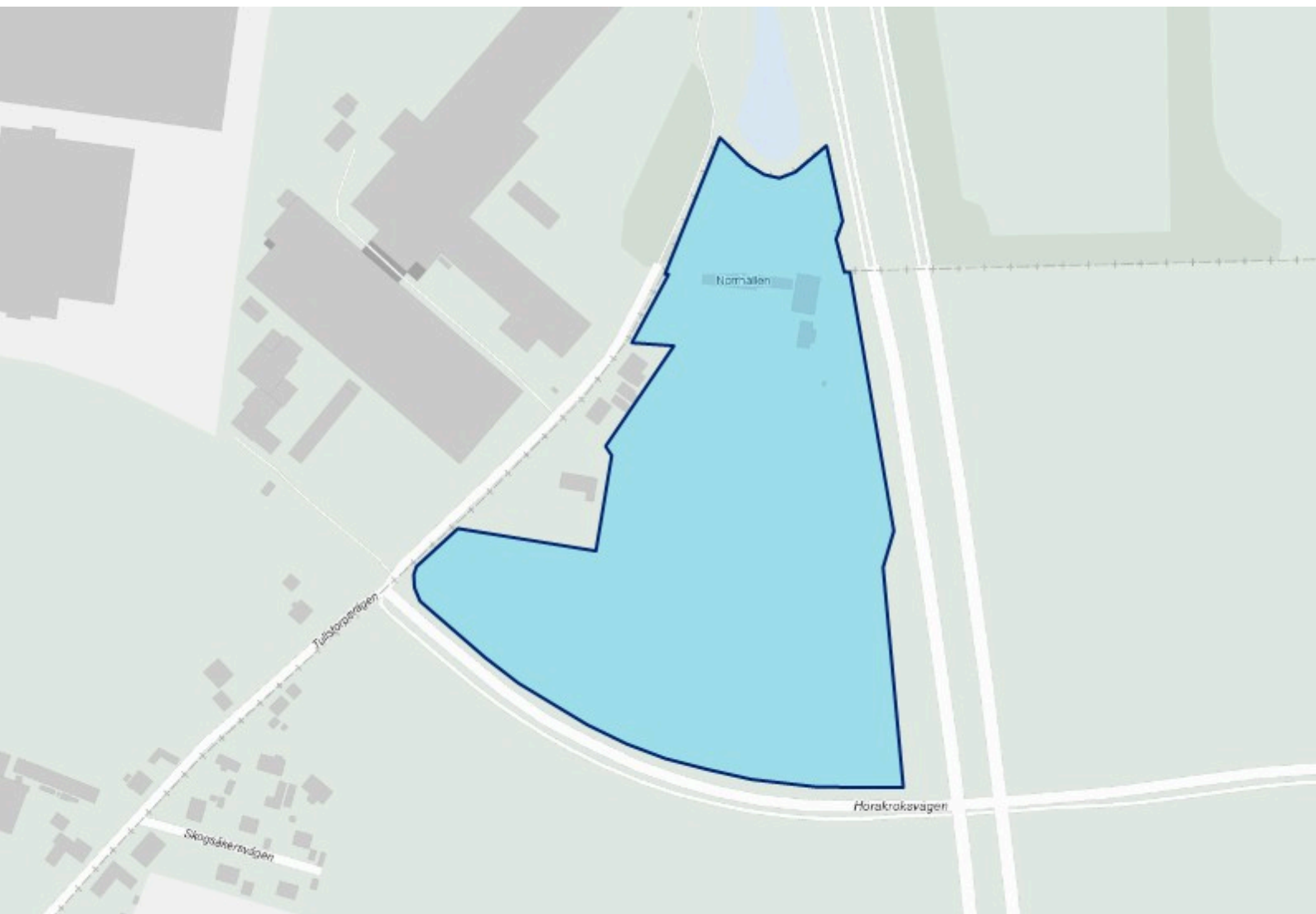


del av fastigheten Tullstorp 180:1 i Fortuna Hemgården

PLANUPPDRAG



Innehållsförteckning

Planuppdrag.....	1
Inledning.....	2
Planuppdragets innehåll.....	5
Styrande dokument och tidigare beslut.....	9
Övriga planeringsförutsättningar.....	11

Underlag till begäran om planuppdrag för del av fastigheten Tullstorp 180:1 i Fortuna Hemgården

Sammanfattning

Planuppdraget formulerar utgångspunkterna för beslutet om planläggningen och ligger till grund för det fortsatta planarbetet. Det är stadsbyggnadsnämnden som ger stadsbyggnadskontoret i uppdrag att påbörja ett arbete med detaljplan.

