



Datum  
2019-03-19  
Adress

## Yttrande

Diarienummer  
TN-2016-2966

Till  
Stadsbyggnadsnämnden

### **Detaljplan för del av fastigheten Sallerup 180:21 m fl (Hemgården) i Sallerup i Malmö Dp 5523 SBN-2014-62**

Tekniska nämnden föreslås besluta att lämna följande yttrande:

#### **Sammanfattning**

Tekniska nämnden är positiv till planförslaget eftersom planen tillgodoser efterfrågan av fastigheter till såväl större som småskaliga verksamheter. Det är viktigt att marken kan utnyttjas effektivt och planeras långsiktigt och flexibelt med syfte att tillmötesgå verksamheter som vill etablera i Malmö. Kommande verksamheter kommer att påverka trafikflöden inom och utanför området och därför behöver planförslaget kompletteras med den trafikutredning som tagits fram. För att klara VA- och dagvattenlösningar behövs den pågående utredningen också komplettera planförslaget. Den planerade grönstrukturen bör också ses över då ytorna är för små för funktionerna som beskrivs i planen.

#### **Yttrande**

##### **Allmänt**

Tekniska nämnden är positiv till planförslaget eftersom planen tillgodoser efterfrågan av fastigheter till såväl större som småskaliga verksamheter. Det är viktigt att marken kan utnyttjas effektivt och planeras långsiktigt och flexibelt med syfte att tillmötesgå verksamheter som vill etablera i Malmö.

Det finns en stor efterfrågan på mark för verksamheter i Malmö. Dels finns det en efterfrågan på större logistik och lager kombinerat med kontor, exempelvis huvudkontor med lagerfunktioner. Dels finns det en efterfrågan från mindre aktörer som även de efterfrågar kombination av lager och kontor. Marknaden efterfrågar även mark för automatiserade höglager med önskemål om höjder runt 30-40 meter i allt högre grad.

Staden bör planera långsiktigt med syftet att möta efterfrågan från näringslivet. Samrådsförslagets utformning tillmötesgår inte det och är i vissa delar därmed inte genomförbar.

Plankartan innehåller flertalet bestämmelser, vilket gör den svårtolkad. Den begränsar också utformning av byggnader och kan skapa svårigheter för många verksamheter att etablera.

För att nå målet med attraktiv mark för näringslivet bör särskilt nedanstående punkter beaktas:

- Skapa en mer flexibel och förenklad plankarta med möjlighet för en större variation av företag att etablera sin verksamhet.
- Möjliggöra automatiserade höglager i näringszon A.
- Öka markutnyttjande i näringszon A.
- Möjliggöra kontor och lager inom hela näringszon B.
- Ändra utformningen av kvarteren i näringszon B för att möjliggöra en större variation av verksamheter.
- Öka flexibiliteten i näringszon B genom att ta bort prickmarken och vissa placeringsbestämmelser.

## **Plankarta**

### **Näringszon A**

Områdets syfte är att etablera stora verksamhetsanläggningar och ska präglas av täthet och varierande höjder. Plankartan innehåller flera egenskapsbestämmelser som till viss del inte överensstämmer med syftet med detaljplanen.

### **Användning**

Tekniska nämnden ser positivt på att området får ha användning **JKP**. Däremot begränsas användningen till att inte tillåta lager i zonen närmast huvudgatan, vilket i sin tur kan försvåra att byggrätten utnyttjas optimalt.

Användningsbestämmelsen **C**-centrumändamål ses positivt på den planerade torgytan, men vidare i planarbetet bör ytan utredas om den är tillräcklig för att kunna utveckla ändamålsenlig centrumverksamhet.

### **Exploateringsgrad och prickad mark**

Planförslaget innehåller en egenskapsbestämmelse  $e_1$  som reglerar högsta exploateringsgrad i området på 60%. Den verkliga/totala exploateringsgraden blir tillsammans med prickad mark (invid Yttre Ringvägen) och bestämmelse (längs huvudgatan) 44-59% på kvarteren inom området. För att uppnå målen med en effektiv markanvändning bör exploateringsgraden tillåtas vara högre, vilket kan nås genom att minska den prickade markens utbredning och ta bort bestämmelsen  $e_1$ .

Om exploateringsgraden  $e_1$  ändå beslutas vara kvar bör den baseras på en fastighets yta och inte egenskapsområdets yta, eftersom det annars kan bli en konkurrens om byggrätterna mellan flera fastigheter.

