

PM Information och inriktning: Fortuna Hemgårdens fortsatta utveckling (Dp 5918)

Sammanfattning

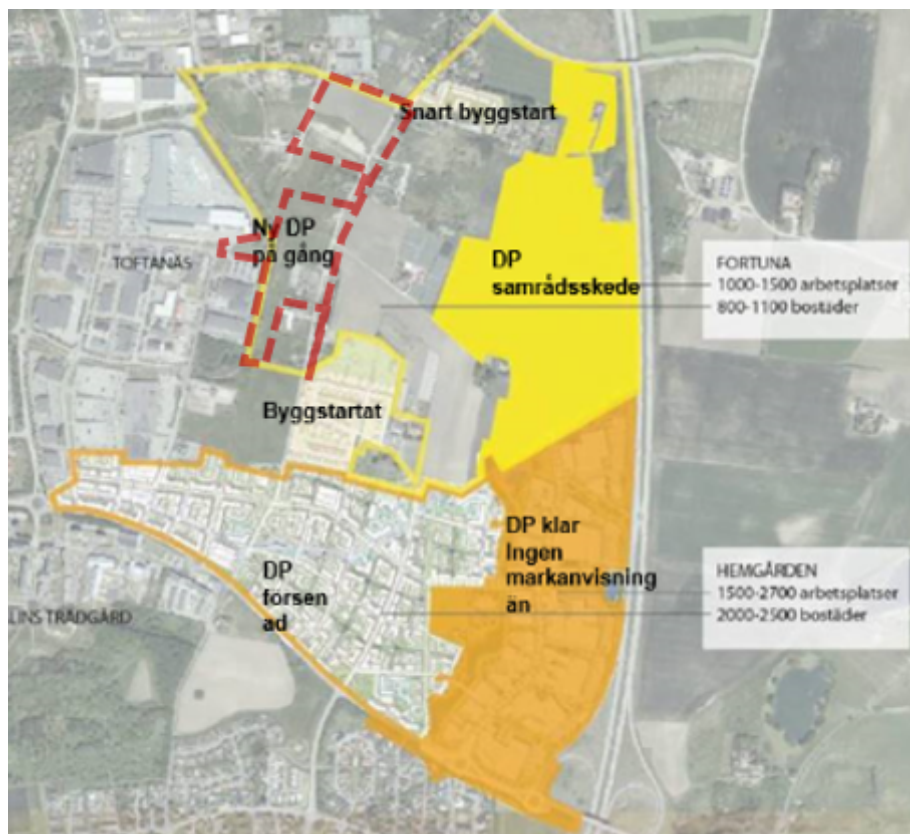
Fortuna Hemgården står framför en omfattande utveckling. Här växer ett differentierat näringsliv fram i öst, liksom bostadsutveckling i väst. Stadsbyggnadskontoret har nu ett nytt planuppdrag (Dp 5918) för bostäder på privat mark för området mellan Tullstorpsvägen och Toftanäs.

Under de senaste åren har ett flertal detaljplaner antagits i området. Den nu aktuella detaljplanen Dp 5918 kommer innebära att åtgärder såsom gator, gång- och cykelstråk, park mm kommer bli nödvändiga investeringar. Utöver att dessa åtgärder är en del av genomförandet av aktuell detaljplan kommer de även vara till nytta för framtida utbyggnad inom Fortuna Hemgården, exempelvis för kommande etapper av bostadsutvecklingen i söder och för det nya verksamhetsområdet i öster på kommunens mark.

Då den aktuella exploateringen inom Dp 5918 är förhållandevis liten överstiger planerade investeringar kraftigt intäkterna. En fortsatt utveckling av området Fortuna Hemgården kräver därför kommunal finansiering.

