

Tullstorp 180:84 m.fl.

PLANBESKRIVNING SAMRÅD



## Innehållsförteckning

Planbeskrivning .....	1
Sammanfattning .....	2
1. Inledning .....	4
2. Beskrivning av detaljplanen .....	6
3. Förutsättningar och konsekvenser .....	23
Allmänna intressen .....	24
Gällande planer och program .....	52
Riksintressen enligt miljöbalken .....	53
Hushållningsbestämmelser enligt miljöbalken .....	54
4. Genomförande .....	55
Mark-och utrymmesförvärv .....	56
Fastighetsrättsliga frågor .....	57
Tekniska frågor .....	59
Ekonomiska frågor .....	61
Organisatoriska frågor .....	63
Prövning enligt annan lagstiftning som krävs för genomförandet .....	64
5. Planeringsunderlag .....	65
Utredningar som legat till grund för detaljplanen .....	66
Kommunala planeringsunderlag .....	69
Övrigt planeringsunderlag .....	71

# Planbeskrivning

# Sammanfattning

## Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att göra det möjligt att etablera andra etappen av ett verksamhetsområde i anslutning till Yttre Ringvägen i Fortuna Hemgården. Verksamhetsområdet ska svara mot Malmös behov av mark för stora verksamheter och nya arbetstillfällen. Detaljplanen gör det möjligt att skapa byggrätter för en bredd av verksamheter med hållbarhet samt industriella och urbana symbioser som gemensamma mål. Detaljplanens syfte är också att tillföra gröna värden för kommande utvecklingsskeden i Fortuna Hemgården.

Planläggningen gör det möjligt att uppföra följande.

- Byggnader för industri i en storskalig zon.
- Byggnader för verksamheter som inte är störande för omgivningen och mobilitetshus i en småskalig zon.
- En ny gata som kopplar området till befintligt vägnät i norr.
- Ett allmänt parkstråk med öppen dagvattenhantering och hög biologisk mångfald.
- En grannskapspark med platser för sociala aktiviteter, lek och rekreation.

## Konsekvenser av genomförandet

- Jordbruksmark tas i anspråk när verksamhetsområdet etableras. Innanför Yttre Ringvägen har verksamhetsetableringar som annat väsentligt samhällsintresse prioriterats framför livsmedelsproduktion.
- Landskapsbilden förändras när en storskalig och tätbebyggd miljö uppförs.
- Ny, tät bebyggelse kan bidra med minskat trafikbuller från Yttre Ringvägen för befintliga och planerade bostäder väster om verksamhetsområdet.
- Sammanhängande parkmark med vatten och en varierad växtmiljö tillför ökade biologiska värden.

# 1. Inledning

**Detta avsnitt i planbeskrivningen tar upp de grundläggande utgångspunkterna för detaljplanen.**

## **Detaljplanens syfte**

Syftet med detaljplanen är pröva möjligheten att etablera andra etappen av ett verksamhetsområde i anslutning till Yttre Ringvägen i Fortuna Hemgården. Planförslaget innebär att byggrätter för verksamheter skapas tillsammans med gator, park och naturmark. Verksamhetsområdet ska kunna samexistera med framväxande, blandad stadsbebyggelse. Detaljplanen ska säkra plats för rekreativa värden mellan verksamhetsområdet och kommande boendemiljöer i väster.

Motiv till detaljplanen är stadens behov av stora verksamhetstomter och ett sammanhang med mindre verksamhetstomter i ett område som ska kunna präglas av lösningar för ett hållbart klimat. Industriella och urbana symbioser, gemensamma lösningar för energi, avfall, transporter och service, är en tydlig intention.

Processen att ta fram detaljplanen innebär en prövning om den beskrivna markanvändningen är lämplig.

## **Bedömning av miljöpåverkan**

Genomförandet av detaljplanen bedöms preliminärt inte medföra en betydande miljöpåverkan enligt 6 kap 3§ miljöbalken. En särskild miljökonsekvensbeskrivning ska därför inte upprättas. De konsekvenser som uppstår till följd av ett genomförande av detaljplanen redovisas i planbeskrivningen.

## **Planförfarande**

Detaljplanen genomförs med utökat planförfarande och antas av kommunfullmäktige.

## **Huvudmannaskap**

Kommunen är huvudman för allmänna platser. Det innebär att det är kommunen som ansvarar för att bygga ut och sköta all mark som enligt detaljplanen är allmän plats.

## **Genomförandetid**

Genomförandetiden för detaljplanen är 180 månader (15 år) från det att den har vunnit laga kraft.

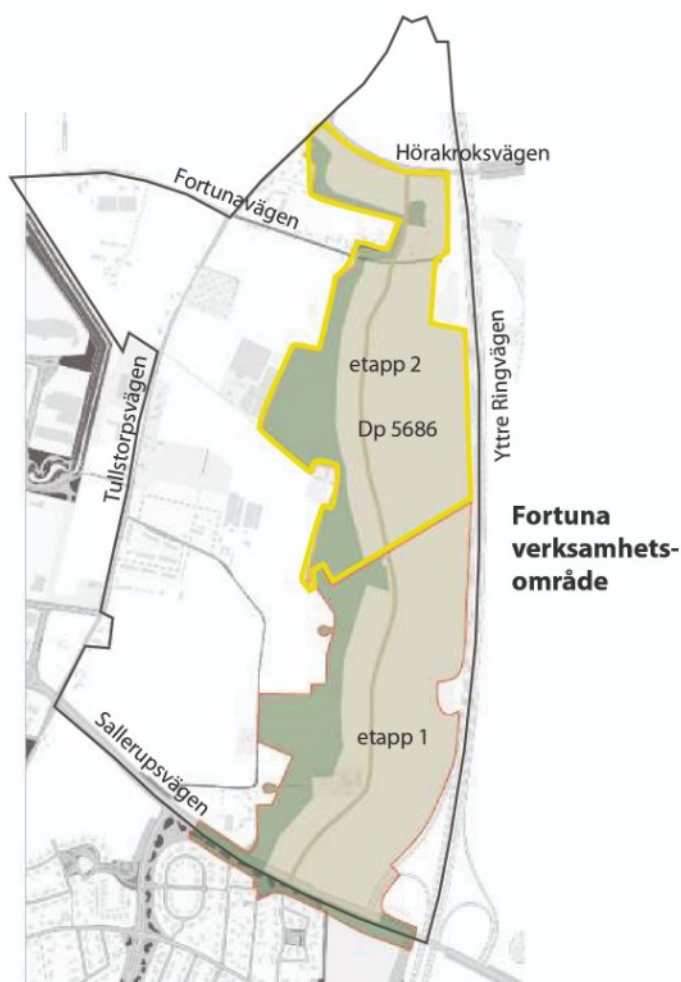
## **2. Beskrivning av detaljplanen**

**I detta avsnitt beskrivs detaljplanen kortfattat. Stadsbyggnadsidén samt kommunens övergripande överväganden som ligger till grund för utformningen av detaljplanen beskrivs. Motiven till de enskilda regleringarna på plankartan redovisas.**

### **Stadsbyggnadsidé**

Fortuna verksamhetsområde ska utvecklas till en förebild för kommande verksamhetsområden i Malmö. Kommunens intentioner är ett verksamhetsområde med höga ambitioner för hållbarhet och gröna lösningar. Industriella och urbana symbioser mellan verksamheter eftersträvas. Det planerade området ska också bidra med ökad biologisk mångfald och rekreationsvärden till Fortuna Hemgården.



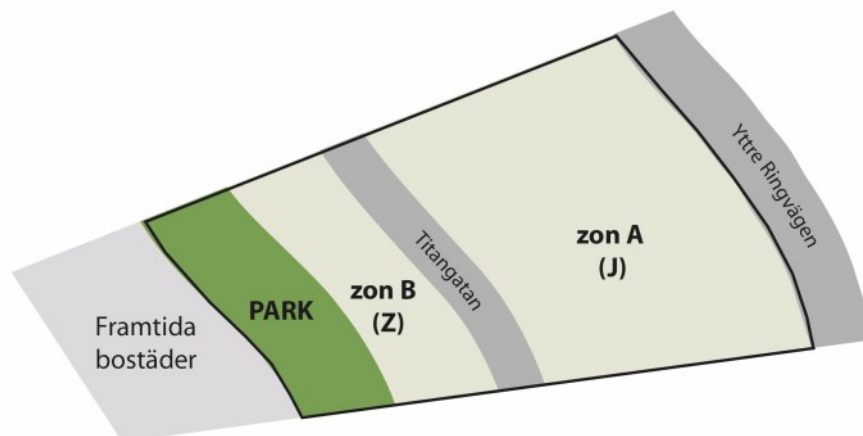


*Fortuna verksamhetsområde planeras i två etapper. Den aktuella detaljplanen omfattar verksamhetsområdets andra etapp, markerad med gul linje. Detaljplanen för etapp 1, Dp 5523, vann laga kraft i november 2021.*

Verksamhetsområdets placering invid Yttre Ringvägen säkrar goda trafikförbindelser och annonseringslägen. Området planeras för effektiv markanvändning och tillåter en hög exploatering.

Genom att byggas tätt ska verksamhetsområdets bebyggelse kunna fungera som bullerskydd för närliggande blandad stadsbebyggelse. En mjuk övergång ska skapas mellan verksamhetsområdet och kommande bostäder genom en disposition med zonindelning. En zon med storskaliga verksamheter och en zon med verksamheter som inte är störande för sin omgivning kantar den centrala gatan.

Verksamhetsområdets norra del, närmast Fortuna by, planeras endast för verksamheter som inte är störande. Ett parkstråk tar vid väster om verksamhetstomterna.



*Illustrationen visar den övergripande principen för verksamhetsområdets zoner och parkstråk. Snitt genom planområdet inom svart linje.*

Planeringens inriktning är en stads- och verksamhetsmiljö med mänsklig skala för besökare och oskyddade trafikanter, god orienterbarhet och trygga miljöer. Verksamheternas byggnader ska därför ansluta till den centrala gatan med en lägre byggnadsskala.

Parkstråket är ett längsgående naturstråk med en grannskapspark för rekreation både för anställda i området och boende i det framväxande Fortuna. Det innehåller också ett öppet system för omhändertagande av dagvatten och skyfall. Parkstråket kommer tillsammans med den södra etappen löpa från Sallerupsvägen i söder till mötet Hörakroksvägen-Tullstorpsvägen i norr och kopplas samman med gröna promenadstråk i stadsdelen samt övergripande gröna strukturer.

Planområdet har en gatustruktur som följer den hierarkiska ordning som anges i *Dp 5686 Fortuna, Delrapport strukturskiss*. Tung trafik är koncentrerad till en central verksamhetsgata, Titangatan, som ansluter till

Sallerupsvägen i söder via verksamhetsområdets första etapp. I norr ska Titangatan med tiden kunna ansluta till Hörakroksvägen. En framtida lokalgata med trafikföring västerut ansluter till Titangatan i en central cirkulationsplats.

Gång- och cykelvägnätet inom planområdet ska ha täta kopplingar till det befintliga gång- och cykelvägnätet utanför planområdet för att kunna erbjuda gena alternativ till bilpendling. Två busslinjer beräknas försörja verksamhetsområdet när det är fullt utbyggt.

Målet att hushålla med marken är uttalat och därför begränsas markparkering på kvartersmark. Två mobilitetshus, ett i norr och ett i söder, ska rymma bilplatser för anställda och erbjuda möjligheter till alternativa mobilitetslösningar i verksamhetsområdet. Mobilitetshusen placeras så att de ska kunna samnyttjas av anställda i verksamhetsområdet och boende i det framtida bostadsområdet i väster. De kan också innehålla service i viss omfattning.

## **Övergripande avvägningar i detaljplanen**

Ett verksamhetsområde invid Yttre Ringvägen har ett strategiskt gott läge ur transporthänseende och bidrar med arbetstillfällen som kan nås med kollektivtrafik från andra delar av Malmö. Länsstyrelsen har i sitt granskningsyttrande över översiktsplanen ansett att inanspråktagande av brukningsvärd jordbruksmark kan ske innanför Yttre Ringvägen för att tillgodose väsentligt samhällsintresse.

