



Detaljplan i Ryd för norra delen av Ostbrickan 2 m.fl, antagande

Beslut om antagande

Förslag till samhällsbyggnadsnämndens beslut

1. Antagande av Detaljplan i Ryd för norra delen av Ostbrickan 2 m.fl. tillstyrks.

Förslag till kommunstyrelsens beslut

1. Antagande av Detaljplan i Ryd för norra delen av Ostbrickan 2 m.fl. tillstyrks.

Förslag till kommunfullmäktiges beslut

1. Detaljplan i Ryd för norra delen av Ostbrickan 2 m.fl. antas.
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.

Ärende

Plankontoret har upprättat antagandehandlingar för norra delen av Ostbrickan 2.

Detaljplanen syftar till att utöka bostadsbebyggelsen genom omvandling av parkeringsytor till bostadsmark. Byggnation på parkeringsytor medför att parkeringsgarage för befintliga boende inom området rivs till förmån för nya bostäder. 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 med uppdaterad byggrätt. Planen reglerar bebyggelsens innehåll och skala.

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 förenlig med 3, 4 och 5 kap. miljöbalken.

Beslutsunderlag:

Detaljplan norra delen av Ostbrickan 2 Planbeskrivning Antagande.pdf

Detaljplan norra delen av Ostbrickan 2 Plankarta Antagande.pdf

Detaljplan norra delen av Ostbrickan 2 Samrådsredogörelse Antagande.pdf

Detaljplan norra delen av Ostbrickan 2 Granskningsutlåtande Antagande.pdf

Bakgrund

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade våren 2016 att inleda arbetet med en detaljplan och genomföra samråd för Ostbrickan 2. Beslut om granskning togs april 2017 och granskning har genomförts under maj- juni 2017.

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). Denna planändring kan antas först när detaljplanen för norra delen av Ostbrickan 2 har vunnit laga kraft.

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.

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 Rydsskogen och Mårdtorpsgatan förlängs som en *cykelfartsgata* till den nya förskolan.

Plansamråd genomfördes maj- juni 2017. Åtta 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 Rydsskogen 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 Rydsskogen.

Synpunkter samt kontorets kommentarer till dessa framgår av granskningsutlåtandet 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.

Efter granskningen har länsstyrelsen godkänt fastighetsägaren, Victoria parks ansökan om dispens från det generella biotopskyddet (7 kap, 11 § Miljöbalken) för att ta ner allé längs den västligaste kvartersgatan (Rydsvägen 98-148).

Kompensationsåtgärder i form av återplantering ska ske längs alla tre kvartersgator.

Planhandlingarna har efter granskningen uppdaterats med små ändringar av redaktionell karaktär, som inte påverkar eller strider mot detaljplanens syfte.

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, minska segregationen, leda till öka orienterbarhet och upplevd trygghet.

Bilparkering 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 nuvarande parkeringslösning. Kontoret bedömer också att kvinnor i större utsträckning än män upplever att otrygghetsupplevelser påverkar hur de rör sig i staden.

Detaljplanen föreslår en förlängning av Mårdtorpsgatan i form av en cykelfartsgata fram till den nya förskolan. Framkomligheten för cyklister kan därmed påverkas negativt. Planförslaget innebär dock en bättre framkomlighet för cyklister med en ny sparad cykelväg längs med Rydsskogen. Eftersom det är en större andel kvinnor än män som cyklar, innebär detta att kvinnors vardagsliv förbättras. 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.

Av de åtta synpunkter som inkommit under granskningen var tre skriva av kvinnor. Fördelningen mellan kvinnor och män bland de kommunala tjänstemän som arbetat med planen är förhållandevis jämn. Exploatören representeras av både kvinnor och män.

Kommunledningsförvaltningen

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen

Paul Håkansson

Anna Bertilson

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