



Detaljplan för norra delen av Ostbrickan 2 i Ryd - tidigare ansökan om planbesked

Förslag till beslut

1. Detaljplan i Ryd för norra delen av Ostbrickan 2 m.fl får ställas ut för granskning.
2. Betydande miljöpåverkan enligt 6 kap. 11 § miljöbalken antas inte uppstå till följd av detaljplan i Ryd för norra delen av Ostbrickan 2 m.fl.
3. Exploateringskalkyl för genomförande av detaljplan för detaljplan i Ryd för norra delen av Ostbrickan 2 m.fl. godkänns.

Sammanfattning

Kontoret har upprättat granskningshandlingar för norra delen av Ostbrickan 2.

Planförslaget bygger vidare på samrådshandlingarna och inriktningen att utöka bostadsbebyggelsen inom fastigheten genom att omvandla underutnyttjande parkeringsytor till bostadsmark. Cirka 570 nya bostäder föreslås, fördelat på 13 nya platser för nya flerfamiljshus i 4-8 våningar, samt ny förskola för ca 100 barn. Befintliga 72 bostadshus blir kvar. Ny allmän gång- och cykelväg tillskapas i öster och Mårdtorpsgatan förlängs som en *cykelfartsgata* till den nya förskolan.

Planen är förenlig med gällande översiktsplan för staden, antagen 2010. Förslaget intensifierar markanvändningen, ger vissa skugg- och utsiktspåverkan, borttagande av garageplatser och kan skapa längre avstånd till parkering, men bedöms inte leda till betydande miljöpåverkan. Detaljplanen bedöms vara förenligt med 3, 4 och 5 kap. miljöbalken.

Beslutsunderlag:

- G_Dp Norra Ostbrickan 2 Planbeskrivning.pdf
- G_Dp Norra Ostbrickan2_plankarta.pdf
- G_Norra Ostbrickan 2, Samrådsredogörelse.pdf

Bakgrund

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade våren 2016 att inleda arbetet med en detaljplan och genomföra samråd för Ostbrickan 2.

Under arbetet med att ta fram samrådshandlingen avgränsades detaljplanen till att omfatta norra delarna av Ostbrickan 2 för att inte föregripa den planering som har påbörjats parallellt för Malmslättsvägen och vallarondellen. De södra delarna av fastigheten Ostbrickan 2 omfattas istället av en planändring (Ändring av detaljplan i Ryd genom tillägg till SPL 462, södra delen av Ostbrickan 2).

Detaljplanen har tagits fram utifrån ett antal stadsbyggnadsprinciper (sidan 4 i planbeskrivning) som bland annat omfattar: bebyggelsen ska skapa ökad orienterbarhet och variation, genomsläpplighet för gång- och cykeltrafik, värna om befintlig bebyggelses kvalitéer, gårdar och kulturmiljövärden samt önskan om att området bör innehålla olika upplåtelseformer.

Samråd

Plansamråd genomfördes december 2016 – januari 2017, där tre öppna hus hölls på plats i Victoria parks områdeslokal. 11 yttranden från boende har inkommit som främst uttrycker synpunkter på ökat avstånd till parkeringsplatser, att garage tas bort och oro för vandalisering av bilar som kommer stå oskyddade längs kvartersgator. Boende anser att exploateringen är för kraftig och att bebyggelsen är för hög vilket skapar skugga, minskad utsikt mot Ryds skogen och förändrad karaktär på ett bostadsområde där boende trivs och valt att bo på grund av sin småskaliga karaktär och närhet till bl.a. garage, parkering och Ryds skogen. Även positiva synpunkter har inkommit.

Synpunkter samt kontorets kommentarer till dessa framgår av samrådsredogörelsen som utgör bilaga till denna tjänsteskrivelse. Kontoret har genom detaljplanen och dess tillhörande utredningar, gjort en avvägning mellan allmänna intressen (att utveckla staden) och konsekvenser som uppstår för enskilda intressen. Planförslagets förändringar för boende, som nämns ovan, har av plankontoret bedömts inte vara av den storleken eller betydelsen att det inte kan möjliggöra det allmänna intresset om att förtäta med bostäder inom fastigheten.

Inför granskning

Inför granskningen har mindre justeringar gjorts av planförslaget som i huvudsak följer samma grundstruktur som i samrådsskedet. Detaljplanen föreslår utökning av bostadsbebyggelsen inom fastigheten genom att omvandla underutnyttjade parkeringsytor (med garage för boende) till bostadsmark. Cirka 570 nya bostäder föreslås, fördelat på 13 nya platser för nya flerfamiljshus i 4-8 våningar. Befintliga 72 bostadshus blir kvar. En ny förskola föreslås i områdets nordöstra del för ca 100 barn. Ny allmän gång- och cykelväg tillskapas i öster längs Ryds skogen och Mårdtorpsgatan förlängs som en *cykelfartsgata* till den nya förskolan.