I det fortsatta arbetet ska omfattningen av markanvändningen kontor studeras, i syfte att säkerställa tonvikt på verksamheter och industri, för att i förlängningen möjliggöra enklare arbetstillfällen.

Kommunens uttalade strategi är att hushålla med markresurser och att stadens utbyggnad innanför Yttre Ringvägen därför ska ha en hög bebyggelsetäthet i relation till platsens läge och funktion.

Att bygga tätt för att skydda miljöer från Yttre Ringvägens trafikbuller har bedömts som överordnat i planeringen av verksamhetsområdet.

## Gestaltungsprinciper



*Illustration av planområdet med ett exempel på hög exploatering.*

*Storskalig industrizon (zon A)*

Marken planeras för stora industriverksamheter. Verksamheternas bebyggelse vänder sig mot Titangatan, skalas ned mot gatan och förses med entréer till besökstata funktioner som kontor, kundmottagning eller utställningsytor. Minst en byggnad på varje fastighet ska placeras nära gatan. Kvartersmarken utnyttjas så att rörelse med tung trafik, lastning och lossning på de stora tomterna invid Yttre Ringvägen leds till tomternas bakkant. Invid Yttre Ringvägen tillåts endast konstruktioner som tak för upplag och mindre komplementbyggnader. Grönska ska finnas på fastigheten i en omfattning som anges av grönytefaktorn. Träd eftersträvas, särskilt i mindre dungar mot Yttre Ringvägen.

### *Småskalig verksamhetszon (zon B)*

Kvartersmarken planeras för verksamheter som inte är störande för sin omgivning. Bebyggelse ska placeras närmast Titangatan med långsidor mot gatan, förgårdsmark och minst en entré. Angöring ska i så stor utsträckning som möjligt ske i tomternas bakkant. Så få angöringspunkter som möjligt ska förläggas mot Titangatan. Bebyggelsen kan utgöra ett bullerskydd för parken och kommande bostäder i väster.

Grönska ska finnas på fastigheterna i en omfattning som anges av grönytefaktorn. Träd eftersträvas, särskilt i gräns mot park. Mötet med parken gestaltas på ett sätt som gör det till en omhändertagen, grön och mjuk övergång.

### *Mobilitetshus*

Mobilitetshuset kan på sikt innehålla en varierande grad av centrumverksamhet. Det södra mobilitetshuset får ett större fotavtryck för att göra etablering av en livsmedelsbutik möjlig. Det norra kan innehålla en utåtriktad verksamhet, exempelvis en kiosk eller ett lunchcafé. Framför den, mot söder, finns en liten, allmän torgyta med träd och sittplatser.

### *Parkstråk*

Parkstråket gestaltas som ett grönt bryn där gränser mellan olika funktioner kan vävas samman. Stråkets gröna innehåll sträcker sig in på verksamheternas tomter, på väggar och tak. De som arbetar i området kan lätt nå och använda parken. Dagvattendammar och översvämningssytor ger nya förutsättningar för en rik och varierad växlighet. Parkstråket varierar i bredd och vidgar sig centralt till en grannskapspark med ytor för lek, andra aktiviteter och vila.

## **Detaljplanens bestämmelser**

*Användning på allmän plats*

### **GATA<sub>1</sub> Huvudgata**

Användningen gata anges för områden avsedda främst för trafik inom en ort eller för trafik som har sitt mål vid gatan. I användningen ingår även komplement som behövs för gatans funktion. Bestämmelsens index anger huvudgata.

Syftet med bestämmelsen är att i detaljplanen bestämma den centrala gatans, Titangatan, sträckning genom planområdet.

### **GATA<sub>2</sub> Lokalgata**

Bestämmelsens index anger lokalgata.

Syftet med bestämmelsen är att bestämma läge för gator som ansluter till huvudgatan; en gata till framtida bostadsområden väster om planområdet samt Fortunavägens sträckning österut.

### **NATUR**

Användningen natur anges för områden för friväxande grönområden som inte sköts mer än enligt skötselplan eller genom visst begränsat underhåll.

Syftet med bestämmelsen är att göra det möjligt att skapa öppna naturstråk mellan industrifastigheterna och Yttre Ringvägen.

## **PARK**

Användningen park anges för områden för grönområden som kräver skötsel och som helt eller till viss del är anlagda. I användningen ingår även komplement till parkens användning.

Syftet med bestämmelsen är att göra det långsträckta parkstråk möjligt som ska fungera som grön buffert, grön rekreativ miljö och stråk för öppen dagvattenhantering när verksamhetsområdet byggs ut.

## **TORG**

Användningen torg anges för torgytor som är avsedda för ett gemensamt behov. I användningen ingår även komplement som behövs för torgets funktion.

Syftet med bestämmelsen är att säkra en plats framför områdets norra mobilitetshus och delad mobilitet samt att den blir en plats att stanna upp på, med plantering och sittplatser.

*Användning på kvartersmark*

## **C Centrum**

Användningen centrum anges för områden för kombinationer av handel, service, tillfällig vistelse, samlingslokaler, kontor och annan jämförlig verksamhet som ligger centralt eller på annat sätt ska vara lätta att nå. Även komplement till verksamheten centrum ingår i användningen.

Syftet med bestämmelsen är att göra service möjlig i mobilitetshuset som ligger centralt i området, där rörelsevägar strålar samman till och från mobilitetshuset och

närliggande busshållplatser.

## **E<sub>1</sub> Tekniska anläggningar**

Användningen tekniska anläggningar anges för områden för tekniskt ändamål. Även komplement till verksamheten tekniska anläggningar ingår i användningen.

Syftet med bestämmelsen är att säkra att nätstationer för områdets energibehov ska kunna uppföras på kvartersmark. Syftet är även att tillåta tekniska anläggningar för viss energi- och värmeproduktion samt energilagring och annan ny teknik som överensstämmer med bestämmelsen, exempelvis laddningsstationer.

Ett lägsta avstånd på 5 meter ska hållas till brännbar byggnad eller byggnadsdel och till byggnad där människor vistas stadigvarande.

## **J Industri**

Användningen industri anges för områden för produktion, lager, partihandel och annan jämförlig verksamhet. Även komplement till industri ingår i användningen.

Syftet med planbestämmelsen är att göra det möjligt att etablera stora industriverksamheter med en blandning av produktion, kontor och lager invid Yttre Ringvägen.

## **K Kontor**

Användningen kontor anges för områden för kontor, tjänsteverksamhet och annan jämförlig verksamhet med liten eller ingen varuhantering. Även komplement till verksamheten kontor ingår i användningen.

Syftet med bestämmelsen är att i detaljplanen tillåta kontor i större omfattning än vad som ingår i bestämmelsen J och Z, exempelvis huvudkontor.



## **P<sub>1</sub> Parkeringshus, ej markparkering**

Användningen parkering anges för områden för parkering. I användningen ingår även komplement som behövs för parkeringens funktion. Beteckningens index innebär att bestämmelsen inte medger markparkering.

Planbestämmelsens syfte är att säkra plats för två mobilitetshus med nödvändiga kringytor i zon B. Mobilitetshusen ska erbjuda bilplatser och alternativa mobilitetslösningar som hyrcyklar, bil- och cykelpool, service med mera. Mobilitetshus kan även uppföras i zon A.

## **P<sub>2</sub> Parkeringshus**

Användningen parkering anges för områden för parkering. I användningen ingår även komplement som behövs för parkeringens funktion. Beteckningens index innebär att bestämmelsen inte medger markparkering.

Planbestämmelsens syfte är att säkra plats för parkeringshus och parkeringsdäck på industritomter.

## **Z<sub>1</sub> Verksamheter som inte är störande för omgivningen. Även djurhållning, exempelvis hunddagis och smådjursklinik**

Användningen verksamheter anges för områden för service, lager, tillverkning tillhörande försäljning, partihandel och annan jämförlig verksamhet med begränsad omgivningspåverkan. Även komplement till verksamheten ingår i användningen. Beteckningens index anger att bestämmelsen omfattar även djurhållning.

Syftet med bestämmelsen är att i en zon väster om industrizonen tillåta mindre verksamheter som kan samexistera med närliggande, framtida bostäder och även fungera bullerskyddande. Små verksamheter kan vara el-

eller byggföretag, företag för hushållsnära tjänster, småskalig produktion och reparation samt verksamheter riktade till smådjur.

#### *Utformning av allmän plats*

### **dagvatten<sub>1</sub> Dagvattenhantering**

Bestämmelsen anger att parkstråket ska användas för dagvattenhantering. Ytor ska säkras för lösningar i ett öppet system som fördröjer och renar dagvatten samt bidrar med ekosystemtjänster av olika slag till området.

### **lek<sub>1</sub> Lekplats**

Bestämmelsen anger att den planerade grannskapsparken ska innehålla särskild plats med ytor för barns lek.

### **skydd<sub>1</sub> Bullerskydd**

Bestämmelsen syfte är att skärma mot trafikbuller och att säkra en god ljudnivå för bostäder närmast Titangatan. Bullerskydd i form av vall, plank eller låg, vägnära skärm ska finnas i parken mellan Titangatan och den befintliga bebyggelsen närmast Fortunavägen.

#### *Begränsning av markens utnyttjande*

### **Punktprickad mark Marken får inte förses med byggnad**

Planbestämmelsen ska säkra placering av infart till mobilitetshus, förgårdsmark mot Titangatan samt utrymme för ledningsdraging, skötsel mm mot PARK. Mot NATUR ska bestämmelsen säkra goda förutsättningar för växtlighet och upplevd trygghet i gröna, allmänna stråk.

### **Kryssprickad mark Marken får endast förses med komplementbyggnader samt andra anläggningar än byggnader. Högsta nockhöjd är 5 meter**

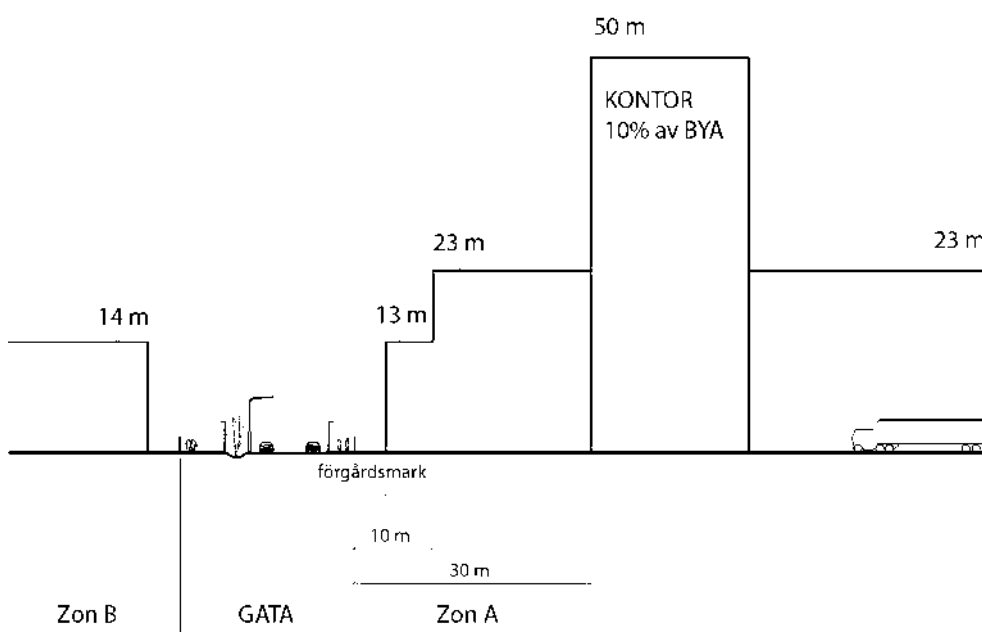
Bestämmelsen ska säkra att byggnader där människor vistas stadigvarande inte uppförs nära Yttre Ringvägen. Den anger också en ordning där ytor för uppställning, upplag med mera hänvisas till denna del av fastigheterna.

