

Planprogram 6056

VÄSTRA FLENSBURG

Bilagor till samrådshandling

förslag
10 maj 2023, 1:51 em



Version — 10 maj 2023, 1:51 em

Bilagor till samrådshandling godkänd av
stadsbyggnadsnämnden xx xxx xxxxx.

Samråd under perioden 8 juni – 31 augusti 2023

INNEHÅLL

Bilagor

Bilaga 1: Delområden	3
Bilaga 2: Genomförande	16
Bilaga 3: Konsekvenser	21
Bilaga 4: Planeringsförutsättningar	31

LÄSANVISNING

Bilagorna som hör till planprogrammet innehåller fördjupningar kring planförslaget för den som vill veta mer.

Planförslaget beskrivs i sin helhet i huvuddokumentet.

BILAGA 1

DELOMRÅDEN



DELOMRÅDE 1

Nordväst: vård

De nya sjukhusbyggnaderna ligger i nordvästra hörnet med tydlig koppling till norra sjukhusområdet (norr om John Ericsons väg). Att det är lättorienterat och finns tydliga visuella och fysiska samband mellan norra och södra området är viktigt för patienter, närstående och personal som rör sig inom sjukhusområdet.


Placeringen av de nya vårdbyggnaderna motiveras främst av verksamhetens behov av närhet till det norra sjukhusområdet. Ett kompakt och cirkulärt markområde ger bra förutsättningar för vårdens samband och flöden. I detta ligger såväl funktionella som kostnadsmässiga aspekter. Läget gör också att de psykiatriska och palliativa vårdverksamheterna får närhet till parkmiljö, vilket är viktigt ur ett vårdperspektiv. Dessutom har angöringsmöjligheter bedömts bäst i detta läge. Kulturmiljöaspekter har också vägts in vid lokaliseringen.

Bebyggelse

Sjukhusets nya byggnader delas upp i tre delar. Konceptet för vårdbyggnaderna är kvarter med hög bebyggelse mot gator och entréplatser, där de publika huvudentréerna placeras. Bebyggelsen är låg mot parken med innegårdar för vistelse.

Bebyggelsen ska ha entréer mot flera sidor. De olika delarna sammankopplas med gångbroar och kulvertar. Hushöjder varierar mellan två våningar mot parken och upp till sju våningar (cirka 32 meter) i det nordvästra hörnet. Byggnaden i det nordvästra hörnet mot Pildammsparken blir ett viktigt blickfång



Skala 1:3000  --- Bef. byggnader
--- Fastighetsgränser

i stadsbilden vilket ställer särskilda krav på gestaltning och det behöver studeras särskilt i det fortsatta planarbetet.

Längs Pildammsvägen ska utskjutande, högre partier skapa en rytmisering av byggnadsvolymer för att ge omväxling och bryta upp det storskaliga gaturummet.

Flenburgska barnsjukhuset ska bevaras. Barnkliniken ska delvis bevaras men kan byggas på och till. Utformning av mötet mellan gamla och nya byggnader



Vy från Pildammsvägen mot norr.



Vy från John Ericsons väg mot söder. Flensburgska barnsjukhuset till vänster i bilden.

behöver studeras noga. En antikvarisk utredning för byggnaderna behöver tas fram i detaljplaneskedet. Vissa byggnader kan komma att få rivningsförbud och även varsamhetsbestämmelse i detaljplan.

Platsbildningar och gränzoner

Kopplingen mellan norra och södra sjukhusområdet stärks genom visuella siktlinjer i gatu- och gångstråk som mynnar ut i ett nytt entrétorg. Till entrétorget samlas publika entréer till sjukhusets olika funktioner. På entrétorget ska nya träd planteras för att kompensera för borttagna träd. Ytan ska också användas för fördröjning av dagvatten.

Sjukhusets sida mot Pildammsvägen utformas som en plats med en flexzon med möjlighet till möblering.

Gränzonen till parken ska utformas med en mjuk övergång från vårdbyggnad till allmän park – utan exakta gränser i form av staket eller murar. Samtidigt behöver en förgårdszon skapas närmast byggnaderna som i detta läge kan vara en vistelsezon.

Tillgänglighet och mobilitet

En ny passage för gående föreslås över John Ericssons väg för att koppla samman norra och södra sjukhusområdet. Den befintliga gångtunneln ska tas bort. I anslutning till övergången och entrétorget ska det finnas plats för en mobilitetshubb.

Angöring till akutmottagning sker via Pildammsvägen till en kvartersgata med angöring och viss korttidsparkering. Det säkerställer den tillgänglighet som

verksamheten kräver. Kvartersgatan ligger i anslutning till entrétorget.

Längs Pildammsvägen föreslås cykelparkering, angöring av färdtjänst och parkering för rörelsehindrades fordon.

Träd och grönska

Det finns gott om studier som visar på att tillgång till grönska ökar välbefinnandet och påskyndar tillfrisknande från sjukdom. Sjukhusdelen ligger i nära anslutning till parken och får gröna avskilda innergårdar och gröna zoner närmast byggnaderna.

Befintliga träd ska bevaras så långt det går. Mötet mellan befintliga träd och bebyggelse ska studeras noga. Alla träd behöver inventeras ytterligare.

Trädgården i anslutning till barnsjukhuset ska bibehållas och förädlas. I det nordvästra hörnet mot Pildammsparken finns stora gamla träd som har höga värden och ska bevaras.

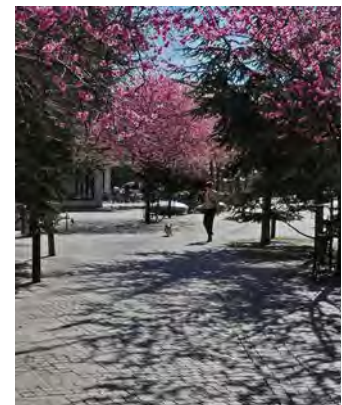
Teknisk försörjning

Utrymme för fördröjning av dagvatten och skyfall kommer att behövas på både kvartersmark och allmän plats.

Underjordiska anläggningar i form av kulvertar för teknik och transporter kommer att krävas för att koppla samman de olika byggnaderna och det södra sjukhusområdet med det norra. Möjlighet att använda befintlig kulvert behöver utredas.



Referensexempel.



DELOMRÅDE 2

Mitten: Park

Parken kommer att utgöra stommen och hjärtat i planområdet. Den fyller en väsentlig funktion som samlingsplats för områdets olika funktioner. Parken utgår från den befintliga parken i norr och den sammanlagda parkytan blir drygt 2 hektar. Ytan är ungefär lika stor som Magistratsparken och Konsthallstorget tillsammans. Parken sträcker sig genom planområdet från norr till söder med den största ytan i den norra delen.

Grönska främjar hälsa och välbefinnande och parken blir därför en viktig tillgång, särskilt för sjukhusets patienter men även för besökare och anställda, förskolebarn, forskare och boende inom och utanför västra Flensburg.

Parken kan fungera som ett välkomnande ”väntrum” utomhus för patienter och besökare. Samtidigt ska den vara en plats för återhämtning och läkning. Den ska ge möjlighet för såväl avskildhet och reflektion som aktiviteter av olika slag. Träd skapar skugga och rofyllda platser som lämpar sig för lek och rekreation.

Parken ska utformas med hänsyn till och i samverkan med de många olika grupper som ska använda den. Ibland är intressena motstående. Parken ska utformas för att befolkas och kännas trygg för vistelse vid olika tidpunkter på dygnet.

Det är viktigt att bibehålla och komplettera de värden som finns idag. Nya funktioner ska tillskapas på platsens villkor så att existerande gröna kvaliteter inte förstörs och utan att mark hårdgörs. Gångvägar genom parken ska huvudsakligen vara grusade.



Version — 10 maj 2023, 1:51 em



Miljöer i den nuvarande parken.



Parkkaraktärer

Parken ska innehålla en variation av karaktärer. I arbetet med planprogrammet har planområdet analyserats utifrån olika parkkaraktärer (kursiverade i det följande), dels befintliga och dels önskvärda i en framtida park.

Rofyllighet kan uppnås genom att freda delar av parken från aktivitet till exempel med bersåer, vegetation eller låga murar. En *lustgård* – det vill säga ombonade platser för avkoppling och njutning – kan uppnås på samma sätt. Det är möjligt att inspireras av platsens *kulturb historia* som tidigare koloniområde. Historien är närvarande bland annat genom att fruktträd finns kvar från koloniträdgårdarna. Det är viktigt att bevara och vidareutveckla den historiska grönstrukturen till exempel genom att återplantera cirkeln i slutet av allédiagonalen. Möjligheten till stadsodling knyter också an till platsens historia. *Artrikedomen* är förhållandevis stor i området trots att marken främst består av klippt gräs. Det är möjligt att skapa ängsytor och markplanteringar och komplettera med träd av olika arter. En *allmänning*, det vill säga en större yta för fria aktiviteter finns inte idag, men det finns möjligheter att skapa öppna aktivitetsytor i de södra delarna av planprogramsområdet på sikt. En central plats – *centrum* – som inbjuder till planerade eller spontana möten kan skapas i parkens mitt.

Funktioner

Funktioner som kan rymmas i parken har undersökts översiktligt i förhållande till vad som finns i närområdet idag.

En stadsdelslekplats för små barn kan lokaliseras i parken. En sådan kan omfatta omkring 2 000 kvadratmeter med 50 % skugga. Eventuellt kan även en mindre områdeslekplats för större barn rymmas i parken. I den nya parken i söder finns möjlighet att skapa aktivitetsytor, till exempel utegym. Möjlighet till stadsodling kan ske på olika sätt i parken, till exempel i permanenta avgränsade ytor eller mindre fält eller i små flexibla enheter med till exempel pallkragar.

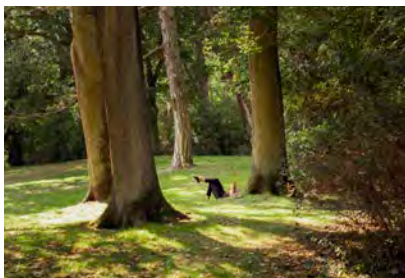
Delar av den nya parken, exempelvis den norra delen vid nuvarande Cronquists gata kan användas för fördröjning av dagvatten och vid skyfall.

Tillgänglighet och mobilitet

Den befintliga norra parken kan bli större genom att delar av Cronquists gata och andra hårdgjorda ytor tas bort. Då skapas en sammanhängande bilfri yta i planområdets norra del.

Möjlighet att passera med motorfordon i öst-västlig riktning genom planområdet finns på två ställen. De ska utformas för låga hastigheter på parkens och oskyddade trafikanters villkor.

Exempel på parkkaraktärer



Rofyllighet



Lustgård



Artrikedom



Kulturb historia



Allmänning



Centrum

DELOMRÅDE 3

Nordöst: bostäder och förskola

Fastigheten i nordost ägs av Peab och i övrigt ägs marken av Malmö stad. Planförslaget förutsätter att Malmö stad köper eller byter mark med Peab för att ge plats för en ny förskola med gård.

Funktioner

Kvarteret innehåller enligt planförslaget bostäder och förskola. Utåtriktade funktioner och verksamheter ska finnas i bottenvåningarna ut mot John Ericsons väg och Per Albin Hanssons väg. Markanvändningen i kvarteret mot Dalaplan ska utredas vidare i detaljplanarbetet. Tänkbara alternativa användningar till bostäder kan vara vård, verksamheter eller samhälls-service.

Bebyggelse

Hushöjder längs gator kan vara upp till sju bostads-våningar med möjlighet till en högre volym upp till 35 meter mot John Ericsons väg. Mot sydväst, in mot parken, ska byggnaderna vara lägre. Entréer ska finnas mot omgivande gator. Kvartershörnet mot Dalaplan har ett framträdande läge i stadsbilden vilket innebär att byggnadsvolymer och gestaltning behöver studeras särskilt.

Förskolan kommer förmodligen att rymma dagens Korrebäcken och förskola för barn med föräldrar som har obekvämt arbetstid (OB-förskola). Därför krävs omsorgsfull utformning för att möta de särskilda behov som verksamheten har. Till exempel tillgänglig och smidig angöring och trygga entréförhållanden under hela dygnet.

Hela förskolans gård behöver bullerskyddas. Det görs genom ny bebyggelse längs Per Albin Hanssons väg. Temporärt kan plank eller motsvarande behövas.

Kvartersgata

En nord-sydlig kvartersgata mellan förskolan och bostäderna möjliggör för angöring och korttidsparkering till förskolan.



Skala 1:3000

Platsbildning

Kvarterets möte med Dalaplan behöver studeras särskilt. Eventuellt kan gatan söder om hörnkvartret vinklas så att en diagonal koppling skapas mot Dalaplan. Det blir en koppling likt den ursprungliga allén, men något längre söderut. På så vis får Dalaplan en tydligare koppling till den inre parken.

Träd och grönska

Den diagonala raden kastanjer är en rest av en allé från området tid som koloniområde. Träden har biotopskydd och ska bibehållas liksom trädraden längs nuvarande Cronquists gata.