Efter samrådet har möjligheten utretts och på plankartan föreslagits att fyra nybyggnadskvarter förses med möjligheten att kunna uppföra antingen bostäder eller parkeringshus.

MSB (Myndigheten för samhällsskydd och beredskap) har efter samrådet meddelat att skyddsrum under befintliga garage inte kan rivas om de inte ersätts. Fastighetsägarens situationsplan och föreslagen placering av bebyggelse har därför justerats något för att möjliggöra att skyddsrummen kan bevaras.

Efter samrådet har länsstyrelsen godkänt ansökan om dispens från det generella biotopskyddet (7 kap, 11 § Miljöbalken) för att ta ner två yngre parklindor i Ryds allé för att möjliggöra infarter till två nya kvarter. Sex nya träd planteras i allén som kompensation.

Innan och efter samrådet har fastighetsägaren Victoria park fört en dialog med länsstyrelsen om trädalléer, planterade på 1970-talet, längs de tre kvartersgatorna inom fastigheten, på kvartersmark. Den västra angöringsgatan Rydsvägen 92-150 har träd som av Länsstyrelsen har bedömts utgöra allé och som är biotopskyddad. Fastighetsägaren har därför skickat in en dispensansökan för att ta ner dessa träd och ersätta dem med trädplanteringar längs området kvartersgator. Granskningshandlingen utgår ifrån att länsstyrelsen innan eller efter granskningen kommer att meddela dispens för fällning av dessa träd.

Om länsstyrelsen avslår ansökan om dispens *innan* detaljplanen skickas ut för granskning, kommer granskningshandlingen att behöva justeras så att avslaget hanteras i detaljplanen.

Om länsstyrelsen avslår ansökan om dispens *efter* granskningen kommer detaljplanen (byggrätter för ny bebyggelse) behöva revideras och en ny granskning behöver genomföras för den aktuella gatan. Plankontoret önskar att detta beslut till granskning även omfattar möjligheten att eventuellt kunna gå ut på ytterligare en granskning för att på så sätt inte påverka tidplanen i för stor omfattning.

Orienteringsbild



<https://www.google.se/maps/@58.4076708,15.5708591,16z?hl=sv>

Jämställdhet

Nya bostäder kan ge ett mer varierat bestånd av lägenheter, eventuellt olika upplåtelseformer och mer varierat utseende och placering av bebyggelsen. Det kan göra området attraktivt för en större målgrupp och minska segregationen. Det kan även leda till öka orienterbarhet och upplevd trygghet, vilket i sin tur bedöms vara särskilt positivt för kvinnor.

Bilparkering för boende, arbetande och besökande kommer ske längs gatan, i samlade parkeringar i södra delen av fastigheten, eventuellt i parkeringsgarage under nya hus eller i eventuella separata parkeringsgarage. Längre avstånd till parkeringar och stora parkeringsgarage bedöms uppfattas som mer otryggt än att parkera på en markparkering eller i mindre anläggningar i nära anslutning till bostad, besöksmål. Kontoret bedömer också att kvinnor i större utsträckning än män upplever att otrygghetsupplevelser påverkar hur de rör sig i staden. De alternativa lösningarna för boendeparkering i detaljplanen bedöms därmed vara mindre positiv för kvinnor.

Detaljplanen föreslår en förlängning av Mårdtorpsgatan i form av en cykelfartsgata fram till den nya förskolan, där enbart motorfordonstrafik till och från förskolan är tillåten. Framkomligheten för cyklister kan därmed påverkas negativt. Planförslaget innebär en bättre framkomlighet för cyklister i stråket längs Ryds skogen, där en ny separat cykelväg byggs. Eftersom det är en större andel kvinnor än män som cyklar, innebär detta att kvinnors vardagsliv förbättras, vilket är viktigt i ett jämställdhetsperspektiv. Dock ligger cykelvägen i anslutning till skogen, vilket kan upplevas otryggt under mörka delar av dygnet. Planförslaget innebär att fler bostäder uppförs med entréer och fönster mot cykelvägen/skogen och det är fortsatt möjligt att som cyklist korsa fastigheten på andra cykelvägar, mer i direkt anslutning till bebyggelse.

Vid de tre öppna hus som anordnades under samrådet var fördelningen av besökarna 43 procent kvinnor och 57 procent män. En klar majoritet av besökarna var i övre medelåldern. Av boende i området har ungefär lika många män som kvinnor lämnat skriftliga synpunkter under samrådet. Fördelningen mellan kvinnor och män bland de kommunala tjänstemän som arbetat med planen är förhållandevis jämn. Exploatören representeras av både kvinnor och män.

Plankontoret

Alisa Basic

Frida Sjöblom

Beslutet skickas till:
Victoria Park AB
Box 2, 201 20 Malmö