### *Byggnaders användning*

#### **s<sub>1</sub> Centrum ska finnas, endast i bottenvåning**

Bestämmelsen syfte är att ge plats för service i en del av mobilitetshusen.

### *Höjd på byggnadsverk*



*Sektion genom Titangatan från söder. Bebyggelsen längs gatan ska bilda ett tydligt gaturum. På de stora industritomterna trappar tillåten byggnadshöjd upp mot tomtens centrala delar.*

#### **h<sub>1</sub> Högsta nockhöjd är 13 meter över angivet nollplan**

Planbestämmelsen begränsar byggnaders höjd närmast Titangatan med en tät gatumiljö i mänsklig skala som mål.

#### **h<sub>2</sub> Högsta nockhöjd är 23 meter över angivet nollplan**

Syftet med planbestämmelsen är att tillåta upp till 23 meter höga byggnader för att göra ett effektivt markutnyttjande möjligt.

**h<sub>3</sub> Högsta nockhöjd är 50 meter för kontor i en omfattning av högst 10% av fastighetsarean inom respektive användningsområde**

Planbestämmelsens syfte är att tillåta höga byggnadskroppar i mindre omfattning för att annonsera verksamhetsområdet i sin helhet och ge enskilda verksamheter möjlighet att profilera sig.

**h<sub>4</sub> Högsta nockhöjd är 14 meter över angivet nollplan**

Planbestämmelsen begränsar byggnaders höjd närmast Titangatan med en tät gatumiljö i mänsklig skala som mål.

**h<sub>5</sub> Högsta nockhöjd är 20 meter över angivet nollplan**

Planbestämmelsen begränsar mobilitetshusens höjd till sex parkeringsdäck. Parkering på taket inräknas.

**h<sub>6</sub> Ovanför högsta nockhöjd får hisstoppar, trapphus, ventilationsanläggningar och tekniska anordningar för lokal energiproduktion finnas. Dessa ska anpassas till byggnadens utformning**

Syftet med planbestämmelsen är att ge en frihetsgrad för tekniska lösningar som kan bidra till verksamhetsområdets hållbarhet, exempelvis solcellsanläggningar.

*Markens anordnande och vegetation*

**n<sub>1</sub> Högst en bilplats på mark, för anställda och besökare, per 1000 m<sup>2</sup> fastighet får anordnas. På mark med bestämmelsen Z<sub>1</sub> undantas ett parkeringsbehov på upp till 10 bilplatser per fastighet**

Planbestämmelsen begränsar tillåten markparkering för att kvartersmarken ska användas så effektivt som möjligt och kunna byggas tätt för att skärma av buller från Yttre Ringvägen och verksamheterna.

### **n<sub>2</sub> Parkering får inte finnas, undantaget parkering för rörelsehindrades fordon**

Planbestämmelsen begränsar parkering på förgårdsmark till parkering för rörelsehindrades fordon.

### **n<sub>3</sub> Kvartersgata**

#### *Placering*

#### **p<sub>1</sub> Byggnad ska placeras med långsida längs GATA<sub>1</sub>**

Planbestämmelsen syftar till att bebygga marken utmed Titangatan i så stor utsträckning som möjligt och därmed skärma av buller från Yttre Ringvägen och områdets verksamheter till parkstråket.

#### **p<sub>2</sub> Kontor och andra besöks- och personaltäta funktioner ska placeras minst 2,5 och högst 4,0 meter från GATA<sub>1</sub>**

Syftet med planbestämmelsen är att säkra förgårdsmark som ska kunna användas för entréplatser, cykelparkering, plantering av växtlighet och enstaka platser för rörelsehindrades parkering. Förgårdsmarken får vara högst fyra meter bred. Byggnader som innehåller publika funktioner ska ansluta till förgårdsmarken och därmed bidra till en god stadsmiljö med en variation av rum och detaljer samt fler människor som rör sig längs Titangatan.

#### **p<sub>3</sub> Byggnad ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns**

Syftet med planbestämmelsen är att säkra nödvändiga funktioner på förgårdsmark.

#### *Skydd mot störningar*

**m<sub>1</sub> Belysning ska utformas och placeras så att betydande ljusstörningar mot omgivningen undviks. Vid behov ska bländningsskydd uppföras mot Yttre Ringvägen**

Syftet med planbestämmelsen är att skydda trafikanter på Yttre Ringvägen mot bländande ljus från verksamhetsområdets belysningsstolpar och fordons lyktor. Syftet är också att skydda djurlivet i parkstråket och grannskapsparken, exempelvis fladdermöss vid Ängshögs gård, från ljusstörningar.

#### *Utformning*

**f<sub>1</sub> Minst en entré per fastighet ska vändas mot GATA<sub>1</sub>**

Syftet med planbestämmelsen är att åstadkomma fler personrörelser i anslutning till Titangatan och därmed göra det lättare att orientera sig, nå verksamheter från gaturummet och därmed öka känslan av närhet och trygghet i verksamhetsområdet.

**f<sub>2</sub> Byggnader med längd som överstiger 50 meter eller höjd som överstiger 12 meter ska delas upp i mindre byggnadsvolymer eller förses med fasader som visuellt delar upp byggnaden**

Syftet med planbestämmelsen är att säkra att stora byggnader ges en utformning som minskar upplevelsen av storskalighet och ökar upplevelsen av variation i bebyggelsen.

**f<sub>3</sub> Grönytefaktor 0,3 per fastighet ska uppnås**

Syftet med planbestämmelsen är att främja anlagd växtlighet på verksamhetstomterna i användningsområde J.

**f<sub>4</sub> Fristående skyltning mot Yttre Ringvägen får inte förekomma. Skyltning ska ske på fasad och ingå i byggnaders utformning**

Syftet med planbestämmelsen är att skapa en samordnad och lugn skyltning mot Yttre Ringvägen.

**f<sub>5</sub> Grönytefaktor 0,2 per fastighet ska uppnås**

Syftet med planbestämmelsen är att främja anlagd växtlighet på verksamhetstomterna inom användningsområde Z.

**f<sub>6</sub> Minst en entré per fastighet ska vändas mot gata på kvartersmark**

Syftet med planbestämmelsen är att främja rörelse mellan den reglerade kvartersgatan och verksamheterna i användningsområde Z i planområdets nordvästra del.

*Utnyttjandegrad*

**e<sub>1</sub> Största byggnadsarea är 70% av fastighetsarean inom egenskapsområdet**

Syftet med planbestämmelsen är att tillåta en hög exploatering och därmed göra ett effektivt markutnyttjande möjligt.

**e<sub>2</sub> Byggnader får uppta högst 10% av fastighetsarean inom egenskapsområdet**

Syftet med planbestämmelsen är att tillåta komplementbyggnader i viss omfattning inom 50 meter från Yttre Ringvägen.

**e<sub>3</sub> Byggnader får uppta högst 25% av fastighetsarean inom egenskapsområdet**

Syftet med planbestämmelsen är att tillåta komplementbyggnader i viss omfattning inom 50 meter från Yttre Ringvägen.



### **3. Förutsättningar och konsekvenser**

**I detta avsnitt beskrivs de avvägningar som gjorts i detaljplanen utifrån en tematisk indelning.**

**Utifrån olika aspekter beskrivs planeringsförutsättningarna och konsekvenserna av detaljplanens genomförande. Här framgår också hur kommunen har bedömt lämpligheten på en detaljerad nivå.**

# Allmänna intressen

## Bebyggelse, stads- och landskapsbild

### Nuläge

Planområdet och dess omgivning präglas av ett öppet och svagt böljande jordbrukslandskap. Den öppna landskapets möte med stadens bebyggda delar upplevs av den som rör sig på Yttre Ringvägen som sekvenser av olika stora rum och kortare eller längre siktlinjer.

Planområdets sammanhang är stora, byggda strukturer utan relation till slättlandskapet. Yttre Ringvägen är en stark barriär i öster. Toftanäs och Burlövs handels- och verksamhetsområden är kraftfulla etableringar i väster och norr.

Bebyggelsen i detaljplanens närområde bildar en gles bystruktur längs de båda byvägarna Tullstorpsvägen och Fortunavägen. Bebyggelsen är framförallt enfamiljsbostäder med varierande ålder. Angränsande till planområdet finns Ängshögs gård, ett tydligt exempel på enskiftets förflyttning av gårdar till jordbruksmark i området.

Fortuna Hemgården är en plats för odling, trots att 1900-talets dominerande växthusodling förlorat sin roll och många växthus rivits.

*Handlingsprogram för arkitektur och stadsbyggande* (stadsbyggnadskontoret, 2013) framhåller vikten av att bevara länkar till det historiska landskapet, exempelvis vägdragningar, gårdar och äldre träd.

I *PM Gestaltning vid Yttre Ringvägen* (stadsbyggnadskontoret, 2020) beskrivs målen för miljöerna som planeras för verksamheter närmast Yttre Ringvägen.

Målen är "ett medvetet gestaltat möte mellan stad och landskap, "synlig hållbar identitet" och "sammanhållen karaktär".

### **Konsekvenser**

Etablering av ett verksamhetsområde på platsen innebär en betydande förändring av landskapsbilden. Upplevelsen av rymd och vida vyer över åkermark med gröna dungar kommer att försvinna när verksamhetsområdet bebyggs tätt och högt.

I planområdet och dess närhet kommer vyerna ut mot landskapet att begränsas till något enstaka öppet stråk i östvästlig riktning som gör det möjligt att uppfatta att landskapet tar vid öster om verksamhetsområdet och Yttre Ringvägen. Att bygga tätt för att skydda miljöer från Yttre Ringvägens trafikbuller har bedömts som överordnat utsikten mot landskapet.

På Yttre Ringvägen kommer man efter utbyggnaden att färdas invid en tydligare gräns mellan stad och landsbygd. Planbestämmelser bidrar till att den som rör sig i olika hastigheter, både på motorvägen och i verksamhetsområdet kan uppleva en variation av små och stora rum med olika karaktärer.

Detaljplanen kommer att göra det möjligt att uppföra höga byggnadskroppar (upp till 50 meter) i mindre omfattning. Konsekvensen är att personaltäta verksamheter kan etableras i verksamhetsområdet och annonsera sig med sina byggnader. *Riktlinjer för höga hus* (stadsbyggnadskontoret, 2021) ska följas vid utformningen av byggnader över 35 meters höjd och innebär bland annat att verksamhetsområdets hållbara karaktär och innehåll ska präglade byggnaden.

En gestaltningsvägledning för bebyggelse i verksamhetsområdet kommer att utarbetas i detaljplanens kommande skede.

Sammanfattningsvis är konsekvenserna stora för den landskapliga bilden på platsen för det nya verksamhetsområdet.

## **Grönytor**

### **Nuläge**

Planområdet utgörs till största delen av jordbruksmark med begränsad biologisk mångfald. Två trädgårdar på privat mark finns i planområdets norra del, i höjd med Fortunavägen. Offentliga gröna miljöer saknas.

### **Konsekvenser**

Etableringen av Fortuna verksamhetsområde kommer att minska jordbruksmarken innanför Yttre Ringvägen.

#### *Allmänna grönytor*

*Malmö naturvårdsprogram (2023)* anger målen för offentliga miljöer som ska ha en storlek, form och utformning som är anpassad för att uppnå hög kvalitet och tillgänglighet för olika typer av brukare, olika tillfällen och årstider.

Innan verksamhetsområdet byggs ut ska ett sammanhängande parkstråk etableras. Parkstråket utgör gränzon mellan verksamhetsområdet och framtida bostadsbebyggelse i väster. Parkstråket kommer i det fullt utbyggda verksamhetsområdet att innehålla två grannskapsparker, varav en i det aktuella planområdet.

Planområdets parkstråk har en total yta av omkring 80 000 m<sup>2</sup>, där den centrala grannskapsparken utgör cirka 40 000 m<sup>2</sup>.