Exploateringsgraden närmast huvudgatan är begränsad till 80%  $e_2$ . Det finns förutom exploateringsgraden även en bestämmelse gällande förgårdsmark på minst 2,5 meter, vilket bidrar till samma exploateringsgrad och bestämmelsen  $e_2$  kan därmed tas bort.

### Höjder

Det är positivt att planförslaget kommer att möjliggöra för höga byggnader på 22 meter, men planen bör även tillåta höjder på 30-40 meter, som exempelvis automatiserade höglager kräver.

Bestämmelsen  $f_1$  medger att, 15% av byggnadsarean får byggas upp till 50 meter, men bestämmelsen är inte tillräcklig för att tillåta höglager som kräver mer än 15%. Likaså kan bestämmelsen som medger att, 10% av bebyggelsen får vara under 12 meter, vara problematisk om vissa delar av byggnaden behöver vara lägre. Exempelvis in- och utlastning och mindre komplementbyggnader. De totala procentsatserna bör därför ökas. Bestämmelsen bör också vara kopplad till en fastighets yta istället för egenskapsgränsen, eftersom det annars kan bli konkurrens om byggrätten mellan flera fastighetsägare.

Torgytans höjder bör vara ca 14-15 meter för centrumändamål, för att möjliggöra fler våningsplan ovanför bottenplan. Till exempel har bottenvåning med centrumändamål oftast en högre takhöjd, vilket påverkar totalhöjden, om det önskas rymmas två våningsplan med t.ex. kontorsverksamhet.

### Utformning av kvarter

Flera kvarter inom området har oregelbundna användningsgränser, med flera hörn/hack som inte är ändamålsenliga. Gränserna bör vara så raka som möjligt för att nå effektiv markanvändning med så få hörn som möjligt.

Varje fastighet bör också få tillgång till en egen infart från huvudgatan, för att möjliggöra olika typer av verksamheter. Bestämmelsen  $f_5$  om att två fastigheter skall ha gemensam infart för tung trafik bör därmed tas bort.

### Näringszon B

Näringszon B syftar till att skapa möjlighet för etablering av mindre störande verksamheter. Den aktuella utformningen av området kan eventuellt göra att planen inte är genomförbar. Området behöver bli mer flexibel och möjliggöra etablering av en större variation av verksamheter.

### Användning

På samtliga ytor där användningsbestämmelsen **Z** förekommer bör kompletteras med **K** - kontor. Det möjliggör att verksamheter med större andel kontor eller endast kontor också ska kunna etablera sig inom området. Det bör även tillåtas lager inom hela området, då många kontorsverksamheter önskar att kombineras med en lagerfunktion. Bestämmelsen  $f_3$  innebär att nästan hälften av möjliga fastigheter inom området inte tillåts lager och bör därmed tas bort.

De två områdena för parkering – **P** bör kompletteras med användning **K**, **Z** och **C** för att möjliggöra både parkeringshus och annan verksamhet. Det medför en högre grad av flexibilitet och levande stadsmiljö inom området. Användningsgränserna bör också justeras då de har olika storlek, inte är rätvinkliga och bör anpassas till de behov som finns i området.

### Höjder

Det är positivt med den högsta byggnadshöjden på 13 meter. Däremot kan bestämmelsen  $f_2$  som tillåter att, 10% av angiven byggnadsarea får understiga 6 meter, medföra en problematik kopplat till eventuellt tillkommande delbyggnader och/eller komplementbyggnader på området. Förslagsvis bör därför procentsatsen ökas.

Den befintliga gården Ringadals gård ska ha samma höjdbestämmelse, som de övriga kvarteren inom området.

### Fastighetsstorlek

Bestämmelsen  $d_1$  ger en begränsning på största fastighetsstorlek på 3 000 kvm. Det innebär att många kvarter inom området behöver delas i två till fyra fastigheter, vilket i sin tur bidrar till att det blir svårt att skapa lämpliga fastigheter med funktionella byggnader inkl. in- och utfarter och logistiklösningar. Bestämmelsen kommer även att innebära att bygggrätten minskas då byggnader inte får placeras fram till fastighetsgräns. Det finns en efterfrågan från näringslivet på större fastigheter och bestämmelsen bör därför tas bort.

### Exploateringsgrad

I ett av kvarteren finns en begränsning av exploateringsgrad  $e_3$  på 15 % utan motivering och bör därför tas bort.