Befintliga träd ska bevaras så långt som möjligt. Möten mellan befintliga träd och ny bebyggelse ska studeras noga. Alla träd behöver inventeras ytterligare.

DELOMRÅDE 4

Öster: Medeon / Malmö universitet

Medeon ges möjlighet att växa, i första hand norrut. Här finns även plats för Malmö universitet att utöka sin verksamhet med kopplingar till vård och forskning. Malmö universitet har behov av att lokalisera institutionen för biomedicinsk vetenskap, materialvetenskap och tillämpad matematik samt gemensamt verksamhetsstöd till planområdet.

Wihlborgs har en markreservasjon på en del av marken direkt norr om Medeons befintliga huvudbyggnad.

Bebyggelse

Möjlighet för att bygga till existerande byggnader ges i zonen mot Per Albin Hanssons väg på de befintliga markparkeringarna. Ny bebyggelse längs Per Albin Hanssons väg ska tydligt vända sig mot gatan med entréer och entréplatser. Byggnader ska ligga mot gatan och byggnadsvolumerna ska rytmiseras. Allt detta är positivt för karaktären av gatan eftersom det storskaliga gaturummet bryts ner och smalnas av och kanterna aktiveras.

Det är viktigt att bebyggelsen har flera entréer i olika väderstreck och mot olika gator.

Mot vägen kan nya byggnader vara upp till 32 meter höga medan de ska vara lägre mot parken.

Tillgänglighet och mobilitet

Möjlighet för allmänheten att röra sig i öst-västlig riktning mellan befintliga och nya byggnader ska säkerställas. Det innebär att kvartersgatan norr om Medeons befintliga byggnad övergår till allmän gata. Parkering ska samordnas i nya mobilitetshus, vilket ger möjlighet för mer effektivt markutnyttjande. Platsen kan istället användas till ny bebyggelse, entréplatser och mer träd och grönska längs Per Albin Hanssons väg.

I anslutning till hållplatsen ska det finnas plats för en mobilitetshubb.



Skala 1:3000

Träd och grönska

Befintliga träd ska bevaras så långt som möjligt. Möten mellan befintliga träd och bebyggelse ska studeras noggrant. Alla träd behöver inventeras ytterligare.

Risk

En riskutredning kommer att tas fram under detaljplaneskedet. Läs mer i bilaga 4 Konsekvenser.

DELOMRÅDE 5

Väster: bostäder och förskola

Detta område är viktigt för genomförandet av planprogrammet. För att sjukhuset ska kunna byggas i nordvästra hörnet behöver detta delområde rymma ett mobilitetshus och en förskola med minst 160 platser. Därtill kan andra funktioner som bostäder av olika slag och/eller kontor/lab/utbildning och andra verksamheter finnas inom området.

Flera olika alternativ är möjliga, men hänsyn behöver tas till befintliga hus och pågående verksamheter. Samtidigt kräver den nya bebyggelsen att flera befintliga hus rivs. Genomförandet i etapper behöver utredas vidare.

Bebyggelse

Mobilitetshus

Mobilitetshuset ska försörja hela den norra delen av planområdet.

Byggnaden ska vara stadsmässig och anpassas efter omgivande bebyggelse. Av byggnadens utformning ska det synas att mobilitetshuset rymmer andra funktioner, utöver parkering.

Gaveln mot Pildammsvägen ska innehålla en levande bottenvåning, gärna handel av något slag för att säkra rörelser även kvällstid. I planförslaget har mobilitetshuset dimensionerats för en livsmedelsbutik i bottenvåningen, kontorshus mot Pildammsvägen och cirka 400 bilplatser.

Förskola

Förskolan kommer förmodligen att rymma dagens allergiförskola och andra förskoleplatser. Eventuellt rymmer centralköket också här.



Skala 1:3000

Allergiförskolans lokaler och gård ska separeras från de övriga byggnaderna och dess utemiljöer.

Hela förskolans gård behöver bullerskyddas. Det görs genom skärmande bebyggelse mot Pildammsvägen.

Det finns möjlighet för ett större område med förskolor där även gården bakom studentbostadshuset används till förskolegård för att kunna spara så mycket grönsstruktur som möjligt. Det behöver studeras vidare för att lösa till exempel angöring och leveranser. Och



Kastanjer som härstammar från Borgmästaregården.



Allé från den tidigare landsvägen.



Studentbostadshuset.

en avvägning behöver göras mellan behovet av fler förskoleplatser och behovet av nya bostäder.

Studentbostadskvarteret

Det befintliga studentbostadshuset blir kvar och föreslås byggas på med en eller fler våningar.

Eventuellt kan gården och ytan mot Pildammsvägen förtätas med fler bostäder. Befintlig grönska med mycket höga kulturmiljövärden och buller är viktiga aspekter att studera vidare.

Platsbildning

Norr om mobilitetshuset får parken en västlig entré. Platsen rymmer också en vändplats för motortrafik. Gång- och cykelvägen fortsätter österut in i parken. Det är en del av det nya öst-västliga stråket mellan Stadion och Heleneholm.

Det gatukök som finns längs Pildammsvägen behöver flytta. I den fortsatta planeringen behöver nytt läge utredas, en möjlighet är i höjd med Borgmästaregårdens historiska gårdsplan.

Träd och grönska

Platsen väster om studentbostadshuset har betydande växtlighet med stora uppvuxna träd med höga bevarandevärden. Nya byggnader står i konflikt med befintliga träd. Att ha gården som förskola istället för bostäder kan vara en möjlighet att bevara mer träd och grönstruktur.

Befintliga träd ska bevaras så långt det går. Mötet mellan befintliga träd och bebyggelse ska studeras noga. Alla träd behöver inventeras ytterligare.

DELOMRÅDE 6

Söder: Framtida etapp

Medan den norra delen av planområdet kommer att detaljplaneras i närtid kan utvecklingen av den södra delen komma att ske i ett längre tidsperspektiv. Flera verksamheter som finns ska kunna bibehållas på platsen.

Den södra delen av planområdet illustreras i planprogrammet för nya bostäder, plats för allmänna ändamål (exempelvis parasportanläggning eller en förskola), ny park samt ett mobilitetshus. En utökning av Medeon är möjlig på den nuvarande stora parkeringsplatsen vid Per Albin Hanssons väg, men ytan kan också betraktas som en potential för andra framtida behov, till exempel bostäder.

Bebyggelse och funktioner

Byggnaden som innehåller parasporthall, Jobb Malmö Aktivitetscenter (arbetsmarknads- och socialförvaltningen) och Pildammens dagliga verksamhet (funktionsstödsförvaltningen) kan på sikt rivas och ersättas med en mer yteffektiv bebyggelse. Verksamheterna bör då ges möjligheter att finnas kvar på platsen. Inom ramen för planeringen av Stadionområdet utreds att flytta parasporthallen dit. En utomhuspark för paras-

port planeras mellan byggnaden och Pildammsvägen.

Det nuvarande äldreboendet bevaras.

Per Albin-byn kan på sikt ersättas med specialbostäder i nybyggda bostadshus inom planområdet. Eventuellt i närheten av äldreboendet.

I sydöstra hörnet föreslås ett bostadskvarter. Det kan ha en högre volym i hörnet mot Per Albin Hanssons väg. Kvarteret behöver studeras med hänsyn till buller, dagsljus och angöring. Det kvarteret skulle också kunna innehålla verksamheter.

Träd och grönska

Befintliga träd ska bevaras så långt det går. Mötet mellan befintliga träd och bebyggelse ska studeras noga. Alla träd behöver inventeras ytterligare.

Mobilitetshus

Mobilitetshusets storlek är beroende av vilka funktioner som slutligen byggs, hur stort mobilitetshus som byggs i den norra delen, samt efterfrågan och utbud av bilparkering i omgivande områden. Mobilitetshuset kan byggas tillsammans med andra funktioner. Ett annat scenario är att detta mobilitetshus inte behövs om parkering kan lösas på annan plats i befintlig eller ny anläggning.



Skala 1:3000

GATOR I OMRÅDET

Gator inom området

Inom området utformas gatorna för låg fart på gåendes och cyklisters villkor. Fotgängares och cyklisters framkomlighet och trygghet prioriteras genom att gatorna utformas som mänskliga, trygga och gröna stadsrum.



Diagram över gång- och cykeltrafik och mobilitet.



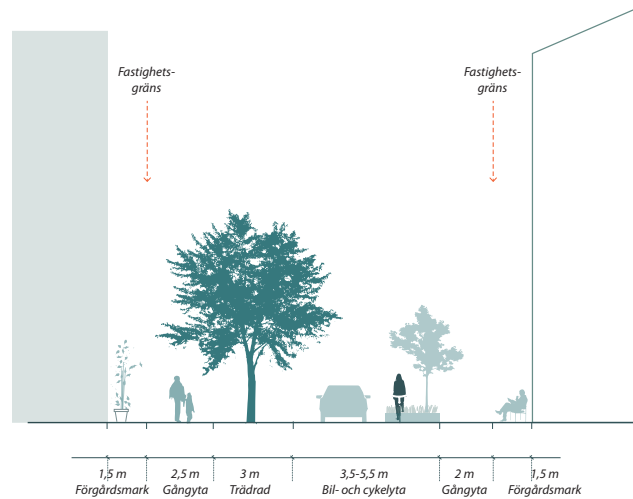
Diagram över motortrafik och mobilitetshus.

Längs de flesta gatorna delar bil och cykel på körbanan. Körbanan smalnas av med chikaner som kan innehålla grönplantering, sittmöbler eller cykelparkeering. Det finns gångbanor på båda sidor och trädplantering längs alla gator.

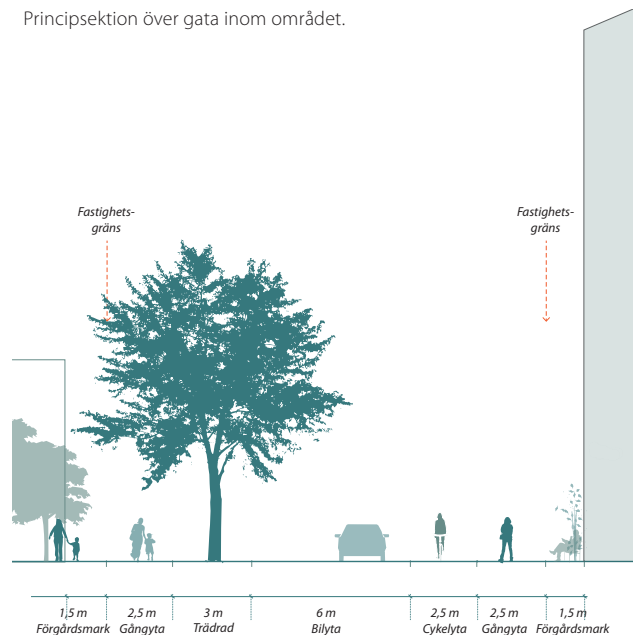
Vissa gator, till exempel de som går förbi mobilitetshusen eller har högre trafikflöden, behöver separat cykelbana.

Många gator behöver anpassas efter befintliga förhållanden, till exempel befintliga träd, inlastning etcetera. Längs vissa gator kan gång- och cykelbanor ligga i parken. Då blir själva gaturummet smalare.

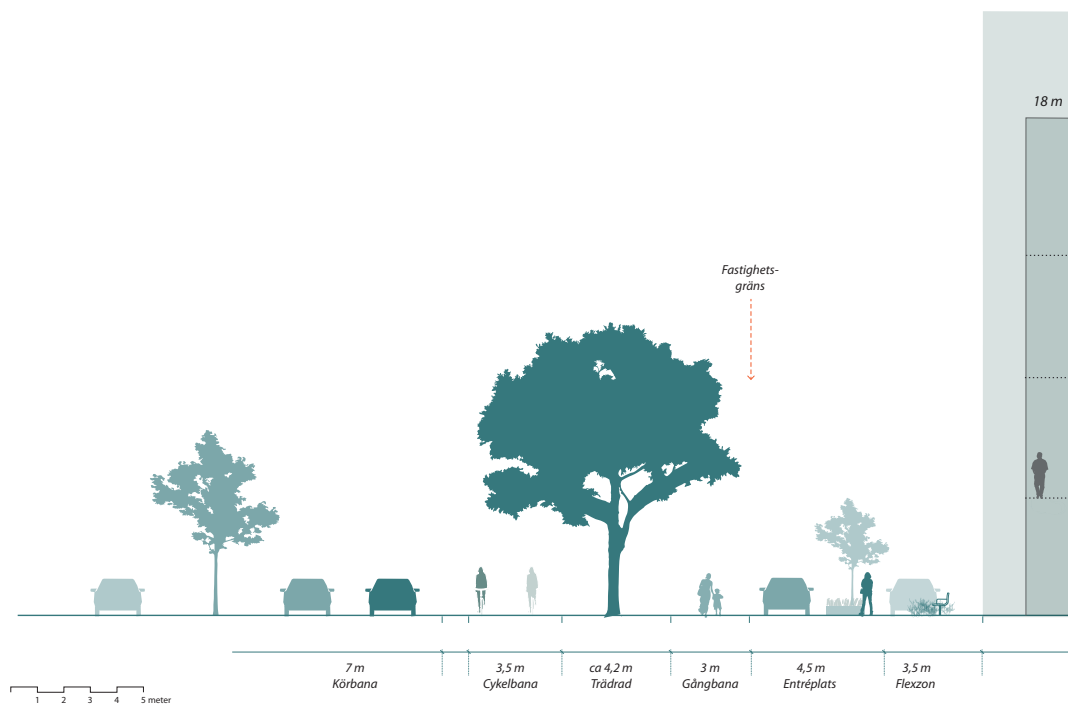
Alla gator kommer att studeras mer i detalj och förprojekteras i efterföljande planskede.