Ett av parkstråkets syften är att ta om hand dagvatten från verksamhetsområdet i ett öppet system av bäckar, dammar och översvämningsbara ytor. Andra syften är rekreativa värden för både anställda i verksamhetsområdet och framtida boende i närområdet. En variation av gröna miljöer ska skapas i parkstråket och växtligheten ska uppfylla kraven på en rik diversitet för att öka den biologiska mångfalden i Fortuna Hemgården.

Naturmark i planområdet beräknas uppgå till omkring 10 000 m<sup>2</sup> och etableras mot Yttre Ringvägen och mellan industrifastigheter i zon A. Marken kommer att innehålla växtlighet som är mer vild än parkstråkets ytor.

Sammanfattningsvis kommer den jordbruksmark tas i anspråk förutom kvartersmark för verksamheter att innehålla nya gröna och blå miljöer med möjlighet till hög biologisk mångfald. Gröna allmänna platser och stråk blir en rekreativ tillgång för hela Fortuna Hemgården.

#### *Grönytor på kvartersmark*

Områdets hållbarhetsambitioner har föranlett användningen av grönytefaktor i detaljplanen för att den mark som i stor utsträckning blir hårdgjord även ska bidra med gröna värden och en grön identitet. Inom zon A, den storskaliga industrizonen, ska en grönytefaktor på 0,3 uppnås på fastigheterna. Inom zon B, för småskalig verksamhetsmark, ska grönytefaktor 0,2 uppnås.

Valet av växter bör komplettera de växter som kommer att finnas i de allmänna park- och naturstråken och i så stor omfattning som möjligt utgöras av träd för att säkra spridningszoner och långsiktigt stärkta värden.

I zon B bör gränsen mellan verksamhetstomterna och parkstråket mjukas upp med gröna planteringar, träd, väggar och avgränsningar med klätterväxter samt gröna tak. Detta är särskilt viktigt där fysiska avgränsningar som staket, stängsel och väggar möter parken.

Sammanfattningsvis kommer krav att ställas på exploatörer som etablerar sig i området, både när det gäller omfattning och val av växter på fastigheterna.

## Trafik och parkering

### *Kollektivtrafik*

#### **Nuläge**

Planområdet är inte kollektivförsörjt eftersom det till största delen består av jordbruksmark. Närmaste hållplatslägen för buss är på Sallerupsvägen för regionbuss linje 150 mellan Malmö och Bara och ändhållplatsen för stadsbuss linje 6 i Vevaxelgatan i Toftanäs. Toftanäsdiket är en kraftfull barriär och förhindrar gena vägar till hållplatsen för linje 6. Gångavståndet för fotgängare är därför cirka 1,5 kilometer till båda hållplatserna från planområdet. Stadsbuss linje 35 har hållplats på Klågerupsvägen, två kilometer söder om planområdet.

När verksamhetsområdets första etapp etableras söder om planområdet kommer kollektivtrafikförsörjningen att förbättras, med en vändzon för busslinje 11, nuvarande linje 35, i ett läge omedelbart söder om det aktuella planområdet.

Översiktsplanen föreslår en framtida förlängning av busslinje 6 in i Fortuna Hemgården för att försörja verksamhetsområdets norra del från väster. En gata för detta är beroende av planläggning för framtida bostäder i Fortuna.

## Konsekvenser

Detaljplanen förbereder för en situation där både busslinje 11 och busslinje 6 förlängs in i planområdet får ändhållplatser i ett centralt läge. Hållplatserna placeras så att de har närhet till mobilitetshusens mobilitetslösningar med exempelvis hyrcyklar och annan mikromobilitet. En central cirkulationsplats gör det möjligt för båda busslinjernas fordon att vända i området. Med denna lösning kan samtliga arbetsplatser i området räknas som kollektivtrafiknära, eftersom avståndet till en busshållplats blir högst 500 meter.

### *Cykel- och gångtrafik*

## Nuläge

Planområdet kan nås till fots och med cykel nås via Fortunavägen som är en smal bygata utan gångbanor och från den grusade vägen till Ängshögs gård. Hörakroksvägen, som begränsar planområdet i norr, har en dubbelriktad gång- och cykelväg på sin södra sida.

## Konsekvenser

I strukturskissen som tagits fram för Fortuna (*Dp 5686 Fortuna, Delrapport strukturskiss*, stadsbyggnadskontoret, 2021) visas ett tätt raster av gång- och cykelvägar som ska förse kommande blandad stadsbebyggelse och verksamhetsområdet med gena cykelkopplingar.

Titangatan förses med dubbla gång- och cykelbanor för att säkra att arbetsplatser på båda sidor av gatan blir lätta att nå. En tvärgående öst-västlig gata ansluter till Titangatan och innehåller en dubbelriktad gång- och cykelbana på den södra sidan.

Fortunavägen kommer att omvandlas till gång- och cykelväg i den del som ligger inom planerad park.

I samband med etableringen av parkstråket kommer en gång- och cykelväg att anordnas till verksamhetsområdet, norr om Ängshögs gård, via befintlig grusväg till gården.

### *Biltrafik*

#### **Nuläge**

Idag finns det möjlighet att nå planområdet med bil via Fortunavägen. Fortunavägen avslutas i en vändzon vid Yttre Ringvägen

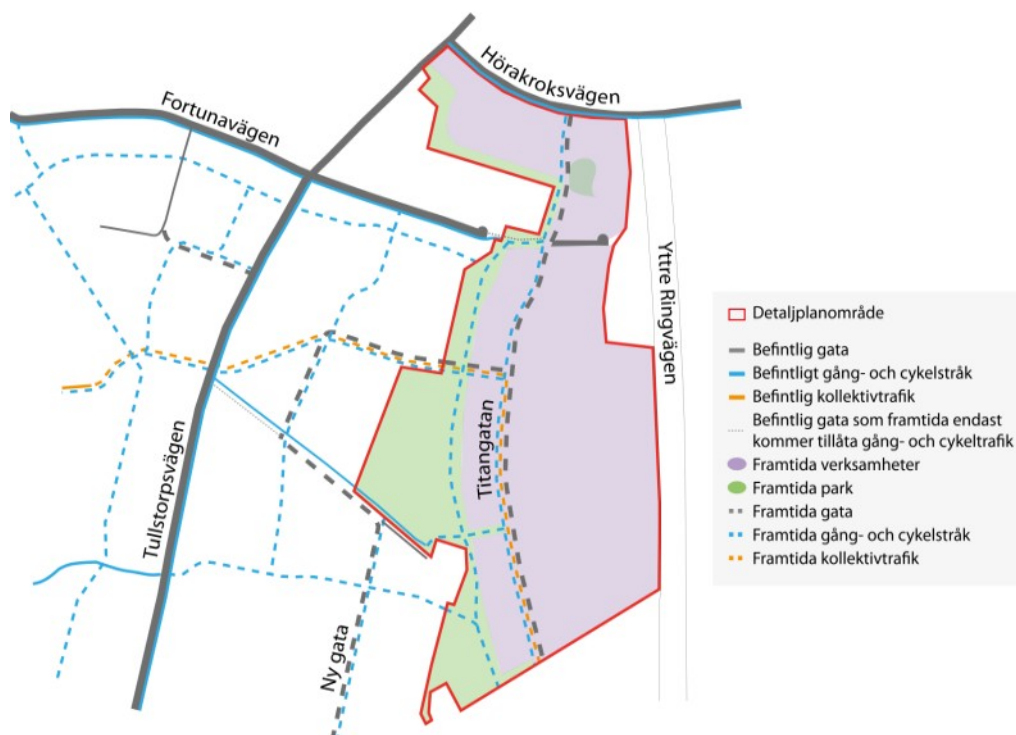
Ängshögs gård nås på en smal, grusad väg från Tullstorpsvägen i väster.

Hörakroksvägen saknar trafikkoppling till planområdet. Den ansluter till Tullstorpsvägen, nordväst om planområdet, leder över Yttre Ringvägen och ansluter i öster till Mor Marnas väg.

#### **Konsekvenser**

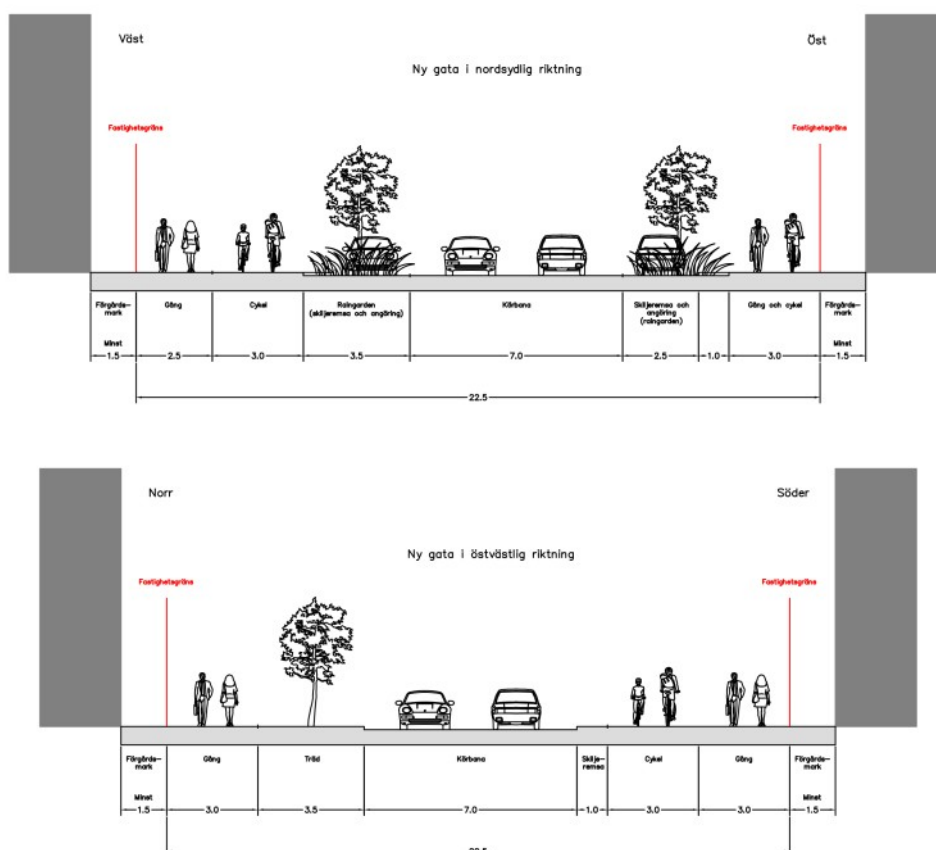
Det övergripande gatunätet i Fortuna Hemgården föreslås i framtiden få en tydlig hierarki. De nordsydliga gatorna ökar i storlek och trafikmängd från väster till öster. Toftanäsvägen hör till den gamla bystrukturen. Gatan är smal och kan inte breddas. För att försörja framväxande bostadsbebyggelse föreslås istället en ny, parallell gata mellan Tullstorpsvägen och Titangatan. Den tunga trafiken till och från verksamhetsområdet samlas i Titangatan som ligger längst österut.





*Planerad övergripande trafikstruktur i norra Fortuna Hemgård med kopplingar in i planområdet.*

Titangatan kommer, när verksamhetsområdet är fullt utbyggt, att koppla samman Sallerupsvägen i söder med Hörakroksvägen norr. Titangatan förlängs in i planområdet från söder, genom verksamhetsområdets första etapp, och får samma utformning med 22 meters bredd, dubbla gång- och cykelbanor och partier med regnbäddar.



*Sektion genom den nordsydliga gatan, Titangatan (överst), och den östvästliga gatan (nederst), i ett avsnitt där personbilstrafik är tillåten.*

Till Titangatan ansluter en östvästlig angringsgata som i partier i västra Fortuna enbart kommer att tillåta buss, för att reducera risken för tung smittrafik till och från verksamhetsområdet. Gatan förbinder planområdet med framtida bostadsområden väster om parkstråket. Korsningen utformas som en cirkulationsplats. I väntan på planering av bostäder i angränsande område avslutas lokalgatan med en tillfällig vändzon.

Fortunavägen kommer att avslutas med en vändzon i östra delen av Fortuna by och därmed inte ansluta till Titangatan med biltrafik.