### Prickad mark

Inom området ligger en prickad mark som begränsar utformningen av kommande byggnader till rektangulära byggnader med ca 16-20 meters bredd. I liknande verksamhetsområde ligger flertalet av byggnadsbredderna inom spannet 23-30 meter. Förslagsvis bör bredden justeras till 25 meter samt skapa en större variation av byggnader och tillåta kvadratiska byggnader för att möta efterfrågan.

Den prickade marken som skapar mellanrum mellan gata och park ses som positiv. Däremot om marken ska användas för allmänna ändamål, t.ex. gång- och cykelväg eller dagvattenhantering ska det vara på allmän platsmark, vilka finns föreslagna på andra delar i planen.

### Placeringsbestämmelser

Egenskapsbestämmelsen  $p_3$  som reglerar placering av byggnader kommer medföra att fastighetstillbehör/ eller byggnadstillbehör som till exempel dräneringsledningar m.m. kommer att placeras på allmän platsmark. Det kommer leda till fastighetsrättsliga och tekniska svårigheter och bestämmelsen bör därför tas bort.

Det finns en bestämmelse gällande förgårdsmark  $p_2$  som reglerar en yta på 1,5-2 meter. Regleringen kan skapa ett snävt utrymme för placering av byggnader och huvudgatans sväng bidrar också till att de byggrätterna påverkas negativt av det. Bestämmelsen bör bli mer flexibel och reglera inom ett större spann, vilket också bidrar till att kunna anlägga växtlighet framför byggnaden. Exempelvis är ett rekommenderat avstånd mellan träd och byggnad 5 meter och bör möjliggöras.

#### **Utformning kvarter**

De planerade kvarteren skapar en väldigt begränsad utformning, med både prickad mark och placeringsbestämmelser. För att få en funktionell och genomförbar plan måste kvarteren antingen öka kraftigt i storlek eller placeringsbestämmelsen gällande byggnad mot både gata och park tas bort. Förslagsvis bör kravet på att byggnader ska finnas mot både park och gata tas bort och prioritera en av dessa placeringar. Förslag mot huvudgatan.

#### **Ringladals gård**

Intrånget på privata fastigheten Sallerup 180:201, Ringladals gård, bör minimeras för att möjliggöra att befintlig verksamhet kan bedrivas. Förslagsvis kan gränsen mot allmän plats i den norra delen av fastigheten flyttas längre norrut och gränsen mot parken kan flyttas längre västerut. Den *trädgård* som beskrivs som värdefull att bevara, kommer nämligen påverkas av de planerade förändrade marknivåerna genom dagvattenlösningen för området. Träden ska bevaras och det görs möjligt om parken och dagvattenhanteringen flyttas västerut.

#### **Hållbarhet och grönytefaktor**

Grönytefaktorernas effekter behöver utredas innan det sätts som ett mål enligt detaljplanen. Grönytefaktor på 0,3 kan innebära att fastigheterna möjligen inte kommer utnyttjas yteffektivt. Verksamhetsfastigheter har vissa förutsättningar för att bedrivas såsom hårdgjorda logistikytor och byggnader med lättare konstruktioner. Området ska få en grön och hållbar karaktär, men under rimliga krav utifrån fastigheternas förutsättningar. Förslagsvis bör hållbarhet hanteras som en helhet, med exempelvis energilösningar för verksamheter och industriell symbios tillsammans med grönytefaktorerna.

#### **Grönstruktur**

I planen framhålls vikten av att bevara utblickar mot landskapet i öster. Det nuvarande planförslaget säkrar endast utblickar i tre smala släpp mellan kvarteren. Om ambitionen är att säkerställa landskapsbilden mot öster bör fler släpp möjliggöras i plan.

#### **Rävzon**

Angiven form och bredd på området behöver ses över. Stråket i planförslaget är för smalt för att inrymma de funktioner som beskrivs såsom dagvattenhantering genom ett svackdike, ängar och kullar i mindre skala och gång- och cykelväg. Området planeras ha en naturkaraktär och fungera som buffertzon, vilket också kommer att kräva plats för vegetation i olika form med trädgångar och växtlighet kring svackdikena. Ett riktmärke kan vara en bredd på 50 meter.

### **Koloniområde**

Det angivna koloniområdet i planen är ca 4000 kvm. Förslagsvis bör ett nyetablerat koloniområde vara 10 000-15 000 kvm, vilket gör att ytan bör utökas i plan. Till området ska även finnas tillgång till väg och parkering.

