



Datum
2019-05-20
Adress

Yttrande

Diarienummer
TN-2016-3321

Till
Stadsbyggnadsnämnden

Detaljplan Dp 5530 del av fastigheten Hyllie 165:61 (öster om mässan), i Hyllie i Malmö SBN-2016-434

Tekniska nämnden föreslås besluta att lämna följande yttrande:

Sammanfattning

Tekniska nämnden är positiv till förtätning i form av den blandade stadsbebyggelse som föreslås, men ifrågasätter den föreslagna överdäckningen av Annetorpsvägen med park och byggrätt för kontor. En överdäckning innebär en för staden mycket omfattande investering som i nuläget inte är strategiskt och ekonomiskt försvarbar. Tekniska nämnden föreslår därför att detaljplanen återfår den geografiska avgränsning som fanns vid skedet för beställning och uppdragsstart. Att en överdäckning mellan broarna längs Hyllie boulevard och Hyllievångsvägen någon gång i framtiden genomförs ställer sig tekniska nämnden inte negativ till.

I övrigt finns en del oklarheter angående angöring och utformning av gaturummen som behöver ses över i samråd med fastighets- och gatukontoret.

Yttrande

Generellt

Tekniska nämnden är positiv till förtätning i form av den blandade stadsbebyggelse som föreslås. Planområdet ligger i ett attraktivt och centralt läge i närheten till Hyllie station och är en viktig del av fortsättningen på Hyllies stadsutveckling. I gränslandet mellan Hyllie och Holma/Kroksbäck är detta område också en viktig del i sammanlänkningen av dessa stadsdelar och staden i stort.

Detaljplanen innefattar stora, komplexa frågor såsom ytbehov för dagvattenhantering, utformning och genomförande av den föreslagna överdäckningen, buller, höjdsättning samt utformning av gatunätet. Dessa frågor behöver utredas vidare och bearbetas ytterligare innan

detaljplanen kan ställas ut för granskning. Det fortsatta planarbetet bör också utreda möjligheten att öka våningsantalet för kontorsbyggrätterna öster om Hyllievångsvägen.

Överdäckningen

I översiktsplanen för Malmö stad finns ett utpekad grönt stråk/koppling mellan Kroksbäcksparken och Hyllie vattenpark. Inför samrådet har den av fastighets- och gatukontoret beställda detaljplanen utökats norrut, genom att den tidigare föreslagna parkytan i den sydvästra delen av planen har vidareutvecklats till en sträckning norrut och vidare över Annetorpsvägen i form av en överdäckning. Överdäckningen har kompletterats med en kontorsbyggrätt, i syfte att ge mindre bullerutsatta och mer givande rekreativa värden inom parkområdet samt att minska barriäreffekterna av Annetorpsvägen mellan Hyllie och Holma/Kroksbäck.

Överdäckningen innebär en för staden mycket omfattande investering, där det fortfarande råder osäkerheter kring utformning, fysiskt läge, marknadsmässigt läge samt konstruktionskrav. I nuläget förutspås kostnaden för en överdäckning att hamna kring 150 mkr. Kostnadsuppskattningen är dock i ett mycket tidigt skede och det råder därför osäkerhet kring den totala kostnadsbilden, vilket kan innebära att ytterligare kostnader uppstår.

Tekniska nämnden bedömer, ur ett prioriteringsperspektiv för staden, att överdäckningen inte är strategiskt och ekonomiskt försvarbar, sett till det stora investeringsbehovet som krävs. Tekniska nämnden menar att den gröna koppling som finns utpekad i översiktsplanen kan tillgodoses och realiserar på annat sätt än genom en överdäckning inom planområdet. Tekniska nämnden menar också att det marknadsläge som vi i nuläget befinner oss i inte motiverar att vi ska utveckla kontorsbyggrätter på en överdäckning, då det fortsatt finns annan mark i närområdet att nyttja för sådan exploatering.

Tekniska nämnden föreslår därför att detaljplanen återfår den geografiska avgränsning som fanns vid skedet för beställning och uppdragsstart. Att en överdäckning mellan broarna längs Hyllie boulevard och Hyllievångsvägen någon gång i framtiden genomförs ställer sig tekniska nämnden inte negativ till.

Dagvattendammen/parken

Dagvattendammen inom området behöver ytterligare yta för att en tillfredsställande dagvattenfunktion och en välfungerande parkmiljö ska kunna skapas. Detta innebär att Hyllievångsvägen till viss del behöver flyttas österut. Detta kommer i sin tur att medföra att bebyggelsestrukturen samt volymer österut behöver ses över.

Trafikfrågor

Under rubriken **Angöring** på s. 16 hänvisas angöring för leveranser och varutransporter till gatumark på allmän platsmark, men dessa funktioner ska kunna lösas på kvartermark. Även om det kan vara möjligt ska det inte vara en förutsättning för planens genomförande att detta ska ske på allmän platsmark. Tendensen idag är att gator runt skolor och förskolor

regleras med stoppförbud, för att skapa en säkrare trafikmiljö för barnen. Om det skulle bli fallet vid denna förskola blir angöring i gata inte möjlig här. Formuleringarna i stycket måste ses över i samråd med fastighets- och gatukontoret.

I samma stycke måste det också förtydligas att texten om persontransporter för av- och påstigning samt angöring för färdtjänst och taxi enligt Boverkets Byggregler (BBR) 3:122 avser tillgänglighet och användbarhet på tomter för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Det avser inte alla persontransporter och inte att det ska lösas på allmän platsmark, vilket det kan tolkas som.

Den östra lokalgatans anslutning till Hyllie vattenparksgata behöver analyseras ingående, då den ansluter vid brofästet över järnvägsspåren. Det måste säkerställas att den föreslagna anslutningen fungerar med brokonstruktionen och omgivande höjder. Körspår med tillåtna fordonstyper behöver säkras i alla gator.

I redovisade sektioner av de olika gatorna inom planområdet räknas förgårdsmark in i gatans bredd, vilket är missvisande.

Förskolan

Då det finns behov av förskoleplatser i området vill tekniska nämnden påtala vikten av att, i detta tidiga skede, maximera friytan för det önskade antalet förskoleplatser, för att ha god framförhållning om behovet av platser skulle öka.

Parkeringsgaraget kommer att ligga i anslutning till förskolans utemiljö. Det är därför viktigt att det får en gestaltning som fungerar bra mot en förskola, och inte upplevs som en mur.

Plankartans utformning

Texten i kapitel 2 **Planförslag** stämmer inte helt överens med det som faktiskt regleras i plankartan, vilket gör planförslaget ottydligt. Om avsikten är att t.ex. lekplats ska finnas i parkens norra del bör det säkerställas med egenskapsgräns.

ordförande

.....
[Förnamn Efternamn]

sekreterare

.....
[Förnamn Efternamn]

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