



GRANSKNINGSHANDLING

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för del av fastigheten Hyllie 165:61 m.fl. (mellersta delen av Holmastan) i Hyllie i Malmö

Innehållsförteckning

Kapitel 1 - Inledning	2
Hur samrådet bedrivits	2
Kapitel 2 - Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstaganden	3
Myndigheter.....	3
Kommunala och regionala organ	3
Övriga remissinstanser.....	14
Sakägare enligt fastighetsförteckning	15
Övriga, ej sakägare	19
Kapitel 3 - Sammanfattning av ändringar efter samrådet	23

Kapitel 1 - Inledning

Hur samrådet bedrivits

Samrådstiden var 28 maj – 25 juni 2018. Planförslaget skickades för samråd till remissinstanser och sakägare. Planförslaget var tillgängligt för kännedom på www.malmo.se

Planförslaget presenterades på ett öppet hus som hölls på Holma torg den 5 juni 2018. Öppet hus utlystes genom riktat utskick till hyresgäster och bostadsrättsinnehavare i mellersta och norra Holma. Öppet hus besöktes av omkring 100 personer i varierande åldrar och kön.

Kapitel 2 - Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstaganden

Följande sammanställning redovisar synpunkter som har kommit in under samrådet. Personnamn anges inte. Stadsbyggnadskontorets kommentarer redovisas i kursiv stil.

Myndigheter

Länsstyrelsen, diarienummer SBN-2017-1496-30:

Förutsatt att planhandlingarna uppdateras enligt nedan så att det visas att platsen är lämplig för den förändring som föreslås, har inte Länsstyrelsen några synpunkter utifrån 11 kap. 10–11 §§ PBL.

Hälsa och säkerhet – buller

Länsstyrelsen vill uppmärksamma kommunen på PBL 2010:900 4 kap 33a §, eftersom den planerade bostadsbebyggelsen sannolikt är bullerutsatt. Planbeskrivningen ska, om bostadsbebyggelsen är bullerutsatt, innehålla en redovisning av beräknade värden för omgivningsbuller. Detta ska redovisas både vid bostadsbyggnadens fasad och vid uteplats. Det behöver också framgå av planhandlingen vilka åtgärder som krävs för att möjliggöra bebyggelsen och om dessa åtgärder blir planens förutsättningar. Länsstyrelsen bedömer att det inte är möjligt att pröva områdets lämplighet för föreslagen bebyggelse utan en redovisning och nödvändiga beräkningar och bestämmelser. Bullerpåverkan är en fråga som ska redovisas och samrådats om under planprocessen.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: Planbeskrivningen har kompletterats med beräknade värden för omgivningsbuller under kapitel 3.2.

Trafikverket, diarienummer SBN-2017-1496-35:

Kontakt måste tas med Trafikverket om åtgärder görs som kan tänkas påverka vårt servitut. Alla kostnader som kan uppstå på grund av eventuella åtgärder på vår anläggning ska bäras av exploateringen.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: Planbeskrivningen har kompletterats med ovanstående information under kapitel 4.2.

Kommunala och regionala organ

Tekniska nämnden, diarienummer SBN-2017-1496-52:

Plankarta

Parkmark i anslutning till befintlig bebyggelse

I anslutning till MKB:s befintliga bostadshus i västra delen av planområdet föreslås att allmän platsmark park skapas för att staden skall ha rådighet över mark och träd. Området bör utredas vidare om vilken reglering av allmän platsmark det ska vara, för syftet att bevara och skydda de träd som belysts i trädinventeringen.

Parkmarken väster om det föreslagna parkeringshuset bör på liknande sätt utredas inför granskningskedet om hur ytan ska regleras i plan **(1)**.

Område för lekplats

En områdeslekplats är eftersträvansvärd i denna plan, som kan tillgodose behovet av mötesplats för barn. Diskussionen uppkom i planläggningen för södra Holma Dp 5546 och hänvisades då till denna plan. Generellt saknas större allmänna ytor för lek och rekreation **(2)**.

Tvingande SC-bestämmelse i bottenvåning

Planen innehåller en tvingande SC-bestämmelse i bottenvåningen för bostadshus direkt öster om förskolan. Bostäder kan endast uppföras från våning två och uppåt. Denna bestämmelse riskerar att försvåra genomförandet av detaljplanen, då byggnationen av bostäderna blir beroende av att lämplig verksamhet kan inhysas i bottenvåning. En mer flexibel löning efterfrågas **(3)**.

Planbeskrivning

Hyacintgatan/ Barncampus

På området där barncampus är planerat är det idag möjligt att köra bil längs Hyacintgatan och det befintliga bostadshuset norr om gatan hanterar sin sophantering och angöring därför. Angöring och sophantering för det befintliga bostadshuset måste förtydligas och lösas när gatan omvandlas till en gång- och cykelväg **(4)**.

Pildammsvägen

I planen redovisas att befintlig gång- och cykeltunnel under Pildammsvägen ska läggas igen och ersättas med signalreglerad korsning. I nuläget finns branta slänter och en bullervall mot Kulladalsidan. Det saknas beskrivning om hur dessa ytor kommer att tas om hand och hur kopplingen mot Kulladal är tänkt. Det är viktigt att en god koppling för gående och cyklister från Kulladal till Pildammsvägen skapas. Planarbetet bör pröva förutsättningarna för ytterligare en passage över Pildammsvägen som knyter ihop Holma med Kulladal **(5)**.

Dagvatten/ skyfall

Dagvatten ska enligt förslag delvis lösas i en mindre gröning utmed gata samt i en dagvattdamm i parkmark söder om Ärtholmsvägen. Parkmarken bör säkerställas i fortsatt planarbete. Dagvattdammen föreslås även försörja fler områden och planhandlingarna bör till granskningsskedet tydligt visa på att ytan är tillräcklig **(6)**.

Ledningar

Kostnaden för flyttning av ledningar regleras i avtal.

Odlingslotter

Det bör framgå att befintliga odlingslotter upplåts av MKB och inte av Malmö stad **(7)**.

Kommersiell service samt kommunal service

I planbeskrivningen uppges felaktigt att ny placering för befintlig livsmedelsbutik kommer att bli i parkeringshusets bottenplan. Det är viktigt att förtydliga att planen inte styr vilken hyresgäst som kommer att erbjudas lokaler i parkeringshuset, då det är upp till kommande exploatör att besluta om. Befintlig livsmedelsbutik upplåts av MKB som hanterar kontakten med nuvarande hyresgäst **(8)**.

Illustrationers utformning

Illustrationsplanens sektioner behöver ses över och bättre anpassas till planerad bebyggelse inom planen. Sektionen för Pildammsvägen skall illustrera ett sexvåningshus i väster. På lokalgatan finns inga balkonger i befintligt bestånd och ny bebyggelse skall illustreras som fem våningar. Det saknas också förgårdsmark i sektionerna **(9)**.

Illustrationerna visar också gatusektioner med träd, vilket endast kommer kunna angöras i begränsad omfattning på grund av ledningar i mark, körspår och korsningar.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

- 1. Användningen PARK bedöms som lämplig för de nämnda ytorna.*
- 2. Det är inte möjligt att i denna plan avsätta yta för områdeslekplats. Barncampus kommer att utformas för barns lek och aktivitet.*
- 3. I planprogrammet fanns det ingen byggrätt för bostadsbebyggelse på denna tomt utan det har tillkommit i planskedet. En del av syftet med planen är att hitta en ny placering för Hyllie Folkets hus och att stärka barncampus. Bottenvåning i denna byggrätt reserveras därför för detta ändamål.*
- 4. Konsekvenserna av att göra Hyacintgatan bilfri har förtydligats i planbeskrivningen kap 3.2.*
- 5. Slänter på Kulladalsidan kommer att läggas igen i samband med att Pildammsvägen byggs om. Hur kopplingen till Kulladal är tänkt finns redovisat i planbeskrivningen. Signalreglerad korsning blir i Hyacintgatan/ Pildammsvägen samt i Snödroppsgatan/ Pildammsvägen söder om planområdet. Det kommer att vara möjligt att röra sig över vägen på fler ställen men inte på övergångsställe med trafikljus.*
- 6. Ytan som är avsedd för dagvattendammen söder om Ärtholmsvägen är säkerställd i befintlig detaljplan PL 1062 där ytan är planlagd som park. I kommande detaljplan för norra Holma kan ytan fortsatt säkerställas för att möjliggöra fördröjning av dagvatten samt omhändertagande av skyfall. Dagvattenutredning visar att dagvattendammens yta är tillräcklig. Detaljerade beräkningar för detta redovisas inte i planhandlingarna utan för mer information hänvisas till dagvattenutredningen.*
- 7. Planbeskrivningen har uppdaterats så att det framgår att befintliga odlingslotter upplåts av MKB och inte av Malmö stad.*
- 8. Yta för livsmedelsbutik har tagits bort i denna detaljplan. Yta för matbutik kommer istället att möjliggöras i ett av parkeringshusen i södra Holma.*
- 9. Sektionerna har setts över och visar planerad bebyggelse inom planområdet.*

Grundskolenämnden, diarienummer SBN-2017-1496-43:

Grundskolenämnden ser positivt på förslaget men vill lämna följande synpunkter:

- Skola – förtydliga om förslagen avser grundskola eller annan typ av skola
- Syfte – det bör formuleras som att grundskolan kan eller har möjlighet att samnyttja Folkets hus
- Barncampus – nämnden ser i nuläget inget behov av en ny Holmaskola. Det finns heller ingen beställning på en ny Holmaskola
- Trafik – hänsyn gällande säkerhet, trygghet och angöring ska beaktas vid utformning av gator, gång- och cykelvägar

Skola

Det bör förtydligas om skola avser grundskola eller annan typ av skola. Det bör stå grundskola om detaljplanen avser grundskola **(1)**.