Ett alternativ är ett mindre odlingsområde med förslagsvis placering i *Dillzonen* där annan användning av grönska och planteringar omöjliggörs pga. huvudvattenledningen och dess skyddsområde. Odling kan ske ovan mark utan schakt.

### **Grannskapspark**

Parkområdet bör ses över gällande form och storlek, för att få utrymme till en mängd parkfunktioner såsom lekplats, träd och annan vegetation, ytor för fri lek och rekreation och gångvägar. Noterbart är att gravhögen är betydelsefull för området och parkens identitet. Den tar också stora ytor i anspråk, genom dess skyddszon, och medger därmed ingen markbearbetning och begränsar möjlighet att plantera träd eller annan vegetation.

### **Dagvatten och skyfall**

Ambitionerna gällande den öppna dagvattenhanteringen är bra. Utifrån informationen i plankarta och planbeskrivning går det däremot inte att avgöra om planförslaget möjliggör de ambitionerna. Utrymmet för marken där dagvattenhanteringen ska rymmas bedöms vara underdimensionerad i jämförelse med likartade områden och därför är det behov av en VA- och dagvattenutredning som pågår. Inom ramen för den utredningen bör även förslag på markhöjder tas fram för att säkerställa att skyfall kan hanteras, utan att en risk för översvämning skapas i planerade och befintliga byggnader.

### **Trafik**

#### **Sallerupsvägen**

Planförslaget behöver kompletteras med den framtagna trafikutredningen inkl. trafiklösningar som saknas i föreslagen plankarta och illustration och kommer att påverka det slutliga förslaget. Sallerupsvägen som ligger utanför planområdet kommer att få direkta konsekvenser av det planerade området. Det krävs en ombyggnad av sektion och korsningspunkter för Sallerupsvägen och trafikplats Sallerup, för att klara den ökade trafikmängden.

Kapacitetsstudier visar också på att det behövs cirkulationsplatser i korsningarna med huvudgatan samt i trafikplatsens av- och påfartsramper, och fyra körfält mellan trafikplatsen och huvudgatan. En breddning av Sallerupsvägen innebär också konsekvenser på befintliga brokonstruktioner och bullervallar.

Utformning av Sallerupsvägens sektion och korsningspunkter ska göras i dialog med Trafikverket.

### **Kollektivtrafik**

På Sallerupsvägen väster om korsningen med huvudgatan planeras ett nytt hållplatsläge med fickhållplatser (regionbusslinje 142, 148 samt stadsbusslinje 35). Hållplatserna ska dimensioneras för att två 18-meters bussar ska kunna stå inne samtidigt. Hållplatserna ska ha tillräckliga ytor för en hög standard gällande väntytter, väderskydd och cykelparkering. Det är viktigt att ta hänsyn till trygghetsfaktorn i det vidare planarbetet med syfte på att passagen mellan hållplatserna ska ske via befintlig tunnel under Sallerupsvägen. Gena gång- och cykelvägar mellan hållplats och verksamhetsområdet bör också utredas vidare i planarbetet.

På den kommande huvudgatan planeras det också för ett hållplatsläge för stadsbuss- trafik(linje 35). Hållplatsen lokaliseras i anslutning till Topplocksgatan och utformas som stopphållplatser med utrymme för plattfomar i trädlisterna. Vändmöjlighet kommer att finnas i den norra delen av huvudgatan, vilket även kan bli ytterligare ett hållplatsläge för linje 35 i framtiden. Alla hållplatslägen saknas i plan- och illustrationskartor och plankartan bör kompletteras i nästa skede.

En eventuell ombyggnad av Sallerupsvägen, med fler korsningspunkter och cirkulationsplatser, kommer att påverka framkomlighet och komfort för kollektivtrafiken längs Sallerupsvägen negativt.

### **Gång- och cykeltrafik**

Det måste framgå tydligare hur verksamhetsområdet ska kunna nås med gång- och cykel utifrån befintligt omkringliggande gång- och cykelnät, samt hur cykelnätet kopplar till de nya hållplatserna.

### **Vändplatser**

Lokalgatornas vändplatser har olika storlek och geometri. Gatorna inkl. vändplatser bör även gå igenom parkområdet och avslutas vid planområdets västra gräns.

### **Illustrationsplan**

Det önskas en illustrationsplan över området då den nuvarande strukturskissen är svåräst och inte stämmer överens med planen.

ordförande

.....  
[Förnamn Efternamn]  
.....

sekreterare

.....  
[Förnamn Efternamn]  
.....

[Här anger du om det finns reservationer/särskilda yttranden]