Detaljplanens syfte är att göra det möjligt att etablera verksamheter på den största delen av fastigheten Tullstorp 180:1 och att anlägga en öppen dagvattenlösning och ett grönt stråk mellan nya verksamheter och befintliga bostäder på angränsande fastigheter.

Planeringen föranleds av behovet av arbetstillfällen och det sammanhängande band av verksamheter som kan etableras i etapper innanför Yttre Ringvägen från Sallerupsvägen till gränsen mot Burlövs kommun. Trafikstrukturen utvecklas i samverkan med Burlövs kommun.

Tidplan för detaljplanearbetet är preliminärt: samråd januari 2027, granskning augusti 2027, antagande februari 2028 och laga kraft mars 2028.

En ny detaljplan enligt planuppdraget bedöms vara förenlig med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande över översiktsplanen.

Planområdet ligger i norra delen av Fortuna Hemgården och omfattar del av fastigheten Tullstorp 180:1. Planområdet utgör cirka 50 000 kvadratmeter av fastighetens 58 000 kvadratmeter.

Inledning

Detaljplanens syfte

Detaljplanens syfte är att göra det möjligt att etablera verksamheter på den största delen av fastigheten Tullstorp 180:1 och att anlägga en öppen dagvattenlösning och ett grönt stråk mellan nya verksamheter och befintliga bostäder på angränsande fastigheter.

Processen att ta fram detaljplanen innebär en prövning om denna markanvändning och reglering av bebyggelse och byggnadsverk är lämpliga eller inte.

Motiv, långsiktiga mål och ambitioner

Motiv till planläggningen

Planeringen föranleds av behovet av arbetstillfällen och att ett sammanhängande band av verksamheter ska kunna etableras i etapper i Fortuna Hemgården. Planläggningen motiveras även av att en utvecklad trafikstruktur i samverkan med Burlövs kommun kan stärka robustheten i verksamhetsetableringarna kring kommungränsen. Ett centralt motiv är också ökad tillgänglighet till kollektivtrafik för områdets arbetsplatser.

Långsiktiga mål

Etablering av verksamheter enligt översiktsplanen, i en samlad kontext innanför Yttre Ringvägen, skapar fler arbetstillfällen inom räckhåll för Malmös befolkning. Dessa är en av förutsättningarna för en långsiktig utveckling av blandad stad i Malmös östligaste delar. Verksamheterna bidrar med underlag i Fortuna Hemgården för ett blandat innehåll av arbetsplatser, bostäder, service och goda kommunikationer.

Jämlikhetsambition

Planeringen för verksamheter ska bidra med en tillgänglig trafikstruktur och docka an till ett delvis redan utbyggt gång- och cykelvägnät. Avsikten är att arbetsplatser tryggt och säkert ska kunna nås till fots, med cykel och kollektivtrafik för att detaljplanen ska bidra till ökad jämlikhet och social hållbarhet.

Klimatambition

Planeringen ska följa intentionerna i hållbarhetsstrategin för Fortuna verksamhetsområde. Det innebär bland annat att hög energi- och resurseffektivitet, lokal energiproduktion och klimatinriktade samarbeten inom verksamhetsområdet eftersträvas.

Området ska planeras för fossilfria transporter, mobilitetsåtgärder som stödjer målet om maximalt 30% bilresor för anställda samt samordnade parkeringslösningar i verksamhetsområdet.

Befintlig växtlighet ska bevaras och mark avsättas för plantering av träd för att minska värmeöeffekten.