Principsektion över gata inom området.



Principsektion över gata inom området med separat cykelbana.



Principsektion för ombyggnation av östra delen av Pildammsvägen.

Motortrafik genom parken

Där gator korsar parken smalnas körbanan av och hastigheten säkras med hjälp av förskjutningar och/eller upphöjningar.

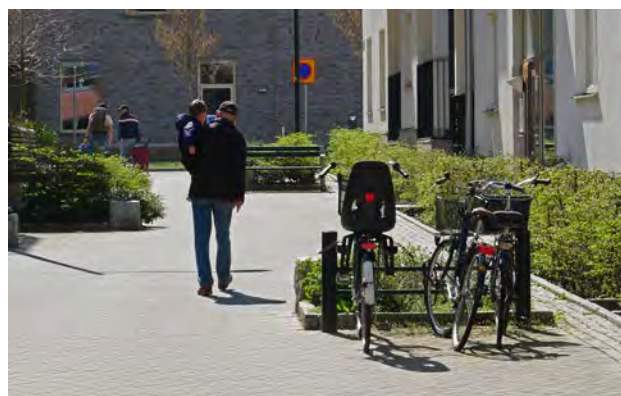
Öst-västligt gång- och cykelstråk

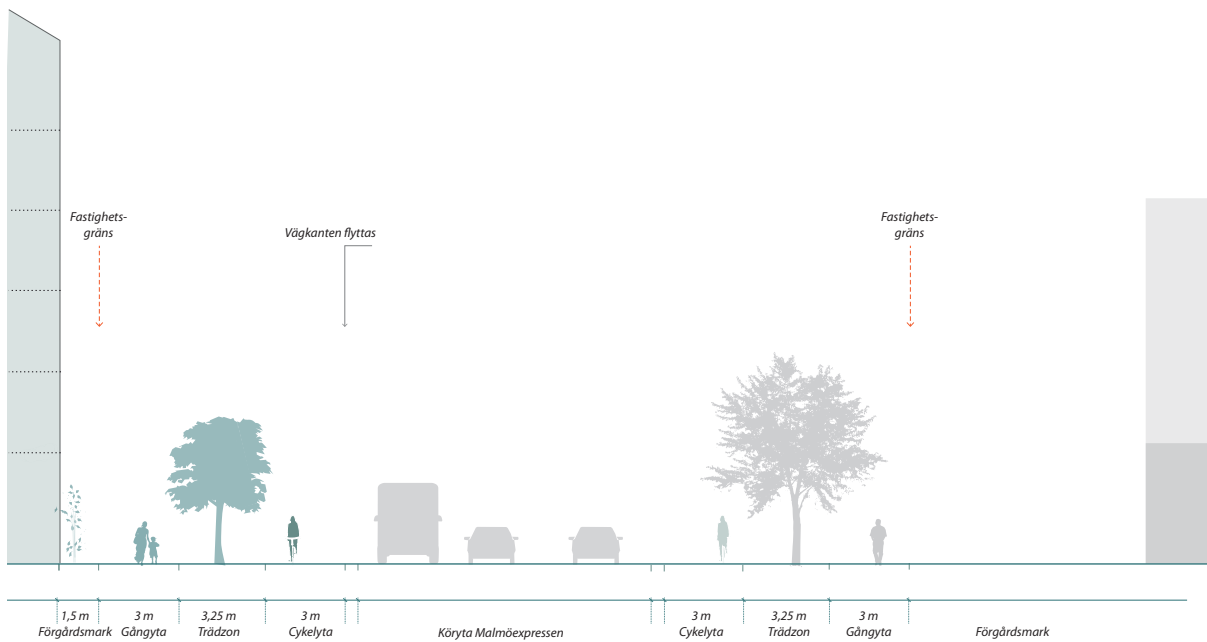
Ett nytt öst-västligt gång- och cykelstråk ska binda ihop området med Stadion-området i väst och vidare genom Mobilia till Heleholm i öster. Längs stråket ligger flera viktiga målpunkter såsom Medeon, förskola, park, sjukhus och mobilitetshus.

Gång- och cykelstråket ligger i dagsläget på kvarter-smark där det passerar Mobilia-kvarteret. Stråket bör säkras genom en ny detaljplan som reglerar marken som allmän platsmark

Gator runt området

Gatorna som omger västra Flensburg utvecklas till attraktiva rum för stadsliv som binder samman planområdet med angränsande områden.





Ett av flera alternativ för ombyggnation av Per Albin Hanssons väg.

Pildammsvägen

Pildammsvägens körbanor smalnas av något, utan att kapaciteten påverkas. På så vis kan gatan kompletteras med separat cykelbana längs östra sidan som blir en del av det huvudcykelstråk som på sikt ska finnas längs hela Pildammsvägen. För att möjliggöra cykelbana på östra sidan längs norra sjukhusområdet krävs ny detaljplan.

Gångbanan flyttas in öster om trädraden. Träden behöver inventeras ytterligare och avstånd till gator och ny bebyggelse anpassas för att träden ska få goda levnadsförutsättningar.

Förgårdsmarken i öst blir relativt bred och kan rymma olika funktioner, till exempel angöring och cykel-parkering för sjukhuset i norr. Vid mobilitetshuset finns utrymme för en mobilitetshubb.

Längs gatan behöver finnas ytor för fördröjning av dagvatten- och skyfall.

Två nya korsningar för alla trafikslag föreslås och intill dessa två nya mobilitetshus. Majoriteten av all motorfordonstrafik till planområdet kommer därmed matas från Pildammsvägen.

Per Albin Hanssons väg

Per Albin Hanssons väg föreslås ges en delvis ny utformning som möjliggör ökat resande med gång, cykel och kollektivtrafik. I nuläget ligger cykelbanan närmst fastighetsgräns på den västra sidan. I den framtida sektionen föreslås cykelbanan och gångbanan byta plats med varandra så att gångbanan ligger närmast fastighetsgränsen och ny bebyggelse.

Ett alternativ är att på östra sidan avsätta yta för cykelbana för att ge bättre förutsättningar för cyklister att nå Mobilia.

Längs gatan behöver finnas ytor för fördröjning av dagvatten- och skyfall.

Utformningen av gatan behöver samordnas med Storstadspaketet och studeras mer i detalj för att ta beslut om en sektion som bäst kombinerar framkomlighet för buss och övriga funktioner i gatan. Höjdförhållandena längs gatan behöver studeras särskilt för att säkra tillgängligheten till plattformar. Detta kommer preliminärt att utredas under våren/sommaren 2023.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Samordning och samverkan

Genomförandet av planprogrammet förutsätter att processer görs i samverkan. Planområdet kommer att byggas ut under lång tid och det omfattar flera olika fastighetsägare och intressenter. Det kommer att finnas ett samordningsbehov mellan de olika verksamheterna och mellan fastighetsägarna. Även utformning av området och de gemensamma stadsrummen behöver hanteras med ett samlat grepp.

I samordningsuppdraget bör det ingå att balansera de olika verksamheternas behov och överlappande respektive motstående intressen, så att alla är delaktiga. Det finns annars en risk att ekonomiska incitament prioriteras över verksamheter med sämre förutsättning att synliggöra sina intressen.

De olika utbyggnadsprojekten är också inbördes beroende av varandra för att kunna genomföras. Därför blir samordning och samverkan under hela planerings- och genomförandeprocessen viktig.

Exempel på delprojekt som behöver samordnas:

- Arbeta vidare med en gemensam vision för området i bred dialog och samverkan. Till exempel genom en visionsstyrd gestaltungsprocess som beskriver värden som ska genomsyra allt gestaltungsarbete i kommande skeden. Ett annat förslag är att bilda ett gemensamt gestaltungsråd med representanter från olika intressenter i området för att säkerställa att gestaltungs-kvalitén upprätthålls genom hela planerings- och byggprocessen. Inspiration kan hämtas från processen för Nya Sjukhuset Helsingborg.

- Fördjupad brukarinvolvering för gestaltning av området och/eller delar av området, till exempel den norra parken. Vilka behov de olika verksamheterna har och hur de olika verksamheterna och användarnas behov överlappar och skiljer sig åt, blir centrala frågeställningar i ett sådant uppdrag.
- Hållbarhetsstrategi med en klimatpåverkansanalys för att peka ut en hållbarhetsinriktning för planområdet och utifrån områdets specifika förutsättningar formulera konkreta åtgärder. En viktig del är utredning om klimatpåverkan från projektets genomförande. Hållbarhetsstrategin kompletterar planprogrammet och efterföljande detaljplaner. Fastighet- och gatukontoret har tagit fram liknande utredningar i flera andra utvecklingsområden.
- Efterföljande detaljplaneprocesser med samordning och fördelning av kostnader för utredningar och fördjupningar.
- Process för markanvisning, markförsäljning, fördelning av exploateringskostnader och avtal.
- Genomförandeplan av utbyggnaden med kartläggning av beroendeförhållanden och etappindelning. Även förberedelser för och samordning i byggskedet, till exempel gemensamma uppställningsplatser och leveranser.
- Samverkan och samordning kring gemensamma, effektiva lösningar för till exempel dagvatten- och skyfallshantering, avfallshantering, mobilitet. Även fördelning av ansvar och kostnader för genomförandet.

Tidsplan och utbyggnadstakt

Utbyggnad inom planområdet förväntas ske över lång tid. Grovt kan planområdet delas in i en nordlig och en sydlig del där förutsättningarna är olika.

Norra delen

I norra delen vill Region Skåne börja bygga så snart som möjligt. Som en konsekvens av det behöver nya förskolor planeras och byggas för att Region Skåne ska kunna få tillgång till marken. Därför är detaljplan och planering för nya förskolor det som är mest prioriterat i första steget.

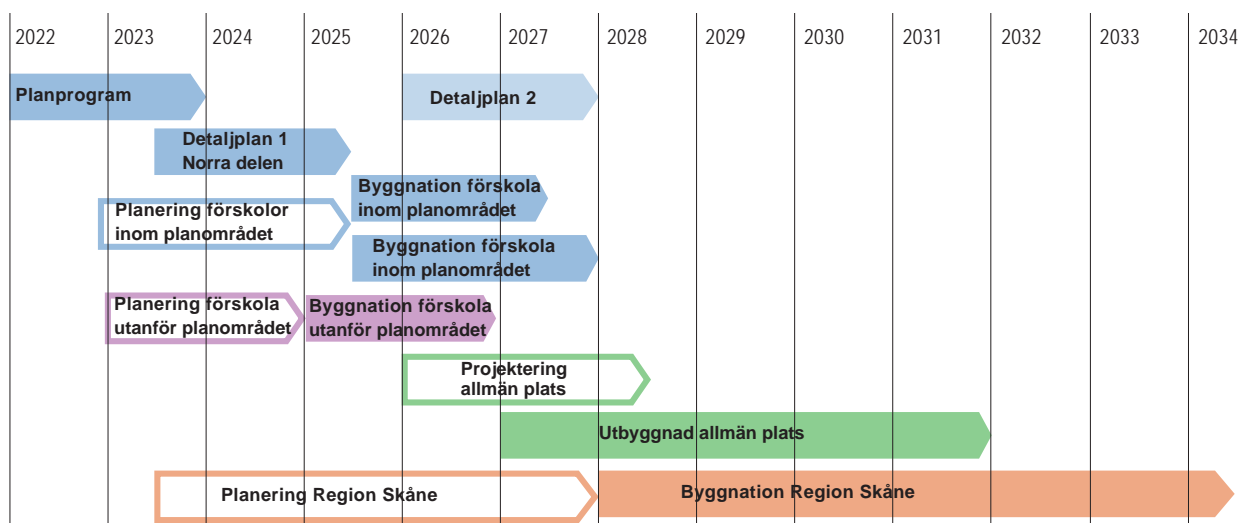
Malmö stad och Region Skåne har tillsammans tagit fram en tidsplan för genomförandet av flytt av förskolor och byggnation av sjukhus. Den visar att alla förskolorna kan flytta under 2027. Nya vårdbyggnader kan stå färdiga 2034.

En riskanalys har genomförts kopplat till tidsplanen för utbyggnaden av norra delen av planområdet. Följande risker som kan påverka tidsplanen för genomförandet har identifierats:

- Utredningar till detaljplan försenas.
- Brist på samordning inom Malmö stad kan leda till förseningar.
- Möjlig lokalisering av ny förskola utanför planområdet drar ut på tiden.
- Brist på samordning mellan Malmö stad och Region Skåne kan leda till förseningar.
- Detaljplanen överklagas.
- Bygglov för ersättningsförskolor försenas.