In- och utfarter från Titangatan till tomter ska utformas som angringsgator på kvartersmark och vara gemensamma för flera aktörer. Syftet är att hålla antalet in- och utfarter lågt och därmed öka bebyggelsens bullerskyddande effekt. I

verksamhetsområdets nordvästra del anges i detaljplanen en angöringsgatas placering för att säkra avståndet till korsningen Titangatan-Hörakroksvägen.

Viss angöring och korttidsparkering kan lösas på förgårdsmark. Där förgårdsmark utnyttjas för angöring ska in- och utfart ske på samma plats och all backning ska ske inom kvartersmark.

När verksamheter etableras i det aktuella planområdet kan trafikkopplingen mellan Titangatan och Hörakroksvägen i norr avlasta Sallerupsvägen. En trafikutredning, *Fortuna Hemgården Trafikutredning*, SWECO, 2018, visar att kopplingen dock inte är en förutsättning för klara belastningen av ett fullt utbyggt område.

Trafikutredningen visar att både mängden persontrafik och godstrafik kommer att öka på Sallerupsvägen vid ett genomförande av detaljplanen. Ombyggnad av Sallerupsvägen med cirkulationsplatser kommer att ske i verksamhetsområdets första etapp (Dp 5523) för säkra kapaciteten för hela verksamhetsområdets utbyggnad.

Ökade mängder tung trafik på Hörakroksvägen kommer att få konsekvenser för Mor Marnas väg, öster om Yttre Ringvägen, framförallt i form av trafikbuller vid bebyggelse nära vägen. Belastningen kommer även att öka i trafikplatsen vid väg 11 i Burlövs kommun. Samarbete kring och gemensamma studier av trafiksituationen har genomförts med Burlövs kommun. Utredningen *Trafikutredning Tullstorp Sunnanå* togs fram av SWECO, 2019, för att belysa de större trafiksammanhangen.

### *Parkering*

För att minska biltrafikmängder är målet för andelen bilresande för anställda i verksamhetsområdet 30%, se *Policy och norm för mobilitet och parkering i Malmö (2020)*. För att

nå denna färdmedelsfördelning kommer det att ställas höga krav på mobilitetsåtgärder i området.

Detaljplanen har bestämmelser som kraftigt begränsar möjligheten till bilparkering på mark för anställda. Syftet är att effektivisera markanvändningen, skapa en bullerskyddad inre miljö i verksamhetsområdet och i parkstråket samt säkerställa att den största delen av parkeringsbehovet ordnas i områdets mobilitetshus. Bullerskyddande åtgärder tas upp i en hållbarhetsstrategi för Fortuna verksamhetsområde (fastighets- och gatukontoret, 2023) som en prioriterad åtgärd i områdets verksamhetszoner.

Planområdet planeras för cirka 1 600 arbetsplatser och parkeringsbehovet är utifrån detta preliminärt beräknat till cirka 670 platser. Det slutgiltiga parkeringsbehovet kommer att bero på verksamhetstyper och personalintensitet. Bilplatserna i mobilitetshusen ska samnyttjas mellan anställda i verksamhetsområdet och framtida boende i närområdet. Det innebär att två medelstora parkeringshus med runt 350 platser vardera kan säkerställa det totala bilplatsbehovet.

Ett mobilitetshus placeras i norr, vid cirkulationsplatsen som förbinder Titangatan med lokalgatan västerut. Placeringen stärker förutsättningarna för samnyttjande mellan bostäderna och verksamhetsområdet.

Ett andra mobilitetshus placeras i planområdets södra del, strax norr om verksamhetsområdets första etapp (Dp 5523). Detta mobilitetshus kan ges ett större fotavtryck och därmed innehålla högre andel service, exempelvis en livsmedelsbutik.

På kvartersmark ska parkering anpassad för rörelsehindrades parkering (PRH) anordnas inom 25 meter från tillgänglig entré inom respektive tomt. PRH ska i första hand anordnas på fastigheternas framsida eftersom entréer styrs hit och tomterna har förgårdsmark med tillräcklig bredd. Vid denna

typ av lösning ska in- utfart över gång- respektive cykelbana ske på en samlad plats och all backning ska ske inom kvartersmark på den egna tomten.

Cykelplatsbehovet ska lösas på kvartersmark, på respektive verksamhetstomt. För de planerade 1 600 arbetsplatserna krävs cirka 500 cykelparkeringsplatser som ska placeras i anslutning till entréer som nyttjas av anställda och besökare.

*Policy och norm för mobilitet och parkering* ska tillämpas. Det slutgiltiga cykel- och bilplatsbehovet fastställs i bygglovet och beror på vad som faktiskt byggs samt vilka mobilitetsåtgärder som aktörer arbetar med för att reducera parkeringstalet.

## Naturvärden

### Nuläge

Naturvärdena i planområdet beskrivs i en ekosystemanalys (SWEKO, 2020). Den biologiska mångfalden bedöms vara begränsad, eftersom marken till största delen utgörs av jordbruksmark. Viktiga element i planområdets omgivning är vägslänter, diken, blomrik ruderatmark i åkerkanter, trädrader, åkerholmar samt en damm vid Yttre Ringvägen.

Trafikverkets avvattningsdamm för Yttre Ringvägen är omgiven av riklig buskvegetation med inslag av träd. Området är en viktig fågelokal. Dammen får inte påverkas av ökade dagvattenmängder från planområdet.

Trädgården till Ängshögs gård, som gränsar till planområdets parkstråk, har uppvuxen växtlighet med många storvuxna träd med biotopskydd, bland annat en rad av åtta askar. Ett tidigare boställe vid Fortunavägen i norr bildar en dunge med förvildad, snårig vegetation. I en natur- och kulturvärdesanalys av Ängshögs gård och bostället vid Fortunavägen (fastighets- och gatukontoret, 2020) bedöms

trädgården ha stora bevarandevärden medan det förvildade bostället söder om Fortunavägen bedöms ha begränsade natur- och bevarandevärden.

### **Konsekvenser**

Enligt den utförda ekosystemtjänstanalysen bedöms planförslaget övergripande medföra negativ inverkan på ekosystemtjänsterna stödjande (genomsläpplig mark och stadsbris), reglerande (temperaturutjämning) och försörjande tjänster (jordbruksverksamhet). Däremot finns stor potential att införa nya ekosystemtjänster i det planerade parkstråket, med plantering av träd och etablering av ett öppet dagvattensystem med ett större antal tillhörande dammar. Fortunavägens tidigare boställe med snårig vegetation har inte bedömts ha betydande värden och kommer enligt detaljplanen ligga på kvartersmark för småskalig verksamhet. Sammantaget bedöms planförslaget, trots kraftig utbyggnad, bidra till ökade naturvärden i en del av Malmö där dessa idag är relativt låga.

## **Topografi**

### **Nuläge**

Planområdet böljar svagt och sluttar mot sydväst.

### **Konsekvenser**

Etableringen av planområdet med stora verksamhetstomter och ett parkstråk med öppet dagvattensystem föranleder en omfattande massbalansering.

Planområdet höjdsätts så att Trafikverkets avvattningsdamm inte blir mottagare av dagvatten från planområdet.

## Teknisk infrastruktur

### *Vatten och avlopp*

#### **Nuläge**

Befintligt ledningsnät och anslutningspunkter för vatten, spill- och dagvatten finns i Tullstorpsvägen och i Fortunavägen.

#### **Konsekvenser**

Detaljplanen säkrar möjlighet för östvästliga kopplingar för vatten och avlopp.

Ledningar för spillvatten från verksamhetsområdet ska anslutas vid Tullstorpsvägen. Det kan göras i gator och/eller cykelvägar som föreslagits i strukturskissen för Fortuna. Ledningar för vattenförsörjning av området placeras i samma lägen.

Dagvattnet ska ledas till samma anslutningspunkter som spillvattnet efter fördröjning och rening i öppna dagvattensystem. En önskvärd lösning inom planområdet är att regnvatten återbrukas.

Kapacitetsbehov för ledningar kommer att utredas i förprojekteringen av planområdet. Fortunavägens smala sektion gör det omöjligt att öka kapaciteten i befintliga ledningar eller att lägga nya ledningar i gatan.

### *Värme*

#### **Nuläge**

Planområdet är inte anslutet till fjärrvärmenätet.

#### **Konsekvenser**

Malmö kommuns ambition att främja lokal energiproduktion och industriella symbioser i verksamhetsområdet kan föranleda att nya system prövas. Detaljplanen tillåter sådana lösningar.

## *Gas*

### **Nuläge**

En gasledning löper genom planområdet från Hörakroksvägen i norr, söderut längs Yttre Ringvägen och viker sedan av mot sydväst där den passerar norr om Ängshögs gård. Gasledningen har ett skyddsområde på 25 meter på den icke detaljplanelagda jordbruksmarken.

### **Konsekvenser**

Genomförande av detaljplanen förutsätter att gasledningen i planområdet flyttas till Titangatan fram till ett läge i söder där den kan passera parkstråket väster om gatan.

Skyddsavståndet till gasledningen kan i detaljplanelagt och tätbebyggt område begränsas till 3 meter.

Närheten till gas kan utgöra en resurs för det kommande verksamhetsområdet.

## *EI*

### **Nuläge**

Elledningar finns i Fortunavägen och försörjer de privata fastigheter som ingår i planområdet.

### **Konsekvenser**

Ett större antal nätstationer kommer att behövas när verksamhetsområdet etableras. Detaljplanen tillåter nätstationer och tekniska anläggningar för exempelvis energilagring på kvartermark.



*Avfall***Nuläge**

I närområdet finns avfallshämtning på privata villafastigheter.

**Konsekvenser**

Avfallshantering lämpar sig väl för gemensamma lösningar, vilket är ett uttalat mål för verksamhetsområdet. Det kan exempelvis innebära att ytor för avfallshantering samnyttjas eller att det som betraktas som avfall i en verksamhets kan utgöra råvara i en annan. Det kan gälla både i verksamhetsområdet och utanför.

Avfallshanteringen ska i övrigt lösas enligt gällande renhållningsordning.

**Kulturmiljö och arkeologi***Kulturmiljö***Nuläge**

En kulturhistorisk byggnadsinventering av området Fortuna och Hemgården genomfördes av Malmö stad 2007.

Planområdet omfattar två enfamiljshus byggda under 1900-talets andra hälft, på fastigheterna Tullstorp 180:20 och Tullstorp 180:64.

Ängshögs gård är en fyrlängad gård som gränsar till planområdet i väster. I samband med skiftet flyttades gården, som var den största i byn Tullstorp, ut från bykärnan till de sydvästra markerna. Idag ägs gården av Malmö kommun och är en oförvanskad rest av det gamla skifteslandskapet. Bebyggelsemiljön Ängshögs gård beskrivs som värdefull i den natur- och kulturvärdesanalys som utförts (fastighets- och gatukontoret, 2022).

## Konsekvenser

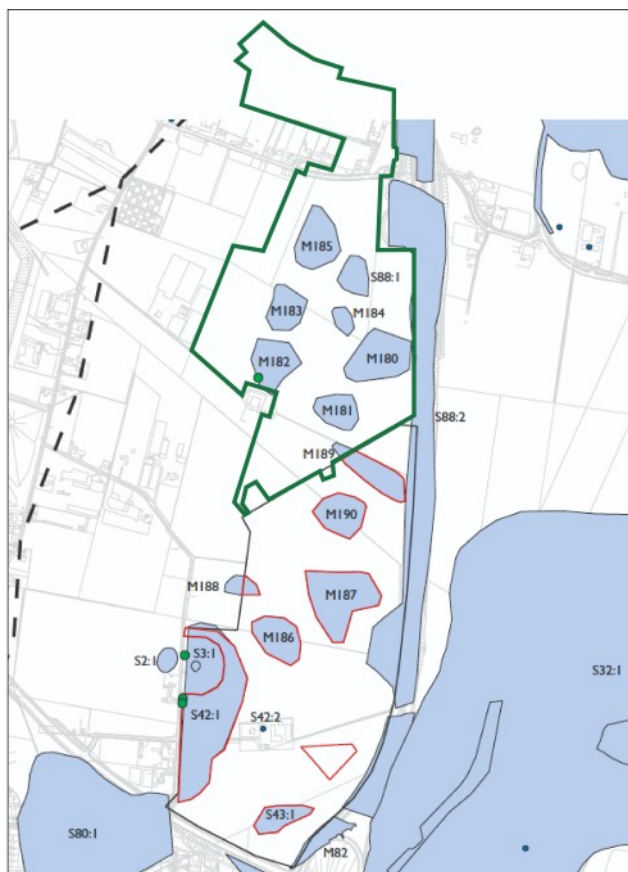
De två bostäderna i planområdets norra del kommer att ingå i mark för verksamheter och på sikt därmed försvinna.