Kvalitetsambition

Fortuna verksamhetsområde ska vara synligt hållbart i sin karaktär. Det innebär att nytänkande krävs både i byggnaders placering, utformning samt i val av material och tekniska lösningar. Verksamhetsområdet ska uppfattas som omsorgsfullt gestaltat av verksamhetsutövare, anställda, Malmöbor och besökare.

En gestaltningsvägledning för Fortuna verksamhetsområde ska tas fram för att bidra med tydliga exempel.

Sökande

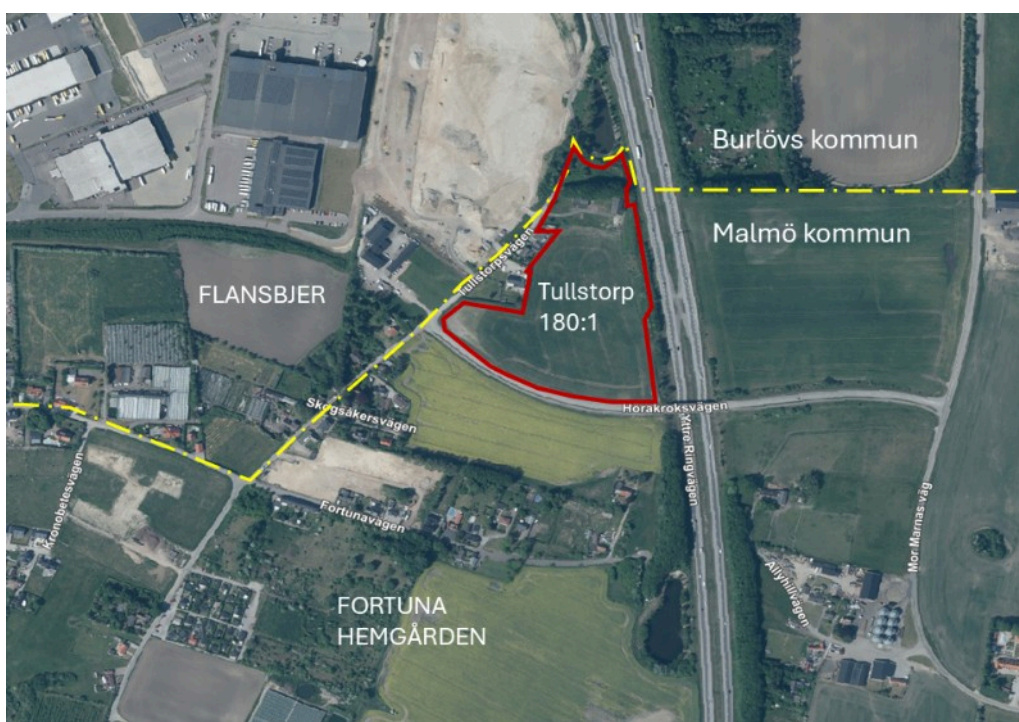
Sökande för detaljplanen är Projekt Tullstorp AB.

Läge och areal

Planområdet ligger i norra Fortuna Hemgården och omfattar cirka 50 000 kvadratmeter av fastigheten Tullstorp 180:1. Fastigheten utgör totalt cirka 58 000 kvadratmeter.

Planområdet ansluter till Hörakroksvägen i söder. Det gränsar i väster och norr till Burlövs kommun och i öster till Yttre Ringvägen. Fastigheten nås idag från Tullstorpsvägen i väster.

På fastigheten finns enstaka byggnader kvar från Norrhällens gård och trädgårdsmästeri.



Orienteringskarta, flygfoto från 2024. Planområdet, inom röd markering, omfattar den största delen av fastigheten Tullstorp 180:1.

Planuppdragets innehåll

Beskrivning av planuppdraget

Planuppdraget avser en detaljplan i ett tidigare icke detaljplanelagt område. Planområdet pekas i gällande översiktsplan ut som verksamhetsområde.