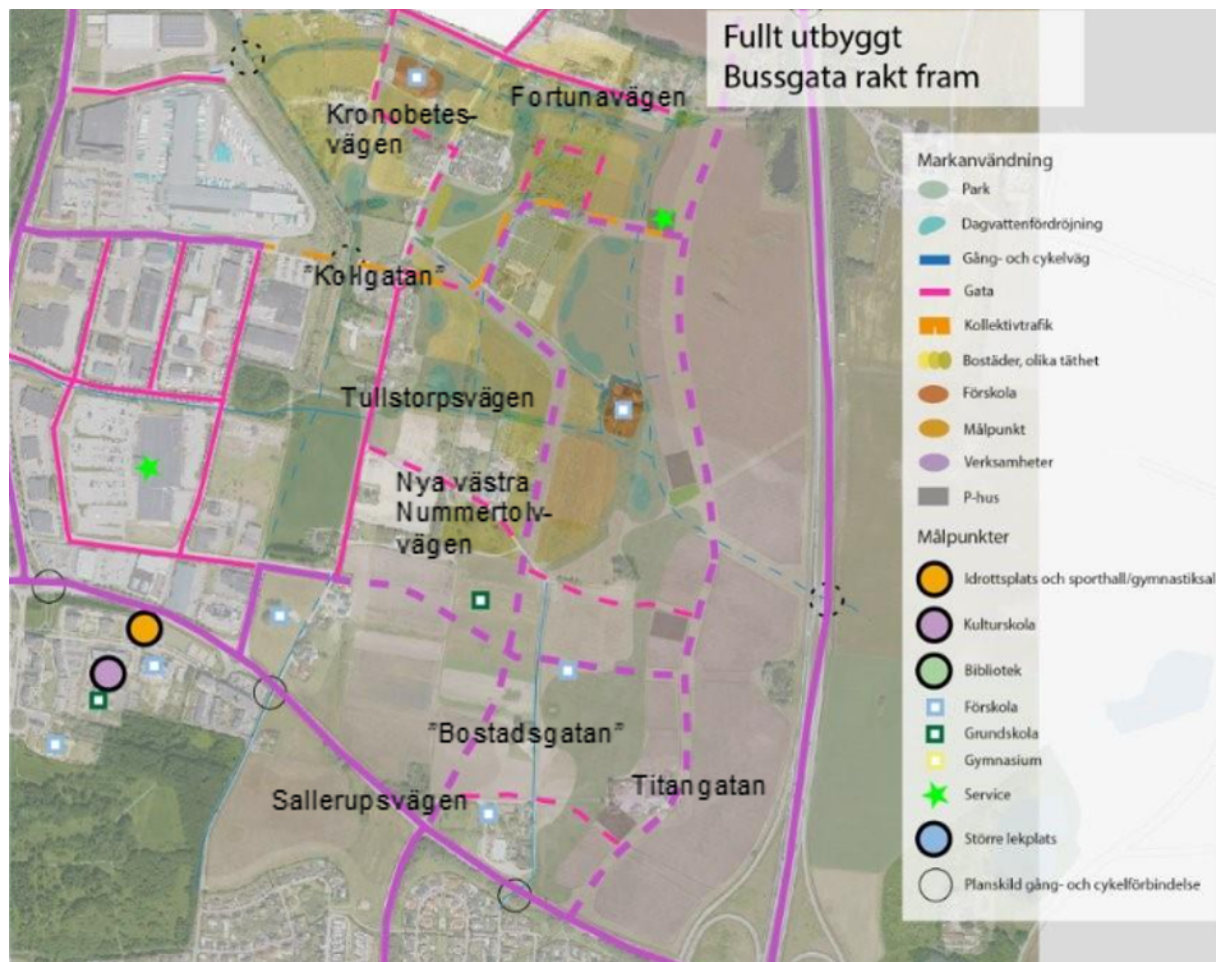
Bakgrund

Fortuna Hemgården är del av ett större sammanhang i området kring Yttre Ringvägen och kommungränsen mellan Malmö och Burlöv. Här växer ett differentierat näringsliv fram med handel och logistik (Burlöv), industri och bostadsnära produktion och tjänster (Malmö). I området planeras det på sikt för 4 800 arbetstillfällen och även 3 500 bostäder. Se figur 1.



Figur 1. Framtida Fortuna Hemgården och status. Röd markering visar projektområdet (Dp 5918) i fråga.

Området ska fullt utbyggt försörjas av två nya huvudgator: Titangatan genom verksamhetsområdet närmast Yttre ringvägen och "Bostadsgatan" väster om Titangatan. Båda huvudgatorna utgår från Sallerupsvägen. Befintlig bebyggelse i Fortuna Hemgården finns framför allt längs Fortunavägen och Tullstorpsvägen, se figur 2.



Figur 2. Trafiknätet fullt utbyggt. Justerat förslag, november 2025. Lila avser huvudnät (streckat är planerat), rosa lokalnät, orange kollektivtrafikstråk och blått kompletterande större cykelstråk.

Fortuna verksamhetsområde planeras med höga hållbarhetsambitioner. Målet är att endast 30 % av de anställda ska åka bil till arbetet. I Malmös översiktsplans riktlinjer för verksamhetsområden anges också särskilt att tillgängligheten till kollektivtrafik och cykel till verksamhetsområden ska förbättras. En tidig satsning på god kollektivtrafikförsörjning och utbyggnad av ett tätt cykelvägnät är därför en nyckelfaktor för hållbar utbyggnad och en jämlik tillgänglighet till såväl arbetsplatser som nya bostäder i Fortuna Hemgården. Detta kan göras effektivt med föreslagen förlängning av linje 6 över Toftanäsdiket och investeringar i en bro för gång, cykel och kollektivtrafik som på sikt ansluts till verksamhetsområdet i öster.

