjliggöra viss flexibilitet vid kommande detaljprojektering, men tänkta lutningar regleras. Kommande detaljprojektering ska visa att den föreslagna höjdsättningen och hanteringen av skyfall inte orsakar skador på närliggande byggnader eller annan översvämningssituation utanför planområdet.



Till vänster: Principskiss för skyfallsbanteringen inom området från dagvatten- och skyfallsutredningen. Till höger: Förslag till grov höjdsättning av området.

Markföroreningar

En inledande utredning har genomförts angående föroreningar i mark och grundvatten, "Miljöteknisk markundersökning vid Bryggeriet 2 i Malmö", rapport 2013-05-27, Sweco AB. Rapporten i sin helhet finns att tillgå på stadsbyggnadskontoret.

Den påträffade föroreningen i jordprov visar inget tydligt mönster i den horisontella utbredningen. Det kan dock konstateras att:

- Halter över riktvärdena för känslig markanvändning (KM) förekommer i prov från 10 av de 12 punkterna.
- Förorening med halter överskridande riktvärdet för KM har konstaterats ner till 1,5 meter under markytan i tre punkter och ner till 2 meter under markytan i en punkt. Endast i en av dessa fyra punkter är föroreningen avgränsad mot djupet.
- Riktvärdena för metaller överskrids i 5 av 12 punkter.
- Riktvärdena för oljekolväten och polycykliska aromatiska kolväten (PAH) överskrids i 5 av 12 punkter. I samtliga prov där någon av dessa parametrar överskrider riktvärdet överskrids även riktvärdet för PAH-H.

- Riktvärdet för Polyklorerade bifenyl (PCB) överskrids i ett av två analyserade prov.
- Ftalat (DEHP) har påträffats i ett av två analyserade prov.

I grundvatten har toluen, xylén och PAH påträffats, dock i halter under jämförvärden. Metallerna barium, nickel och molybden har påträffats i grundvattnet i halter som överstiger jämförvärden. Det ska dock understrykas att jämförvärdena inte är framtagna specifikt för förorenade områden i Sverige. Ytterligare utredningar kan därför krävas inför exploateringen, för att bedöma risker för miljö och hälsa i området vid de uppmätta halterna.

Den utförda undersökningen är en riktad stickprovsundersökning. Även om resultaten inte visar på omfattande förorening kan det inte uteslutas att delar av fastigheten kan vara mer påverkade av förorening. Fortsatta markundersökningar kommer därför att krävas inför exploateringen av området. Området bedöms dock kunna göras lämpligt för sitt ändamål och inga ytterligare utredningar anses nödvändiga i planarbetet. Denna bedömning delas av miljöförvaltningen i Malmö stad.

En bestämmelse har införts på plankartan som anger att startbesked inte får ges för byggnation innan markföroreningarna är avhjälpta. Åtgärdande av markföroreningarna kommer bland annat att ske i samband med bortschaktning av massor för garage, samt vid rivning av befintliga byggnader.

Föroreningar i byggnader

En undersökning av eventuella föroreningar och farligt avfall inom befintliga byggnader har genomförts, för att klargöra möjligheterna att bevara dessa (*Dp Bryggeriet 2 – Materialinventering av farligt avfall*, Sweco environment AB, 2020-08-19). Vid inventeringen påträffades farligt avfall i form av asbest i isolering i äldre branddörrar, i golvplattor och underliggande svartlim, i fogmassa samt i rörisolering. Viss inkapsling är bristfällig och bör åtgärdas. PCB-halter överskridande 50 milligram/kilogram har verifierats i svart fog i golv i källarplan, i utvändigt vit fogmassa samt i fogmassa i pelare på bottenvåningen i byggnad nr 17 (del av den gamla vattenfabriken). PCB alternativt mineralolja misstänks även förekomma i äldre dörrstängare. Utöver detta har bland annat påträffats bromerade flamskyddsmedel påträffats i cellgummiisolering och diverse el-avfall. Det är som är mest ”alarmerande” är den uppmätta PCB-halten på 122 000 milligram/kilogram i fogmassan i ovan nämnda pelare. PCB behöver saneras där detta påträffats. Farligt avfall ska hanteras enligt gällande förordning och föreskrifter, men bedöms inte påverka frågan om rivningsförbud i detaljplanen.

Omgivningsbuller

Trafikbuller

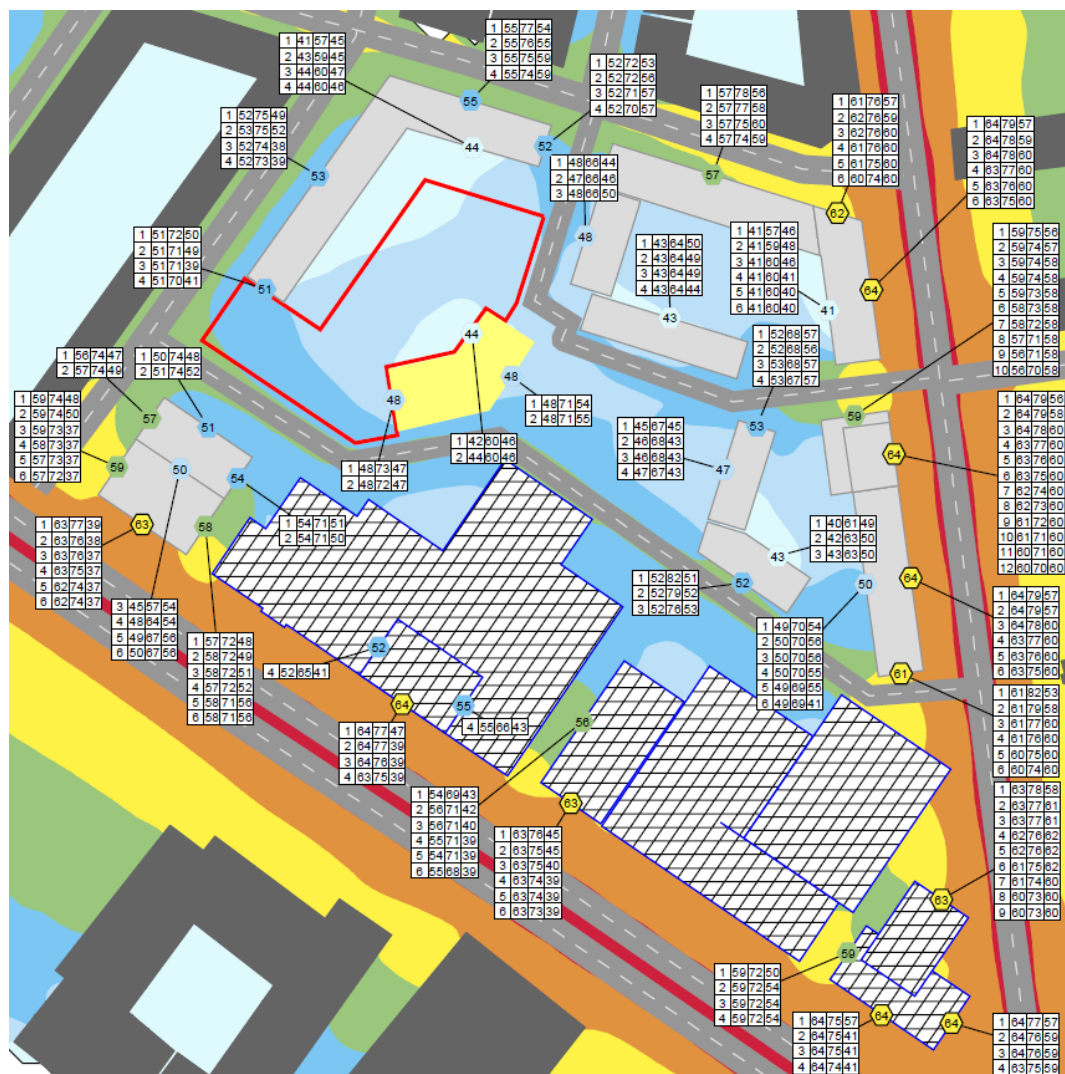
Riktvärden för trafikbuller från spårtrafik och vägar anges i förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (SFS 2015:216). Av dessa framgår att trafikbullernivån vid en bostadsfasad inte bör överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå. Om bostaden inte är större än 35 kvadratmeter är motsvarande nivå 65 dBA. Vid en uteplats bör bullernivån inte överskrida 50 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå. Vid uteplatsen bör den maximala ljudnivån inte överskridas med mer än 10 dBA fem gånger i timmen mellan 06.00 och 22.00.