- Bygglov för sjukhus försenas.
- Ändrade krav och anspråk under projektets gång, politiskt eller lagmässigt.
- Ändrade behov från Region Skåne så att mer mark behöver tas i anspråk.
- Överenskommelse mellan Malmö stad och Region Skåne drar ut på tiden.
- Marksanering och krav från miljöförvaltningen vid byggnation av förskolor kan leda till förseningar.
- Flensburgska barnsjukhusets bevarande, om det visar sig att lokalen inte fyller något egentligt behov för Region Skåne.



Södra delen

Omvandling av de södra delarna av planområdet ligger förmodligen längre fram i tid. Där finns flera verksamheter som har längre tidsperspektiv på eventuell nybyggnation eller omlokalisering.

Bostadshuset på parkeringsplatsen i söder har tidsbegränsat bygglov till 2031 och MKB vill behålla huset så länge det går. Eventuellt kan det användas som evakueringsbostäder för nybyggnation av specialbostäder åt arbetsmarknads- och socialförvaltningen. Det förutsätter att en ny detaljplan tas fram.

Planprogrammet möjliggör för olika verksamheter att finnas kvar inom området, men för att det ska vara möjligt krävs ytterligare arbete och i vissa fall politiska beslut.

Strategiska beslut

För att säkerställa genomförande av planförslaget krävs att flera strategiska beslut tas inom Malmö stad:

- Avyttra mark till Region Skåne. Ekonomiska förutsättningar för genomförandet ska klargöras och avtalas. Ansvar: Fastighets- och gatukontoret
- Flytta förskolor inom planområdet. Det innebär också att anslutningar behöver anordnas till omgivande gator. Bevara och utöka den norra parken, bland annat genom att ta bort delar av Cronqvists gata. Ansvar:
- Bygga en ny förskola med centralkök utanför planområdet. Ansvar: Förskoleförvaltningen och serviceförvaltningen
- Anlägga ett allmänt öst-västligt gång- och cykelstråk mellan Stadion och Heleneholm, genom planområdet och över Mobilias norra parkering. Ansvar: Fastighets- och gatukontoret
- Förhandla om markfrågor med aktörer i området. Ansvar: Fastighets- och gatukontoret
- Bygga nya byggnader för Per Albin-byn. Ansvar: Arbetsmarknads- och socialförvaltningen och serviceförvaltningen
- Värna så många befintliga träd som möjligt och nyplantera ett stort antal träd i området för att bibehålla krontäckningsgraden. Ansvar: Fastighets- och gatukontoret

Fortsatt planarbete

En första detaljplan för den norra delen eller delar av den norra delen kommer att påbörjas under 2023, parallellt med att planprogrammet justeras och godkänns. Denna detaljplan kan tidigast bli antagen under 2025.

Tillkommande utredningar

I det fortsatta arbetet behöver ett antal utredningar och fördjupningar göras. Utredningarna behöver samordnas när det finns flera fastighetsägare.

- Naturvärdesinventering (påbörjad, färdig sommar 2023)
- Dagvatten- och skyfallsutredning (påbörjad, färdig sommar 2023) Eventuellt behövs fördjupning till detaljplaneskedet.
- Riskutredning (för Medeons verksamhet)
- Bullerutredning
- Markmiljöutredning
- Antikvarisk utredning av bevarandevärd bebyggelse
- Handelsutredning
- Förprojektering och höjdsättning av allmän plats, inklusive Per Albin Hanssons väg som samordnas med Storstadspaketet.
- Klimatpåverkansanalys och eventuell klimatberäkning
- Barnkonsekvensanalyser
- Tidplaner för planering och genomförande
- Analys av beroendeförhållanden
- Fördjupad inventering av befintliga träd
- Utredning av befintliga underjordiska kulvertar, läge, omfattning och åtgärdsplan
- Mobilitets- och parkeringsutredning

Ekonomiska frågor

Genomförandet av planprogrammet innebär stora samhällsinvesteringar och stora investeringar för Malmö stad. En tidig exploateringskalkyl har tagits fram under arbetet med planprogrammet. Läs mer i bilaga 3 Konsekvenser (kommunalekonomiska konsekvenser).

I detaljplaneskedet kommer exploateringsavtal upprättas som anger hur kostnaderna för utbyggnad av allmän plats ska fördelas.

Storstadspaketet

Malmö stad har slutit avtal med svenska staten genom *Ramavtal 8 Storstad Malmö*. Per Albin Hanssons väg, direkt öster om planområdet, är en av de sträckorna som ingår och ska byggas om med finansiering från staten. Ombyggnationen av Per Albin Hanssons väg ska enligt tidplan vara färdigställd år 2029. Per Albin Hanssons väg kommer att utredas vidare och preliminärt förprojekteras under 2023 i samverkan med Storstadspaketet.

Tekniska frågor

Ledningar

De flesta av de befintliga ledningarna finns i omgivande gator och längs gator i området.

Kulvert

Exakt utbredning av kulvertsystemet behöver utredas ytterligare. Status, åtgärdsbehov och ansvarsförhållanden behöver klargöras innan markförsäljning och/eller byggnation.

Fastighetsrättsliga frågor

Markanvisning

En betydande del av marken inom planprogramsområdet ägs av Malmö stad. Genom markanvisning kan kommunen påverka utvecklingen av området. Markanvisning kommer att göras under detaljplaneprocessen.

Konsekvenser för fastigheter

Nya fastigheter inom området kommer att bildas genom avstyckning/klyvning/sammanläggning. Övriga förändringar av fastighetsindelningen kommer att ske genom fastighetsreglering. Den mark som ska ingå i allmän plats ska genom fastighetsreglering överföras till en av kommunen ägd park- eller gatumarksfastighet. Det gäller till exempel för de nya gator som föreslås inom området genom fastigheterna Forskaren 1–4.

Genomförandet av förskolan i nordost förutsätter att Malmö stad köper eller byter till sig mark av Peab.

För fastigheternas gemensamma behov inom kvartersmark kan gemensamhetsanläggningar komma att bildas. Det gäller till exempel för gatorna på kvartersmark.



Karta över markägande och konsekvenser för fastigheter

Klimatpåverkansanalys

Genomförandet av planprogrammet innebär en omfattande byggnation vilket leder till en betydande klimatpåverkan genom utsläpp av växthusgaser. Arbetet med en klimatanalys har påbörjats under framtagandet av planprogrammet.

Eftersom omfattningen av påverkan avgörs genom beslut i flera efterföljande led ska genomförandet av planprogrammet utgå från en klimatpåverkansanalys för att minimera negativ klimatpåverkan. En utgångspunkt är *Strategi för klimatneutralt byggande 2030* beslutad av kommunfullmäktige 2022.

Samverkan

I den fortsatta planeringsprocessen ska klimatanalysen utvecklas i samverkan med de aktörer som blir involverade i genomförandet för att utnyttja i en klimatstrategi som alla aktörer känner ägarskap för. Successivt kommer fler och fler aktörer att medverka och det är väsentligt att säkerställa att alla led tar klimatpåverkan i beaktande. Ett systematiskt arbetssätt och uppföljning genom hela utbyggnadsskedet krävs.

Flera av de aktörer som i nuläget är involverade i planeringen av västra Flensburg ingår i LFM30 "*Lokal färdplan för en klimatneutral bygg- och anläggningssektor i Malmö 2030*". Genom detta samarbete har fastighetsägare och

bygg- och anläggningsföretag åtagit sig att ta ansvar för att minska den klimatbelastning som branschen står för.

Fortsatt planering och byggproduktion

I detaljplaneskedet finns relativt begränsade möjligheter att påverka klimatavtrycket. Kommunen har större möjlighet att påverka genom markanvisningsprocessen och vid utformning, anläggning och drift av allmän plats.

En stor del av ett byggprojekts klimatbelastning ligger i produktionsskedet. Samverkan och överenskommelser mellan aktörer kring ambitionsnivåer har stor betydelse.

Träd

Nyplantering av träd kan minska klimatpåverkan.

Trädplantering innebär kostnader som behöver beaktas tidigt i exploateringskalkyler för området.

Träd som tas bort ska värderas enligt *Alnarpsmodellen 2.0*. Plantering av nya träd bör göra i ett tidigt skede, särskilt i planområdets södra del. *Standard för skyddande av träd vid ombyggnation 2.0* ska följas (SLU Alnarp / Svenska Trädföreningen 2018).

BILAGA 3

KONSEKVENSER

Bedömning av miljöpåverkan

Planprogrammets genomförande bedöms inte medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kapitlet 3 § miljöbalken. Därför har ingen miljökonsekvensbeskrivning upprättats.

Konsekvenser för miljö och hälsa

Risker och säkerhet

Avvägningar har gjorts mellan Medeons behov av att utveckla sin verksamhet på befintligt läge och behovet av att förtäta och effektivt använda central mark. Det finns begränsningar för forskningsverksamheten på platsen genom att området ligger centralt och i ett sammanhang med befintliga bostäder där många människor rör sig. Forskningsverksamhet använder inte så stora mängder riskämnen i jämförelse med till exempel tillverkning. Planprogrammet föreslår en blandning av funktioner inom planområdet som ligger i linje med vad översiktsplanen anger: ”blandad stadsbebyggelse”.

På Medeon ligger Biora som är en B-verksamhet och som har tillståndsprövats av Länsstyrelsen. I dagsläget utnyttjas inte tillståndet fullt ut.

Två befintliga detaljplaner gäller för Medeons verksamhet idag. I Dp4860 (i söder) har Medeon användningen J₁: Forskningsändamål. *Tillverkning får förekomma i begränsad omfattning av sådan beskaffenhet att omgivningen inte vållas olägenheter med hänsyn till miljö, hälsa och säkerhet. Skyddsavstånd på 40 meter skall gälla.* Dp 4853 (i norr) har bestämmelsen: *verksamhet får inte innebära risker för eller vara störande för omgivningen.*

Befintliga bostäder finns idag cirka 40 meter från fastighetsgräns. Planförslaget innebär att ny bebyggelse för forskning har ett avstånd på cirka 20–25 meter till nya bostäder och förskola i norr och söder. Bostäder och förskola (inklusive förskolegård) räknas båda som känslig verksamhet och har samma riskavstånd. Avståndet kan innebära begränsningar i hur Medeons nya byggnader kan användas för de delar av bebyggelsen som ligger längst i norr och söder. Det kan även kräva riskförebyggande åtgärder på ny bebyggelse norr och söder om Medeon.

I planförslaget är skyddsavståndet minst 40 meter från Medeon i öst- och västlig riktning. Den befintliga anläggningen har i planförslaget samma förutsättningar som idag.

En riskutredning kommer att tas fram under detaljplaneskedet.

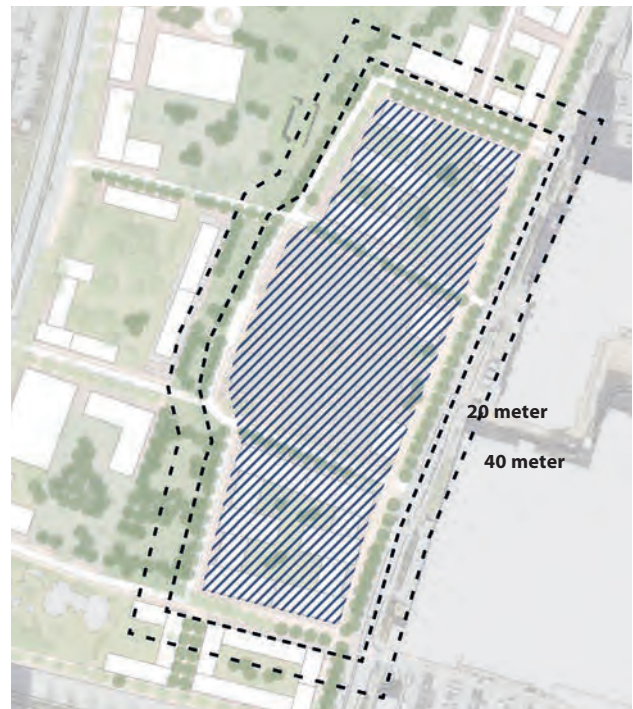
Buller

Planområdet ligger vid starkt trafikerade gator och är påverkat av trafikbuller från fyra håll. Det finns även ett visst mått av industribuller från Heleneholmsverket som påverkar.

Förslaget innebär att bullervallen längs med Pildammsvägen tas bort. Hus längs med de stora omgivande vägarna ska dämpa bullret.

Bullernivåer för planförslaget har studerats övergripande med 3D-modell i programmet Spacemaker.

Flera lägen innebär en utmaning för bostadsbyggande, exempelvis hörnkvarteren i nordost och sydost och kvarteret vid studentbostadshuset. Dessa lägen behöver studeras närmare i detaljplaneskedet.



Karta över riskavstånd kring Medeons byggnader.

Förskolegårdarna behöver studeras ytterligare för att uppnå riktvärdena för hela förskolegårdarna.