Ängshögs gård lämnas utanför planområdet för att i kommande planering ges lämpligt innehåll. Gårdens trädgård har storvuxna träd och kommer visuellt att upplevas som en lummig del av parkstråket. Delar av markytan öster om ekonomibygnaden kommer att ingå i detaljplanens parkstråk.

## Arkeologi

### Nuläge

Planområdet ingår i ett större arkeologiskt intressant område i östra Malmö. Området har präglats av förekomsten av krita och flinta och har varit boplats och plats för brytning och hantverk under mycket lång tid.



*Registrerade fornlämningar inom och i anslutning till planområdet (blå fält) och platser som undersökts tidigare (röd markering). Planområdet markerat med grön linje.*

## **Konsekvenser**

En arkeologisk utredning av planområdet pågår. Resultatet bedöms inte komma att påverka den planerade markanvändningen och den fortsatta utbyggnaden av planområdet.

## **Miljö kvalitetsnorm för luftkvalitet**

### **Nuläge**

Luftkvaliteten påverkas till största delen av biltrafik. Luftföroreningarna i planområdet, närmast Yttre Ringvägen, utgörs främst av kvävedioxid, som också indikerar andra hälsoskadliga luftföroreningar, till exempel sotpartiklar. I dag beräknas luftkvaliteten där endast vara påverkad i liten omfattning, upp till 15 mikrogram kvävedioxid/m<sup>3</sup>. Miljö kvalitetsnormen (MKN) för luft har riktvärdet 40 mikrogram kvävedioxid/m<sup>3</sup>.

### **Konsekvenser**

Nya trafikmängder tillkommer, både på Yttre Ringvägen och inom planområdet när verksamhetsområdet byggs ut. Tung lasttrafik kan komma att utgöra en betydande andel av trafiken till och från planområdet. De beräknade luftföroreningarna i området idag är låga eftersom de skingras snabbt i det öppna landskapet. Tillkommande bebyggelse innebär en förändring i detta avseende men kan inte jämföras med den täta kvartersstadens gaturum och luftkvaliteten där. Miljö kvalitetsnormens gränsvärde (40 mikrogram kvävedioxid/m<sup>3</sup>) bedöms därför inte överskridas.

Föroreningarna från den ökade trafiken bedöms därmed inte innebära risker för de som bor och kommer att bo i närområdet.

Malmö stads strategi för att minska luftföroreningarna är att gynna kollektivtrafik, cykeltrafik och gångtrafik. Kollektivtrafiken kommer att byggas ut i verksamhetsområdet efter hand. Cykelvägnätet kommer kontinuerligt att byggas ut och den planerade skalan, tätheten och närheten i området kan bidra till att det är attraktivt att cykla och gå till arbetsplatserna.

## **Miljö kvalitetsnorm för vatten**

### **Nuläge**

Dagvatten från planområdet kommer att ledas via Risebergabäcken till Sege å som är huvudrecipient. Både den ekologiska och den kemiska statusen för Sege å är idag otillfredsställande. Sege å bedöms vara känslig för ökad vattenföring och närsalter, samt mycket känslig för föroreningar. Kvalitetskrav finns för en god kemisk och ekologisk status år 2027. Ett genomförande av detaljplanen får inte försämra miljö kvalitetsnormen (MKN) för aktuell recipient.

### **Konsekvenser**

I planområdets parkstråk kommer stora ytor att avsättas för lokalt omhändertagande av dagvatten i ett till stora delar öppet system för fördröjning och rening. En dagvattenutredning som påvisar behovet av fördröjning och rening kommer att utföras i kommande planskede.

## **Skyfall**

## **Nuläge**

Fortuna Hemgården har redan idag en skyfallsproblematik i anslutning till Tullstorpsvägen där trädgårdar kan svämmas över vid stora regn.

## **Konsekvenser**

En utredning av de skyfallsmängder som detaljplanen genererar och behöver hantera och hur det ska lösas i planområdet kommer att tas fram i kommande planskede.

## **Markföroreningar**

### **Nuläge**

Fortuna Hemgården har präglats av odling av olika slag. Växthusodlingen har varit omfattande.

### **Konsekvenser**

En inventering av den historiska markanvändningen visar att planområdet utgjort öppen jordbruksmark under lång tid. Markföroreningar kopplade till odling kan förväntas i anslutning till Ängshögs gård där bekämpningsmedel sannolikt hanterats.

En markmiljöutredning kommer att utföras i detaljplanens kommande planskede.

## **Omgivningsbuller**

### *Trafikbuller*

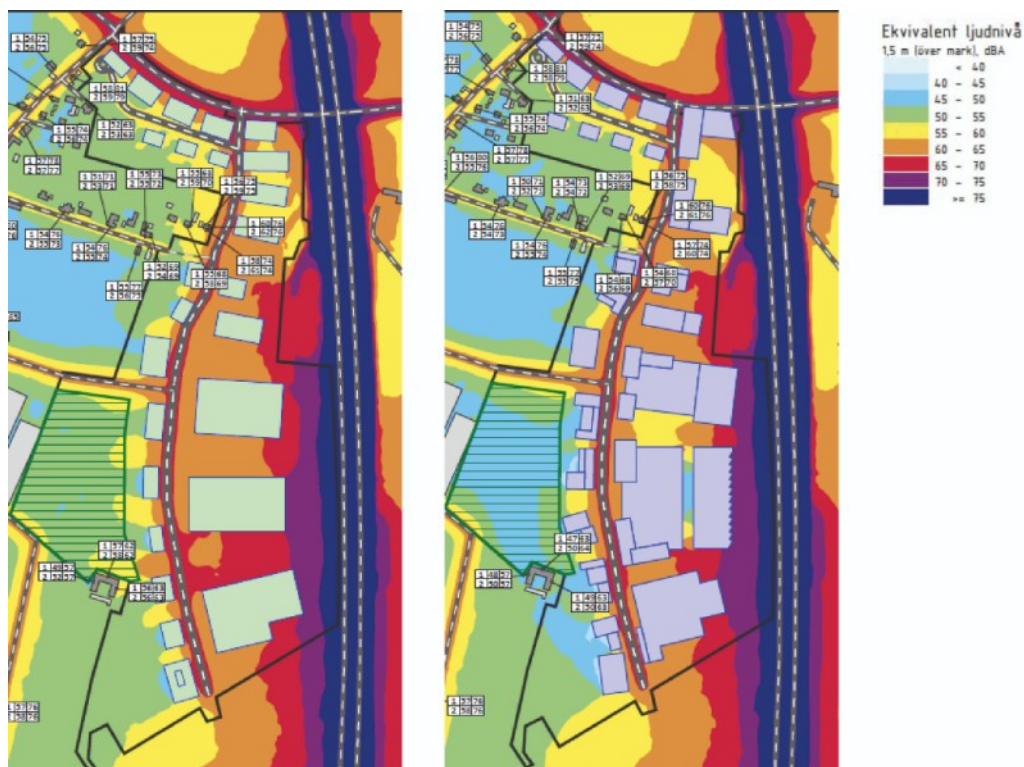
### **Nuläge**

Planområdet är utsatt för trafikbuller från Yttre Ringvägen som i genomsnitt trafikeras av cirka 65 000 fordon/dygn. 20% uppskattas vara tung trafik.

## Konsekvenser

En utredning av trafik- och verksamhetsbuller har utförts (Tyréns, 2024). Utredningen har prövat tre exploateringsalternativ för att utreda betydelsen av täthet och byggnaders orientering för bullerspridning.

Utredningen visar att Yttre Ringvägens bullernivåer överskuggar bullernivåerna från Titangatan. Utredningen visar därför att hög exploatering, framförallt i zon A, närmast Yttre Ringvägen mest kommer att påverka hur trafikbuller sprids vidare in i området.

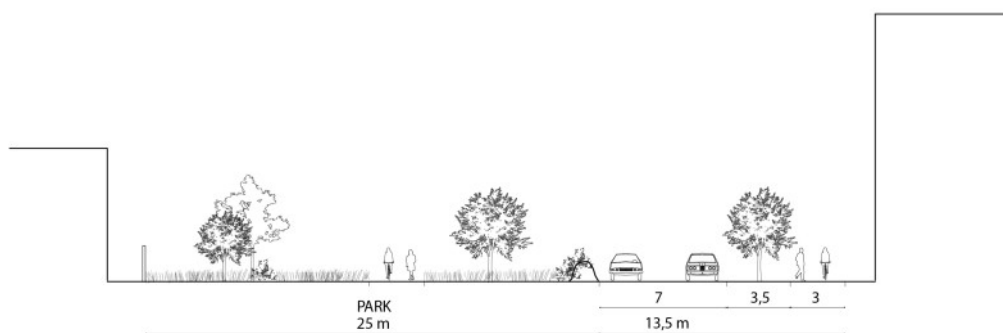


Illustrationerna visar exploaterings betydelse för spridningen av trafikbuller från Yttre Ringvägen. Till vänster i ett exempel med låg exploatering, till höger med hög exploatering.

Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida

1. 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostads fasad, och
2. 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats i anslutning till byggnaden.

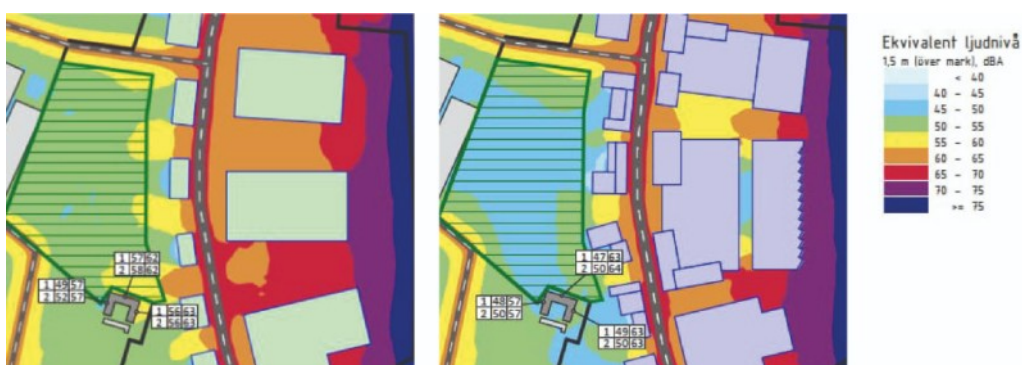
För att riktvärdena för trafikbuller ska uppfyllas krävs att bulleråtgärder vidtas för det befintliga bostadsläget vid Fortunavägen, omedelbart väster om Titangatan. En bullervall, ett plank eller en låg, trafiknära skärm kommer att behöva uppföras i parkstråket som löper mellan Titangatan och den befintliga bebyggelsen. En bestämmelse om skydd finns därför i plankartan



*Illustrationen visar en sektion genom Titangatan (sedd från söder) i höjd med bostadsbebyggelsen vid Fortunavägen. Bostadsfastigheten (till vänster i bild) behöver skyddas mot trafikbuller. Gestaltungsförslaget innebär att Titangatans gång- och cykelväg löper i parkstråket som innehåller en bullervall, eventuellt förstärkt med en låg skärm, närmast gatan och ett bullerplank närmast bostadsfastigheten.*

Trafikbuller kan reflekteras mot stora byggnader och påverka upplevelsen av störande ljud. Gestaltning och val av fasadmateriäl på verksamhetsbyggnaderna kan minska reflektionen av buller mot bostadsbebyggelsen närmast Titangatan. En gestaltningsvägledning för verksamhetsområdets bebyggelse för att i ett tidigt skede ge exploitörer förslag på utformningslösningar som minskar bullerspridning kommer att utföras i kommande detaljplaneskede.