Om det inte går att uppnå värdet vid fasad (undantaget den högre ljudnivån vid smålägenheter) så bör minst hälften av bostadsrummen i bostaden vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden och 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan klockan 22.00 och 06.00.

Vad gäller uteplatser så är det tillräckligt att en uteplats, om det finns flera, uppfyller riktvärdet.

Planområdet är framför allt utsatt för trafikbuller från Ystadvägen och Lantmannagatan. Visst buller genereras även av trafiken på Köpmansgatan, Jespersgatan och de interna gatorna, samt från spårtrafiken på Kontinentalbanan.

En bullerutredning har genomförts för området (*Trafikbullerutredning Bryggeriet i Malmö*, Tyréns, 2020-06-23), baserad på prognosticerade trafiksiffror för år 2040. En mindre justering av det nordöstra kvarteret har gjorts sedan bullerutredningen utfördes, men bedöms inte påverka resultatet nämnvärt.



Teckenförklaring

- Vägbana
- Bostäder inom planområdet
- Byggnader
- Kontor, skola etc. inom planområdet
- Skola inom planområdet
- Skolgårdsgräns
- Vän/Leq/Lmax(v)/Lmax (j)

EKVIVALENT LJUDNIVÅ 2 meter över mark i dBA

75 <		<= 75
70 <		<= 70
65 <		<= 65
60 <		<= 60
55 <		<= 55
50 <		<= 50
45 <		<= 45

Utdrag ur bilaga från bullerutredningen. Beräknade ljudnivåer på fasad från järnvägs- och vägtrafik. Tabellvärdena avser frifältsvärde. Utbredningen som redovisas som färgzoner är inklusive fasadreflexer. Prognosår 2040.

Utredningen visar att bullernivåerna vid fasaderna längs Ystadvägen och Lantmannagatan uppgår till mellan 60 och 65 dBA (ekvivalentnivå) vid samtliga våningsplan. Eftersom riktvärdet för buller överskrids krävs någon form av kompensationsåtgärd. Det kan vara att planera för genomgående lägenheter med minst hälften av rummen mot sida som uppfyller Leq 55 dBA och Lmax 70 dBA, vilket görs in mot planområdet. Det är också möjligt att planera för små lägenheter (35 kvadratmeter eller mindre) ut mot dessa gator eftersom riktvärdet Leq högst 65 dBA inte överskrids. Övriga bostadshus inom området uppfyller riktvärdet Leq högst 60 dBA på alla fasader och våningsplan och kan planeras med valfri planlösning ur bullersynpunkt.

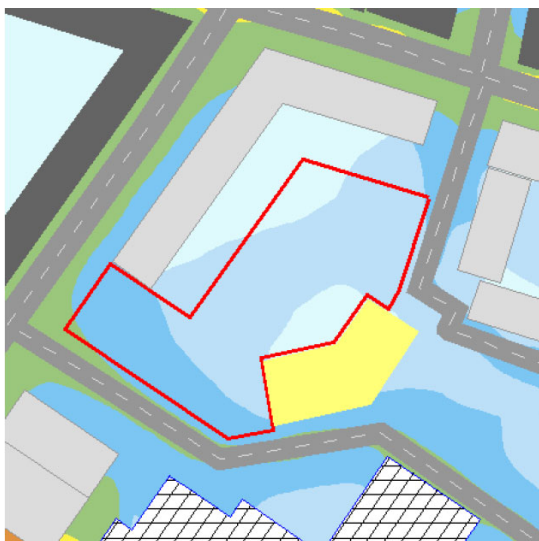
Riktvärdena för uteplatser överskrids vid fasaderna längs Lantmannagatan, Ystadvägen, Jespersgatan, Köpmansgatan och delar av det interna gatunätet. Det är dock möjligt att planera för gemensamma uteplatser på innergårdar samt balkonger och takterrasser vända bort från gatorna, och uppfylla riktvärdet Leq 50 dBA och Lmax 70 dBA på dessa. Då kan eventuella balkonger vända mot gatorna anses som kompletterande uteplatser och behöver inte uppfylla riktvärdena. För byggnaden i hörnet Ystadvägen/Lantmannagatan kan riktvärdena för uteplatser klaras på inglasade balkonger, samt på takterrassen, vilket dock sannolikt kräver skyddande skärmar. Närmare lösning och utformning av detta studeras vidare i samband med projektering och bygglov.

Trafikbullerförordningens riktvärden har gjorts bindande i detaljplanen genom planbestämmelse.

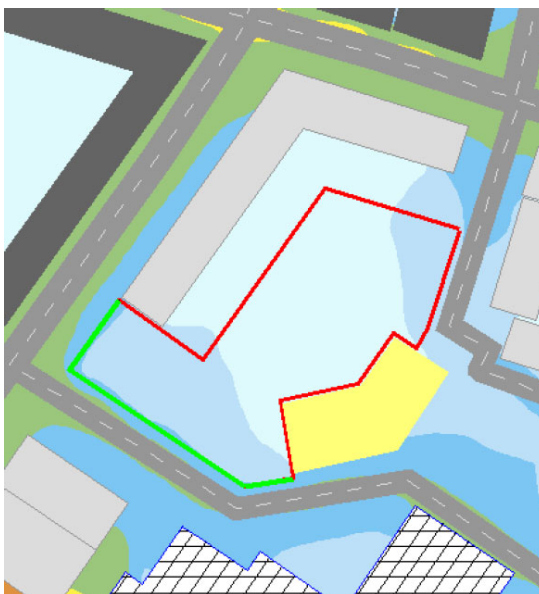
För bedömning av buller vid förskole- och skolgårdar används Naturvårdsverkets vägledande riktvärden från väg och spårväg som började gälla i oktober 2023. Enligt riktlinjerna bör ljudnivån 50 dBA alltid uppnås vid så stor del av varje skolas utevistelseyta som möjligt, men som minst på halva skolgårdens yta. För övriga ytor utomhus bör målsättningen vara att klara 55 dBA. Högre nivåer än 55 dBA bör undvikas, men nivåer upp till 60 dBA kan behöva accepteras på begränsade ytor dit mindre störningskänsliga aktiviteter kan lokaliseras. Ekvivalenta ljudnivåer över 60 dBA bör inte förekomma någonstans på skolgårdens vistelseytor. Värdena avser ekvivalent ljudnivå för dygn.