Syftet

Grundskolenämnden ser generellt positivt på samnyttjande av lokaler. Men att i detaljplanen skriva in att Folkets hus ska samnyttjas av grundskolan med flera, ser grundskolenämnden negativt på. Grundskolans behov av gemensamma lokaler och kostnadskonsekvenser behöver utredas innan ett beslut om samnyttjande. Att i detaljplanen skriva in att grundskolan ska samnyttja Folkets hus är missvisande. Det borde snarare formuleras som en inriktning **(2)**.

Barncampus och Folkets hus

I detaljplanen beskrivs att på sikt kommer en ny Holmaskola byggas. Grundskolenämnden ser i nuläget inget behov av en ny Holmaskola. Det finns heller ingen beställning på en ny Holmaskola. Gällande Folkets hus och samnyttjande gäller de synpunkter som beskrev under rubriken Syfte **(3)**.

Trafik

Grundskolenämnden vill påpeka att hänsyn gällande säkerhet, trygghet och angöring ska beaktas vid utformning av gator, gång- och cykelvägar. Detta då detaljplanen ligger i närheten av Holmaskolan **(4)**.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

1. *Planbeskrivningen har förtydligat att det är grundskola som avses.*
2. *De stycken i planbeskrivningen som berör samnyttjande har omformulerats till att grundskolan kan eller har möjlighet att samnyttja Folkets hus.*
3. *Detaljplanen utgår ifrån planprogrammet för Holma och Kroksbäck. I planprogrammet konstateras det att Holmaskolan och Kroksbäcksskolan på sikt behöver byggas ut för att klara det ökade elevunderlag som den tillkommande bebyggelsen innebär.*
4. *Utgångspunkten vid utformningen av barncampus är att det ska vara en säker och trygg angöring för elever och barn till Holmaskolan och tillkommande förskola. Fotgängare och cyklister prioriteras. Leveranser och angöring med bil sker på kvartersmark separerat från fotgängare och cyklister.*

Förskolenämnden, diarienummer SBN-2017-1496-51:

Yttrande

Föreliggande detaljplan föreslår en förtätning av Holma genom att marken mellan befintlig bebyggelse och Pildammsvägen samt parkering och vändplats söder om Hyacintgatan tillgängliggörs för byggnation. Planen möjliggör cirka 350 bostäder i flerbostadshus och radhus, en förskola om cirka 80 förskoleplatser, publika bottenplan, parkeringshus, samt lokaler för samnyttjande av Folkets hus, skola och förskola. Förtätningen innebär också en ombyggnation av Pildammsvägen till en mer stadsmässig gata och är därmed ett steg mot att överbrygga befintliga barriärer mellan Holma och Kulladal.

Förskolenämnden ser positivt på att bygga samman Holma med Kulladal och ser att den planerade förskolan kan spela en betydande roll för denna integrering. Förskolans planerade dimension med cirka 80 platser bedöms täcka det behov av förskoleplatser som kan förväntas skapas av förtätningen i sig. Förskolan är ett viktigt tillskott då det idag finns ett

underskott av platser i Holma och intilliggande områden. Idag ligger flera av de kommunala förskolorna i Holma i lägenheter som på sikt bör avvecklas, och förlusten av delar av Fosiedals förskola (tidigare Allaktivitetshuset) har påskyndat behovet av en ny förskola i området. Förskolenämnden önskar därför en större enhet med kapacitet för fler förskoleplatser.

Förskolenämnden ser att det finns behov av fler förskoleplatser i Holma, men vill också betona att förskoleverksamhet med fördel bedrivs i större enheter då det ökar förutsättningarna för att bedriva en kvalitativ förskoleverksamhet. Med större enheter finns möjlighet till en större personalstyrka som för verksamheten innebär förutsättningar för en bred och fördjupad kompetens inom personalgruppen, men också en minskad sårbarhet vid olika typer av frånvaro. Det finns även praktiska och ekonomiska fördelar med större enheter. Det gäller exempelvis möjligheten att erbjuda en större variation i både inomhus- och utomhusmiljöer, att erbjuda längre öppettider, samt att erbjuda en större kvalitet och variation inom måltidshandlingen. Större enheter innebär även lägre kostnad per barn för bland annat personal, livsmedel och lokaler och har på så sätt ekonomiska konsekvenser för kommunen på både kort och lång sikt **(1)**.

Generellt önskar förskolenämnden ett förtydligande angående den del av detaljplanen som omfattar förskolan. Det behöver i planen preciseras vad som avser förskola respektive grundskola **(2)**. Ett förtydligande behövs även gällande samnyttjande av lokaler och ytor då det i planen inte görs tydligt vad som faktiskt ska samnyttjas **(3)**. Förskolenämnden ser generellt positivt på samnyttjande, och ser gärna ett samnyttjande av administrativa ytor samt att friytor nyttjas av boende de tidpunkter de inte nyttjas av verksamheten. En förutsättning för samnyttjande är dock att behov och ansvar utreds i ett tidigt skede. Förskolenämnden kommer inte ta ansvar för ökade underhållskostnader till följd av nyttjande av ytor utanför verksamhetstid. Vidare ser tidsplanen för förskola och grundskola mycket olik ut, vilket behöver tas i beaktning i detaljplanen. Det behövs även förtydligande och utveckling kring idén om bostäder ovanpå centrumverksamhet i planområdets nordvästra del. Det är oklart om bostäder planeras ovanpå förskolan. Om så är fallet är det viktigt att förskolenämnden inte blir ansvarig för finansiering av takkonstruktion då denna kommer kräva en bärkraftighet som inte ligger i förskolans egenintresse **(4)**.

I den beräkning som har gjorts för förskolans ytbehov finns ett antal frågetecken som behöver utredas. Förskolenämnden är angelägen om att en friyta om 30 m²/barn säkerställs och efterfrågar en mer precis beräkning av ytbehovet. I beräkningen hanteras inte frågan kring parkering. Parkeringshuset ligger för långt bort för korttidsparkering och är inte en funktionell eller säker lösning för barn och vårdnadshavare. I planen föreslås korttidsparkering lösas inom förskolans fastighet ut mot lokalgatan. Denna lösning kommer att inskränka på förskolans friyta och behöver därmed finnas med i beräkningen för ytbehov. Även ytbehov för angöring behöver finnas med i detaljplanens beräkningar. Angöringsplats får inte räknas till förskolans friyta, det är därför viktigt att ytbehovet utreds i ett tidigt skede och inte först i ett bygglovsskede. Avfallshandling behöver också lösas innan bygglovsskedet. Detta dels då det är viktigt att utreda möjlighet för placering av miljörum, dels då det är viktigt att i ett tidigt skede planera för en trygg trafikmiljö kring skolan. Vidare önskas en förklaring av asteriskerna i tabellen för beräkning av förskolans ytbehov **(5)**.

Vårt att nämna är att enligt Malmö stads riktlinjer ska en lekvärdesfaktor på minst +3 uppnås på förskolegårdar, inte +3,5. Självfallet ska en kvalitativ skolgård med så hög lekvärdesfaktor som möjligt alltid eftersträvas.

Där nuvarande odlingsområde Krattan ligger planeras parkeringshus/bostäder/centrumverksamhet och det finns i planen inget utrymme för en ny park eller lekplats. Ytor för utvistelse, rekreation och lek ska istället tillskapas på bostädernas gårdar. Detta är synd då en

park, lekplats, eller ett odlingsområde skulle kunna fungera som en målpunkt och mötesplats och på så sätt bidra till att skapa flöden och brygga över barriärer mellan områden. Ambitionen är att skolgården ska kunna nyttjas av boende efter skoltid, den kan dock inte ersätta en allmän park eller lekplats **(6)**.

Förskolenämnden ser positivt på att nuvarande Hyacintgatan blir barncampus och planeras ur ett barnperspektiv genom att göra gatan till en gång- och cykelgata. Det är dock viktigt att omkringliggande gator också planeras ur ett barnperspektiv så att barn från andra delar av Holma och närliggande områden på ett tryggt och säkert sätt kan ta sig till och från förskola och skola. Förskolenämnden önskar att trygga skolvägar samt barns och vårdnadshavares möjligheter att ta sig till förskolan till fots eller med cykel säkerställs, och ser därför positivt på de goda möjligheter för cykelparkering vid förskolan som föreslås i planen. Förskolenämnden önskar dock ett förtydligande angående det läsbara skjul för föräldrars vagnar och cykelvagnar som planeras vid förskolan. Det är viktigt att förskoleverksamheten inte står ansvarig för föräldrars vagnar. Vidare bör barnens friyta prioriteras före föräldrars tillgång till ett läsbart skjul **(7)**.

