

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Malmöhus nr 24

Tulpangatan 6
215 26 Malmö

Malmö stadsbyggnadsnämnd
Malmö stadsbyggnadskontor
205 80 Malmö

Styrelsen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Malmöhus 24 har enats om detta yttrande angående stadsbyggnadskontorets förslag till detaljplan för fastigheterna Hyllie 165:61 m.fl. i Holma i Malmö

Varje antagen detaljplan innebär i någon grad en förändring av den bebyggda miljön, samt ofta även trafikmiljön, som exempelvis tillgången till bussförbindelser enligt den nu aktuella detaljplanen.

En flyttad busshållplats innebär att vissa får längre till bussen, medan andra får en kortare, snabbare eller säkrare väg till bussen. Den föreslagna detaljplanen innebär att stadsbusstrafiken flyttas ut från den nuvarande bussgatan till Pildammsvägen. Anledningen till flytten är att den nuvarande bussgatan inom Holma ersätts med en lokalgata som i huvudsak ska utformas på de oskyddade trafikanternas villkor. Lokalgatans funktion och utformning lämpar sig därför inte för turtät busstrafik. Bussens flytt innebär att de boende i det befintliga Holma får ca 100 - 250 meter längre till en hållplats jämfört med idag, samtidigt som tillgängligheten för boende i Kulladal förbättras.

Hållplatsernas placering innebär också att den i detaljplanen planerade bebyggelsen får en direkt närhet till kollektivtrafik. Två busshållplatser kommer sannolikt att placeras längs med Pildammsvägen, en i höjd med cirkulationsplatsen vid Ärtholmsvägen/Pildammsvägen och en i höjd med korsningen Pildammsvägen/Snödroppsgatan. Den slutliga bedömningen av hur de olika busslinjerna ska dras görs dock av Skånetrafiken. Även med beaktande av bostadsrättsföreningens och dess medlemmars enskilda intresse av att busshållplatsen inte ska flyttas, väger deras intresse inte över det allmänna intresset av en säker trafikmiljö för oskyddade trafikanter och en snabb, säker och tillgänglig bussförbindelse utefter Pildammsvägen.

I vart fall ryms inte de överväganden mellan de berörda intressena som staden gjort i detaljplanen inom det handlingsutrymme som de materiella reglerna ger staden ensidig rätt. I samrådsförslaget återfinns även en radikal förändring av Pildammsvägen från fyrfilig till tvåfilig gata, vilket innebär en enorm kapitalförstörelse för skattebetalarna i Malmö – ombyggnaden av Pildammsvägen har inte många år på nacken!

I samrådsförslaget förekommer också felaktigheter beträffande tomträtterna och SBN har inte tagit hänsyn till föreningens avtalade tomträtter genom att i förslaget ange felaktig tomträttsgräns vid cykelbanan, Norrbäcksgången intill Tulpangatan 2, Tulpangatan 25 samt Tulpangatan 3 som föreningen numera har tomträtt för.

Även för området vid föreningens garage på Hyacintgatan 1 innehåller förslaget stora inskränkningar för våra medlemmars möjligheter att både gå och köra bil till garaget och till sin garageplats. Föreningen har sedan 1972 kunna bereda sig tillträde till garagets norra del genom gångstig från Hyacintgatan 35-37 och över nuvarande bussgata till garaget både övre och undre plan samt föreningens rabatter vid garaget.

Vid Tulpangatan och Hyacintgatan har föreningen parkeringar för både boende och gästparkeringar och för föreningens boende har medlemmarnas parkeringar upplåtets vid bildandet av föreningen och samtliga bostadsrättshavare har garanterade platser vilket inte kan förändras av SBN eller annan instans. Föreningens medlemmar har vid flera tillfällen framfört detta till SBN. Den bristande lyhörddhet vi upplever i dialogen är problematisk.

I förslaget pekar SBN på att skydda Malmös parker och grönområden för att minska klimatpåverkan. Genom att förtäta enligt förslaget kommer SBN att omöjliggöra detta i förslaget område. Här finns mycket växtlighet som i så fall kommer att ersättas av asfalt och betong. I denna och många andra delar brister förslaget allvarligt i sin miljökonsekvensanalys.

Vidare måste man beakta att den sociala boendemiljön kommer att medföra en negativ påverkan på den kulturella miljön och öka osäkerheten, som redan har skett genom den tidigare förtätningen på Holmatorget med ökad kriminalitet och skjutningar. De boende i närområdet undviker att vistas här efter mörkrets inbrott. Även försäljning av droger förekommer i skydd av den täta bebyggelsen. En förtätning enligt planerna kommer att öka de kriminella gängmiljöerna, vilket drabbar de boende med osäkerhet och ökad ovilja att vistas i området. En social konsekvens som i stort utelämnas i förslaget är barns miljö och villkor. Förslaget brister svårt i sin barnkonsekvensanalys.