Bullerutredningen visar att den ekvivalenta ljudnivån underskrider 50 dBA inom cirka 75 % av den planerade förskolans gård. Inom området som ligger i direkt närhet av angränsande gata i söder uppgår den ekvivalenta ljudnivån till mellan 51 och 53 dBA. Inom förskolegården klaras därmed Naturvårdsverkets lägsta krav med god marginal, utan några särskilda bullerdämpande åtgärder.

För att klara 50 dBA på hela skolgårdsytan skulle en 1,6 meter hög bullerskyddsskärm kunna placeras i skolgårdsgården längs gatan. Som ett alternativ för att klara 50 dBA på hela förskolans utevistelseyta skulle komplementbyggnader kunna placeras längs delar av fastighetsgränsen, eller ytor som inte ska nyttjas för lek, vila och pedagogisk verksamhet. I det fall det skulle bli aktuellt att skärma av förskolegården med eventuella skärmar och komplementbyggnader är det viktigt att hänsyn tas till tryggheten i området och möjligheten att hantera avrinning vid stora regn.



Beräknade ljudnivåer på skolgårdsyta till förskola från väg- och järnvägstrafik, prognosår 2040. Utbredning i färg är inklusive reflexer. Röd ram markerar skolgårdsgräns. Bilden visar ekvivalenta ljudnivåer där de två ljusaste nyanserna av blått uppfyller L_{eq} högst 50 dBA.



Beräknade ljudnivåer på skolgårdsyta till förskola från väg- och järnvägstrafik, prognosår 2040. Utbredning i färg är inklusive reflexer. Röd ram markerar skolgårdsgräns. Grön linje markerar placering av 1,6 meter höga bullerskyddsskärmar. Observera att en sådan skärm inte är nödvändigt för att klara Naturvårdsverkets riktlinjer. Bilden visar ekvivalenta ljudnivåer där de två ljusaste nyanserna av blått uppfyller L_{eq} högst 50 dBA.

Industribuller

I gällande miljötillstånd för Heleneholmsverket (från 2026-02-26) ska buller från verksamheten begränsas så att den ekvivalenta ljudnivån vid omgivande bostäder, förskolor, skolor och vårdlokaler inte överstiger

- Vardagar, dagtid klockan 07.00 till 18.00 50 dB(A)
- Natttid, klockan 22.00 till 07.00 40 dB(A)
- Övrig tid 45 dB(A)

Miljötillståndet för Pågens anger att:

Buller från verksamheten, inklusive transporter inom verksamhetsområdet, får inte ge upphov till högre ekvivalent ljudnivå (L_{eq}) utomhus vid bostäder, förskolor, skolor och vårdlokaler än:

- 50 dB(A) helgfri måndag till fredag klockan 07.00 till 18.00

- 45 dB(A) lördagar, söndagar och helgdagar klockan 07.00 till 18.00
- 45 dB(A) kvällstid klockan 18.00 till 22.00
- 40 dB(A) nattetid klockan 22.00 till 07.00

Eftersom det finns bostadsområden som är belägna betydligt närmare Heleneholmsverket respektive Pågens än aktuella bostäder inom planområdet Bryggeriet, och eftersom bullerkraven i miljötillstånden gäller alla bostäder, är den samlade bedömningen att buller från verksamheterna inte kommer påverka planområdet negativt.

Traffikkonsekvenser

Planförslaget innebär ett visst tillskott av trafikrörelser på framför allt Köpmansgatan och Jespersgatan, när nya gatuanslutningar skapas här. Tillskottet bedöms dock inte vara större än att detta kan hanteras på gatorna med deras nuvarande utformning. Det totala tillskottet från området beräknas till cirka 700 fordonsrörelser per dygn.

För Ystadvägen innebär planförslaget att en befintlig in- och utfart, vid pann- och bryggghuset, försvinner, vilket bedöms fördelaktigt för framkomligheten längs gatan.

I den trafikutredning som genomfördes tidigare i planprocessen, *Trafikutredning kv. Bryggeriet 2*, Tyréns, 2014-04-22, konstaterades det att det i anslutningen till Lantmannagatan kan uppstå kapacitetsproblem för trafik som ska köra ut från området. Detta beror på svårigheter att svänga vänster ut på Lantmannagatan eftersom det är mycket trafik på Lantmannagatan. För att begränsa påverkan kan utfart begränsas så att endast medlöpande högersväng tillåts ut på Lantmannagatan, så som det är idag.

Möjligheten för gående och cyklister att röra sig genom kvarteret kommer att förbättras, i och med att det bildas nya stråk genom området, bland annat den nya öppna passage som föreslås genom bryggerietlängan. Trafiksäkerheten för oskyddade trafikanter som rör sig genom området och längs dess kanter kan också antas förbättras, som ett resultat av att trafiken samlas till tydligare stråk, att nya separata gångbanor och cykelbanor planeras, samt att gångbanan längs Jespersgatan föreslås breddas.

Planförslaget innebär att befintlig hyrcykelstation inte kommer att vara kvar på den plats där den finns idag, i hörnet Lantmannagatan/Ystadvägen, eftersom den inte kommer att kunna nås av servicefordon. Diskussion pågår gällande möjlig ny placering.

3.3 Ekonomiska konsekvenser

Exploateringsavtal

Genomförandet av denna detaljplan kommer att ske med stöd av exploateringsavtal mellan Malmö stad och fastighetsägaren Nyfosa Bryggeriet 2 Fastighets AB. Exploateringsavtalet upprättas i enlighet med 6 kapitlet 40 § plan- och bygglagen och undertecknas innan dess att detaljplanen antas eller godkänns i stadsbyggnadsnämnden.

3.4 Konsekvenser för fastigheter

Fastighet Bryggeriet 2:

Fastigheten är privatägd och kommer genom fastighetsreglering dels erhålla mark dels avstå mark från/till kommunens park- och gatufastighet. Nya kvartersfastigheter kommer att bildas för bostäder, förskola, parkering och centrum-/kontors-/gymnasie- och vuxenutbildningsändamål. Inom kvarteren kommer vid ytterligare uppdelning av fastigheter bildas gemensamhetsanläggningar för fastigheternas gemensamma behov.

Fastigheten Innerstaden 120:1:

Fastigheten är kommunägd och avstår kvartersmark för bland annat bostadsändamål till Bryggeriet 2. Fastigheten kommer också att erhålla mark till allmän platsmark.