Bullerutredningar kommer att tas fram i efterföljande detaljplaner.

Markföroreningar

En historisk inventering av planområdet har gjorts av fastighets- och gatukontoret. Den visar att det finns risk att marken inom planområdet är förorenad och att delar kommer att behöva saneras innan nybyggnation. Området innehåller asfalterade ytor och flyttade jordmassor. Markmiljöutredningar kommer att tas fram i efterföljande detaljplaner.

Klimatpåverkan

Flera avgörande ställningstaganden som föregått planprogrammet har stor betydelse för klimatpåverkan. Beslut att uppföra nya byggnader för vård, forskning, förskolor och bostäder leder i sig oundvikligen till belastning på klimatet genom utsläpp av växthusgaser. Samtidigt kan nya byggnader uppföras med bättre energiprestanda och drift som jämfört med befintliga byggnader ger lägre klimatbelastning. Hur omfattande påverkan sammantaget blir avgörs dock genom beslut i flera efterföljande led.

Beslut om lokaliseringar – för exempelvis en besöksintensiv verksamhet som ett sjukhus – som följer översiktsplanens inriktning att bygga staden yteffektiv och koncentrerad till kollektivtrafiknära lägen, kan minska transporter och därmed begränsa klimatpåverkan.

Ställningstaganden i planprogrammet för planstrukturen ger vissa möjligheter att minska klimatpåverkan, men de mest betydande besluten ligger i tidigare och kommande skeden av planerings- och byggprocessen.

Ett byggprojekts klimatbelastning ligger till stor del i byggproduktionsskedet. Utformning av nya byggnader och val av byggnadsmaterial ska göras utifrån att minimera klimatpåverkan. Att så långt möjligt ersätta byggmaterial med hög klimatbelastning med trä kan ge betydligt mindre utsläpp av växthusgaser i produktionsfasen. Masshantering är en annan viktig aspekt som har betydelse för klimatpåverkan. Andra faktorer som behöver beaktas är bland annat transporter under byggtiden, byggnaders energieffektivitet och drift.

Även val av entreprenörer i byggskedet kan ha betydelse för möjligheten att genomföra utbyggnaden av planområdet på ett sätt som begränsar klimatpåverkan.

Att riva och ersätta existerande byggnader med nya innebär dels att nytt byggmaterial behöver tillverkas. Därtill kommer behov av transporter av material och ökad mängd avfall samtidigt som ytterligare resurser tas i anspråk, exempelvis brytning av sten till nya byggmaterial.

Växande träd lagrar koldioxid i form av kolföreningar genom fotosyntesen. Att plantera många träd kan i viss mån kompensera för de utsläpp som skapas vid byggproduktion. Att ta bort befintlig grönstruktur ger sämre förutsättningar att hantera dagvatten- och skyfall och minskade ekosystemtjänster, vilket sammantaget och i längden innebär kostnader för samhället.

Klimatpåverkan kommer att utredas vidare fram till godkännandet av planprogrammet och i efterföljande detaljplaner. En hållbarhets- och klimatstrategi kommer att tas fram och följas upp i det fortsatta planarbetet och genomförandet av planprogrammet.



Karta över planförslaget och befintliga byggnader och gator som tas bort.

Kulturmiljö och stadsbild

Planförslaget innebär att området förändras och delar av de befintliga byggnaderna och grönstrukturen försvinner. Området som idag har stadskaraktären hus i park kommer att bebyggas tätt.

Bebyggelse

Tre byggnader har bedömts som bevarandevärda. Flensburgska barnsjukhuset bedöms som omistligt medan BUP (barn- och ungdomspsykiatri) och barnkliniken helt eller delvis bedöms kunna rivas om det kan motiveras med att väsentliga samhällsintressen annars inte kan tillgodoses.

Planförslaget innebär att Flensburgska barnsjukhuset bevaras i sin helhet. Barnkliniken bevaras delvis och nuvarande BUP rivs.

Under detaljplaneskedet kommer antikvariska utredningar tas fram för bevarandevärda byggnader. De kan regleras med rivningsförbud och/eller skydds- och varsamhetsbestämmelser i plankartan.

Några byggnader påverkas endast i begränsad omfattning av omvandlingen i området, exempelvis studentbostadshuset, Medeons byggnader och äldreboendet i söder.

Övriga byggnader (förskolor, parasporthall, kom-munteknik) bedöms kunna frivas och ersättas med ny bebyggelse.

Kulturhistoriskt viktig grönstruktur

Den grönstruktur som bedömts som kulturhistoriskt viktig bevaras i planförslaget, till exempel parken framför nuvarande BUP (barn- och ungdomspsykiatri), trädgården vid Flensburgska barnsjukhuset och lämningarna från Borgmästaregårdens gårdsplan vid studentbostadshuset.

Slutsats

Sammantaget kommer genomförandet av planförslaget att påverka stadsbilden och kulturmiljön. Framför allt har Region Skånes behov av att bygga ut samhällsviktig verksamhet vägt tungt i avvägningen. Bedömningen är att omvandlingen delvis kan kompenseras av att förslaget har bevarat den historiska grönstrukturen och ambitionen att spara befintliga träd så långt det går. Området kommer fortsatt innehålla sjukhusfunktioner och vara en institutionsmiljö.

Kulturmiljövärden och bevarandet av grönstruktur och träd behöver utredas och bevakas i efterföljande detaljplane- och genomförandeprocesser.

Grönstruktur och naturvärden

Planförslaget innebär förtätning vilket påverkar befintlig grönstruktur. Parken i norr bevaras och utökas och ny park i söder läggs till. Bullervallen som idag är grön med mycket träd tas bort för att ge plats för ny bebyggelse.



Befintlig krontäckning 19 %.



Krontäckning efter exploatering, 12 %.



Potentiell krontäckning efter nyplantering, 17 % (10 år efter plantering).

Naturvärden

En förstudie för en naturvärdesinventering har gjorts, (*Naturvärdesinventering förstudie, Calluna, 2023-01-31*) genom att studera ortofoton och data från artdatabanken. Den ger endast ett preliminärt resultat. Två områden har i förstudien bedömts ha visst naturvärde (klass 4): parken i norr och området på och kring bullervallen.

Urbana natur- och grönmiljöer når enligt SIS-standarden, som utgör ett standardiserat regelverk för hur en naturvärdesinventering ska utföras, sällan en högre naturvärdesklass än klass 4 (vissa naturvärden). Detta gäller trots att ett område kan ha stora nyttor och värden genom att tillhandahålla viktiga ekosystemtjänster.

Naturvärdesinventeringen blir färdig sommaren 2023. Planprogrammet kommer att uppdateras med resultat inför godkännandet.

Ekosystemtjänster

Ekosystemtjänster har studerats övergripande med Boverkets verktyg ESTER. Ekosystemtjänster är indelade i fyra olika grupper utifrån vilken funktion de har: försörjande, reglerande, kulturella och stödjande ekosystemtjänster.

De ekosystemtjänster som det finns mest av på platsen idag är stödjande och kulturella ekosystemtjänster. Det finns även en del reglerande ekosystemtjänster.

Förslaget har generellt positiva konsekvenser inom försörjande och kulturella ekosystemtjänster. Det försvinner ekosystemtjänster inom stödjande och reglerande tjänster. Det beror framför allt på att träd fälls och att bullervallen och de naturvärden som finns där tas bort. Ambitionen med planförslaget är att träd ska bevaras eller ersättas så långt det går. Buller från omgivande vägar kommer att dämpas av ny bebyggelse.

Träd

En trädinventering har gjorts (*Statusbedömning av träd i västra Flensburg, Trädkontoret, 2022-06-28*). 478 träd inventerades. 66 träd har biotopskydd och 16 träd pekas ut som särskilt skyddsvärda, se karta i bilaga 4 Förutsättningar.

Det krävs en godkänd dispensansökan från länsstyrelsen för att fälla träd med biotopskydd. Även

nedtagning av hålträd och jätteträd kräver dispens. Fastighets- och gatukontoret ansöker om dispens och ansökan måste vara godkänd innan detaljplan kan antas.

Planområdet har idag en krontäckningsgrad på 19 % vilket kan jämföras med 13 % för hela staden, 10 % för hela Flensburg och 13 % för det angränsande området Borgmästaregården. Eftersom väldigt många träd kommer att tas bort är det nödvändigt med en kombination av bevarande och nyplantering för att behålla krontäckningsgraden i området. I planförslaget planteras drygt 400 nya träd vilket skulle ge området en krontäckning på 17 % 10 år efter plantering.

Planförslaget

En jämförelse med planförslaget och trädstrukturen visar att drygt 200 av träden riskerar att tas bort. En del av dem har biotopskydd och/eller har bedömts som särskilt skyddsvärda. Det gör det svårt att nå ambitionen att bibehålla krontäckningsgraden i området. Därför behöver ny bebyggelse och befintliga träd studeras i detalj i nästa steg med målet att så många träd som möjligt ska bevaras.

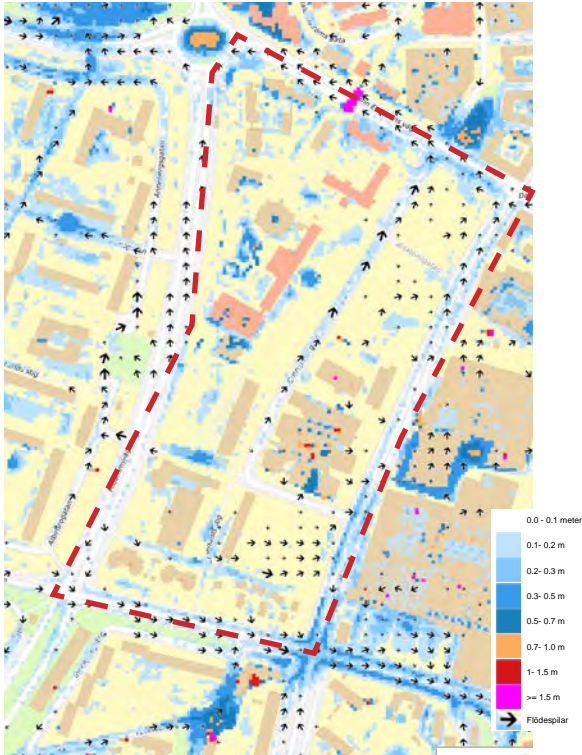
I första hand ska ny bebyggelse anpassas för att befintliga träd ska kunna få goda förutsättningar att finnas kvar. I andra hand ska det utredas om träd kan flyttas. En trädexpert ska göra en bedömning om det är möjligt att flytta trädet och hur mycket det skulle kosta. I de fall en trädindivid övervägs att tas ner ska återanskaffningsvärdet – vad det skulle kosta att köpa in ett träd i samma storlek samt vad kostnaden för att plantera och etablera samma träd uppgår till – beräknas enligt Alnarpsmodellen 2.2. Om det bedöms vara möjligt ska trädflytten verkställas och ombesörjas av Malmö stad. I sista hand behöver befintliga träd ersättas med nya.

Efterföljande detaljplaner kommer att reglera grönytefaktor inom kvartersmark.

Dagvatten och skyfall

VA Syd är huvudman för dagvatten i området.

Dagvatten- och skyfallssituationen har studerats övergripande. Planområdet har två höjdryggar som gör att vattnet rinner dels norrut mot Pildammsparken via Per Albin Hanssons väg och Pildammsvägen, dels mot sydost via Stadiongatan.



Karta över markavrinning, maxdjup vid 100-årsregn (2019).

Dagvattenledningarna är hårt belastade idag, enligt VA Syds beräkningar behöver en volym om cirka 3 500 kubikmeter dagvatten fördröjas inom planområdet.

Simuleringar visar att vissa delar av området riskerar att översvämmas vid skyfall. I det norra sjukhusområdet finns problem med översvämning norr om John Ericssons väg.

En dagvatten- och skyfallsutredning är påbörjad och blir färdig sommaren 2023 inför godkännandet av planprogrammet. Frågan behöver fortsätta att utredas i efterföljande detaljplaner.

Under byggnadstiden

Planområdet kommer att byggas ut under en lång tid och det finns risk för olika konsekvenser under utbyggnadstiden, till exempel genom buller, ljusstörningar, begränsad framkomlighet och förhöjd olycksrisk. Byggvägar, upplagsytor och utsläpp av föroreningar är exempel på mer långvariga konsekvenser till följd av byggtiden. Det är viktigt att ta hänsyn till befintliga träd, så att de inte skadas under ombyggnadstiden. *Standard för skyddande av träd 2.0* ska användas.

Samordning under byggskedet mellan olika aktörer är viktigt för att minimera riskerna.

Dagsljus, solljus, vind

Ljus och mikroklimat har studerats övergripande för planförslaget med 3D-modell i programmet Spacemaker.

Högre hus har placerats så att gårdar och vistelsezoner inte skuggas. De omgivande gatorna är breda och den nya bebyggelsen påverkar inte omgivande befintlig bebyggelse.