SBN anser vidare att flyttningen av stadsbussförbindelsen inte är av sådan betydelse att det bör beaktas, utan ligger i linje med den övergripande översiktsplanen för hela området. Detta är, enligt vår uppfattning, en slutsats som är helt felaktigt.

SBN hänvisar till Skånetrafikens beslut som SBN endast kan försöka påverka vilket vi redan känner stor oro för. Vi ser att SBN inte tar hänsyn till de boende som är starkt beroende av den kommunala busstrafiken för att kunna förflytta sig i staden och kunna delta i det kulturella utbudet som är ganska stort i Malmö.

Malmö stad har genom en rad olika åtgärder minskat möjligheterna att köra bil i staden och uppmanat de boende att minska bilkörandet. De boende i hela området kommer att utslutas från normalt deltagande i kulturutbudet som erbjuds i de centrala delarna av Malmö.

Under ett antal år framåt, under förutsättning att den föreslagna detalj-planen fastställs, kommer trafiksäkerheten att starkt äventyras då det inte erbjuds någon säker möjlighet att nå en busshållplats, på lämpligt avstånd, som ger trygghet att komma till för de äldre och för barnfamiljerna. Områdets gator och gångbanor är smala och i mycket dåligt skick; barnvagnar och rullstolar kan inte framföras på ett trafiksäkert sätt.

Förslaget innebär att SBN kommer förhindra ett normalt liv för föreningens medlemmar

En sådan detaljplan kan inte rymmas i Malmö stads intentioner att förändra staden på förslaget sätt.

Ombyggnaden gagnar inte de boende i området och ger mycket sämre grönområden

Det finns så många felaktigheter/oklarheter i förslaget att det inte kan accepteras av BRF Malmöhus 24 och dess medlemmar.

Förslaget måste omarbetas så att inte livskvalitén för våra medlemmar minskas. I detta ingår även att tillgängligheten för kollektivtrafiken inte får försämrats så som förslaget innebär.

Vi anser att det är en mänsklig rättighet att oavsett ålder och eventuella rörelsebegränsningar, oavsett funktionshinder, ska ha en draglig livskvalité vilket förslaget inte innehåller vid en sammanvägd bedömning

Vi begär därför att hela den norra delen i detaljplaneförslaget återförvisas till SBN och till Malmö kommunfullmäktige för förnyad omprövning och sedan återkommer med ett helt nytt förslag som tillgodoser de boende i hela området samt minimerar kapitalförstöringen vid eventuell ombyggnaden av Pildammsvägen. Vid tidigare informationsträffar har representanter för SBN nämnt cirka 200 miljoner som ungefärlig summa som ska tas ut från dem som erhåller byggrätter vilket då innebär en kostnadsökning för dem som ska bo och leva i området.

Riksbyggen BRF Malmöhus 24 förbehåller sig rätten att återkomma med ytterligare synpunkter och bilägger en sammanställning av medlemmarnas synpunkter (bil 1).

Malmö 2022-04-15

K-E Calling

Ordförande Riksbyggen Bostadsrättsförening Malmöhus 24

Bil 1

Medlemmarna i Riksbyggen Bostadsrättsförening Malmöhus 24 har samlats till stadsbyggnadskontorets samrådsmötet den 9 mars och därefter även samlats i olika möten angående stadsbyggnadskontorets förslag till detaljplan för fastigheterna Hyllie 165:61 m.fl. i Holma i Malmö

Inledning

Medlemmarna i Riksbyggen Bostadsrättsförening Malmöhus 24 har på olika sätt uttryckt en mängd synpunkter om planförslaget. Förslagen från medlemmarna har sammanställts i detta dokument.

