



Tjänsteskrivelse

Datum

2024-10-02

Vår referens

Åsa Janlöv

Utvecklingssamordnare

asa.janlov@malmö.se

Planprogram för västra Flensburg i Södra Innerstaden i Malmö (Pp 6056)

STK-2024-823

Sammanfattning

Planprogrammet syftar till att möta Region Skånes behov av nya vårdbyggnader inom Södra Sjukhusområdet och att utveckla området med nya bostäder, rörelsestråk och en central parkmiljö. Omvandlingen innebär flytt av förskolor och omfattande investeringar.

Förslagen är att godkänna inriktningen i planprogrammet för omvandlingen av västra Flensburg och att ge berörda nämnder i uppdrag att genomföra omvandlingen i enlighet med planprogrammets intentioner.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta

1. Kommunfullmäktige godkänner planprogrammet för omvandlingen av västra Flensburg.
2. Kommunfullmäktige ger berörda nämnder i uppdrag att genomföra omvandlingen av västra Flensburg i enlighet med planprogrammets intentioner.
3. Kommunfullmäktige ger kommunstyrelsen i uppdrag att beakta eventuella konsekvenser för förskolenämndens budget i samband med budgetberedning för aktuell period.

Beslutsunderlag

- Stadsbyggnadsnämnden beslut 240423 § 106 Reservation (M+C)
- Pp 6056 Samrådsredogörelse
- Planprogram 6056 Del av Flensburg
- G-Tjänsteskrivelse KSAU 241007 Planprogram för västra Flensburg i Södra Innerstaden i Malmö (Pp 6056)



- Avsiktsförklaring om samarbete för utveckling av Södra sjukhusområdet i Malmö 2022-06-07

Beslutsplanering

Kommunstyrelseberedningen 2024-09-25

Kommunstyrelsens arbetsutskott 2024-10-07

Kommunstyrelsen 2024-10-15

Kommunfullmäktige 2024-10-31

Beslutet skickas till

Förskolenämnden

Service­nämnden

Stadsbyggnadsnämnden

Tekniska nämnden

Stadskontoret, Omvärld och näringsliv

Stadskontorets handläggare

Ärendet

Tekniska nämnden tecknade våren 2022 en avsiktsförklaring med Region Skåne i syfte att undersöka hur Region Skånes ökade lokalbehov kan mötas inom Södra Sjukhusområdet. Stadsbyggnadsnämnden godkände förslaget till planprogram för Västra Flensburg i april 2024. Planprogrammet påverkar både Region Skånes utvecklingsmöjligheter inom Södra Sjukhusområdet och flera kommunala verksamheter, vilket kan medföra ekonomiska konsekvenser för kommunen. Därför föreslås att planprogrammet beslutas av kommunfullmäktige.

Ett planprogram är inte juridiskt bindande, men kan underlätta kommande detaljplanearbete då utgångspunkterna för ett större områdes utveckling beskrivs i ett helhetsperspektiv. Det är också en fördel att ta fram ett planprogram när flera intressenter är involverade eller det finns motstående intressen.

Planprogrammets intentioner

Planprogrammet hanterar de västra delarna av delområdet Flensburg, väster om Per Albin Hanssons väg. Merparten av marken inom planområdet ägs av Malmö stad.

Planprogrammets utgångspunkt är att möta Region Skånes behov av nya byggnader för vårdverksamhet. Platsens strategiska betydelse för vård och forskning i regionen ska tas tillvara, med bland annat forskningsbyn Medeon och Malmö universitets möjlighet att utvecklas. Placeringen av nya vårdbyggnader innebär dock att flera befintliga förskolor behöver rivas och få en ny lokalisering inom området. Plats skapas även för nya bostäder, nya rörelsestråk och platsens gröna värden ska tas tillvara genom en central parkmiljö.



I planprogrammet beskrivs att det finns flera strategiska beslut som behöver tas inom Malmö stad för att genomföra intentionerna. Dessa är:

- Avyttra mark till Region Skåne
- Flytta förskolor inom och utanför västra Flensburg
- Utöka parken – ta bort delar av Cronqvists gata
- Genomföra en omfattande nyplantering av träd
- Anlägga ett öst-västligt cykelstråk genom området från Stadion till Heleneholm

Planprogrammet har fokus på den övergripande strukturen och olika funktioners lokalisering inom området. Planprogrammet är en del av en pågående process där förutsättningarna för bland annat tidsplan och vissa lokaliseringar förändras under processens gång. Detaljplanering för området har startat och det är i det arbetet som den slutgiltiga utformningen av området kommer att fastställas.

Kommunalekonomiska konsekvenser

Omvandlingen av västra Flensburg innebär ekonomiska konsekvenser för Malmö stad inom flera olika områden både på kort och lång sikt.

Enligt Malmö stads ”Policy för lokalförsörjning” som antogs av kommunfullmäktige 2022 ansvarar stadsbyggnadsnämnden för att i beslut om detaljplan och planprogram beskriva de långsiktiga kommunalekonomiska konsekvenserna av planens inriktning när planen innehåller kommunala verksamhetslokaler. En sådan bedömning av de kommunalekonomiska konsekvenserna är gjord stadsbyggnadsnämnden med stöd från ekonomiavdelningen på Malmö stad.

Bedömningen av kostnaden för utbyggnad av allmän plats innebär osäkerheter, bland annat på grund av hanteringen av befintlig kulvert och behovet av marksanering. För att uppnå en ökad krontäckningsgrad inom planområdet krävs omfattande nyplantering av träd. Vid genomförande av projektet kommer flera utgifter uppstå innan de täcks av intäkter i form av försäljning av mark.