Tillgång till dagsljus inomhus regleras i Boverkets byggregler och granskas i bygglovskedet. Vissa lägen innebär en utmaning för att uppnå dagsljuskravet i bostäder, till exempel hörnlägen.

Mikroklimat och vind är viktigt att studera vidare framför allt på platser där människor ska uppehålla sig, till exempel sjukhusets entréplats i norr och i den centrala parken. Även vindförhållanden kring de högre husen behöver studeras vidare.

Dagsljus, solljus, mikroklimat och vind kommer att utredas vidare i efterföljande detaljplaner.

Luftkvalitet

Planområdet ligger vid starkt trafikerade gator och förhöjda halter av luftföroreningar för kväveoxid har uppmätts på flera platser, dock inga halter som överskrider gränsvärdet för miljö kvalitetsnorm för luft avseende kväveoxid som är 40 mikrogram per kubikmeter.

Enligt Malmö stads riktlinjer bör förskolor planeras så att lokalerna samt ytor för utevistelse har en luftkvalitet där halten kvävedioxid understiger 20 mikrogram per kubikmeter som årsmedelvärde.

Genomförande av planprogrammet innebär något ökade trafikmängder på Pildammsvägen och John Ericssons väg. Ökningen bedöms inte innebära risk för överskridande av miljö kvalitetsnormerna för luft.

Vattenkvalitet

Recipient är Malmö hamnområde som har måttlig ekologisk status och ej god kemisk status. Planprogrammets påverkan på vattenkvaliteten behöver utredas i dagvatten- och skyfallsutredningen som tas fram under sommaren 2023.

Samhällskonsekvenser

Sjukhus

Nybyggnation av vårdverksamheten inom planområdet innebär en stor samhällsinvestering.

Planförslaget möjliggör för sjukhuset att fortsätta växa och utveckla sina lokaler i takt med att befolkningen växer till antal och att sjukvården förändras. Sjukhusets fortsatt centrala placering bidrar till ökad tillgänglighet till vård för alla i regionen, och mer jämlika förutsättningar att nå sjukhuset jämfört med en mer extern lokalisering.

Bostadsförsörjning

Planprogrammet ger möjlighet till nya bostäder på ett centralt läge. Plats ges för nya studentbostäder vilket behövs för att stärka Malmö som studentstad. De nya bostäderna bidrar till att Malmö stad kan uppfylla bostadsåtagandet i Storstadspaketet.

Näringsliv och arbetsplatser

Genomförande av planprogrammet bidrar på olika sätt till att fler arbetstillfällen kan skapas i Malmö. Staden har ett innovativt och mångfacetterat näringsliv och många företag attraherar kompetens och investeringar till Malmö. Denna starka ställning för företagsetableringar i regionen stöds i och med utvecklingen av västra Flensburg. Genom att möjliggöra utveckling av forsknings- och innovationsmiljöer kopplat till Medeon, sjukhuset och Malmö universitet bidrar planförslaget till att stärka Malmös roll inom Life Science i Öresundsregionen – vilket skapar jobb i flera led. Därtill får Region Skånes verksamhet möjlighet att växa vilket kan skapa nya arbetstillfällen.

Fler verksamhetslokaler i ny bebyggelse inom planområdet kommer dessutom att bidra till lokala arbetsplatser. Sammantaget svarar detta upp mot Malmös behov av fler arbetsplatser med en bredd av yrken som ger

möjligheten för fler Malmöbor att ha arbete och egen försörjning.

Kommunala verksamheter

Planförslaget tillåter att flertalet av de befintliga verksamheterna kan bli kvar i och utvecklas i sina befintliga lokaler respektive bostäder inom planområdet.

Förskolor

Befintliga förskolor kommer att behöva omlokaliseras, i huvudsak inom planområdet. Specialförskolorna kommer att omlokaliseras inom området. För Korrebäckens förskola är närhet till parasporthall av intresse. Fortsatt närhet till barnhabilitering och sjukhus är av stor betydelse för Änggårdens allergiförskola och Korrebäckens förskola. Det är även positivt för sjukhusets anställda att fortsatt ha nära till Södra Sommarstadens förskola för barn till föräldrar med obekvämt arbetstid (OB-förskola).

Förskoleförvaltningen ser positiva konsekvenser av att få bygga nya, moderna och specialanpassade lokaler för förskoleverksamheterna som idag bedriver verksamhet för barn med olika funktionsnedsättningar. De nya lokalerna bedöms kunna bli mer ändamålsenliga än nuvarande, men för barnen som måste byta lokaler kan flytten ha en negativ påverkan.

En förskola kommer att behöva omlokaliseras utanför planområdet. Samtal pågår med förskoleförvaltningen om lokalisering. Det finns utpekade platser i närområdet dit en ny förskola skulle kunna lokaliseras. I första hand utreds ett läge på fastigheten Heleneholm 7.

Övrig kommunal verksamhet

Planförslaget möjliggör att arbetsmarknads- och socialförvaltningens specialbostäder kan vara kvar på området, och utvecklas över tid.

Planprogrammets genomförande kräver ingen förändring av övriga verksamheter på området utan skapar i huvudsak möjlighet för verksamheterna att utvecklas.

Social konsekvensbedömning

En social konsekvensbedömning har gjorts av planförslaget inför samrådsskedet. Förslaget bedöms i sin helhet på ett positivt sätt bidra till en socialt hållbar utveckling av planområdet. Sjukhuset tillåts utvecklas i takt med att Malmö växer, samtidigt som befintliga verksamheter

i huvudsak fortsatt kan rymmas och utvecklas inom planområdet. Planprogrammets mål och stadsbyggnadsidé svarar mot platsens behov och potential. Förbättrade kopplingar knyter på ett positivt sätt ihop Malmö samtidigt som platsens brokighet och verksamheternas behov av avskildhet värnas eller stärks. Planprogrammet har tagit hänsyn till de viktigaste sociala aspekterna som den tidigt gjorda sociala nulägesanalysen pekade ut.

Sociala konsekvensbedömningar rekommenderas i efterföljande detaljplaner.

Trygghet

Fler verksamheter och bostäder på området, samlad bilparkering i mobilitetshus med mera kan bidra till fler människor i rörelse under dygnets olika timmar, vilket i sin tur kan bidra till ökad trygghet inom området och längs kringliggande stadshuvudgator.

Bebyggelsens möte med kringliggande gator och park blir viktig för att västra Flensburg ska bli en del Malmös stadsstruktur. För att skapa liv och rörelse bör det tillföras verksamheter i bottenplan och slutna fasader mot gatorna utan entréer bör undvikas. Frågorna behöver bevakas i efterföljande detaljplaner.

Vissa verksamheter inom planområdet behöver avskildhet, till exempel en del av förskolorna och delar av den psykiatriska verksamheten. Det finns en konflikt i planförslaget när området öppnas upp för ökade rörelser genom nya stråk och platser. Upplevelsen av trygghet skiljer sig åt och det är viktigt att utformningen av området görs på de olika verksamheternas villkor. En process med samverkan och bred involvering från många olika intressenter är viktigt.

Barnkonsekvenser

Genomförandet av planprogrammet påverkar flera olika grupper av barn: barn som går i förskolor i området, barn från hela regionen som är patienter på BUP (barn- och ungdomspsykiatri), barn som bor i omgivningen och i Malmö och dessutom barn som kommer bo i området i framtiden.

Barnperspektivet behöver bevakas och utredas genom hela plan- och genomförandeprocessen. Både Regionfastigheter och förskoleförvaltningen kommer i sina respektive byggprojekt göra barnkonsekvensanalyser. Social konsekvensanalys och barnkonsekvensanalys görs också i detaljplaneskedet.

Tekniska konsekvenser

Mobilitet

En tätare och stadsmässig bebyggelse gör att befintliga och nya målpunkter både inom och i anslutning till planområdet upplevs som närmre och mer tillgängliga. Nya hastighetssäkrade korsningspunkter gör det möjligt att säkert och tryggt korsa omgivande gator på fler ställen och minskar den kraftiga barriäreffekt som flera av de omgivande gatorna idag utgör.

Samtidigt måste det säkerställas att de utpekade kopplingarna längs alla fyra kringliggande stadshuvudgator faktiskt får nya säkra övergångar för gående och cyklister. Särskild uppmärksamhet behöver ges till övergångarna i anslutning till mobilitetshuset där målkonflikter kan uppstå. Detta behöver studeras vidare i kommande detaljplanering.

En ökad genhet för gående och cyklister ökar sannolikheten att fler väljer dessa transportsätt vilket kan antas påverka folkhälsan positivt, samt öka barns och ungas möjlighet att röra sig i och genom området. Detta är en av de viktigaste åtgärderna för att stärka barnvänligheten i området. Mobiliäs och Södra Förstadsgatans serviceutbud blir mer lättillgängligt för framför allt boende väster om planområdet vilket förenklar vardagslivet för de boende.

Förslaget innebär nya och förbättrade cykelbanor på omgivande gator samt nya cykelvägar och lågfartsgator inne i området. Cykeltrafiken till och längs planområdet kommer att öka som en följd av förtätningen och den tydliga prioritering av cyklister som föreslås genom utbyggnad av cykelnätet.

Inne i området planeras i huvudsak för lågfartsgator på fotgängares och cyklisters villkor. De som går och cyklar är de mest utsatta och sårbara användarna av gatan. När dessa trafikslag prioriteras och ges goda utrymmen samtidigt som hastigheterna för motorfordon hålls låga blir trafikslagen mer jämlika.

Ökat delande av fordon bidrar till att en större andel av Malmöborna får tillgång till fordon som bil och cykel, vilket bidrar till ett jämlikare mobilitetsystem.

Kollektivtrafik

Området har en mycket god kollektivtrafikförsörjning. Avstånd till Triangelns station och tågtrafik är 800 –

1500 meter. Samtliga boende, besökare och verksamma i området får maximalt cirka 250 meter till hållplats för flera olika stadsbussar som täcker in stora delar av Malmö. Närheten till en så vältrafikerad tågstation samt flertalet stadsbussar medför att en betydande andel resor beräknas göras med kollektivtrafik, både av boende och verksamma i planområdet.

Trafikkapacitet

En trafikanalys har genomförts för att kartlägga förändringar av trafikflöden på omgivande gator. Beräkningen förutsätter full utbyggnad enligt planprogrammet och en färdmedelsfördelning enligt målen för TROMP (*Trafik- och mobilitetsplan* antagen av Kommunfullmäktige 2016) för år 2040.

Trafiken på Pildammsvägen beräknas öka från cirka 18 000 fordon per medelvardagsdygn till 19 000 fordon år 2040. Pildammsvägen bedöms klara ökningen väl, vilket också är en av anledningarna till att mobilitetshuset placerats i anslutning till den vägen. John Ericssons väg öster om Pildammsvägen trafikeras i nuläget av 18 000 fordon per medelvardagsdygn och beräknas öka till 20 000 fordon år 2040. För John Ericssons väg och Dalaplan kan maxkapaciteten vara nära. En eventuell ökad exploateringsgrad i området kan vara svår att klara kapacitetsmässigt med tanke på trafiksituationen på Dalaplan och kommer kräva nya analyser.

Trafiken på Stadiongatan beräknas även i framtiden vara cirka 17 000 fordon per medelvardagsdygn. Trafiken på Per Albin Hanssons beräknas förbli oförändrad år 2040, där antalet fordon per medelvardagsdygn är 10 000 i söder och 14 000 i norr. Ny cykelbana längs Pildammsvägen och förbättrade gång- och cykelmöjligheter längs Per Albin Hanssons väg och mindre förbättringar längs övriga omgivande gator, bidrar till en ökad tillgänglighet och kan bidra till minskad biltrafik. Trafiken på befintliga och nya gator inne i planområdet bedöms minska eller vara låga som en följd av att nästan all parkering ordnas i mobilitetshuset.

Bilparkering

Bilplatsbehovet har för ett fullt utbyggt planförslag beräknats till cirka 1 000 bilplatser. Behovet är beräknat enligt en antagen fördelning av verksamheter och bostäder och kan variera beroende på vilket typ av bostäder och verksamheter som sedan byggs. Det beräknade bilplatsbehovet utgår från att fastighetsägarna

arbetar med mobilitetsåtgärder, som sänker behovet av bilplatser samt att bilplatserna samnyttjas.

Huvudförslaget innebär två mobilitetshus, ett i norr och ett i söder, med plats för cirka 400 bilplatser vardera. En mindre del av bilplatsbehovet för sjukhuset och bostäderna i norra delen av området föreslås lösas i redan befintligt parkeringshus vid Södervärn, där det idag finns ett större överskott av bilplatser. Förslaget innebär att samtliga verksamma och boende i området får maximalt 350 meter till ett mobilitetshus.

Mobilitetshus i den norra delen kan lösa en större del av behovet som beräknas ligga närmst i tid. Storleken på respektive mobilitetshus kommer att studeras närmare i kommande detaljplaner.

Elförsörjning

Det behövs sammanlagt cirka elva nätstationer inom planområdet fullt utbyggt, inklusive de fem befintliga som kan finnas kvar inom planområdet.