Holmastan övergripande

- Stadsbyggnadskontoret har under flera års tid planerat "Holmastan" utan att lyssna på medlemmarna/de boende. Det är ett grundfel att tvinga fram sådana förtätningar i ett trivsamt, tryggt och säkert bostadsområde. Hela förslaget borde kastas i papperskorgen eller möjligen återremitteras till stadsbyggnadsnämnden för omstart.
- Vårt område är lugnt, tryggt och snyggt och det är omgivet av fina grönområden där våra barn kan vara ute och leka utan bilar som kör omkring.
- Med den halvcirkelformade omringningen med fyra nya påträngande höga hus runt Norra delen blir vårt fina område Fosiedal utsatt för en inringning som förstör det goda bostadsområdet.
- Diskussionerna bland medlemmarna innehåller allt oftare oroliga frågor om framtiden.
- Måste man flytta nu?
- Jag kommer nog inte bo kvar med den här förtätningen runt våra knutar.
- Det börjar känna otryggt här med alla nya hus och bilar och någon minskad gängkriminalitet lär det inte bli i vårt ännu så länge fina – men hotade – område.
- Vi vill inte vara med om försämringar av busshållplatser, tillgänglighet och cykelvägar.
- Det räcker att vi vet hur det ser ut på Holma. Vi vill inte ha ett Holma till, vilket det troligtvis i så fall blir. Då sjunker också priserna på våra lägenheter och till det svarade kommunen på vårt möte den 9 mars "att det får man räkna med".
- Var finns miljötänkande och bevarande av träd, buskar och grönytor? För 20 år sedan talades det om "Parkernas stad". Nu är det glömt.
- Har kommunen blivit överförmyndare så de bestämmer över oss?
- Det blir konkurrens om parkeringsplatser, byte av grönområden till hård asfalt och betong – det gröna Malmö blir det hårda Malmö!
- Därtill ökande kriminalitet i spåren av förtätningarna. Vi vill inte likna Rosengård.

- Det finns en uttalad risk att medlemmar kommer att flytta bort från byggen, förtätningar, värdeminskningar och försämrade miljö. Hus, betong och ökad kriminalitet riskerar att krossa den uppskattade hemkänslan och den goda atmosfären i Fosiedal.
- När jag flyttade hit hade jag planering för mitt liv. Men! Nu om de bygger det höga huset kommer allt att gå bort, mitt liv också. Med ändrade parkeringar och busstationer har vi ingen LUFT!
- Förtätning betyder ökad trångboddhet och kommer att leda till ökad otrygghet och försämrade livskvalitet.
- Håller med mina grannar och vi säger nej till förtätningen och alla dåliga följdverkningar.
- Tycker det är absolut inte bra att bygga kring vårt område. Trygghet och säkerhet på alla områden försämras och lägenheternas värde försämras.
- Jag och min fru vi är absolut emot det nya byggnad planerat att bygga i vårt område.
- Kommunen kastar lystna blickar på Riksbyggen Malmöhus 24 och vill "bygga in" föreningens hus längs Ärtholmsvägen och därmed fördärva livet för minst hälften bostadsrättsinnehavarna i Tulpangatan 2, 4 och 6. Därtill är det oundvikligt att lägenheterna sjunker i värde. Vi ber kommunen att visa hänsyn till dem som redan bor här.
- Det känns som ett hot att det måste byggas en mur av hus runt vårt område. Vi motsätter oss detta.
- Varför har polisen och Sofia Hedén så olika bild av brottsligheten i området? Varför inte lyssna på experten, dvs. polisen?
- Varför ska man förtäta i pandemitid?
- Har stadsbyggnadsnämnden glömt bort miljö och klimat?
- Kommunen vill komma åt vår mark men föreningens stämma har sagt nej till sådana planer.
- Politikerna i stadsbyggnadsnämnden verkar inte eniga då fyra partier har reserverat sig mot majoritetens beslut. Medlemmarna i vår bostadsrättsförening har all anledning att tänka på detta till höstens val den 11 september.
- Låt vårt fina luftiga område vara ifred.

Affärer i de nya husens bottenvåningar

- Med tanke på hur det står till i det otrygga, dystra Holma Torg vill vi inte ha affärer i bottenvåningen i eventuella nya hus.
- Att bygga in affärer, gym, pizzerior mm i husens bottenvåning öppnar upp för kriminalitet och knark.

Bensinmacken

- Att ta bort bensinmacken medför längre körsträckor för att tanka.
- Många medlemmar kräver att bensinmacken ska få vara kvar.
- Förutom nedläggning av denna mack ska visst ytterligare en mack i närområdet stängas.
- De båda bensinmackarna inom närområdet försvinner. Var kan man köpa bensin till alla de bilar som ska in i ett jätte-garage?

Busslinjerna

- Behåll busshållplatsen och bussgatan. Många äldre med krämpor eller funktionsnedsättningar riskerar både olyckor och att bli isolerade.
- Kravet att behålla busslinjerna är totalt och enhälligt. Jag känner att hela föreningen står bakom detta krav.
- En sådan flytt är obehaglig för alla.
- Flyttning av busslinjen är också en fullständigt onödig kapitalförstöring.
- Vill inte att busshållplatsen flyttas eftersom det bor många äldre på vårt område. Om man inte har bil blir man beroende av kollektivtrafiken.