3.5 Samhällskonsekvenser

Social konsekvensbeskrivning (SKB)

I samband med omarbetning av planförslaget inför granskning 3 genomfördes en uppdaterad av den sociala konsekvensbedömningen (2020-03-17), med utgångspunkt i det reviderade förslaget och tidigare medborgardialoger som hållits inom området (2012).

Den övergripande bedömningen är att detaljplanen i den fortsatta hanteringen har goda förutsättningar att bidra med sociala och hälsofrämjande miljöer, inte bara för kvarteret utan för en större omgivning. Svagheter kan ligga i otillräckliga ytor för lek och social samvaro, och eventuell brist på aktiva bottenvåningar runt torg och passage.



Illustration som visar park och torg samt kringliggande befintlig och ny bebyggelse.

För att motverka farhågan i SKB:n om brist på aktiva bottenvåningar har planförslaget utformats med krav på entréer kring torget, i passagen och i hörnet Ystadvägen/Lantmannagatan, krav på genomsiktliga fasader längs delar av passagen och mot torget, samt krav på lokaler för centrumverksamheter i bottenvåningen av det högre huset i Augustenborgsgatans förlängning och i det tilltänkta studentbostadshuset. Detta utöver det generella kravet att entréer ska placeras mot allmän plats. Inför antagandet i maj 2025 reviderades planförslaget med möjligheter till bostäder och krav på centrumverksamheter vid passagen, vilket bedöms positivt för upplevelsen av trygghet i området. Det är av stor vikt att val av användning av bottenvåningen, samt dess utformning, sker med stor omsorg för att det ska upplevas trevligt och tryggt att röra sig genom passagen.

Bostadspolitiska mål

Genomförandet av detaljplanen bidrar till uppfyllelse av de bostadspolitiska målen genom att detaljplanen medger uppförande av en funktionsblandad bebyggelse som har goda förutsättningar att innehålla varierade upplåtelseformer och lägenhetsstorlekar

Barnperspektiv

Enligt FN:s barnkonvention ska barns bästa sättas i främsta rummet. Planområdet har goda förutsättningar för att bli en bra miljö för både barn och vuxna genom att

- En förskola med förutsättningar att uppnå stadens riktlinjer kring fria byggs i ett område med stor brist på förskoleplatser.
- De offentliga rummen (torg, park, gator och gång- och cykelvägar) utformas med inslag av grönska och med prioritet för fotgängare och cyklister.
- Hänsyn har tagits till barns behov av utemiljö genom att det finns möjlighet för bulterskyddade bostadsgårdar med plats för grönska, lek och rekreation.

En ännu bättre miljö för barn hade uppnåtts om bostadsgårdar och parkmiljöer hade varit större, men den nu föreslagna fördelningen av ytor och funktioner har bedömts rimlig utifrån de olika intressen och behov som behöver tillgodoses inom området.

Tillgänglighet

Eftersom det inom området tillkommer helt ny bebyggelse finns det goda förutsättningar för att utforma bebyggelsen för att den ska vara tillgänglig för alla.

Jämställdhet

Detaljplanen bidrar till målet om jämställdhet genom att

- Förskola byggs i ett område med många barnfamiljer, vilket underlättar vardagslivet för föräldrar.
- Gående och cyklister ges prioritet i området och området har god tillgång till kollektivtrafik, vilket gynnar dem, ofta kvinnor, som använder bil i lägre grad.
- Förutsättningar skapas för att behålla och utveckla handel och service nära bostäder. Delar av de befintliga verksamheterna kan dock behöva flytta i samband med planens genomförande.
- Funktionsblandningen inom området och krav på entréer mot allmänna stråk bidrar till en tryggare miljö på platsen.

Kommunal service

Förskola och skola

Detaljplanens genomförande bedöms generera cirka 340 nya bostäder inom området. Med utgångspunkt i att området kan klassificeras som innerstad och får en för staden genomsnittlig fördelning av bostads/lägenhetstyper och upplåtelseformer, bedöms bostäderna generera ett behov av cirka 45 förskoleplatser och drygt 30 grundskoleplatser på lång sikt. På kort sikt kan behovet bli högre, beroende av inflyttningstakten i området. Beräkningen är genomförd i en modell för beräkning av behov av för- och grundskoleplatser som alstras genom ny bebyggelse, framtagen av stadsbyggnadskontoret 2017.

Behovet av förskola löses inom detaljplanen genom att en förskola för cirka 90 till 95 barn planeras inom detaljplanens område. Behovet av grundskola löses genom att det i angränsande område finns befintliga grundskolor som bedöms ha kapacitet att på sikt ta emot dessa barn.

Äldreomsorg och boendeformer med stort vårdinslag

I takt med att Sofielund och övriga Malmö byggs ut uppstår också ett behov av att skapa bostäder för äldre och för personer som har särskilt behov av vård i eller i direkt anslutning

till sin bostad. Bostäder för personer med ett större vårdinslag möjliggörs med användningsbestämmelsen D₁ på plankartan, inom det nordvästra kvarteret i området.

Övriga typer av grupp- och serviceboenden

Andra typer av grupp- och serviceboenden med ett mindre vårdinslag, bland annat LSS, kan rymmas inom alla kvarter där bostadsändamål möjliggörs med användningsbestämmelsen B på plankartan.

Kommersiell service

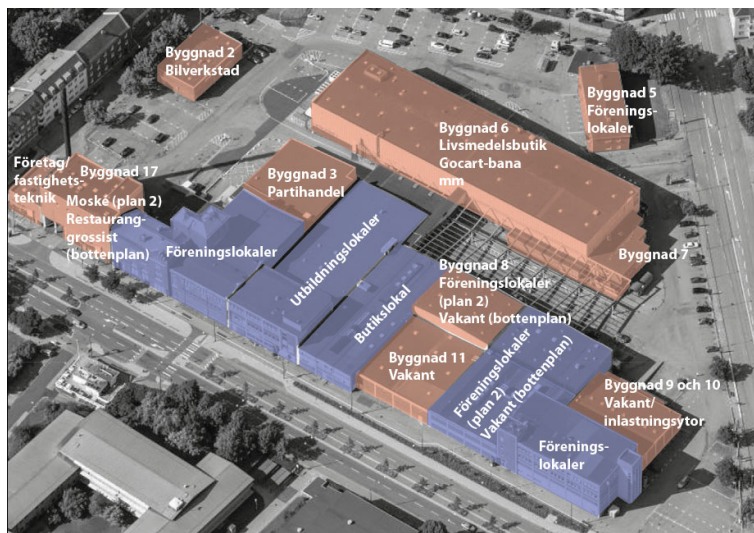
Detaljplanens genomförande innebär att det även fortsättningsvis kommer att finnas lokaler för handel och service inom området. Del av den befintliga handeln kan dock behöva byta lokaler inom området för att en utbyggnad av planen ska vara möjlig. Viss befintlig handel kan även behöva flytta från området för att möjliggöra utvecklingen av området.