Att säkerställa trygga gång- och cykelvägar över Pildammsvägen är av särskild betydelse då vägen, trots ombyggnation till stadsgata, kommer utgöra en bred och väl trafikerad barriär. Vidare är det viktigt att utföra en särskild bulleranalys med hänsyn till förskolan. Enligt nya riktlinjer får buller på förskolans friyta inte överskrida 50 dBA ekvivalentnivå samt 70 dBA maximalnivå **(8)**.

Slutligen vill förskolenämnden lyfta att det i Holma finns ett behov av en familjecentral, en verksamhet som samlar socialtjänst, mödravårdscentral, barnvårdscentral och öppen förskola. En familjecentral skulle potentiellt kunna placeras längsmed barncampus **(9)**.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

- 1. Ingen ytterligare yta har avsatts för förskola. Delar av förskolans administrativa ytor (personalrum och mötesrum) kan placeras i samnyttjade Folkets hus och plankartan har ändrats så att det är möjligt att uppföra förskolebyggnaden till en nockhöjd om 15 m vilket innebär att det är möjligt att uppföra den i tre våningar. På så sätt kan mer friyta avsättas och ytan möjliggör nu för 80 barn förutsatt 30 m² friyta/barn. Ytterligare barn kan rymmas om friytan sänks till 25 m²/barn. Det är dock ingen planfråga utan något som bedöms i samband med bygglov och Miljöförvaltningens tillståndsprövning av verksamheten.*
- 2. Planbeskrivningen har förtydligats kring var det är grundskola respektive förskola som avses.*
- 3. Det som ses som lämpligt att samnyttja är det som i planbeskrivningen kallas Folkets hus.*
- 4. Bostäder planeras inte ovanpå förskolan utan ovanpå Folkets hus.*
- 5. Angöring för föräldrar kan anordnas i början av gatan på kvartersmark. Angöring för leveranser och avfallsbilen sker på kvartersgata med vändplats. Gatan och vändplats består av prickmark för att säkerställa att den inte bebyggs. Angöring, kvartersgata och vändplats ingår inte i beräkningen av friyta på tomt. Förtydligande vad gäller ytbehov och friyta har gjorts i planbeskrivningen.*
- 6. Barncampus som går norr om förskolan i Hyacintgatan förslås bli bilfritt och ska utformas för barns lek och aktivitet. Temalekplats och park finns 250 m från den tänkta förskolan.*
- 7. Möjligheten till läsbara skjul för föräldrars vagnar och cykelvagnar är inget som regleras i detaljplanen utan det hanteras i samband med bygglov.*
- 8. Planbeskrivningen har kompletterats med beräknade värden för omgivningsbuller för förskolan under kapitel 3.2.*

9. *Tomten för Folkets hus får innehålla centrumverksamhet så det är möjligt att även på denna plats uppföra en familjecentral.*

Fritidsnämnden, diarienummer SBN-2017-1496-53:

Fritidsnämnden har givits tillfälle att lämna synpunkter på samrådshandlingar för detaljplan för del av fastigheten 165:61 m.fl. i Hyllie (Dp 5588). Syftet med detaljplanen är att göra det möjligt att förtäta Holma i enlighet med planprogrammet (Pp 6045 för Holma Kroksbäck). Detta innebär cirka 350 bostäder i flerbostadshus och radhus, publika bottenplan, parkeringshus, lokaler som ska samnyttjas av Folkets hus, skola och förskola. Detaljplanen är det andra steget i att bygga samman Holma med Kulladal och att få en mer sammanhängande och integrerad stad.

Hyllie Folkets hus är en viktig mötesplats i området. Lokalerna är hemvist för ett flertal föreningar och därmed en förutsättning för deras verksamheter. Fritidsnämnden delar därför föreningarnas oro för att konsekvenserna av förslaget till detaljplan kan komma att bli att lokaler för föreningslivet försvinner eller blir för dyra. Nämnden har ingen möjlighet att stötta Folkets hus ekonomiskt mer än vad som görs i dagsläget **(1)**.

Planförslaget möjliggör också för det så kallade barncampus som är ett östvästligt stråk som kopplar ihop planområdet med Kroksbäcksparken och Kulladal. Längs barncampus ska det finnas platser, funktioner och aktiviteter som vänder sig till barn och unga. Stråket ska ha fokus på utomhuslek och idrott, och Hyllie Folkets hus ska samnyttja lokaler med skolan, förskolan och andra föreningar och verksamheter i Holma.

I detaljplanen anges att det finns goda möjligheter för fritidsaktiviteter då det finns flertalet sporthallar, idrottsplatser samt både bad och ishall, i närheten av Holma. Enbart inom planprogrammet för Holma och Kroksbäck planeras dock för cirka 2200 nya bostäder, men cirka 4400 nya invånare, och tillgången till t.ex. sporthallar och fotbollsplaner måste också ses i ljuset av utvecklingen av hela Hyllieområdet. Kroksbäcks idrottsplats utvecklas för närvarande med ett mer funktionellt underlag på grusplanen för att öka idrottsplatsens anläggning, men Lindeborgs, Kulladals och Hyllie idrottsplatser är fullbelagda redan i dagsläget. Det gör att området kommer att ha ett underskott på fotbollsplaner i framtiden. Däremot kan antalet sporthallar inom Hyllieområdet antas komma att räcka **(2)**.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

1. *I detta skede i processen är det svårt att säga något om den framtida hyresnivån. Hyran i nybyggnation är i regel högre än i befintlig bebyggelse så hyran/ kvadratmeter kommer sannolikt att vara högre än idag. Detta innebär sannolikt att Hyllie Folkets hus kommer att behöva ha något mindre lokaler. Samnyttjande av lokaler innebär dock att den ekonomiska bördan kan delas på fler aktörer.*
2. *Tillgången till fotbollsplaner för hela Hyllie-Holma-Kroksbäck är inget som kan hanteras inom denna enskilda detaljplan utan måste hanteras på en mer strategisk nivå.*

VA Syd – vatten och avlopp, diarienummer SBN-2017-1496-41:

VA SYD anser att man i detaljplanens nuvarande utformning inte löst vare sig en hållbar dagvattenhantering eller skyfallsproblematiken för området. För att uppnå detta behöver detaljplanen utökas och även omfatta hela den före detta bussgatan, dvs även sträckningen från Hyacintgatan och norrut mot Ärtholmsvägen, samt ytan som är avsedd till dagvattendammen söder om Ärtholmsvägen.

Vid ett 100-års regn, ett så kallat skyfall, då dagvattenledningsnätet kommer att vara fullt, behöver dagvattnet kunna avledas ytledes mot dammen. Enligt förprojekteringen ska detta vatten ta sig via den före detta bussgatan mot dammen. För att detta ska fungera krävs det att bussgatan byggs om med nya höjder så att den lutar norrut mot dammen. Detta förutsätter att bussgatans hela sträckning ingår i denna detaljplan **(1)**.

VA SYD anser även att dagvattendammens placering måste säkras i denna detaljplan. Den ska finnas med i plankartan och det ska tydligt framgå att ytan är avsedd för en dagvattenanläggning **(2)**.

Vidare innebär den föreslagna förtätningen av planområdet en omfattande flytt av en större vattenledning. Flytt av ledningen ska bekostas av exploatör och avtal som reglerar exploatörens åtagande ska tecknas före antagande av detaljplanen. Även flytt av andra befintliga VA-ledningar kan komma att ingå exploatörens åtagande **(3)**.

Plankarta

VA SYD ser ett behov av att utöka nuvarande planområde till att även omfatta bussgatans hela sträckning samt dagvattendammen söder om Ärtholmsvägen, enligt de synpunkter som framförts ovan.

Vidare anser VA SYD att plankartan behöver kompletteras så att det tydligt framgår att hela ytan väster om p-huset som lyder under planbestämmelse park kommer att tas i anspråk för anläggande av en dagvattenanläggning/damm. Eftersom man i planen valt att endast avsätta en yta som precis täcker det behov som finns för dagvattenhantering vill VA SYD vara tydliga med att det finns väldigt lite utrymme att skapa en yta som ger ett mervärde förutom den damm som planeras. Önskar man göra något mer för en attraktivare park krävs större ytor **(4)**.

Norr om skolan finns en VA-ledning som hamnar väldigt nära fastighetsgränsen. Ledningen ska ligga i allmän platsmark. Skyddsområde för ledningen är ca 5 m från ledningens mitt. Det behöver utredas om det behöver kompletteras med U-område på kvartersmark för att klara detta avstånd **(5)**.

