



Tjänsteskrivelse

Datum

2025-03-04

Vår referens

Oskar Anselmsson

Planarkitekt

oskar.anselmsson@malmo.se

Detaljplan för fastigheten Forskaren 2 m.fl. i Flensburg (Dp 5903)

SBN-2024-756

Sammanfattning

Samråd.

Planförslaget möjliggör ny bebyggelse i tre kvarter längs med Per Albin Hanssons väg. Det innehåller förskola, bostäder och ett kvarter med flexibel användning, bland annat vård, forskning och centrumverksamhet.

Planförslaget innebär också att området länkas ihop med omgivande stadsdelar genom nya gator och stråk.

Förslag till beslut

1. Stadsbyggnadsnämnden ger stadsbyggnadskontoret i uppdrag att remittera samrådshandlingarna till berörda förvaltningar, sakägare och andra som berörs av detaljplanen.

Beslutsunderlag

- SBN 2023-09-27 §239a särskilt yttrande M och C (Dp 5872)
- G-Tjänsteskrivelse SBN 250326 Dp 5903 samråd
- Dp 5903 Plankarta samråd
- Dp 5903 Planbeskrivning samråd

Planhandlingar finns även tillgängliga på detaljplaneportalen:

<https://malmo.seplan.se/plan/4#/22893>

Detaljplaneportalen är under uppbyggnad och det kan förekomma mindre brister.

Beslutsplanering

Stadsbyggnadsnämnden 2025-03-26



Ärendet

Planläggningen omfattar:

- En förskola som rymmer ungefär 160 förskoleplatser.
- Bostäder (cirka 120) längs med Per Albin Hanssons väg.
- Ett kvarter med olika användningar bland annat vård, forskning och centrum.
- Två nya lokalgator i öst-västlig riktning mellan Cronquists gata och Per Albin Hanssons väg.
- En del av Cronquists gata tas bort för att bli park och förskolegård.

Motiv till planläggningen:

Motivet till planläggningen är att säkerställa att Region Skåne och sjukhuset långsiktigt kan utvecklas på södra sjukhusområdet i Malmö. För att göra det behöver befintliga förskolor flytta till nya byggnader. Denna detaljplan krävs för att en av de nya förskolorna ska kunna byggas.

Motivet är också att centrala Malmö utökas med en blandning av funktioner och verksamheter genom att förtäta och använda marken mer effektivt.

Motiv till planläggningen är också att skapa bostäder inom storstadspaketets influensområde (linje 2, 6 och 8).

Detaljplanens långsiktiga mål:

Nya stadsrum och bebyggelse ger staden nya miljöer och arkitektur av god kvalitet som främjar trivsel, hälsa och välbefinnande. Det bidrar till att stärka Malmöns särart. Området är väl kopplat till omgivande stadsdelar och upplevs som en trygg vistelsemiljö. Barnperspektivet syns tydligt i hur stads- och parkrummen har utformats och används.

Process och tidplan

Malmö stad och Region Skåne har tecknat en avsiktsförklaring (tekniska nämnden, 2022). Den syftar till att inom planområdet möta Region Skånes behov av nya byggnader för vårdverksamhet. Avsiktsförklaringen innehåller en tidpunkt för när marken ska övergå i Region Skånes ägo. Kritiskt för att tidplanen ska hålla är att nya förskolebyggnader behöver byggas, som ersättning för de förskolor som försvinner när det nya sjukhuset byggs. Denna detaljplan omfattar en av de förskolor som behöver byggas. De nya vårdbyggnaderna ska enligt tidplanen stå färdiga 2034, vilket innebär att byggnationen av förskolor måste påbörjas så snart som möjligt.



Denna detaljplan startade som del av Dp 5872, men bröts ut före samrådet med hänsyn till tidplanen. Denna nya detaljplan (Dp 5903) handläggs med standardförfarande, vilket innebär att stadsbyggnadskontoret tar beslut om granskning och stadsbyggnadsnämnden antar detaljplanen. Detaljplanen planeras antas i slutet av 2025.

Planförslaget

Planförslaget innehåller ny bebyggelse i tre kvarter längs med Per Albin Hanssons väg.