Befintliga lokaler

Detaljplanen innebär att delar av befintlig bebyggelse rivs:

- Byggnad 2, bilverkstad.
- Byggnad 5, föreningslokaler.
- Byggnad 6 och 7, livsmedelsbutik, Go-cart-bana med mera.
- Byggnad 8, föreningslokaler i ovanvåningen, vakant i bottenplan.
- Byggnad 9 samt del av 10, används i delar som inlastningsytor, i övrigt vakant.
- Byggnad 11, vakant.
- Byggnad 17, företag inom fastighetsteknik, restauranggrossist och en moské.

Fritidsförvaltningen för dialog med föreningarna inom området och med fastighetsägaren gällande fortsatt inhyrning i lokaler inom området. Några av föreningarna som påverkas av detaljplanens genomförande kommer att lämna området, andra kommer att kunna erbjudas ersättningslokal. Detta möjliggörs genom att det dels kommer att frigöras lokaler vid av- och omflyttningar, dels genom att det finns ett flertal lokaler som idag står tomma. Frågan om fortsatt och framtida inhyrning av föreningar i området regleras dels i exploateringsavtalet som tecknas mellan fastighetsägaren och fastighets- och gatukontoret, dels i avtal mellan fastighetsägaren och fritidsförvaltningen.



Transparant röd – byggnad som kommer att rivas.

Transparant blå – byggnad som kommer att bevaras

4 Genomförande

4.1 Organisatoriska genomförandefrågor

Kommunen ansvarar genom fastighets- och gatukontoret för genomförandet av de delar av detaljplanen som utgörs av allmän platsmark. Respektive fastighetsägare ansvarar för utbyggnaden av de delar som utgörs av kvartersmark.

Frågor om markköp, lantmåteriförrättningar, ledningar och avtal ska samordnas mellan fastighetsägarna inom planområdet.

E.ON ansvarar för att nätstationer uppförs enligt Elsäkerhetsverkets föreskrifter och allmänna råd (ELSÄK-FS 2008:1).

4.2 Tekniska genomförandefrågor

Mark

I det fall fornlämning påträffas under markarbeten ska arbetet avbrytas och kontakt tas med länsstyrelsen. Ingrepp i fornlämning regleras i Kulturmiljölagen (1988:950) och beslut gällande detta fattas av länsstyrelsen.

Nödvändig grundundersökning ska tas fram av exploatör i samband med bebyggandet av området.

Mellan byggnaderna 16 och 17 och fastighetsgränsen mot Ystadvägen finns en befintlig underjordisk kulvert. Kulverten behöver tas i beaktande vid rivning av bebyggelsen och utbyggnad av ny bebyggelse och allmän plats.

Teknisk försörjning

Vid höjdsättningen av området ska VA Syd medverka för att säkerställa att spillvatten och dagvatten kan avledas med självfall.

I samband med fortsatt markprojektering bör behovet av ledningar för el och VA utredas.

Nätstationer

Befintlig nätstation i planområdets östra del avses bevaras. Befintlig nätstation som finns inom den planerade förskolan kommer att rivas och behöver ersättas, förslagsvis i områdets norra del i anslutning till planerad bebyggelse. Utöver detta beräknas en ny nätstation behövas som föreslås placeras i anslutning till befintlig bebyggelse i områdets västra del. En nätstation kan också bli aktuellt i parkeringshuset, om laddning av elbilar ska kunna erbjudas.

Kring en elanläggning finns elektriska och magnetiskt fält. Styrkan beror bland annat på avståndet till anläggningen, spänningen och belastningsströmmen. Det finns inga riktvärden för var nätstationer ska placeras, men myndighetens försiktighetsprincip tillämpas. Utformning och placering bör ske på ett sätt som begränsar exponeringen av magnetfält, exempelvis i friliggande byggnad med ett avstånd till annan byggnad som överstiger fem meter. Vid placering av nätstation i byggnad, bör ett avstånd på minst fem meter hållas mellan nätstationen och byggnadsdel med hög vistelsegrad, exempelvis bostad eller kontor. Detta hantearas vidare i bygglovsprocessen.

Enligt Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter och standarder så ska minsta avstånd från nätstation vara fem meter till annan brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag. Utöver detta behöver ytorna som omger nätstationen utformas på ett sätt som inte hindrar framkomligheten till stationen.

Brand

Planområdet är beläget inom normal insatstid för räddningstjänsten, 10 minuter.

Brandvattenförsörjning ska anordnas i området i samråd med VA-Syd. Flödet i brandposterna ska dimensioneras enligt VAV-normen p-83, tabell 2.3. Avståndet mellan brandposterna ska vara maximalt 150 meter. Byggherre ska redovisa att brandvattenförsörjningen är säkerställd i samband med bygglov.

Släckbil kan vid brand ställas upp på gatorna inom området samt längs kringliggande gator. Därifrån ska entréer till bebyggelse inom området nås på ett avstånd som är högst 50 meter.

Utrymning för flerbostadshus, kontor samt annan verksamhet över tre våningar ska lösas utan hjälp av räddningstjänsten, exempelvis genom TR2-trapphus eller annan godkänd utrymningslösning. Detta gäller för alla våningar i byggnadsdelen. Kraven är i enlighet med fastighets- och gatukontorets och stadsbyggnadskontorets gemensamma riktlinjer för angöring av räddningstjänstens fordon samt utrymning. Utrymning från de byggnadsdelar som endast uppförs i tre våningar kan lösas genom utvändig stege.

Buller

Exploatören kan behöva redovisa mer detaljerade bullerberäkningar i samband med bygglovsansökan. För förskolan kommer en bedömning av bullret på förskolegården också att ske i samband med att anmälan om att starta förskoleverksamhet lämnas in till miljöförvaltningen.

Biotopskydd

Trädraden längs Köpmansgatan utgör en allé som omfattas av biotopskydd. Samtliga åtgärder som kan skada allén är förbjudna utan dispens från biotopskyddet. Dispens sökes hos länsstyrelsen.

4.3 Ekonomiska genomförandefrågor

Exploateringsavtal

Genomförandet av denna detaljplan kommer att ske med stöd av exploateringsavtal mellan Malmö stad och fastighetsägaren Nyfosa Bryggeriet 2 Fastighets AB. Exploateringsavtalet upprättas i enlighet med 6 kapitlet 40 § plan- och bygglagen och undertecknas innan dess att detaljplanen antas eller godkänns i stadsbyggnadsnämnden.

Exploateringsavtalet reglerar främst frågor som har med överlåtelse av mark och ersättning för gatukostnader att göra.

I exploateringsavtalet bestäms det bland annat att de delar av fastigheten Innerstaden 120:1 som i detaljplanen läggs ut som kvartersmark för bostads-, centrum-, kontors-, samt gymnasie- och vuxenutbildningsändamål ska övergå till exploatören. De delar av fastigheten Bryggeriet 2 som i detaljplanen läggs ut som allmän plats respektive för skoländamål (förskola) ska övergå till kommunen.

Vidare reglerar exploateringsavtalet bland annat att fastighetsägaren avsäger sig rätt till ersättning knuten till de bestämmelser om rivningsförbud som detaljplanen omfattar, samt att alla kostnader för nödvändiga flyttningar av ledningar ska bäras av exploatören. Exploateringsavtalet reglerar också rivningen av de befintliga byggnader som ska ge plats för allmänna stråk och platser.