Planbeskrivning

Syftet, sidan 4, anger enbart syftet med förtätningen men här nämns inget om övriga ytor som pekas ut i detaljplanen. Den/de dagvattenanläggningar som planeras inom detaljplanen utgör en viktig förutsättning för att förtätning ska kunna ske ur ett hållbart perspektiv. Anläggningarna möjliggör att de volymer dagvatten som förtätningen genererar kan tas om hand på ett godtagbart sätt **(6)**.

Sammanfattningen, sid 4, här nämns inte dagvattenanläggning som planeras väster om parkeringshuset och som är en viktig förutsättning för förtätning av södra Holma **(7)**.

Grönska, mark, vegetation på kvartersmark, sid 8, varför väljer man att undanta parkeringshus och förskola från den grönytefaktor som gäller för detaljplanen? Kan inte sådana byggnader förses med gröna tak, växter på fasad och liknande för att uppnå grönytefaktor? **(8)**

Hyacintgatan, sid 10, den del av det så kallade barncampus som endast är avsedd för gång och cykel kan ha en öppen dagvattenantering som rätt utformad kan ge ett mervärde för lek **(9)**.

Pildammsvägen, sid 12, behovet av rening av trafikdagvatten behöver ses över. I dagvattenstrategi för Malmö Stad anges vid vilken trafikbelastning trafikdagvatten bör renas **(10)**.

Vattenförsörjning och spillvatten, sid 15, omfattande utbyggnad av befintligt VA-system i Holma kommer att krävas för att möjliggöra förtätningen. Nya VA-ledningar kommer att

behöva anläggas i den före detta bussgatan samt de två nya lokalgatorna längs parkeringshuset och radhusen. Vidare kommer utbyggnaden av Kulladal, som ingår i planprogrammet för Holma och Kroksbäck PP 6045, innebära att nya VA-ledningar från detta utbyggnadsområde kommer att behöva dras via Pildammsvägen in mot befintligt ledningsnät i Hyacintvägen. Eventuellt kan förtätningen även medföra att vissa befintliga ledningar kan komma att behöva dimensioneras upp **(11)**.

Dagvatten och skyfall, sid 16, som tidigare nämnt i vårt yttrande löser inte nuvarande planförslag en hållbar dagvatten- och skyfallshantering för området. Vi ser att planen behöver utökas med planläggning och höjdsättning av bussgatan fram till Ärtholmsvägen samt att ytan för dagvattendammen säkras i denna plan.

Det kan även vara lämpligt att under denna rubrik ange att den planerade dammen väster om p-huset är avsedd för att fördröja dagvatten från södra Holma och en förutsättning för genomförande av Dp 5546 **(12)**.

Ekonomiska genomförandefrågor, sid 26, före detaljplanens antagande ska avtal tecknas mellan VA SYD och exploatör avseende flytt av befintlig större vattenledning **(13)**.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

1. Bussgatan är idag höjdsatt så att skyfall kan ledas yttleds på gatan mot den kommande dagvattendammen. Norra delen av gatan tas inte med i denna detaljplan då den redan är planlagd och har rätt lutning. Skulle den delen av gatan omfattas av detaljplanen så skulle den få exakt samma utbredning som den har i gällande plan, PL 1062, och det finns därmed ingen anledning att ta med den. Gatan ligger idag på kommunal mark.
2. Detaljplanerna för Holma följer i stort den etappindelning som redovisas på s. 74 i planprogrammet för Holma och Kroksbäck (PP 6045). Ytan som är avsedd till dagvattendammen söder om Ärtholmsvägen är säkerställd i befintlig detaljplan PL 1062 där ytan är planlagd som park. Ytan ligger inom en kommunal fastighet. I kommande detaljplan för norra Holma kan ytan fortsatt säkerställas för att möjliggöra fördröjning av dagvatten samt ombändertagande av skyfall.
3. I planbeskrivningen kap 4.3 står det att kostnad vid eventuell nödvändig flytt eller ombyggnad av fjärrvärme-, va-, tele- eller elledningar regleras i avtal.
4. Användningen PARK bedöms som tillräcklig för att säkerställa att marken är tillgänglig för dagvattenanläggning/ damm. Illustrationen har förtydligats med att ytan kommer att tas i anspråk för anläggande av en damm.
5. Byggrätten för förskola och bostäder/ centrumverksamhet ligger 5 m från ledningsmitt.
6. Syftet är en mycket koncis sammanfattning av planens innehåll och beskrivning av vad planen syftar till att uppnå. Att detaljplanen möjliggör för olika sorters teknisk infrastruktur ingår inte i syftet.
7. Sammanfattningen har kompletterats med ett stycke om dagvattenanläggning.
8. Grönska, mark, vegetation på förskolegårdar hanteras delvis genom riktlinjer ifrån stadsbyggnadskontoret "Frijtor vid förskolor och skolor" (2016) i samband med bygglöv. Parkeringshuset har utgått ur detaljplanen och ersatts av en byggrätt för bostäder med centrumverksamhet i bottenplan. Grönytefaktorn gäller nu även för denna byggrätt.
9. Stycket har kompletterats med information om att inom denna del av gatan är det önskvärt med öppen dagvattenhantering som rätt utformad kan ge ett mervärde för lek.
10. Sektionen för Pildammsvägen möjliggör för rening av dagvatten inom flexzonen. Det är dock angeläget att det finns möjlighet för angöring inom flexzonen och eventuella anläggningar för rening av dagvatten ska anpassas till detta.

11. Kap 4.2 i planbeskrivningen kompletteras med information att ny bebyggelse inom planområdet kommer att anslutas till befintliga va-system vilket innebär en omfattande utbyggnad av Va-systemet i Holma.
12. Stycket i planbeskrivningen ändrats enligt önskemål.
13. Planbeskrivningen har kompletterats enligt önskemål.

Räddningstjänsten Syd, diarienummer SBN-2017-1496-48:

Risikhänsyn

Inget att erinra.

Brandvattenförsörjning

Inget att erinra utöver det som anges i planbeskrivningen.

Insatstid

I planbeskrivningen anges att området ligger utanför normal insatstid. Det är ej korrekt och behöver korrigeras. Området ligger inom normal insatstid **(1)**.

Räddningstjänstens tillgänglighet

Tillgänglighet för räddningstjänstens fordon ska anordnas inom området. Avståndet mellan körbar väg (uppställningsplats för släckbil) och byggnadernas entréer får inte överstiga 50 meter. För att räddningstjänsten ska kunna genomföra en effektiv släckinsats vid en eventuell brand på skolan eller förskolan rekommenderas dock att tillgänglighet finns till byggnadens alla fasader. Om gång- och cykelväg är tänkt att användas som räddningsväg ska denna uppfylla de krav på utformning och bärighet som anges i Räddningstjänsten Syds råd på [https:// www.rsyd.se/foretag/brandsakerhet-for-foretag/utrymning-med-hjalp-av-raddningstjanst/](https://www.rsyd.se/foretag/brandsakerhet-for-foretag/utrymning-med-hjalp-av-raddningstjanst/) **(2)**.

Om flerbostadshus dimensioneras för utrymning med hjälp av räddningstjänsten krävs tillgänglighet direkt till fasaden. Räddningstjänstens bärbara stege kan användas vid utrymning om avståndet mellan marken och balkongens överkant eller fönstrets underkant inte överstiger 11 meter. Räddningstjänstens höjdfordon kan användas upp till 23 meter under förutsättning att räddningsväg och uppställningsplatser för höjdfordon finns.

Observera att trädplantering enligt illustrationsplanen kommer att påverka räddningstjänstens möjlighet att genomföra fönsterutrymning. Vid den fortsatta planeringen av området och vid projektering av byggnader ska detta beaktas. Om tillgängligheten inte kan säkerställas krävs att byggnaderna dimensioneras för utrymning utan räddningstjänstens medverkan. Det innebär att trapphusen ska uppfylla lägst klass Tr2, alternativt att ytterligare en oberoende utrymningsväg ska anordnas. Huruvida det är möjligt med utrymning med hjälp av höjdfordon bör klargöras redan i planskedet för att minska risken för missförstånd och merarbete i bygglovsprocessen **(3)**.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

1. Planbeskrivningen har reviderats med rätt information.
2. Barncampus kommer att utformas för att kunna användas som räddningsväg till förskola, Holmaskolan samt räddningsväg söderifrån till Riksbyggen Bostadsrättsförening Malmöhus nr 24.
3. Då det finns en öppning in till samtliga gårdar är det möjligt med utrymning med hjälp av höjdfordon vid samtliga fasader utom västsidan av byggrätten i sydväst. Detta förutsätter dock att gårdarna utformas och dimensioneras för att klara räddningstjänstens höjdfordon. Illustrationsplanen

reglerar inte exakt trädplantering utan är en översikt. Räddningstjänstens åtkomst säkerställs i bygglovsprocessen.