Bullerriktvärden för parker saknas och ett intervall anges vanligtvis. Stockholms stads handbok God ljudmiljö i parker och grönområden anger, liksom Trafikverket, ett intervall för trafikbuller mellan 45 dBA och 55 dBA som tillräckligt god ljudmiljö i parker. Bullernivåerna i den planerade grannskapsparken kan, om exploateringen blir hög i verksamhetsområdets båda zoner, komma att ligga mellan 40 och 45 dBA, vilket får klassas som god ljudmiljö. Låg exploatering bedöms skapa en tillräckligt god ljudmiljö i den motorvägsnära park.



Illustrationen visar betydelsen av exploateringsgrad och orientering av byggnader för ljudnivåer i den planerade grannskapsparken. Bullret minskar med cirka 5 dBA med tät, skärmande bebyggelse (till höger i bild).

### Verksamhetsbuller

#### Nuläge

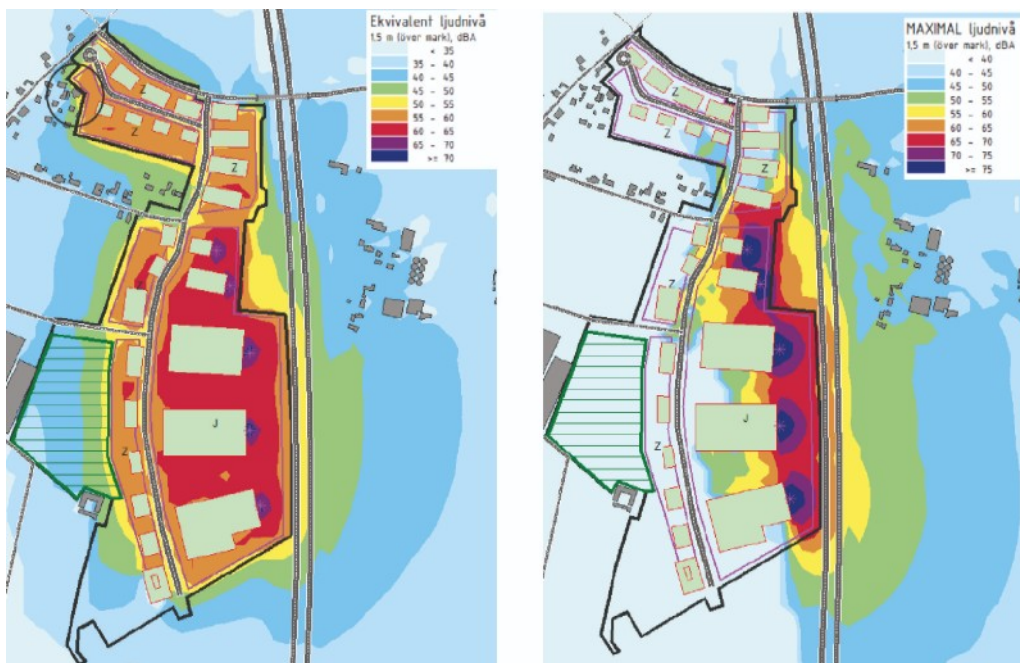
Verksamhetsbuller alstras sporadiskt från odlingsverksamheten på åkermarken.

#### Konsekvenser

I den bullerutredning som utförts har även buller från verksamheter studerats. Beräkningar har gjorts utifrån ett antal typfall. Typfallen med högsta störningsnivå utgår eftersom verksamhetsområdet inte planeras för tung tillverkningsindustri.



För verksamhetsbuller uppfylls riktvärdet 50 dBA ekvivalent nivå dagtid vid samtliga befintliga bostäder i planområdets närhet, även vid låg exploatering i området. Högst ljudnivå beräknas vid en villa vid Tullstorpsvägen. Bullerskyddande lösningar kan skapa marginal till riktvärdet och minimera risken för störning. Natttid beräknas maximal ljudnivå från verksamheter vara 40-45 dBA vid en bostad närmast Titangatan vid Fortunavägen.



Bilderna visar spridningen av verksamhetsbuller dagtid (ekvivalentnivå) till vänster och natttid (maximal nivå) till höger.

Högsta ljudnivåer, 55 dBA ekvivalentnivå, kommer från de verksamheter som utför lastningsarbete natttid.

Detaljplanens intentioner är att lastning- och lossning ska ske mot Yttre Ringvägen så att verksamhetens byggnader skärmar från bullerstörningar.

I parken uppfylls ljudnivån 45 dBA ekvivalentnivå på cirka 70% av ytan vid låg exploatering, vilket är en acceptabel ljudnivå i park. Vid hög exploatering uppfylls 45 dBA ekvivalentnivå på 80% av parkens yta.

## Risk

## Nuläge

Planområdet är beläget i omedelbar närhet till Yttre Ringvägen som är en kraftigt trafikerad transportled för farligt gods.

## Konsekvenser

I *Översiktsplan för Malmö* anges ett uppmärksamhetsavstånd för ny markanvändning nära väg där farligt gods förekommer. Uppmärksamhetsavståndet innebär en sammanvägning med målet att uppnå en balans mellan hög säkerhetsnivå, god stadsmiljö och effektiv markanvändning. Avsteg från riktlinjerna kan övervägas efter särskild riskanalys.

Översiktsplanens riktlinjer anger att ett uppmärksamhetsavstånd på 50 meter till väg med farligt gods ska hållas för tät kontorsbebyggelse.

En riskutredning har utförts för planområdet (AFRY, 2024). Beräkningar för både individ- och samhällsrisk har genomförts och förhållits till de kriterier som beskrivs i *RIKTSAM*, Skånes riskkriterier.

Utredningen visar att samhällsriskerna understiger kriterierna i *RIKTSAM*. Beträffande individrisken anges i utredningen att markanvändning med stadigvarande vistelse inte ska tillåtas inom ett avstånd på 50 meter från Yttre Ringvägen. Därutöver ska inte kontor i flera plan finnas inom 105 meter från väggkant. Detaljplanen fastställer, i enlighet med detaljplanen för verksamhetsområdets första etapp, att en 50 meter bred skyddszon ska finnas där endast komplementbyggnader får uppföras. Dessa är små byggnader där människor inte vistas stadigvarande. Stadsbyggnadskontoret följer riktlinjerna i *Översiktsplan för Malmö* och tillåter i detaljplanen att kontor i flera våningar uppförs 50 meter från Yttre Ringvägen.

## Dagsljus, solljus, vind

### Nuläge

Planområdet ligger på obebyggd jordbruksmark och är därför utsatt för fria vindar och ohindrat solljus.

### Konsekvenser

Uppstickande byggnader och långa fasader kan påverka både ljus-, skugga- och vindförhållanden i närområdet. Studier av dagsljus och mikroklimat ska vid behov utföras av exploatörer i samband med bygglovsprövningen.

## Sociala konsekvenser

### Nuläge

Fortuna Hemgården präglas framförallt av sin småskaliga bystruktur med övervägande bostäder i enbostadshus. Ett antal växthus med ett mindre litet antal arbetsplatser finns kvar i området.

### Konsekvenser

Detaljplanen gör det möjligt att etablera nya arbetsplatser i östra Malmö. Både stora och små verksamheter kommer att kunna ges plats i Fortuna verksamhetsområde när detaljplanen genomförs. Det är en angeläget för hela staden att nya arbetstillfällen skapas som också är lätta att nå med kollektivtrafik och cykel. Sysselsättning för en hållbar arbetsmarknad lyfts fram i hållbarhetsstrategin för Fortuna verksamhetsområde (fastighets- och gatukontoret, 2024). Arbetsplatserna i verksamhetsområdet ska exempelvis kunna bidra med arbetstillfällen med olika kompetenskrav och i olika form, anställningar och praktik samt utbildningsinsatser för bristyrken.

## **Barnperspektiv**

### **Nuläge**

Planområdet utgör idag odlingsmark. Stadsdelen Fortuna Hemgården saknar allmänna platser för barns lek och säkra gång- och cykelvägar för barn.

### **Konsekvenser**

Naturvärden och ekosystemtjänster värnas i detaljplanen och kommer att stärkas i närområdet när den genomförs. Det gynnar både nuvarande och kommande generationer. Parkstråket och den planerade grannskapsparken, med plats för lek, tillför viktiga värden för barn både i dagens Fortuna Hemgården och i framtida bostadsbebyggelse.

Detaljplanens gång- och cykelvägar i parkstråk och längs nya gator skapar förutsättningar för både säkra och trygga rörelsestråk i området.

I planeringen av verksamhetsområdet värnas befintliga och kommande boendemiljöer genom att bättre skydd mot Yttre Ringvägens trafikbuller skapas.

## **Jämställdhet**

### **Nuläge**

Fortuna Hemgårdens bostadsbebyggelse har vuxit fram längs bygatorna, med åkrar, gårdar och växthusodling i grannskapet. Stadsområdet är kantat av kraftfulla väg- och verksamhetsstrukturer som fungerar som barriärer för rörelse. Området räknas inte som kollektivtrafiknära.

### **Konsekvenser**

Målet för Fortuna Hemgårdens utveckling är att skapa närhet och täthet genom en stadsbebyggelse med nya funktioner. Detaljplaneområdet ska bidra med miljöer som är lätta att orientera sig i och som upplevs som trygga. Det gäller både Fortuna verksamhetsområde, parkstråket och grannskapsparken.

Kollektivtrafiken och cykelvägnätet planeras att byggas ut så att verksamhetsområdet blir lätt att nå. Det gynnar kvinnor, som i högre utsträckning än män reser kollektivt eller cyklar.

## **Samhällsservice och kommersiell service**

### **Nuläge**

Service saknas i detaljplanens närområde.

### **Konsekvenser**

När detaljplanen genomförs kommer möjlighet till viss kommersiell service att bli möjlig i planområdets mobilitetshus. Förutom mobilitetslösningar kan de förses med funktioner som lunchrestaurang, kiosk, cykelservice eller paketboxar och därmed bli besökspunkter både för verksamhetsområdets anställda och boende i närområdet.

Detaljplanen genererar inget behov av kommunal service.

# Gällande planer och program

## Översiktsplan

Översiktsplanen anger markanvändningen verksamhetsområde för planområdet. Det föreslagna ändamålet är förenligt med denna markanvändning.

## Gällande detaljplaner och områdesbestämmelser

Området är inte tidigare detaljplanelagt.

Den aktuella detaljplanen ansluter i söder till planområdet för verksamhetsområdets första etapp, *Dp 5523 Sallerup 180:21 m.fl. (Hemgården)* som antogs av kommunfullmäktige 2021. Ordningen för gator, parkstråk och verksamhetszoner följer strukturen i den detaljplanen.

# Riksintressen enligt miljöbalken

## Kulturmiljövård

Södra Sallerup M 181 är ett riksintresse för kulturmiljö sydost om Yttre Ringvägen och planområdet.

Höjdskillnader och kraftfull växtlighet medför att det inte finns någon visuell kontakt mellan riksintresset Södra Sallerups by och planområdet idag. Detta förhållande bedöms inte komma att förändras när verksamhetsområdet byggs.

## Trafikkommunikation

Yttre Ringvägen utgör riksintresse för kommunikationer.

Genomförandet av det nya verksamhetsområdet innebär bland annat att åtgärder krävs i Södra Sallerups trafikplats. Dessa genomförs i samband med verksamhetsområdets första etapp. Denna detaljplan medför därmed inga konsekvenser för riksintresset för kommunikationer.

# Hushållningsbestämmelser enligt miljöbalken

## Jordbruksmark

Hushållning med Skånes markresurser är en av de största utmaningarna för miljöarbetet i länet. När jordbruksmark tas i anspråk är en av konsekvenserna att möjligheten att använda marken för produktion av livsmedel försvinner för överskådlig framtid.