Övriga ekonomiska genomförandefrågor

Eventuell nödvändig flytt eller ombyggnad av nätstation, fjärrvärme-, gas-, va-, tele- eller elledningar bekostas av exploatören.

Planens genomförande förutsätter lantmäteriförrättning som ska bekostas av fastighetsägaren/ledningshavaren om inget annat avtalas.

4.4 Fastighetsrättsliga genomförandefrågor

Fastighetsbildning

Nya fastigheter inom området kommer att bildas genom avstyckning/klyvning/sammanläggning. Övriga förändringar av fastighetsindelningen kommer att ske genom fastighetsreglering. Den mark som ska ingå i allmän platsmark ska genom fastighetsreglering överföras till en av kommunen ägd park- eller gatumarksfastighet. Den mark som ska ingå i kvartersmark ska genom fastighetsreglering överföras till Bryggeriet 2 och till en ny, kommunalägd förskolefastighet.

I planområdet läggs kvartersmark ut för bland annat bostäder. Kvartersmarken förmodas delas in i ett antal fastigheter mellan vilka samverkan måste ske. För fastigheternas gemensamma behov inom kvartersmark, exempelvis körytor och grönytor, bildas gemensamhetsanläggningar. Fastighetsägare ansöker om fastighetsbildning och anläggningsförrättning.

I det fall det blir aktuellt med bostäder i byggrätten vid passagen ska takterrass för bostäderna anordnas på angränsande, befintliga byggnad. Tillgången till takterrassen säkras exempelvis med servitut.

Ledningar som kommer att förläggas eller finnas kvar inom kvartersmark säkras lämpligen genom att servitut eller ledningsrätter bildas för dess ändamål. Initiativ till bildande av ledningsrätt tas av berörd ledningshavare.

Ansökningar om förändringar av fastigheter, gemensamhetsanläggningar och ledningsrätter ska lämnas till Lantmäterimyndigheten Malmö stad.

5 Planeringsförutsättningar

5.1 Bakgrund och organisation

Motiv för planläggningen

Planläggningen motiveras av att kvarteret Bryggeriet till viss del upplevs som en otrygg miljö och som en barriär i området idag, och att det därför finns ett behov av att knyta kvarteret bättre till sin omgivning och förbättra miljön för de som rör sig i och omkring kvarteret. Det centrala läget, de äldre, kulturhistoriskt intressanta byggnaderna och de befintliga verksamheterna ger också området stor potential att utvecklas som en god stads- och livsmiljö med en intressant blandning av funktioner. Planläggningen motiveras även av det generella behovet av fler bostäder i Malmö och behovet av en ny förskola i området.

Planförfarande

Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande enligt 5 kapitlet 27§ plan- och bygglagen (2010:900).

Avsikten är att detaljplanen ska antas av stadsbyggnadsnämnden i kommunfullmäktiges ställe i enlighet med 5 kapitlet 27§ plan- och bygglagen.

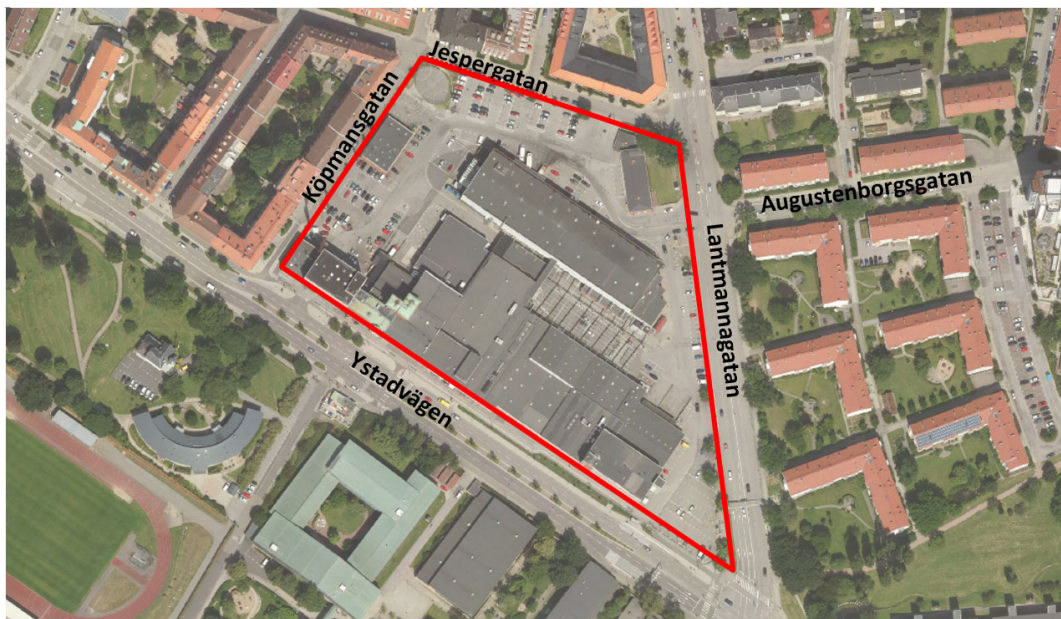
Medverkande

Detaljplanen har handlagts av stadsbyggnadskontoret. Under arbetet med att ta fram detaljplanen har dessutom tjänstepersoner från fastighets- och gatukontoret, miljöförvaltningen, serviceförvaltningen, förskoleförvaltningen och från före detta stadsområdesförvaltningen deltagit.

5.2 Planområdet

Plandata

Planområdet ligger i Södra Sofielund och utgörs av kvarteret Bryggeriet. Kvarteret begränsas av Ystadvägen, Lantmannagatan, Jespersgatan och Köpmansgatan.



Orienteringskarta. Planområdet markerat med röd linje.

Planområdets area är cirka 3,6 hektar. Marken omfattas av fastigheten Bryggeriet 2 och del av Innerstaden 120:1. Fastigheten Bryggeriet 2 ägs av Nyfosa Bryggeriet 2 Fastighets AB och fastigheten Innerstaden 120:1 är en gatufastighet som ägs av Malmö kommun.

Platsens historik

Från att under nästan ett sekel ha varit ett slutet industriområde med en funktion – bryggeri, har kvarteret sedan början på 90-talet öppnats upp och inrymmer idag en mångfald av verksamheter. Främst finns handel och fritidsverksamhet i form av en mängd kultur- och idrottsföreningar. Det finns även undervisning - Bryggeriets skategymnasium, samt kontor.

Stråk, platser, struktur, sammanhang

Planområdet ligger i korsningspunkten mellan två av Malmös större gator – Lantmannagatan och Ystadvägen, och utgör i huvudsak en storskalig industri- och verksamhetsmiljö.

Området gränsar i söder, på andra sidan Ystadvägen och Lantmannagatan, till de öppna institutions- och parkmiljöerna kring Heleneholm och Augustenborgsskolan, i väster och norr till en traditionell kvartersstruktur med bostadsbebyggelse och i öster, på andra sidan Lantmannagatan, till en mer öppen kvartersstruktur med bostäder.