Tillgänglighetsrådgivaren, Malmö stad, diarienummer SBN-2017-1496-40:

Stadsbyggnadskontorets tillgänglighetsrådgivare ser positivt på att planen behandlar frågor kring angöring och besöksparkering för personer med funktionsnedsättning, samt att detta även fastställs i plankartan.

Avseende avfallshantering kommer det i bygglovet ställas krav på att miljöhus inte placeras längre bort än 50 meter från flerbostadshusets entréer.

Detaljfrågor kring den fysiska tillgängligheten och användbarheten inom kvartersmark utreds i bygglovsskedet

Stadsbyggnadskontorets kommentar: Planbeskrivningen har kompletterats med information om att miljöhus inte får placeras längre bort än 50 meter från flerbostadshusets entréer.

Region Skåne diarienummer SBN-2017-1496-46:

Region Skåne ser positivt på att Malmö stad planerar för förtätning i ett kollektivtrafiknära läge. I den regionala utvecklingsstrategin, Det öppna Skåne 2030, och i strategier för Det flerkärniga Skåne betonas vikten av att Skåne ska växa genom förtätning i kollektivtrafiknära lägen för att nå en hållbar markanvändning. Region Skåne ser att planen stämmer väl överens med dessa strategier.

Region Skåne ser även positivt på att Malmö stad väljer att tillämpa mobilitetsåtgärder för att minska bilplatsbehovet för de tillkommande lägenheterna. Även detta stämmer väl överens med den regionala utvecklingsstrategin som lyfter vikten av att arbeta med mobility management för att skapa ett hållbart resande och ett klimatneutralt och fossilbränslefritt Skåne 2030. Detaljplanens ambitioner om att ge förutsättningar för minskande andel bilresor och ökande andel resor med kollektivtrafik, samt gång och cykel är också ett led i att uppnå den färdmedelsfördelning som krävs för en hållbar utveckling enligt Strategi för ett hållbart transportsystem i Skåne 2050.

Det är även positivt att Malmö stad möjliggör ett tillskott av bostäder med en varierad sammansättning av hustyper och upplåtelseformer, därigenom kan detaljplanen främja en blandad befolkningsstruktur. Malmö stads arbete för att nå en mer integrerad och jämlik stad med stadsplaneringen som verktyg är föredömligt.

Planförslaget medför att busslinje 6 som idag går igenom planområdet behöver flyttas till Pildammsvägen. Region Skåne ser positivt på förändringen av linjesträckningen då den ges en genare sträckning och når ett större omland. Med den nya linjedragningen får även Kulladal öster om Pildammsvägen närhet till linje 6. Region Skåne har i yttrande (2017-11-06) över angränsande detaljplan framfört synpunkter om den ändrade linjesträckningen. Sedan dess har Skånetrafiken och Malmö stad haft dialog om Pildammsvägens framtida utformning och Region Skåne är nöjda med Malmö stads förslag. Region Skåne förutsätter att Malmö Stad genomför ombyggnaderna på ett sätt som inte missgynnar kollektivtrafiken då det kommer att ske i flera steg. Den slutliga lösningen kan även komma att användas av regionbusstrafik.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: Utformning av Pildammsvägen och bussens flytt kommer att ske i fortsatt dialog med Skånetrafiken.

Servicenämnden diarienummer SBN-2017-1496-31:

Servicenämnden ställer sig positiv till detaljplanens syfte och har inga synpunkter på förslaget.

Malmö museer diarienummer SBN-2017-1496-50:

Ur kulturmiljösynpunkt finns inget att erinra.

Övriga remissinstanser

E.ON Energilösningar AB, diarienummer SBN-2017-1496-28:

EVS har fjärrvärmeledning som ligger inom planområdet, se bifogad skiss.

Vid bildandet av ny fastighetsindelning inom området vill EVS säkra sin ledning. Ledningar som kommer att förläggas eller finnas kvar inom kvartersmark säkras lämpligen genom att servitut eller ledningsrätter bildas. EVS vill bli kontaktad när arbetet med indelningen är klar så att åtgärd kan vidtas.

För att undvika skada på person och egendom är det viktigt att arbete i närheten av ledning utförs enligt EVS grävningsbestämmelser. I bestämmelsen framgår att byggnader eller fasta anordningar får inte placeras närmare än 2 m från fjärrvärme- fjärrkylaledningar. EVS förutsätter att exploatören skaffar sig kunskap om dessa bestämmelser innan sådant arbete påbörjas.

Skulle det till följd av genomförandet av detaljplanen bli aktuellt att utföra åtgärder på ledningarna vill EVS bli kontaktad i god tid. EVS förutsätter att exploatören står för samtliga kostnader. Detta ska framgå i planhandlingen.

Med hänsyn till ovanstående synpunkter är EVS positiva till denna detaljplan och att kunna ansluta den nya fastigheten till fjärrvärmenätet.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: Kap 4.2 i planbeskrivningen har kompletterats med information om att det till följd av genomförandet av detaljplanen skulle bli aktuellt att utföra åtgärder på ledningarna vill E.ON Värme Sverige AB bli kontaktad i god tid. E.ON Värme Sverige AB förutsätter att exploatören står för samtliga kostnader.

E.ON Gas Sverige AB, diarienummer SBN-2017-1496-32:

E.ON Gas Sverige AB har studerat inkomna granskningshandlingar och har inget att erinra pga. att inga gasledningarna finns i eller i närhet till planområdet.

E.ON Energidistribution AB, diarienummer SBN-2017-1496-33:

Ingen erinran.

Sakägare enligt fastighetsförteckning

Styrelsen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Malmöhus nr 24, diarienummer SBN-2017-1496-37:

Styrelsen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Malmöhus nr 24 har taget del av rubricerade samrådshandlingar samt diskuterat med tjänstemän från Stadsbyggnadskontoret, Malmö stad. Vi lämnar här följande synpunkter.

Riksbyggen Bostadsrättsförening Malmöhus nr 24, allmänt kallat Fosiedal, är både direkt och indirekt berört av förslaget och borde finnas i förteckningen över sakägare, vilket dock inte framgår **(1)**.

Föreningen är mycket aktiv och arbetar intensivt med hållbarhets- och miljöfrågor i nära samarbete med Riksbyggen.

Vi har även installerat solceller på två av våra fastigheter och planerar att fortsätta med detta och andra arbeten för att bidra till en mera hållbar planet. Hela vårt område är ett bilfritt sedan 1972.

Informationen om samrådet

Styrelsen informerades av Stadsbyggnadskontoret att ett samrådsmöte skulle hållas i Växthuset i Holma den 5 juni. Samrådsmötet vände sig till boende i Holma och Fosiedal samt andra intressenter. Styrelsen för Malmöhus 24 erbjöd sig att distribuera inbjudan till samtliga lägenheter i vår förening men Stadsbyggnadskontoret avböjde vårt erbjudande. Utan vår kännedom ombesörjde Stadsbyggnadskontoret därefter ett utskick av inbjudan i en reklamutdelning. Styrelsen har ingen uppfattning om hur många av föreningens medlemmar som observerat denna inbjudan från Stadsbyggnadskontoret. Däremot har styrelsen påpekat för Stadsbyggnadskontorets tjänstemän att utskick eller inbjudan av denna viktiga typ inte bör skötas på detta sätt **(2)**.

Hyacintgatan

Enligt de tidigare förslagen rörande Holma/Fosiedal skulle förtätningsarbetet vara uppdelat i tre etapper. I föreliggande planbeskrivning har förslagsställarna även påbörjat etapp 3, norra delen, på ett olyckligt sätt. Förslaget har inte föregåtts av någon dialog och det har inte undersökts om förslaget innebär konsekvenser för oss **(3)**.

Föreningen har hösten 2017 påbörjat upprustning av den del av Hyacintgatan, som finns i förslaget och där stadsbyggnadskontoret har önskemål om att en 4,84 meter bred remsa av vår tomt ska tas bort. Föreningens kostnad för upprustningen beräknas uppgå till 1,5 - 2,0 miljoner kronor. Stadsbyggnadskontorets förslag innebär att vårt upprustningsarbete kommer att försvåras avsevärt eller omöjliggöras helt. Detta innebär stora konsekvenser för våra medlemmar med försämrade boendemiljö. Närmiljön kommer att starkt påverkas i ne-

gativ riktning med minskat grönområde och uteblivna uteplatser för socialt umgänge. Föreningen, som arbetar mycket aktivt med hållbarhetsfrågorna och miljöfrågorna, har även påbörjade planer för ökade möjlighet att förvara cyklar och el-cyklar genom att anlägga två miljövänliga förvaringsplatser. Stadsbyggnadskontorets planer innebär att detta inte kan ske på enligt planerna **(4)**.

Vi kan också konstatera att ombyggnaden för Hyacintgatan innebär att det blir TOTALT omöjligt med transporter till och från våra fastigheter. Till och med avfallshanteringen är - såvitt vi kan se - omöjlig i det rådande förslaget **(5)**.

Malmö stad arbetar hårt för att öka cyklandet i Malmö, men förslaget innebär att detta försämras för våra medlemmar. Det bör också nämnas att trafiken kommer närmare bostäderna på ett oönskat sätt.