Nätstationer ska primärt uppföras fristående och rekommenderat standardmått för område för en nätstation är 6 gånger 9 meter. Exakt placering behöver utredas i efterföljande detaljplaner.

Kommunalekonomiska konsekvenser

Enligt Malmö stads *Policy för lokalförsörjning* som antogs av kommunfullmäktige år 2022 ansvarar stadsbyggnadsnämnden för att i beslut om detaljplan, planprogram och fördjupad översiktsplan, när planen innehåller kommunala verksamhetslokaler, beskriva de långsiktiga kommunalekonomiska konsekvenserna av planens inriktning. Därför har en utredning om kommunalekonomiska konsekvenser för genomförandet av planprogrammet tagits fram under ledning av stadskontoret på Malmö stad.

Omvandlingen av västra Flensburg innebär ekonomiska konsekvenser för Malmö stad inom flera olika områden samt på kort och lång sikt. Det är väsentligt att förstå helheten för att kunna fatta välgrundade beslut.

Intäkter och utgifter

Värdet på tillkommande byggrätter på kommunal mark inom planprogramsområdet bedöms generera en intäkt på cirka 650 miljoner kronor. Det är dock en uppskattning i ett tidigt skede.

Kostnaden för utbyggnad av allmän plats har grovt uppskattats till en kostnad av cirka 250 miljoner kronor. Då arbetena innehåller stora osäkerheter i form av hantering av befintlig kulvert och sanering så kommer ytterligare utredningar och studier behövas och en mer detaljerad kalkyl kan göras under detaljplanarbetet samt detaljprojektering av allmän plats.

Genomförande av planprogrammet innebär även byggnation av nya förskolor för att möjliggöra utvecklingen av sjukhuset. Byggnation av dessa bedöms kosta cirka 350 miljoner kronor varav cirka 100 miljoner kronor avser kostnader för rivning av befintliga förskolor och marksanering av mark för nya förskolor.

Diskussioner om ett markanvisningsavtal mellan kommunen och Region Skåne pågår. Avtalet är tänkt att knyta an till den tidigare tecknade avsiktsförklaringen. Inom ramen för markanvisningsavtal diskuteras även frågan om Region Skåne ska täcka del av kommunens kostnader för flytt av förskolor.

Slutsatser

Då utgiftsposter i dagsläget inte är kalkylerade är det svårt att göra en prognos för om projektet som helhet går med vinst eller förlust även om en tidig uppskattning visar på ett litet positivt resultat. Vid genomförande av projektet kommer flera utgifter inträffa innan de täcks av intäkter i form av försäljning av mark. Projektet kommer således sannolikt att visa ett minusresultat under genomförandeperioden. Eftersom bedömningarna är så pass grova i det här stadiet finns dock en överhängande risk att förutsättningarna ändras.

Projektet får dock påverkan på förskolenämndens ekonomiska utrymme över tid. Förskoleverksamheten får visserligen såväl ett ökat antal platser som en kvalitetsökning relaterad till nya, bättre anpassade lokaler. Men kostnaden för nämnden ökar också, motsvarande cirka 11 miljoner kronor årligen.

I grunden förväntas förskolenämnden hantera utbyggnad av verksamhetslokaler inom sin ekonomiska ram. Denna ekonomiska ram räknas upp eller ner med den demografieffekt som uppstår när antalet invånare i målgruppen förändras. Eftersom nybyggnationen av förskolor inom västra Flensburg inte beror på ett ökat antal förskolebarn i staden som helhet utan på

att platsen där förskolorna ligger behövs till annan verksamhet får förskolenämnden inget regelmässigt tillskott av kommunbidrag för att täcka de tillkommande kostnaderna. Planprogrammets genomförande påverkar därmed förskolenämndens verksamhetsutrymme negativt. Förändringen kräver således antingen effektivisering inom förskoleverksamheten som helhet eller ett särskilt kommunbidragstillskott motsvarande den årliga skillnaden med tillägg för påverkan på ersättningen till fristående verksamheter samt med avdrag för det platstillskott och den kvalitetsökning som tillkommer.

Konsekvenser för fastigheter

Se bilaga 2 Genomförande.



BILAGA 4

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Planområdet

Planområdet ligger i Malmös mitt, söder om Södervärn och Norra sjukhusområdet. Det gränsar till bostadsområdena Borgmästaregården och Gröndal i väster respektive söder och handelsplatsen Mobilia i öster. Planområdet är drygt 700 meter långt i nord-sydlig riktning och drygt 300 meter i öst-västlig. Det omfattar cirka 22 hektar. Planområdet avgränsas av Pildammsvägen i väster, Per Albin Hanssons väg i öster, John Ericsons väg i norr och Stadiongatan i söder.

Markägande

Merparten av marken inom planområdet ägs av Malmö stad. I det nordöstra hörnet äger Peab (genom INSPI Sweden AB) en obebyggd fastighet som omfattar cirka 1 hektar. Fastigheten där Medeon ligger ägs av Wihlborgs fastigheter genom Fastighets AB Medeon.

Historia

Platsen har en brokig historia med varierande användning genom tiderna. De verksamheter som funnits har satt spår i den nuvarande miljön på olika sätt – såväl genom bebyggelse som grönstrukturer. På planområdet finns byggnader och träd av varierande ålder, karaktär och skick.

Marken har tillhört donationsjordarna, det vill säga mark som Erik av Pommern år 1421 skänkt till staden. Det har medfört att området över tid främst använts för olika allmänna ändamål.

Flensburgska barnsjukhuset etablerades på platsen under 1910-talet som en separat institution. Under 1970-talet växte sjukhusområdet inom planområdet med olika funktioner, främst för vård av barn. I samband med att kliniken för barn- och ungdomspsykiatri



Planområdet med Södra Sommastaden omkring 1960.



Flensburgska barnsjukhuset från söder omkring 1915.

byggdes under 1970-talet anlades en bullervall längs Pildammsvägen. Sjukhusets kulvertsystem byggdes ut under en stor del av området och det förbereddes för en mer omfattande utbyggnad än vad som genomfördes. Istället för att expandera söderut förtätades sjukhuset norr om John Ericsons väg och området i söder förblev glest bebyggt.

Södra Sommarstadens koloniområde anlades i början av 1920-talet. Koloniområdet var länge Malmös största med omkring 500 koloniträdgårdar. Södra Sommarstaden avvecklades i slutet av 1960-talet för att ge plats för Allmänna sjukhusets expansion söderut.

Fram till 1960-talet låg Borgmästaregårdens ekonomibyggnader inom planområdet. Gårdens huvudbyggnad och trädgård låg på och väster om Pildammsvägen.

Från mitten av 1960-talet etablerades förskolor i det nordvästra hörnet av planområdet. Vid mitten av 1980-talet placerades Medeon (initialt som en filial till Ideon i Lund) i anslutning till Per Albin Hanssons väg. Det fanns planer på expansion norrut mot John Ericsons väg. Längst i söder byggdes två äldreboenden på 1980-talet och några år senare bostadsbyn Per Albin-byn för hemlösa.

Stads- och landskapsbild

Västra Flensburg ligger i ett gränsländ mellan olika stadskaraktärer. Här möter den slutna kvartersstaden i nordost de storskaliga bostadsområdena i sydväst; i norr finns sjukhusområdet och i öster ett omvandlat industriområde.

Planområdet har i nuläget främst institutionskaraktär med stora obebyggda delar mellan friliggande byggnader. Platsens historia som donationsjord har gjort att den använts som en markresurs för olika kommunala ändamål utan någon helhetsplan. Stora träd och grönska karaktäriserar miljön.

Genom att en bullervall anlades på 1970-talet och avsaknad av öst-västliga förbindelser eller siktlinjer har platsen kommit att utgöra en barriär i staden, såväl fysiskt som mentalt. Detta förstärks av de omgivande gatorna som är breda och har höga trafikmängder. Platsen kan upplevas som ostrukturerad och otillgänglig där flera byggnader har baksidor mot omgivningen. Området har ett lågt och ineffektivt markutnyttjande.

Bebyggelse

Byggnaderna i området är av varierande ålder, karaktär och status. Flertalet är av god teknisk kvalitet. I den norra delen av planområdet finns förutom kommunala förskolor även sjukhusbyggnader som uppförts av Malmö stad från 1910-talet fram till 1970-talet. De senare hyrs av Region Skåne för sjukhusverksamhet.

MKB förvaltar studentbostadshuset som ägs av Malmö stad. MKB äger och förvaltar dels den så kallade Per Albin-byn som ligger på kommunens mark längst i söder och det temporära bostadshus som ligger invid parkeringsplatsen i den södra delen av planområdet. Byggnaden har ett tidsbegränsat bygglov till 2031.

Medeons byggnader uppfördes huvudsakligen under 1980-talet. Under 2000-talet tillkom en fristående



Förskolor i planområdet.

laboratoriebyggnad och 2020 uppfördes en tillbyggnad till Medeon. Hela fastigheten ägs och förvaltas av Wihlborgs.

Grönstruktur, topografi, naturvärden

Planområdet är en lugn, grön oas i staden och innehåller mycket träd och grönska. Det finns en uppvuxen park i norr med en lekplats som tillhör BUP (barn- och ungdomspsykiatri). Längs flera vägar finns uppväxta trädrader. Längs Pildammsvägen finns en bullervall med träd och växtlighet.

Delar av planområdet är hårdgjort med markparkering och stora asfaltsytor. Framför allt de södra delarna uppfattas som hårdgjorda.

Tillgång till park och grönska i närområdet är god men det finns stora barriärer i alla väderstreck för att nå dit. Förutom Pildammsparken saknas större grönområden.

Naturvärden

En förstudie för en naturvärdesinventering har gjorts (*Naturvärdesinventering förstudie*, Calluna, 2023-01-31), genom att studera ortofoton och data från artdatabanken. Den ger endast ett preliminärt resultat. Två områden har i förstudien bedömts ha visst naturvärde (klass 4).

Naturvärdesinventeringen kommer att färdigställas under sommaren 2023.

Befintliga träd

En trädinventering har gjorts (*Statusbedömning av träd i västra Flensburg*, Trädkontoret, 2022-06-28.) Totalt inventerades 478 träd inom hela planområdet. Den stora majoriteten har god vitalitet. Knappt två tredjedelar av planområdets träd har god vitalitet. 66 träd berörs av biotopskydd enligt 7 kapitlet 11 § miljöbalken. 16 träd bedöms som särskilt skyddsvärda, även de är skyddade av miljöbalken.

Flera av träden inom planområdet påminner om de funktioner som historiskt funnits i området. Trädens ålder varierar stort. Det finns träd som sannolikt är mer än 100 år gamla.



Biotopskyddade träd markerade i grönt, karta från *Statusbedömning av träd i västra Flensburg*, Trädkontoret



Särskilt skyddsvärda träd markerade i grönt, karta från *Statusbedömning av träd i västra Flensburg*, Trädkontoret

Flera träd står kvar och vittnar om att platsen tidigare varit koloniområde, främst gamla fruktträd och del av en allé med hästkastanjer. Sammantaget finns ett trettio-tal äppelträd och ett tjugotal päronträd utspridda över området. En del av fruktträden finns i trädgården mellan Flensburgska barnsjukhusets byggnader och de kan härstamma från byggandet av barnsjukhuset.

Rester av en allé som gick längs landsvägen mot Hyllie finns bevarad inom planområdet i anslutning till Pildammsvägen. Öster om de sex kvarvarande lindarna låg Borgmästaregårdens gårdsplan. Bakom MKB:s studenthus, halvt inne i skyddsvallen, står fyra hästkastanjer som ursprungligen planterades i en diagonalställd fyrkant på Borgmästaregårdens gårdsplan.

Många träd står kvar från tiden då det fanns kolonier på platsen. En bokhäck som omgett en av koloniträdgårdarna har lämnats kvar och fått växa fritt. Träden är sammantaget påtagligt rumsbildande och de bildar en mycket speciell plats i området.

Trädens betydelse för platsens värden och karaktär understryks av en enkätundersökning som genomförts med boende i området i anslutning till planarbetet.

Topografi och mark

Generellt ligger planområdet i en svag sluttning med den högsta delen i söder där marken ligger 15 meter över havet. Nivåskillnaden ner till den nordvästra delen är omkring fem meter. Bullervallen i väster längs Pildammsvägen är som högst sex meter över omgivningen och har sin högsta punkt i höjd med studentbostadshuset.

Jordlagren inom planområdet består till större delen av övre och undre morän. Mindre delar är fyllning eller undre sediment.

Kulturmiljö

Platsen har en unik kulturmiljö vilken karaktäriseras av ett brokigt byggnadsbestånd från olika tider som avspeglar områdets mångfacetterade historia. Friliggande hus i park dominerar miljön. Tre byggnader har bedömts som bevarandevärda. Flensburgska barnsjukhuset framstår som unikt och har ett synnerligen högt bevarandevärde Därutöver pekas barnkliniken och nuvarande BUP (barn- och ungdomspsykiatri) ut som bevarandevärda.

Många av träden och grönstrukturen inom planområdet har hög ålder och har ett högt kulturmiljövärde.