Planprogrammet innebär att äldre förskolelokaler som fortfarande är funktionsdugliga måste rivras och ersätta med nya byggnader. Projektet får därmed 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 från och med driftstart av de nya förskolorna, motsvarande cirka 11 miljoner kronor årligen i 2022 års kostnadsläge.



Diskussioner om ett markanvisningsavtal mellan kommunen och Region Skåne pågår genom fastighets- och gatukontoret. Avtalet ska knyta an till den tidigare tecknade avsiktsförklaringen mellan Tekniska nämnden och Region Skåne. Inom ramen för markanvisningsavtal diskuteras även frågan om Region Skåne ska täcka del av kommunens kostnader för flytt av förskolor. Markanvisningsavtalet är ännu inte färdigförhandlat och hur eventuell ersättning från Region Skåne ska kunna se ut är ännu inte fastställt.

Förskolenämndens budget baseras på antalet barn och utökas inte automatiskt vid ökade kostnader. Nämndens ökade kostnader på grund av nya förskolebyggnader skulle kunna kompenseras på olika sätt, till exempel genom investeringsbidrag från Region Skåne eller genom tillskott till nämndsbudgeten.

Genomförande

Enligt tidsplanen behöver de nya förskolorna vara inflyttningsklara innan bygget av de nya vårdbyggnaderna kan påbörjas. Den snäva tidsaspekten kommer att kräva processer där flera förvaltningars planeringsinsatser behöver pågå parallellt. Flera nämnder och förvaltningar inom Malmö stad måste samverka för att säkerställa att genomförandet kan ske enligt tidsplanen. Samordningen kommer att ske enligt redan upparbetade former.

Samrådsyttranden

Planprogrammet har varit ute på samråd i augusti 2023. Berörda nämnder och externa aktörer hade möjlighet att lämna in synpunkter under samrådstiden. Samtliga yttranden finns i bilaga till detta ärende.

Förskolenämnden betonade i sitt yttrande att flytten av förskolor inte beror på icke-fungerande verksamheter, utan på Region Skånes behov av lokaler. Nämnden lyfte även att nya förskolor behöver finnas på plats innan flytt av verksamheten kan ske, inte minst då flera av barngrupperna i området är särskilt känsliga för störningar. Utöver förskoleverksamhet så ligger även förskoleförvaltningens centralkök i området, vilket det även fortsättningsvis behöver finnas plats för. Nämnden angav slutligen att de förutsätter att de får ett kommunbidragstillskott som motsvarar de kostnadsökningar som de nya förskolorna kommer att innebära.

Servicekommittén lyfte att det finns flera delar i planprogrammet som är komplicerade och tidskrävande, till exempel återbruk av material och dialog med befintliga aktörer i området. Eftersom tidsplanen är så snäv menar nämnden att det finns ett behov av beslut på både operativ och av taktisk karaktär för att säkerställa genomförandet.

Stadskontorets bedömning

Stadskontoret instämmer i den bedömning som stadsbyggnadsnämnden har gjort avseende att det bör tas ett beslut av kommunfullmäktige för att genomföra



utvecklingen av Flensburg. Detta då flera av stadens nämnder ekonomiskt kan påverkas av beslutet, samtidigt som det är av regional vikt att sjukhuset kan fortsätta utvecklas.

Stadskontoret anser att omvandlingen av västra Flensburg enligt planprogrammet kommer att ha betydande positiva effekter för Malmö. Utvecklingen stärker stadens roll som ett regionalt centrum för vård och forskning, främjar samverkan mellan viktiga aktörer som Region Skåne och Malmö universitet, samt bidrar till en attraktiv och hållbar stadsdel med nya bostäder och gröna ytor. Genomförandet av planprogrammet förväntas skapa långsiktiga fördelar för både invånare och näringsliv, och därmed ytterligare öka Malmös konkurrenskraft och livskvalitet.

Inom området ligger också Medeon som samägs av Malmö stad tillsammans med fastighetsbolaget Wihlborgs. De bidrar till utvecklingen av ett hälsoinnovationsdistrikt i Malmö, med fokus på life science och en framväxande foodtech innovationsarena. Life Science är en tillväxtbransch i Malmö och i regionen. Läget nära sjukhusområdet är en fördel för Medeons fortsatta utveckling och samarbete med vården och universiteten.

Vad gäller Medeons utveckling noterar stadskontoret att planprogrammet lyfter forskningsbyns utvecklingsmöjligheter och ger möjlighet till expansion både inom nuvarande fastighet och inom andra fastigheter. Det skulle kunna tydliggöras hur en eventuell utbyggnad av Medeon västerut mot Pildammsvägen skulle kunna kopplas ihop med den befintliga bebyggelsen. Stadskontoret vill lyfta behovet av att Medeon i det fortsatta arbetet med detaljplaner och markanvisningar ges tillräckliga förutsättningar att kunna utvecklas och expandera.

Stadskontoret har noterat att den snäva tidsaspekten innebär att flera förvaltningars planeringsprocesser behöver pågå parallellt. Detta kommer att ställa höga krav på samordning och att tillräckliga resurser tillsätts.

Vidare anser stadskontoret att det är rimligt att Region Skåne ersätter Malmö stad för de överskjutande löpande kostnader som blir följden av att förskolorna måste rivas till förmån för nya sjukhusbyggnader. Ett investeringsbidrag under den begränsade tid när befintliga förskolor fortfarande får anses kunna ha en god livskraft skulle innebära en lösning på detta. Oavsett om ett investeringsbidrag är möjligt eller inte behöver effekterna på förskolenämndens ekonomiska förutsättningar beaktas i samband med budgetberedning inför det år då förskolorna beräknas stå klara.

Ansvariga

Micael Nord Näringslivsdirektör

Magdalena Bondeson Sektionschef

Andreas Norbrant Stadsdirektör