Denna del av förslaget är inte en fråga för vår styrelse utan måste enligt stadgarna godkännas av våra medlemmar på en föreningsstämma.

Rb Mö 24 styrelse anser att denna del måste omarbetas i sin helhet och nytt samrådsförslag måste arbetas fram som stärker de boendes önskan om ett grönare och mera hållbart boende.

Hyllie Folkets Hus

I förslaget finns också ett nytt Folkets Hus som föreslås placerad på Hyacintgatan där nuvarande parkeringshus finns.

Nuvarande Hyllie Folkets Hus har behov av förnyelse, men här måste man bland annat beakta nybyggnadskostnaden.

Vår förening saknar egna samlingslokaler och är i starkt behov av lokaler för våra medlemmar i närområdet. I dagsläget kan våra ganska omfattande behov av samlingslokaler mötas genom att hyra i Hyllie Folkets Hus. Detta är speciellt viktigt med tanke på integration och alla kulturer som är aktiva i vår förening.

Planeringen att först riva de befintliga lokalerna och sedan bygga ett nytt Folkets Hus är ogenomtänkt och är ett helt felaktigt sätt att hantera våra medlemmar och berör boende i ett stort område. I området finns inga andra lokaler som kan utnyttjas av förenings- och kulturlivet under ombyggnadstiden.

Dialog med vår bostadsrättsförening har inte skett heller i denna del **(6)**.

Busslinjerna

Vår bostadsrättsförening består av 540 bostadsrätter med cirka 900 boende, som till stor del utgörs av äldre och barnfamiljer i starkt behov av allmänna kommunikationer. Förslaget innebär att vår så kallade bussgata förflyttas ännu längre bort än vad som är fallet idag. Detta medför att gångvägen till busshållplatsen blir cirka 150 meter längre för våra äldre, för personer med funktionsnedsättning och barnfamiljer.

Dagens busskommunikation utnyttjas bland annat för att handla och uträtta andra ärenden på ett bra och säkert sätt eftersom busslinjen idag är placerad i direkt anslutning till både Fosiedals område och - längre söderut - till MKB:s område.

Våra medlemmar har starkt markerat sitt missnöje med denna riktigt stora försämring. Vi utgår ifrån att Malmö stad inte vill ha ett ökat bilkörande, men i detta fall med försämrade busskommunikation, kommer effekten att bli just ökat bilkörande.

Har Kommunen gjort en miljökonsekvensutredning och bedömt fördelar och nackdelar? Enligt vår uppfattning är det en betydande försämring för våra medlemmar i den totala boendemiljön (7).

I samrådshandlingar står noterat att det inte blir någon miljöpåverkan vilket vi finner anmärkningsvärt. Det verkar snarare vara ett ställningstagande utan underlag.

Sammanfattande synpunkter

Sammantaget anser styrelsen att samrådsförslaget inte är acceptabelt för Riksbyggen Brf Malmöhus nr 24 och begär att det omarbetas för att minimera de negativa konsekvenser som förslaget innebär för boende och miljö.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

- 1. Riksbyggen Bostadsrättsförening Malmöhus nr 24 finns med i fastighetsförteckningen i vilken sakägare listas.*
- 2. På möte med ordförande i Riksbyggen Bostadsrättsförening Malmöhus nr 24 på Hyllie Folkets hus den 14/5 informerade stadsbyggnadskontoret om att inbjudan till öppet hus skulle komma som ett utskick. Utskicket administrerades av stadsbyggnadskontorets kommunikationsavdelning. Utskicket borde gått som samhällsinformation och således även delats ut till dem som har "ej reklam"-skylt. Stadsbyggnadskontoret har tagit till sig av kritiken och har sett över rutinen inför nästa utskick.*
- 3. Hyacintgatan ingår i etapp två ifrån planprogrammet. Dialog kring förslaget görs bland annat i och med denna granskning. Hyacintgatan lyftes också på det möte som stadsbyggnadskontoret hade med ordförande i Riksbyggen Bostadsrättsförening Malmöhus nr 24 på Hyllie Folkets hus den 14/5 2018. Frågan kom också upp på öppet hus på Holma torg den 5/6 2018.*
- 4. Plankartan har ritats om och Hyacintgatan har flyttats ner och berör inte längre fastigheterna Skottkärran 3 och 4 som uppläts genom tomträtt till Riksbyggen Bostadsrättsförening Malmöhus nr 24.*
- 5. Angöring till era fastigheter är möjligt från den gata som kallas "bussgatan" då denna kommer att öppnas upp för allmän trafik. Även avfallsantering kan ske ifrån denna gata. Hyacintgatan kommer fortsatt kunna nyttjas som räddningsväg. Konsekvenserna av att bygga om Hyacintgatan samt göra den bilfri har förtydligats under kapitel 3.2.*
- 6. Hyran i nybyggnation är i regel högre än i befintlig bebyggelse så hyran/ kvadratmeter kommer sannolikt att vara högre än idag. Detaljplaner är möjliggörande inte tvingande, det innebär att Malmö stad inte har möjlighet att bestämma i vilken ordning de olika exploatörerna inom Holma ska påbörja sina projekt. Det kan bli så att befintliga Folkets hus kommer att rivras innan det nya är byggt.*
- 7. Förslaget innebär att den nuvarande "bussgatan" inom Holma ersätts med en kvartersgata, som i huvudsak ska utformas på de oskyddade trafikanternas villkor. Gatans funktion och utformning lämpar sig inte för turtät busstrafik. Bussens flytt innebär att de boende i befintliga Holma får ca 100 m längre till en hållplats jämfört med idag, samtidigt som tillgängligheten för boende i Kulladal förbättras. Hållplatsernas placering innebär också att den planerade bebyggelsen får en direkt närhet till kollektivtrafik. Skånetrafiken är positiv till förändringen av linjesträckningen, då den ges en genare sträckning och når ett större omland, se yttrande ifrån Region Skåne ovan. Hela linjens körväg från Ärtholmsvägen ner till Påskliljegatan kommer att planeras och genomföras på en gång.*

MKB Fastighet AB, diarienummer SBN-2017-1496-45:

Fastighetskontoret och MKB fastighet AB har ett pågående samtal angående exploateringsavtal för Holma. I samtalet finns flera delar där utfallet påverkar om detaljplanen är genomförbar.

För att uppnå en detaljplan som möjliggör nyproduktion och utveckling av Holma fortsätter MKB gärna diskussionerna med Stadsbyggnadskontoret kring exempelvis BTA, nockhöjder, fasader, genomgående trapphus, grönytefaktor samt parkeringsnormen **(1)**.

MKB har därutöver några konkreta synpunkter enligt följande:

Den föreslagna skolfastigheten ligger nära MKB:s befintliga bostäder söder om skolgården. Ett avstånd på endast 4 meter från byggnaden till fastighetsgräns har angetts och på skoltomten ges bygg rätt fram till fastighetsgräns. MKB anser att ett avstånd med prickmark på minst 4 meter är önskvärt i skoltomtens södra del med tanke på brandskydd. Bostadshuset är åtta våningar högt och med tanke på insyn, dagsljus, framtida underhåll och brandutrymning vill MKB framföra att ett önskvärt avstånd till fastighetsgränsen bör ligga minst 8 meter från MKB:s bostadshus **(2)**.

I planbeskrivningen nämns att sophantering med häst utanför planområdet bör fortsätta. MKB menar att den diskussionen bör hanteras utanför detaljplanarbetet och därmed inte nämnas i planbeskrivningen **(3)**.

I planbeskrivningen nämns även att u-området som går igenom kvarteren längs Pildammsvägen kan få oönskad gångtrafik. MKB ser den öppna kvartersstrukturen som en möjlighet till möten och att gångtrafik skulle vara oönskad ställer MKB sig frågande till **(3)**.

I planbeskrivningen nämns att kolonisterna på Krattan kan få svårt att hitta nya odlingsplatser. Det är det för tidigt att säga, arbete pågår både på fastighetskontoret och på MKB för att hitta nya lägen och förhoppningen är att odling kan fortsätta i närområdet, framför allt i koloniområdet Hyllierankan **(3)**.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

- 1. Stadsbyggnadskontoret anser att de planbestämmelser som reglerar bebyggelsen ligger i linje med den ambitionsnivå som planprogrammet anger för Holma. Syftet är att säkerställa ett välavvägt och attraktivt bebyggelsetillskott till det befintliga Holma i form av en varierad bebyggelse med hög kvalitet på såväl bostäder som bostadsgårdar. När vi förtätar i områden som redan är socialt utsatta är det särskilt angeläget att det blir så bra som möjligt så social problematik inte förstärks ytterligare.*
- 2. MKB och stadsbyggnadskontoret har enats om att ett 4 m brett stråk på egen fastighet tillsammans med ett 4 m brett prickat stråk på skolfastigheten räcker. Plankartan har ändrats i enlighet med detta.*
- 3. Dessa tre skrivelser är tagna ifrån den sociala konsekvensbeskrivningen som utgör ett eget planeringsunderlag vilket sammanfattas i planbeskrivningen. Den sociala konsekvensbeskrivningen är framtagen av stadsbyggnadskontoret och speglar förvaltningens åsikter. Planbeskrivningen kap 3.4 har kompletterats med ett stycke om att så är fallet.*

Övriga, ej sakägare

Hyllie Folket hus, diarienummer SBN-2017-1496-38:

I Hyllie Folkets Hus (nedan HFH) bedrivs dels egen verksamhet, t.ex. språkcafé och barn-teater, och dels uthyrning av samlingslokaler för det ideella föreningslivet. För närvarande har Hyllie Folkets Hus ett generellt verksamhetsbidrag från Fritidsnämnden samt ekonomiskt stöd från Länsstyrelsen Skåne för tidiga insatser för asylsökande. Därtill bedrivs verksamhet för invandrarkvinnors integration med riktade medel från Malmö stad.