För kvarteret längst i norr, mot Dalaplan, anger detaljplanen användningsområdena kontor, men också centrum, vård och forskning. Det ger en flexibilitet inför framtiden och behov som kan uppstå. I södra delen av planområdet kantar två bostadskvarter Per Albin Hanssons väg. Kvarteren är öppna mot parken i väster. Bostäder kompletterar de andra funktionerna i området och bidrar med liv och rörelse under hela dygnet och under alla veckans dagar. I bottenvåningarna mot Per Albin Hanssons väg kommer det att finnas lokaler. Tillsammans bidrar det till att centrala Malmö kan utvidgas söderut.

I väster in mot parken i mitten av området ligger en förskola med cirka 160 förskoleplatser. Förskolan ligger strategiskt, bredvid parken och precis intill det öst-västliga stråket.

Ett nytt öst-västligt gång- och cykelstråk i södra delen av planområdet knyter samman de omgivande stadsdelarna från stadionområdet i väster till Mobilia i öster. Det är ett viktigt strategiskt projekt för att säkra allmänhetens öst-västliga rörelser i staden.

Medskick från stadsbyggnadsnämnden

Under arbetet med planprogrammet och detaljplanen har stadsbyggnadsnämnden gett ett antal medskick till planarbetet. Nedan redovisas de medskick som har ansetts gälla för denna detaljplan.

- Stadsbyggnadsnämnden beslutar att klimatpåverkan ska tas med som en del av de utredningar och fördjupande analyser som bedöms behöva göras.
(stadsbyggnadsnämnden 2021-11-25)

Denna detaljplan är en pilotstudie inom stadsbyggnadskontorets projekt för klimatberäkningar av planer. Projektet syftar till att införa klimatberäkning av planförslag som en del av kontorets arbetsprocess och rutiner. Resultatet av beräkningen är en del av planbeskrivningen (Förutsättningar och konsekvenser – Allmänna intressen – Miljö – Klimatpåverkan).

- Stadsbyggnadsnämnden ger stadsbyggnadskontoret i uppdrag att planera mobilitetsfrågorna med hänsyn till barnperspektivet (stadsbyggnadsnämnden 2023-05-24).



I planarbetet har involvering med förskolorna i området genomförts med fokus på barn och mobilitet. Planförslaget har på olika sätt tagit hänsyn till barnperspektivet i mobilitetsfrågorna det går att läsa om i planbeskrivningen (Detaljplanens innehåll – Beskrivning av detaljplanen – Barn och mobilitet).

- Stadsbyggnadsnämnden ger stadsbyggnadskontoret i uppdrag utreda förutsättningarna för att öka krontäckningsgraden inom planen (stadsbyggnadsnämnden 2023-05-24).
- Stadsbyggnadsnämnden ger förvaltningen i uppdrag i det fortsatta arbetet jobba vidare mot att uppfylla 3-30-300 inom Flensburgsområdet (stadsbyggnadsnämnden 2023-12-14).

Detaljplanen följer planprogrammets ambition att inte minska krontäckningen i området. I planarbetet har hänsyn tagits till befintliga träd och noga avvägningar har gjorts. Det beskrivs i planbeskrivningen (Förutsättningar och konsekvenser – Allmänna intressen – Stads och landskapsbild – Grönstruktur).

- Stadsbyggnadsnämnden ger förvaltningen i uppdrag att i det fortsatta arbetet utreda förutsättningar för ett högt hus för kommersiell verksamhet inom Medeonområdet (västra Flensburg) i linje med stadens riktlinjer för höga hus (stadsbyggnadsnämnden 2023-12-14).

Högre hus har diskuterats i planarbetet, men föreslås inte till samrådet. I diskussioner om det norra kvarteret har Peab (markägaren) inte varit intresserade av att bygga högre än de 30 meter nockhöjd som medges i planförslaget. Stadsbyggnadskontoret bedömer även en byggnad på 30 meter som relativt hög bebyggelse, men det faller inte inom definitionen i stadsbyggnadsnämndens *Riktlinjer för höga hus i Malmö* (2021).

Ett högt hus, med en nockhöjd på drygt 50 meter, har diskuterats i kvarteret precis söder om planområdet. Sedan planuppdraget har planområdet delats upp och det kvarteret kommer att vara en del av en annan, framtida detaljplan.

Ansvariga

Vesna Vasiljkovic Avdelningschef