Dagvattendamm

- Förslaget om dagvattendamm ska bort. Det kommer bara att bli en illaluktande skräphög med mygginvasion, råttfester, annan ohyra och olycksrisk för barn.
- Behåll förslaget om vattendammen.
- Gör dammen bara hälften så stor, det räcker, så att barnen kan åka pulka till vintern.
- Man kan bygga vattensamlaren bakom garaget på Tulpangatan där det finns gott om plats. Och låt tunneln vara kvar!
- Blir den föreslagna dagvattendammen en myggodling, så blir det riktigt illa för mig med alla mina svåra allergier.
- Dagvattendammen är bra som överflyllningsskydd.

Förskolan

- Förskolan som planeras på Hyacintgatan, södra sidan, kan byggas inne i Holmaområdet där den nerbrunna förskolan fanns.

Grönytor

- En mängd grönytor försvinner. Det är tvärt emot officiell politik:

I retoriken säger sig stadsbyggnadsnämnden att skydda Malmös parker och grönområden för att minska klimatpåverkan. Genom att förtäta enligt förslaget kommer stadsbyggnadsnämnden att omöjliggöra detta i de föreslagna områdena. Här finns mycket växtlighet som i så fall kommer att ersättas av asfalt och betong.

Nya höga hus vid Pildammsvägen

- Nu ska vi tydligen bli omringade av höga hus både mot Ärtholmsvägen och mot Pildammsvägen – och i söder mot Holma. De nya husen kommer att låsa in vårt område Fosiedal men vi får ingen trygghet för det utan snarare tvärt om. Ska vi tvingas barrikadera oss och förvandla Fosiedal till ett Gated Community (grindsamhälle)? Eller blir vi tvungna att flytta?

Nytt högt hus vid Tulpangatan/Ärtholmsvägen

- Jag vill inte ha ett högt hus framför min lägenhet.
- Bort med huset intill Tulpangatan 2 – 6. Detta hus, och husen vid Pildammsvägen, är delar i en omringning med nya hus som mur.
- Slopa det höga huset och bygg istället cykelgarage.
- Om det byggs ett hus på Tulpangatan kommer våra parkeringsplatser att ockuperas av boende i det nya huset eftersom
 - 1) totala antalet platser är för litet och
 - 2) För de nya boende kommer nog avståndet till det jättestora P-huset att kännas obekvämt långt.
- Nya huset på Tulpangatan är helt fel. Varför inte bygga på den gamla grusplanen bakom vårt p-hus på Tulpangatan?

Parkeringarna Tulpangatan

- Föreningens medlemsparkeringar och gästparkeringar på Tulpangatan måste bibehållas. Antalet parkeringsplatser räcker inte då de boende i det nya huset hellre ställer bilen nära huset för att slippa gå så långt till det nya P-huset. Resultatet blir kaos.
- Anser att parkeringsplatserna för medlemmarna i Brf Riksbyggen ska finnas kvar på befintliga platser vid Tulpangatan framför Tulpangatan 2 och 4. Dessa 24 p-platser ingår i medlemmarnas köp av lägenhet.

Pildammsvägens avsmalning

- Pildammsvägen ska absolut behållas som en infartsled. Det är inte miljövänligt att låta bilarna stå och puttra i långa köer.
- Förslaget om Pildammsvägen innebär en gigantisk kapitalförstöring.

- Varför kan inte ändringen av Pildammsvägen göras från Kulladalssidan istället?

Skyddsrum

- Med tanke på hur det står till i omvärlden vill vi veta om de nya husen har egna skyddsrum, eller ska vi alla, om det smäller, trängas in i de utrymmen som Riksbyggen 24 idag använder som cykelutrymmen?

Tunneln vid Ärtholmsvägen

- Gångtunneln används av väldigt många människor.
- Gångtunneln ska bevaras eftersom den är ganska kort, upplyst, trygg, säker och används av många.
- Korsning i gatuplanet medför däremot olycksrisker för barn, cyklister, funktionshindrade och fotgängare. Att stänga den säkra och omtyckta tunneln är dessutom en obegriplig kapitalförstörelse.
- Medlemmarna är massivt och totalt negativa till skrotande av tunneln.
- Gör en bussgata av Ärtholmsvägen.
- Ärtholmsvägen är redan nu hårt belastad; speciellt morgon och kväll. Med det nya dagiset kommer den att belastas ytterligare när barn ska hämtas och lämnas. Därför måste tunneln vara kvar.
- Tunneln under Ärtholmsvägen måste vara kvar för alla gående och för cyklisterna.
- Katastrof om tunneln under Ärtholmsvägen stängs! Ser dagligen hur väl den är trafikerad av både cyklister, handikappullstolar, paketcyklar med och utan barn med flera. Ett säkert sätt att ta sig fram i trafiken utan att irritera den stressade biltrafiken. Vet inte hur ni tänker. Inte på säkerheten för oss människor. Under de 14 år jag bott här har vi haft en översvämning. Den orsakades till dels av eftersatt underhåll av alla brunnar i området. Fixa underhållet!