Verksamheten bedrivs i en fastighet som hyrs av MKB. Fastigheten är anpassad för funktionshinder och till fastigheten ingår drygt 40 gratis parkeringsplatser.

Hyllie Folkets Hus är av stor betydelse för det ideella föreningslivet och för integrationsarbete i det lokala området Holma-Kroksbäck.

Barncampus

Här nämns samnyttjande av lokaler för skola, förskola, allaktivitetshus, föreningar, andra aktiviteter, Hyllie Folkets Hus samt MKB. Samutnyttjande låter bra men blir oerhört svårt när man ska pussla ihop så många olika spretande intressen. Det är tveksamt om detta konglomerat är realistiskt eller ens önskvärt av intressenterna **(1)**.

P-platser

Var finns P-platserna i förslaget? HFH har nu drygt 40 gratis p-platser. För någorlunda intakt verksamhet krävs 30 p-platser knutna till det nya Hyllie Folkets Hus **(2)**.

Hyresnivå

Nuvarande hyra för HFH är ca 480 000 kr/år. Om hyran i ett nybyggt HFH blir nämnvärt högre, krävs att kommunen/Fritidsnämnden ökar det generella verksamhetsbidraget till HFH i motsvarande grad. Utan kommunal garanti för hyresökningen måste HFH läggas ner innan en meningslös byggstart. Kort sagt: Ekonomiska förutsättningar måste utredas med beaktande av kraven från HFH. I annat fall måste HFH börja en planering för avveckling av verksamheten **(3)**.

Hyacintgatan

Utformning av Hyacintgatan som en gång- och cykelväg utan körbana för biltrafik/transporter orsakar svåra konsekvenser för särskilt centrumverksamheterna. Tillgänglighet till HFH måste prioriteras **(4)**.

Störningar

Det förekommer att boende på Hyacintgatan (både från MKB och Fosiedal) klagat på störande ljud från verksamheten i HFH. Efter anmälning från boende har Miljöförvaltningen gjort upprepade mätningar, som visat att ljudnivåerna är acceptabla. Flyttning av HFH närmare boende på Hyacintgatan kan medföra ett större problem med störande musik om inte speciell ljuddämpning byggs in i lokalerna. Detta kan innebära en betydande kostnadsökning och påverka hyresnivån. Därmed blir det ett omedelbart behov av motsvarande ökning av verksamhetsstödet från Fritidsnämnden **(5)**.

Tidsplanering för byggprocessen

Det är inte acceptabelt att ett nytt Hyllie Folkets Hus inte står inflyttningsklart när det nuvarande HFH ska börja rivas. Denna saboterande planering har inte nämnts tidigare i planeringsprocessen utan nämns först nu i samrådshandlingarna. HFH kommer att tvingas kräva skadestånd eller att lägga ner hela HFH och avveckla den kompetenta personalen. Särskilt drabbat blir föreningslivet i lokalområdet och i Malmö.

Det råder brist på samlingslokaler i Malmö och i det aktuella Holma-området finns inga lokaler som skulle kunna tjäna som övergångslösning i den haltande tidsplaneringen.

Vi finner det särskilt anmärkningsvärt att varken Fritidsnämnden eller Fritidsförvaltningen har fått någon information om att Stadsbyggnadskontoret föreslår att det gamla HFH ska rivas innan det nya HFH byggs (6).

Sammanfattande synpunkter

Sammantaget anser Hyllie Folkets Husförening att samrådsförslaget inte är acceptabelt och begär att det omarbetas för att minimera de negativa konsekvenser som förslaget innebär för Hyllie Folkets Hus och dess olika hyresgäster.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

- 1. Förskole- och grundskoleförvaltningen är positiva till samnyttjande. De kan framförallt lägga sina administrativa lokaler som mötesrum och personalrum i den samnyttjade lokalen. Grundskolan kan eventuellt tänka sig att förlägga sin fritidsverksamhet i lokalen.*
- 2. Parkering för Hyllie Folkets hus kommer att finnas i de tillkommande parkeringsbusen. En av strategierna i planprogrammet för Holma & Kroksbäck är att samla bilparkering i parkeringsbus för att kunna nyttja marken på ett mer effektivt sätt.*
- 3. I detta skede i processen är det svårt att säga något om den framtida hyresnivån. Hyran i nybyggnation är i regel högre än i befintlig bebyggelse så hyran/ kvadratmeter kommer sannolikt att vara högre än idag. Detta innebär sannolikt att Hyllie Folkets hus kommer att behöva ha något mindre lokaler. Samnyttjande av lokaler innebär också att man delar den ekonomiska bördan. En ökning av det generella verksamhetsbidraget ifrån Fritidsnämnden är inte en detaljplanefråga utan en fråga Hyllie Folkets hus får diskutera med fritidsnämnden. Fritidsnämnden lyfter dock i sitt yttrande att de inte har möjlighet att stötta Folkets hus ekonomiskt mer än vad som görs i dagsläget.*
- 4. Tillkommande Folkets hus kommer vara fullt tillgängligt för bilar och andra transporter. Dels ifrån lokalgatan i nordsydlig riktning (den före detta bussgatan) och dels ifrån gata på kvartersmark söder om tillkommande Folkets hus.*
- 5. Svar angående ökning av verksamhetsstödet från Fritidsnämnden se punkt 3.*
- 6. Stadsbyggnadskontoret håller med om att det vore önskvärt att nytt Hyllie Folkets Hus står inflyttningsklart när det nuvarande rivs. Då det inte är klart vem som ska bygga Folkets hus går det inte i denna del av processen att säga något om huruvida det kommer att bli så eller inte. Stadsbyggnadskontoret har diskuterat planens konsekvenser för Folkets hus med fritidsförvaltningen under planprocessens gång.*

Boende på Hyacintgatan 37 & 39, diarienummer SBN-2017-1496-39:

Vi vill här lämna våra synpunkter på förslaget till detaljplanen för mellersta Holma. Vi bor i den intilliggande bostadsrättsföreningen Riksbyggen Malmöhus 24 men berörs direkt av förslaget till ny bebyggelse på mellersta Holma.

Flyttning av busshållplatsen Fosiedal till Pildammsvägen

MP:s kommunalråd uttalade sig nyligen i en intervju i SDS att man vill minska bilkörningen i Malmös centrum och att man istället ska använda cykel eller utnyttja kollektivtrafiken. Vi förstår inte hur flyttningen av hållplatsen, som ger en längre gångväg, kan öka det kollektiva resandet. Det blir 100–150 m längre väg till hållplatsen och dessutom måste man, om man ska åka mot centrum, korsa en starkt trafikerad gata. Man bör ha i åtanke det finns många äldre och barn i området som får det svårare att ta sig till hållplatsen. Själva är vi den åldern

att cykling inte är tänka på i dagens trafik. Det verkar som ni inte tänkt på människorna i ert förslag **(1)**.

Ändring av Hyacintgatan

Hyacintgatan väster om nuvarande bussgata ska försvinna enligt förslaget. Vi vill påpeka att det finns en brandväg in till våra hus inom det område som inte kan utnyttjas om Hyacintgatan väster om nuvarande bussgata tas i anspråk för annat ändamål. Hur ska räddningsfordon, färdtjänst, tunga transporter, byggkranar m.m. kunna ta sig till Hyacintgatan 3–7 och 9–15? En ändring av Hyacintgatan gör också att vår sopentreprenör får längre väg att gå från ett av våra miljöhus till sopbilen. Det kommer med all sannolikhet bli dyrare för bostadsrättsföreningen att hantera miljöavfallet vilket i sin tur drabbar oss boende i form av höjda avgifter. Det verkar som ni inte inser vilka konsekvenser en ändring av Hyacintgatan innebär **(2)**.