Även om kvarteret idag inte är inhägnat på samma sätt som förr innebär dess storskaliga karaktär och brist på tydliga, allmänna stråk som knyter området till omgivningen att det utgör en barriär i närområdet. Detta förstärks av Lantmannagatans och Ystadvägens stora gaturum.

Bebyggelse

Kvarteret är bebyggt med industri-, handel- och kontorsbyggnader som härstammar från den nedlagda bryggeriverksamheten. Byggnadernas skala och uttryck är varierat men mestadels storskaligt och av industrikaraktär. För byggnadernas utformning, historik och kulturhistoriska värden, se vidare under rubriken ”Kulturmiljö”.

Planområdet ingår i karaktären ”verksamhetsområde” enligt *Handlingsprogram för arkitektur och stadsbyggnad*. Enligt programmets rekommendationer utgör de centralt belägna industriområdena en stor utvecklingspotential för en blandad stadsbebyggelse.



Foto befintlig bebyggelse inom planområdet, Malmö stad. Till vänster: Vy från Lantmannagatan västerut. Till höger: Vy från Ystadvägen västerut.

Byggnadstekniskt skick

En stombesiktning har genomförts av byggnaderna inom området (*Stombesiktning, kv. Bryggeriet*, Sweco Structures AB, 2020-06-18). Besiktningen visar att byggnadernas bärande konstruktioner i allmänhet bedöms vara i gott skick. Förutom vattenläckage i en kulvert, korrosion på fackverk och avskurna dragstag har inga akuta skador hittats. Vissa delar behöver dock bevakas och ett visst underhåll behövs inom 1 till 5 år.

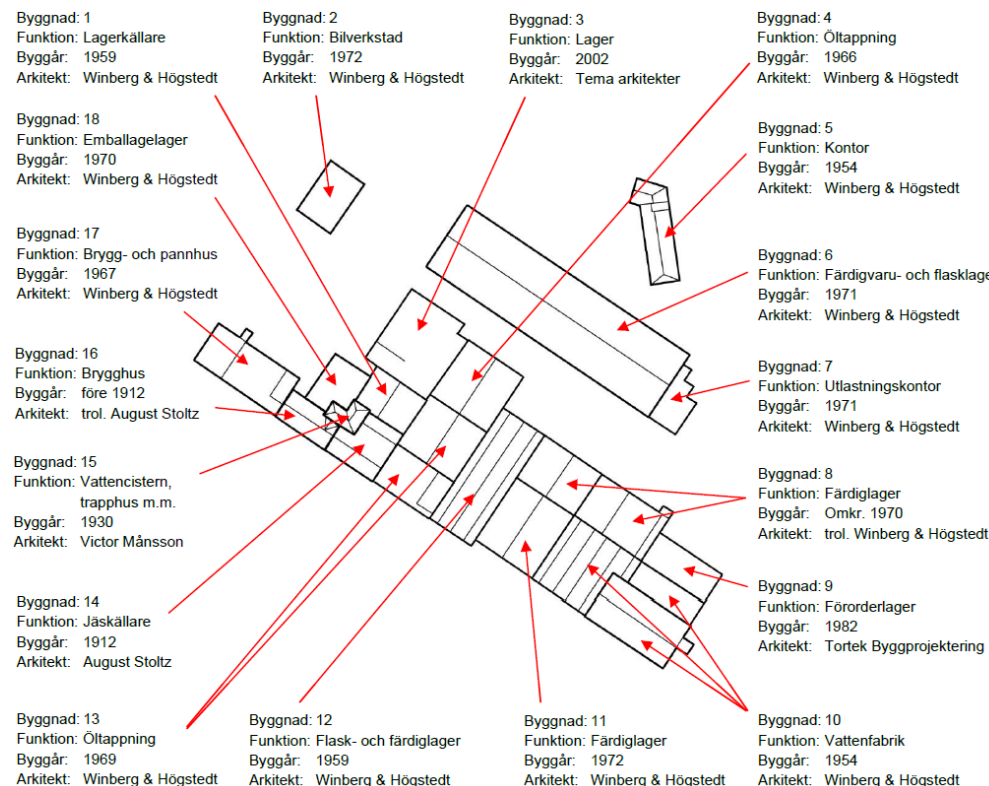
Kulturmiljö och arkeologi

Kvarteret Bryggeriet består av en blandning av byggnader, inbördes olika vad gäller skala, material och uttryck. En gemensam faktor är att de, med vissa undantag, är av industriell karaktär. Bryggeriverksamheten har expanderat etappvis, vilket avspeglas i de många om- och tillbyggnader av olika karaktär som gjorts under årens lopp. De största utbyggnaderna gjordes under bryggeriverksamhetens tre glansperioder; vid förra sekelskiftet, på 50-talet respektive i slutet av 60-talet. De byggnader som uppfördes under de här perioderna är typiska representanter för sin respektive tidsperiod och ger kvarteret en egen identitet.

Delar av den ursprungliga byggnaden från 1898 finns bevarade, om än i reducerad, förändrad och påbyggd form. Byggnaden karaktäriseras av en typisk industriarkitektur i historiserande stil från förra sekelskiftet, med fasader uppförda i mönstermurat rött tegel. Fasaderna är variationsrikt utsmyckade med blinderingar, gesimser och fönster i varierande utformning. Huset ger karaktär åt både Ystadvägen och gårdssidan.

Under nästa storhetsperiod växte bryggeriet markant. Längs Ystadvägen påbörjades 1954 en industribyggnad ritad av Winberg och Högstedt AB i Malmö. Byggnaden har synlig betongstomme och utfackningsväggar i rött tegel lagt utan förband och strikt fönstersättning med vita enlufts-fönster. Byggnaden fick, med sitt uppglasade trapphus, markera hörnet Ystadvägen - Lantmannagatan och växte sedan etappvis in mot den ursprungliga bryggeribyggnaden. Även dessa byggnadsdelar har fasader med ljus betongstomme och rött tegel, och i vissa delar har de en karaktäristisk veckad takform. Ett återkommande motiv är horisontella fönsterband.

Industribyggnaderna inom kvarteret Bryggeriet är en viktig del av Malmös kulturhistoriska arv och en viktig del av både stadens och områdets identitet. Speciellt bevarandevärda är fasaderna mot Ystadvägen.



Bryggerietbyggnadernas nummer, funktioner, byggår och arkitekt.

Nedan beskrivs betydelsefulla karaktärsdrag för specifika byggnader inom området som har bedömts som särskilt värdefulla enligt Plan- och bygglagen 8 kapitlet 13 §.

Byggnad 10, vattenfabriken



Synligt fackverk av grå betong, fasader murade med rött, jämnt bränt tegel i stapelförband, symmetriskt placerade fönster, fönsterband (delvis täckta idag), uppglasat utanpåliggande trapphus med synlig trappa och hiss innanför.

Byggnad 12, flask- och färdiglager



Synligt fackverk av grå betong, fasader murade med rött, jämnt bränt tegel i stapelförband, fönsterband (lägre idag än de ursprungliga på övre våningen).

Byggnad 13, öltappning



Synligt fackverk av grå betong, fasader murade med rött, jämnt bränt tegel i stapelförband, symmetriskt placerade fönster, fönsterband, uppglasat trapphus (delvis täckt idag).