Arkeologi

Det finns inget som tyder på att det skulle finnas arkeologiska lämningar inom planområdet. En fornlämning (betecknad med ett R) finns i Riksantikvarieämbetets karta men den existerar inte.

Mobilitet

Planområdet är svårt att nå för fotgängare och cyklister eftersom huvudgatorna som kantar området i stor uträkning saknar kopplingar och passager som leder in i området. Omgivande gator är tydligen dominerade av motortrafik och cykelbana saknas helt längs Pildammsvägen.

Planområdet ligger nära Triangelns Station, som är en av Malmös totalt tre järnvägsstationer längs citytunneln. Samtliga omgivande gator trafikeras av flera olika stadsbusslinjer samt en regionbusslinje, vilket sammantaget ger en mycket god kollektivtrafikförsörjning.

Trafikmängder och behov av framkomlighet på de omgivande huvudgatorna är en viktig förutsättning som planeringen av västra Flensburg måste förhålla sig till. En annan väsentlig utgångspunkt är planeringen för förstärkt kollektivtrafik i Per Albin Hanssons väg genom Malmöexpressen linje 2 och 8. Det innebär begränsade möjligheter att mata motorfordonstrafik till planområdet från öster.

Parkering

Det finns flera markparkeringar av olika storlekar inom området idag. Förskolorna, vårdmottagningarna och Medeon har samtliga markparkering i anslutning till respektive verksamhet. Längs Per Albin Hanssons väg finns tre större markparkeringar, varav de två längst i söder ligger på Malmö stads mark. Markparkeringen i hörnet mot John Ericssons väg ligger på Peabs fastighet. Majoriteten av all markparkering förvaltas av Parkering Malmö. Beläggningen på markparkeringen har studerats vid ett par tillfällen och då var beläggningsgraden under 50 %.

Stationsläge för Öresundsmetro

Utredning pågår om en metro mellan Köpenhamn och Malmö Centralstation. På mycket lång sikt är en förlängning vidare i Malmö en tänkbar utveckling. Olika sträckningar och stationslägen är möjliga. Det är i nuläget inte rimligt att reservera plats för en station inom planområdet.

Teknisk infrastruktur

Ledningar

De flesta befintliga ledningar finns i omgivande gator och längs gator i området.

Elförsörjning

Eon har fem nätstationer inom området och tre stationer utanför området som försörjer området.

Avfall och återvinningshantering

Det finns två befintliga återvinningsstationer, en i norr och en i söder.

Kulvert

Inom planområdet finns ett kulvertsystem som byggts under 1970-talet för att serva sjukhuset och den då planerade expansionen. Kulverten kopplar samman flera av byggnaderna på området. Exakt utbredning av kulvertsystemet behöver utredas ytterligare i den fortsatta planeringsprocessen. På grund av sekretess är det inte möjligt att visa kulvertarnas utbredning i planprogrammet.

Citytunneln

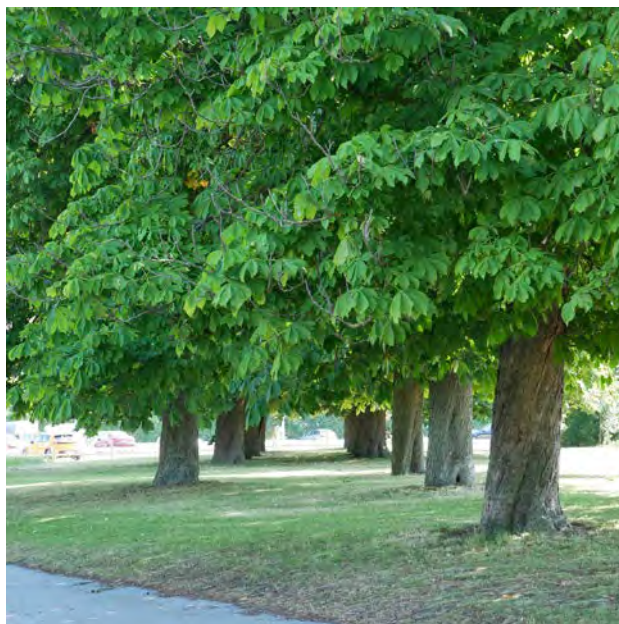
Under planområdet går Citytunneln, vilket innebär en begränsning i hur djupt schaktning och borrning med mera kan ske.



Barn- och ungdomspsykiatriska kliniken



Parasporhall i den södra delen av planområdet.



Allé av hästkastanjer planterad på 1920-talet i en diagonal från Dalaplan.

Befintliga verksamheter

Det finns många olika verksamheter inom planområdet. Flera av verksamheterna har hittat en bra plats för sina unika behov eftersom planområdet är centralt men samtidigt ger möjlighet till avskildhet.

Region Skåne

Region Skåne har verksamhet på flera olika ställen inom planområdet. I byggnader som hyrs av Malmö stad finns avdelningar för barn- och ungdomspsykiatri, habilitering för barn och unga, barn- och ungdomsmedicinmottagning och en del lokaler för administration. På Medeon hyr Region Skåne lokaler för hjälpmedel.

Medeon

Medeon är en forskningsby som till 60 % ägs av Malmö stad och till 40 % av Wihlborgs Fastigheter. På Medeon finns omkring 60 företag av olika storlek. Verksamheten omfattar en inkubator med plats för 10–15 nystartade företag med syftet att erbjuda stöd under uppstarten av nya företag inom Life Science.

Kommunala verksamheter

Förskolor

Inom området finns fem förskolor med totalt cirka 430 förskoleplatser. Flera av förskolorna bedriver någon form av specialverksamhet: en allergiförskola, en OB-förskola (för bobekväms arbetstid) och en förskola med platser reserverade för barn med olika typer av funktionshinder. En del av verksamheterna har fördel av eller är beroende av en lokalisering i närheten av sjukhuset. Förskoleförvaltningens centralkök finns i en av byggnaderna.

Övriga verksamheter

Kommunteknik disponerar en byggnad söder om BUP (barn- och ungdomspsykiatri) som används av Fontänggruppen.

I sydväst finns en byggnad som innehåller en parasportanläggning som hyrs ut till FIFH (parasportförening) av Malmö stad genom fritidsförvaltningen. I samma byggnad har arbetsmarknads- och socialförvaltningen bland annat arbetsträning, kontor, café och aktivitetscenter. Funktionsstödsförvaltningen har också daglig verksamhet i samma hus. De olika verksamheterna samarbetar och samnyttjar delar av lokalerna.

Bostäder

I planområdets södra del finns tre typer av specialbostäder. Hälsa-, vård-, och omsorgsförvaltningen har ett vårdboende för äldre med omkring 100 enkelrum. MKB arrenderar ett hus med cirka 145 studentbostäder.

Bostadsbyn Per Albin är ett kommungemensamt genomgångsboende för personer som genomgått behandling men som saknar egen bostad. I Per Albin-byn finns 31 lägenheter med 1 eller 2 rum och kök. De boende har andrahandskontrakt och betalar hyra. Meningen är att man sedan man klarat detta cirka ett år ska flytta till en egen lägenhet.

Det finns även ett temporärt bostadshus med tidsbegränsat bygglov som ägs av MKB och blockhyrs av arbetsmarknads- och socialförvaltningen.

Kommersiell service

Det finns begränsat med kommersiell service inom planområdet. Inne på Medeon finns en restaurang och det finns ett gatukök i södra delen av Pildammsvägen.

I omgivningen finns ett stort utbud av service, framför allt i köpcentret Mobilia direkt öster om planområdet. Det finns också kommersiell service nordost om planområdet längs Per Albin Hanssons väg och vid Dalaplan.

Demografi

Idag bor omkring 300 personer inom planområdet i bostäder som alla är kategoribostäder.

Inom 1 kilometers radie från området bor cirka 45 000 människor. Flera av Sveriges barn- och ungdomstätaste områden ligger i närområdet, till exempel Möllevången. Planområdet ligger i en gränzson mellan olika socioekonomiska grupper.

Generellt är det väster om planområdet en högre andel bilinnehav och en högre disponibel inkomst än genomsnittet i Malmö stad. I öst är det generellt lägre andel bilinnehav och en lägre disponibel inkomst än genomsnittet i Malmö stad. Väster om planområdet är andelen hyresrätter mindre än genomsnittet, öster om planområdet är andelen hyresrätter större än genomsnittet.

Involveringsprocess

En enkätundersökning och två gåturer med boende har genomförts tidigt i planarbetet. Enkäten skickades ut till cirka 7 200 hushåll och det kom in 374 svar. På gåturerna deltog sammanlagt 17 personer.

Undersökningen och gåturerna visar att grönskan i området uppskattas mycket och att den ger platsen lugn. Grönskan är i sig en anledning att röra sig i området och de som använder området är måna om att grönskan, alléer och fruktträd bevaras, men också att det tillförs mer grönska.

Området upplevs som både bra och dåligt för gång och cykel. Många uppskattar de gång- och cykelmöjligheter som finns, att det finns lugna och stilla delar av området och att det är lite trafik i området. Det finns en genhet i vissa delar av området som underlättar för gående och cyklister. Samtidigt påpekas brist på genhet i och till området på grund av bland annat stängsel, buskage och att Pildammsvägen har få passager för gång och cykel.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Översiktsplan för Malmö (antagen 2018) anger blandad stadsbebyggelse för hela planområdet. I riktlinjer för platsen anges att den kan bebyggas tätare samtidigt som stadskaraktären ”institutioner” bibehålls. Området ska brytas upp i mindre delar och öst-västliga förbindelser tillskapas. Tillgängligheten till området ska ökas genom anslutningar för gång-, cykel- och biltrafik. Gator ska anpassas för låga hastigheter så att genomfartstrafik motverkas. Befintliga gröna rum ska bevaras och förädlas. En ny liten park ska anläggas i den södra delen av området. Ny bebyggelse i området ska koncentreras längs omgivande gator

En ny cykelväg ska tillkomma längs Pildammsvägen och den östra delen av området ingår i fotgängarzon. Den nordöstra delen av planområdet anges som centrumområde där bottenvåningar i strategiska lägen vid nyproduktion ska dimensioneras så att de kan inrymma handel och andra utåtriktade verksamheter

Nya forskningsmiljöer ska kunna byggas som ger utvecklingsmöjligheter för den forskning som pågår

inom sjukhuset. På platsen finns även möjligheter för expansion av Malmö universitet.

Fördjupning av översiktsplanen

En fördjupning av översiktsplanen för området antogs 2008. Den handlade om förtätning av området framför allt för forskningsändamål. Innehållet i fördjupningen har i huvudsak överfört till *Översiktsplan för Malmö* (2018).



Strukturskiss i *Översiktsplan för Malmö* (2018).

Gällande detaljplaner

Inom planområdet gäller flera olika detaljplaner och en ändring av detaljplan.

För den västra delen av planområdet gäller PL624 (1963) som i huvudsak anger A (allmänt ändamål) med maximal byggnadshöjd 18 meter.

För den östra delen gäller dels två helt eller delvis ej genomförda detaljplaner. PL1657 (1986) har i huvudsak forskning som markanvändning och 8–18 meter byggnadshöjd. DP5020 (2009) anger flera funktioner centrum, vård, friskvård och hotell. Huvudsaklig byggnadshöjd är 17 meter, men i ett hörn upp till 45 meter.

Detaljplanerna DP4860 (2005) och DP4853 (2004) omfattar Medeons byggnader. DP4860 syftar till att utöver forskning göra det möjligt att även kunna ha en viss tillverkning. Byggnadshöjd är 15,5–20 meter. Användningen är J₁: *Forskningsändamål. Tillverkning får förekomma i begränsad omfattning av sådan beskaffenhet att omgivningen inte vållas olägenheter med hänsyn till miljö, hälsa och säkerhet. Skyddsavstånd på 40 meter skall gälla.*

För planområdet gäller även en ändring av detaljplaner för Citytunneln, ÄDP4636 (2002), som löper i nord-sydlig riktning under planområdet. I detaljplanen anges till vilken nivå under markytan som schaktning, spontslagning, borrhning, pålning eller andra ingrepp i underjorden får ske. Nivåerna som anges på plankartan ska sammanbindas så att ett lutande plan bildas emellan dem. För västra Flensburg ligger nivåerna på 5 meter under befintlig mark i den norra delen och 7 meter i den södra.

Sverigeförhandlingen och storstadspaketet

Malmö stad har slutit avtal med svenska staten genom *Ramavtal 8 Storstad Malmö*. Per Albin Hanssons väg är en av de sträckorna som ingår och ska byggas om med finansiering från staten. Gatan kommer att trafikeras av stadsbusslinje 2 och 8. Ombyggnationen av Per Albin Hanssons väg ska enligt tidsplan vara färdigställd år 2029.



Gällande detaljplaner.

Riksintressen enligt 3 eller 4 kapitlet miljöbalken

Riksintresse för järnväg

Citytunneln löper under planområdet och därför ingår det i riksintresset för järnväg Arlöv–MalmöC–Lockarp/Lernacken.

Riksintresse för kulturmiljövård

Planområdet ligger precis söder om riksintresse M:114 Malmö.



Malmö stad