Överföring av föreningens mark till Malmö stad

I förslaget ingår också att Malmö stad överför mark från vår tomträtt till Malmö stad. I boten ligger ett avtal om tomträtten mellan Malmö stad och bostadsrättsföreningen om den aktuella marken. Hur kan Malmö stad utan att omförhandla avtalet bara ta tomträttsmark från vår förening? **(3)**

Nytt Folkets Hus

Enligt uppgift från en av era medarbetare ska man riva det nuvarande Folkets Hus innan man byggt ett nytt Folkets Hus. Var ska alla de som idag utnyttjar det nuvarande Folkets Hus ta vägen innan ett nytt Folkets Hus blir byggt? **(4)**

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

1. Bussens flytt innebär att fler människor kommer att få närmre till en busshållplats då upptagningsområdet blir större. Detta sammantaget med åtgärder som underlättar för cyklister och fotgängare samt minskad tillgänglighet för bil innebär att biltrafiken kommer att minska. Se mer i svar till Styrelsen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Malmöbus nr 24, punkt nr 7.
2. Se svar till Styrelsen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Malmöbus nr 24, punkt nr 5.
3. Se svar till Styrelsen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Malmöbus nr 24, punkt nr 4.
4. Se svar till Hyllie Folket hus, punkt nr 6.

Boende på Ärtholmsvägen 24, diarienummer SBN-2017-1496-44:

Boende längs Ärtholmsvägen på Kulladal önskar att Malmö stad ser över trafiksäkerheten och mängden genomfartstrafik i området. Redan idag är vägen hårt trafikerad med en uppmätning av 2000 fordon per dag för 2017 och i samband med exploateringen av Holma kommer denna siffra bara att stiga så länge inga förändringar görs i och med att Ärtholmsvägen är den enda vägen in och igenom Kulladal **(1)**.

De farthinder som idag finns är slitna och fyller inte längre sin funktion vilket leder till väldigt höga hastigheter i ett område fyllt av barn och ungdomar. Många boenden vittnar även om skador på parkerade bilar och avsaknaden av cykelväg gör situationen farlig också för de som vill prioritera det miljövänliga alternativet cykel framför bil **(2)**.

I kommande etapper för exploateringen av Holma finns det planer att öppna upp trafik från Pildammsvägen in mot Kulladal via Justins- och Velandergatan. Detta kommer dock med största sannolikhet endast nyttjas av boende på Kulladal då ingen av gatorna är direkt

sammanlänkat med Per Albin Hanssons väg såsom Ärtholmsvägen vilket gör att den betydande mängden av trafik som är genomfartstrafik fortfarande kommer att välja Ärtholmsvägen. Riktmärken för Justins- och Velandergatan efter eventuell öppning mot Pildammsvägen är dessutom endast hälften av den uppmätta trafiken på Ärtholmsvägen 2017 nämligen 1000 fordon per dygn. Det nämns att särskild bevakning av dessa gator (om öppnande sker) kommer hållas, vi anser att särskild bevakning av Ärtholmsvägen (på Kulladal) redan nu bör tillsättas för att säkerställa att trafikmängden minskar och att trygghet och säkerhet för såväl boende som fotgängare och cyklister kan garanteras **(3)**.

Sammanfattningsvis finns en stor oro redan idag gällande trafiksituationen på Ärtholmsvägen/ Kulladal. I och med exploateringen av Holma (detaljplan 5588 inkl. kommande etappplaneringar för området) ser vi ytterligare riskfaktorer för ökad motortrafik och minskad säkerhet för boende, fotgängare och cyklister på Ärtholmsvägen/ Kulladal. Vi ber att detta tas i beaktning och önskar att även åtgärder på Ärtholmsvägen/ Kulladal inkluderas i planeringen för att skapa tryggare gator för alla.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

- 1. I Malmös trafik- och mobilitetsplan är målet att andelen resor med bil ska minska från 40% till 30% fram till 2030. Till fördel för fotgängare, cyklister och kollektivtrafiken. Ett led i detta är att bygga om Pildammsvägen i enlighet med planförslaget, minska tillgängligheten för bilen och öka tillgängligheten för cyklar och kollektivtrafik. Så trots att Holma ska växa med nya bostäder och arbetsplatser är målet att biltrafiken ska minska.*
- 2. Ärtholmsvägen ligger utanför planområdet och de problem ni lyfter med slitna farthinder, höga hastigheter, skador på parkerade bilar och avsaknaden av cykelväg kommer inte att åtgärdas i och med genomförandet av denna detaljplan. Detta är frågor ni får lyfta direkt med fastighets- och gatukontoret.*
- 3. Justins- och Velandergatan kommer inte att öppnas upp mot Pildammsvägen i samband med genomförandet av denna detaljplan. I samband med kommande detaljplaner för Kulladalsidan kommer mer detaljerade studier och eventuella trafikräkningar att genomföras. Stadsbyggnadskontoret kommer inte i nuläget att ha någon särskild bevakning på Ärtholmsvägen vad gäller trafikmängder.*

Kapitel 3 - Sammanfattning av ändringar efter samrådet

Med anledning av synpunkter som kommit in under samrådet samt vidare bearbetning inom stadsbyggnadskontoret har följande ändringar har gjorts i planhandlingarna:

Plankarta

- Plankartan har ändrats så att det är möjligt att uppföra förskolebyggnaden till en nockhöjd om 15 m
- Parkeringshuset i den södra delen av planområdet har utgått då två parkeringsdäck inte längre ska rivas
- Plankartan har ritats om och Hyacintgatan har flyttats ner och berör inte längre fastigheterna Skottkärran 3 och 4 som upplåts genom tomträtt till Riksbyggen Bostadsrättsförening Malmöhus nr 24.
- Byggrätten för eventuellt Folkets hus har fått en ny utbredning
- Kvartersgatan och vändplatsen söder om förskolan har säkrats med prickmark
- Planbestämmelser ”lek” och ”plantering” har tagits bort
- Nockhöjder har gjorts något mer flexibla
- Planbestämmelse om högsta antal våningar har tillkommit
- Andelen tillåtna komplementbyggnader har minskats från 25% till 15%
- Planbestämmelse om sockelhöjd har omformulerats
- Planbestämmelse om loftgångar har omformulerats
- Planbestämmelse om entréer har omformulerats
- Villkor för startbesked vad gäller markförorening har lagts till
- Yta för livsmedelsbutik har tagits bort som tvingande bestämmelse
- Användningsslaget D₁, vård exklusive sjukhus och fängelse, har tillkommit

Planbeskrivning

- Planbeskrivningen har kompletterats med beräknade värden för omgivningsbuller under kapitel 3.2
- Planbeskrivningen har kompletterats med information om att eventuella åtgärder på trafikverkets anläggning ska bäras av exploateringen
- Konsekvenserna av att göra Hyacintgatan bilfri har förtydligats i planbeskrivningen kap 3.2
- Planbeskrivningen har uppdaterats så att det framgår att befintliga odlingslotter upplåts av MKB och inte av Malmö stad
- Sektionerna har setts över och visar planerad bebyggelse inom planområdet
- Planbeskrivningen har förtydligat att det är grundskola som avses där det står skola
- De stycken i planbeskrivningen som berör samnyttjande har omformulerats till att grundskolan kan eller har möjlighet att samnyttja Folkets hus

- Planbeskrivningen har förtydligats kring var det är grundskola respektive förskola som avses
- Förtydligande vad gäller ytbehov och friyta för förskolan har gjorts i planbeskrivningen
- Sammanfattningen har kompletterats med ett stycke om dagvattenanläggning
- Kapitlet om barncampus har kompletterats med information om att inom denna del av gatan är det önskvärt med öppen dagvattenhantering som rätt utformad kan ge ett mervärde för lek
- Kap 4.2 i planbeskrivningen kompletteras med information att ny bebyggelse inom planområdet kommer att anslutas till befintliga VA-system vilket innebär en omfattande utbyggnad av Va-systemet i Holma
- Kapitlet om dagvatten och skyfall har kompletterats med ett stycke om att den planerade dammen väster om byggrätten längst i söder är avsedd för att fördröja dagvatten från södra Holma
- Planbeskrivningen har kompletterats med information om att före detaljplanens antagande ska avtal tecknas mellan VA SYD och exploatör avseende flytt av befintlig större vattenledning
- Planbeskrivningen har kompletterats med information om att området ligger inom normal insatstid för räddningstjänsten.
- Planbeskrivningen har kompletterats med information om att miljöhus inte får placeras längre bort än 50 meter från flerbostadshusets entréer
- Kap 4.2 i planbeskrivningen har kompletterats med information om att utifall det till följd av genomförandet av detaljplanen skulle bli aktuellt att utföra åtgärder på ledningarna vill E.ON Värme Sverige AB bli kontaktad i god tid. E.ON Värme Sverige AB förutsätter att exploatören står för samtliga kostnader
- Konsekvenserna av att bygga om Hyacintgatan samt göra den bilfri har förtydligats under kapitel 3.2
- En Vertical Sky component har tagits fram för att säkerställa att krav om dagsljus uppfylls

Illustration

- Illustrationen har förtydligats med att ytan för park vid byggrätten vid byggrätten i den södra delen av planområdet kommer att tas i anspråk för anläggande för en damm

Stadsbyggnadskontoret

Carina Tenngart Ivarsson
Enhetschef

Kajsa Rue Hallén
Planhandläggare