Byggnad 14, jäskällare (till höger i bild)



Fasader murade med rött, ojämnt bränt tegel i kryssförband med valvbågar, mönstermurningar, friser och krysskift.

Byggnad 15, vattencistern, trapphus med mera



Fasader murade med rött, ojämnt bränt tegel i kryssförband med fönstervalvbågar, bevarade ursprungliga spröjsade fönster, valmat sadeltak klätt med falsad kopparplåt.

Byggnad 16, bryggghus (till vänster i bild)



Fasader murade med rött, ojämnt bränt tegel i kryssförband med trappstegsgavel, valvbågar, mönstermurningar, friser och krysskift, delvis bevarade ursprungliga spröjsade fönster, tak klätt med falsad kopparplåt

Byggnad 5, kontoret



Ingen beskrivning (byggnaden avses rivas).

Arkeologi

Enligt Riksantikvarieämbetets Fornsök finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

Naturmiljö

Längs Köpmansgatan står en rad av relativt hårt beskurna lindar som utgör en allé och som omfattas av biotopskydd.

Topografi, landskap, grönstruktur

Planområdet är platt utan större höjdskillnader. Befintlig vegetation är sparsam och består av ovan nämnda trädrad längs Köpmansgatan, några mindre träd längs Jespersgatan, en gräsmatta med två större träd, en bok och en ek, vid det gamla bryggerikontoret (hörnet Lantmannagatan/Jespersgatan) samt enstaka träd vid hörnet Ystadvägen/Lantmannagatan. I övrigt är all mark hårdgjord och asfalterad och används till stora delar för parkering och angöringsytor.

I grönplanen visas att Södra Sofielund lider brist på tillgång till kategorin stadsdelspark. Det är också relativt långt, cirka 3 km, till större natur- och rekreationsområden.

Kollektivtrafik

Området trafikeras idag av stadsbussar med hög turtäthet. Precis intill planområdet finns busshållplatser på Lantmannagatan (linje 12) och Ystadvägen (linje 2). Persborgs tågstation finns cirka 700 m från planområdet.

Gång-, cykel- och biltrafik

Ystadvägen och Lantmannagatan är flerfiliga huvudgator med tät trafik. Jespersgatan och Köpmansgatan är däremot relativt stillsamma kvartersgator. Jespersgatan är enkelriktad österut.

Cykelbana finns idag på båda sidor av Ystadvägen. Längs Lantmannagatan finns cykelbana utbyggd längs gatans östra sida, mellan Nobelvägen och Lönngatan. Avsikten är att denna på sikt ska förlängas förbi planområdet. När i tid detta kan bli aktuellt är ännu oklart. I samband med ombyggnaden för att möjliggöra cykelbanan är avsikten också att anlägga en hastighetssäkrad passage för gående och cyklister över Lantmannagatan, strax norr om korsningen med Augustenborgsgatan.

Teknisk försörjning

Planområdet är idag anslutet till det befintliga el-, tele-, fjärrvärme- och va-nätet. Avloppsledningarna i området ingår i ett kombinerat system med dag- och spillvatten i samma ledningar.

Kommunal och kommersiell service

I närområdet finns flera befintliga förskolor, men i det bostadstätta Sevedsområdet direkt väster om planområdet är det relativt långt till närmsta förskola. Grundskolor i närområdet är Sofielundsskolan, Augustenborgsskolan och Munkhätteskolan.

Området har god tillgång på kommersiell service. Handel, service och restauranger finns i kvarteret samt på smågator i övriga Seved.

5.3 Tidigare ställningstaganden

Riksintressen enligt 3 eller 4 kapitlet miljöbalken

Detaljplanen berör område av riksintresse för kulturmiljövård M:K 114. I uttrycket för riksintresset anges följande beröra det aktuella planområdet:

”Industrialismens stad, med 1800-talets och det tidiga 1900-talets industribyggnader samt bebyggelse som speglar boende och levnadsförhållanden för olika samhällsskikt.”

Bedömningen har gjorts att planförslaget inte riskerar att påtagligt skada riksintresset, se vidare rubriken ”Konsekvenser” – ”Kulturmiljö”.

Översiktsplan

Området redovisas i *Översiktsplan för Malmö* från 2023 som blandad stadsbebyggelse med en medelhög bebyggelsetäthet. Planförslaget är förenligt med översiktsplanen.

Planprogram

Detaljplanen grundar sig på ett planprogram, Pp 6041. Planprogrammet var utställt för samråd under november till december 2012 och godkändes som inriktningsbeslut av SBN 2013-02-21. Planprogrammets inriktning följs i stora drag, med undantag för bland annat parkens placering och graden av utåtriktad verksamhet i byggnaden på hörnet mellan Ystadvägen och Lantmannagatan.

Gällande detaljplaner och områdesbestämmelser

Området är tidigare planlagt. Berörd gällande detaljplan är Dp 4520 (laga kraft 2007) med användningen centrum som tillåter bland annat föreningsverksamhet, kontor och undervisning.

Tomtindelningen TI 477B gäller som fastighetsindelningsbestämmelse.

Gällande detaljplaner och fastighetsindelningsbestämmelser upphör att gälla inom planområdets gränser i samband med att denna detaljplan vinner laga kraft.

5.4 Underlag till planarbetet

Kommunövergripande dokument

- Riktlinjer för grönytefaktor, 2014
- Friytor vid förskolor och skolor, 2016, reviderade 2021-12-16
- Handlingsprogram för arkitektur och stadsbyggande, 2005
- Skyfallsplan för Malmö, 2017
- Grönplan för Malmö, 2003
- Miljöprogram för Malmö stad 2021–2030
- Energistrategi för Malmö, 2009
- Trafik- och mobilitetsplan (TROMP), 2016
- Policy och norm för mobilitet och parkering i Malmö, 2020
- Renhållningsordning 2021–2030 för Burlövs kommun och Malmö stad
- Riktlinjer för exploateringsavtal, 2016

Utredningar till grund för planförslaget

- Miljöteknisk markundersökning vid Bryggeriet 2 i Malmö, rapport 2013-05-27, Sweco AB
- Trafikutredning kv. Bryggeriet 2, Tyréns, 2014-04-22
- Social konsekvensbedömning av Dp 5299 Bryggeriet, 2020-03-17
- Stombesiktning, kv. Bryggeriet, Sweco Structures AB, 2020-06-18
- Trafikbullerutredning Bryggeriet i Malmö, Tyréns, 2020-06-23
- Dagvatten och skyfallsutredning för detaljplan Bryggeriet 2, Sweco, 2020-07-03
- Dp Bryggeriet 2 – Materialinventering av farligt avfall, Sweco environment AB, 2020-08-19
- Antikvarisk konsekvensbedömning, Sweco, 2020-08-24
- Pm Risk – Detaljplan för Bryggeriet 2, Malmö stad, Structor, 2026-04-16
- Parkeringsutredning Kv Bryggeriet, Fojab, 2022-11-11

Stadsbyggnadskontoret

Daniel Svanfelt
Enhetschef

Katarina Jeraeus
Planhandläggare