Trafiksituationen kring Tullstorpsvägen

Både Tullstorpsvägen och Fortunavägen har låg standard och saknar vägren och gångbanor, det är med andra ord en bristfällig trafikmiljö för oskyddade trafikanter. Det förekommer även en del genomfartstrafik på vägarna och en stor andel tung trafik. Det saknas också alternativa gång- och cykelvägar till Toftanäs handelsområde, busshållplatser och skola. Barn i området har beviljat skolskjuts då deras skolväg idag bedöms som bristfällig. Tullstorpsvägen ägs idag av flera olika samfälligheter, men driftas som allmän platsmark av kommunen.

I strukturskissen för hela framtida området Fortuna Hemgården föreslås nya huvudgator för bil och en struktur som ska minska risk för ökad trafik på Tullstorpsvägen och Fortunavägen, se figur 2. För Tullstorpsvägen och Fortunavägen föreslås även åtgärder för minskad genomfartstrafik, samt att de ska bli allmänna gator. Det föreslås även flera gång- och cykelstråk och nya hållplatser som bedöms som nödvändiga för att utveckla området på ett hållbart sätt.

Under senare år har en del mindre detaljplaner, så kallade "frimärksplaner" tagits fram i anslutning till de gamla bygatorna. Bedömningarna då var att någon utbyggnad av kommunal infrastruktur inte var nödvändig. Kommande detaljplaner kommer dock kräva en utbyggnad och förstärkning av befintlig infrastruktur i området.

Detaljplan 5918

Stadsbyggnadskontoret har fått ett planuppdrag (Dp 5918) på privat mark för området mellan Tullstorpsvägen och Toftanäs. Se Figur 1, röd markering. Planen bedöms i tidigt skede ha potential att innefatta kommunal service samt ca 100 bostäder (grovt uppskattat) i flerbostadshus och radhus, vilket bedöms utöka trafiken på Tullstorpsvägen.

Inom planområdet föreslås därför också ett sammanhängande system av allmänna gator som kopplas till befintliga vägar och bidrar till en väl fungerande och trafiksäker trafikmiljö. En kollektivtrafikbro och gata, finansierad med SSP-medel, skapar god tillgänglighet till kollektivtrafik vilket saknas idag. Detta utgör en viktig del i en hållbar utbyggnad, samtidigt som en framtida förlängning av linje 6 över Toftanäsdiket möjliggörs som i sin tur skapar möjlighet att stärka förbindelsen mellan staden och Fortuna verksamhetsområde. Därutöver föreslås gångbana och hastighetsdämpande åtgärder längs Tullstorpsvägen genomföras för att stärka trafiksäkerheten och tillgängligheten i området, nya gång- och cykelstråk samt en mindre parkyta.

Då den aktuella exploateringen är förhållandevis liten överstiger planerade investeringar de intäkter som genereras av gatukostnader kopplade till denna detaljplan.

Kalkyl

Projektet innefattar dels ett SSP-projekt dels ett exploateringsprojekt. Alla kostnader är bedömda i mycket tidigt skede innan projektstart. Därför finns en större post för oförutsett (25 %) med i budgeten.

Den totala utgiften för SSPs del av projektet uppskattas till ca 75 mnkr och med ett investeringsbidrag på 36 mnkr. Den tidiga kalkylen stämmer väl överens med budgeten. Detta ger ett negativt resultat på **-37 mnkr** för SSPs delprojekt. Kostnaderna avser främst en kollektivtrafikbro, gata, utredningar och oförutsett.

Den totala utgiften för exploateringsprojektets del uppskattas i ett tidigt skede till ca 45 mnkr och intäkter på ca 12 mnkr i gatukostnad. Detta ger ett negativt resultat på **-33 mnkr** för exploateringsprojektet. Kostnaderna avser främst infrastruktursatsningar, gröna miljöer, utredningar och oförutsett.

Slutsats

Fortuna Hemgården står framför en omfattande utveckling. Här växer ett differentierat näringsliv fram samtidigt som staden och privata markägare, såväl mindre som större, har ambitioner att successivt utveckla sina fastigheter för bostadsändamål. Utbyggnaden bedöms därför ske etappvis över en längre tidsperiod, där efterfrågan uppstår. En grundläggande förutsättning för fortsatt planering och genomförande är dock att staden tar ett helhetsperspektiv över området, vilket bland annat innebär att den befintliga infrastrukturen behöver uppgraderas samt att området

tillförs en ändamålsenlig kollektivtrafikförsörjning. De investeringar som detta medför i denna etapp bedöms dock överstiga de förväntade intäkterna, vilket innebär att kommunal finansiering bedöms nödvändig för att möjliggöra den fortsatta utvecklingen av området.