Verksamhetsområdet ska följa målen i Hållbarhetsstrategi Fortuna verksamhetsområde (2023). Det innebär bland annat att lokal energiproduktion och energilagring, industriella samarbeten och planering för fossilfria transporter eftersträvas. Gestaltningen ska genomsyras av en hållbar identitet, vilket innebär nytänkande i byggnadernas placering, utformning och i val av material samt tekniska lösningar. Ny bebyggelse längs Yttre Ringvägen kan fungera som bullerskydd för ny och befintlig bebyggelse i väster.

Befintlig växtlighet på fastighetens norra del, bland annat en kraftfull trädrida, ska bevaras. Ett nytt grönstråk ska fungera som en buffert mellan nya verksamheter och befintliga bostäder vid Toftanäsvägen i väster.

Ett öppet dagvattensystem med fördröjning föreslås i verksamhetsområdets västra del.

Utredningar och fördjupande analyser i planarbetet

Följande utredningsbehov bedöms preliminärt vara aktuellt för detaljplanearbetet:

Kvalitet i den byggda miljön

- Kulturmiljö och arkeologi
- Landskapsbild
- Platsanalys och stadsbyggnadsidé

Grönstruktur och naturvärden

- Kartering av befintliga gröna strukturer, deras innehåll och värde

Jämlikhet i planprocessen

- Social nulägesanalys

Klimatkompensation och minskad klimatpåverkan

- Klimatåtgärder som följer intentionerna i Hållbarhetsstrategi Fortuna Hemgården.
- Klimatberäkning

Trafik och mobilitet

- Trafikutredning och samordnad trafikplanering med Burlövs kommun
- Parkeringsutredning som visar hur effektiva parkeringslösningar kan samordnas med närliggande verksamheter i Fortuna verksamhetsområde

Teknisk infrastruktur

- Dagvatten, grundvatten och översvämningsrisker (skyfall) med förslag till höjdsättning som kan ta hand om de stora höjdskillnaderna inom planområdet
- Ledningar och tekniska anläggningar

Omgivningspåverkan och risker

- Föroreningar i mark och luft
- Buller från såväl trafik som planerad verksamhet
- Solljusstudie som visar planerad bebyggelses påverkan på sin omgivning
- Uppmärksamhetsavstånd till befintlig gasledning i norr och öster

Behov av fler utredningar och analyser kan tillkomma under detaljplanearbetet.

Planförfarande, planprocess och antagandeinstans

Standardförfarande

Planläggningen ska hanteras med standardförfarande i enlighet med 5 kapitlet 7 § plan- och bygglagen. Valet av förfarande har sin grund i att:

- översiktsplanen är aktuell.
- planläggningen är förenlig med översiktsplanen.
- planläggningen är förenlig med länsstyrelsens granskningsyttrande över översiktsplanen.
- planläggningen inte bedöms medföra en betydande miljöpåverkan.
- planläggningen inte har ett betydande intresse för allmänheten.
- planläggningen i övrigt inte har stor betydelse.

Beslut om samråd fattas av stadsbyggnadsnämnden.

Beslut om granskning fattas av stadsbyggnadskontoret.

Beslut om antagande fattas av stadsbyggnadsnämnden, eftersom planläggningen inte bedöms vara av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt, i enlighet med 5 kapitlet 27 § plan- och bygglagen.

Ställningstagande om betydande miljöpåverkan

En undersökning om betydande miljöpåverkan ska genomföras i ett tidigt skede av planarbetet för att bedöma om en strategisk miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning ska genomföras.

Tidplan

Stadsbyggnadskontoret gör följande preliminära bedömning av tidplanen för detaljplanearbetet:

- Samråd (stadsbyggnadsnämndens beslut) - januari 2027
- Granskning - augusti 2027
- Antagande (stadsbyggnadsnämndens beslut) - feb 2028
- Laga kraft - mars 2028

Styrande dokument och tidigare beslut

Översiktsplan

Översiktsplan för Malmö 2023 redovisar verksamhetsområde för det aktuella området.

Följande särskilda riktlinjer i översiktsplanen bedöms vara relevanta för planuppdraget:

Flansbjersvägen i Burlövs kommun ska kunna sammanbindas med Hörakroksvägen. Framtidens Fortuna Hemgården ska bindas samman med ett nätverk av nya gator och gång- och cykelvägar.