Kommunens uttalade strategi är att hushålla med markresurser och att stadens utbyggnad därför i första hand ska ske innanför Yttre Ringvägen. Länsstyrelsen har i sitt granskningsyttrande av översiktsplanen hänvisat till miljöbalkens 3 kap 4§ och skriver att ianspråktagande av brukningsvärd jordbruksmark kan ske i dessa lägen för att "tillgodose väsentligt samhällsintresse".

Totalt beräknas knappt 29 hektar åkermark tas i anspråk, varav knappt 17 hektar för kvartermark för verksamheter. Av det detaljplanelagda området utgörs ungefär 3 hektar av gatumark. Omkring 9 hektar av jordbruksmarken övergår till ny park- eller naturmark.

Överskott av matjord som inte är förorenad kan återanvändas i uppbyggnaden av det planerade parkstråket, till kullar, planteringar och platser för lek.



## **4. Genomförande**

**Avsnittet beskriver hur detaljplanen ska genomföras, dvs vilka åtgärder som är nödvändiga att vidta och hur ansvaret för dessa fördelar sig mellan byggherre/fastighetsägare och kommunen.**

## **Mark-och utrymmesförvärv**

### **Rätt för huvudmannen att lösa in mark**

För detaljplanens genomförande krävs att Malmö kommun löser in del av Tullstorp 180:5 och del av Tullstorp 180:64 för park och gata.

### **Rätt för kommunen att lösa in rättighet**

Malmö kommun har rätt att lösa in samfälligheter i planområdet som i detaljplanen blir allmän plats i form av parkstråk eller gata.

# Fastighetsrättsliga frågor

## Förändrad fastighetsindelning

### *Kvartersmark*

Kvartersmarken kommer att delas in i ett antal fastigheter för industri och verksamheter mellan vilka samverkan ska kunna ske. Nya fastigheter bildas för detaljplanens genomförande genom avstyckning. För fastigheternas gemensamma behov på kvartersmark kan gemensamhetsanläggningar bildas.

Ansökan om förändring av fastigheter, gemensamhetsanläggningar och ledningsrätter lämnas till Lantmäterimyndigheten, Malmö stad.

### *Allmän plats*

Den mark som ska ingå i allmän platsmark ska överföras till park-, natur-, eller gatumarksfastighet genom fastighetsreglering.

Delar av Tullstorp 180:5 överförs till GATA i norr (Hörakroksvägen) GATA<sub>1</sub> (Titangatan) och PARK (nytt parkstråk) i söder genom fastighetsreglering.

Del av Tullstorp 180:64 överförs till NATUR (del av befintlig bullervall), till GATA<sub>1</sub> (Titangatan) samt PARK (nytt parkstråk) i väster.

## Rättigheter

### *Samfälligheter*

Samfälligheten S:20 med ändamålet stängselbotten bör för detaljplanens genomförbarhet överföras till lämplig kommunal allmän platsmark i det avsnitt där den ansluter till

planområdet.

Samfälligheten S:19 med ändamålet stängselbotten och kommunikation till fastigheten Tullstorp 180:5 behöver för detaljplanens genomförande överföras till lämplig fastighet på kvartersmark och allmän plats.

Samfälligheten S:12 med ändamålet väg till fastigheten Tullstorp 180:20 behöver för detaljplanens genomförande överföras till lämplig fastighet på kvartersmark.

### *Servitut*

Fastigheten Tullstorp 180:20 behöver tillförsäkras rätt till in- och utfart så länge så länge bostaden finns kvar.

Servitut SH 170.1 för väg till fastigheten Tullstorp 180:5 behöver för detaljplanens genomförande upphävas i lantmäteriförrättning.

### *Ledningsrätt*

Ledningsrätten för gasledningen på fastigheterna Tullstorp 180:5, Tullstorp 180:64, Tullstorp 180:53 och Tullstorp 180:84 behöver omprövas i en lantmäteriförrättning. Initiativ till bildande av ledningsrätt tas av berörd ledningshavare.

# Tekniska frågor

## Tekniska åtgärder

### *Höjdsättning*

Vid höjdsättning av området ska VA Syd medverka för att säkerställa att spillvatten och dagvatten kan avledas med självfall. Lösningar kommer att föreslås i den dagvattenutredning som ska utföras för planområdet i kommande planskede.

### *Grundundersökning*

Nödvändig grundundersökning ska tas fram av exploatör i samband med bebyggande av respektive fastighet.

### *Insatstid för räddningstjänsten och brandvattenförsörjning*

Planområdet är beläget inom en insatstid för räddningstjänsten som understiger 10 minuter.

Brandvattenförsörjning ska anordnas i området i samråd med VA Syd. Avståndet mellan brandposterna ska vara mindre än 150 meter. Exploatörer i området ska visa att brandvattenförsörjningen är säkerställd i samband med bygglovsprövningen.

### *Flyghinder*

Detaljplanen tillåter enstaka byggnader med högsta nockhöjd 50 meter. Eventuell flyghinderanalys ska utföras av exploatören i samband med bygglovsprövningen och i samråd med Försvarmakten.

## Utbyggnad allmän plats

Huvudman för allmän plats, Malmö stad, ansvarar för utbyggnad och drift.

## **Utbyggnad vatten och avlopp**

Planområdet kommer att ingå i VA Syds verksamhetsområde för vatten och avlopp.

# Ekonomiska frågor

## Planekonomisk bedömning

Framtida fastighetsägare till mark inom planområdet ansvarar för kostnader för utbyggnad av kvartersmark.

Framtida fastighetsägare och ledningsägare ansvarar för kostnad för flytt av ledningar.

Malmö stad och VA Syd ansvarar för utbyggnad och drift av VA-ledningar, dagvatten- och skyfallsanläggningar samt parkmark och gator.

E.ON ansvarar för utbyggnad och drift av elförsörjning genom ledningar och nätstation.

Om planens genomförande förutsätter lantmäteriförrättning ska detta bekostas av fastighetsägaren/ledningshavaren om inget annat avtalas.

## Planavgift

Kostnaden för planläggning tas ut i samband med samråd, granskning och antagande av detaljplanen.

## Gemensamhetsanläggningar

Gemensamhetsanläggningar kan komma att skapas för ytor som ska innehålla gemensamma funktioner på kvartersmark.

## **Gatukostnader**

Framtida privata markägare i planområdets norra del bekostar en proportionerlig del av den totala kostnaden för allmän gata.



# Organisatoriska frågor

## **Prövning enligt annan lagstiftning som krävs för genomförandet**

Planområdet ligger i ett område där många arkeologiska fynd tidigare gjorts. En arkeologisk undersökning pågår. Eventuella ingrepp i fornlämning regleras av Kulturmiljölagen (1988:950) och sådana ingrepp beslutas av Länsstyrelsen.

## **5. Planeringsunderlag**

**I kapitlet redovisas vilka planeringsunderlag som har haft betydelse för detaljplanens utformning och omfattning.**

# Utredningar som legat till grund för detaljplanen

## Dagvattenutredning

Mark- och VA-utredning för Dp 5523, WSP (2020)

Utredningens övergripande analys av dagvattenflödena i Fortuna Hemgården och lösningar som föreslagits för verksamhetsområdets första etapp har legat till grund för fördelning av ytor i den aktuella detaljplanen.

## Ekosystemtjänstanalys

Ekosystemtjänstanalys Fortuna Hemgården, SWECO (2020)

Utredningen identifierar ekosystemtjänster, bedömer detaljplanens inverkan och bidrar med åtgärdsförslag för att öka ekosystemtjänster av olika slag.

## Bullerutredning

Fortuna Hemgården, Malmö - Bullerutredning, etapp 2, Tyréns (2024)

Utredningens syfte är att visa hur genomförandet av detaljplanen påverkar bullersituationen i närområdet med avseende på både trafikbuller och verksamhetsbuller.

## Riskutredning

Riskutredning för Fortuna Hemgården, etapp 2, Malmö, AFRY (2024)

Utredningen undersöker riskbilden vid transport av farligt gods på Yttre Ringvägen i relation till detaljplanens förslag till utveckling av Fortuna verksamhetsområde.

## **Trafikutredningar**

*Fortuna Hemgården Trafikutredning, SWECO (2018)*

Utredningen visar trafikkonsekvenser och åtgärder som krävs vid etableringen av Fortuna verksamhetsområde.

*Trafikutredning Tullstorp Sunnanå, SWECO (2019)*

Utredningen tar ett större grepp om verksamhetsområdets konsekvenser för personbils- och transporttrafik i Malmö och Burlöv och föreslår åtgärder i ett längre perspektiv.

## **Historisk inventering**

*Fortuna Hemgården Historisk inventering, fastighets- och gatukontoret (2021)*

Utredning som visar hur marken i Fortuna Hemgården som helhet har använts över tid, med stor tyngdpunkt på växthusodling.

## **Grönytefaktor**

*Grönytefaktor - Industrifastigheter, RAMBÖLL (2019)*

Utredning av grönytefaktorernas konsekvenser för olika typer av verksamheter och verksamheter med olika skala.

## **Natur- och kulturvärdesanalys**

PM Natur- och kulturvärdesanalys, Ängshögs gård och bostället vid Fortunavägen, fastighets- och gatukontoret (2022).

Utredning med syfte att kartlägga och beskriva de naturvärden som finns i jordbrukslandskapet samt kulturvärden i odlingslandskapet och dess bevarade gårdsmiljö.

# Kommunala planeringsunderlag

## Handlingsprogram för arkitektur och stadsbyggande

Handlingsprogram för arkitektur och stadsbyggnad (2013), beskriver stadsbyggnadsmål och hur arkitektoniska värden kan utvecklas. Handlingsprogrammet har använts i detaljplanens bestämmelser för bland annat bebyggelseordning och placering.

## Riktlinjer för grönytefaktor

Riktlinjer för grönytefaktor (2014) ligger till grund för den utredning som utförts med avseende på grönytefaktor i verksamhetsområden, *Grönytefaktor på industrifastigheter, Ramböll (2019)*.

## Naturvårdsprogram för Malmö

Naturvårdsprogram för Malmö (2023) anger målen att utbyggnad och förtätning i Malmö ska ske med hänsyn till natur- och rekreationsvärden och har använts i detaljplanens fördelning av mark mellan kvartermark och parkmark.

## Trafik- och mobilitetsplan (TROMP)

*TROMP, Trafik- och mobilitetsplan (2016)* anger bland annat färdmedelsmål och prioriteringsmodell för trafikslag som legat till grund för trafikplaneringen i området.

## Policy och norm för mobilitet och parkering i Malmö

Parkeringstal angivna i *Policy och norm för mobilitet och parkering i Malmö (2020)* har använts för beräkning av cykel- och bilplatsbehov.

## **Riktlinjer för höga hus**

*Riktlinjer för höga hus (2019)* har bland annat använts för att beskriva vikten av anpassning av höga byggnader till områdets hållbara karaktär.



# Övrigt planeringsunderlag

## Strukturskiss

*Dp 5686 Fortuna, Delrapport strukturskiss, stadsbyggnadskontoret, 2021*

Strukturskissen för Fortuna Hemgårdens norra del visar hur planområdet förhåller sig till planerad utveckling i närområdet. Arbetet beskriver förutsättningar och ger förslag på övergripande trafikstruktur, gröna värden och sammanhang samt möjlig framtida bebyggelse.

## Gestaltningprogram

*Fortuna Hemgården etapp 1, Gestaltningprogram för grönstråk, Ekologigruppen, 2023*

Programmet beskriver vad parkstråket i detaljplanen kan komma att innehålla i verksamhetsområdets första etapp. Det utgör utgångspunkt för gestaltning av parkstråkets fortsättning i det aktuella planområdet.

*PM Gestaltning vid Yttre Ringvägen, Malmö stad och Burlövs kommun, 2018*

Utredningen beskriver kvalitetsmål och gemensamma riktlinjer för verksamhetsområden i östra Malmö.