Verksamhetsområdet mot Yttre Ringvägen ska ha en hög bebyggelsestäthet i relation till platsens läge och funktion.

Ny bebyggelse ska samspela med den äldre bykaraktären i Fortuna Hemgården. Verksamhetsområdet ska fungera som bullerskydd för bostadsbebyggelse västerut. En mjuk övergång mellan verksamhetsområdet och bostadsbebyggelse ska skapas, exempelvis med icke störande verksamheter.

Genom hela området, från norr till söder, ska ett grönt stråk finnas med öppen dagvattenhantering och höga ekologiska och rekreativa kvaliteter.

Planuppdraget bedöms vara förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande över översiktsplanen.

Planbesked

Positivt planbesked har tidigare lämnats av stadsbyggnadsnämnden 2024-12-12.

Strukturskiss

En strukturskiss för ett område (Fortuna) som direkt angränsar till planområdet godkändes av stadsbyggnadsnämnden (2021). Detaljplanen ska förhålla sig till strukturskissens intentioner.

Strukturskissen tar fasta på översiktsplanens platsspecifika riktlinjer och föreslår bland annat ett tätt gång- och cykelvägnät och ett sammanhang av gröna stråk och parker.

Gällande detaljplan

Området är inte planlagt sedan tidigare.

Stadsbyggnadsnämndens riktlinjer

Följande riktlinjer är relevanta för planarbetet:

Riktlinjer för grönytefaktor

Planuppdraget omfattas av riktlinjer från stadsbyggnadsnämnden (2014-12-11). Grönytefaktor kommer att tillämpas i detaljplanen, liksom i övriga Fortuna verksamhetsområde, som underlag för reglering av grönska på kvartersmark.

Riksintressen

Planområdet berörs med sin placering invid Yttre Ringvägen (E6/E20) av Riksintresse för väg. Det berörs även av Riksintresse för civil luftfart (Malmö-Sturup flygplats)

Övriga planeringsförutsättningar

Bebyggelse, stads- och landskapsbild

Den nya verksamhetsstrukturen angränsar, tillsammans med övriga Fortuna verksamhetsområde, både till ett småskaligt befintligt bostadssammanhang kring Tullstorpsvägen och en mycket storskalig verksamhetsstruktur i Burlövs kommun.

Den befintliga bostaden på Tullstorp 180:1 har vissa kulturhistoriska värden. Rester av den gamla gårdens struktur föreslås bevaras.

Grönstruktur och naturvärden

En kraftfull, äldre trädridå angränsar till Trafikverkets avvattningsdamm i Burlövs kommun. Ridån fortsätter öster om Yttre Ringvägen och har både kulturvärden och naturvärden som bör bevaras och skyddas.

Trafik och mobilitet

I Tullstorpsvägens förlängning söderut genom Fortuna Hemgården är vägbredden smal och gångbana saknas. Gatan kantas av höga häckar och enfamiljshus. På denna del av Tullstorpsvägen ska därför ingen tung trafikföring ske.

Hörakroksvägen saknar idag koppling till Flansbjersvägen i Burlövs kommun. Det finns planer på att binda samman dessa vägar för att bland annat kunna fördela trafikbelastning och bullerstörningar, bland annat längs Mor Marnas väg och vid trafikplats Sunnanå på väg 11.

I pågående detaljplan för Fortuna verksamhetsområdes andra etapp (Dp 5868) planeras en central verksamhetsgata, Titangatan. Den kommer att löpa från Hörakroksvägen i norr till Sallerupsvägen i söder. En ny anslutning till Hörakroksvägen från aktuellt planområde bör om möjligt anpassas till Titangatans läge.

Teknisk infrastruktur

Genom fastigheten Tullstorp 180:1 löper en befintlig gasledning söderut längs Yttre Ringvägen. I fastighetens norra del finns en förgrening av gasledningen västerut. I detaljplanen ska ett skyddsavstånd på tre meter på vardera sida om ledningen säkras.